

# SKATTER OG AVGIFTER VED KJØP OG VED EIE AV BOLIG I UTLANDET

## Frankrike

### Skatter og avgifter ved kjøp

Hvilke skatter og avgifter du må betale ved kjøp av bolig på Frankrike avhenger av om du kjøper nybygget eiendom eller en eiendom eldre enn fem år. Ved nybygg har man en ti års garantiregel ved feil og bygningsmessige- og tekniske mangler. Ved kjøp av brukt bolig har man ingen garanti, og kjøper "as is" – som den er. Ved kjøp av ny bolig er omkostningene skatter, avgifter, dokumentavgift og notarkostadene ca. 5 %. Ved kjøp av brukt bolig er kostnadene ca. 7 %. Eiendomsskatt for det året eiendommen kjøpes, betales av selger frem til nyttår.

### Skatter og avgifter ved eie

Som en tommelfingerregel kan man si at ca. 1 til 1,2 % av kjøpesummen går med til å dekke alle kostnader ved å eie en bolig i Frankrike. Det er inkludert forsikring, strøm- og vannavgifter, lokale avgifter, Taxe d'habitation, Taxe Foncières, ettersyn og vedlikehold av hage og svømmebasseng, fellesutgifter i sameiet, og lignende. Du betaler ingen formueskatt i Frankrike. Det samme gjelder inntektsskatt ved utleie dersom man ikke oppgir dette og leverer selvangivelse og skatter i Frankrike. Kommunale avgifter varierer avhengig av kommunene. Fellesutgiftene til sameiet varierer også i forhold til hvilke fasiliteter sameiet har, så som svømmebasseng, tennisbane, hage og andre anlegg. P.t. kan man kun tegne forsikring i ett norsk forsikringsselskap, If Skadeforsikring.

**Salg** Ved salg av eiendom beskattes gevinsten med 34,5 % i Frankrike. I Frankrike har man et bunnfradrag på 15 % av kostpris/kjøpesum. De første 5 årene er skattesatsen 34,5% deretter reduseres skatteprosenten med 6 % pr. år frem til år 22 - 4% betales det siste året. Skatteavtalen mellom Norge og Frankrike regulerer det slik at man ikke betaler skatt i Norge. Selges eiendommen innen fem år skal man i utgangspunktet betale 24 % (2017) gevinstbeskatning til Norge, men da skatteprosenten i Frankrike er 34,5%, skal det ikke betales noen skatt i Norge.

### Arv

Man arver etter franske regler, Euro 100.000,- er fritatt for arveavgift og beløpet arves fra hver av foreldrene. Utover euro 100.000,- betales det arveavgifter fra 5 % til 45 % etter utarbeidet tabell som årlig revideres. Ingen arveavgift i Norge.

Gunstig å overføre boligen til sine barn i levende live mot «Bo og bruksrett».

«Bo og bruksrett» til hver av foreldrene blir registrert på eiendommen. Retten kan ikke sies opp av arvingene. Arveavgiftsgrunnlaget blir betydelig redusert pga. «Bo og bruksrett»

Som samboende er det viktig å sette opp testament og bruksrettigheter når man kjøper eiendom i Frankrike. Det er meget viktig at man før man kjøper blir kjent med hvordan man som samboer blir behandlet ved arv og at det blir inngått riktig samboeravtaler. Ellers kan arveavgiften for en samboer bli veldig høy. Vi anbefaler at samboende kontakter en norsk advokat med fransk advokatbevilling som kan gi konkret informasjon om dette før man starter kjøpsprosessen.

# Spania

## Skatter og avgifter ved kjøp

Hvilke skatter og avgifter du må betale ved kjøp av bolig i Spania, avhenger av om du kjøper en bolig direkte fra utbygger eller fra privatperson. Ved nybygg må du betale IVA (merverdiavgift) på 10 % av kjøpesum.

Videre må du betale 1,5 % stempelavgift på kjøpesummen. I tillegg kommer notarkostnader og tinglysningsgebyr. Prisen på dette avhenger av prisen på eiendommen og antall notariale ark som brukes i skjøte. Ved kjøp av brukte boliger betales 8-10 % overføringsavgift (ITP) av kjøpesum (det er ulike regler i de ulike spanske regionene), samt notar- og tinglysningskostnader som ovenfor. Stempelavgift betales ikke ved kjøp av brukt bolig.

