

# Trosser eurokursen

**Eiendomspriser som har falt mer enn 30 prosent siden 2007 frister nordmenn på jakt etter feriebolig i solen. Nå har prisene begynt å stige igjen.**

SILJE SUNDT KVADSHEIM  
SSK@FINANSAVISEN.NO

Finanskrisen traff det spanske eiendomsmarkedet hardt. Siden 2007 har prisene falt. Og falt. Og falt. Inntil i fjor høst, da prisene så smått begynte å stige igjen. Det viser tall fra det spanske statistikkbyrået Instituto Nacional de Estadística.

Samtidig viser tall fra spanske SPI at prisene i januar økte med to prosent og antall solgte boliger økte med 27 prosent. Det, sammen med IMF spådommer om en vekst i Spanias bruttonasjonalprodukt på 2,6 prosent i år, har ført til at flere spanske aktører tror på prisoppgang i det spanske boligmarkedet.

Det frister mange nordmenn som gjerne vil ha fritidsbolig.

#### Økt interesse

- Vi opplever en stor og økende

interesse for Spania, sier Johan Fredrik Høvås, salgsdirektør i Finn Eiendom.

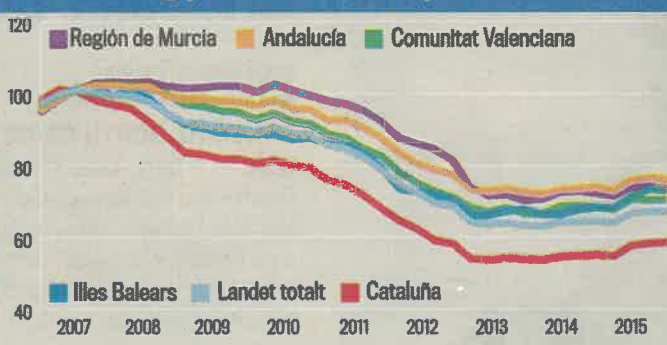
På Finn.no ligger det i dag 12.326 boliger til salgs i utlandet. Hele 7.913 av dem ligger i Spania.

- Spania er klart det største markedet for norske kjøpere, sier Høvås.

- Etter finanskrisen har det vært billig å handle eiendom i Spania, og lavere flypriser har økt interessen for dette markedet. At det det nå ser ut til at Spania finner økonomisk fotfeste bidrar nok også til at flere vil se på eiendom i Spania som en tryggere investering, sier han.

- Men hva med eurokursen?  
- Det har vi ennå ikke sett effekten av, men det blir spennende å følge med på.

#### Prisutvikling på eiendommer i Spania



- I Spania er det eiendomsmegleren som betaler for markedsføringen, og eiendomsmegleren er derfor svært opptatt av å annonsere eiendommene der annonsene har effekt. Svært mange spanske eiendomsmeglere annonserer på Finn, så det er liten tvil om at det norske markedet er attraktivt for dem, og at interessen fra norske kjøpere er økende, sier han.

#### Spania skjermet

Eurokursen er en medvirkende årsak til at nordmenn generelt i mindre grad planlegger å kjøpe bolig i utlandet. Prognosesenterets siste undersøkelse i mars viste at antall husholdninger som planlegger å kjøpe fritidsbolig i utlandet falt fra 60.000 til 20.000 på et halvt år.

- Nedgangen har vært voldsom, sier Bjørn Erik Øye i Prognosesenteret.



**ANNERLEDESLANDET:** - Spania er skjermet for nedgangen, sier Bjørn Erik Øye i Prognosesenteret.

FOTO: EIVIND YGGESETH

- Men det som er litt overraskende er at Spania i stor grad er blitt skjermet for denne nedgangen.

- Hva skyldes det?

- Årsaken er nok at Spania av mange oppleves som Norge, man trenger jo ikke kunne spansk for å bo i Spania, sier han.

## Skatt til to land

**Alle som har en privateld bolig i Spania må føre en spansk selvangivelse og betale skatt til Spania. I en del tilfeller må det også betales skatt i Norge.**

I Spania skal det betales skatt av netto leieinntekter med 19 prosent.

Inntektsskatt på utleieinntektene i Spania kommer til fradrag i norsk skatt på samme inntekt, men dette må det kreves kreditfradrag for. Betalt skatt i utlandet må dokumenteres.

