מיקסום הטבות מס



מדריך מתנה ממני:

מיקסום הטבות מס בקניית דירה

זה מה שעזר לי להפוך 216,000 ל3,500,000 **עם פטור מלא ממיסים.**

זהו עיקרון בונוס, שלא קשור לאזור שבו נשקיע,
אלא קשור למיקסום ההטבות שיש לנו כתושבים במדינה.
ואני נותן לכם אותו כמדריך מתנה ממני.

כדי לדעת איך למקסם את ההטבות מס שלנו,
כדאי קודם שנדע מהם המיסים ואיך הם עובדים.

אז אני עושה סדר קצר:
כשתושב ישראלי קונה דירה בישראל,
יש לו מס בקנייה של הדירה ויש לו מס במכירה של הדירה.
"המס בקנייה נקרא "מס רכישה" והמס במכירה נקרא "מס שב"ח".

המס רכישה הוא בגובה 8% ממחיר הדירה שתקנו ומשלמים אותו במעמד הקנייה.
והמס שב"ח הוא בגובה של 25% מהרווחים ומשלמים אותו במעמד המכירה.

ההטבה הראשונה שיש:
הטבת "דירה יחידה"

והיא יכולה לתת לנו פטור מלא מ2 המיסים!
(גם מהמס ברכישה וגם מהמס במכירה)

איך אפשר לקבל את ההטבה?
לפי כמה קריטריונים פשוטים>>

המסמך מיועד למטרות מידע בלבד ואינו מהווה תחליף לייעוץ השקעות או לייעוץ מס מקצועי.

זינוק מהון להון - ליווי משקיעים בע"מ

מיקסום הטבות מס



כדי לקבל פטור מהמס <u>ברכישה</u>, אלו 2 הקריטריונים:

<u>מחיר הדירה שקונים נמוך מ2 מליון שקל.</u>

(הסכום המדוייק מתעדכן מידיי שנה,
נכון לכתיבת שורות אלו, הסכום המדוייק הוא 1,978,745 ש"ח)

<u>הדירה שקונים היא הדירה "היחידה" שרשומה על שמינו בישראל.</u>

אני מדגיש: ההטבה היא לא על הדירה הראשונה שלנו,
אלא היא על ה"דירה היחידה" שרשומה על השם שלנו.
(זה אומר שאם מחר אני אמכור את הדירה היחידה
ויקנה למחרת דירה אחרת - שוב אני אהיה זכאי לפטור מס,
כי שוב זאת תיהיה הדירה היחידה שרשומה על השם שלי -
אפשרי להיות זכאי להטבה אין סוף פעמים,
כל עוד זו הדירה <u>היחידה</u> שכרגע רשומה על השם שלנו.)

זינוק מהון להון - ליווי משקיעים בע"מ

מיקסום הטבות מס



וכדי לקבל פטור מהמס במכירה, אלו 2 הקריטריונים:

"דירה יחידה"

גם פה, כדי לקבל פטור ממס שב"ח, אני צריך למכור את הדירה,
כשהיא הדירה היחידה שרשומה על שמינו במעמד המכירה.

מחזיקים בדירה לפחות 18 חודש.

צריך למכור את הדירה רק אחריי שהיא הייתה רשומה על שמינו לפחות 18 חודשים.
(אם הדירה שנמכור היא דירה שביום שקניתי אותה היא כבר הייתה מוכנה למיגורים -
אז ה18 חודשים מתחילים להיספר מאותו יום שקניתי אותה)

(אבל אם הדירה שאני מוכר היא דירה שביום שקניתי אותה היא הייתה בבנייה/
דירה על הנייר/עדיין לא מוכנה - אז ה18 חודשים מתחילים להיספר רק מ"טופס 4"
שזה בעצם מהרגע שאוכלסתי בדירה וקיבלתי את המפתחות שלה.)

אז איך זה עוזר להכניס הרבה כסף?

אם קונים דירה בפחות מ2 מליון שקל,
שהיא הדירה היחידה שרשומה על השם של הקונה.
ומוכרים אותה אחרי לפחות 18 חודשים.

היא פטורה גם מהמס בקניה וגם מהמס במכירה.

וככה שוב ושוב
קנייה באזור הכי רותח בישראל > שיפוץ > משביח את שווי הדירה >
מכירה אחרי 18 חודשים בפטור מס > ושוב > ושוב > ושוב.

זינוק מהון להון - ליווי משקיעים בע"מ

מיקסום הטבות מס



הטבת "<u>דירה חליפית</u>"

היא הטבה מעניינת עוד יותר.

