



# Berlingske udland Ejendomme

**MARKEDSPLADS  
FOR EJENDOMME  
I UDLANDET**

**DANMARKS STØRSTE  
MARKEDSPLADS FOR  
FRITIDSEJENDOMME**

VEND SEKTIONEN

**SKI-BANSKO-BULGARIEN**

Lejligeder fra 55.000 Euro  
Over tagelse 1.10.2007

ESTATE  
GROUP

TLF. 35 25 04 25 eller mail@estategroup.dk

Det franske liv  
er inden for  
rækkevidde

Med anparter kan  
de fleste få råd til en  
lejlighed i Sydfrankrig  
eller Paris.



**PRÆMIERET BYGGERI I SINEMORITZ – BULGARIEN'S SKAGEN**

ESTATE  
GROUP  
INTERNATIONAL



DANSK BYGHERRE, DANSK KØBSAFTALE, KØBERSIKRING, INGEN BETALING FØR OVERTAGELSE,  
UNIK PROJEKT VED STRANJA BUGTEN. Priser fra: 109.000 EURO / [www.estategroup.com](http://www.estategroup.com)

# Lejlighed i Frankrig på

Hvis du alligevel kun har fem ugers ferie om året, kan du nøjes med at købe en bolig i udlandet som anpart. Flere danskere har købt anpartslejlighed i enten Paris eller Sydfrankrig eller begge steder.

## Kommanditselskab

■ Et kommanditselskab (K/S) er en selskabsform, hvor alene komplementaren (et til lejligheden stiftet ApS) hæfter fuldt ud for selskabets gæld, mens investorerne kun hæfter i begrænset omfang. Komplementaren ejes 100 procent af kommanditisterne.

■ Kapitalen i et K/S kaldes stamkapital. Kommanditisterne tegner sig hver for sin andel af stamkapitalen ved erhvervelse af en eller flere kommanditanpartier.

■ Fordelene for investor ved K/S formen er: individuel opgørelse hos hver af investorerne, omkostningseffektivitet og enkel administration

Kilde: www.kob-i-frankrig.dk

## Skat i Frankrig

■ Bor man i Danmark og lejer sin feriebolig ud i Frankrig, er de skattemæssige forhold særligt gunstige. Årsagen er, at der mellem Danmark og Frankrig er en dobbeltbeskatningsoverenskomst, som siger, at Frankrig har beskatningsretten til en eventuel lejeindtægt. Det vil sige, at man ikke skal medtage en eventuel lejeindtægt med på sin danske selvangivelse.

■ I Frankrig betaler man ikke skat af 72 procent af lejeindtægten, såfremt der er tale om en møbleret lejlighed.

■ Skatteprocenten er mellem syv og 48 på sidste 28 procent af lejeindtægten.

■ I henhold til dobbeltbeskatningsskatten skal man heller ikke betale ejendomsværdiskat af sin feriebolig i Frankrig til den danske stat (i modsætning til ferieboliger i f.eks. Spanien, Tyrkiet, Bulgarien, Kroatien osv.). Man sparer således 1 procent i dansk ejendomsværdiskat ved at købe feriebolig i Frankrig på grund af de skattemæssige forhold.

■ Renteudgifter vedrørende lån i banken til køb af en kommanditanpart har man normalt skattefradrag for på sin danske selvangivelse.

Kilde: www.kob-i-frankrig.dk

## Af Marie-Louise Truelsen

Rækker tiden, kræfterne eller måske pengene ikke til en bolig i udlandet, kunne løsningen være en lejlighed, som du kun råder over et vist antal uger om året. Indtil nu har omkring 50 danske familier investeret i en eller flere anpartier i lejligheder i Cannes, Sainte Maxime eller Paris. Lejlighederne er på omkring 70 kvadratmeter, og lige nu er der ti anpartier til salg i hver af de to sydfranske byer, Sainte Maxime og Cannes, og 13 anpartier i Paris.

Firmaet Kristensen og Nielsen Ejendomme har igennem et års tid har udbudt anpartier. Selskabsformen er kommanditselskaber, hvor investorerne kun hæfter i begrænset omfang. Firmaets direktør, Lone Mosbek mener, at trenden går i retning af, at mange gerne vil have en anden eller tredje bolig, og at den gerne må ligge i udlandet. Og ved anpartier kan de fleste være med rent prismæssigt.

»Vi har mange kunder, som er glade for deres sommerhus i Danmark, men som gerne vil noget mere. De gider dog ikke bøvl med at have deres egen ejendom i udlandet og har måske heller ikke lyst til at betale en formue for det. En anpart til et sted mellem kr. 255.000 og 392.000 kr. kan de fleste imidlertid få råd til,« siger Lone Mosbek.

**AT KØBE EN ANPART** svarer til at købe fem ugers ferie. I Sainte Maxime og Cannes giver anparten ret til to gange 14 dage og en uge på et andet tidspunkt. I Paris gælder en anpart for fire uger, men her kan anpartshaverne kun benytte lejligheden i en uge ad gangen. Ugerne ligger helt fast i et skema, som forskydes hvert år. På den måde får alle anpartshavere alle uger over en periode på ti år. Derefter kører systemet forfra. En lejlighed er stykket ud på ti eller 13 anpartier, som sælges hver for sig. Man kan dog sagtens købe flere anpartier i den samme lejlighed.

