

Bolig-shopping i Brasilien

Verdens femtestørste land, legendarisk for sine karnevaler, fodbold og imponerende natur, bejler til købelystne danskere med boligprojekter langs sine strande i Nordbrasilien. Tag med på besigtigelses-tur til hovedstaden i regionen Rio Grande do Norte, Natal.

Af Anne Kathrine B. Nielsen

- Hvis jeg nogensinde skal være bygningsarbejder, skal det ikke være her. Kurt Kahlas udbrud få minutter efter, vi er blevet sat af bussen på byggepladsen godt 30 kilometer syd for Natal i det nordøstlige Brasilien, kommer spontant som en cadeau til håndværkerne, der arbejder på de rå bygningskroppe. Solen bager ubarmhjertigt fra en skyfri himmel, mens håndværkerne vandskurer, murer og hamrer. Der arbejdes på pladsen 21 timer i døgnet i treholdskift.

Vores redning fra nedsmeltning kommer i form af en forfriskende vind fra havet få hundrede meter væk. Vinden tørrer de løbende svedperler på panden og overlæben til salt. Vi kryber i skygge under den udleverede hjelm, som skal bæres, hvis man vil færdes på pladsen.

» Midt imellem bygningskroppe snor en 3.361 kvadratmeter swimmingpool sig – ifølge bygherren er den Natal-egnens største. Poolens form brydes fire steder af fald, der vil sende en lyd af rislende vand rund i hele området

Kurt Kahlas er én af 14 danskere, der har bestilt plads på ejendomsmæglerfirmaet Notar Ejendomme Udland A/S' besigtigelses-tur. Han er her for at få af- eller bekræftet, om det er her, han skal investere privatformuen eller måske endda starte et selskab, hvis hovedformål er investeringer i ferieboliger i Brasilien. Efter at have arbejdet med ejendomshandler og projektd udvikling i Danmark gennem de seneste 15 år, er det et trænet øje, der er på udgik.

Nordbrasilens største turistmagnet

Rio Grande do Norte og regionens hovedstad, Natal, var ind til slutningen af 1980'erne et søvngigt og konservativt sted, sjældent besøgt af turister – men to ting har transformeret regionen til ét af Nordbrasilens største turistcentre: Deres strande og beachbuggies. Strandene har altid været der, men de til tider hårejsende buggy-ture, som regionen er berømt for, har kun godt 15 år på bagen. Siden er der blevet brugt mange midler på at bygge anlæg for turister og på at restaurere gamle bygninger i de større byer. I disse år lægger den omkring 53.000 kvadratkilometer region grund til det ene boligprojekt efter det andet – opført af

og til udlændinge, der drømmer om sol, strand og – på sigt – afkast i deres feriebolig. Til sammenligning er Danmark godt 43.000 kvadratkilometer.

Sol do Atlantico

De udleverede master-planer over projektet vendes og drejes i hænderne på flokken. Nu, hvor de små, animerede modeller troner op for os – indrammet af blå himmel og med Atlanterhavet i baggrunden – står det pludselig anderledes klart, hvad det er, man får for pengene, når man sætter sin underskrift på et skøde i projektet. Og blandt de hvide hjelme diskuteres placeringer med pegefingre skiftevis på master-planen og i luften mod bygningerne foran os.

Projektet har 189 lejligheder og 12 bungalows, der enten har privat pool eller et bassin til deling med naboen. Grunden falder omkring fem meter og giver udsigt til havet fra de fleste af projektets lejligheder. Dertil kommer blandt andet fælles beachvolley- og basketballbane, og der, hvor arbejdernes restaurant i dag ligger, anlægges en tennisbane. Her kommer indendørs squashbane og træningscenter, og til børnene opføres tre legepladser. Midt imellem bygningskroppe snor en 3.361 kvadratmeter swimmingpool sig – ifølge bygherren er den Natal-egnens største. Poolens form brydes fire steder af fald, der vil sende en lyd af rislende vand rundt i hele området. På sit bredeste sted bliver poolen 70 meter. På sit dybeste sted bliver den 1,8 meter. På stykket nærmest vejen bygges en 650 kvadratmeter

bygning med restaurant, frisørsalon og spa-afdeling med behandlingstilbud som pedicure, manicure og massage.

