

# Arveforskud - fransk ejendom i gave

*Afgiftsfri gave kan i Frankrig gives hvert sjette år fra forældre og bedsteforældre til både børn og børnebørn.*

TEKST: Nira Glad, translatør og rådgiver  
www.niraglad.dk

For at skabe økonomisk vækst har de franske myndigheder åbnet for store skattelettelser inden for arv og gaver. Udover at ægtefælle og samlever med *Pacs* (samleverkontrakt) ikke længere betaler boafgift, udgør bundfradraget ved arv og gave fra forældre til børn nu EUR 159.325 i 2011 (ca. DKK 1,2 mio). Også børnebørn, oldebørn, søskende, nevøer og niecer kan begunstiges med de regulerede gavemuligheder.

I disse fordelagtige gaveordninger er der ved overdragelse af fuld ejendomsret i tilgift et fradrag i gaveafgiften på 50%, når gave giver er under 70 år, og på 30%, når alderen er mellem 70 og 80 år. Ved overdragelse af en såkaldt "nøgen ejendomsret" - dvs. når gavemodtageren ingen brugsret har - er fradraget på 35%, når gave giver er under 70 år og 10%, når han er mellem 70 og 80 år. Gaver kan gives hvert sjette år. Svigerbørn har i Frankrig dog ikke ret til at modtage afgiftsfri gaver fra svigerforældre.

Gaveordningen gør det muligt gennem den rigtige tilrettelæggelse at overdrage fast ejendom uden modydelse eller udløsning af gaveafgift, hvis man har mulighed for at give gaver over flere intervaller af seks år.

## Salg eller gave

Udgangspunktet i vores case (2010) var en henvendelse om at overdrage et forældrepars skilejlighed i Avoriaz ved salg til

de to sønner og deres hustruer. Salgsprisen var planlagt at være på DKK 650.000 (EUR 86.667).

Men ved en indledende forespørgsel hos notaren var svaret, at værdien var langt under markedspris, og at den både af hensyn til den offentlige forkøbsret og skattevæsenets mulige indsigelse burde ligge på minimum EUR 130.000-140.000 (ca. 1 mio danske kroner). Omkostningerne ved salg ville udover sælgers udgifter til de lovpligtige undersøgelser (opmåling af m<sup>2</sup>, asbest, el-installationer, energirapport etc.) være ejerskifteafgift og evt. kapitalvindingsafgift. Et ejerskifte ved salg ville i dette tilfælde efter notarens oplysning koste ca. EUR 9.100. (Se også artikel om køb/salg i La France nr. 2/2010).

Som en billigere løsning på et ejerskifte foreslog notaren, at forældrene kunne give lejligheden som gave til sønnerne, hvilket til sammenligning i omkostninger ville beløbe sig til knap det halve, nemlig ca. EUR 4.200.

## Nøgen ejendomsret

Som det ses af *gavemodell 1*, er gaven langt under det franske bundfradrag på EUR 156.974/6. år (2010), mens den langt overstiger det danske på DKK 58.700 / (EUR 7.826)/år. Da børnene er skattepligtige af gaven i Danmark, og Skat ikke godtager, at gaven gives over flere år, var det nødvendigt at finde en måde, hvorpå



<b>Gavemodell 1:</b>	<b>Søn 1</b>	<b>Søn 2</b>	<b>Ejendommens gaveværdi</b>
Mor giver	EUR 32.500	EUR 32.500	
Far giver	EUR 32.500	EUR 32.500	
I alt	EUR 65.000	EUR 65.000	EUR 130.000

<b>Skema A</b>		
<b>Gavegivers alder</b>	<b>Værdi af brugsret</b>	<b>Værdi af nøgen ejendomsret</b>
21 år eller under	90 %	10%
Mellem 21 år og 30 år	80%	20%
Mellem 31 år og 40 år	70%	30%
Mellem 41 år og 50 år	60%	40%
Mellem 51 år og 60 år	50%	50%
Mellem 61 år og 70 år	40%	60%
Mellem 71 år og 80 år	30%	70%
Mellem 81 år og 90	20%	80%
Fra 91 år	10%	90%

Brugshaver (*usufruitier*) har pligt til at betale skatter og afgifter på ejendommen og vedligeholde den i dens oprindelige stand. Større reparationer afholdes af ejer uden brugsret (*nu-propritaire*). Lejes ejendommen ud, er det brugshavers indtægt. Som *nu-propritaire* råder man over ejendommen, men skal opnå godkendelse fra *usufruitier* ved salg. Brugsretten bortfalder ved brugshavers død uden at udløse boafgifter. Brugshaver betaler formueskat (*ISF*) af ejendommens fulde værdi for formue over EUR 800.000 (2011) (DKK 6 mio).

