

Temahefte fra Wahl-Larsen Advokatfirma AS

Rettslige spørsmål om eiendom i utlandet – særlig om Spania



RETTLIGE SPØRSMÅL OM EIENDOM I UTLANDET – SÆRLIG OM SPANIA

INNHold

1.	INNLEDNING	
1.1	Bakgrunnen for heftet	3
1.2	Eksempel	3
1.3	Målet med dette heftet	3
1.4	Bakgrunnsteppe	4
1.5	Behov for lokal kompetanse i begge land	5
2.	MEGLERS ROLLE I UTLANDET	5
2.1	Meglere i utlandet	5
2.2	Forskjell mellom meglere og agenter	6
3.	SIKRING AV KJØSPROSESSEN	6
3.1	Innledning	6
3.2	Kontrakten	7
3.2.1	Er kontrakten balansert og rimelig?	7
3.2.2	Overskjøtingen	7
3.2.3	Praktisk alternativ	7
3.3	Bankgaranti ved nybygg	8
3.4	Mini Due Diligence (Undersøkelse av de rettslige forhold vedr. eiendommen)	8
3.5.	Underdeklarerings (lavere pris på kjøpet enn det som betales til selger)	9
3.6	Overskjøtingen	9
3.7	Apostille	10
4.	SKATT	10
4.1	Skatteavtaler	10
4.2	Beskatning i utlandet	11
4.2.1	Selvangivelsesplikt i utlandet	11
4.2.2	Eiendomsskatt	11
4.3	Beskatning i Norge	12
4.3.1	Formuesskatteplikt	12
4.3.2	Gjeld- og rentefradrag	13
4.3.3	Utleie av eiendom i utlandet	14
4.3.4	Gevinstbeskatning	15
4.3.5	Selvangivelse og krav om kreditfradrag	15

5.	ARV, SKIFTE OG ARVEAVGIFT	16
5.1	Skifte	16
5.2	Arveregler og behovet for å skrive testamente	17
5.2.1	Generelt	17
5.2.2	Uskifte	18
5.3	Arveavgift	18
6.	ETABLERING AV HOLDINGSSELSKAP LØNNSOMT?	18
6.1	Bakgrunn	18
6.2	Vurdering	20
7.	FIRMAHYTTER I UTLANDET	21
8.	SKATTEMESSIG UTFLYTTING	23
8.1	Norsk rett	23
8.2	Om bostedsbegrepet i skatteavtalene	24
9.	AVSLUTNING	24

Utarbeidet av advokat Terje Hensrud, Wahl-Larsen Advokatfirma AS i november 2014. Innhold og layout i dette heftet er beskyttet i henhold til gjeldende opphavsrettslig lovgivning. Det kan kopieres fra heftet under forutsetning av at det klart vises til at det er kopiert fra heftet forfattet av " Advokat Terje Hensrud, Wahl-Larsen Advokatfirma AS i november 2014"

RETTLIGE SPØRSMÅL OM EIENDOM I UTLANDET – SÆRLIG OM SPANIA

1. INNLEDNING

1.1 Bakgrunnen for heftet

Dette heftet er basert på et foredrag som advokat Terje Hensrud holdt på Advokatforeningens fagdager i mai 2011 under tittelen ”Rettslige spørsmål ved erverv av eiendom i utlandet - noen vanlige problemstillinger”.

Det er fortatt noen tilføyelser av temaer og eksempler for å gjøre heftet bedre egnet for andre enn advokater.

1.2 Eksempel

Nedenfor er det inntatt et reelt eksempel, sakset fra Finansavisen mai 2010, som viser hvor galt det kan gå.



Eksemplet er dessverre ikke det enestående, det finnes mange historier om nordmenn som har gått skoene av seg i forbindelse med kjøp av eiendom i utlandet.

1.3 Målet med dette heftet

Målet med dette heftet er å gjøre leseren oppmerksom på:

- 1) Hvilke problemstillinger som ofte dukker opp

- 2) Mye er ulikt i utlandet, og at det er et behov for lokal kompetanse i begge land
- 3) Viktigheten av å se samspillet mellom reglene i de ulike land, herunder som følge av skatteavtaler

1.4 Bakgrunnsteppe

Hvor mange nordmenn som har eiendom i utlandet, er det ingen som vet med nøyaktighet – heller ikke skattemyndighetene.

