



*Les conseils  
d'ADEN Immo  
pour bien investir  
à Berlin*

# LE GUIDE DE L'INVESTISSEUR A BERLIN

IMMEUBLES | GESTION DE PROJET | APPARTEMENTS  
PARIS—BERLIN

# BERLIN

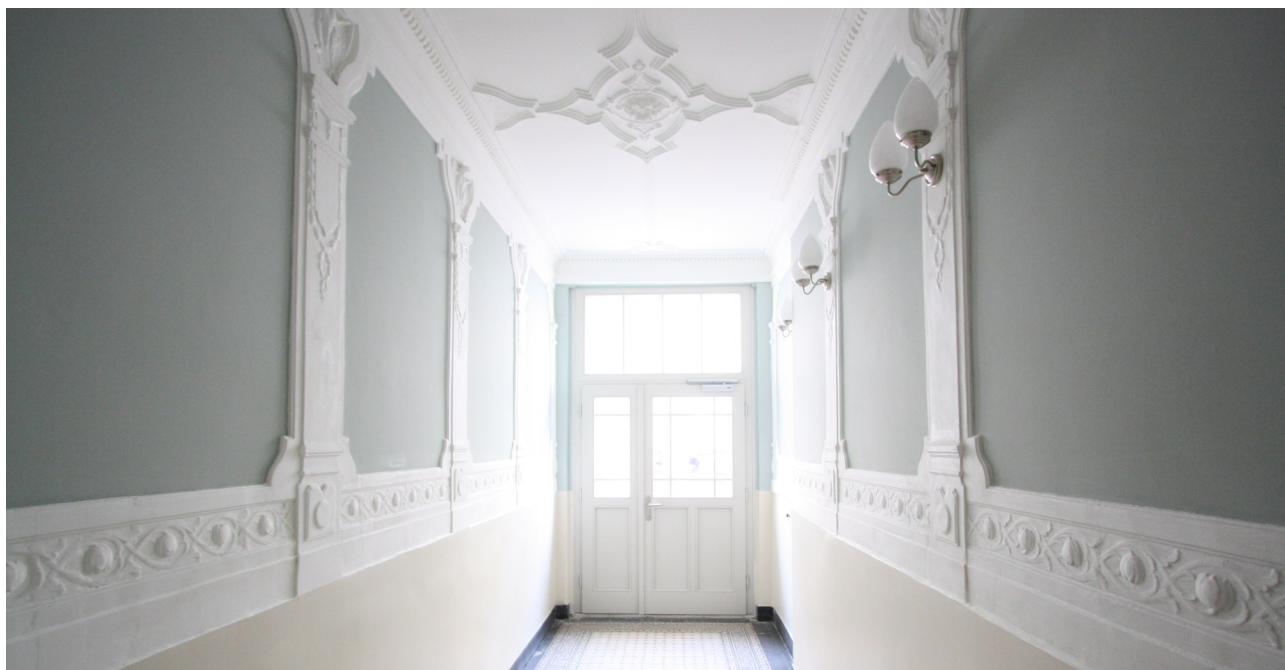




# SOMMAIRE

---

1	BERLIN: UN MARCHÉ IMMOBILIER À FORT POTENTIEL	4
2	POURQUOI INVESTIR À BERLIN?	5
3	LES 10 CONSEILS POUR BIEN ACHETER À BERLIN	6
4	LE PROCESSUS D'UN ACHAT IMMOBILIER À BERLIN	10
5	LE FINANCEMENT	12
6	LES COÛTS D'EXPLOITATION	13
7	LA FISCALITÉ	14
	ADEN IMMO, VOTRE SPÉCIALISTE DE L'IMMOBILIER BERLINOIS	15







## I BERLIN: UN MARCHÉ IMMOBILIER À FORT POTENTIEL

### Berlin, la métropole la moins chère d'Europe de l'Ouest

- Des couts de logements très bas
- Des prix à la consommation moins chers
- Un pouvoir d'achat nettement supérieur à celui d'un Parisien

