

Dette er et av områdene i Elviria ved Marbella hvor det selges mest til nordmenn, ifølge megler.

FOTO: Segarra & Bråteng

- Boligsalget i Spania har tatt av siden påske

Lav eurokurs og dårlig norsk sommer har lokket flere til boligkjøp i Spania, forteller megliere.

Jeanette Sjøberg

Publisert: 16.aug. 2012 21:21 Oppdatert: 16.aug. 2012 21:21



- Her vil nordmenn ha feriebolig
- = Nå er det kjøpers marked på sjøhytter
- Vil la nordmenn kjøpe danske feriehus
- Huskjøp i Spania ble avgiftsbombe
- Advarer mot å investere

Rekordlav eurokurs og prisfall på boliger i Sør-Europa og Spania spesielt, har gjort det ekstra gunstig for nordmenn som vil handle feriebolig i utlandet.

Den dårlige norske sommeren har heller ikke lagt noen demper på kjøpelysten.

- Fra påske tok det litt av her i Marbella og Elviria-området. Nå jobber vi også i helgene og har måttet ansette flere folk, sier eiendomsmegler Heidi Bråteng i meglerfirmaet Segarra & Bråteng.



Eiendomsmegler Heidi Bråteng har merket stor pågang fra nordmenn som vil kjøpe bolig i Spania siden påske.
FOTO: Privat

for dyrt, er tilbake i år for å kjøpe.

Hun har mer enn 20 års erfaring med å selge boliger til nordmenn.

Kommer tilbake for å kjøpe

- Det er mange som nå sier til meg at de vil selge hytta i Norge og heller kjøpe hus i Spania, sier Bråteng.

De fleste norske boligkjøperne kommer med et budsjett på 2 - 2,5 millioner kroner, men Bråteng forteller at mange velger å gå litt opp i pris, til over 3 millioner kroner, for å få enda bedre beliggenhet, størrelse og standard. Da er det flere som heller vurderer å selge hytta i Norge for å finansiere dette, forteller hun.

- De beste adressene har falt mindre i pris, men mange eiendommer som nordmenn nå kjøper, har gått ned 35-40 prosent i pris, sier Bråteng.

Hun forteller at de samme nordmennene som var i Spania for å snuse på markedet i fjor, men som syntes det fremdeles var litt

Skatter og avgifter ved kjøp av bolig utlandet

Varirende rentefradrag:

Eier du bolig i ett av disse landene, får du ikke fullt fradrag for gjeldsrenter og/eller gjeld:

Barbados, Belgia, Benin, Bosnia Hercegovina, Brasil, Bulgaria, Filippinene, Indonesia, Israel, Italia, Kenya, Kina, Kroatia, Malta, Marokko, Montenegro, Nederlandske Antiller, Portugal, Serbia, Sri Lanka, Tunisia, Tyrkia, Tyskland, USA, Zimbabwe, Egypt, Elfenbenskysten, Jamaica, Malaysia, Pakistan, Ser-Korea, Trinidad og Tobago, Zambia

Spania:

Avgift ved kjøp av bruktil bolig ligger på 7-8 prosent av kjøpesummen (sammenlignet med norsk dokumentavgift på 2,5 prosent). Spanske myndigheter åpner for en økning på 1-2 prosent.

Skatt av gevinst av salg av bolig ligger på 19 prosent.

En boligeiendom kan selges skattefritt dersom eieren har benyttet boligen som egen bolig i minst ett av de to siste årene.

For fritidseiendommer er vilkårene for å kunne selge skattefritt at eieren har benyttet eiendommen som egen fritidseiendom i minst fem av de åtte siste årene.

Utteie:

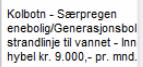
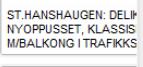
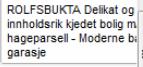
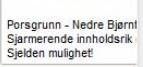
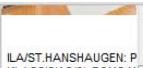
Med utleie av egen fritidseiendom, er leieinntekter inntil 10 000 kroner skattefrie. Dersom man har flere fritidseiendommer gjelder beløpet for hver eiendom. Dersom man leier ut for mer enn 10 000 kroner, skattlegges 85 prosent av det overskytende beløp som inntekt.

Kilder: Advokat Terje Hensrud og Skatteetaten

Mest søkte ferieboligsteder

Topp 15-listen over antall søkerord i perioden 1. januar til 31. mai 2012 på Finn.no

1. Sverige	94 779
2. Torrevieja	79 567
3. Albir	73 389



- Ekstremt aktiv høst

Daglig leder i Norsk Megling, Agnar D. Carlsen, sier de aldri har jobbet så mye som nå.

- Vi ser for oss en ekstremt aktiv høst. Mange av våre meglere har fullbookede visninger i september, og oktober begynner å fylle seg opp, sier Carlsen.

Interessen er som alltid størst i Spania, på Costa Blanca, Costa del Sol, Mallorca og Kanariøyene. Lav eurokurs og dårlige norske sommere øker kjøpslysten.

- Etter sommeren i fjor merket vi at været spilte en rolle for at nordmenn ville kjøpe i utlandet, men i år har det bare eksplodert. I Spania har vi nå hatt 4-5 salg pr. uke mot halvparten i fjor, sier Carlsen.

Selger hytta i Norge

I likhet med Bråteng sier han at mange av kjøperne nå finansierer ferieboligkjøpet i utlandet ved å selge hytta i Norge, og at de handler raskere enn før.

- Det er mange som er nede og titter på markedet nå, og mange handler raskere, men vi anbefaler at man bruker litt tid. For mange er det en prosess som tar 2-3 år. Vi anbefaler å dra ned til området man er interessert i og leie et år eller to for å bli kjent før man kjøper, sier Carlsen.