Hvor nordmenn eier eiendom foreligger det heller ingen sikre oversikter over, men noen mener at det fordeler seg således:

- Spania:	23 %
- Norden:	22 %
- Tyrkia:	10 %
- Italia:	5 %
- USA:	5 %
- Thailand:	5 %
- Frankrike:	3 %
- Resterende:	27 %

Eksempler i dette heftet er stort sett fra Spania fordi det er det landet utenfor Norge hvor det trolig er flest nordmenn som eier eiendom.

Jeg har ofte lurt på hva det er som gjør at ellers fornuftige folk gjør ting i utlandet som de ikke ville innlatt seg på i Norge.

Noe av forklaringen kan være at de er i et fremmed miljø slik at de er nødt til å stole på lokale krefter som de støter på mer eller mindre tilfeldig. Det kan være nokså tilfeldig hvordan en får kontakt med rådgivere i utlandet – akkurat bl.a. fordi en ikke kjenner så mange der og det således ikke er så lett kan få habile anbefalinger. Kanskje er også nordmenn litt bortskjemt med forhold hjemmefra som er ofte er mer forbrukervennlige.

En god del selgere av de mer useriøse produktene, spekulerer ofte i å benytte nordmenn eller skandinaver for å skape kontakt med nordmenn på ferie i utlandet da det ofte er slik folk flest har mer tillitt til noe som er kjent og presumptivt trygt, typisk landsmenn.

Ovennevnte type salgsteknikker var hyppig brukt ved salg av såkalte timeshareleiligheter. Da EU-direktivet om salg av timeshareleiligheter kom forsvant noen av de mer useriøse selgerne av timeshareleiligheter. I stedet er det nå vanlig å bli tilbudt medlemskap i såkalte ferieklubber. Jeg skal nøye meg med å si at en bør være ytterst varsom ved kjøp av den type produkter, og minne om at bestemmelser i Finansavtaleloven kan redde situasjonen en har kommet opp i basert på et noe forhastet trekk på kredittkortet.

Jeg minner også om at det ofte er mye snakk i kolonier av utlendinger i utlandet. Husk at det som kan være en fordelaktig løsning for naboen ikke behøver å være det for deg. Små nyanser i forutsetningene kan innebære vesentlige endringer i hvilken løsning som er gunstig for deg selv.

1.5 Behov for lokal kompetanse i begge land

Spørsmål i tilknytning til utlandet, ofte med mange aktuelle rettsfelt, nødvendiggjør kompetanse fra begge de to lands rettssystemer.

I tillegg er det behov for at minst en av ekspertene ser overbygningen mellom reglene i de to landene. Dette fordi du ikke er særlig godt tjent med råd som isolert sett er gode, men som ikke hensyntar det forhold at de to lands regelsett må ses i sammenheng.

2. MEGLERS ROLLE I UTLANDET

2.1 Meglere i utlandet

I Norge er vi vant til at de enkelte meglere er alene om salg av de enkelte eiendommer. I utlandet er det vanligvis slik at det kan være 2-4 meglere som jobber simultant med salg av den samme eiendommen. Meglerne har også en annerledes funksjon, rolle og ansvar enn det vi er vant med i Norge. Det opereres også ofte med underagenter som kan medføre ytterligere opphav til krangler om hvem som har rett til meglerprovisjonen. Kontrakten med megler må derfor sjekkes nøye, og særlig hvis du skal selge.

Budrunder ikke vanlig. Vanligvis er det oppgitt pris som det er mulig å prute noe på – litt avhengig av hvor interessert selger er i å selge.



Det finnes mange meglere uten noen utdanning, og dette kan nok påvirke deres utøvelse av jobben.

Et alternativ kan være å selv finne en kjøper, eksempelvis gjennom ”Finn.no” eller lignende norske eller utenlandske nettsteder, og at en deretter tar kontakt med noen som kan gjennomføre selve overskjøtingen.

Se også litt opp for uheldige bindinger mellom megler og lokal advokat som presumptivt skal hjelpe deg med å sikre dine interesser i kjøpsprosessen.

2.2 Forskjell mellom meglere og agenter

Det er greit å vite at det er en faktisk forskjell for deg som kjøper eller selger av eiendom i utlandet om du har engasjert en megler eller en agent. Agenter har vanligvis ingen utdanning som er relatert til omsetning av eiendom. Agenter stiller ofte heller ingen sikkerhet for eventuelle feil som gjøres i deres virke.

