

Hvem skal stå som køber?

af Bertil Jacobi, advokat og Max Ulrich Klinker, advokat

I det daglige arbejde med at rådgive danskere, der har ejendom i Frankrig, har vi ofte måttet sige: "Hvis I dog bare havde ... stået på skødet begge to, havde købt via det franske ejendomsinteressentskab (SCI), eller havde indskrevet børnene i skødet, etc. etc.!" Dette skyldes den noget anderledes franske arvelovgivning, de højere boafgifter samt generelle afgiftsspørgsmål, idet den franske ejendom skiftebehandles efter franske regler.

Hvis man ikke har nået at rådføre sig med sin franskkyndige advokat om, hvem der skal stå som køber, kan man, inden slutsedlen underskrives, bede notaren om at få indført en klausul om ret til substitution. Derefter har man tid til at undersøge det bedst mulige ejerforhold.

Køb fælles

Som udgangspunkt bør mand og hustru med dansk fælleseje, der køber en ejendom i Frankrig, sørge for, at begge indskrives i skødet, og når der ikke er særbørn, tillige oprette en fransk ægtepagt til beskyttelse af længstlevende ægtefælle. Som tidligere beskrevet (La Nouvelle France feb. 1 /2005), undgås herved ved første ægtefælles død et fransk dødsbo, og dermed det franske obligatoriske skifte. Ulempen ved denne ordning er, at børnene mister et bofradrag i det første dødsbo, hvilket dog oftest kun har ringe betydning.

Køb alene i én ægtefælles navn

I visse tilfælde hvor manden har børn af tidligere ægteskab, som han ikke ønsker skal arve huset i Frankrig, kan hustruen indskrives som køber alene uden manden. Der oprettes samtidig med købet en fransk særejeægtepagt for hustruen, udelukkende gældende for den franske ejendom. En anden årsag til at indsætte hustruen som eneste ejer kunne være for at beskytte boet mod kreditorer, hvis manden driver privat virksomhed.

Efterfølgende oprettes der dansk og fransk testamente til fordel for manden, hvis hustruen skulle gå bort først. Familien kan samtidig vælge at lade de fælles børn blive indskrevet i skødet sammen med hustruen. I dette tilfælde er det mest fornuftigt at oprette et ejendomsinteressentskab – det franske SCI (Société Civile Immobilière) - til at styre denne forberedelse til et generationsskifte. Det kan indføres i slutsedlen, at der købes igennem et SCI. Selskabet stiftes med en lille kapital på f. eks. € 2000, hvoraf moderen ejer 80% og hvert barn 10%.

Efter oprettelsen af SCI'et, men inden købet, kan moderen give hvert barn fx. 10% af sine andele i nue-propriété (nøgen ejendom uden brugsret). Ved dødsfald får børnene brugsretten uden yderligere afgift. Denne ordning, der giver mulighed for at opsplitte i nue-propriété og usufruit, gør det muligt på et tidligere tidspunkt i livet at overdrage en bid af ejendommen uden brugsret på en billig måde. (se La Nouvelle France feb. 1 /2005).

Når købet er gennemført, ejer moderen 60% i fuld ejendomsret og 20% i brugsret, mens børnene hver ejer 10% i fuld ejendomsret og 10% i nue-propriété. Eventuelt oprettes også dansk testamente om, at børnene arver som særeje.

I disse tilfælde, hvor hustruen alene står som køber uden manden, bør ægtefællerne nøje overveje en skilsmisssituation, og hvad der vil ske, hvis hustruen dør først. Bor de i Danmark, kan de evt. regulere formueforholdet gennem en dansk ægtepagt og/eller testamente. I tilfælde af at hustruen dør først og har oprettet fransk testamente, kan manden vælge mellem brugsret til hele hustruens ejendom, eller $\frac{3}{4}$ i brugsret og $\frac{1}{4}$ i til eje, eller $\frac{1}{3}$ i eje, dersom hun har to børn.

Køb i SCI-form

Køber flere sammen, er det en god idé at købe gennem et SCI for lettere at administrere ejerskabet (flertalsbeslutninger) og enklere senere at kunne overdrage andelene. Disse anses som udgangspunkt som løsøre og vil, hvis andelshaverne har fast bopæl i Danmark, i en dødsbosituation blive behandlet efter danske arveregler. (se La Nouvelle France feb. 1 /2005). Civilret og skatteret følges dog ikke altid ad, og dobbeltbeskatningsordningen mellem Danmark og Frankrig gælder ikke for arv eller gave. Man kan derfor risikere fransk boafgift af dansk skiftede andele i en fransk ejendom, dog med modregning mellem dansk og fransk boafgift.

Både for at mindske arveafgift og for at sikre dansk arveret for så stor en andel af den samlede formue som muligt, kan et køb gennem et SCI med en lille kapital være løsningen. I så fald er det kun selskabets bogførte egenkapital, som kan komme under franske arve- og afgiftsregler.

Hovedparten af købesummen for ejendommen bliver i så fald et lån fra ejeren (andelshaver og som oftest direktøren) til SCI'et. Lånet bliver noteret som en mellemregningskonto, der ikke forrentes.