### Berlin, un redécollage économique et démographique spectaculaire

- Le retour ou l'installation de grandes entreprises internationales, particulièrement sur les secteurs de l'innovation, des hautes technologies, de l'informatique et des medias, avec la (re)localisation de leur siège allemand ou européen à Berlin: Sony Music—BMG, Daimler Benz, Universal, Siemens, IBM...
- L'installation d'entreprises voulant se rapprocher des marchés d'Europe de l'Est (la Pologne est à 100 km de Berlin)
- Le recul très net du chômage de 19% en 2005 à 11% en 2014
- Une population croissante de 3,5 millions d'habitants

### Berlin, un rayonnement international au cœur de l'Europe

- Au centre de l'Union Européenne, avec la plus grande gare d'Europe et un gigantesque chantier d'aéroport international dont l'ouverture est prévue en 2016
- Ville la plus visitée en Allemagne, destination tendance de ces dernières années
- Une architecture unique, du XVIII<sup>ème</sup> siècle à une grande modernité, avec des constructions menées par des architectes de renom comme Daniel Libeskind, Jean Nouvel ou encore Renzo Piano
- Un pôle créatif reconnu sur le plan international

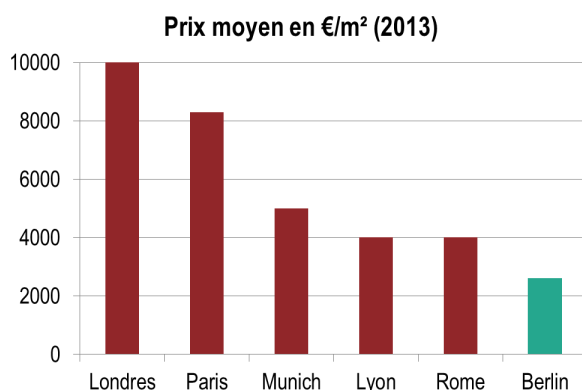
### Berlin, un environnement sécuritaire

- Une fiscalité moins élevée qu'en France
- Un contexte juridique stable
- La capitale du pays le plus riche d'Europe

### Berlin, un marché de l'immobilier à part

- Un prix moyen de 2 600 €/m<sup>2</sup> à l'achat, et de 8 €/m<sup>2</sup> en location
- Des appartements à partir de 70 000€ dans le Ring
- Une fourchette de prix beaucoup plus étroite qu'à Paris, de 1.600 €/m<sup>2</sup> en proche périphérie du Ring à 9 000 € pour les appartements les plus chers en plein cœur de la capitale allemande
- De grandes surfaces (rien en dessous de 25m<sup>2</sup>)





*Les prix de l'immobilier à Berlin sont encore aujourd'hui sous-évalués par rapport aux autres capitales européennes, mais aussi par rapport à d'autres grandes villes allemandes.*

## 2 POURQUOI INVESTIR À BERLIN?

### Des investissements locatifs de qualité

- Une qualité de construction reconnue avec de grandes surfaces (aucun studio à moins de 25m<sup>2</sup>)
- Des studios à partir de 70 000€
- Des rentabilités locatives variant entre 3 et 5%

### Des avantages comparatifs en termes de fiscalité

- Un amortissement annuel de 2 ou 2,5% de la valeur de la construction pour tous les biens
- Une fiscalité locale avantageuse avec une taxe foncière très basse
- Une déduction possible des intérêts d'emprunts, quand bien même le crédit aurait été contracté auprès d'une banque française
- Une exonération de la taxe sur la plus-value au bout de 10 ans
- Une absence de double imposition grâce à la convention fiscale franco-allemande

### Un marché immobilier très attractif et porteur

- Un prix d'achat particulièrement bas à partir de 2 000€/m<sup>2</sup>
- Une croissance des prix exceptionnelle, avec une augmentation annuelle d'environ 10% déjà en 2012 et avec de belles perspectives pour les années à venir
- Une migration positive avec une augmentation de la population d'environ 6 ou 7% à l'horizon 2030
- Une tension du marché progressive au sein du Ring, d'où une disparité des prix en fonction du quartier et du type d'immeuble (différence notable entre le centre de Berlin, c'est-à-dire à l'intérieur du Ring et à l'extérieur, et une disparité entre les Altbau et les constructions ultérieures)
- Une grande marge de progression possible, car seuls 16% des Berlinoises sont propriétaires, loin en dessous de la moyenne nationale à 46% et de la moyenne européenne à 69%
- Un pouvoir d'achat immobilier supérieur à la France





## 3 LES 10 CONSEILS POUR BIEN ACHETER À BERLIN

1	Définir votre projet immobilier
2	Découvrir le marché immobilier berlinois
3	Choisir votre quartier
4	Définir votre budget
5	Se renseigner sur la fiscalité
6	S'informer sur le processus d'achat en Allemagne
7	Penser à la gestion de votre immobilier
8	Anticiper la vente du bien acquis
9	Sélectionner votre bien
10	Faites vous conseiller par un spécialiste

### I Définir votre projet immobilier

C'est la toute première étape de votre réflexion.

