



Arveavgiften endres i Sør-Spania:

Fribeløpet økes

I nordmenns feriefavoritt Andalucia, hvor bl.a. Costa del Sol ligger, slår nå arveavgiften først inn ved rundt ti millioner kroner.

Spania er et av de dyreste landene i Europa å kjøpe bolig i rent skatte- og avgiftsmessig. I tillegg til nasjonale bestemmelser har også hver region noe de skulle ha sagt når det kommer til arveavgiften. Men nå har daglig leder Agnar D. Carlsen i Norsk Megling International en god nyhet til de som vil kjøpe bolig i Sør-Spania.

– Fra januar 2018 ble beløpet som er fritatt for arveavgift i Andalucía hevet fra 250.000 euro, dvs. cirka 2,4 millioner kroner, til én million euro pr. arving, tilsvarende 9,6 millioner kroner. Dette gjelder for ektefelle, barn og foreldre. Arv over dette beløp betales det arveavgift for, forteller Carlsen.

Agnar D. Carlsen

– Skattemyndighetene i Spania kan stikke av med så mye som en tredel eller mer av boligverdien i arveavgift.

Høy arveavgift

Han forteller at skattemyndighetene i Spania kan stikke av med så mye som en tredel eller mer av boligverdien i arveavgift. Her kan arveavgiftene variere mellom 15 og 34 prosent, men kan godt bli enda høyere. Det skremmer likevel ikke bort nordmenn fra å kjøpe eiendom i Spania.

– Vi har registrert 32 prosent flere kunder i vårt kjøpekartotek i Spania sammenlignet med samme tid i fjor, sier Carlsen.

Få land i EU var like hardt rammet som Spania, som ble et av symbolene på bankkrise, boligkollaps, gjeldskrise og arbeidsledighet. Fra fjerde kvartal 2007, til tredje kvartal 2015 falt boligprisene med nærmere 42 prosent, ifølge verddivurderingsselskapet Tinsa. Det stod i grell kontrast til perioden 1996 til 2007 da boligprisene steg med 197 prosent. Den gang var det få andre land i Europa som kunne vise til tilsvarende boligprisvekst. Spesielt for de kystnære eiendommene steg prisene i snitt med cirka 250 prosent i samme periode, ifølge Global Property Guide. Nå ser situasjonen langt bedre ut for spanjolene. Siden andre kvar-

tal 2016 har prisene på brukte boliger steget i Spania. Bare de tolv siste månedene har prisene gått opp med 6,6 prosent på landsgjennomsnitt, ifølge *Spaniaposten*.

– Markedet har vært i gang helt fra finanskrisen, men mange kjøpere har valgt å avvente kjøp i påvente av at eurokursen skulle bli gunstigere. Kursen har nå stabilisert seg på dagens nivå, og våre kunder er innforstått med dette. Gunstige lånebetingelser og lav rente har medvirket til større etterspørsel etter eiendommer i år sammenlignet med tidligere år, fortsetter Carlsen.

Eiendomsmegleren forteller at det nå er færre gode objekter ute i markedet, samtidig som at det kommer lite nytt.

– Vi ser også at mange gode nyoppførte boligprosjekter nærmest er utsolgt, men fortsatt er det kjøpers marked på disse eiendommene, avslutter han.

50 prosent opp

Også eiendomsmegler Alf Grønneflåta i Eiendomsnøkkelen, som også selger boliger i Spania, har fått med seg at det koker i markedet om dagen.

– Etterspørselen etter fritidshus i Spania er vel-

Estepona, Costa del Sol:
Villa Romano er på 370
kvm og koster 5,9 millioner
kroner. Foto: Finn.no





■ **Golden Mile:** På Costa del Sol selges denne villaen på 660 kvadratmeter med basseng til nærmere 30 millioner kroner. Foto: Eiendomsnøkkelen

■ **Mallorca:** Portals Nous sørøst på øya er et populært område også for fastboende. Villaen er på 1.250 kvm har åtte bad, en 2,7 mål stor tomt og koster ca. 65,5 mill NOK. Foto: Norsk Megling

dig bra. Det er stor interesse. Det er også naturlig at når noen markeder ligger døde, så er det andre som kommer. Spania ser ut til å være en soleklar vinner, og et område som alle grupper søker, sier han.

Eiendomsnøkkelen selger også boliger i Tyrkia, hvor eiendomsmarkedet for utlendinger nærmest har ligget brakk de siste årene.

– Salget i Spania har i alle fall økt med 50 prosent så langt i år, målt mot samme periode i fjor, anslår Grønneflåta.

Samtidig understreker han at eiendomsmeglerfirmaet ikke var like tungt inne i landet da, som nå.

– Har billige eurolån spilt inn på etterspørselen?

– Nei. De fleste som kjøper har enten cash eller tar opp lån med sikkerhet hjemme. Renten er jo også lav i Norge, fortsetter han.

Grønneflåta selger objekter i prisgruppen fra én til ti millioner kroner.

Villnis av detaljer

Også advokat Erik C. Saunes i Scan Law har fått med seg at det er trøkk i det spanske eiendomsmarkedet for tiden. Advokaten bistår skandinaver med kjøp av fritidsbolig. Han har utarbeidet en oversikt for Kapital over noen av skattene og avgiftene som må betales ved kjøp av fritidshus i Spania.

– Spansk avgiftsrett er et komplekst tema med et villnis av detaljer. De kan være progressive, de kan ha regionale forskjeller, og de kan ha mange unntak, sier Saunes, som understreker at kjøpere alltid bør få sin konkrete sak vurdert av en advokat.

Akkurat som i Norge må kjøper betale dokumentavgift, og den varierer fra region til region. I Valencia-regionen, med Costa Blanca i spissen, er den ti prosent. I Andalucía er den progressiv fra åtte til ti



prosent. Det er i disse to områdene hvor brorparten av nordmenn kjøper fritidshus i Spania. Er det derimot snakk om et nybygg, utgjør dokumentavgiften "magre" én til 1,5 prosent, men det kommer i tillegg ti prosent moms.

– Utgifter til notar og eiendomsregister pleier å ligge på 1.500–2.000 euro pr. skjøte. Ved kun kjøp signerer man ett skjøte. Hvis man også tar opp lån med pant i boligen, signeres det også et panteskjøte, og kostnaden for dette er normalt 1.700–2.200 euro. I tillegg til dokumentavgift på 1,5 prosent av panteverdien. Panteverdien er normalt 1,5 ganger lånets størrelse, fortsetter advokaten.

Dersom man eksempelvis kjøper en bolig til rundt 1,9 millioner kroner (200.000 euro) og låner cirka 1,4 millioner (150.000 euro), vil summen av avgifter være i området 260.000 kroner for bruktbolig, og ca. 293.000 kroner ved nybygg.

Regional formuesskatt

Saunes kommer også med en advarsel når det gjelder kjøp av bolig under oppføring.

– Her skal man ut med veldig mye penger før man blir eier av eiendommen, og dersom man ikke får en skikkelig bankgaranti for beløpene, eller man kan lage andre arrangementer som trygger forskuddene, ville jeg ikke gått videre, råder han.

Advokaten understreker at når ting ikke går etter planen, kan man tape store summer.

– Dessuten vil det alltid dukke opp ting underveis, og vi registrerer at kommunikasjon – språk – er en stor utfordring når det kommer til detaljene, mener han.

For syv år siden fjernet Spania formuesskatten – men tillot samtidig at den ble gjeninnført på regionalt