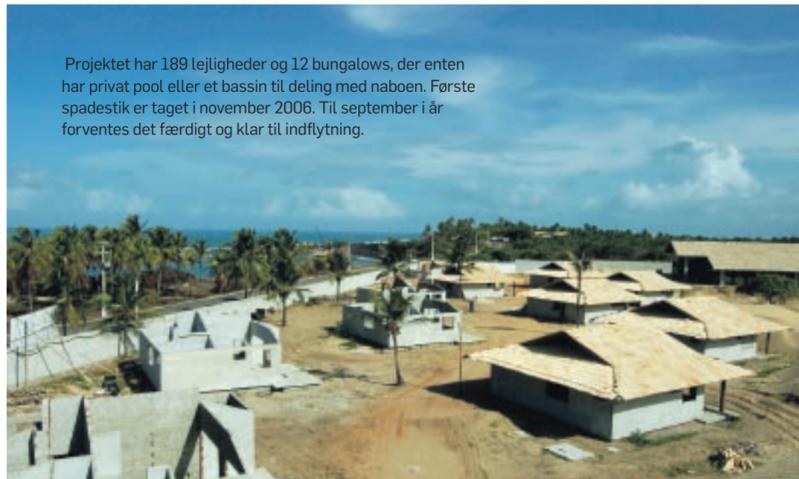
Første spadestik til Sol do Atlantico, som projektet er navngivet, er taget i november 2006. Til september i år forventes det færdigt og klar til indflytning. Kræfterne bag projektet er et norsk-brasiliansk firma med hovedkontor i Natal og filial i Norge. Firmaet har bygget i regionen siden 2004. Sol do Atlantico er deres andet projekt i Natal-området.

Mere end bestået

Masterplanen er dissekeret, og flokken af hvide hjelme bevæger sig ud på det 42.000 kvadratmeter område og ind og ud af de rå bygningskroppe. En af de norske ejere fra SOL er med på pladsen, og sammen med to af de byggeansvarlige besvarer han spørgsmål om materialer og byggeteknik.

- Jeg er dybt overrasket over de bagerste lejligheds beliggenhed. De er bedre, end jeg umiddelbart havde forestillet mig, siger Kurt Kahla.

- Kvaliteten ser også god ud. De er selvfølgelig bygget anderledes end hjemme, men finishen er flot. Og de få installationer, man kan se, ser super ud. Det eneste, der kan bekymre mig, er trin-lyden. Gulvmaterialet bliver lagt direkte oven på betonen – hjemme har man et lag isolering imellem, og det absorberer lyden. Det skal man tænke på – i hvert fald, hvis man ikke køber boligen i toppen, fortsætter Kurt Kahla.



Projektet har 189 lejligheder og 12 bungalows, der enten har privat pool eller et bassin til deling med naboen. Første spadestik er taget i november 2006. Til september i år forventes det færdigt og klar til indflytning.

Cirka en time efter ankomst er Kurt Kahla klar til at sætte sin underskrift på lejlighed H17. Men den er solgt, så vi fortsætter rundt i flere af de i alt otte bygningskroppe for at se, om der er noget andet, der kan tilbyde det samme.

Det grønne tæppe bliver

Bag byggepladsen ligger et grønt område. Det er sanddyner, der er beklædt med planter og træer. De holder på dynerne, og ud over at give dybde og frodighed til udsigtsbilledet er det også en sikkerhed for kommende beboere og feriegæster, at de hver aften kan se solen gå ned bag det grønne tæppe – også i fremtiden. Loven i regionen forbyder, at træerne på tæppet af sand må fældes – fordi sandet så vil flytte sig. En anden lov dikterer, at der ikke må bygges højere end tre etager plus tagterrasse. Så heller ikke højhuse vil blive nogen del af



Midt imellem bygningskroppe snor en 3.361 kvadratmeter swimmingpool sig. Natal-områdets største. Projektet indrammes af en mur med 24 timers vagthold.

fremtidsbilledet langs kyststrækningen i området.

- Jeg er overrasket. Det er rigtig godt at høre, at myndighederne går så meget op i området. Det er betryggende, siger Kurt Kahla, mens han går rundt og observerer.

