

چگونه می توان املاک خارج از کشور خود را اجاره داد؟

املاکی که در خارج از کشور با اهدافی مثل تعطیل و یا کارخریده می شوند در بیشتر ایام سال خالی و بدون استفاده می مانند. در سالهای اخیر شرکت های معتبر و حرفه ای که مشغول به "مدیریت املاک" هستند این گونه املاک را با امن ترین شکل ممکن اجاره داده و برای صاحب ملک درآمدی اضافه حاصل می کنند. گاهی این درآمد پنهانی ولی زیاد قسمت بزرگی از وام بانکی مسکن را پرداخت کرده و باعث جلب رضایت صاحبان ملک می گردد.

اجاره کوتاه مدت یا بلند مدت؟

"اجاره کوتاه مدت" - اجاره ملک برای مدّت یک تا سه هفته در ایام تعطیلات سالیانه تعریف شده در این صورت محل ملک قائل اهمیت بسیاری می باشد. اگر ملک در مناطق گردشگری و تفریحی مثل مراکزاسکی یا سواحل دریائی واقع شده باشد برای یافتن مستأجر هیچگونه مشکلی پیش نیامده و از اجاره کوتاه مدت می توان درآمد قابل توجهی حاصل کرد.

"اجاره بلند مدت" - اگر ملک در روستاها یا شهرهای دور از مناطق تفریحی واقع شده توصیه میشود که برای مدتی طولانی تر مثل شش و یا نه ماه اجاره داده شود.

نباید فراموش کرد که می توان همزمان از هر دو شکل اجاره بهره برد. برای مثال می توان در تابستان ملک را چند بار و برای مدّت های کوتاه اجاره داد و در دیگر بخش سال فقط یک مستأجر داشت. به گفته "رس هربند"، مدیر شرکت "اجاره یک محل در فرانسه":
"املاک زیادی به این شکل استفاده می شوند، از آپارتمان شهری تا خانه روستایی. اگر شما تلفن، اینترنت و دیگر وسائل لازم برای آسایش را اضافه کنید، خانه شما جذاب تر می شود."

لازم به تذکر است که در مورد اجاره ملک شخصی در بعضی از کشورها برای خارجیان محدودیت هائی خاصی وجود دارد. برای مثال در قبرس خارجیان می توانند املاک خود را فقط برای مدتی کوتاه اجاره دهند. برای این کار اخذ اجازه از سازمان گردشگری قبرس ضروری بوده و از لحاظ زمانی شامل مرحله ای طولانی می باشد. در جمهوری مالت فقط ویلاهای با استخر را می توان اجاره داد و در بعضی از ایالات آمریکا مثل فلوریدا، اجاره دادن ملک برای مدّت کوتاهتر از سی روز ممنوع می باشد. همه این قوانین برای حفظ منافع هتلداران و پشتیبانی از تجارت محلی در این کشورها وضع شده اند.

درآمد حاصل از اجاره

درآمد حاصل از اجاره بستگی به موقعیت و وضعیت ملک دارد. درخواستهای مستأجران بالقوه سال به سال افزایش یافته و تجهیزات اضافی مثل ماشین ظرفشویی این روزها جزء الزامات به حساب می آیند.

البته میتوان خانه را مبله و یا خالی اجاره داد و در برخی از کشورها مثل فرانسه با اجاره دادن خانه خالی از معافیت مالیاتی بیشتری استفاده کرد ولی از سوی دیگر مالیات محلی برای اجاره خانه یا آپارتمان با مبلمان هم چندان بالا نیست. در فرانسه قیمت اجاره هفتگی یک خانه بزرگ ۱ تا ۲ هزار یورو بوده و اجاره یک خانه روستایی ۳۰۰ تا ۵۰۰ یورو می باشد. نگهداری از خانه بزرگ ملزوم به نیروی انسانی بیشتری برای تمیزی خانه، نگهداری از باغ، تمیزی استخر و خدمات مشابه است. گاهی این مخارج ۲۵ تا ۳۰ درصد از درآمد حاصل از اجاره را در بر میگیرند و از سوی دیگر احتمال خسارت از طرف مستأجرین را هم باید در نظر گرفت. علاوه بر این، صاحبان ملک در فرانسه مالیات محلی و مالیات بر درآمد اجاره املاک می پردازند که نرخ آن برای خارجیان ۲۰ درصد است.

در بریتانیا براساس نوع و موقعیت ملک درآمد سالیانه از اجاره میتواند بین ۵ تا ۲۰ هزار پوند باشد. مالیات بر سود حاصل از اجاره ۲۰ تا ۴۰ درصد میباشد و اگر شما فقط یک اتاق از یک خانه را اجاره می‌دهید مالیات کمتری می‌پردازید. در این صورت درآمد سالیانه از ۴۲۵۰ پوند شروع می‌شود و صاحب ملک ۲۱۲۵ پوند تخفیف مالیاتی دریافت می‌کند. اگر درآمد اجاره کمتر از ۲۱۲۵ پوند است صاحب ملک از پرداخت مالیات معاف می‌شود. همه هزینه‌های مربوط به خدمات ارائه شده از طرف صاحب ملک به مستأجران مثل تمیز کردن خانه، پخت غذا و شستن لباس باید جزء کل مبلغ اجاره باشد و به این خدمات معافیت مالیاتی تعلق نمی‌گیرد.

در بریتانیا مخارجی مانند مالیات شهرداری، هزینه آب - گاز - برق، نگهداری و تعمیرات ملک، بیمه، بهره وام مسکن، حقوق باغبان‌ها و مستخدمان، خدمات آژانسهای املاک، هزینه تماس‌های تلفنی و تبلیغات برای پیدا کردن مستأجر شامل معافیت مالیاتی میشوند.