Hr. og fru Bakke ønsker at købe en ejendom i Frankrig for DKK 2.600.000. De har i forvejen et mindre hus i Frankrig, som er DKK 1.500.000 værd. De opretter et fransk SCI med en minimumskapital (€ 2000), i hvilket de indskyder deres hus 1, og som bliver køber af den nye ejendom. Selskabets egenkapital bliver værdien af hus 1 og indskudskapitalen. Hele den nye ejendoms værdi vil herefter være en mellemregningskonto, der er en rentefri gæld fra SCI-selskabet til forældrene, og denne mellemregningskonto er - så længe familien har domicil i Danmark - kun underlagt dansk arveret og danske afgifter.

	Aktiver DKK	Passiver DKK
Stiftelseskapital		15.000
Indskud hus 1	1.500.000	1.500.000
Lån fra ejer (og direktør i SCI)		2.585.000
Køb af hus 2	2.600.000	
	4.100.000	4.100.000

Den franske del af formuen er herefter væsentligt nedbragt, og det vil være muligt til lav afgift at give de myndige børn andele i form af nue-propiété (forældrene beholder brugsretten på de overdragne andele).

Hr. og fru Bakke, der har fælleseje i Danmark og alene fællesbørn, opretter tillige en fransk ægtepagt for helt at undgå et fransk dødsbo og franske afgifter ved første ægtefælles bortgang.

Den første transaktion med stiftelse af SCI'et og indskud af hus 1 koster i ovennævnte tilfælde ca. € 5.000, og den franske ægtepagt ca. € 900. Til gengæld er der fundet en

fordelagtig løsning på administrationen af familiens ejendom, herunder er der forberedt et generationsskifte til billigst mulige penge.

Den papirløse samlever

I Frankrig er der ikke nogen fordelagtige afgiftsregler for ugifte par. Der findes derimod en fransk samlivskontrakt (PACS), som man skal være bosat i Frankrig for at kunne indgå. Selv hvis parret lader oprette testamente til fordel for samleveren, vil et dødsfald udløse en boafgift på op til 60%. Derfor må der tages andre løsninger i brug, når et ugift par sammen køber en fransk ejendom. En mulighed er det såkaldte "achat croisé", krydsende ejerforhold. Dette forudsætter, at der stiftes et SCI med en minimumskapital på fx € 1000 med € 500 til hver. Derefter oprettes en aftale om krydsende ejerforhold, hvori der byttes brugsret. Hvis manden og kvinden begge er mellem 50 og 60 år (brugsret og nøgen ejendomsret er ved denne alder 50% hver), krydser de brugsret ved, at manden overdrager brugsretten (50%) til sine andele til kvinden og vice versa. De kommer således til at eje hver 50% i nue-propriété og brugsretten til samleverens halvdel af anparterne.

Når en af parterne dør, bortfalder dennes brugsret, og den efterlevende part vil herefter eje halvdelen af ejendommen med fuld ejendomsret samtidig med, at han/hun bevarer brugsretten over afdødes halvdel uden at betale afgifter. Afdødes livsarvinger bliver medejere med nue-propriété, og alt efter arveforholdene kan den længstlevendes stilling eventuelt forbedres ved både et fransk og et dansk testamente.

Sælg før flytning til Frankrig

Har ægtefællerne i sin tid købt via et SCI, bør de overveje at overdrage en del af anparterne til deres børn, før de endeligt bosætter sig i Frankrig.

I ét tilfælde ønsker et ældre ægtepar at flytte til Frankrig, hvor de i forvejen har en lejlighed. Manden har børn af tidligere ægteskab, som man ikke har kontakt til. For provenuet fra salget af deres ejendom i Danmark køber de en bedre varig bolig i Frankrig. For at undgå plus-value skat på gevinst ved salg af lejligheden skal parret sælge denne, mens de endnu har domicil i Danmark. Hustruen kan endvidere alene stå som køber af den nye ejendom, for at undgå at særbørnene får del i huset i Frankrig, når manden dør. Hun opretter et fransk testamente til fordel for manden, i tilfælde af at hun skulle gå bort først.

Det danske ApS, A/S og K/S eller andre selskaber

Det må normalt frarådes, at det danske anpartsselskab eller aktieselskab står som køber af den franske ejendom, da aktionærer med indflydelse på selskabet vil blive beskattet på op til 60% af godet.

I visse situationer med flere samkøbene familier kan det overvejes, om et dansk kommanditselskab (K/S) eller andre danske selskabsformer kan være en mulighed.

I de fleste tilfælde vil køb af fransk ejendom i selskabsform være mest hensigtsmæssigt gennem det franske SCI, og i en del familiesituationer ligeledes den bedste løsning.

Det er væsentlig billigere at lade et fransk SCI købe den franske ejendom end senere at indskyde ejendommen i selskabet. Særligt dyrt vil et senere indskud blive, såfremt der ved købet eller senere er optaget et lån i ejendommen. I så fald vil indskud af ejendommen blive takseret som et reelt køb til 4,89 % i ejerskifteafgift. Er ejendommen ubelånt, er indskudsafgiften dog alene på 0,615 %, men dertil kommer andre omkostninger, som undgås, hvis man fra begyndelsen havde valgt SCI-løsningen.

Der er således ikke én endegyldig løsning på spørgsmålet om, hvem der skal stå som køber. Dette afhænger udelukkende, af hver enkelt families situation. Men har man tænkt sig godt om ved købet, vil man givetvis nemmere senere hen kunne ændre sine dispositioner.

<http://www.brahin-klinker.com/articles/dodsbo.html>