

ΕΥΘΥΤΕΝΩΣ

Χρήστος Μπελέρχας → Διευθύνων Σύμβουλος Rothsay Accounting Services Miranda P/L



ΛΑΝΘΑΣΜΕΝΗ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΗ

Πολλές φορές διαβάζουμε και ακούμε πως το μεγαλύτερο πρόβλημα για την οικονομική ανάπτυξη της Αυστραλίας, είναι η χρηματοδότηση. Ιδιαίτερα οι πολιτικοί τονίζουν σε κάθε ευκαιρία πως η χώρα δεν διαθέτει τα απαραίτητα κεφάλαια για να πραγματοποιήσει τα αναπτυξιακά έργα που θα ωθήσουν την οικονομία της δυναμικότερα στο μέλλον. Η εξάρτηση από κεφάλαια που προέρχονται από το εξωτερικό, ήταν και είναι η αχίλλειος πτέρνα της χώρας. Το εξωτερικό χρέος έχει φτάσει το ένα τρισεκατομμύριο και τριάντα πέντε δισεκατομμύρια δολάρια. Από αυτά τα \$440 δις είναι κρατικό χρέος (αλήθεια ποιο μεγάλο έργο έχει πραγματοποιηθεί με τόσο μεγάλο δανεισμό μέσα σε μία οκταετία?). Το υπόλοιπο είναι ιδιωτικό, το οποίο έχουν δανειστεί κυρίως οι τράπεζες και από τις τράπεζες το μεγαλύτερο μέρος το δανείστηκαν ιδιώτες για να αγοράσουν σπίτια και διαμερίσματα. Αυτό οδήγησε στην μεγάλη άνοδο στις τιμές των ακινήτων στις περισσότερες μεγάλες πόλεις και στον αποκλεισμό της πλειοψηφίας των νέων από την αγορά κατοικίας. Προχθές, μέσα στο αποκορύφωμα της ανόδου των τιμών των σπιτιών και διαμερισμάτων, ο πρόεδρος της Ένωσης Συνταξιοδοτικών Ταμείων, πρότεινε να αρχίσουν να επενδύουν τα συνταξιοδοτικά ταμεία στην αγορά κατοικίας. Τα συνταξιοδοτικά ταμεία της Αυστραλίας, διαχειρίζονται περίπου ένα τρισεκατομμύριο, εξακόσια δισεκατομμύρια δολάρια. Το ποσό είναι τεράστιο και ξεπερνά το εξωτερικό χρέος της χώρας και αυξάνεται με γεωμετρική πρόοδο λόγω της υποχρεωτικής εισφοράς κατά 9.50% επί του μικτού μισθού από τους εργοδότες για όλους τους εργαζόμενους και από τις εισφορές ιδιωτών με υψηλό εισόδημα λόγω της φορολογικής απαλλαγής που παίρνουν στο ποσό που συνεισφέρουν. Ένας ιδιώτης με εισόδημα πάνω από \$180,000 ετησίως αν συνεισφέρει \$25,000 στο συνταξιοδοτικό του ταμείο, θα γλυτώσει από την εφορία \$12,250 ενώ το ταμείο του θα πληρώσει 15% φόρο, που αντιστοιχεί σε \$3,750. Θα είναι δηλαδή ωφελημένος καθαρά κατά \$8,500. Τα \$21,250 που θα απομείνουν στο συνταξιοδοτικό ταμείο, επενδύονται και το ταμείο πληρώνει φόρο 15% επί των κερδών ενώ αν τα επένδυε ο ιδιώτης προσωπικά, θα πλήρωνε φόρο 49%. Η μεγάλη διαφορά στη φορολογία, κάνει τα συνταξιοδοτικά ταμεία ιδιαίτερα ελκυστικά για τους μεγαλοεισοδηματίες οι οποίοι έχουν τη δυνατότητα να κάνουν υψηλότερες εισφορές αν είναι πάνω από 55 ετών. Τυπικά, ένα ισορροπημένο συνταξιοδοτικό ταμείο, επενδύει 35% σε Αυστραλιανές μετοχές, 30% σε μετοχές σε άλλες χώρες, 15% σε ταμεία που διαχειρίζονται ακί-