Etter norsk rett, som er det rettssystem som gjelder i Norge, vil en person som:

- Fører partene sammen
- Har tillatelse til å megle
- Underlagt tilsyn
- Er forsikret
- Forestår oppgjør

vanligvis være å anse som megler. I henhold til norsk rett skal det da stilles sikkerhet og virksomheten er underlagt tilsyn fra myndighetene.

3. SIKRING AV KJØPSPROSESSEN



3.1 Innledning

Når vi blir spurt til råds har klienten vanligvis allerede betalt depositum, og akseptert hovedlinjer i kontrakten. Det kan da være vanskelig rent praktisk å få gjort sentrale endringer i det som allerede inngår i avtaledokumentene. Dess før advokat blir trukket inn, dess enklere er det å få prosessen på riktig spor.

3.2 Kontrakten

3.2.1 Er kontrakten balansert og rimelig?

Vi ser dessverre ofte standard kontrakter som brukes av selgere som ubalanserte og i favør av selger. Et eksempel: Ved kjøp av flere leiligheter i Spania, innehadde den standard kontrakt som selger hadde avtalt og som var benyttet som en del av kjøpet en bestemmelse om at det skulle være den advokat som hadde bistått selger som skulle være voldgiftsdommer hvis det ble en tvist.

3.2.2 Overskjøtingen

Vanligvis inngås det først en såkalt privat kontrakt som inneholder de mer detaljerte vilkårene som forskudd, om det skal følge med noen møbler osv.

Så følger selve overskjøtingen. I utlandet benyttes ofte såkalt "Notar" ved den formelle overskjøtingen, og ikke en offentlig instans som Kartverket, som vi er vant med her Norge. En Notar er en advokat med visse offentlige fullmakter. Det er et populært verv i mange områder da det ofte kan være en meget gunstig økonomisk stilling.

Overskjøtingen hos Notaren skjer ved oppmøte, og hvis en ikke snakker det lokale språket og har en viss forståelse av hva som skal skje hos Notaren, bør en absolutt ha advokatbistand.

3.2.3 Praktisk alternativ

Et praktisk alternativ kan være å utstede en fullmakt til en lokal advokat som representer enten selger eller kjøper i møtet hos Notaren. Vi har samarbeidende advokater i de land hvor nordmenn vanligvis erverver eiendom.

I Spania er det et vilkår at utlendinger søker og får tildelt et såkalt NIE nummer (et personlig identifikasjonsnummer til bruk i eiendoms- og skatterelaterte forhold) før overskjøting kan skje. NIE nummeret utstedes av enkelte lokale politistasjoner. Fra gammelt av kunne en få NIE nummer gjennom fullmakt til kontakter i Spania, men sommeren 2011 ble det satt stopp for denne muligheten. Fra 2012 ble det imidlertid igjen anledning til å søke om NIE nummer gjennom fullmakt, men sjekk om dette da hvordan en kan få NIE-nummer har variert noe opp gjennom årene.

Et alternativ er å søke gjennom den spanske ambassaden. Ambassaden må imidlertid sende søknaden til Madrid, så en må beregne noen ukers behandlingstid.

Et godt råd er således alltid å sette i gang denne prosessen så snart som mulig etter at det er klart at det kan bli behov for NIE nummer.

3.3 Bankgaranti ved nybygg

Ved erverv av nybygg vil det vanligvis være avtalt at deler av kjøpesummen skal betales før overtakelse. I den sammenheng er det viktig å sikre de innbetalte forskuddene for det tilfelle at entreprenøren skulle gå konkurs eller av andre grunner ikke fullfører byggeprosjektet. Vi har sett tilfelle hvor entreprenører har kommet i økonomiske vanskeligheter, og bedt om øket salgssum under trussel av at hvis kravet om høyere salgssum ikke aksepteres, vil entreprenøren gå konkurs og innbetalte beløp vil være tapt.

I Spania er det lovpålagt for entreprenører å stille garanti for innbetalt andel av kjøpesum ved nybygg, men her synes det en god del - selv hos såkalte store og seriøse aktører. Garantien skal foreligge ved kontraktsinngåelse, og skal dekke innbetalte beløp pluss renter. Utformingen av ordlyden i garantien er selvsagt viktig, og det kan være hensiktsmessig å be om et utkast på forhånd slik at en kyndig medhjelper kan sjekke at garantiteksten er tilfredsstillende. Det er også viktig å påse at institusjonen som har utstedt garantien er berettiget til dette

