



Ret&Råd

Køb af fast ejendom
i udlandet

© Ret&Råd er Danmarks førende kæde af selvstændige advokatvirksomheder.

Ret&Råd har specialiseret sig i:

Erhverv - Rettidig Rådgivning™
Privatrådgivning
Bolig - Købers Mand™

Ret&Råd har sekretariat på

Havnevej 3, 4000 Roskilde

Telefon 70 20 70 70

Fax 46 38 03 50

Mail sekretariatet@ret-raad.dk

www.ret-raad.dk

SIDE 2

Side:

Indhold

Drømmen om et hus i Syden	3
Vælg den rigtige ejendom	4
Betalt den rigtige pris	
Er ejendommen i orden?	5
Har sælger ret til at sælge?	
Købsaftalen	
Skødet	6
Skatteforhold	
Finansiering	7
Hvad koster det?	

Ret&Råd

Drømmen om et hus i Syden



Flere og flere har en drøm om at købe et hus i udlandet, typisk i Sydeuropa, og flere og flere får råd til det.

Når man begiver sig ud på det udenlandske ejendomsmarked, er det dog ofte svært at overskue de juridiske, sproglige og praktiske problemer, som følger af en sådan handel. Det kan være svært at optage lån, at overskue den ofte store papirmængde, der følger med handlen, sproget kan være svært at forstå og det juridiske system uoverskueligt.

Hensigten med denne lille folder er at give et realistisk overblik over nogle af de problemstillinger, der skal tages i betragtning, når man som dansker vil realisere sin drøm om at købe en sommerbolig eller en helårsbolig i udlandet.



Folderen er udarbejdet af Ret&Råd, der som en af de få advokatkæder i Danmark er i stand til at tilbyde kvalificeret rådgivning ved køb af fast ejendom i udlandet. Hos Ret&Råd får du rådgivning af advokater, der ud over at tale sproget i det land, hvor du måtte vælge at købe bolig, ofte har kendskab til det lokale retssystem.

En grundig forberedelse er den bedste garanti for et vellykket køb.

Vælg den rigtige ejendom



Det er vigtigt, at du giver dig god tid til at finde den ejendom, du ønsker at købe. Find det land, den by eller egn, som du synes om. Tag rundt på egen hånd og se på husene i området. Find en lokal ejendomsmægler, som har huse til salg i området, og se på mange emner, inden du bestemmer dig. Lad være med at lade dig presse. Siger ejendomsmægleren, at han har andre interesserede købere, så slå koldt vand i blodet og tag dig den tid, du har brug for. Det er bedre, at du køber et andet hus og gør en god handel, end at du bestemmer dig hurtigt og senere fortryder.

Undersøg også transportforhold, veje og det lokale klima. Et hus, der for eksempel ligger i et jordskælvsområde, skal igennem et helt specielt sikkerhedstjek, inden du kan træffe den rigtige beslutning.

Betal den rigtige pris

Det kan være meget svært at finde ud af, hvor meget ejendommen er værd. Er ejendommen nyopført, er det et rækkehus eller en lejlighed, kan du undersøge, hvad en rimelig pris kan være ved at spørge en anden ejendomsmægler eller måske andre udlændinge, som bor i området.

Er ejendommen gammel, trænger den til istandsættelse eller ligger den isoleret, for eksempel ved et særligt attraktivt område, er det straks vanskeligere at bedømme dens værdi. En god idé er at spørge en lokal bank om, hvor stort et lån de ville være villige til at tilbyde mod pant i den pågældende ejendom. Det giver et fingerpeg om, hvad ejendommen er værd i lokal målestok.



Vil du vide mere...
www.ret-raad.dk/bolig

Er ejendommen i orden?

Undersøg ejendommen grundigt for fejl og mangler og søg eventuelt assistance fra en arkitekt eller en byggesagkyndig. I de fleste lande køber man som udgangspunkt ejendommen som beset. Skal det være muligt at anlægge sag mod sælgeren, så husk, at sagen som hovedregel skal anlægges der, hvor ejendommen ligger, og dette indebærer, at du i givet fald skal finde en lokal advokat. Det er som regel forbundet med store vanskeligheder, tidsforbrug og omkostninger at anlægge sag i udlandet.

Har sælger ret til at sælge?

Det er vigtigt at undersøge, om sælgeren i virkeligheden også er registreret som ejer af ejendommen. Måske er ejendommen gået i arv gennem flere generationer, og man har glemt at registrere i tingbogen, at ejeren er død, og at arvingerne nu har overtaget ejendommen. I så fald skal ejerskiftet fra den afdøde til arvingerne tinglyses, inden arvingerne sælger ejendommen. Ejendommen kan også være solgt flere gange, uden det er registreret, altså tinglyst. Hvis den oprindelige ejer stadigvæk er i live og kan spores, kan man registrere ejerskifte direkte mellem den, der fremstår som ejer i tingbogen, og køberne. Det er også vigtigt at undersøge, om ejendommen er pantsat, om der er servitutter, særlige krav til byggeriet af hensyn til for eksempel miljø, eller om ejendommen overhovedet er registreret som egnet til beboelse.

Er der en ejendomsmægler på stedet, anbefaler vi, at du henvender dig til ham eller hende. En ejendomsmægler giver trods alt en garanti for, at ejendommen er til salg, og at den, der sælger, virkelig ejer ejendommen.