νη, 10% σε ομόλογα και 10% σε τραπεζικούς λογαριασμούς προθεσμίας. Οι επιτροπές που διαχειρίζονται τα ταμεία, έχουν πλήρη ελευθερία να επενδύσουν όπου νομίζουν πως θα υπάρχει ικανοποιητική απόδοση για τα μέλη, ανάλογα με τον κίνδυνο να αποβεί η επένδυση ζημιόγος. Όσο πιο μεγάλος είναι ο κίνδυνος, τόσο μεγαλύτερη θα πρέπει να είναι η απόδοση. Η πρόταση λοιπόν του προέδρου της Ένωσης Συνταξιοδοτικών Ταμείων για επενδύσεις στην αγορά κατοικίας, αποσκοπεί στο να εξασφαλίσει στα ταμεία, μία νέα πηγή εισοδήματος, με σχετικά μικρό κίνδυνο να αποβεί η επένδυση ζημιόγος. Κατά πάσα πιθανότητα ο κίνδυνος είναι μικρός και τα συνταξιοδοτικά ταμεία με τον πακτωλό χρημάτων που διαθέτουν, έχουν τη δυνατότητα να τον μειώσουν ακόμη περισσότερο. Αν τελικά αποφασίσουν να επενδύσουν στην αγορά κατοικίας, οι τιμές που φαίνεται πως αρχίζουν να υποχωρούν, θα συνεχίσουν να αυξάνονται. Έτσι οι νέοι θα μένουν έξω από την αγορά κατοικίας και θα εξασφαλίζουν σταθερά εισοδήματα στα συνταξιοδοτικά ταμεία πληρώνοντας ενοίκιο για να κατοικούν στα ακίνητα που θα αγοράζουν τα συνταξιοδοτικά ταμεία. Η πρόταση αυτή όμως είναι θεμελιωδώς λανθασμένη, όπως είναι θεμελιωδώς λανθασμένη η γενικότερη στεγαστική πολιτική της Αυστραλίας. Η κατοικία είναι μία από τις βασικότερες ανθρωπίνες ανάγκες μετά την τροφή και την ένδυση. Κατά συνέπεια, δεν θα έπρεπε να υπάρχει υπερπλουτισμός από την εκμετάλλευση της αγοράς κατοικίας. Μιά ματιά όμως στον κατάλογο των 200 πλουσιωτέρων Αυστραλών, δείχνει πως οι περισσότεροι πλούτισαν μέσω της αγοράς κατοικίας. Η στεγαστική και φορολογική πολιτική των κυβερνήσεων, πυροδοτεί τις αυξήσεις στις τιμές των σπιτιών και διαμερισμάτων και κατευθύνει δισεκατομμύρια που θα μπορούσαν να επενδυθούν σε παραγωγικούς τομείς, προς την αγορά κατοικίας. Δεν είναι δύσκολο να υποδείξει κανείς κατασκευαστές που πραγματοποιούν κέρδη μεταξύ \$200,000 και \$300,000 από ένα διαμέρισμα δύο υπνοδωματίων. Φέτος μάλιστα, γνωστός μεγαλοκατασκευαστής, βρίσκεται στην κορυφή αυτού του καταλόγου, με περιουσία που ξεπερνά τα δέκα δισεκατομμύρια. Πέρα από την ανάγκη αναθεώρησης αυτής της πολιτικής που δίνει απλόχερα φορολογικές απαλλαγές στα κέρδη από την πώληση ακινήτων, η κυβέρνηση θα πρέπει να υποχρεώσει τα συνταξιοδοτικά ταμεία να επενδύσουν ένα μέρος των χρημάτων που διαχειρίζονται, σε αναπτυξιακά έργα. Σίγουρα τα μεγάλα έργα δεν αποδίδουν αμέσως αλλά μακροπρόθεσμα θα δίνουν αυξανόμενα κέρδη στα συνταξιοδοτικά ταμεία. Για να