והיא בעצם נוצרה עבור אנשים שרוצים לעבור דירה..
מצד אחד הם צריכים לקנות דירה נוספת כדי לעבור אליה,
אבל מצד שני הם מתכוונים למכור את הדירה הקודמת שלהם,
הם לא באמת מתכוונים להחזיק ב2 דירות.
פשוט הם צריכים זמן למעבר בניהם.

בדיוק בשביל זה נוצרה ההטבה "דירה חליפית"
שזה הטבה שמאפשרת למי שיש דירה יחידה.
לקנות דירה נוספת בפטור מלא ממס רכישה.
בתנאי שהוא מתחייב למכור את הדירה הקודמת שרשומה על שמו
תוך 18 חודשים מרגע הקנייה של הדירה הנוספת.

<u>וככה בעצם אנשים מחזיקים ב2 דירות בו זמנית,</u>
<u>בפטור מס מלא על שתיהם.</u>

הם קונים דירה בפטור מס > קונים דירה נוספת בפטור מס >
מוכרים את הקודמת בתוך 18 חודשים > קונים אחת נוספת בפטור מס >
מוכרים שוב את הקודמת בתוך 18 חודשים > וככה כמה פעמים שהם רוצים.

יש אנשים שעושים את זה שוב ושוב ושוב בלי סוף.

זינוק מהון להון - ליווי משקיעים בע"מ

מיקסום הטבות מס



<u>ועכשיו לדובדבן שבקצפת.</u>

כי בהטבה של "דירה חליפית" יש עוד כוכבית קטנה.

והכוכבית הזאת אומרת את הדבר הבא:

אם הדירה הנוספת שקניתי, היא דירה קיימת שמוכנה למיגורים,
אז אכן הזמן שיש לי להיפטר מהדירה הקודמת שלי זה 18 חודשים.

אבל אם הדירה הנוספת שקניתי היא דירה בבנייה/על הנייר/עוד לא מוכנה,
אז יהיה לי 12 חודשים (ולא 18) למכור את הדירה הקודמת,
<u>אבל ה12 חודשים האלו יתחילו להיספר רק מהיום שאקבל את הדירה</u>
<u>הנוספת שקניתי</u> (ביום שאקבל טופס 4, שאקבל מפתחות)

<u>אני מסכם את זה:</u>

אם מישהו קנה דירה יחידה מתחת ל2 מליון שקל.
ואז קנה עוד דירה נוספת בפרי סייל (דירה על הנייר) עם 3 שנים עד האכלוס.
ובמעמד הקנייה שלה הוא הצהיר שזו דירה חליפית,
ושהוא מתכוון למכור את דירתו הקודמת,
זה אומר שיש לו <u>4 שנים</u> שבהם הוא מחזיק ב<u>2 דירות</u> <u>עם פטור מס</u> מלא
גם <u>בקנייה</u> וגם <u>במכירה</u>.

(כמובן בתנאי <u>שימכור</u> את הדירות לפי 2 הקריטריונים שרשמתי בהתחלה לקבלת פטור ממס שב"ח)

זינוק מהון להון - ליווי משקיעים בע"מ

מיקסום
הטבות מס



<u>לסיכום:</u>

מיקסום הטבות מס - זה קריטי למיקסום הרווחים!!!

<u>והשילוב</u> של 4 עקרונות,

<u>הוא שמגדיל משמעותית, מזרז וממקסם את הכסף שלנו בהשקעה.</u>

<u>1:</u> עקרון מיקסום הטבות מס.

<u>2:</u> בשילוב של קנייה באזור הרותח בישראל,

(העליות ערך והפוטנציאל צמיחה הכי גבוהה בישראל)

(ממליץ על המדריך לאזור הרותח בישראל)

<u>3:</u> בשילוב עם עקרון השיפוץ.

(שמשביח את שווי הדירה שלנו באותו רגע,)

(ומייצר שכירות מאוד מאוד גבוהה)

(ממליץ על המדריך "השבחה")

<u>4:</u> בשילוב עם עקרון קניית דירה שבורה,

(וככה נחסוך כסף מיותר בקנייה של הדירה)

(זה חלק מהמדריך "השבחה")

