

Kik vagyunk?

Cégünk magyar- amerikai kapcsolatok mentén jött létre. Számos olyan megbízható partnercég közötti együttműködéséért, mint a Florida International Chamber of Commerce (Floridai Nemzetközi Kereskedelmi Kamara), magyar pályázati cégek, illetve ingatlan üzemeltető cégek egyaránt.

Elsődleges célunk egy olyan biztos alapokon nyugvó üzleti vállalkozás, ahol a befektetők és a tulajdonosok közötti jó kapcsolat jövedelmező üzletet hozzon létre mindkét fél számára. Ezért is alapítottuk vállalkozásunkat szoros együttműködésben az amerikai és magyar jogban és könyvelésben jártas partnerekkel, valamint a mindkét piacot jól ismerő, a folyamatmenedzsmentben profi üzlettársakkal. Ennek következtében olyan bevételt tudunk generálni ügyfeleink számára tisztán és legálisan, ami az Amerikai Egyesült Államokban dollárban jelenik meg hosszú távon és kiszámíthatóan. Ezekkel a befektetésekkel a kockázatot minimalizálva tudunk elérni az amerikai ingatlan piacon a turizmussal karöltve olyan hozamot, mellyel az ügyfeleink elégedettek lehetnek.

Miért Floridában?

Florida az USA 3. legnagyobb népességével rendelkezik, mely évente 3 %-kal növekszik, naponta átlagosan 1.000 fő költözik be az USA más részeiről és Európából. Az ún. snowbird-ek száma (akik északról délre költöznek a kedvező időjárás miatt) a **2016-os évben rekordot döntött. Florida már nemcsak nyugdíjas állam, hanem Kalifornia után a 2. legnagyobb az IT cégek számára is.** Az USA-n belül is nagyon sok cég Floridába költözik a kedvező adózás miatt. Az ingatlanok nagyon könnyen kiadhatók.

Florida keleti és nyugati partja különbözik egymástól, mind időjárásban, mind mentalitásban. A keleti part, az ún. Ocean side, hangosabb, mozgalmasabb, melegebb. A nyugati part, azaz a Bay side, nyugalmasabb, kicsit hűvösebb, a természeti csapásoktól, pl. hurrikánoktól védettebb.

Sarasota/Manatee megye a 11. legjobban fejlődő terület az USA-ban. Az ingatlanok 2016-os átlagos értéknövekedése 8,7 % volt. Florida állam vezetése a turizmuson és a szolgáltató szektoron kívül nagy hangsúlyt fektet az utóbbi időben az ipar megerősítésére is, mellyel jelentős számú munkavállalót csábít a régióba, ezáltal pedig mind az ingatlan, mind az egyéb üzleti lehetőségek nagyobb ütemű növekedését predesztinálja.

Miért a mi közreműködésünkkel?

Egy másik országban történő vásárlás, főleg ingatlanok esetén mindig kellő szakértelmet igényel. A szakértelmen túl egy bonyolult folyamat levezénylése, valamint az esetleges hibák kivédése, további kellemetlenségektől védi az vásárlóknak, akik bennünket bíznak meg. Ráadásul a hibák (jogi, műszaki, üzemeltetési) mielőbbi kiszűrése terhet rak a tulajdonos vállára, melyeket mi átvállalunk, mivel helyben vagyunk.

Minden ügyintézés magyar nyelven is elérhető. Cégünk azért jött létre, hogy ezeket a hibákat kivédje, és az USA hosszútávon megbízható ingatlanpiacán Önnek a befektetés a lehető legnagyobb nyereséget biztosítsa, a legkevesebb idő és költségráfordítással. Az online világban az ingatlanát ugyanolyan ellenőrzés alatt tudja tartani, mintha az a szomszéd utcában lenne.

Teljes körű, rendszeres fotódokumentációk, üzletek esetén kamera rendszerek, a banki világ pedig már régen online.

Az Egyesült Államokban a tulajdon védelme az egyik legerősebb jog.

Cégünk hitvallása:

Az ingatlan és üzletvásárlás legyen egyszerű, átlátható, kiszámítható és biztonságos. Üzlet, ami hosszútávon stabil és Amerikában megjelenő bevételt garantál alacsony adók mellett.

A befektetés kockázatát velünk minimalizálni tudja. Az ügylet minden eleme transzparens.