Også nordmenn som ikke har leid ut boligen må betale skatt til Spania, det skal nemlig betales 19 prosent inntektsskatt på den skattepliktige fordelten. Denne er satt til 2

prosent av den spanske ligningsverdien. For en leilighet med ligningsverdi på 50.000 euro, vil det komme en skatteregning på 190 euro.

#### Eiendomsskatt (IBI)

I Spania betaler man eiendomsskatt til det enkelte området. Skattesatsen varierer.

#### Formuesskatt

Formuesskatten ligger på mellom 0,2 prosent til 2,5 prosent avhengig

av eiendommens verdi. Nordmenn som ikke har fast bopel i Spania har et bunnfradrag på euro 700 000 pr. person før formuesskatten slår inn.

Et ektepar vil således kunne eie en svært flott eiendom før de må betale formuesskatt i Spania. For formuesskatten til Norge er det en norsk ligningsverdi som skal legges til grunn, ikke spansk ligningsverdi.

Norsk ligningsverdi skal ikke overstige 30 prosent av virkelig verdi.

#### Gevinstskatt

Eventuell netto salgsgevinst skal beskattes til Spania med 19 prosent. Selges eiendommen innen fem år må det betales 27 prosent gevinstbeskatning til Norge, men

betalt spansk skatt trekkes da fra. Etter fem års eiertid betales det ikke skatt på gevinsten i Norge.

#### Arveavgift

Størrelsen på arveavgiften avhenger blant annet av verdien på eiendommen og slektsforholdet til den avdøde.

For eiendommer taksert til over 800 000 euro får nære arvinger en maksimal skatt på 34 prosent, mens fjernere slektninger, som søskenbarn, kan få en arveavgift som er dobbelt så høy.

Lån knyttet til eiendommen er normalt fradragsberettiget ved beregning av arveavgiftsgrunnlaget, men da må lånet ha pant i den spanske boligen.

I Spania er det ikke mulig å sitte i uskiftet bo.

#### Utgifter ved kjøp

Også ved kjøp av bolig i Spania påløper det utgifter i form av merverdiavgift (IVA) på nye boliger og overføringsavgift på brukte boliger.

Overføringsavgiften ligger i dag på 8 prosent for eiendommer opp til euro 400 000. For eiendommer som koster 400 001 - 700 000 er overføringsavgiften 9 prosent og eiendommer som koster mer enn euro 700 000 har en overføringsavgift på 10 prosent.

For kjøp av nye boliger kommer det isteden merverdiavgift på 10 prosent.

Notarkostnader og tinglysningsgebyr kommer i tillegg, og beløper seg til rundt euro 2000. For kjøp av ny bolig kommer det også en stempelavgift.

” Svært mange spanske eiendomsmeglere annonserer på Finn, så det er liten tvil om at det norske markedet er attraktivt for dem

JOHAN FREDRIK HØVÅS, FINN EIENDOM

# n i boligkjøp

– I tillegg oppleves nok ikke usikkerheten i Spania som like stor som i land som Tyrkia og Hellas. Bolig i Spania blir derfor sett på som en trygg investering, tror han.

– I utgangspunktet er det få som kjøper bolig i Spania som en finansiell investering, men de fleste er likevel opptatt av at investeringen skal være trygg, sier han.

## Prisnedgang

– Etterspørselen er økende selv med høy eurokurs, sier statsautorisert eiendomsmegler Agnar D. Carlsen i Norsk Megling International om nordmenns appetitt på spanske boliger.

Gunstig prisutvikling, målt i euro, er en av hovedårsakene til etterspørselen.

Carlsen anslår at prisnedgangen

fra 2007 i de mest populære områdene har vært på mellom 25 og 40 prosent, men at det er store lokale forskjeller.

– I gode nybyggprosjekter kan man forvente 20 til 30 prosent reduksjon. Derimot for avsidesliggende prosjekter som er langt fra fasiliteter, har dårlig kvalitet og er tett bebygget har prisene falt drastisk og man kan få store rabatter.

Carlsen antar at det i fjor ble omsatt rundt 4.500 boliger i utlandet til nordmenn, og at antallet vil øke noe i 2016.

## Utleie

Egne ferier er vel viktigst for de fleste som kjøper eiendom i Spania, men svært mange leier ut når

de ikke bruker boligen selv.

– Mange bruker sin sydenbolig høst, vinter og vår, og leier ut i høysesongen, forteller Carlsen.

