

For to år siden smed Martin Lehm ingredienserne til en ny tilværelse ned i sin skuldertaske og rejste til Brasilien for at finde nye værdier i sin hverdag. I dag er han lykkelig gift og sælger boligdrømme i Fortaleza i Nordbrasilien.

Styr på drømmene i Fortaleza



Martin Lehm og hans partner i firmaet Boligbrasil har investeret i 87 hektar ved strandområdet Canoa Quebrada – et område, mange danskere gennem de seneste 20 år har fundet til, blandt andet fordi et Dansk vennepar for 20 år slog sig ned med et hotel. Arealet er i dag stykket op i 500 grunde. Nogle er solgt og klar til villaopførelse. To tredjedele udstykes som projekter med 66 bolig-enheder. De bliver salgsklare i efteråret 2008. Priserne begynder ved 795.000 kroner for lejlighederne og 1,6 million for villaer. Se mere på boligbrasil.com.

Af Anne Kathrine B. Nielsen

Martin Lehm bor og arbejder i Fortaleza i Nordbrasilien. At han havnede der, var lidt af en tilfældighed. Ét var dog sikkert; han ville til udlandet for at finde nye værdier i sin hverdag.

- Jeg havde gratis billetter fra min tid i SAS og kunne vælge mellem Rio, Natal, Sao Paulo og Fortaleza. Jeg havde rejst i landet et år tidligere i Rio og Sao Paulo og vidste, jeg ikke ville til en storby. Og af de to resterende var Fortaleza første afgang – så sådan blev det, siger 30-årige Martin Lehm og fortsætter:

- Jeg havde hørt en del om Brasilien som et nyt investeringsområde. Ellers kendte jeg kun til landet som turist.

For to år siden pakkede Martin Lehm en rygsæk og rejste langt mod syd for at finde de værdier, han manglede i Danmark. I dag er han fuldt integreret i det brasilianske samfund, hvor han er blevet gift og har startet firma i ejendomsbranchen.

Værdierne matchede ikke

Udlængsel har altid været en del af Martin Lehms liv. Som 20-årig flyttede han til Spanien, hvor han igennem syv år arbejdede hos fly-

selskabet SAS – samtidig læste han økonomi og spansk på et universitet i Madrid. Herefter rundede han Danmark i halvandet år, hvor han beskæftigede sig med forskellige ejendomsinvesteringer i København.

- Jeg kom hjem, fordi Spanien ikke var det, jeg ledte efter. Ikke længere. Dets værdier begyndte at ligne Danmark mere og mere, og så kunne jeg jo lige så godt bo i Danmarks, fortæller Martin Lehm, mens han spejder ud over vandet på en strand nær byen Pipa.

Tempoet var kommet for højt op i gear og handlede i høj grad kun om materielle goder. Det bryder jeg mig ikke om.

Fortsatte på investeringsbølgen

Efter halvandet år greb udlængslen igen ud efter Martin, og han hoppede ombord på maskinen mod Fortaleza.


- Da jeg først kom til Brasilien, fandt jeg en villa, som jeg købte, renoverede og solgte videre, og det var sådan, jeg kom i gang med at tjene penge, fortæller Martin Lehm.

Al fritid blev brugt på at undersøge lokalområdet, tjekke priser og ligge i forhandlinger om forskellige huse, for at undersøge, hvordan det brasilianske ejendomsmarked fungerede. Sproget kom han hurtigt efter. Flydende spansk blev til flydende portugisisk. I dag ejer han, sammen med sin norske partner i ejendomsmæglerfirmaet Boligbrasil, en 87 hektar grund ved strandområdet Canoa Quebrada nær Fortaleza.

Danmark er kun en flyrejse væk

Til dagligt bor og arbejder Martin Lehm inde i Fortaleza. I weekenderne kører han og hans brasilianske kone ud til deres ferielejlighed ved vandet ved Canoa Quebrada, et område, danske turister har fundet, fordi to danskere for 20 år slog sig ned og startede et hotel på kysten.

- Jeg rejste herover for at finde lykken, og det har jeg, siger han og viser et billede af sin brasilianske hustru.


- Penge driver mig selvfølgelig, men det er ikke fordi, jeg skal ud at købe designer-møbler eller store biler, hvis jeg får succes. Samtalerne her drejer sig om, at man har det godt, og hvad der gør en lykkelig. Det er fantastisk, og det er typisk brasiliansk. Det er måske lidt letkøbt, for jeg har succes med mit firma og tjener gode penge. Men det er altså sådan, jeg har det, siger Martin Lehm. 

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.

Af Anne Kathrine B. Nielsen

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 fodboldben og sambarytmer. Eneste formalitet er i princippet, at man skal have oprettet et brasiliansk personnummer – et såkaldt 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 dødsattest, 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 alternativ 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 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.



For to år siden rejste Martin Lehm til Fortaleza for at finde nye værdier i sit liv og investere i det brasilianske ejendomsmarked. I dag er han brasiliansk gift og sælger boliger langs kysten i Nordbrasilien.