Szolgáltatásaink

- Floridai ingatlanok adásvétele saját célra és bérbeadásra rövid (short term és vacation rental) és hosszú távra
- Floridai cégek, kereskedelmi egységek adásvétele és azok supervisor-i feladatainak ellátása a működés során
- Hitelügyintézés
- Bérbeadott ingatlan kezelése
- Bankszámlanyitás és credit history felépítése
- Cégalapítás
- Jogi-és adótanácsadás Floridában
- bevándorlási ügyintézés

Vásárolhat külföldi állampolgár ingatlant az Egyesült Államokban?

Az USA-ban állampolgárságtól függetlenül lehet ingatlant vásárolni és céget alapítani, de ezzel nem szerez státuszt az Egyesült Államokban.

Vannak-e különleges előírások, melyek betartása szükséges, illetve másképp kell-e eljárnia egy nem amerikai állampolgárnak?

A folyamat semmiben sem különbözik attól, mint amikor egy amerikai állampolgár vásárol ingatlant.

Milyen dokumentumokra van szükség a vásárláshoz?

Magánszemélyként

- Útlevel és személyi igazolvány vagy két fényképes igazolvány
- Lakcímkártya
- Adókártya, ezek fordítása és floridai közjegyzővel való hitelesítése

Magyar céggént

- Cégekivonat
- Aláírási címpéldány és ezek fordítása és floridai közjegyzővel való hitelesítése (melyben tudunk segíteni)

USA céggént

- Floridai cégkivonat

Magánnévre vagy cégre vegyem az ingatlant? Magyar cégre vagy USA cégre?

Mindegyikre van lehetőség. Ez minden esetben személyes konzultációs kérdés. Az USA cég alapításában (LLC) is közre tudunk működni.

Mennyi időn belül zajlik le egy ingatlanvásárlás az Egyesült Államokban?

Az átlagos ingatlan értékesítési idő Floridában 59 nap. De a piac számára nagyon kedvező áron forgalmazott ingatlanok akár 5 napon belül is elkelhetnek. Ezt követően a szükséges ügyintézési idő 2-4 hét, mire a vevő nevére kerül az ingatlan és a birtokbaadás is megtörténik.

Vannak különleges ajánlatok, melyekre azonnal kell reagálni, utalni vagy készpénzben fizetni. Mivel ezeknél az ügyleteknél sokkal nagyobb bizalom szükség a vevő és cégünk között, ezért ezek az ajánlatok Prémium ügyfeleink számára elérhetők csak. A foglaló ún. escrow azaz letéti számlára kerül, melyről csak akkor kerül tovább az eladóhoz, amikor minden eleme az adásvételnek ellenőrzésre került a Title Company által.

Hogyan lehetek Prémium Ügyfél?

Kérjük, keressen meg bennünket és személyesen tudunk tájékoztatást adni.

Szükséges-e Floridába utaznom a vásárláshoz?

Vevőink egy része utazás nélkül vásárol ingatlant Floridában. Az első vásárlásnál javasoljuk a személyes látogatást a bankszámlanyitás miatt is, hiszen az csak személyesen megoldható, a későbbiekben a kölcsönösen kialakult bizalom ezt szükségtelessé teszi.

Az ingatlanvásárlás folyamata:

- A honlapunkról kiválasztásra kerül az adott ingatlan.
- A vevő egy írásos szerződést küld az eladónak az általa megjelölt vételárral, ami lehet kevesebb, mint a meghirdetett ár és ebben a szerződésben jelezni kell, hogy egy minimális összeget (pl. \$1.000) hajlandó depositba (letétbe) tenni, amennyiben az eladó elfogadja az ajánlatot.
- a kölcsönösen kialakított vételár után Florida állam hivatalos licensszel rendelkező műszaki szakembere felülvizsgálatot tart az ingatlanon a megvásárlás előtt az esetleges rejtett hibák elkerülése miatt. Ennek költsége a vevőt terheli \$250-300.
- A személyes megtekintés a vevő részéről, cégünk részéről ez természetesen megtörténik a folyamat során.

- Adásvételi szerződés megkötése, ezt nem feltétlenül kell személyesen, megbízott útján is lehetséges. Ez egy ún. Title Agency, aki hivatalból felülvizsgálja az összes dokumentumot és ő ellenjegyzik az adásvételt. Ez szinte ugyanaz, mint Magyarországon az ügyvéd, hiszen itt is ügyvédek vannak. Ennek költsége a vevőt terheli. A Title Agency megvizsgálja, hogy az ingatlan minden szempontból tehermentes legyen és erre felelősséget is vállal. Tehát a vevő csak és kizárólag tehermentes ingatlant tud vásárolni.
- A vételár és az adásvétel költségeinek átutalása a Title Company részére. Addig az összeg letéti számlán van, amíg az ügylet jogilag nem tiszta.
- Ezek után lezárja az adásvételt és elindítja az ingatlan tulajdonjogának átírását a helyi „Földhivatalnál” (Property Appraiser), közműcégeknél és megtörténik a birtokbaadás.