Flere lejligheder frister på vej rundt i råhusene – især C15, en lejlighed på 130 kvadratmeter, hvoraf de 75 er indenfor – resten er terrasser med frit udsyn til solopgang og solnedgang. Og efter frokost, som serveres få hundrede meter fra projektet – på en restaurant med frit udsyn til vandet, hvor delfiner springer og skyder gennem vandoverfalden som små torpedoer – er også en bungalow med i Kurt Kahlas købsovervejelser.

Tilbage i det kolde nord

Senere på eftermiddagen – og de efterfølgende dage – besøger Kurt byggepladsen igen. Og inden turen igen går til det kolde Skandinavien, har han skrevet under på en reservation af en bungalow. Redaktionen fanger ham igen et par dage efter hjemkomsten – midt imellem to investormøder, fortæller han.

- Det er et fantastisk område og er vildt smukt. Men jeg køber ikke bungalowen. Jeg har besluttet mig for at gøre alvor ud af mine erhvervsplaner om at begynde selv i Brasilien med et investeringsselskab, fortæller Kurt Kahla.

- Jeg er overbevist om, at priserne i området har enorme vækstpotentialer, og jeg er allerede i gang med set-uppet til et investeringsfirma, der skal købe og måske på sigt også bygge ferieboliger i området. Men havde jeg ikke været interesseret i området erhvervs mæssigt, havde jeg skrevet under og var i stedet i gang med at undersøge mulighederne for udlejning, fortæller Kurt Kahla. ☑

Priseksempel

KØBSPRIS:	
Lejlighed C5 på 75 kvm. med to soveværelser inkl. 15 kvm. terrasse inkl. møbler:	777.000,00 kr.
Købsomkostninger: 6,5 %	50.505,00 kr.
Total pris inkl. købsomkostninger:	827.505,00 kr.
LØBENDE UDGIFTER:	
Årlige fællesudgifter inkl. to gange ugentlig rengøring:	9.240,00 kr.
Afl levering af selvangivelse (udarbejdes og afsendes af sælgers advokat)	470,00 kr.
UDLEJNING:	
Valgfri leje garanti de første to år med egen disposition i syv mdr. pr. år:	21.000,00 kr.

Læs mere på notarudland.dk

Opret et CPF, og du er klar

Der er ikke de store juridiske udfordringer forbundet med et køb af en feriebolig i Brasilien. Når blot du har oprettet et brasiliansk personnummer, kan du købe en grund på lige fod med landets indbyggere.

I Brasilien – som i hvilket som helst andet land – gælder det om at tænke sig om og bruge sin sunde fornuft, inden man indgår i en bolighandel. Men rent juridisk er der ikke de store tvister i et køb i landet, der er kendt og beundret for sine fodbolden og sambarytmer. Eneste formalitet er i princippet, at man skal have oprettet et brasiliansk personnummer – et CPF-nummer. Når du har det, er du klar til skrive under på et skøde og oprette en brasiliansk bankkonto.

Lettest af få under ophold

Du kan oprette et CPF-nummer fra Danmark eller under et besøg i landet. Har man taget rejsen, skal man medbringe gyldig legitimation på det offentlige kontor Receita Federal i Natal eller en af landets andre byer. En lokal notar underskriver dokumenterne og udsteder et CPF-nummer. I Natal koster oprettelsen 300 reais – cirka 900 kroner, men priserne varierer fra notar til notar.

Vil man oprette CPF-nummeret fra Danmark, er processen lidt mere omstændelig, og proceduren varierer ligeledes fra region til region og fra notar til notar. Typisk skal den brasilianske notar se kopi af ens pas, en fødsels- eller døbsattest, vielsesattest, hvis man er gift, dødsattest på tidligere ægtefælle, hvis man er enke eller enkemand samt skilsmisseattest, hvis man er skilt. Alle dokumenter skal legaliseres af det danske udenrigsministerium – det koster 160 kroner per dokument. Der skal desuden underskrives en fuldmagt til oprettelse af CPF-nummeret, som skal underskrives foran dansk notar og legaliseres af det danske udenrigsministerium – underskrivelse foran notaren koster 300 kroner per dokument.