در آلمان مالیات تصاعدی بر درآمد حاصل از املاک وجود دارد.

درآمد سالیانه تا ۸ هزار یورو از مالیات معاف می‌باشد.

نرخ مالیات برای درآمدهای از ۸ تا ۱۳.۵ هزار یورو، ۱۴ تا ۲۴ درصد است و با درآمدی از ۱۳.۵ تا ۵۳ هزار یورو نرخ مالیات به ۲۴ تا ۴۲ درصد می‌رسد. با درآمد سالیانه بیش از ۲۵۰ هزار یورو نرخ مالیات به ۴۵ درصد افزایش می‌یابد. هزینه نگهداری املاک علت کسر مالیاتی از ۲ تا ۳ درصد می‌شود.

در ایتالیا هم مالیات تصاعدی بر درآمدها وجود دارد.

برای درآمد سالیانه کمتر از ۱۵ هزار یورو مالیات ۲۳ درصد است.

با درآمدی از ۱۵ تا ۲۸ هزار یورو نرخ مالیات ۲۷ درصد بوده و از ۲۸ تا ۵۵ هزار یورو نرخ مالیات به ۳۸ درصد می‌رسد. از ۵۵ تا ۷۵ هزار یورو نرخ مالیات ۴۱ درصد بوده و با درآمدی بیش از ۷۵ هزار یورو مالیات به ۴۳ درصد افزایش می‌یابد. در صورت پرداخت وام مسکن و یا کمک به سازمانهای خیریه خارجی می‌توانند از کسر مالیاتی تا ۱۹ درصد بهره مند شوند.

در اسپانیا درآمد از اجاره املاک بالا بوده و نرخ مالیات ۲۴ درصد میباشد. در این کشور معافیت و کسر مالیاتی وجود ندارد.

نرخ مالیات از درآمد اجاره در اروپا

بریتانیا	۲۰-۴۰ درصد
آلمان	۱۴-۴۵ درصد
اسپانیا	۲۴ درصد
ایتالیا	۲۳-۴۳ درصد
فرانسه	۲۰ درصد

اجاره ملک با و یا بدون واسطه؟

در هر کشوری صاحب ملک حق دارد بدون واسطه و پرداخت حق العمل ملک خود را اجاره دهد. در این صورت صاحب ملک مجبور است همه مشکلات مربوط به جستجوی مستأجر و پرداخت مخارج و دیگر مشکلات را شخصاً حل کند. علاوه بر این ممکن است که صاحب ملک با مشکلاتی مواجه شود که ناشی از عدم آگاهی به قوانین و یا نداشتن زبان محلی میشوند.

در اکثر موارد صاحبان املاک از خدمات شرکتهای "مدیریت املاک" استفاده می‌کنند. این شرکت‌ها ممکن است که بخشی از شرکت سازنده بوده یا بطور مستقل فقط به این منظور تاسیس شده باشند. در هر حال با سپردن ملک به اینگونه شرکت‌ها صاحب ملک می‌تواند بدون مسافرت به خارج از کشور درآمد حاصل از اجاره را دریافت کند.

شرکت مدیریت املاک مثل یک پل بین صاحب ملک و مستاجر بوده و برای خدمات خود ۷ تا ۱۵ درصد از اجاره را دریافت میکند. مقدار کمیسیون بستگی به نوع خدمات داشته و حقوق و تعهدات طرفین بصورت رسمی و به شکل قرارداد حاضر میشود.

خدمات شرکت‌های مدیریت املاک را میتوان به اشکال زیر خلاصه کرد:

- جستجوی مستاجر
- تبلیغات
- مشاوره حرفه‌ای
- بررسی سابقه اعتباری مستاجران و کسب اطلاعات از دیگر شرکت‌های مدیریت املاک و بانک‌ها
- دریافت اجاره
- تعمیرات ملک
- بازرسی مرتب از ملک و ارسال گزارش به صاحب ملک
- گزارش منظم درباره درآمد و هزینه‌های مربوط به ملک
- تنظیم قرارداد اجاره
- حواله اجاره به حساب صاحب ملک
- نگهداری، تمیزی و رسیدگی به ملک و امکان مربوطه مانند استخر، چمن، باغچه و غیره

به غیر از شرکت‌های مدیریت املاک می‌توان از خدمات آژانس‌های املاک نیز استفاده کرد. خدمات آژانس‌ها عبارت است از:

- تبلیغات
- مشاوره حرفه‌ای
- ملاقات با مستاجران بالقوه و نشان دادن ملک
- مذاکره با مستاجران در مورد قیمت
- نگهداری از ملک
- دریافت اجاره از مستاجران

تفاوت خدمات شرکت مدیریت املاک و آژانس املاک در این است که شرکت‌ها نگهداری از تمام ساختمان را به عهده می‌گیرند، در حالی که آژانس‌ها فقط مسئول فضای اجاره شده هستند. معمولاً شرکت‌های مدیریت املاک و آژانس‌ها با صاحبان ملک "قرارداد عادی" یا قرارداد "اجاره مجدد" برای ۵ تا ۱۰ منعقد می‌کنند. مزیت اصلی چنین توافقی است که صاحب ملک درآمدی سالیانه و دائمی به میزان ۵ درصد حاصل کرده و در صورتی که برای خرید ملک وام مسکن دریافت شده اجاره بعد از چند سال این وام را جبران میکند. این نوع سرمایه‌گذاری در کشورهای اروپایی بسیار رایج می‌باشد.