

Slik gjør du utenland

Florida er hetest, Middelhavet tryggest og Øst-Europa farligst. Overalt er fallgruvene mange.

Boligmarkedene har stupt i det meste av verden og under finanskrisen har nordmenn latt seg lure på å kjøpe fritidseiendom i utlandet. Kan det være dette rett tidspunkt å begynne igjen, og hvor finner du de beste kjøpene, og hva må du passe på?

– Hvis jeg må velge ett område med stort potensial, blir det området rundt Orlando i Florida. Jeg tipper prisene her vil stige med 5-20 prosent i løpet av to-tre år, sier Agnar Carlsen i Norsk Megling som selger mye utenlandseiendom, blant annet i USA.

Florida og middelhavet

Også Bjørn Erik Øye i Prognosesenteret ser på Florida som det beste området å investere i hvis du ønsker sommer hele året. For de som ikke vil like langt bort, anbefaler han Sverige.

– I Florida er prisene halvert og de som enner markedet sier det er i ferd med å bunne ut. Sverige er allerede det nest største utenlandsmarkedet for norske boligkjøpere. Prisene er sunket mye og valutakursen hjelper til.

Alf Grønneflåta, som leder Forum for utenlandsmevlere, ønsker ikke å anbefale valgte land.

– Gå for middelhavsområdet og land som har velfungerende rettssystemer.

Også Agnar Carlsen har stor tro på middelhavsområdet.

– Har du 300.000 - 400.000 euro, kan du kjøpe noen av de beste kjøpene langs Frankrikes sørkyst, litt inn i landet med ti til tredve minutters kjøring til havet. Villaer med svømmebasseng og tre til fire soverom er lette å leie til mellom 10.000 og 18.000 kroner uka i høysesongen.

Dermed går han mot en vanlig oppfatning om at nærhet til sjø er essensielt. Ifølge en rapport utført av Prognosesenteret for Dnb Nor Eiendom i 2006 anser åtte av ti nærhet til sjø som viktig eller veldig viktig for kjøp av utenlandseiendom.

Et annet område Carlsen trekker frem, er Spania. Alle er enige om at de etablerte boligmarkedene langs kysten av Spania, Frankrike og Italia vil være gode og trygge også i tiden som kommer.

Pass på

Alle eiendomsinvesteringer i utlandet gjelder at du må ta en hel haug med forholdsregler og bruke lang tid på å bli kjent med markedet. Dette gjelder også i Florida.

– Husk å kjøpe en eiendom du kan leie ut. Det er veldig strenge regler for utleie i dette området, sier Agnar Carlsen.

Et annet problem i USA er finansiering.

– Norske banker er ikke spesielt lystne på å låne ut til eiendoms kjøp i USA. Heller ikke



VISNING: Foreclosure 'R Us holder visningsrunder i båt i Cape Coral i Florida. Nå tror flere at det utbombede eiendomsmarkedet i Florida har nådd bunnen og er en av de mest

amerikanske banker er overivrige på å leie ut til nordmenn. Hvis du først får lån i en amerikansk bank får du i beste fall 60 prosent av kjøpesummen, sier han.

Mange svir seg på eiendomsinvesteringer i utlandet og på en mer generell basis har Carlsen følgende tips;

– Ikke legg igjen vettet på Gardermoen eller Flesland. Ring til bransjeorganisasjoner og be om referanser før du kjøper. Ta en telefon til kredittilsynet når agenter reklamerer med «krisetilbud». Vær kritisk til privatpersoner eller firmaer uten meglerebevilgning som har salgsutstillinger på for eksempel et hotell. Man kjøper jo ikke eiendom på hotell, man må gjøre avtaler på forhånd, sjekke grundig, dra ned og se og gjøre seg orientert om markedet.

Ikke overraskende advarer han mot å bruke utenlandske mellommenn som er selgerrepresentant. Han mener norske kjøpere blir naive fordi de er vant til et eiendomsmarked med aktører de kan stole på.

– Ingen eiendomsmevlere i utlandet er i nærheten av norske eiendomsmevlere når det gjelder undersøkelses- og opplysningsplikt.

Mange tenker bare på det norske markedet. Tenk heller internasjonalt!

ALF GRØNNEFLÅTA, DAGLIG LEDER I FORUM FOR UTENLANDSMEGLERE

– Tenk internasjonalt

I tiden frem mot finanskrisen ble utsikten til å tjene på investeringen en stadig viktigere årsak til at nordmenn kjøpte fritidsbolig i utlandet. En rapport Prognosesenteret lagde for Dnb Nor Eiendom sent i 2006 viste at andelen som først og fremst så eiendoms kjøpet som en investering, økte fra 10 prosent før 2000 til 35

prosent i 2006.