Og - det er lurt å sjekke skattemessige konsekvenser ved å eie bolig i utlandet, i tillegg til å sjekke arveregler. Dette varierer fra land til land. Lokal eiendomsskatt kan variere, det samme kan avgifter ved kjøp av brukte boliger.

- Man må være klar over at man må betale skatt av gevinst hvis man selger boligen igjen. Skatteprosenten varierer fra land til land. Når det gjelder kostnader ved å eie, kan man som tomelfangerregel regne med 1-1,5 prosent av kjøpesummen pr. år i skatter, avgifter, strøm, forsikring, vedlikeholdsutgifter og lignende, sier Carlsen.

Se egen fakta om skatter og avgifter til høyre.

- Prisene vil fortsette ned

Økonom Kjell Senneset i Prognosesenteret advarer mot å tro at det å gå inn i ferieboligmarkedet i Sør-Europa nå nødvendigvis er en god investering.

- Prisene vil nok falle også gjennom 2013 og 2014, så det vil ta lang tid før man får penger igjen for kjøpet, hvis det er investering man ute etter. Hvis hovedmotivet er å ha en feriebolig i utlandet, er det bare å hive seg på nå, sier Senneset.

Han sier det ikke er urimelig at flere og flere vil komme til å selge hytta i Norge for å finansiere ferieboligkjøp i utlandet.

- I og med at prisene i utlandet bare faller, og kronekursen gjør kjøpene rimeligere, blir prisforskjellen mellom norske hytter og ferieboliger i utlandet bare større, der norske hytter er dyreste. Det vil i stor grad konkurrere med fjellhyttemarkedet. Sjønære hytter er såpass dyre at det er aktuelt kun for få, sier Senneset.

Han tror utenlandsmarkedet vil ta en større andel av ferieboligmarkedet fremover.

- Men det tar lang tid før flertallet vil velge utenlandsbolig, sier han.

Sjekkliste

Advokat Terje Hensrud i advokatfirmaet Forsberg DA har jobbet med kontrakstrett og salg av eiendom i utlandet i mange år. Han er medforfatter av Boken «Flytte til Spania».

Firmaet har merket flere henvendelser enn vanlig siden februar i år, i forbindelse med bistand ved kjøp av bolig i utlandet. Han har følgende råd til nordmenn som nå vurderer kjøp i utlandet:

- Bli kjent i området. Lei gjerne litt før kjøp.

- Finn en uavhengig advokat som bistår kjøper. Ofte har selger eller meglér en advokat, men disse er som regel knyttet til selger og følger deres interesser.

- Pass på at det er hjemmelshaver som selger eiendommen.

- Sjekk reguléringsplaner. Hvis det er en park foran eiendommen, sjekk at det ikke bygges høyhus her for eksempel.

- Sjekk at det er bostedsattest på eiendommen. Vi har vært borti tilfeller der det faktisk ikke er lov til å bo på kjøpt eiendom, selv om bygget har stått i 15 år.

- Sjekk skatteavtaler med landet man kjøper i. Her har det vært endel endringer i det siste.

4. Småbruk	66 144
5. Spania	61 770
6. Marbella	61 655
7. Stremstad	60 138
8. Gran Canaria	45 697
9. Altea	43 379
10. Florida	39 060
11. Quesada	38 197
12. Alicante	37 217
13. Alanya	35 770
14. Puerto Rico	31 555
15. Arguineguin	31 234

Kilde: Finn Eiendom



Fantastisk beliggende fril med 4-6 mål ejet utsiktsto gangavstand til badestrand. Mervika/Spo



ÅNEBY - Rekkehus i lys vedovn. Garasjeplass. Barnevennlig beliggenhet nær butikker tog



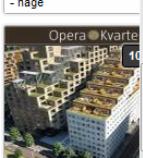
FLOTT SMÅBRUK MED R LAKSEFISKE I LÄGEN, STRANDLINE OG JAKT



Kampanj/Vålerenga -Helt -33 kvm solrik terrasse -Garasjeplass -Heis -Spesialisert takterr. -Nydelse ut



Tranby - Innholdsrik enet plan i attraktivt boområde - hage



Opera Kvartet - terrass midt i byen.



Skytta - Meget pen og morsomt leilighet Barnevennlig beliggenhet med gangavstand til skoler og barnehager



Vis alle boliger ►



Boliger til DnB NOR Eien

På forsiden akkurat nå

Siste nytt

- 15:44 Kameler stoppet 15 fotballkamper
- 15:43 Bil med Japans ambassadør i Kina angrepet
- 15:28 Hva sier du her, Høiland?
- 15:17 - Egmont og Schibsted ville melke TV 2
- 15:09 Nå taper Ruter for bilen

Lønnene

Les ukens bilag på nett

Oppdaterte boliger uke 35



PRIVATmegleren

Aftenposten på Facebook

Lik

96,860 personer liker Aftenposten.



Synne Andre Bendik Jazi Marte Anne
Ane-Katrin Arnild Kjellmann Ya

Gode Tilbud

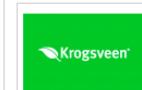
Finn din meglér



Krogsvæn avd. Frogner

Niels Juels gate 40 Oslo
Krogsvæn - Vi finner kjøpere til din bolig!

Tlf: 21 00 46 00



Krogsvæn avd. Arvoll

Loftthusveien 66 Oslo
Krogsvæn - Vi finner kjøpere til din bolig!

Tlf: 21 00 47 00



Krogsvæn avd. Nordstrand