## Skatter og avgifter ved eie

I Spania varierer avgiftene avhengig av om boligen eies av en privat person eller av et selskap. Skatter og avgifter varierer igjen av om selskapet er spansk eller utenlandsk. Privatpersoner som eier bolig i Spania skal som hovedregel betale følgende skatter og avgifter: IBI (eiendomsskatt) varierer fra kommune til kommune.

Inntektsskatt: For ikke-residenter, som ikke har leid ut boligen, kalkuleres på samme måte som ved prosentligning av fast eiendom i Norge. Skattepliktig fordel er 2 % av den spanske ligningsverdien. Gjeldende sats fra 1. januar 2016, for innbyggere bosatt i EU, Island og Norge er 19 %. Man er forpliktet til å sende inn en spansk selvangivelse hvert år. Dette gjelder selv om du ikke leier ut boligen.

Sjøpplavgift - "Basura" er på ca. 50-200,- euro per år. Størrelsen på avgiften varierer med hvilken by eiendommen befinner seg.

Fellesutgifter til eventuelt sameie varierer fra sameie til sameie, og ligger vanligvis på ca. 400 – 4 000,- euro pr. år. Dette dekker drift, gartner, vakthold, basseng, vedlikehold, bygningsforsikring, kabel tv m.m. I tillegg kommer vann og strøm etter forbruk.

Formuen som fritidsbolig føres i Norge opp med ca. 30 % av kjøpesummen i den norske selvangivelsen. I Spania skal det betales skatt av brutto leieinntekter med 19 %. Utleier bosatt i Norge kan trekke fra utgifter når disse er direkte og uadskillelig knyttet til oppnåelse av leieinntekten i Spania.

## Salg

Ved salg av bolig må du betale 19 % skatt til Spania av en eventuell brutto gevinst. Selges eiendommen innen fem år må det betales 24 % gevinstbeskatning til Norge (2017). Betalt spansk skatt (19 %) trekkes fra slik at det da betales 5 % gevinstbeskatning i Norge. Etter fem års eiertid betales det ikke skatt på gevinsten i Norge. Salgsgevinst i Spania kan overføres til Norge først etter at den spanske skatten er betalt.

## Arv

I Spania har man tidligere hatt svært høye arveavgifter og man har også måttet betale arv for mindre beløp. Dette er nå endret vesentlig for de aller fleste kjøpegrupper. Euro 1 000 000 er fritatt for arveavgift pr. barn som arver sine foreldre. Det er dog lokale variasjoner. Vi anbefaler at det opprettes et testament. Dette for å få et langt hurtigere skifte ved dødsfall. I Spania kreves fullt arveoppgjør ved hvert dødsfall, og uskiftet bo eksisterer ikke. Ingen arveavgifter i Norge.

## Italia

### Skatter og avgifter ved kjøp

Det betales et avgiftsbeløp (*imposte*) som øker trinnvis med kjøpesummen. Disse trinnene justeres hvert år. Alle eiendommer har sin "skattetakst" avhengig av type, antall rom, hva slags rom, hvem som selger og hvordan boligen skal brukes. Dokumentavgiften (*imposta*) er på 10 % av den individuelle skattetaksten. Notarutgifter varierer i henhold til kjøpesummen, men ligger fra 1.200 euro og oppover. På en eiendom som koster 160.000 euro kommer notarutgifter på ca. 2.800 euro. Gebyrene til notarene vil variere. Normalt er utgiften til advokat/commercialist på ca. 1,5 % av kjøpesummen, minimum 4.000 euro. Inkludert i honoraret er bestilling av strøm og vann, samt utfylling av påbudte skjemaer for ny eier. Totalt kan man regne med et tillegg i kjøpesummen på 10 – 15 %. Ønsker du å engasjere en norsk megler til å assistere deg, kommer denne kostnaden i tillegg. I Italia er honorar til den lokale salgsagent ikke inkludert i kjøpsprisen slik det er i mange andre land.