For overskuelighedens skyld har vi omregnet således: EUR 1 = DKK 7,50 rundet af til hele tal.

familieejendommen kunne overdrages inden for begge landes gaveregler.

En måde at sænke gavens skattemæssige værdi på er at gøre brug af det, der kaldes *démembrement* - det vil sige adskillelse af aktiv brugsret og "nøgen ejendomsret". *Skema A* angiver værdien af hhv. brugsret og nøgen ejendomsret.

Da faren i vores case på overdragelsestidspunktet var 73 år og moren 71 år, og brugsretten derfor blev beregnet som 30%, kunne man i gavesituationen nøjes med at overdrage 70% af ejendommens værdi i nøgen ejendomsret, en nedbringelse af gaven til EUR 91.000, men stadig langt fra nok til at gaven blev afgiftsfri efter de danske regler med DKK 58.700 (4 x DKK 58.700) = DKK 234.800, svarende til EUR 31.307. Det ville altså have været mere fordelagtigt for familien at have gennemført en gavetransaktion meget tidligere i livet, hvor værdien af den nøgne ejendomsret havde været væsentligt lavere.

Imidlertid ønskede forældrene at være fri af ejerskabet og således ikke gøre brug af adskillelse af ejendomsretten.

Efter forhandlinger med notaren blev ejendommens endelige værdi af fuld ejendomsret som gave fastsat til i alt EUR 93.000 (DKK 697.500). Dermed var det ikke så langt fra udgangspunktet, der jo var et ønske om at overdrage til DKK 650.000.

I Danmark blev forskellen mellem de ►►



franske og danske gaveregler løst ved at udstede et gælds-brev som et rentefrit anfordringslån mellem henholdsvis mor og søn 1 og søn 2, samt far og søn 1 og søn 2 (*gavemodell 2*). Lånet nedskrives årligt med det gældende danske afgiftsfrie beløb, der uændret for 2011 er DKK 58.700. Gælden kan herefter afvikles over tre år til henholdsvis mor og far. (DKK 174.375: DKK 58.700 = 2,9 år). De to sønner skal hver især notere på deres selvangivelse, at de ejer en bolig i Frankrig med hver 50%.

### Sikrer familiens eje

I Frankrig udstedtes et notarberigtiget gavebrev og fuldmagter (fuldmagt til at modtage og fuldmagt til at give gave), der

i oversat stand bliver skrevet under i Danmark for notarius publicus og af Udenrigsministeriet forsynet med det såkaldte Apostillestempel.

I det franske gavebrev indførtes en klausul om *droit de retour*, hvilket vil sige, at såfremt gavemodtager dør før gavegiver, skal gaven føres tilbage til gavegiver. Med denne bestemmelse sikres det, at ejendommen forbliver i familiens eje. Dog kan reglen være ganske vanskelig at opere med i tilfælde af belåning eller salg af ejendommen.

Som det ses i vores case, kan en fransk gavetransaktion med parter, der er skattepligtige til Danmark, være en noget vanskelig sag. Men i mange tilfælde kan

den lykkes til meget lavere omkostninger end ved et salg.

Hvis man vil gøre brug af de franske bundfradrag over flere etaper af seks år samt sænke gavens skattemæssige værdi ved adskillelse af aktiv og nøgen brugsret, så er det vigtigt at komme i gang i god tid. I hvert enkelt tilfælde skal man rådføre sig med en ekspert, da der udover uligheden mellem de danske og franske gaveregler er mange andre faktorer, der spiller ind. Der kan være tale om formueforholdet hos både gavegiver og gavemodtager samt overholdelse af især franske tvangsarveregler ved gavegivers død. ■

En tredje mulighed for overdragelse (*gavemodell 3*) kan være at indregne børnebørn i planlægningen. Eksemplet viser, hvordan regnestykket kan gå op, hvis f.eks. de to sønner og deres børn hver især modtager afgiftsfri gaver. Som nævnt er skattefrie gaver til svigerbørn

i modsætning til i Danmark udelukket, men børnebørn kan hver især skattefrit modtage EUR 31.395 (2010) (DKK 235.462,50) hvert sjette år. Familien i vores case ønskede nu ikke at drage børnebørnene med ind i gaven, så denne model var ikke aktuel for dem.

