

Fransk feriehus kan

Franske arveregler gjør feriehuset enda mer behagelig. Med litt skatteplanlegging kan faktisk hele eiendommen overføres avgiftsfritt fra foreldre til barn.

STIAN THORSRUD
STIAN.THORSRUD@FINANSAVISEN.NO

Etter Sverige og Spania er det i Frankrike nordmenn eier flest boliger. I sommer skrev Finansavisen at det kan være gunstig å kjøpe bolig i Frankrike og at landet har vært en av de mest stabile av alle ferieboligmarkedene i Sør-Europa, særlig etter finanskrisen. For nordmenn som vurderer å skaffe seg feriebolig i Sør-Europa gjør franske arveregler at et Frankrike-kjøp kan bli enda mer gunstig.

– Frankrike er et arveparadis for de fleste nordmenn med eiendom i landet, sier Agnar Carlsen i Norsk Megling.

– Årsaken er at du etter franske regler i stedet for norske, og de franske reglene er gunstige. Dette er det mange nordmenn som benytter seg av.

Fribeløp pr. barn pr. forelder i Frankrike er en del høyere enn i Norge. Hvert barn kan arve 100.000 euro fra hver forelder.

– I en kjernefamilie med to foreldre og to barn, kan foreldrene dermed overføre til sammen 400.000 euro til barna, sier Carlsen.

Gunstig oppsplitting

Men i følge Erik Fougner i AAA Riviera Eiendom stopper det ikke der.

– I tillegg til gunstig fribeløp er det også en svært gunstig oppsplitting som skjer når den ene ektefellen går bort, sier Fougner.

– Arven etter avdøde deles opp i to deler – en finansiell verdi og en bruksrett. Summen er det man kaller eiendommens totale verdi, fortsetter han.

Arver bruksretten «gratis»

La oss se på et eksempel der en eiendom er eid 50/50 av mann og



100.000 euro fra hver forelder uten avgift

kone, og er verdt 1 million euro (cirka 7,4 millioner kroner). Vi antar videre at mannen faller fra, og at enken dermed arver mannens bruksrett på halve boligen. Hun fortsetter altså å benytte eiendommen på livstid (100 prosent bruksrett). Dette godet er uten noen form for beskatning.

Verdien av bruksretten settes etter faste regler (se faktaboks). Er enken for eksempel 69 år, settes den til 40 prosent av mannens halvdel, altså 200.000 euro (se eksempelgrafikk). Resterende verdi av mannens halvdel – 300.000 euro – fordeles deretter på de to barna, som sitter igjen med en total arveavgift på 10.000 euro (cirka 74.000 kroner).

– Det som gjør dette ekstra gunstig for arvingene er at når

gjenlevende ektefelle også går bort. Da slukkes bruksretten og barna overtar denne uten å måtte betale arveavgift på den, forklarer Fougner.

– Dette er imidlertid forbeholdt par som er gift under vanlig norsk ekteskapslov og uten særkullsbarn, presiserer han videre.

Når moren i sin tur går bort, skiftes hennes halvpart på 500.000 euro fordelt på to barn (250.000 euro hver) og nye fribeløp på 100.000 euro trekkes fra, slik at arveavgiftsgrunnlaget på morens halvdel ender opp på 150.000 og en arveavgift på 30.000 euro. Dermed har barna betalt hver seg 40.000 euro (296.000 kroner) for å ha tatt en halv million euro i arv hver, hvilket tilsvarer 8 prosent.

Skatteplanlegging

Ingen trenger imidlertid å dø for at barna skal bli medeiere. Ved å tinglyse bo og bruksrett kan foreldre overføre verdier samtidig som at de fortsatt kan bruke den og eventuelt leie den ut som de vil.

– Dersom man skatteplanlegger litt, kan man overføre ganske store summer mens foreldrene fortsatt lever, sier Fougner.

– I Frankrike nullstilles fribeløpene hvert 15. år. Dersom foreldrene starter planleggingen tidlig, kan de først overføre 100.000 euro hver av seg, til hvert barn, og etter 15 år kan man gjøre den samme øvelsen på nytt. Kombinert med bruksrett kan man dermed over tid overføre hele eller store deler av verdien til barna uten arveavgift, sier han.

– Det er imidlertid viktig å være oppmerksom på at denne metoden krever gemyttlige familierelasjoner. Foreldrene gir fra seg enerådretten selv om man fortsatt sitter på en bruksrett. Og det er ikke alle som er interessert i å måtte rådføre barna om man ønsker å selge eiendommen.

– Et av barna kan også finne på å krangle på salgsprisen, og da har man det gående, sier Fougner.