### Skatter og avgifter ved eie

Skattesystemet for eiendom i Italia er både enkelt og komplisert på en gang. Hver eiendom blir vurdert individuelt av skattemyndighetene ut i fra størrelse, beliggenhet, standard, standard på utearealer, om det er svømmebasseng eller ikke, osv. Eiendomsskatten bestemmes av den verdien som fastsettes. For en leilighet på rundt 100 kvm, vil den årlige eiendomsskatten kunne variere fra 20 euro og oppover, helt avhengig av kommunens økonomi det aktuelle året. Dette gjelder kun for fritidsboliger. Flytter du derimot permanent til Italia, vil det ikke være noen eiendomsskatt, samt en hel annen kjøpsprosess med betydelig lavere omkostninger. Det er ingen formuesskatt på det man eier i Italia til Norge. I tillegg betales fellesutgifter til et eventuelt sameie (*condominium fee*), på samme måte som i Norge for fellestjenester. En normal pris for en leilighet kan være ca. 750 euro pr. år, for stell av hage, svømmebasseng, ytre vedlikehold, renhold av fellesarealer, felles strøm og lignende. Men prisen varierer selvsagt med hva som utgjør fellestjenestene. Vann og strøm betales etter forbruk og alle boliger har målere. Strøm er forholdsvis dyrt i Italia, regn med minst 0,20- 0,30 euro pr. kWh.

Forsikring av bygninger med flere leiligheter er ofte todelt: Sameiet har forsikret tak, yttervegger, vinduer, trapper og heiser, kjeller, og øvrige fellesarealer som hage, svømmebasseng, parkeringsplasser osv. Eier selv må forsikre innervegger og innvendig utstyr (bad og kjøkken) og alt innbo og løsøre. Mange regioner i Italia ligger i et seismisk aktivt område, så et tillegg for jordskjelvforsikring anbefales. Forsikringspremien vil normalt ligge i området fra 350 euro pr år, for en leilighet med to soverom.

### Salg

Hovedregel ved kjøp av sekundær bolig er at det er gevinstbeskatning hvis man selger før det er gått 5 år, deretter ingen gevinstbeskatning. For primærbolig er det ingen gevinstbeskatning. Ved beregning av skattegevinst ved salg, må det først regnes ut hva som er betalt for boligen, inklusive alle omkostninger ved kjøpet, og senere påkostninger (ta derfor vare på alle kvitteringer). Dette beløpet trekkes fra salgssummen. Deretter er det progressiv skatt, som eventuelt kommer på toppen av hva man ellers har tjent det året i Italia. Har man eiet eiendommen i fem år, er eventuell gevinst skattefri i Italia. Norge og Italia har en skatteavtale, slik at du ikke betaler ytterligere gevinstskatt til Norge. Det er imidlertid en rekke unntak fra denne hovedregelen. Man bør følge med på skattereglene i Italia fordi reglene til stadighet forandres.

### Arv

Ektefeller og barn betaler ikke arveavgift på den første millionen euro. Av beløp over det er det 4 % arveavgift. Søsken og andre familiearvinger må betale 6 % over 100.000 euro som et bunnfradrag. Andre må betale 8 %. Ingen arveavgift i Norge.

## Portugal

### Skatter og avgifter ved kjøp

Ved kjøp av leilighet, rekkehus eller villa, betales et beløp (Imposto municipal, IMT) som øker trinnvis med kjøpesummen, og disse trinnene justeres hvert år. For 2011 utgjør IMT 5.475 euro for kjøp opp til 167.300 euro, og 8.821 euro for kjøp opp til 278.800 euro. For kjøp over 557.500 euro utgjør IMT 6 % av kjøpesummen. Ved kjøp av tomt er IMT 5 % av kjøpesummen, og for kjøp av tomt med ruin 6,5 %. Satsene blir justert hvert år. Dokumentavgiften (Imposto selo) løper på 0,8 % av hele kjøpesummen. I tillegg er det en registreringsavgift (Casa pronta) på 325 euro.

Notarutgifter varierer i henhold til kjøpesummen, men ligger i området 200 til 250 euro. Bruker du en norsk megler har disse gjerne en avtale med en advokat. Disse kostnadene kommer på 1,2 % av kjøpesummen, dog minimum 2.000 euro. Inkludert i dette honoraret er også hjelp til å opprette bankkonto, bestilling av strøm og vann, samt utfylling av eventuelle andre skjemaer for deg som ny eier. Totalt kan du regne med et tillegg i kjøpesummen på 6 – 7 % ved kjøp mellom 150.000 og 300.000 euro. Ønsker du å engasjere en norsk megler til å assistere deg, kommer denne kostnaden i tillegg.