זינוק מהון להון - ליווי משקיעים בע"מ

מיקסום הטבות מס

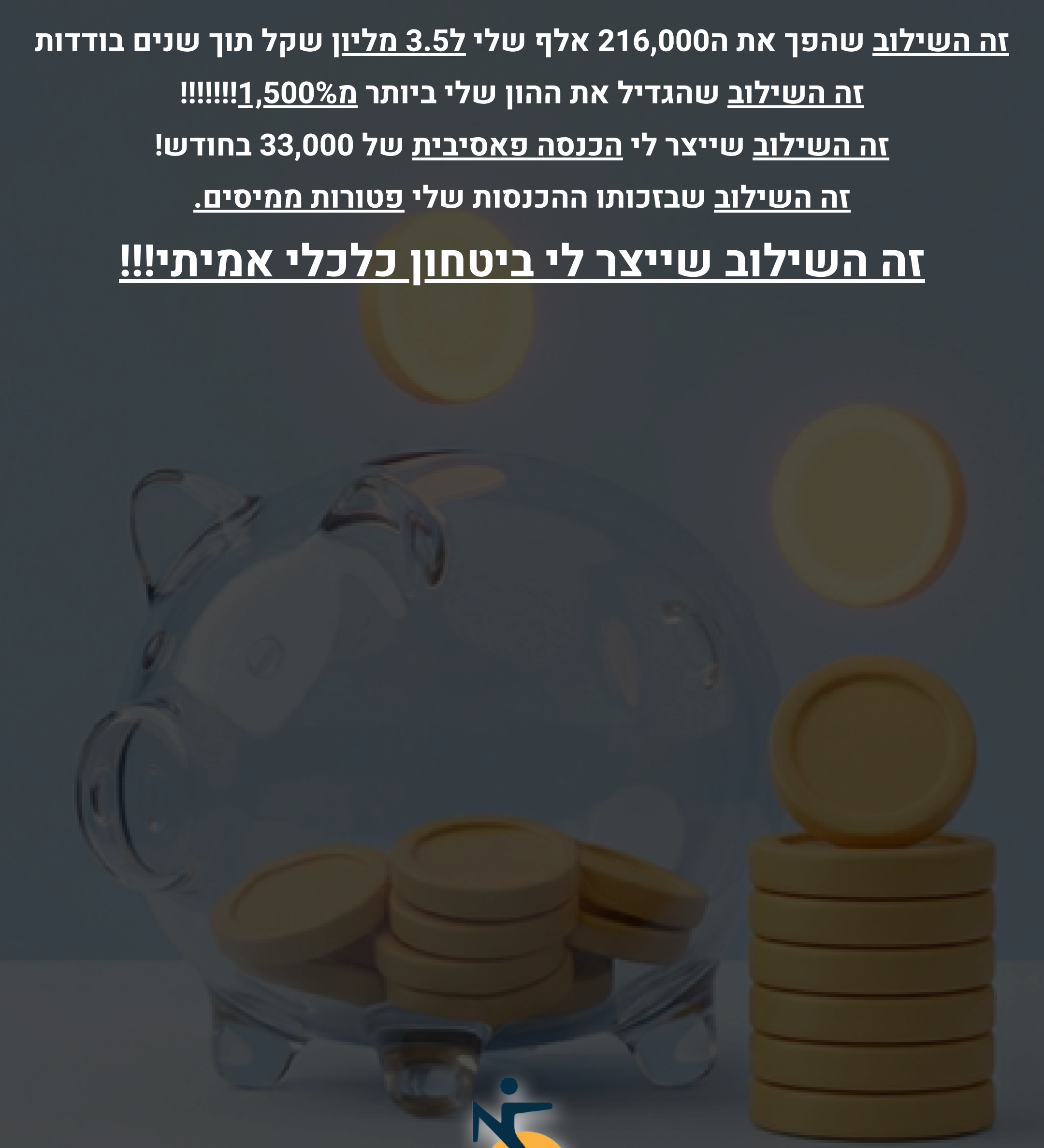
זה השילוב שהפך את ה216,000 אלף שלי ל3.5 מליון שקל תוך שנים בודדות

זה השילוב שהגדיל את ההון שלי ביותר מ1,500%!!!!!!!

זה השילוב שייצר לי הכנסה פאסיבית של 33,000 בחודש!

זה השילוב שבזכותו ההכנסות שלי פטורות ממיסים.

זה השילוב שייצר לי ביטחון כלכלי אמיתי!!!



זינוק מהון להון - ליווי משקיעים בע"מ

מיקסום הטבות מס



לא שום דבר אחר.

