

NEPREMIČNINA KOT NALOŽBA – TO JE ZDAJ VPRAŠANJE!

PRIPRAVILA: M. KARMEN DARVAŠ ŠEČA, FINANČNA HIŠA D.O.O.

Nakup nepremičnine, ki je ne bomo potrebovali zase, ampak jo bomo dali v najem, lahko razumemo kot naložbo.

POCLEDALI si bomo prednosti in slabosti nakupa stanovanja za dolgoročno naložbo. Torej gre za nakup stanovanja, v katerem ne bomo bivali, ampak bomo investirali sredstva v nakup nepremičnine z namenom oddajanja v najem. Na kaj moramo biti kot vlagatelj pozorni, na kaj ne smemo pozabiti, ko se odločimo, da bomo naložili svoja sredstva v nakup stanovanja.

Vsekakor je prednost nakupa stanovanja vezava sredstev. Glede na to, da smo vlagatelji v prvi vrsti tudi potrošniki, in tako se ne more zgoditi, da bi v primeru, ko bi potrebovali sredstva za uresničitev tekočih želja, nepremičnino kar prodali in potrošili del sredstev. Torej se vsekakor dolgoročno vezemo vsaj za deset, dvajset ali celo več let.

Po drugi strani pa je lahko nelikvidnost slabost naložbe v nepremičnino. Ko vlagatelj morebiti potrebuje le del sredstev, npr. pet tisoč evrov, ne more prodati ene stene v stanovanju. V takih

primerih so nujne istočasne druge likvidne naložbe: delnice, obveznice, vzajemni skladi, zavarovalne police, kjer so možni delni predčasni dvigi prihrankov in gotovina na banki.

Ne smemo pozabiti, da lastništvo nepremičnine prinaša tudi naložbeno tveganje. Nakup stanovanja ni ne varno in ne donosno, kar dokazuje tudi statistika. Tudi zaradi visokih stroškov, ki spremljajo nakup in oddajanje nepremičnine, so stanovanja primerna kot dolgoročna naložba. Naložbo v nepremičnino znižujejo razni davki, provizije nepremičninskim agencijam, stroški notarja, rezervni skladi, strošek stavbnega zemljišča, nepremičninsko zavarovanje in inflacija. Tisti, ki kupujejo nepremičnino s pomočjo kredita, pozabljajo, da je izposoja denarja zelo draga. Torej bančne obresti pri nepremičninskem kreditu naložbo prav tako znižajo. Nepremičnine, ki se kupijo s pomočjo kredita, so tvegana naložba, in po stopnji tveganja bi jo lahko celo primerjali s tveganjem na trgih delniških skladov.

Strokovnjaki opozarjajo še na eno nezogibno dejstvo, in sicer na prihodnje padanje cen nepremičnin. Trenutno ima v lastni nepremičnine pretežno starejša populacija (več kot 500 tisoč) in ko bodo ti upokojenci umrli, se bo na trgu pojavilo še večje število stanovanj, kar bo cene dodatno znižalo. Cene stanovanj so bile v preteklosti preveč napihnjene, kar se je v kasnejših letih izkazalo, saj so cene stanovanj v petih letih padle za več kot 15 odstotkov.

Če boste kupili stanovanje, da ga boste oddajali v najem, ne pozabite na nevarnosti, ki pretijo:

- V določenem obdobju lahko ostanete brez najemnika in najemnine.
- Najemnik redno ne plačuje najemnine (izpad priliva denarja).
- Ko ni najemnika, mora lastnik sam prevzeti plačilo vseh stroškov v stanovanju (dodatna finančna obremenitev).
- Prihodnje nujne investicije: prenova



- in obnova stanovanja.
 - Strošek rezervnega sklada, ki bremeni lastnika stanovanja.
 - Plačilo zavarovalne premije za zavarovanje stanovanja idr.
- Nakup nepremičnine kot naložbe za pokojnino se odsvetuje, predvsem iz zgoraj navedenih razlogov. Starost in dodatno pokojnino si je treba financirati iz zagotovljenih, varnih in likvidnih naložb. Najemnina iz oddajanja naj bo le dodatek, ne pa nujno potrebni dohodek v času starosti.