3.4 Mini Due Diligence

I en såkalt ”Due diligence”, dvs. en gjennomgang av de juridiske og økonomisk forholdene vedrørende eiendommen, vil en potensiell kjøper få avklart om hva en kan forvente seg av eiendommen. Undersøkelsen bør fremskaffe og vurdere bl.a. følgende dokumenter/forhold:

- Tinglysningsattest
- Reguleringsplan
- Ferdigattest/bostedsattest
- Om lokale avgifter som søppel og kommunal eiendomsavgift (IBI) er betalt. Dette opplyses vanligvis fra det lokale rådhuset. Noen steder gis opplysning på dagen pr telefon, noen kommuner gir kun skriftlig attest etter en viss saksbehandlingstid

- Sameieavgifter, kan opplyses gjennom attest fra sameiet

3.5. Underdeklarering (lavere pris på skjøtet enn det som betales til selger)

Det var tidligere svært vanlig med såkalt underdeklarering. Bakgrunnen var at utgangsverdien for selger ble lavere med dertil lavere gevinstbeskatningsgrunnlag, og sparte overføringsavgifter for kjøper. I Spania vil overføringsavgiften vanligvis utgjøre 7-8 % mens gevinstbeskatningen vanligvis er 19 %. En underdeklarering vil således straffe seg for kjøper i form av høyere gevinstbeskatning ved et senere salg sammenlignet med å oppgi korrekt kjøpesum. Det har hendt at selger nekter å selge hvis hele kjøpesummen skal oppgis til myndighetene, men da er det selvfølgelig mulig å finne en annen eiendom.

Det tillegges at underdeklarering er straffbart, og kan utløse både straff og tilleggsskatt.

3.6 Overskjøtingen

Overskjøtingen skjer som nevnt ovenfor fysisk hos Notar med personlig oppmøte. Dette i motsetning til i Norge hvor dokumentene sendes inn til Kartverket og en megler holder på pengene til skjøtet og eventuelle obligasjoner er tinglyst.

I utlandet håndterer ikke megler pengene, det er det Notar som gjør. Prinsippet om ytelse mot ytelse benyttes slik at alt foregår hos Notaren. Skjøte utstedes til kjøper og kjøper får kjøpesummen fra selger hos Notar. Det er også vanlig at megler sikrer seg sin kommisjon i møtet.

I flere land holdes det tilbake en del av kjøpesummen hvor det er selgere bosatt i utlandet til sikkerhet for eventuelle skattekrav fra det offentlige. Etter at eventuell skatt er betalt, kan det tilbakeholdte beløpet kreves utbetalt til selger. Det kan være hensiktsmessig å ordne opp i gamle skattekrav som kan dukke opp, hvis det ikke er gjort under eiertiden. I Spania holdes 3 % av kjøpesummen tilbake inntil det kan dokumenteres at det er foretatt skatteoppgjør.

Skjøtet dukker opp en tid etterpå etter at det er registrert i eiendomsregisteret.

3.7 Apostille

Apostille er en bekreftelse på at den myndighet som har bekreftet en underskrift er rett myndighet til å bekrefte underskriften. Dette er særlig praktisk ved utstedelse av fullmakter som skal benyttes i utlandet. Den som skal utferdige fullmakten går da først til den lokale tingretten i egenskap av Notarius Publicus og undertegner dokumentet i påsyn av en ansatt i tingretten som bekrefter underskriften. Pass medbringes.

Deretter fremlegges fullmakten for ansatt hos en Fylkesmann som påfører det såkalte Apostillestempelet og undertegner. Stempelet ser slik ut:

Bistanden fra det offentlige i denne sammenheng er gratis.

4. SKATT

4.1 Skatteavtaler

Norge har skatteavtale med de aller fleste land i verden, og i alle fall i alle de land som nordmenn normalt kjøper eiendom i. For å få avklart hvordan en god del av de skattemessige utfordringer som skapes når en beveger seg over landegrensene løses, må en forholde seg til den relevante skatteavtalen.



Formålet med skatteavtaler er å hindre dobbeltbeskatning. De kan deles inn i to hovedgrupper. Den ene gruppen er fordelingsavtaler som fordeler inntekt og formue

mellom de to landene, og den andre er såkalte kreditavtaler hvor det gjøres fradrag i bostedsstaten for alt eller deler av skatt betalt i det andre landet.

Før var det mest vanlig med fordelingsavtaler, men ved reforhandling eller ved inngåelse av nye avtaler, benyttes det nå nesten unntaksvis avtaler basert på kreditmetoden.

