Av: Annelie Mannertorn

De här ingår i en budgetkalkyl:

Beräkna vad ditt drömboende kostar!

Det är lätt att bli förförd av mäklarnas lockpriser för hus och lägenheter nere vid Medelhavet. En närmare titt på vad som tillkommer vid ett hus- eller lägenhetsköp, samt allt annat som pengarna ska räcka till, gör att bilden blir mindre rosenskimrande. Mitt Nya Paradis ger dig en vägledning om hur du gör en realistisk budget för ditt nya liv!

- På 90:talet hände det att bankerna tog tillbaka hus och lägenheter i Spanien. Anledningen var att man på 80:talet köpt med tanke på att hyra ut det man köpt. Sedan försvann marknaden…

Så säger en anonym, men mycket erfaren mäklare med både verksamhet i Frankrike, Italien och Spanien till Mitt Nya Paradis. Han vill framför allt framhålla att man inte ska basera sin bostadskalkyl på hyresintäkter. Annars menar denne mäklare att så gott som alla som idag skaffar sig ett boende i Frankrike, Spanien eller Italien, har tänkt igenom det hela ordentligt och har realistiska kalkyler i bagaget.

Bostadspriserna varierar

Beräkningar tar förstås sin början i själva bostadsobjektet. I Frankrike finns det fortfarande områden, inte minst trakterna nära Spanien, där man kan hitta ett litet byhus för c:a 50 000 €. Givetvis är priserna mångdubbla på Rivieran. I Italien kostar begagnade objekt i Toscana 200 000 – 250 000 €. Vill man bygga nytt i detta eftertraktade område är man ofta uppe i 400 000 – 500 000 €. I Spanien ligger de allra billigaste befintliga objekten på c:a 150 000 € för en lägenhet, 200 000 € för ett radhus, och 300 000 € för ett hus. Det stiger fort då man väljer mer eftertraktade objekt och områden.

- Det är framför allt de köpglada britterna som drivit upp priserna i Spanien, säger den svenska mäklaren Stefan Svensson till Mitt Nya Paradis. Däremot har inte priserna alls gått upp i Medelhavsområdet på samma sätt som på den brittiska bostadsmarknaden.

Men trots att man har fötterna på jorden kan det vara nog så svårt att få fram en budget utan några stora felmarginaler. Ett av de första stegen då man gör sin kalkyl är att fråga sig hur man vill ha sin tillvaro nere i solen. Vill man bo permanent i landet eller vill man bara vistas kortare perioder i den nya bostaden?

Permanentboende uppmuntras ekonomiskt

I alla tre länderna finns olika former ekonomiska incitament från myndigheterna sida för att locka till permanentboende. Är det fråga om semesterboende så blir både skatter och finansiering bli dyrare. I Italien, till exempel, går det inte att få några lån eftersom man inte får belåna sin fastighet om man inte är mantalsskriven eller har löpande inkomster i Italien. Alternativet är att köpa sitt boende kontant. Men här gäller det att ha perspektiv som sträcker sig in i framtiden. Vår anonyme källa menar att det är en fördel att ha en belånad bostad, vare sig det är Italien eller Spanien, i ett längre perspektiv. Arvsskatten tillkommer nämligen på obelånade bostäder, vilket kan vara en obehaglig överraskning för efterlevande.

Myndigheterna vill också undvika spekulation i bostäder och uppmuntrar därför till att man behåller huset eller lägenheten en längre period. Det främsta exemplet är Frankrike där man inte behöver betala moms eller reavinstskatt på försäljningspriset efter ett antal år.

Ett annat vanligt förekommande ekonomiskt incitament är att nybyggnationer uppmuntras skattemässigt. Anledningen är att beslutsfattare ofta vill stimulera till byggande och därmed fler arbetstillfällen. Vår anonyme mäklare varnar dock för glädjekalkyler vid nyproduktion. En risk som förstås finns var man än bygger hus eller lägenhet i världen...

Olika avgifter tillkommer vid köpet

Nästa steg är att rådfråga en mäklare man har förtroende för hur kostnadsbilden ser ut i det område man valt, både vad gäller formella kostnader vid köp, och levnadskostnader allmänt. Vanligtvis brukar man räkna med i Spanien och Frankrike att det tillkommer c:a 10-11 % på försäljningspriset för skatter, avgifter, notarier, advokatkostnader och annat. För Italien är beloppet högre, 12-15 %. Men egentligen är det precis tvärtom, om vi talar om permanentboende. (Semesterboende i Italien är generellt sett en långt dyrare affär). Mitt Nya Paradis mäklarkontakt berättar:

- Det vanliga är man i Italien på papperet har ett officiellt köpebelopp. Därutöver betalar man ett belopp till, vid sidan om. Eftersom alla skatter beräknas på det officiella beloppet betyder detta att det oftast bara blir kanske bara 8 % som tillkommer på försäljningspriset.

Transaktioner med pengar ”vid sidan om” förekommer i princip inte i Frankrike och det är sällsynt i Spanien. Däremot är det som sagt vanligt i Italien, vilket gör budgetkalkylen lite mer komplicerad där.

