

Berlin:

Invester i Berlins billige boliger

Lave boligpriser og pulserende storbyliv gør en ejerlejlighed i Berlin til en attraktiv investering. I øjeblikket fås en fornuftig 3-værelses lejlighed til en lille mio. kroner.

Af Jørgen Rasmussen

Vil du investere i ejendomsmarkedet, er Berlin i dag den billigste vesteuropæiske storby at investere i. Prisen på en god 3-værelses lejlighed med centralvarme og balkon ligger lige under en million kroner, hvilket i grove træk kun udgør en tredjedel af prisen i København.

Er du samtidig gearet til storbyferier med læssevis af små billige restauranter og tror du på, at boligpriserne i Berlin har bundet, kan der vente pæne værdistigninger i horisonten. Men vær dog forberedt på, at guldet ikke blot kan samles op fra gaden. Alting har sin tid, og intet tyder på en nært forestående eksplosion i priserne i den tyske metropol.

Med en tidshorisont på 10 – 15 år, er der dog meget, der taler for, at boligpriserne i Berlin vil tilnærme sig niveauerne i de øvrige europæiske storbyer.

Holder den hypotese stik i blot et begrænset omfang, er der mange skattefrie penge at hente på en investering i en klassisk "Berliner-Altbau-Wohnung".

Masser af ledige lejligheder

Efter sammenlægningen af Øst- og Vestberlin i 1989 og den efterfølgende flugt fra Østberlin til mere lukrative regioner i Tyskland står der stadig 90.000 tomme lejligheder i Berlin og venter på beboere. Sammen med en behersket økonomisk vækst og lave gennemsnitsindkomster i Berlin-området danner det forklaringen på storbyens lave prisniveau på boliger.

I en ny analyse af det tyske boligmarked, ser økonom Niels Henrik Sørensen fra Danske Bank derfor også med en vis skepsis på et nært forestående prisboom, mens udsigterne på længere sigt vurderes mere positivt.

"Det overordnede billede for huspriserne i Berlin ser ikke alt for positivt ud på kort sigt. Men på længere sigt kan udsigterne vise sig mere positive, hvis Berlin genrejser sig som en dynamisk region i Tyskland og Europa", lyder konklusionen i analysen.

Flere danske ejendomsselskaber og mange private investorer er dog tiltrukket af de lave tyske boligpriser, der ofte giver en attraktiv forrentning af den indskudte kapital - eller blot sikrer familien en feriebolig i den tyske storby.

Kurfürstendamm 57
D 10707 Berlin

Fon + 49 (0) 30 3151 8969 0
Fax + 49 (0) 30 3151 8969 9

www.advokatfirma.de

Lejlighed som investeringsobjekt

Går din interesse primært på investeringen frem for storbyferier, er det værd at overveje en udlejet ejerlejlighed, hvor afkastet på investeringen typisk ligger højere, end det afkast du kan opnå ved investering i en tilsvarende ejerlejlighed i enten København eller Århus.

Ser du dig godt for på markedet, er det muligt at opnå et nettoafkast på mellem 4 og 6 % af din investerede kapital.

I et af vores eksempler kan du for 1.287.000 kroner få en 5-værelses udlejet lejlighed på 115 m². Den konkrete lejlighed udbydes af Ziegert Bank und Immobilienconsulting og er beliggende i den eftertragtede bydel Kreuzberg cirka to kilometer fra Alexanderplatz.

Kvarteret er kendt af denne artikels forfatter og må betegnes som særdeles attraktivt. Den bugtede Landwehrkanal slynger sig af sted omkranset af træer og gangsti kun få minutter borte, og det vrimler med etniske restauranter og indkøbsmuligheder.

Økonomien i lejligheden ser heller ikke skæv ud. Med en månedlig nettoglejendeindtægt på 6.200 kr. leverer lejligheden et afkast af den investerede kapital på cirka 5,8 %, hvilket ligger væsentlig over afkastet på en langfristet dansk obligation.

