



**STOR EIENDOM:** Huset til familien Pettersen/Gundersen i Alhaurin de la Torre i Spania var delvis møblert, så det norske paret trengte bare å kjøpe en seng og et par småbord da de flyt...

# Nå er det mulig å få Syde

NESTEN

# HALV PRIS

**I fjor kjøpte 8000 nordmenn feriebolig i utlandet. Enkelte steder ved Middelhavet er prisene nærmest halvert de siste åra.**

## FRITIDSBOLIG

Tekst: **Merete Landsend**  
mel@dagbladet.no

Tall fra Norsk Megling AS viser at boligprisene i Middelhavlandene har falt dramatisk siden høsten 2008. Selv om prisene begynte å stabilisere seg i 2011 og 2012, var det prisnedgang flere steder, vesentlig i Spania.

– I enkelte områder i Spania har prisene falt helt ned til 60 prosent, men dette er i helt spesielle områder, påpeker Agnar D. Carlsen i Norsk Megling.

– I gjennomsnitt har prisene falt med ca 35 prosent i Spania, Portugal og Hellas og ca 20 prosent i Frankrike og Italia. I Tyrkia har det

vært et prisfall ned mot 40 prosent, sier Carlsen.

Ifølge Norsk Megling investerte ca 8000 nordmenn i feriebolig i utlandet i fjor.

**I snitt måtte de norske kjøperne ut med 200 678 euro (ca 1,7 millioner norske kroner) for ferieboligene sine.**

Statistikken toppes av Spania, med 4390 salg i løpet av 2013. Her er også Kanariøyene, Ibiza og Mallorca medregnet.

### – Markedet snur

– Vi vet at 110 000 norske hus-

holdninger har konkrete planer om å kjøpe bolig i utlandet i løpet av de neste tre åra. Tallet har økt kraftig siden 2012, sier Bjørn Erik Øye, partner i Prognosesenteret.

Interessen for utlandet skyldes både flere billige flyavganger og at mange har utsatt boligkjøpet etter finanskrisa, mener han. – Du får utrolig mye mer for pengene i Syden. Og jo høyere du går opp i pris, desto mer får du, sier Øye. **Daglig leder Trygve Holtan-Hartwig i Costa del sol Eiendom mener mye tyder på at prisutviklingen er i ferd med å snu i Spania.**

– Spania blir sakte oppgradert av ratingbyråene fordi landet har vist pluss noen måneder. Deler av markedet har derfor snudd. Flere kommer på visninger og det handles mye. Dermed er det ikke lenger så lett å prute priser som før. Men fremdeles er det svært billig sammenliknet med prisnivået for noen år tilbake, sier han.

### Billigere å leie

Likevel kan du spare mye på å leie framfor å eie bolig i utlandet, viser beregninger forbrukerøkonom Christine Warloe i Nordea har





**FORNØYDE:** Merete Pettersen og Nils Gundersen fra Spikkestad slo til på et heldig tidspunkt og fikk kjøpt ferieboligen de drømte om i Spania til en god pris. De har allerede vært nedover to ganger og skal dit sammen med hele familien i vinterferien.

Foto: Christian Roth Christensen

## Kjøpte på billigsalg

**Merete Pettersen (54) og Nils Gundersen (55) fikk drømmehuset i Spania for én million kroner under takst.**

Når vi blir eldre og skrøpeligere blir behovet for sol og varme sikkert større.

**Merete Pettersen,** huseier i Spania

**SPIKKESTAD (Dagbladet):** – Vi var ekstra heldige fordi euroen sto så lavt da vi kjøpte tidlig i fjor sommer, mens den steg igjen like etterpå. Det er jo selvsagt rasende billig å betale to millioner kroner for et så flott sted, sier Pettersen.

**Eiendommen ligger i utkanten av byen Alhaurin de la Torre, 20 minutters kjøretur innover i landet fra Malaga.**

Fem måls tomt, stort svømmebasseng og et hus på 150 kvadratmeter med tre soverom og fire bad gir nok plass å boltre seg på for fembarnsfamilien.

– Det er mulig for oss å være der alle sammen samtidig, og det var viktig. De tre eldste barna har egne familier og planlegger å bruke stedet sammen med venner. Vi regner selv med å tilbringe i hvert fall én måned der i løpet av året, fordelt på tre turer i løpet av året. Når vi blir eldre og skrøpeligere blir behovet for sol og varme sikkert også større, sier Pettersen.

Fra paret fra Spikkestad begynte å sjekke hva som fantes av muligheter og til alt var klappet og klart, gikk det bare tre måneder.