Risk vid dåliga tider

När man väl bestämt sig för köpobjekt så gäller det att skapa en bild av hur kostnadsbilden för livet i allmänhet ser ut. Många av budgetposterna kommer att förbli osäkra. Det allmänna ekonomiska läget styr givetvis hur inkomstssidan ser ut, vare sig man lever av någon form av arbete, pension eller inkomst från förmögenhet. Har man tagit lån för att köpa och har rörliga räntor, så kommer det synas i budgeten om räntan går upp.

Därtill har vi en mängd olika kostnader som beror mycket på vilka lösningar man själv vill ha och vilket liv man lever. Försäkringskostnader varierar, inte minst för bilar och hemförsäkring. Telefon/bredband/TV och liknande beror både på ens egna personliga behov och vad marknaden har att erbjuda för tillfället. Vardagens alla utgifter som livsmedel, restaurangbesök och olika former av avgifter beror mycket på vilket område man valt att bo i. Bor man i ett exklusivt område med höginkomsttagare, blir prislappen på det mesta högre. Det kan därför vara mer förmånligt att välja någon ort inåt landet eller ett område som inte ännu blivit hett på marknaden. Ett matnyttigt tips är att fråga den tidigare ägaren om vilka kostnader de har haft för bostaden och för livet på plats.

Sammanfattningsvis är det en mängd frågor att ta ställning till innan man realiserar sina drömmar om boende i solen. Om det känns som för stora frågor att ta ställning till så varför inte lägga köpplanerna på hyllan ett tag, och hyra något istället? Och fortsätta funderingarna i hängmattan…

Budgetguide

Avgift	***Frankrike***	***Italien***	***Spanien***

Notarie	2-3 % av köpeskilling vid nybyggnad 6-7% vid överlåtelse	1-3 % av köpeskillingen, betalas gemensamt av köpare och säljare.	Beroende på pris/yta. Normalt 400-500 €
Advokatkostnader	1 % köpeskilling. (Advokat sällan nödvändigt).	Omkring 1 % köpeskilling. Advokat bra att ha.	1% köpeskilling. Advokat är absolut nödvändigt.
Moms	Moms 19,6 % på vinsten om försäljning inom 5 år. Därefter 0 % moms!	”Köpeskatt” om 10 % . Enbart 4 % vid nybyggnation samt vid mantalskrivning på orten.	7 % överlåtelseskatt på nyproduktion/överlåtelse
Övriga skatter	Fastighetsskatt normalt lght: 2000 €/år hus: 3000 €/år Boendeskatt: ca 2000 €/år Realisationsvinstskatt på 16 % om försäljning inom 5 år. Skatten trappas successivt ned efter 5 år.	Kommunal fastighetsskatt vid permanent boende 100 – 150 €. I övriga fall: 4-5 % taxeringsvärdet.	Skatt på markens värdeökning (Plus Valía). Vid nyproduktion normalt mycket liten.
Registreringsavgift	Ingår i notariekostnad.	168 € för permanentbostad, annars 1 % det belånade beloppet.	Registrering i fastighetsregistret plus lokal skatt: 1 % av deklarerat belopp
Lagfart		3 % vid permanentbostad 7 % övrigt	
Avgift för pantbrev	1 - 3 % av det belånade beloppet.	168 € för permanentbostad, annars 2 -3 % det belånade beloppet.	1 % normalt.
Bankavgifter för överföring av pengar	Upp till 0,5 % av beloppet. Fråga mäklaren om vilka banker som är lämpliga.	Ofta engångsbelopp. Fråga mäklaren!	Fråga mäklaren!
Översättning	Mindre belopp.	90 – 150 € per 1000 ord.	Obligatoriskt med en översättare med hos notarien då man ej behärskar språket. Kostnaden är försumbar.
Energi	Som hemma.	Som hemma.	Som hemma.Generellt

	Generellt förbrukar man mindre till uppvärmning. Å andra sidan drar luftkonditioneringen mycket energi.	Generellt förbrukar man mindre till uppvärmning. Å andra sidan drar luftkonditioneringen mycket energi.	förbrukar man mindre till uppvärmning. Å andra sidan drar luftkonditioneringen mycket energi.
Obligatorisk livränteförsäkring	0,1 – 0,3 %/lån. Utfaller vid dödsfall då den andra parten inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden.	Frivilligt.	Frivilligt.
Avgifter för gemensamma faciliteter (främst vid köp av lght)	Brf: c:a 2 €/kvm boyta/månad	Varierar beroende på område.	Varierar mycket mellan olika områden. Från 50 €/mån till 200€/mån i mer exklusiva områden.
Anslutningsavgifter Vid nyproduktion för el, telefon, bredband etc.	Varierar. Jämför gärna mellan olika bolag!	Varierar. Jämför gärna mellan olika bolag!	Varierar. Jämför gärna mellan olika bolag!

(OBS! Andra avgifter, skatter och övrigt kan tillkomma beroende på område etc.)

4 råd för att hålla kostnader nere:

- Bosätt er permanent!
- Välj område med omsorg!
- Bygg inte kalkylen på hyres- eller inkomster av förmögenhet!
- Skaffa bra professionell hjälp juridiskt och ekonomiskt – det lönar sig i längden!