Vælger du at finansiere projektet med et lån i evt. friværdi i din helårsbolig til en variabel rente på 3,25 %, er der et overskud på 2,55 %. med det samme. Opgjort i kroner og øre svarer det til et årligt kontant overskud på 32.800 kroner før skat.

Satser du på en udlejet lejlighed, er det dog værd at undersøge lovligheden af huslejens størrelse inden købet.

Berlin har, som mange andre storbyer, regler for, hvor høj huslejen må være. I værste fald kan en dubiøs sælger alliere sig med lejer og aftale en urimelig høj husleje, hvorefter lejeren forlanger huslejen nedsat efter salget. Derfor betaler det sig at kontakte en advokat, der kan undersøge lovligheden af huslejen.

Ifølge boligadvokat Hans-Oluf Meyer [...] i Berlin vælger de fleste danskere dog udelukkende at bruge lejligheden som feriebolig. Den model kræver imidlertid, at investor ved en lånefinansieret investering må til lommerne hvert år og dække et årligt underskud i størrelsesordenen 30.000 til 50.000 kroner.

Tre værelser for knap en million

Er du på udkig efter en 3-værelses lejlighed i et pænt kvarter, skal du være indstillet på at slippe en lille million kroner. Ejendomsmægleren Sperber Immobilien udbyder fx en 3-værelses ejerlejlighed på 92 m² til en pris på 962.000 kroner. Lejligheden er beliggende syv minutter fra hovedstrøget, Kurfürstendamm, og tre minutter fra den lille sø, Liezensee i et nydeligt middelklasse-kvarter.

Det årlige bidrag til ejerforeningen inklusiv acontovarme ligger på 19.700 kroner. Dertil kommer forrentning af den indskudte kapital, hvilket med en rente på 3,25 % giver en årlig udgift på 31.300 kroner. Inklusiv en forventet tilbagebetaling af acontovarme løbet udgifterne dermed op i ca. 49.000 kroner årligt før skat for ferieboligen i Berlin.

På den anden side bevarer du også her muligheden for årlige værdistigninger på ejendommen, hvilket kan forrykke regnestykket betydeligt. Kalkulerer du med en årlig værdistigning på 2,5 %, henter du således 24.000 skattefrie kroner hjem fra værdistigninger.

I de anførte beregninger i de foregående afsnit er der ikke indregnet skattemæssige forhold, da de varierer efter individuelle økonomiske forhold.

Købte to lejligheder

Frank Hansen fra Sydsjælland er en af de mange danskere, der allerede har investeret i en ejerlejlighed i Berlin.

I august 2005 overtog han en 77 m² stor lejlighed på 7. etage i ejendommen på billedet herover, hvor der er en pragtfuld udsigt over floden Spree og kun fem minutters gang til Alexanderplatz.

>>Afkastet på investeringen ligger typisk højere end det afkast, du kan opnå ved investering i en tilsvarende ejerlejlighed i København<<.

Lejligheden blev indkøbt gennem Cawo Immobilien, der slog 10 % af den endelige pris. Slutfacit blev en købspris på 500.000 kroner, hvortil kommer udgifter til renovering af lejligheden og installation af køkken.

Frank Hansen stoppede dog ikke sine investeringer her, men købte kort tid efter en udlejet 2-værelses lejlighed i samme kompleks til en pris på 284.000 kroner. Ifølge foreløbige beregninger leverer udlejningslejligheden et årligt afkast på små 4 %, hvilket Frank Hansen er ganske godt tilfreds med.

Da Frank Hansen har betalt for de to lejligheder kontant, begrænser den månedlige udgift sig til 1.570 kroner i ejerbidrag og varme til førstkøbte lejlighed fratrukket en nettolejendtgægt på cirka 750 kroner. fra udlejningslejligheden.

Netto summer den månedlige udgift sig op på cirka 820 kroner, hvortil kommer 200 – 300 kroner i grundskatter til den tyske stat. I regnestykket er ikke indregnet skat af lejeindtægt, ejendomsværdiskat til den danske stat på cirka 400 kroner månedligt, forsikringer eller elektricitet.