Alf Grønneflåta er daglig leder i Eiendomsnøkkelen og leder for Forum for utenlandsmevlere. Han mener mange av de som tenker investering når de kjøper utenlandseiendom tenker alt for snevert.

– Mange tenker bare at de skal leie ut og selge videre til andre nordmenn. Tenk heller internasjonalt! Jeg har lang erfaring med å jobbe i Tyrkia, og da det markedet tok av for seks-syv år siden var det på grunn av engelskmenn.

Altså bør du tenke på hvilke land som i årene fremover vil ha mange mennesker med stor kjøpekraft og hvor disse vil reise. Grønneflåta ønsker imidlertid ikke å spekulere i destinasjoner som kan oppfylle dette kriteriet.

Han kan også fortelle at Forum for utenlandsmevlere har ligget i dvale det siste året på grunn av lav pågang.

Ingen av ekspertene Finansavisen har

■ Størst oppside i Florida

■ Vær kritisk til østblokkland

■ Pass på skattefellene

■ Tenk internasjonalt

ds-kupp



” I Florida er prisene halvert og de som kjenner markedet sier det er i ferd med å bunne ut

BJØRN ERIK ØYE, PROGNOSESENTERET



GULLGRUVE?: Dette huset i Orlando, Florida koster drøyt en million kroner. Ifølge Norsk Meglings danske samarbeidspartner Bo i USA kan det leies ut 35 uker i året for 640 kroner per døgn. Når fellesutgifter og forsikring er trukket fra, sitter man da igjen med 68.500 kroner i leieinntekter årlig.



ALF GRØNNEFLÅTA: Leder for Forum for utenlandsmeglere. FOTO: PRIVAT



AGNAR CARLSEN: Daglig leder, Norsk Megling. FOTO: SELSKAPET



92 MILLIONER: Denne villaen i Valbonne, ikke langt fra Nice, er på 480 kvadratmeter og gjør lommeboken din 92 millioner kroner lettere. ALLE EIENDOMSFOTO: NORSK MEGLING



EINAR HARBOE: Skatteekspert og partner i Harboe&Co. FOTO: FINANSAVISEN



BJØRN ERIK ØYE: Leder for Prognosecenteret. FOTO: FINANSAVISEN



BEST I SPANIA?: Eiendomsmarkedet på Kanariøyene har sunket mindre enn resten av Spania, og er ifølge Agnar Carlsen også et av de områdene som har størst potensial fremover. Denne villaen har et boareal på 199 kvadratmeter og koster 11,2 millioner kroner.

aktive investeringsmulighetene man finner.

FOTO: SCANPIX

nakket med anbefaler investeringer i de tidligere østblokklandene.

– Engelskmenn har råsolgt i Bulgaria, for eksempel i Sunny Beach som er styrt av maanen. Prisstigninger er ikke like interessant når varene ikke leveres, sier Carlsen.

Finansavisen har tidligere omtalt flere norske investorer som ikke har fått det de håpet på ved eiendomsinvesteringer i Bulgaria.

– I Tyrkia og de østeuropeiske landene som nauses opp som det nye store, er det stor risiko. Lover og regler kan endres raskt og ofte kjenner man ikke kapitaldekningen og hvem som står bak prosjektet. Det er mange cowboy-prosjekter, men jeg vil ikke fraråde investeringer i Øst-Europa på generelt grunnlag, sier Bjørn Erik Øye i Prognosecenteret.

Skattefellene

som sagt krever eiendomsinvesteringer i utlandet research og kunnskap, ikke minst om

skattesystemet i landet du investerer. Har du uflaks og er dårlig forberedt, kan uforutsette skatter og avgifter spise opp mye av en eventuell gevinst.

Advokat Einar Harboe er skatteekspert og har skrevet flere bøker, deriblant «Bolit i Spania: kjøp, salg, leie, flytting, skatt».

– Norske myndigheter forsøker å legge opp til global beskatning ved at man kan få fradrag i Norge for skatt betalt i utlandet, men det er ikke alltid så lett. Ved kommunale skatter i utlandet, er det usikkert om man får fradrag i Norge.

Harboe forteller at man ofte må betale rundt 30 prosent av gevinsten ved et boligsalg i gevinstskatt i flere av middelhavslandene. Også omsetningsavgiften er ofte høyere enn i Norge og kan nærme seg ti prosent.

ASMUND B. GJERDE
ASMUND.B.GJERDE@FINANSAVISEN.NO