A vásárlást követően amennyiben bérebe szeretné adni az ingatlant rövid vagy hosszútávra, a megfelelő bérlő keresése, kiválasztása, beköltöztetése, a folyamatok felügyelete cégünk feladata. Rövid távú bérlés esetén az üzemeltető céggel a szerződés megkötése. Sok esetben az ingatlan már bérleti szerződéssel együtt kerül eladásra, azaz a bérlő már eleve benne lakik.

Mekkora adminisztrációs költséggel kell számolni egy ingatlanvásárlás során?

Hozzávetőlegesen a vételár 2.5-3%-a

Milyen módon tudom kifizetni az ingatlant?

Többféle lehetőség is van. Bankszámlanyitás az USA-ban és a számláról internetes utalással vagy a világ bármely országából lévő számláról.

Milyen dokumentációt kapok arról, hogy a tulajdonjogom bejegyzésre került?

A magyar tulajdoni laphoz hasonló hitelesített dokumentációt a vásárlás lezárásakor eljuttatunk az Ön részére.

Melyek az ingatlan tulajdonosát terhelő leggyakoribb költségek?

Tulajdonos fizeti

- Ingatlanadó - államonként és közigazgatási térségenként változó, Florida államban ez 0,8% medián.
- Ingatlan biztosítás - függ a környéktől, ingatlantól, illetve biztosítási cégtől - társasházak esetében nem mindig szükséges, akár a bérlő is kötelezhető biztosítás kötésére
- üzemeltető cég költsége, mely az ingatlan típusától és a kiadás módjától változik

Bérlő fizeti

- Társasházi, vagy lakóparki közös költség - ingatlanonként változó, ún. HOA
- Közművek (víz, villany, kábel TV, stb.)
- Renters insurance- ennek költsége havi \$10-15, ez a bérlő által okozott károkat hivatott fedezni

Ki fogja kezelni az ingatlanomat?

Amennyiben megbízást ad cégünknek, mi kezeljük az ingatlant a továbbiakban.

Hosszú távú kiadás esetén:

- a megfelelő bérlő megtalálása és kiválasztása
- kereseti igazolás beszerzése a jövőbeli bérlőtől
- korábbi bérbeadóktól származó ajánlások beszerzése
- ellenőrzése annak, hogy a jövőbeli bérlő volt-e már kilakoltatva
- a jövőbeli bérlő hitelképességének ellenőrzése
- az ingatlanba a bérlő beköltözésének felügyelete, azaz a birtokbaadás
- kaució (általában 1 hónap) átvétele kiadáskor
- a bérbeadás után folyamatos ellenőrzés az ingatlan állagmegőrzésének érdekében és ezen fotók rendszeres továbbítása a tulajdonosnak
- a bérleti díj beszedése és annak a bérbeadó számlájára történő befizetése
- az esetlegesen felmerülő karbantartási feladatok ellátása /ügyintézése, kifizetése és az elvégzett javítások dokumentációja (email, video és fotó)
- a helyi rendeletek betartatása városi/lakóparki szinten a bérlővel
- kilakoltatási ügyintézés

Rövid távú kiadás esetén:

Ezt az üzemeltető céggel való szerződés szabályozza, röviden:

- különböző rövid távú szálláskereső oldalakon való megjelenés, azok profiljának kezelése és a lehetséges maximális foglalásszám elérése rugalmas árszabással
- a foglalási kérések lehető legrövidebb időn belüli megválaszolása
- a napi operatív feladatok ellátása, mint vendégfogadás, takarítás, mosatás, stb.

Mennyi az ingatlankezelés költsége a hosszú távú kiadás esetén?

Az ingatlankezelés költsége általában a havi bérleti díj 10%-a.

Mennyi az ingatlankezelés költsége a rövid távú kiadás esetén?