Za vse potencialne kupce nepremičnin kot naložbe pa seveda ne gre prezreti dejstva, da morajo iskati na trgu priložnost za ugoden nakup. Nepremičnina naj bo na dobri lokaciji, kako-

vostne gradnje, da se bo kot naložba dolgoročno izplačala.

V nepremičnine je vsekakor smiselno vlagati, vendar je treba upoštevati njihovo lokacijo, starost, namembnost ... V preteklosti se je najbolj obrestoval nakup manjših stanovanj. Nepremičnina nam lahko služi kot finančna naložba, torej kot ena izmed možnih investicij privarčevanih sredstev. Paziti pa moramo, da investicije razpršimo. Da ne stavimo vseh prihrankov na enega konja. Zakaj? Ker imajo vse naložbe svoje prednosti in seveda tudi svoje pomanjkljivosti. Nepremičnina naj bo torej le ena izmed naložb. Ostale alternativne naložbe naj bodo naložbe v vrednostne papirje, surovine (plemenite kovine), zavarovalne police itd.

Vaš portfelj mora biti pisan kot mavrica, s tem pa je možno morebitne negativne vplive naložb nekako izravnati oz. ublažiti. Cena nepremičnine lahko na primer pade, po drugi strani pa vrednostni papirji ali surovine ohranijo svojo vrednost ali pa se cena celo poveša. V primeru prodaje potemtakem ne bo treba prodajati nepremičnine, saj dobite zanjo manj, ampak boste začeli najprej razprodajati vrednostne papirje.

KAKO JE OBDAVČENA PRODAJA VAŠE NEPREMIČNINE?

Če boste prodali svojo nepremičnino in pri tem ustvarili dobiček, boste zapadli v obdavčitev. Davčna osnova se ugotovi kot razlika med prodajno in nabavno ceno nepremičnine. Prodajno vrednost znižamo z 1 odstotkom normiranih stroškov. Prodajno vrednost pa lahko seveda dodatno znižate za znesek davka na promet z nepremičninami, če ste ga plačali kot prodajalec nepremičnine. Davek na promet z nepremičninami znaša 2 odstotka. Zavezanec za plačilo je prodajalec, sicer pa bi se lahko pogodbeni strani dogovorili drugače, da plača davek na promet z nepremičninami kupec. Prodajno vrednost lahko znižate tudi s stroški cenitev, ampak ne več kot 188 evrov. Da pa bi bila osnova za obračun davka čim nižja, imate tudi možnost povišati nabavno vrednost nepremičnine za znesek davka na promet z nepremičninami, če ste ga plačali vi, stroške cinitve do 188 evrov, vrednost investicij in drugih stroškov, ki povečujejo nabavno vrednost nepremičnine, kar dokažete z računi. Ob vsem tem pa uveljavljate še 1 odstotek normiranih stroškov.

Koliko odstotkov davka na kapitalni dobiček, ustvarjen s prodajo nepremičnine, boste morali plačati, je odvisno od obdobja lastništva. Ta davčna stopnja se postopoma znižuje:

- za imetništvo do 5 let boste plačali 25 %,
- za obdobje od 5 let do 10 let plačamo 15 %,
- po dopoljenih 10 letih do 15 let plačamo 10 %,
- od 15 let do 20 let plačamo 5 %,
- po 20 letih imetništva ni več obdavčitve. ■

FINANČNA HIŠA®



mag. Karmen Darvaš Šega, direktorica

Direktorica FINANČNE HIŠE svetuje:

»Pametno zavarujte svoj dom. Pazite, da vaš dom ne bo podzavarovan. Bodite pozorni na drobni tisk in izključitve.«

Zakaj izbrati FINANČNO HIŠO?

Ker naša pravna služba za naše stranke pregleda vse pogoje in ščiti interese strank.

info@financnahisa.si
Ulica talcev 15, MB

www.financnahisa.si
WTC, Dunajska 156, LJ