Tyskerne snyder mægleren

Tyskerne har i øvrigt udviklet deres egne ufine trick til at undgå mæglerens høje salærer. Men hvordan gør de så det?

Proceduren ved en normal handel er, at man kontakter mægler for at få adressen på lejligheden og aftale besigtigelse. Mægleren vil imidlertid ikke udlevere adressen på lejligheden, før man har opgivet sin egen adresse. På den led ved mægleren nemlig, hvortil han skal sende regningen, hvis man senere køber lejligheden med eller uden mæglerens hjælp.

Nogle købere allierer sig med en bekendt, der modtager adressen på lejligheden. I så fald står det den reelle køber frist for at kontakte sælger, evt. via et opslag i opgangen. Sælger er nemlig ligeglad med, om lejligheden sælges med eller uden mægler.

Og i modsætning til Danmark har sælger ingen forpligtelse over for mægleren, da køber- en jo betaler salæret.

Nyttige links:

www.immobilienscout24.de	Ejendomsmægler med abonnementsordning
www.immobilien.de	Ejendomsmægler
www.immozentral.com	Ejendomsmægler
www.berlinien.de	Ejendomsmægler
http://go.immopool.de	Ejendomsmægler
www.erber-berlin.de	Ejendomsmægler
www.immowelt.de	Ejendomsmægler
www.wohnanzeiger.de	Annonceside for boliger
www.argetra.de	Tvangsauktioner
http://dictionaries.travlang.com	Ordbøger
www.tysk.dk/ordboeger.php	Ordbøger
www.dbo-tyskland.info	Info om Tyskland
www.berlin.de	Info om Berlin
[...]	
www.stadtentwicklung.berlin.de	Info om Berlin
www.postleitzahl.org	Tyske postnumre
www.berlin.de/stadtplan	Bykort Berlin
www.urlaub-anbieter.com	Ferielejligheder
www.duda.dk	Skoleside om Tyskland

Interessante kvarterer

- Charlottenburg: Nord for byens bedste shopping-område på Kurfürstendamm
- Wilmersdorf : Syd for Kurfürstendamm
- Kreuzberg: BZ'ernes gamle højborg to km. syd for Berlin Mitte
- Friedrichshain: Et af de nye hippe steder præget af bohemer (Øst)
- Mitte: Området omkring Fernsehturm (Øst)
- Prenzlauer Berg: Hotteste sted i Berlin cirka to km nord for Mitte (Øst)

Redaktionelt:

Måske kunne der udarbejdes et oversigtskort over Berlin med angivelse af de enkelte kvarterer

Ordliste

Verkehrswert: Offentlig vurdering

Sanierungsabschreibung: Skattemæssig afskrivning

Etagenheizung: Individuel opvarmning

Altbau: Ældre bygning

Zwangsversteigerung: Tvangssalg

Bezugsfrei: Ledig

Diele: Entre

Gartenhaus: Sidefløj til ejendommen

Maisonette: Lejlighed på øverst i ejendommen med trappe til loftetage

Wohngeld/Hausgeld: Bidrag til ejerforening.