Er der ikke nogen ejendomsmægler på stedet, eller har du fået kendskab til, at en ejendom er til salg gennem venner og bekendte, er det vigtigt, at du allerede fra starten kontakter en advokat.

Købsaftalen

Når du er blevet enig med sælgeren eller ejendomsmægleren om prisen, udarbejdes en endelig købsaftale.

Du bør ikke betale depositum eller acointindbetaling i forbindelse med købsaftalens underskrift. Sådanne betalte beløb vil i praksis være tabt, hvis handlen af en eller anden grund alligevel ikke bliver gennemført. I stedet bør du sørge for, at der bliver skrevet et forbehold om din advokats godkendelse ind i aftalen. Din Ret&Råd-advokat vil foreslå bestemmelser om deponering af købesummen i en bank og vilkår om tidspunkt og betingelserne for frigivelse af købesummen.

Vil du vide mere...
www.ret-raad.dk/bolig



Skødet

For at en ejendomshandel er gyldig i forhold til tredjemand, er det nødvendigt, at der udarbejdes et skøde, typisk for en lokal notar, som også sørger for, at handlen bliver registreret i tingbogen. I nogle lande sker der først en foreløbig registrering og efterfølgende en endelig registrering. Dette har betydning for, hvornår købesummen bør frigives.

Kontroller, at alle oplysninger i skødet er i overensstemmelse med teksten i købsaftalen.

Underskrift for notaren sker enten ved parternes personlige fremmøde eller ved, at parterne har givet fuldmagt til advokaten, som møder for parterne hos notaren.

Skatteforhold

Der vil med sikkerhed være skattemæssige aspekter ved køb af en ejendom i udlandet. Måske vil både Danmark og den udenlandske stat, hvor ejendommen ligger, gerne beskatte ejendommen. Måske ønsker du at flytte til det land, hvor du har købt ejendommen.

Det er vigtigt, at du, før du køber, har taget stilling til de skattemæssige aspekter. Du skal undersøge, hvilke skatter du skal betale i det land, hvor ejendommen ligger, og hvilke skatter du skal betale i Danmark. Du skal blandt andet have styr på dobbeltbeskatningsoverenskomster, så du undgår at betale skat af den samme indkomst to gange.

Hvis du vil flytte til det land, hvor ejendommen ligger, kan der være skattemæssige aspekter i forbindelse med fraflytningen fra Danmark. Du skal opfylde nogle kriterier for, at din danske skattepligt kan ophøre, og de danske skatteregler indeholder for eksempel bestemmelse om, at du skal betale skat af visse aktier ved fraflytning, uanset om du sælger eller beholder dem. Herudover skal du også tage de fremtidige forhold i betragtning. Hvad skal du leve af i det fremmede? Kan Danmark fortsat beskatte pensioner, selv om du er flyttet til et andet land? Svaret på det spørgsmål afhænger af den pågældende dobbeltbeskatningsoverenskomst.

Din Ret&Råd-advokat er dig behjælpelig med at afdække de skattemæssige aspekter ved køb af en ejendom i udlandet.

SIDE 7

Finansiering

I de fleste europæiske lande findes der ikke kreditforeninger, og derfor skal ejendommen købes kontant.

Du kan muligvis opnå et lån gennem en lokal bank, men det er ofte ikke nok for banken at få sikkerhed i ejendommen. Banken kræver også, at du har en fast indtægt eller likvide midler i selve banken eller i en anden bank i det land, hvor ejendommen ligger. Derfor bør du være indstillet på, at finansiering skal etableres i Danmark. Du vil ikke kunne pantsætte den udenlandske ejendom med henblik på at opnå lån til privatforbrug.

Hvad koster det?

Vær opmærksom på, at der ud over købesummen kan komme andre væsentlige omkostninger til ved køb af fast ejendom i udlandet.

Du skal typisk betale en statsafgift, som varierer mellem 4 og 10% af købesummen. Hertil kommer salær og gebyrer til notar og lokal advokat og eventuelt til ejendomsmægler. Den danske advokat, der styrer sagen og handlingsforløbet i udlandet, skal naturligvis også have et salær, hvis størrelse har en vis sammenhæng med værdien af den købte ejendom og med omfanget af det udførte arbejde.

Du må også kalkulere med registreringsudgifter til fuldmagter på fremmedsprog og eventuelt udgifter til translatoversættelser af dokumenter.

Brug din Ret&Råd-advokat som rådgiver

Det er lidt mere kompliceret at handle fast ejendom i udlandet, men med den rette rådgivning kan det sagtens lade sig gøre.

Find din lokale Ret&Råd-advokat i telefonbogen, på www.ret-raad.dk eller ring til Ret&Råd sekretariatet på 70 20 70 70 og få oplyst nærmeste lokale Ret&Råd-advokat.

Ret&Råd er Danmarks førende advokatkæde.

Ret&Råd har specialiseret sig i:

Erhverv - Rettidig Rådgivning™
Privatrådgivning
Bolig - Købers Mand™

Ret&Råd har sekretariat på
Havnevej 3, 4000 Roskilde
Telefon 70 20 70 70
Fax 46 38 03 50
Mail sekretariatet@ret-raad.dk

www.ret-raad.dk

Disse sider er bragt i samarbejde med Spansksol.dk – Portalen med Spanien i fokus.