- לא כי קניתי דירה וקיוויתי שיום אחד היא תהפוך אותי לעשיר.
- לא כי קניתי דירה איפה שההורים שלי אמרו לי
- לא כי השקעתי בשוק ההון
- לא כי שוק הנדל"ן עלה ב7% בשנה
- לא כי קניתי דירה במיקום שבו הייתי רוצה לגור.
- לא כי הקשבתי לחברים שלי שמעולם לא הרוויחו כסף מנדל"ן
- לא כי זכיתי במחיר למשתכן
- לא כי קניתי דירה בתל אביב
- לא כי קניתי קרקע
- לא כי קניתי דירה ש"מקדמים בה פינוי בינוי" ("אבל באמת")
- לא כי חיפשתי וחיפשתי וחיפשתי, בלי לקנות כלום בפועל.
- ולא כי היה לי מזל.

כל אלו - לא הסיבות שהפכו אותי לעשיר שבחופש כלכלי, עם דירות שמייצרות לו הכנסה פאסיבית של עשרות אלפי שקלים כל חודש שפטורים ממס.

(ממליץ לקרוא את זה שוב ושוב, כי מי שלא מבין את זה - פשוט יעשה טעויות יקרות)

זינוק מהון להון - ליווי משקיעים בע"מ

מיקסום הטבות מס



השילוב של 4 העקרונות האלה - לא שינה רק את החיים שלי,
אלא שינה את חייהם של מאות לקוחות שליוויתי,
שכל פעם מחדש הם הכניסו מזה <u>המון כסף</u> ובלי התעסקות.

<u>כמה המון כסף??</u>

אחד הלקוחות שליוויתי היה עובד בהייטק, והכסף שהוא היה חוסך כל חודש -
היה ישר היה מפקיד אותו להשקעה בשוק ההון,
והוא הגיע אליי כי הוא רצה לבדוק אם יש לו סיכוי להרוויח יותר כסף,
במידה והוא יוציא את הכסף שלו משוק ההון ויקנה איתו דירה להשקעה,

אז התחלתי איתו ליווי אישי
וקנינו לו דירה שבורה <u>באזור הרותח בישראל לפי 4 העקרונות</u>
שיפצנו לו, השכרנו לו ומכרנו לו את הדירה כעבור שנתיים,
<u>והוא היה בשוק מהרווחים!!!</u>
הוא יצא עם רווח של 630,000 שקל!!!
(כשכל ההון העצמי שהוא שם היה 503,000!!)

<u>זה יותר מ60% תשואה בשנה על ההון העצמי שלו!!</u>

שזה ללא ספק יותר מכל סכום אופטימי שהוא היה יכול להרוויח בשוק ההון!!

זינוק מהון להון - ליווי משקיעים בע"מ

מיקסום הטבות מס



כשחישבנו את כמות הכסף שהוא הרוויח מהדירה, שמנו לב כמה 4 העקרונות שלי הם אלו שיצרו לו כלכך הרבה כסף.

הקניה של הדירה הזולה והשבורה + השיפוץ - העלו לו את שווי הדירה כבר בסיום השיפוץ - ב200,000 ש"ח
השכירות הכפילה את עצמה בזכות השיפוץ, והכניסה לו 6,400 כל חודש!!

והעליות ערך באותו אזור היו כמובן שוב במקום הראשון בעליות ערך בישראל, (עם 26% בשנתיים!!! בזכות כל האלמנטים שנגענו בהם בעקרון הראשון)

4 העקרונות האלה ביחד הכניסו לו מעל 60% על הכסף שלו בכל שנה!!!
ובנוסף על כל זה, הוא גם לא שילם אפילו שקל אחד מיסים,
בזכות הפטור מס שהיה לו בקניית דירה
(ושכנראה יש לרובכם, תבדקו במדריך בונוס)

(מיותר לציין שעל כל שקל רווח בשוק ההון, החל מהשקל הראשון - הוא היה משלם 25% מס רווחי הון)

זינוק מהון להון - ליווי משקיעים בע"מ

המסמך מיועד למטרות מידע בלבד ואינו מהווה תחליף לייעוץ השקעות או לייעוץ מס מקצועי.

מיקסום הטבות מס



אם אתם מרגישים שאתם מוכנים לעשות את הצעד ולהתחיל לבנות את ההון שלכם מנדל"ן חכם אתם יכולים לקחת את המדריך הזה ולהתחיל לבד או שאתם יכולים לקבוע איתי פגישת ייעוץ 1:1 שבה תוכלו להתייעץ וניכנס ביחד למספרים ואבנה לכם תוכנית נדל"ן מותאמת אליכם שתמקסם את הטבות המס שלכם.
ומבוססת על 4 העקרונות.

👇

כאן לוחצים כדי לתאם פגישה

ויש לכם כאן לינק לשאר המדריכים שלי

👇

(כאן לוחצים כדי לצפות בכל המדריכים שלי)

זינוק מהון להון - ליווי משקיעים בע"מ