Il vous faudra notamment choisir votre principal critère d'investissement :

- Réaliser une plus-value lors de la vente du bien acquis,
- Effectuer un investissement locatif,
- Se constituer un patrimoine immobilier diversifié,
- Disposer d'un logement pour la retraite,
- Profiter d'un pied-à-terre ou d'une résidence à Berlin,
- Trouver le bien unique à un prix raisonnable,
- Disposer d'un logement pour votre enfant...

Définir la durée de votre investissement fait également partie de cette étape. Il est important de connaître la projection temporelle de votre projet. L'objectif de votre achat joue ici un rôle prépondérant: habitation à court ou moyen terme, investissement pour un apport financier ultérieur, achat pour les futures études de vos enfants...

#### Le conseil d'ADEN Immo

La taxe sur la plus-value tombant en Allemagne au bout de 10 ans et le marché étant porteur ces prochaines années, nous vous conseillons d'acheter à Berlin et de garder votre bien 10 ans avant d'en envisager la revente.





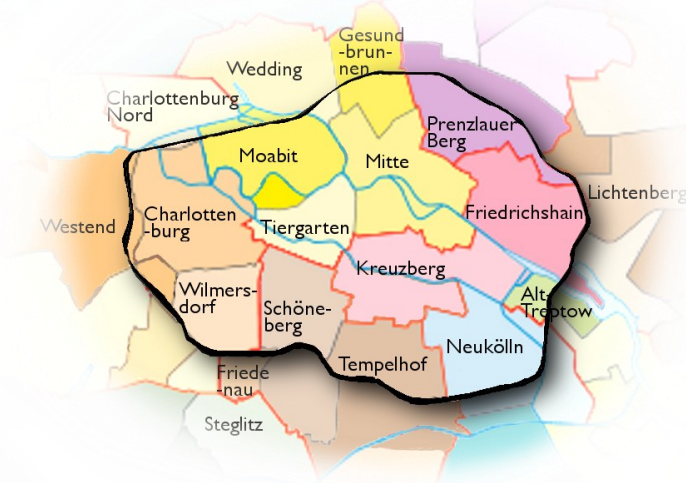
## 2 Découvrir le marché immobilier berlinois

A Berlin, les prix de vente sont bas et encore sous-évalués. Où trouver dans une capitale européenne d'importance équivalente un studio de 30m<sup>2</sup> pour moins de 80 000€ ailleurs qu'à Berlin ? L'achat d'un bien immobilier à Berlin présuppose une bonne connaissance du marché. Les prix varient énormément au sein d'un même quartier, suivant la qualité du bien, mais aussi de sa proximité avec un « Kiez », un micro-quartier prisé de Berlin. Ceux-ci sont disséminés dans toute la ville, en grande majorité au sein du Ring, tant à l'Est qu'à l'Ouest. Aujourd'hui, il faut compter de 3 000€ à 3500€/m<sup>2</sup> au sein d'un Kiez tendance.

## 3 Choisir votre quartier

Les 3 règles d'or universelles de l'immobilier sont les suivantes: l'emplacement, l'emplacement et... l'emplacement!

Même si vous ne comptez pas habiter vous-même le bien que vous achetez, la localisation de celui-ci est essentielle. Plus votre bien sera proche d'un Kiez, plus l'investissement sera sans risque. Nous vous conseillons d'acheter à l'intérieur du Ring pour un investissement sécuritaire. La revente de votre bien sera ainsi toujours facile à réaliser. Connaître le quartier, s'y balader, vous permettra d'en reconnaître le potentiel. Intéressez-vous spécifiquement aux quartiers de Friedrichshain, Prenzlauer Berg, Kreuzberg, Neukölln, Charlottenburg, Schöneberg ou encore Mitte.