Mietspiegel: Lejloft

Teilungserklärungen: Vedtægter

Kaltmiete: Husleje eksklusiv varme og ejendommens driftsomkostninger

Sammelheizung: Centralvarme

Grunderwerbsteuer: Afgift til staten ved køb af bolig. Udgør 3,5 pct. af købesum

Kurfürstendamm 57
D 10707 Berlin

Fon + 49 (0) 30 3151 8969 0
Fax + 49 (0) 30 3151 8969 9

www.advokatfirma.de

Sådan køber jeg bolig i Berlin

- 1) Anskaf et oversigtskort og en guide over Berlin. Foretag den indledende research på Internettet. Registrer dig på hjemmesiden www.immobilienscout24.de og få mulighed for at gemme dine søgeresultater og abonnere på e-mail med liste over lejligheder.
- 2) Gør klar til at besøge Berlin. Fra København er der fem timers kørsel via Gedser-Rostock. Book eventuelt en lejlighed på "urlaub-anbieter", eller vælg både bus og hotel som en pakkelsning.
- 3) Brug Internettet til at undersøge, hvilke bydele, som du finder interessante. Notér interessante emner op og vælg en håndfuld ud til besigtigelse.
- 4) Træf aftale med en Berlin-advokat for eventuel rådgivning i forbindelse med en handel. Den Danske Ambassade udleverer gerne en liste med danske advokater i byen.
- 5) Besøg Berlin.
 - Undersøg de enkelte kvarterer og prisniveauer.
 - Opret en tysk bankkonto.
 - Besigtigelse af lejligheder.
 - Husk fotoapparat.
- 6) Overvej dine finansieringsmuligheder i henholdsvis Danmark og Tyskland. Har du friværdi i den danske bolig, er det naturligt, at skaffe pengene af den vej, hvilket de fleste danskere benytter sig af.
- 7) Du er nu helt forberedt på købet af en lejlighed i Berlin og har naturligvis udarbejdet et budget over driften på forhånd.
- 8) Du udvælger et antal lejligheder i de kvarterer, som du har interesse for. Check prisniveauet på tilsvarende lejligheder i samme kvarter.
- 9) Besøg Berlin igen og denne gang med penge på lommen. Husk, at Berlin rummer cirka 90.000 ledige lejligheder og sælger vil derfor ofte acceptere et prisnedslag på 5 - 10 pct.
- 10) Du har nu besluttet dig og mødes med notaren for den endelige overdragelse af lejligheden.

Standardspørgsmål til mægler/advokat

At dømme efter annoncerne på Internettet, er tyske ejendomsmæglere både dyre og leverer en yderst beskedne service. Derfor gælder det om at have en checkliste parat ved mødet med mægleren.

- 1) Verkehrswert: Lejlighedens seneste offentlige vurdering.
- 2) Hausgeld: Det månedlige bidrag til ejerforeningen
- 3) Hvad er inkluderet i "Hausgeld" (varme, vand m.v.).
- 4) Seneste driftsregnskab over ejendommen.
- 5) Hvad koster lejligheden i årlige skatter?
- 6) Hvilke udgifter kommer derudover?
- 7) Månedlig brutto- og nettoleje, hvis lejligheden er udlejet
- 8) Kopi af eventuel lejekontrakt.
- 9) Hvordan reguleres huslejen?
- 10) Alder og beskæftigelse på eventuelle lejere.

Kurfürstendamm 57
D 10707 Berlin

Fon + 49 (0) 30 3151 8969 0
Fax + 49 (0) 30 3151 8969 9

www.advokatfirma.de

Det skal du være opmærksom på

- Opvarmning: Mange lejligheder opvarmes individuelt via gas eller elektricitet. Typisk er lejligheder med individuel opvarmning, "Etagen-heizung" billigere end lejligheder med "Fernwärme" eller "Central-heizung".
- Vinduer: Ofte er det op til den enkelte lejer at udskifte vinduer. Check derfor helbredstilstanden på lejlighedens vinduer.
- Ejendommens stand: Mange ejendomme er nysanerede, men ikke alle lejligheder er renoveret indvendigt.
- Køkken: Mange lejligheder overtages uden køkken.
- Besigtigelse: Accepter som udgangspunkt ikke en handel uden ind- og udvendig besigtigelse.

Finte – slip for mæglersalæret

Med lidt behændighed kan du undgå at betale salær til den tyske ejendomsmægler og dermed spare op til 7,0 pct. af købesummen. Du fravælger simpelthen ejendomsmægleren og handler direkte med sælger.

Proceduren ved en normal handel er, at du kontakter mægler for at få adressen på lejligheden og aftale besigtigelse. Mægleren vil imidlertid ikke udlevere adressen på lejligheden før du har opgivet din egen adresse. På den led ved mægleren nemlig, hvortil han skal sende regningen, hvis du senere køber lejligheden med eller uden mæglerens hjælp.