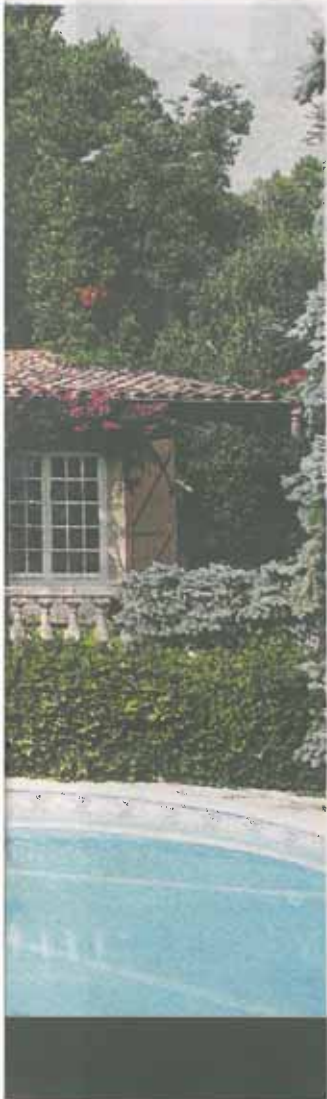
Noen avgifter

En overføring til barna er imidlertid ikke helt gratis. Noen avgifter tilkommer, men avgiftene er lavere ved overføring til barn enn ved vanlig salg.

– Ved overføring til barna må man betale et registreringsgebyr og

” Dersom man skatteplanlegger litt, kan man overføre ganske store summer mens foreldrene fortsatt lever
ERIK FOUNGER, AAA RIVIERA EIENDOM

arves gratis



ARVERÅD: To foreldre med to barn kan overføre 400.000 euro uten arveavgift, sier Agnar D. Carlsen i Norsk Megling. FOTO: NORSK MEGLING

Fransk gevinstskatt

- Gevinst ved salg av fast eiendom skattlegges med unntak av primærbolig. Det er imidlertid en del fradrag som reduserer gevinsten. For det første kan alle trekke fra utgifter som man har hatt i forbindelse med kjøpet av eiendommen slik som avgifter og meglersomkostninger i Frankrike. Deretter er det et flott sjablongfradrag som alle kan bruke på 7,5 prosent av inngangsverdien (kjøpesummen). Eventuelt kan du trekke fra faktiske kostnader slik som bygningsmessige påkostninger som for eksempel basseng, eller ny hage. Husk at faktura må være inkluderte mva og navn på hjemmelshaver/ eier av eiendommen.
- Resterende gevinst blir beskattet med 34,5 prosent.
- Har du eid boligen i mer enn fem år, trappes gevinsten ned. Fra år 6 til og med år 16, reduseres gevinstgrunnlaget med 2 prosent pr. år. Fra år 16 til 24 med 4 prosent pr. år og fra 24 til 30 med 8 prosent pr. år. Fra år 31 er gevinstskatten null. Kilde: Norsk Megling

Slik fastsettes verdien av bruksretten

Bruksretten er en funksjon av gjenlevenes alder i det øyeblikk den første ektefelle går bort, og fastsettes på bakgrunn av markedsverdien.

Dersom lengstlevende er:

51-60 år	50 % av markedsverdi
61-70 år	40 % av markedsverdi
71-80 år	30 % av markedsverdi
81-90 år	20 % av markedsverdi
Over 90 år	10 % av markedsverdi

Kilder: AAA Riviera Eiendom

Fransk arveavgift

- Nordmenn med eiendom i Frankrike arver etter franske arveregler.
- Fribeløp pr. barn, pr. forelder er 100.000 euro.
- I en kjernefamilie med to foreldre og to barn, kan foreldre overføre til sammen 400.000 euro til barna.
- I tillegg kan man tinglyse bruksrett på eiendommen, hvilket reduserer arvegrunnlaget ytterligere.

Avgiftssatser utover fribeløpet:

Inntil 8.000	5 %
8.000-12.000	10 %
12.000-16.000	15 %
16.000-552.000	20 %
552.000-903.000	30 %
903.000-1.806.000	25 %
Over 1.806.000	40 %

De aller fleste vil havne i kategorien «16.000-552.000 euro» med 20 prosent arveavgift.

Slik fordeles verdiene når ektefelle dør:

Enke på 69 år mottar 40 % av bruksretten. Når hun dør, får barna dette arveavgiftsfritt.

Se regnestykke 1

100%
Boligverdi:
1 million euro

50%
Bruksrett, 40% av halvparten:
200.000 euro

300.000 euro til barna:
Barn 1: 150.000 euro
Barn 2: 150.000 euro

Skal skiftes

50%
Konens ele:
500.000 euro

Når enken senere dør må barna betale arveavgift, minus fradrag. (Se regnestykke 2)

Kilde: AAA Riviera Eiendom

Regnestykke 1. Fra mannen:

Arveverdi	300.000
Fordelt på to barn	150.000
- Fribeløp pr. barn	100.000
= Arveavgiftsgrunnlag	50.000
Arveavgift (20 %)	10.000

Regnestykke 2. Fra enken:

Arveverdi	500.000
Fordelt på to barn	250.000
- Fribeløp pr. barn	100.000
= Arveavgiftsgrunnlag	150.000
Arveavgift (20 %)	30.000



FORKLARER: - I Frankrike kan man overføre nye fribeløp til barna hvert 15. år, sier Erik Fonger i AAA Riviera Eiendom. FOTO: AAA RIVIERA EIENDOM

notaravift. For de fleste vil dette ligge på om lag 1,5 prosent av verdien, sier Agnar Carlsen.