## 4 Définir votre budget

Avant de vous lancer dans les recherches et les visites, il est important de déterminer votre budget. En Allemagne, les prix affichés sont net vendeur, c'est-à-dire qu'ils n'incluent pas les frais d'agence et les frais de transaction. Par ailleurs, il n'existe pas de clause suspensive en cas de non-obtention du financement. Il est donc primordial de clarifier le budget que vous pouvez investir en amont de votre recherche.

Sachez qu'un financement est envisageable auprès d'une banque allemande, à hauteur de 50% du prix du bien. Il vous est également possible de contracter un prêt via une banque française dans le cas d'une garantie existante en France (sur un bien immobilier dont vous êtes propriétaire, sur un produit financier type assurance vie ou PEA par exemple).

Par ailleurs, il n'est pas obligatoire de prendre une assurance pour les crédits en Allemagne. Vous pourrez néanmoins souscrire, si vous le souhaitez, à une assurance décès, une couverture liée à l'incapacité de travail ou encore une assurance accident-invalidité.





## 5 Se renseigner sur la fiscalité

Sachez que la convention fiscale franco-allemande, signée à Paris le 21 juillet 1959, spécifie que les revenus fonciers provenant de biens immobiliers ne sont imposables que dans l'Etat où ils sont situés. Cette disposition ne concerne que les Français étant propriétaires en Allemagne et les Allemands ayant acheté en France.

### Le conseil d'ADEN Immo

N'hésitez pas à vous faire conseiller par un cabinet d'experts fiscalistes franco-allemand!

Les avantages fiscaux représentés par un achat immobilier en Allemagne sont multiples. Notre réseau de partenaires franco-allemands spécialisés en fiscalité pourra répondre à vos questions correspondant à votre investissement spécifique.

- La loi allemande prévoit un amortissement du bien, quel qu'il soit, qui varie entre 2 et 2,5% selon l'ancienneté de la construction. Il est calculé sur la valeur de la construction, est annuel et peut être intégré sur plusieurs décennies.
- Ayant votre foyer fiscal en France, les revenus locatifs seront imposés à minima en Allemagne. Les taux d'imposition vont de 15 à 42%. Or les revenus français ne sont pas pris en compte dans l'assiette, ce qui permet une imposition sur un taux relativement faible.
- Une revente d'un bien immobilier d'investissement sera détaxée sur la plus-value après 10 ans de détention.

## 6 S'informer sur le processus d'achat en Allemagne

La procédure à suivre pour un achat immobilier Outre-Rhin est similaire à celle ayant cours en France. Il y a cependant quelques spécificités. Les deux principales différences sont les suivantes:

- Une seule signature devant notaire est nécessaire à la transaction du bien. Il n'y a donc pas de compromis de vente, et la signature de cet acte notarié entraîne une obligation de paiement.
- Il n'existe pas de clause suspensive liée à l'obtention d'un crédit. Le financement doit donc absolument être clarifié en amont de cette signature.

Les frais de mutation liés à l'achat d'un appartement à Berlin, entre 7,5 et 8% de la valeur du bien, comprennent:

- Les taxes et les frais de mutation de la propriété « Grunderwerbsteuer »,
- Les frais de notaire,
- Les frais d'enregistrement de l'acquéreur au registre foncier.



## 7 Penser à la gestion de votre immobilier

Si votre projet immobilier comporte la mise en location de votre bien, une agence locative est nécessaire. Il est donc nécessaire d'en connaître les règles. Contrairement à la France, où le coût de la gestion est la plupart du temps proportionnel au loyer demandé, en Allemagne, il est généralement forfaitaire. Il faut compter environ 30€ par mois et par appartement.

Par ailleurs, les baux ne sont pas structurés comme en France. Pour une location d'appartement vide, le bail est forcément illimité. Les seuls congés acceptés sont pour usage personnel et en cas de litige. La location meublée est quant à elle limitée à un an. A moins de 28 jours, la location est considérée comme court terme et connaît certaines restrictions dans quelques quartiers du centre de Berlin.







## Le conseil d'ADEN Immo

Se projeter dans la revente permet de faire le bon choix d'investissement. Privilégiez la localisation et le potentiel du quartier à la rentabilité locative du bien.