Nogle købere arrangerer sig dog alligevel uden om mægleren og allierer sig med en bekendt, der modtager adressen på lejligheden. I så fald står det den reelle køber frit for at kontakte sælger, eventuelt via et opslag i opgangen. Sælger er nemlig ligeglad med, om lejligheden sælges med eller uden mægler. Og i modsætning til i Danmark, har sælger ingen forpligtelser over for mægleren, da køberen jo betaler salæret.

Kort og kontant om køb af lejlighed i Berlin

- **Skat:** Hovedreglen ved beskatning af lejeindtægter og bolig i Berlin er, at du som investor ikke slipper billigere, end hvis boligen var beliggende i Danmark. Det betyder, at du skal betale lejeværdiskat og skat af eventuelle lejeindtægter på præcis samme vis som i Danmark. Mellemspillet er blot, at du i første omgang skal opgive eventuelle indtægter til det tyske skattevæsen. Efterfølgende bliver eventuel tysk skat modregnet i din danske skat. Du er selv ansvarlig for at opgive lejeindtægter og boligens offentlige vurdering til det danske skattevæsen, da skattevæsenet ikke automatisk modtager oplysninger fra det tyske skattevæsen.
- **Driftsøkonomi:** Ganske som i Danmark betaler du et månedligt bidrag til ejerforeningen i form af "Hausgeld" eller "Wohngeld". Inklusiv a-conto varme udgør bidraget i en velholdt ejendom mellem 2 og 3 euro pr. m² månedligt. Opgjort på en tre værelses lejlighed summer bidraget sig op på cirka 1.600 kr. månedligt. Derudover skal du betale en mindre grundskat i niveauet omkring 1.000 til 1.500 kr. årligt. Bruger du selv lejligheden som feriebolig, skal der betales lejeværdiskat til det danske skattevæsen, hvilket udgør 1 pct. af boligens offentlige vurdering.
- **Handelsomkostninger:** Køber betaler mæglerens løn, der udgør op til 7,0 pct. af købssummen. Nogle lejligheder er dog provisionsfrie, hvis de sælges af et boligselskab eller er sat til salg af ejeren. Også udgiften til den offentlige notat betales af køber, selv om han er både købers og sælgers mand. Udgiften ligger på cirka 1,5 pct. af købssummen. Vælger du at benytte dig af en advokat, løber der typisk omkring 17.000 kr. inkl. moms på i honorar. Endelig skal den tyske stat have sin bid af kagen og forlanger derfor 3,5 pct. i afgift af købesummen.
- **Overdragelse:** Selve overdragelsen af lejligheden finder sted hos en offentlig notar, der registrerer alle juridiske forhold omkring lejligheden. Inden mødet med notaren har køber indbetalt overdragelsessummen på notarens konto og aftalt en overdragelsesdato.
- **Jura:** Overvej kraftigt at benytte dig af en advokat, da du ikke kan forvente den store service fra ejendomsmægleren. Advokatbistand er specielt relevant ved køb af udlejede lejligheder. Reglerne omkring fastsættelse af lejen i en udlejet lejlighed er underlagt nogle begrænsninger i lighed med i Danmark. Du kan checke huslejeniveauet gade for gade på www.berlin.dk – søg efter " Mietspiegel", hvor et central huslejekontor fastsætter nogle vejledende kvadratmeterpriser for lejen. Betaler lejer ikke huslejen to måneder i træk, kan han sættes ud af lejligheden.
- **Tvangsauktioner:** Er du indstillet på en ekstra arbejdsindsats mod til gengæld at spare nogle penge, kan du købe din lejlighed på en tvangsauktion. Information om tvangsauktioner finder du på adressen: www.argetra.de. Ved en søgning den 1. november 2005 fandt vi 744 ejendomme på tvangsauktion i Berlin, hvoraf de 464 var ejerlejligheder.