

Fnyser av skatte-skremsel

Nils Nordvik advarte mot skattebomber i Syd-Europa. – Det er bare hvis du går med skylapper. Europa er et arveparadis, sier Agnar D. Carlsen.

STEINAR GRINI
STEINAR.GRINI@FINANSAVISEN.NO

– Det finnes ingen skattebomber i Europa, slår Carlsen fast.

Han er daglig leder i Norsk Megling som har spesialisert seg på salg av fritidseiendommer i utlandet. I forbindelse med at Finansavisen omtalte berget av hytter for salg i Norge i prisklassen over 10 millioner, løftet Nordvik en advarende pekefinger mot nordmenn som kunne bli rammet av økte skatter i Syd-Europa.

– Plutselig sitter du i klypa, sa Nordvik.

– Så nær som i Hellas, har politikerne ingen interesse av å skru opp skattene. Det vil ramme lokalbefolkningen like hardt, sier Carlsen.

4 millioner skattefritt

I stedet fremhever han at noen av de europeiske landene er rene skatteparadiser når det gjelder arv. I Italia betaler man ikke arveavgift på den første millionen euro. Av beløp over dette er det 4 prosent arveavgift.

I Frankrike er den avgiftsfrie grensen satt ned fra 150.000 euro til 100.000 euro, men selv dette gir et ektepar med to barn mulighet til å overlate verdier for innpå 4 millioner kroner.

Regnestykket er slik:

- Man kjøper en eiendom til 800.000 euro.
- Eiendommen kan gis som for-



NULL PROBLEM: Agnar D. Carlsen mener man slipper billig fra skatter og avgifter ved kjøp av bolig i Syd-Europa hvis man gjør godt forarbeid. FOTO: IVAN KVERME

skudd på arv til barna. Hver av foreldrene kan gi hvert barn 100.000 euro. Totalt 400.000.

- Grunnlag for bruksrett av eiendom til 800.000 settes til 400.000 og tinglyses, hvilket gjør at man også kan leie ut og beholde leieinntektene selv.
- Overdras den til barna blir verdien satt til 400.000 og man betaler kun en avgift på 40.000 kroner.

- Ikke tenk norsk

Ved kjøp av eiendom i Spania fremhever Carlsen at det må lages testamente der barna er nevnt. For å unngå skatt på gevinsten i forbin-

delse med et eventuelt salg, må det samtidig med kjøpet tas opp et lån på fritidsboligen. På den måten kan man styre gevinst og gevinstskatt.

– Mange folk tenker norsk når de kjøper ute. Norske regler gjelder ikke i utlandet. Man må sette seg inn i reglene som det er mange gode advokater som har greie på, sier Carlsen.

” Så nær som i Hellas har politikerne ingen interesse av å skru opp skattene

AGNAR D. CARLSEN, NORSK MEGLING

Skatt i Frankrike

Ved kjøp:

Ved kjøp av ny bolig er omkostningene skatter, avgifter, dokumentavgift og notarkostnadene 5 prosent. Ved kjøp av brukt bolig er kostnadene 7 prosent.

Ved eie:

Eiendomsskatt betales av selger frem til utgangen av transaksjonsåret. Som tommelfingerregel koste det mellom 1 og 1,2 prosent av kjøpesummen å eie en bolig i et år. Det inkluderer forsikring, strøm- og vannavgifter, lokale avgifter, skatter, ettersyn, ved likehold og fellesutgifter.

25 prosent av verdien føres som formue i Norge.

Tilsvarende med leieinntekter.

Ved salg:

Gevinst beskattes med 34,5 prosent, men skatteavtalen gjør at man ikke betaler mer enn 28 prosent slik at man ikke betaler skatt til Norge ved salg de første fem årene. Deretter reduseres skattesatsen i Frankrike.

Ved arv:

Hvert barn kan arve 100.000 euro av hver forelder. I tillegg kan foreldrene tinglyse bruksrett som halverer arveavgiftsgrunnlaget.

Arveavgiften for samboere kan bli veldig høy hvis det ikke er inngått gode avtaler.

Skatt i Portugal

Ved kjøp:

Det betales et trinnsvis beløp avhengig av kjøpesum. For kjøp opp til 167.300 betalte man i 2011 5.475 euro. For kjøp over 557.500 euro betalte man 6 prosent av kjøpesummen.

Dokumentavgiften utgjør 0,8 prosent av kjøpesummen. I tillegg kommer registreringsavgift på 325 euro. Notarutgifter utgjør 200 til 250 euro. Advokatkostnader utgjør 1,2 prosent av kjøpesummen, minimum 2.000 euro.

Totalt kan man regne et tillegg på 6-7 prosent av kjøpesummen mellom 150.000 og 300.000 euro.

Ved eie:

Eiendomsskatt utgjør 0,4 prosent av individuelt fastsatt skatteverdi. En leilighet på 100 kvadratmeter gir årlig eiendomsskatt på 200 til 700 euro. Felleskostnader utgjør gjerne 750 euro pr. år. Forsikringspremie ligger i området 150 til 250 euro for en leilighet med to soverom.

Ved salg:

Det betales 12,5 prosent gevinstskatt av salgsproveny fratrukket kostpris inkludert kjøpspris, omkostninger og påkostninger. Det betales ikke gevinstskatt til Norge.

Ved arv:

Ved testamente slipper barn å betale arveavgift utover 500 til 1.000 euro i kostnader for å registrere ny eier. Andre enn barn må betale 10 prosent arveavgift av eiendommens skatteverdi. Med testament gjelder arveavgift etter norske regler.