## 8 Anticiper la vente du bien acquis

Lors de l'achat de votre bien immobilier à Berlin, il faut déjà vous projeter dans son éventuelle revente. En effet, une rentabilité locative attractive n'est pas souvent corrélée avec un fort potentiel de revente. A long terme donc et au vu de l'évolution du marché immobilier berlinois, mieux vaut privilégier un Kiez déjà bien implanté ou en émergence, avec une bonne desserte des transports en commun. Votre choix s'avérera un bon investissement si la revente se fait dans de bonnes conditions.

## 9 Sélectionner votre bien

Afin d'être rassuré sur votre choix, il est conseillé de venir dans la capitale allemande, afin d'en connaître le quartier et de visiter le bien en question. Voir et appréhender Berlin, et plus spécifiquement le micro-quartier visé, de se sentir bien dans l'objet que vous convoitez, est essentiel pour une signature notariée en toute sérénité. Se rendre sur place vaut mieux que tous les discours.

## 10 Faites vous conseiller par un spécialiste

Comme dans tout achat immobilier, se faire accompagner par un professionnel du secteur vous permet de faciliter nombre de démarches. Investir à Berlin signifie certes faire un choix d'investissement porteur, mais aussi acheter dans un pays étranger, où le vocabulaire immobilier est spécifique, le processus juridique différent et dans une ville que vous n'appréhendez peut-être pas aussi facilement que les grandes villes françaises.

Vous accompagnez dans vos démarches est la vocation d'ADEN Immo. Notre credo? Faire tomber les barrières linguistiques et juridiques d'un achat immobilier à Berlin, pour que votre investissement soit aussi naturel qu'en France, la croissance en plus...

### 4 agences à votre service

- PARIS 17ème
- BERLIN Kreuzberg
- BERLIN Prenzlauer Berg
- BERLIN Friedrichshain





## 4 LE PROCESSUS D'UN ACHAT IMMOBILIER À BERLIN



### Deux différences majeures dans le processus d'achat immobilier en Allemagne

- Une seule signature devant notaire, sans compromis de vente donc
- Pas de clause suspensive en cas de non-obtention du financement

### 1 La réservation

- Avant signature chez le notaire, il faut procéder à une réservation du bien. Selon les propriétaires et les agences immobilières, il vous sera demandé des frais de réservation. Le montant varie selon le bien. Il sera déduit lors de la transaction.
- En Allemagne, il n'existe pas de clause suspensive liée à l'obtention du crédit bancaire. Vous devez donc, avant la signature de l'acte notarié, impérativement vous assurer d'un accord de votre banque. Le laps de temps s'écoulant généralement entre la réservation et la signature vous permet de vérifier votre plan de financement, et pendant ce temps de retirer le bien que vous convoitez de la vente.

### 2 La réception de l'acte notarié préliminaire

- Si la loi allemande et les conditions d'achat peuvent paraître similaires à la France, il vous est conseillé d'être assisté par une personne compétente en la matière, et bilingue (avocat, expert comptable, spécialiste...). Cette assistance en français vous permettra de comprendre toutes les subtilités juridiques locales.
- Quelques jours après la réservation du bien, le notaire choisi vous fera parvenir le contrat de vente que vous devrez lire. Vous pourrez également demander des modifications si elles vous paraissent nécessaires. Le rendez-vous notaire pourra être pris 15 jours après la réception de cette proposition de contrat.

### 3 La signature de l'acte notarié

- Lors de la signature, le notaire exige que vendeur et acheteur soient capables de comprendre l'allemand, ou alors qu'ils soient assistés ou représentés par un représentant ou un traducteur officiel.
- La signature de cet acte notarié est irrévocable. Il spécifie les conditions d'achat telles que le jour du paiement, la date de livraison du bien au nouveau propriétaire, les éventuelles carences ou actions à mener par le vendeur...
- Une période de 7 à 9 semaines est nécessaire au notaire pour réaliser toutes les démarches et vérifications légales nécessaires à la transmission du titre de propriété et au transfert de propriété avec inscription au registre foncier.





#### 4 Le versement des frais et du montant d'achat

- Avant la signature du contrat, le notaire peut faire ouvrir un compte séquestre, sur lequel vous pourrez ensuite verser le montant du prix d'achat et les divers frais juridiques.
- A titre indicatif, l'ensemble des frais juridiques s'élèvent à 7,5 ou 8% de la valeur du bien acheté:
  - Taxes et frais de mutation: 6%
  - Honoraires du notaire: de 1 à 1,5%
  - Frais d'enregistrement au registre foncier: 0,5%

Ces frais seront demandés par l'administration fiscale allemande environ 1 mois après la signature de l'acte notarié.