På Finn.no varierer utleieprisene kraftig med objekt og sesong, fra under 1.000 kroner til over 100.000 kroner uken.

– I høysesongen er utleiemarkedet alltid godt, utover høysesongen er beliggenheten avgjørende. Nærhet til sjø og golfbaner er spesielt ettertraktet, påpeker han.

– Hva gjør en Spania-bolig til et populært utleieobjekt?

– Beliggenhet er alltid viktigst, men tilgjengelighet, solforhold og øvrige fasiliteter er også viktig. Men spesielt er nærhet til lavprisplass meget viktig.



NYE REGLER: – Leier du ut leiligheten eller huset ditt via megler, utleiebyrå eller Internett, gjelder de nye reglene, sier Karl Fuglset.

FOTO: SILJE SUNDT KVADSHIM

## Strengere utleieregler

Fra mai blir det ulovlig med korttidsutleie av kystnære boliger i Andalucía hvis ikke boligen er registrert i Registro de Turismo de Andalucía (RTA).

– Hotellnæringen i Spania har kjempet for at korttidsutleie av private ferieboliger også skal reguleres av turistlovgivningen i den enkelte region, og slik blir det i Andalucía fra 11. mai, forteller Kari Fuglset i Norsk Megling International. Flere spanske regioner har alt innført en tilsvarende ordning, blant annet Catalonia.

## Ikke langtid

– De nye reglene gjelder ikke hvis du låner ut boligen til venner og bekjente uten økonomisk kompensasjon. Det gjelder heller ikke for utleie over to måneder, da er det den spanske husleieloven som gjelder. Også boliger i landlige strøk er unntatt, sier hun.

De nye reglene gjelder imidlertid for eiere av leiligheter eller hus i boligområder ved kysten i Andalucía som regelmessig mot betaling tilbyr overnatting til turister.

De er nå nødt til å registrere sin bolig i registeret for å få lov til å leie ut.

– Eiendommen må registreres i Registro de Turismo de Andalucía, og ved registrering får du en kode som må brukes i all markedsføring av eiendommen, forteller Fuglset.

## Ferdigattest

I sammenheng med registreringen skal en inspeksjon gjennomføres, og da må alle krav være på plass. Et av kravene er at leiligheten eller huset har en ferdigattest, en Licencia de Primera Ocupacion, utstedt av det lokale rådhuset. Denne utstedes normalt når byggeprosessen er avsluttet, og det er utbygger som er ansvarlig for å søke om denne.

Det stilles også en del fysiske krav til eiendommen for at den skal kunne brukes til korttidsutleie, blant

annet ventilasjon, mørklegging av soverom, møblering, sengetøy og fastmontert aircondition ved sommerutleie og varmeanlegg ved vinterutleie. Det er også krav til førstehjelpsutstyr, informasjonsbrosjyre og påbudt vaskeservice.

## Identifikasjon

Den nye loven stiller også noen praktiske krav: Det skal utarbeides en skriftlig kontrakt ved innsjekking, og alle gjester over 16 år må vise identifikasjon, som skal kopieres og gis lokalt politi.

– Leier du ut leiligheten eller huset ditt via megler, utleiebyrå eller internett gjelder de nye reglene. Men som oftest kan utleiebyrået bistå med registreringen av eiendommen og være til stede ved inspeksjon, sier Fuglset.

## Gratis registrering

– Blir dette et problem for norske boligeiere i Spania?

– Å registrere eiendommen er ingen stor jobb, og selve registreringen er gratis. Ordningen har uten tvil også positive sider. Den sikrer en viss minimumsstandard for turistene, den bidrar til offentlig sikkerhet gjennom identitetskontroll og vanskeliggjør svart økonomi, påpeker hun.

Fuglset anbefaler eiendommeiere å registrere boligen, selv om den ikke skal leies ut gjennom korttidsleie denne sommeren.

– Registrering av eiendommen din kan gjøre den mer attraktiv ved salg. Det kan heller ikke utelukkes at myndighetene stopper adgang til registrering en tid, det har de for eksempel gjort i Barcelona, så det er like greit å få den registrert først som sist, forteller Kari Fuglset.



SOLSKINN: Det lysner i det spanske eiendomsmarkedet. Her fra Nerja, ikke langt fra Malaga. FOTO: DREAMSTIME