Én person er nok på skødet

Ægtepar behøver ikke optræde på skødet begge to. Men uanset, hvor mange navne, der skrives med det bindende blæk, er det en god idé at få skrevet boligen ind i et testamente, så der ikke hersker tvivl om eventuel arv. Går man flere sammen om at købe en bolig i Brasilien, er det heller ikke noget problem på skødet. Husk altid at få udarbejdet en samejeoverenskomst, uanset om I er venner eller familie. På den måde er der et regelsæt at forholde sig til, hvis boligen eller dele af boligen sættes på salgsmarkedet igen, eller der opstår andre tvister. Det er også altid vigtigt at koble en advokat, der har forstand på det brasilianske boligmarked, med på købet – især hvis du køber bolig af en udenlandsk mægler, der ikke kan tilbyde dig tryghed fra Dansk Ejendomsmæglerforenings udlandsnormer.

Ikke brug for opholdstilladelse

Som almindelig turist kan du opholde dig i Brasilien i seks måneder per år. For at få permanent opholdstilladelse har du to muligheder: Du kan enten gifte dig med en brasilianer eller investere 50.000 dollars – 250.000 kroner – i et hus, lejlighed, eller hvad man måtte falde for i landet. Men investeringen skal kunne spores af regeringen, så er man interesseret i den tilladelse, skal man sørge for at søge ekspertrådgivning for at få papirarbejdet ordentlig på plads.

Finansiering af friværdien

Har man ikke pengene til at stå i banken, vil man typisk finansiere købet af en bolig i Brasilien gennem friværdien i sin bolig i Danmark eller via et banklån. Man kan ikke stille pant i en bolig i Brasilien hos danske banker. Enkelte brasilianske banker giver den service, men da renterne på boliglån i Brasilien er på mellem 11 og 15 procent, er det næppe en løsning, man vil vælge – dog er renten kraftigt faldende, så det vil eventuelt blive et fint alternativt til et lån i en dansk bank på sigt. Ofte er betalingsraterne ved boligkøb i udlandet 40 procent ved underskrift, 40 procent, når byggeriet er opført til tag og 20 procent ved overdragelse. Hos ejendomsmæglerfirmaet Notar Ejendomme Udland A/S er raterne 10 procent ved underskrift og 90 procent ved overdragelse.

Skat og stempelafgift

Når du køber bolig i Brasilien, er der en stempelafgift til den brasilianske stat og udgifter til advokat på 6,5 procent af en handel. Ejendomsskat betales én gang årligt i Brasilien. I projektet Sol do Atlantico i Natal er den årlige skat på mellem 743 og 1.300 kroner, der er medregnet i de faste månedlige udgifter. Det skal også afleveres selvangivelse i Brasilien én gang om året – det er afgørende for et eventuelt videresalg. Som kunde i Sol Do Atlantico har firmaet bag, SOL, aftale med en brasiliansk advokat, der ordner selvangivelserne for cirka 460 danske kroner. Sættes boligen imidlertid til salg, betales 15 procent af ejendomsavancen til den brasilianske regering. Danske Skat opkræver ikke nogen ekstraregning fra dig for dit nye køb – heller ikke den ene procent i ejendomsværdiskat, som danskere med boliger i for eksempel Tyrkiet og Spanien er påtvunget.

I forbindelse med udlejning må man have lejeindtægter for 13.968 reais – cirka 40.000 kroner om året, efter omkostninger er fratrukket som fælles udgifter, inden der skal svares skat. Men alt afhængig af, hvilke andre indtægtskilder, hvor store de er og så videre, varierer skatten – den vil ifølge sælger typisk ligge på omkring fem procent. Tal derfor med en advokat eller en revisor – det er også, hvad tilsynsorganer foreslår i Brasilien.



På nabogrunden er endnu et projekt på tegnebrættet fra norsk-brasilianske SOL – et såkaldt øko-projekt med sol-fangere på taget, der genererer varmt vand til boligerne, og hvor en stor del af det eksisterende skovområde bibeholdes og laves til parkområde. Der er desuden planlagt en golfbane i området. Den forventes færdig tidligst i 2010.

Området ved Natal er i sin spæde begyndelse til at blive et nyt ferie- og investeringsområde. Alene gennem de seneste tre år har mellem 3.000-4.000 nordmænd skrevet under på et skøde til en feriebolig i den sol- og salsramte region i Nordbrasilien.