#### 5 L'entrée en jouissance

- Une fois les diverses vérifications d'usage faites, le notaire informe les parties que rien ne s'oppose à la transaction du bien. Il déclare la date d'entrée en jouissance du bien en accord avec les modalités spécifiées dans l'acte notarié et demande l'inscription définitive du nouveau propriétaire au registre foncier.
- A partir de ce moment là, l'acheteur est officiellement propriétaire. La remise des clés est inscrite dans le contrat de vente et s'effectue en général 1 mois après le paiement sur le compte séquestre.





## 5 LE FINANCEMENT

Le financement d'un bien immobilier en Allemagne peut se faire soit par un prêt immobilier en France, soit par un prêt immobilier en Allemagne.

### 1 Emprunt auprès d'une banque française

Pour les emprunts réalisés en France, les banques françaises ne prennent pas de garantie sur le bien en Allemagne. La garantie est prise sur :

- Un bien en France,
- Une assurance vie,
- Un autre produit financier...

Il est vivement conseillé d'avoir un apport afin de montrer votre investissement dans le projet.

### 2 Crédit contracté en Allemagne

Pour pouvoir acheter un bien immobilier en Allemagne, les banques allemandes vous demanderont d'apporter des garanties et un apport. En effet, les banques allemandes acceptent de réaliser des prêts à des investisseurs qui ne sont pas résidents, mais sous certaines conditions :

- Prêt d'un montant maximum de 50% de la valeur immobilière de l'appartement,
- Prêt à taux fixe sur 5 à 15 ans selon accord,
- Garanties financières de l'emprunteur.

Vous devrez donc, avant de demander un prêt en Allemagne, préparer un dossier complet indiquant vos apports et vos garanties. Il ne faut pas oublier que les banques allemandes ne vous connaissant pas, l'accord ou non d'un prêt dépend donc de votre faculté à persuader le banquier que votre dossier est sérieux, mais surtout sans risque.

Les banques allemandes sont très réactives: une fois le dossier complet, les banques répondent sous 1 semaine.

Que le prêt soit réalisé en Allemagne ou en France, les intérêts d'emprunt seront déductibles des revenus fonciers imposables.







## 6 LES COÛTS D'EXPLOITATION

### I Les charges

Dans la majeure partie des immeubles, les charges ou « Wohngeld » sont gérées par le syndicat.

Les charges sont variables (entre 2 et 4€ par m<sup>2</sup> et par mois) selon le standing de l'immeuble. Comme en France, ces charges comprennent :

- L'eau,
- L'électricité des parties communes,
- Le ménage,
- Les ordures ménagères
- Les assurances
- L'entretien du système de chauffage etc...

En général, les assurances propriétaires sont incluses dans les charges de syndicat.

Une majeure partie des charges (entre 70 et 80%) est prise en charge par le locataire. S'il n'y a pas de locataire, ces charges sont intégralement payées pour le propriétaire. Il est donc important d'identifier ce montant avant d'acheter un appartement.

La taxe foncière est parfois incluse dans les charges et peut être refacturée au locataire selon accord.

### 2 Les fonds de roulement pour travaux

La grande majorité du temps, les syndicats mettent en place un système de fonds de roulement pour travaux obligatoires. Ces fonds permettent de financer des travaux de réparation ou de maintenance plus importants et de lisser les apports dans le temps. Ils sont à la charge du propriétaire et le montant peut atteindre de 0,5 à 1€ par m<sup>2</sup> et par mois.

Il s'agit là d'un atout considérable, car ce mécanisme constitue un trésor de guerre qui permet de maintenir les immeubles, dont la plupart ont déjà été entièrement rénovés ou remis en état au cours de ces 10 dernières années. Rappelons qu'en France, il faut bien souvent attendre que l'immeuble soit délabré avant de procéder à un vote en assemblée générale pour décider d'effectuer ou non des travaux...