– Vi hadde ikke lyst til å være ved kysten, og styrte unna typiske turiststrøk. Hele kjøpsprosessen gikk ryddig for seg, de følte seg trygge så lenge de benyttet seg av en norsk aktør – som igjen sørget for å skaffe megler og spansk advokat.

**I vinterferien går turen til Spania med hele familien – ti personer totalt.**

### Dette koster det deg å leie eller eie

LEIE	Årlig utgift
Sted fem uker*	24 135
Marbella	16 780
Fuengirola	43 508
Cote d'azur	39 704
Mandelieu	40 756
Toscana	28 895
Montevarchi (åtte mil fra Firenze)	
KJØPE	
(kjøpesum i dette eksempel er to millioner)	
Kapitalkost etter skatt: **	70 956
Strøm, fors., skatt/avg. og vedl.h. (1,5% av kjøpesum):	30 000
Utgifter kjøp/salg *** (10% fordelt på 20 år):	10 000
Til sammen	110 956

\*Har regnet ut ifra en uke vår (påsken, mars/april), ei uke høst (høstferie – oktober) og tre uker sommerferie (juli).

\*\*4,86 pst fastrente ti år (effektiv)

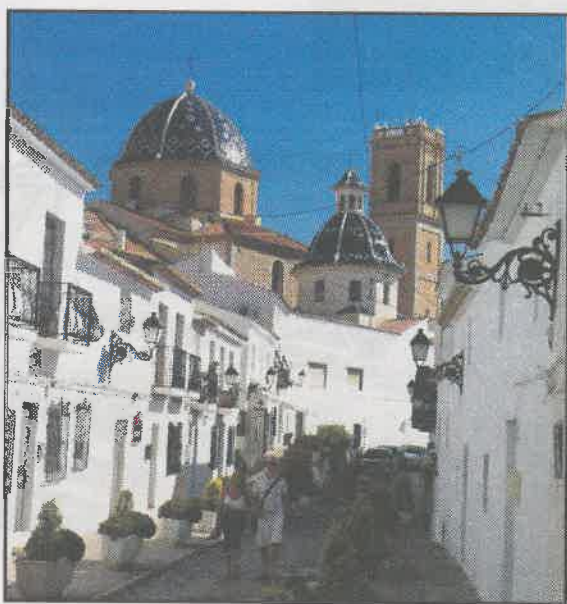
\*\*\*Utgifter i forbindelse med kjøp (dokumentavgift osv) ligger på mellom åtte og 12 prosent (7,5 i Frankrike, ti prosent i Spania, ni prosent i Italia). Vi har brukt et snitt på ti prosent her.

Kilder: Novasol og Christine Warloe/Nordea

et inn i ferieboligen.

Foto: Costa del Sol Eiendom

# en-hus til RIS



**POPULÆR:** Den spanske kystbyen Altea er populær blant nordmenn. Foto: Øyvind Rønning

## ...men du må skatte til Norge

**Selv om du har eiendom i utlandet, er du i utgangspunktet fullt ut skattepliktig til Norge, også for eiendommen i utlandet.**

– Det er skatteavtalen mellom Norge og det landet eiendommen ligger i som avgjør om du er skattepliktig til Norge for eiendommen i utlandet, sier Rolf Lothe, fags-

jefi Skattebetalerforeningen.

Norge har avtale med de fleste land om en såkalt kreditmetode: Eiendommen er da skattepliktig til Norge, men slik at du normalt får fradrag i Norge for den skatten du betalte i utlandet. Med andre land gjelder en såkalt unntaksavtale: Eiendommen din er da bare skattepliktig i ferielandet ditt.

– Norge har unntaksavtale

med for eksempel USA. Dette betyr at hvis jeg har en eiendom i USA, skatlegges jeg ikke for den i Norge. De samme reglene gjelder for Brasil. Dette høres jo bra ut, men ulempen er at jeg ikke får fullt fradrag for min gjeld og mine gjeldsrenter, sier Lothe.

>>> Ti tips ved kjøp av feriebolig

gjort for Dagbladet. Hun har regnet ut at du i sum må regne med en årlig kostnad på over 110 000 kroner hvis du kjøper en bolig til to millioner kroner ved Middelhavet.

Leier du feriebolig fem uker i året i stedet, slipper du langt billigere unna – fra 17 000 til 43 000 kroner, ifølge tall fra Novasol.

Har du kjøpt, må du som tommelfingerregel regne med at 1-1,5 prosent av kjøpesummen årlig går til med å dekke utgifter til strøm, vann- og avløp, forsikring og vedlikehold, ifølge Norsk Megling.