### Skatter og avgifter ved eie

Hver eiendom blir vurdert individuelt av skattemyndighetene ut i fra størrelse, beliggenhet, standard, standard på utearealer, om det er svømmebasseng eller ikke. Eiendomsskatten er 0,4 % av den verdien som fastsettes. For en leilighet rundt 100 kvm, vil den årlige eiendomsskatten kunne variere fra 200 til 700 euro.

I tillegg betales en fellesutgift til sameiet (condominium fee), på samme måte som i Norge for fellestjenester. Dette kan komme på rundt 750 euro pr. år for stell av hage, svømmebasseng, ytre vedlikehold, renhold av fellesarealer, felles strøm etc., men prisen varierer med hva som utgjør fellestjenestene. Vann og strøm betales etter forbruk og alle boliger har målere. Strøm er dyrt i Portugal; regn med minst 2 kr. pr. kWh.

Forsikring av bygninger med flere leiligheter er ofte todelt: Sameiet har forsikret tak, yttervegger, vinduer, trapper og heiser, kjeller, og øvrige fellesarealer som hage, svømmebasseng, p-plasser etc., mens eier selv må forsikre innervegger og innvendig utstyr (bad og kjøkken) og alt innbo og løsøre. Algarve ligger i et seismisk aktivt område, så et tillegg for jordskjelvforsikring anbefales. Forsikringspremien vil normalt ligge i området 150 til 250 euro pr. år for en leilighet med to soverom.

### Salg

Som hovedregel beregnes gevinstskatt ved salg ved å regne ut hva du betalte for boligen, inklusive alle omkostninger, både ved kjøpet og senere påkostninger. Deretter trekker du fra salgssummen. Av den netto som man da sitter igjen med, betales det 12,5 % skatt. Norge og Portugal har en skatteavtale, slik at du ikke betaler ytterligere gevinstskatt til Norge med eiertid over 5 år. Selges eiendommen før 5 år betales 24% skatt til Norge fratrukket skatten i Portugal.

### Arv

Dersom testament ikke foreligger må ikke barn som arver betale arveavgift. Registrering av ny eier koster 500 til 1.000 euro. Når andre enn barn arver må det betales en arveavgift på 10 % av eiendommens skatteverdi. Med testament gjelder arveavgift etter norske regler. Registrering av ny eier koster mellom 500 og 600 euro.

## Hellas

### Skatter og avgifter ved kjøp

Hvilke skatter og avgifter avhenger av om du kjøper nybygget eiendom eller en eiendom eldre enn fem år. Ved nybygg har man femten års garantiregel ved bygningsmessige- og tekniske mangler. Ved kjøp av brukt bolig har man ingen garanti, og kjøper "as is" – som den er.

Ved nybygg må du betale 23 % merverdiavgift på skjøteverdien, i tillegg til dette beløpet kommer Notar, overdragelsesomkostninger og tinglysningskostnader. Men total beløpet er inkludert i prisen som vises på prospekt på nye boliger. Ved kjøp av brukt bolig kan man estimere ca. 10 % omkostninger av kjøpsverdien.

### Skatter og avgifter ved å eie

Privatpersoner som eier bolig i Hellas skal som hovedregel betale følgende skatter og avgifter:

Du er forpliktet til å sende inn en gresk selvangivelse hvert år. Dette gjelder selv om du ikke leier ut boligen. Fellesutgifter til drift av sameiet varierer mellom 70 og 100 euro pr. måned

Kommuneskatt, inntektsskatt og søppelavgift eksisterer ikke Eiendomsskatt varierer fra område til område men som en tommelfinger regel kan man estimere fra 3 -5 euro pr kvm pr år. I tillegg kommer vann og strøm etter forbruk.

Personer skattepliktige som er bosatt i Norge er i utgangspunktet skattepliktige for hele sin formue, det vil si inkludert sin eiendom i Hellas. Leieinntekter skattlegges sammen med annen inntekt. Inntekter opptil 12.000 euro er i utgangspunktet fritatt for beskatning.