## 7 LA FISCALITÉ

La fiscalité est spécifique à chaque dossier et les données ci-dessous ne constituent que les grands principes s'appliquant à un résident français investissant dans un appartement en Allemagne. Pour chaque investissement nous vous conseillons de faire appel à un cabinet fiscaliste spécialiste, afin d'avoir des garanties sur les réponses concernant votre situation propre.

Chaque année, l'investisseur doit renseigner la « Steuererklärung für beschränkt steuerpflichtige Person », c'est-à-dire la feuille de déclaration d'impôts pour les personnes n'étant pas résidentes fiscales en Allemagne.

### I Les avantages fiscaux

- Un amortissement annuel de 2 ou 2,5% de la valeur de la construction pour tous les biens
- Une fiscalité locale avantageuse avec une taxe foncière très basse
- Une exonération de la taxe sur la plus-value au bout de 10 ans

### 2 Les déductions possibles

Les charges déductibles des revenus locatifs et entrant dans le calcul des revenus locatifs nets à déclarer sont les suivantes :

- L'amortissement linéaire du prix d'achat du bien immobilier hors foncier et des frais annexes (mutation, commissions etc) de :
  - 2,5% pour un bien construit avant 1925, pendant 40 ans,
  - 2% pour un bien construit après 1925, pendant 50 ans,
- Les intérêts du crédit, et ce, même si le crédit a été obtenu auprès d'une banque non allemande,
- Les frais bancaires,
- Les frais de maintenance,
- Les charges courantes (taxe foncière, taxe de nettoyage, poubelles, eau, électricité, chauffage, ramonage...),
- Les frais administratifs,
- Les honoraires d'expert comptable...

### 3 Les taux d'imposition

L'imposition sur les revenus locatifs perçus en Allemagne d'un résident fiscal français a lieu en Allemagne. Il n'y a donc pas de double imposition, en vertu de la convention fiscale franco-allemande. Ils doivent cependant être déclarés en France, mais ne sont pas soumis à l'impôt français, hors calcul de l'assiette de l'ISF.

Il existe également une taxe de 5,5% sur l'impôt versé, dite « taxe de solidarité ». Celui-ci, décidé dans le cadre de la Réunification de l'Allemagne, bénéficie aujourd'hui à la mise en valeur des régions les moins riches du pays.





## 4 La taxation à la revente

Il n'y a pas de taxation pour les résidences principales.

La taxation d'un bien d'investissement locatif au moment de la revente est structurée comme suit:

- Après 10 ans de détention du bien, les plus-values ne sont pas taxées,
- Avant 10 ans de détention du bien :
  - La plus-value immobilière est imposée en Allemagne et est à déclarer à titre d'information au FISC français.
  - Le montant de l'impôt sur les plus-values se calcule à partir de la table de l'impôt progressif sur le revenu (entre 15 et 42%). Une taxe de solidarité correspondant à 5,5% du montant calculé s'ajoute ensuite.



## ADEN Immo, Votre spécialiste de l'immobilier berlinois

### ADEN Immo, ou les atouts d'un acteur franco-allemand

- La seule agence avec des agences à Paris et Berlin (1 agence à Paris, 3 à Berlin)
- Une connaissance approfondie des marchés immobiliers parisiens et berlinois
- Un accompagnement juridique et financier pour chaque projet, en France et en Allemagne
- Un service personnalisé pour chaque client
- Un conseil de qualité et une réelle réactivité

### ADEN Immo, une offre complète de part et d'autre du Rhin

- Des estimations de biens à Paris et à Berlin
- Un portefeuille diversifié d'appartements
- Un pôle dédié aux immeubles
- La mise en location des biens de nos clients
- Le développement et la gestion de programmes immobiliers

### ADEN Immo, des clients aux profils variés, très satisfaits des services de l'agence

- Une clientèle internationale, surtout des francophones, des germanophones et des anglophones
- Des particuliers, des investisseurs ou des promoteurs
- Des clients voulant s'installer à Paris ou à Berlin pour profiter de ces deux capitales exceptionnelles
- Des clients souhaitant réaliser un investissement dans la pierre, via l'achat de studios, d'appartements, voire d'immeubles...



ADEN Immo, Votre spécialiste de l'immobilier berlinois



Contact

+33 1 56 33 70 70

[paris@aden-immo.com](mailto:paris@aden-immo.com)

128, Bd de Courcelles

75017 PARIS



[www.aden-immo.com](http://www.aden-immo.com)