μην ζημιώνονται από το αρχικό στάδιο της αρχικής επένδυσης που δεν αποδίδει, όσοι είναι πάνω από 55 ετών θα πρέπει να έχουν την ευχέρεια να διαλέξουν αν θέλουν να επενδυθεί μέρος των χρημάτων τους σε τέτοια έργα. Για τους υπόλοιπους να καθορισθεί ένα ποσοστό γύρω στο 5% που υποχρεωτικά θα πρέπει να επενδύεται σε έργα υποδομής. Ένα τέτοιο έργο στο οποίο εργάστηκαν και πολλοί Έλληνες, ήταν το Snowy Mountains Scheme, στη Νοτιο-Ανατολική Αυστραλία. Εκεί κατασκευάστηκαν 16 φράγματα συγκέντρωσης νερού, 7 υδροηλεκτρικά εργοστάσια, δύο αντλιοστάσια, 225 χιλιόμετρα σήραγγες και τοποθετήθηκαν πολλά χιλιόμετρα υδροσωλήνων για το πότισμα της καλλιεργήσιμης γης που σήμερα παράγει αγροτικά προϊόντα αξίας πάνω από τρία δισεκατομμύρια το χρόνο. Απασχόλησε πάνω από 100,000 εργαζόμενους από το 1949 μέχρι το 1974 προερχόμενους από 32 χώρες και συνέβαλλε στην ανάπτυξη του πολυπολιτισμού στην Αυστραλία. Είναι το μεγαλύτερο έργο που έχει κατασκευασθεί ποτέ στην Αυστραλία και το 2016, ανακηρύχθηκε Μνημείο Εθνικής Κληρονομιάς. Οι ανάγκες της χώρας για τέτοια έργα, ιδιαίτερα

στη Βόρεια Επικράτεια όπου υπάρχει η δυνατότητα για παραγωγή τεραστίων ποσοστίων αγροτικών προϊόντων, δίνουν τη δυνατότητα στα συνταξιοδοτικά ταμεία να επενδύσουν στο παραγωγικό μέλλον της χώρας αντί να δημιουργούν στρατιές νέων που κλειδώνονται έξω από την αγορά κατοικίας. Έργα υποδομής στις πόλεις, όπως το μετρό, αυτοκινητόδρομοι, σιδηροδρομικό δίκτυο και άλλα, μπορεί να αποδειχθούν χρυσόφορα για τα συνταξιοδοτικά ταμεία, τα μέλη τους και τη χώρα ολόκληρη. Οι θεωρίες περί ελεύθερης αγοράς, επιβάλλεται να παραμερισθούν, διότι τα συνταξιοδοτικά ταμεία έχουν προνομιακή φορολογική μεταχείριση. Το λιγότερο που μπορούν να κάνουν έστω και δια νόμου, είναι να αποδώσουν κάτι πίσω στους φορολογούμενους πολίτες που τα στηρίζουν. Αντί να κυνηγούν γρήγορα κέρδη για το τρίμηνο, ας διευρύνουν τους ορίζοντές τους και ας συνεισφέρουν στην ανάπτυξη της χώρας. Η χρησιμοποίηση των κεφαλαίων τους για τέτοια έργα, θα μειώσει και τις ανάγκες δανεισμού από το εξωτερικό και θα περιορίσει τη διόγκωση του εξωτερικού χρέους που αγγίζει επικίνδυνα επίπεδα.



ROTHSAY ACCOUNTING SERVICES MIRANDA P/L
Suite 4, 1st Floor, 167 Port Hacking Rd, Miranda NSW 2228

Μην αγχώνεστε με τα λογιστικά και τα φορολογικά. Ελάτε στους ειδικούς. Ο Χρήστος και ο Αλέξ Μπελέρχας και το ειδικευμένο προσωπικό τους, φροντίζουν και την παραμικρή λεπτομέρεια.

- ❖ Επενδυτές ακινήτων
- ❖ Τεχνίτες
- ❖ Μικρές και μεσαίες επιχειρήσεις
- ❖ Βιομηχανίες
- ❖ Καταστήματα
- ❖ Χρηματιστές και επενδυτές μετοχών
- ❖ Προσωπικές δηλώσεις
- ❖ Συνεταιρισμοί
- ❖ Εταιρείες
- ❖ Family Trusts
- ❖ Unit Trusts
- ❖ Superannuation Funds

Επωφεληθείτε από την πείρα μας και τη μεγάλη ποικιλία υπηρεσιών που προσφέρουμε.

Για να κοιμάστε ήσυχοι.

Κλείστε το ραντεβού σας σήμερα.

Email: chris@rothsaymiranda.com
Ph: (02) 9544 6108 Fax: (02) 9522 2981