Gavemodell 3 (gaver i DKK)							
	Søn 1	Søn 2	Barnebarn 1	Barnebarn 2	Barnebarn 3	Barnebarn 4	Barnebarn 5
(Bedste)mor giver	58.700	58.700	58.700	58.700	58.700	58.700	58.700
(Bedste)far giver	58.700	58.700	58.700	58.700	58.700	58.700	58.700
I alt							DKK 821.800 (EUR 109.573)

Som det fremgår, giver hver af forældrene til hver søn og hver af bedsteforældrene til hvert barnebarn DKK 58.700 = 14x DKK 58.700 = DKK 821.800. Dette er en pris, som notaren vil kunne acceptere ved gave men ikke ved salg. Hvis børnebørnene er under 18 år og umyndige, vil notaren forlange et sædvaneskrift (*certificat de coutume*) fra en dansk myndighed, om at mindreårige efter dansk ret kan eje fast ejendom. Det vil desuden være

nødvendigt at indhente Statsforvaltningens godkendelse samt en erklæring om, at forældre (eller værge) påtager sig at friholde de umyndige børn for ethvert ansvar for medejerskab af den franske ejendom. Statsforvaltningen kræver generelt mange oplysninger i en sådan sag, hvorfor ekspeditionen kan tage flere måneder. Hvis børnebørnene derimod er over 18 år stilles ikke de samme krav, og sagen vil gå meget lettere.

**Gavemodell 2:**

	Søn 1	Søn 2	Ejendommens gaveværdi
Mor giver	EUR 23.250 (DKK 174.375)	EUR 23.250 (DKK 174.375)	
Far giver	EUR 23.250 (DKK 174.375)	EUR 23.250 (DKK 174.375)	
I alt	EUR 46.500 (DKK 348.750)	EUR 46.500 (DKK 348.750)	EUR 93.000 (DKK 697.500)

## Ordliste

<i>Abatement</i>	Bundfradrag
<i>Acte de donation</i>	Gavebrev
<i>Apostille</i>	International godkendt påtegning (legalisering)
<i>Avancement de part successorale</i>	Arveforskud
<i>Démembrement</i>	Adskillelse af aktiv brugsret og nøgen ejendomsret
<i>Donataire</i>	Gavemodtager
<i>Donateur</i>	Gavegiver
<i>Donation</i>	Gave
<i>Donation-partage</i>	Arv og skifte mens arveladeren er i live.
<i>Droit de retour</i>	Gavegivers ret til tilbagelevering i tilfælde af modtagerens død
<i>Entre vifs</i>	I levende live
<i>ISF (Impôt sur la fortune)</i>	Formueskat
<i>Mineur</i>	Umyndig
<i>Nue-propriété</i>	"Nøgen ejendomsret", ejendomsret til ejendom som er overladt en anden til brug
<i>Pacs (Pacte civil de solidarité)</i>	Samleverkontrakt
<i>Pleine propriété</i>	Fuld ejendomsret
<i>Procuration</i>	Fuldmagt
<i>Quotité disponible</i>	Testationsfri del
<i>Réserve héréditaire</i>	Tvangsarv
<i>Plus-value</i>	Kapitalvinding
<i>Succession</i>	Arv
<i>Usufruit</i>	Brugsret
<i>Usufruitier</i>	Brugshaver
<i>Viager</i>	Livslang



Henrik  
Grønfeldt-Sørensen  
Chief Representative



Lisa Bastholt  
Senior Account Manager

## En bank til rådgivning

### Lad nykredit stå for finansieringen af din bolig i Frankrig

Nykredit i Cannes hjælper dig med at komme hele vejen rundt om din økonomi, når du skal finansiere din franske bolig.

Book et personligt møde med en af Nykredits repræsentanter i Cannes allerede i dag.

Læs mere på [nykredit.dk/frankrig](http://nykredit.dk/frankrig)

Tilmeld dig vores nyhedsbrev på:

[nykredit.dk/internationalbolignyt](http://nykredit.dk/internationalbolignyt)

### Nykredit Representative Office Cannes

13, Rue des Etats-Unis, F-06400 Cannes

Tlf.: +33 (0) 493 39 10 10 • [cannes@nykredit.dk](mailto:cannes@nykredit.dk)

Nykredit, International  
Kalvebod Brygge 1-3  
DK-1780 København V

**Nykredit**