### Salg

Gevinst ved salg av bolig kjøpt før 31.12.2005 er ikke skattepliktig i Hellas. For eiendommer kjøpt etter 1.1.2006 avhenger skattesatsen av hvor lenge du har eid eiendommen.

### Arv

Det er ikke arveavgift på eiendommer med arvetakst på opp til 150.000 euro. På eiendommer taksert til mellom 150.000 og 300.000 euro må man ut med 1 % arveavgift, mens gjeldende sats på eiendommer til en verdi mellom 300.000 og 600.000 er 5 %. For det overstigende må du betale 10 % arveavgift. Man arver etter greske regler – ikke norske. Ingen arveavgifter i Norge.

Som samboende er det viktig å sette opp testament og bruksrettigheter når man kjøper eiendom i Hellas. Det er meget viktig at man før man kjøper blir kjent med hvordan samboer blir behandlet ved arv og at det blir inngått riktig samboeravtaler.

## USA

### Skatter og avgifter ved kjøp

Gjennom megler vil man få opprettet en klientkonto (escrow) ved resalg og ved nybygg til byggherren. Ved kjøp av nybygg er depositum på 10 % av kjøpesummen. Depositum blir stående på klientkontoen hos Title company (oppgjørsmehjelper). I samarbeid med Title company ordner vi alt papirarbeidet rundt salget og kontrollerer at eiendommen er fri for heftelser m.m.

Det tegnes alltid en "title"-forsikring slik at kjøper er beskyttet dersom det skulle oppstå en feil i transaksjonen. Likeledes betales det en forsikring, HOA, og skatt for det første året på huset.

Title company sender en closing statement (oppgjørsoppstilling) til kjøper og selger ca. tre dager før overtagelsestidspunktet. Oppgjørsoppstillingen spesifiserer alle omkostninger, som til sammen er på ca. 4-5 % av kjøpesummen ved kontant kjøp. Handelsomkostningene inkluderer eiendomsskatter og eventuelle fellesutgifter pro rate, stempelavgifter, tinglysningsavgift, title fee og transfer tax (skatt) til staten. Eiendomsskatter utgjør i gjennomsnitt 1 % av eiendommens offentlige vurdering, avhengig av den enkelte kommune

### Skatter og avgifter ved eie

Som eier av fast eiendom i USA skal det leveres selvangivelse som "begrenset skattepliktig". Denne selvangivelsen vedrører kun den faste eiendom samt eventuelle inntekter som stammer fra kilder i USA, herunder eventuelle leieinntekter. Denne begrensede skatteplikt forutsetter at boligeieren ikke oppholder seg så lang tid i USA at det oppnås full skatteplikt.

Forsikringspremien vil i stor grad avhenge om eiendommen er beliggende i et "fareområde" så som et orkan- eller oversvømmelsesområde. Det kan tilrådes å innhente flere tilbud innen avtale inngås. I USA er det viktig å tegne en ansvarsforsikring (liability-forsikring) som sikrer deg mot skade og rettstat fra tredjemann. P.t. er det ingen norske selskaper som tilbyr forsikring i USA.

Skatteavtalen mellom Norge og USA bygger på "fordelingsmetoden". Det vil si at når en person som er bosatt i Norge opparbeider inntekt i USA som etter overenskomsten kan skattlegges i USA, skal Norge unnta slik inntekt fra beskatning, men kan ved beregning av skatten av vedkommende gjenværende inntekt eller formue ta i betraktning den unntatte inntekt eller formue.

Betales det formue - og/eller inntektsskatt i USA skal det ikke betales formue - og/eller inntektsskatt i Norge. Dette fører også til at man i Norge ikke får fullt skattefradrag for gjeld og gjeldsrenter når inntekten av den faste eiendom og formuesskatten er fritatt for beskatning i Norge etter skatteavtalen. Årlig eiendomsskatt i USA er ca. 1 %.

### Salg

Ved salg av eiendommen skal det betales skatt av gevinsten. Denne utgjør 35 % hvis eiendommen har vært eiet i mindre enn ett år. Ut over to år er skatten 15 %. Dette er dog etter alle fradrag så beløpet blir betydelig redusert. Husk også at renter for et USA firma er fullt fradragsberettiget i USA. Etablerer man kjøpet i et amerikansk firma, er det flere mulige fradrag i skatten.