

## Eier du fritidsbolig i Frankrike eller Spania?

Selv om arveavgiften er avskaffet i Norge, lever den fremdeles i beste velgående både i Frankrike og Spania. De lokale arveavgiftsreglene vil gjelde for eiendom i disse landene selv om eieren er bosatt i Norge. Ved en viss planlegging er det imidlertid mulig å redusere den lokale arveavgiften betydelig.



*Olav S. Platou, senior jurist i  
Nordea Private Banking*

### Spanske arveavgiftsregler

Arveavgiftssatsene i Spania er progressive og øker trinnvis fra 7,65% til 34% når arveavgiftsgrunnlaget overstiger ca. 800.000 Euro. Satsene gjelder både for arv og gave. Avgiften kan øke ytterligere hvis arvingen har formue over ca. 400.000 Euro i Spania før arvefallet og er også avhengig av slektskapsforholdet mellom arving og arvelater. Videre er fribeløpet for arveavgift relativt lavt, kun ca. 16.000 Euro. I tillegg er det heller ikke adgang til å sitte i såkalt uskiftet bo i Spania, dvs. at gjenlevende ektefelle tar over avdødes del av boet uten å skifte med avdødes øvrige arvinger. I Norge har gjenlevende ektefelle denne retten til uskifte for felleseie overfor felles barn. Samboere har også en mer begrenset rett til uskifte i Norge forutsatt at de har felles barn.

### Franske arveavgiftsregler

I Frankrike er arveavgiften også progressiv og øker trinnvis fra 5% til 45% hvis verdien av eiendommen er over ca. 1,8 mill. Euro. Etter en lovendring i 2007 er det imidlertid ikke lenger noen arveavgift mellom ektefeller, eller mellom samboere som har inngått en såkalt PACS-avtale. For livsarvinger er fribeløpet ved arv nå 100.000 Euro for hver livsarving. Gaver mellom ektefeller eller til livsarvinger er imidlertid arveavgiftspliktige, dog er det et fribeløp ca. 80.000 Euro for ektefeller og 100.000 Euro for hver livsarving. Etter dagens regler, gis det et nytt fribeløp for gaver hvert 15. år.

På denne bakgrunn kan det være smart å gjøre noen tilpasninger som kan redusere arveavgiften. Flere scenarier kan tenkes:

### Ta med barna som medeiere

Ofte kan en løsning være at barna kommer inn som medeiere i eiendommen på et tidlig tidspunkt slik at kun en mindre del av eiendommen må overføres hvis en av foreldrene faller fra. Hvis en del av en eiendom gis til barna som et arveforskudd vil imidlertid dette kunne utløse både gaveavgift og transaksjonsavgift av andelen som overføres. For å unngå at det utløses gaveavgift kan en løsning være at barna kjøper en andel av eiendommen fra foreldrene og at foreldrene gir barna en kreditt på kjøpesummen. Det må i så fall opprettes en låneavtale mellom foreldrene og barna og lånet og fordringen må føres i deres selvangivelser.

Alternativt kan foreldrene gi barna midler som gave i Norge som barna benytter til å kjøpe en andel av eiendommen. En slik gave vil ikke være arveavgiftspliktig etter at den norske arveavgiften er avskaffet. Det er imidlertid viktig å være klar over at et salg av hele eller deler av

eiendommen kan utløse gevinstbeskatning i det landet eiendommen ligger. Gavealternativet kan derfor være å foretrekke. Det må i disse tilfellene gjøres en konkret vurdering.

### Opprett spansk testament

Alternativt kan man for eiendommer i Spania opprette et testament hvor barn eller barnebarn gjøres til arvinger av avdødes del av eiendommen. På denne måten unngår man å betale dobbelt arveavgift, først ved overføring fra avdøde til gjenlevende ektefelle og så senere ved overføring til barna når lengstlevende ektefelle faller fra. Gjenlevende ektefelles interesser kan sikres ved at vedkommende arver en livsvarig bruksrett til boligen som kan tinglyses på eiendommen. Dette vil gi en lavere arveavgift enn om gjenlevende arver avdødes andel av eiendommen. Vi anbefaler at det opprettes et spansk testament for eiendommen som registreres i et spansk testament register.

### Lån med pant i eiendommen

Videre kan som hovedregel både fransk og spansk arveavgift reduseres ved å belåne eiendommen med pant i eiendommen. Det er kun nettoverdien av eiendommen som vil være gjenstand for arveavgift og et lån som er pantesikret i eiendommen vil derfor kunne redusere arveavgiften betydelig. Som hovedregel bør lånet etableres i sammenheng med kjøpet av eiendommen. Man bør være klar over at det er en viss risiko for gjennomskjæring dersom lokale myndigheter anser at lånet kun er skattemotivert. Dersom lånet etableres senere, kan et behov for vedlikehold og oppgradering av eiendommen være en begrunnelse som kan føre til at lånet kommer til fradrag i arveavgiftsgrunnlaget. Lokale skattemyndigheter har imidlertid hjemmel for å kunne foreta en konkret vurdering av hvorvidt lånet er fradragsberettiget.

### Bruksrett

For fast eiendom i både Frankrike og Spania kan det ofte være et alternativ at foreldrene gir eiendommen som gave til barna, men beholder bruksretten til eiendommen. Fordelen ved dette alternativet er at foreldrene kan fortsette å bruke eiendommen samtidig som bruksretten er en heftelse som reduserer verdien av eiendommen og som følgelig gir en redusert verdi for gavebeskatningen. Som hovedregel beskattes ca. 50% av gavens verdi hvis giveren er under 70 år og ca. 70% om giveren er mellom 70-80 år hvis eiendommen påheftes en livsvarig bruksrett for giver i henhold til de franske reglene. I Spania kan reglene variere mellom de ulike regionene.

Denne artikkelen er ment som generell juridisk informasjon. Hver sak må vurderes konkret og vi må ta forbehold om endringer av både avgiftssatsene og reglene.

### Olav S. Platou

Senior legal counsel

Nordea Private Banking

[Olav.Platou@nordea.com](mailto:Olav.Platou@nordea.com)

Denne informasjonen er utarbeidet av Nordea Private Banking og er ment som generell informasjon til personlig bruk for de kundene som mottar den fra Nordea. Informasjonen må ikke sees som noen konkret anbefaling om bestemte disposisjoner, transaksjoner eller råd om konkrete investeringer. Egnetheten eller hensiktsmessigheten av en bestemt disposisjon, transaksjon eller investering vil avhenge av din egen situasjon og dine målsetninger.

Før du gjør konkrete disposisjoner, bør du tenke igjennom om dette er egnet eller hensiktsmessig for deg, og vi oppfordrer deg uansett til å konsultere din personlige rådgiver/advokat. Informasjonen er basert på kilder som Nordea Private Banking anser som pålitelige, men det innhentes ingen garantier om nøyaktigheten eller fullstendigheten av opplysningene. Nordea Private Banking og selskapene i Nordea-konsernet eller undertegnede påtar seg ikke ansvar for tap som måtte oppstå på grunn av bruk av denne informasjonen.