»Er man pensionist, eller har man af andre årsager mulighed for at bruge lejligheden mere, kan man købe det antal anpartier i samme lejlighed, der passer med det antal uger, man gerne vil være der,« siger Lone Mosbek. »Allerede ved købet skal man altså tænke over, hvor meget man vil bruge boligen. Nogen vælger at købe f.eks. to anpartier i Sainte Maxime og en anpart i Paris. På den måde kan man kombinere storbyferie med ferie længere sydpå.«

Ifølge Lone Mosbek er der flere fordele ved at købe en anpartslejlighed frem for en hel bolig.

»Du bliver medejer af ejendommen og får fuld overblik over alle udgifterne, og du ejer ejendommen sammen med et forudbestemt antal øvrige ejere. Du betaler kun for din andel i ejendommen, og du får et fællesskab med de andre anpartshavere. Dertil kommer, at du kan leje din anpart ud enten selv eller gennem os, og at du altid kan sælge den igen. I den forbindelse skal du være opmærksom på, at de andre anpartshavere har forkøbsret, men du fastsætter selv prisen og får også selv en evt. gevinst ved salget. Endelig er det værd at bemærke, at der ikke er nogen bekymringer i forhold til administration og løbende



vedligeholdelse, og at der er nogle meget gunstige skatteregler i Frankrig.»

**ULEMPERNE VED** at købe anpartslejligheder er til at overskue, mener Lone Mosbek, og det er en af anpartshaverne enig i. Chefkonsulent Jens Just, 53 år, købte sammen med sin kone og to børn en anpart i Sainte Maxime for et år siden.

»Den eneste ulempe er, at det godt kan være lidt svært for min kone, at hun ikke kan få

lov til at ændre på indretningen og flytte lidt rundt på tingene,« siger Jens Just. »Men hvis der skal laves noget om, så skal alle anpartshavere jo være enige om det, og derfor er det begrænset, hvad man kan gøre ved indretningen.«

At blive enige med de øvrige anpartshavere har ikke været et problem indtil videre. Jens Just mener, at det dels skyldes, at der bliver lavet et regelsæt for, hvordan tingene skal fungere, og dels at anpartshaverne ofte ken-

# deltid



Indretningen kan man som anpartshaver ikke ændre så meget på. I så fald skal det ske efter aftale med de øvrige anpartshavere.



Anpartslejligheden i Rue Mouffetard ligger i Paris' 5. arrondissement, i det såkaldte Latinerkvarter. Selvs lejligheden har to værelser og er på 38 kvm. Ejendommen, hvor den ligger, er fra 1600- eller 1700-tallet.



I Cannes udbydes anparter til omkring 350.000 kr. For de penge får man en lejlighed på 70 kvm i et ældre byhus i kvarteret Le Suquet.

## Tre regneeksempler på anparter

SAINTE MAXIME - Penthouse		
PRIS PR. ANPART: 392.000 kr.		
	Finansieret køb 4,75% rente 32%-fradrag	Finansieret køb 4,75% rente 59%-fradrag**
Renteomkostninger	18.620 kr.	18.620 kr.
Renteindtægt	(5.958 kr.)	(10.986 kr.)
Faste udgifter*	3.100 kr.	3.100 kr.
<b>TOTAL ÅRLIG CMK</b>	<b>15.762 kr.</b>	<b>10.734 kr.</b>

\*Vand/varme, ejendomsskat, vedl.  
\*\* Pos.kap.inkomst

PARIS - Rue Mouffetard		
PRIS PR. ANPART: 255.000 kr.		
	Finansieret køb 4,75% rente 32%-fradrag	Finansieret køb 4,75% rente 59%-fradrag**
Renteomkostninger	12.113 kr.	12.113 kr.
Renteindtægt	(3.876 kr.)	(7.146 kr.)
Faste udgifter*	2.115 kr.	2.115 kr.
<b>TOTAL ÅRLIG CMK</b>	<b>10.252 kr.</b>	<b>7.082 kr.</b>

\*Vand/varme, ejendomsskat, vedl.  
\*\* Pos.kap.inkomst

PARIS - Rue Mouffetard		
PRIS PR. ANPART: 350.000 kr.		
	Finansieret køb 4,75% rente 32%-fradrag	Finansieret køb 4,75% rente 59%-fradrag**
Renteomkostninger	15.197 kr.	15.197 kr.
Renteindtægt	(4.863 kr.)	(8.966 kr.)
Faste udgifter*	2.675 kr.	2.675 kr.
<b>TOTAL ÅRLIG CMK</b>	<b>13.009 kr.</b>	<b>8.906 kr.</b>

\*Vand/varme, ejendomsskat, vedl.  
\*\* Pos.kap.inkomst

BEAL/WWW.FOTOGRAFIA.COM

der hinanden.  
«I vores lejlighed er vi flere, som kender hinanden i forvejen gennem arbejde, familie eller venner. Vi har ikke haft problemer overhead. Tværtimod oplever vi, at folk står i kø for at hjælpe hinanden og for at ordne forskellige ting i lejligheden.»

## Nyanskaffelser til boligerne

- Alle anpartshavere mødes en gang årligt til en generalforsamling. Her stemmer man om større nyanskaffelser som f.eks. en parabol. Fiertallets beslutning er gældende.
- Ødelægger en anpartshaver en ting i løbet af året, køber vedkommende selv en ny og tilsvarende ting. Ved almindeligt slid indkøbes nye ting med de opsparede penge i selskabet. Det er typisk en af anpartshaverne, der påtager sig at stå for indkøbet.