Szolgáltatási szinttől függően 10-25 %. Mivel a bérbeadó és az üzemeltető érdekei azonosak, mégpedig a profit maximalizása. Ennek érdekében mi mindent megteszünk, hogy minél magasabb szolgáltatási színvonalon, a lehető legnagyobb kihasználtságot érjük el egy adott ingatlanon. Természetesen, amikor a tulajdonos szeretné használni a saját tulajdonát, ez rendelkezésére áll a saját nyaralására/lakhatására.

Szükséges-e az ingatlan bútorozása?

Mindenképpen, ha a cél a rövid távú bérbeadás, turistáknak, pl. Airbnb. A hosszútávú bérlők általában a saját bútorukat hozzák, ezért az ingatlan bútorozása nem szükséges. Amennyiben búrozottan kerül az ingatlan kiadásra, 15-20 %-kal drágábban lehet kiadni. Ez mindig egyéni tulajdonosi döntés. Azonban a hétköznapi használati tárgyak, pl. a hétköznapi bútorok árai jelentősen olcsóbbak, mint Magyarországon.

Mi történik, ha problémás bérlőt fogok ki?

Ennek kicsi esélye van, mivel nagyon szigorú kritériumok szerint szűrjük a potenciális bérlőket és ennek hagyománya van az Államokban. Amennyiben ennek ellenére a bérlő nem fizet, a szigorú bérleti szerződések alapján egy rossz bérlő hamar kilakoltatható, a helyi szervek - sheriff – segítségével 15-30 nap alatt. Ez akkor is előfordulhat, ha a bérlő megsérti az együttélés szabályait (pl. hangoskodás, túl sok vagy túl nagy méretű háziállat, stb.) Ezt az Egyesült Államokban nagyon szigorúan veszik.

Az ingatlanom eladásában is tudnak-e segíteni később?

Természetesen.

Ingatlanvásárlás hitelből

Amerikai állampolgárként 20 %-os önrésszel, külföldiek 30 %-os önrésszel vásárolhatnak ingatlant. Természetesen ebben az esetben az ingatlan un. tulajdoni lapjára bekerül a banki elidegenítési tilalom. Az Egyesült Államokban nemcsak bankok finanszíroznak ingatlanhitelt, hanem egyéb pénzügyi cégek is.

Az USA-ban a legfontosabb a credit history, az adott személy hiteltörténete. Ez egy szám, mely minél magasabb (azaz megbízhatóbb az ügyfél) annál könnyebben és alacsonyabb kamatra kap hitelt. Ez aránylag könnyen felépíthető, de legalább 6 hónap kell hozzá.

Itt nem a bankszámlára érkező jövedelem alapján építik fel a credit score-t, hanem a bankszámlán lévő összeg használata adja meg ennek alapját. Ez történhet külföldön is, de minimum havonta egyszer használni kell a kártyát.

Ugyanazok a dokumentumok kellene a banknak is, mint az adásvételhez, plusz dokumentumot általában nem kérnek (ezt bankja válogatja), de közel sem annyira bonyolult, mint Magyarországon.

Adózás

Ez változó, ha magánszemélyként, magyar céggént, vagy USA céggént vásárolja az ingatlant és bérbe adja.

Megint más, ha saját használatban van. Erre a könyvelő tud választ adni, természetesen magyarul beszélő floridai könyvelő elérhetőségével tudunk segíteni.

Adózás eladáskor

Ez az összeg függ az adott államtól, Floridában jelenleg az értéknövekedés min. 15%-a.

Az ingatlan eladásából származó nyereséget valamint a floridai ingatlan ajándékozásából és örökléséből származó jövedelmet adó terheli. A felújításra szánt költségek levonhatók, és számos lehetőség van az ingatlan eladása után keletkezett nyereség adóterhének csökkentésére. Egyéb adókedvezmények is vannak, ezek személyes egyeztetést igényelnek.

Ingatlanok bérbeadásából származó jövedelem adózása

Azoknak a külföldi ingatlanvásárlóknak, akik az USA területén ingatlanok bérbeadásból jövedelemre tesznek szert, Szövetségi Jövedelem Adónyilatkozatot szükséges évente egyszer benyújtaniuk. A saját használatra vásárolt floridai ingatlanok tulajdonosait ez az adókötelezettség nem terheli. Sok költség levonható a jövedelemadóból, pl. az ingatlanadó, a jelzálogkölcsönre fizetett kamat, utazási és felújítási költségek, stb.

Ki fogja elkészíteni az USA adóbevallásomat?

A cégünkkel együttműködő könyvelőirodák ezt elkészítik külön díjazás fejében, de természetesen önállóan intézheti.