■ Arveparadis i Frankrike og Italia

■ Bør skaffe utenlandsk advokat

Norske regler gjelder ikke i utlandet. Man må sette seg inn i reglene

AGNAR D. CARLSEN, NORSK MEGLING

Skatt i Italia

Ved kjøp:

Det betales en avgift ved kjøp trinnvis basert på eiendommens skattetakst. Trinnene justeres hvert år. Dokumentavgiften utgjør 10 prosent av skattetaksten.

Notarutgiften utgjør fra 1.200 euro og oppover. Utgift til advokat utgjør fra 1,5 til 3 prosent av kjøpesummen, men minimum 4.000 euro. Normalt utgjør kostnadene 10-15 prosent av kjøpesummen ved kjøp mellom 150.000 og 300.000 euro.

Ved eie:

For en eiendom på 100 kvadratmeter utgjør årlig eiendomsskatt fra 20 euro og oppover avhengig av kommunens økonomi det aktuelle året. Det er ingen formuesskatt til Norge på det man eier i Italia. Normale fellesutgifter utgjør 750 euro pr. år. Forsikring ligger på 350 euro pr. år for en leilighet med to soverom.

Ved salg:

Det er gevinstskatt hvis man selger før det er gått fem år. Som følge av skatteavtale er det ingen skatt til Norge så nær som en del unntak.

Ved arv:

Ektefeller og barn betaler ikke arveavgift på den første millionen euro. Av beløp over det er det 4 prosent arveavgift. Søsken og andre familiearvinger betaler 6 prosent arveavgift over 100.000 euro. Andre betaler 8 prosent.

Skatt i USA

Ved kjøp:

Ved kjøp av nybygg betales 10 prosent depositum til oppgjørsmedhjelper. Denne lager oppgjørsoppstilling der omkostninger gjerne kommer på 4-5 prosent av kjøpesummen.

Eiendomsskatter utgjør i gjennomsnitt 1 prosent av eiendommens offentlige vurdering.

Ved eie:

Man må levere selvangivelse med begrenset skatteplikt og betale skatt av inntekter som stammer fra kilder i USA, herunder leieinntekter. Forsikringspremie avhenger sterkt av om eiendommen ligger i et fareområde. Det anbefales ansvarsforsikring som sikrer ved skade på tredjepart.

Årlig eiendomsskatt i USA er cirka 1,7 prosent.

Ved salg:

Det betales 35 prosent skatt av gevinsten hvis eiendommen har vært eiet i mindre enn ett år. Ut over to år er skatten 15 prosent etter at alle kostnader, inkludert rentekostnader, er trukket fra.

Skatt i Hellas

Ved kjøp:

Ved kjøp av ny bolig må man betale 23 prosent moms av skjøteverdien i tillegg til Notar, overdragelseskostnader og tinglysningskostnader. Dette er inkludert i prisen som vises på prospektet ved nye boliger. Ved kjøp av brukt bolig er omkostningene omtrent 10 prosent.

Ved eie:

Man må sende gresk selvangivelse hvert år. Fellesutgifter til drift av sameie utgjør rundt 60-80 euro pr. måned.

Kommuneskatt, inntektsskatt og renovasjon eksisterer ikke. Eiendomsskatt varierer, og utgjør som tommelfingerregel 3-5 euro pr. kvadratmeter pr. år. I tillegg kommer vann og strøm etter forbruk. Formuesverdien oppføres i Norge til 25 prosent av kjøpesummen. Utleie belastes med ca. to måneders leie i skatt i Hellas.

Ved salg:

Det er ingen gevinstskatt i Hellas. Dersom gevinsten overføres til Norge må det svares 28 prosent gevinstskatt.

Ved arv:

Det er ikke arveavgift på eiendommer med takst opp til 150.000 euro. Fra 150.000 til 300.000 euro svares det 1 prosent arveavgift. Fra 300.000 til 600.000 svares det 5 prosent og for det overstigende svares det 10 prosent arveavgift. For samboende er gode avtaler svært viktig.

Skatt i Spania

Ved kjøp:

Ved nybygg betales 10 prosent av kjøpesum i moms, eventuelt 21 prosent ved kjøp av tomt eller garasje. I tillegg kommer stempelavgift på 1,5 prosent og notarkostnader på 900 euro, tinglysningskostnader på 700 euro. Ved brukte boliger betales 8-10 prosent i overføringsavgift samt notar og tinglysningskostnader.

Ved eie:

Privatpersoner betaler eiendomsskatt, inntektsskatt på 24 prosent av et grunnlag basert på 2 prosent av ligningsverdien for ikke-residenter. 25 prosent av kjøpesummen oppføres som formue i Norge.

Man må sende spansk selvangivelse hvert år. Renovasjonsavgift utgjør 100 euro pr. år og felleskostnader gjerne 1.000-2.000 euro pr. år.

Ved utleie betales 24 prosent skatt av netto leieinntekter til Spania.

Ved salg:

Det betales 18 prosent skatt til Spania av netto gevinst med mindre man selger før det er gått fem år. Da betaler man i tillegg 10 prosent skatt til Norge, slik at samlet gevinstskatt utgjør 28 prosent. Det betales i tillegg en skatt, Plusvalia, basert på verdistigningen på den faste eiendommen.

Ved arv:

Arveavgiften utgjør normalt mellom 15 og 34 prosent, men kan være høyere. Det er svært viktig å kjenne arvereglene, sette opp testamente ved kjøp samt foreta låneopptak i spansk bank som registreres på eiendommen. Lånet er fradragsberettiget ved beregning av arveavgiften.

Kilde skattefakta:
Norsk Megling