4.2 Beskatning i utlandet

4.2.1 Selvangivelsesplikt i utlandet

Det å eie eiendom i utlandet, vil vanligvis utløse plikt til inngivelse av selvangivelse i det land som eiendommen ligger.

Ved salg av eiendommen kommer det ofte for en dag at norske eiere ikke har vært oppmerksom på plikten til å levere selvangivelse, og plikt til å betale eventuell formuesskatt. Eiendommen i utlandet skal selvfølgelig også føres opp i den norske selvangivelsen.

Fra megler i utlandet angis det ofte at det også må oppnevnes en skatterepresentant i det landet hvor eiendommen ligger, men det er det vanligvis ikke noe krav om så lenge det er inngått skatteavtale mellom Norge og det landet som eiendommen ligger i – slik det er i Spania. anbefalinger fra agenter i Spania om den aktuelle agenten skal oppføres som skatterepresentanter er det således vanligvis ingen grunn til å etterleve.

4.2.2 Eiendomsskatt

Det er vanlig at det betales en eller annen formues- eller eiendomsskatt i det landet eiendommen ligger.

Lokal eiendomsskatt er vanlig i Spania. Myndighetene fastsetter et grunnlag for den lokale eiendomsavgiften, basert på faktorer som bl.a. størrelse og beliggenhet.

I Spania ble den nasjonale formuesskatten suspendert for noen år siden, men ble så gjeninnført kun for inntektsårene 2011 og 2012. Den opprinnelige gjeninnføringen for 2011 og 2012, er i skrivende stund gitt forlengelse for 2013. Så får tiden vise om, og eventuelt når, formuesskatten igjen blir suspendert. Skatte- og avgiftssystemet kan variere litt i forskjellige steder i Spania, Madrid har gjeninnført unntaket for formuesskatt.

For de som ikke har alminnelig skatteplikt til Spania vil det være et fribeløp på de første EUR 700 000. Skatten er politisk omstridt i Spania, så det kan være hensiktsmessig å følge med på om formuesskatten fremdeles er i kraft.

Grunnlag - Opp til EUR	Skatt - EUR	Skatt - Opp til Euros	Skatteprosent
0,00	0,00	167.129,45	0,2
167.129,45	334,26	167.123,43	0,3
334.252,88	835,63	334.246,87	0,5
668.499,75	2.506,86	668.499,76	0,9
1.336.999,51	8.523,36	1.336.999,50	1,3
2.673.999,01	25.904,35	2.673.999,02	1,7
5.347.998,03	71.362,33	5.347.998,03	2,1
10.695.996,06	183.670,29	Overskytende	2,5

4.3 Beskatning i Norge

4.3.1 Formuesskatteplikt

I Norge, som i de fleste andre land, følges det såkalte globalinntektsprinsippet som innebærer at alt skattepliktig bosatte i Norge eier og tjener fra hele verden er skattepliktig i Norge.

For en person som er skattemessig bosatt i Norge, vil formue bestående av fritidseiendom i utlandet være skattepliktig i Norge etter norsk rett.

I forhold til enkelte land, vil skatteavtalen inneholde bestemmelser om at fast eiendom bare kan beskattes i det land den ligger, dvs. ved såkalte fordelingsavtaler. I slike tilfeller er Norge vanligvis forpliktet til å unnta formuen fra beskatning.

I de fleste skatteavtaler, er det slik at Norge kan beskatte eiendommen som formue, men slik at det gis fradrag i norsk formuesskatt for formuesskatt betalt i det land eiendommen ligger i. Dette gjelder for eksempel eiendom beliggende i Spania som etter disse reglene vil være skattepliktig som formue i Norge.

Den skattemessige formuesverdien skal i Norge settes til det nivå eiendommen ville hatt dersom den var beliggende i Norge, dvs. norsk ligningsverdi. Ligningsverdien for fritidseiendommer skal ikke settes høyere enn 30 % av eiendommens markedsverdi.

Tidligere fantes det et eget skjema for fastsettelse av eiendom i utlandet, men nå må relevant dokumentasjon innsendes sammen med selvangivelsen. Det som vanligvis alltid bør vedlegges er kjøpekontrakten. Det er mulig å selv fremsette forslag til ligningsverdi. Noe avhengig av praksisen i kommunen, kan det fremsettes forslag om at ligningsverdien skal utgjøre 20 - 25 % av anskaffelsessummen.

Norske skattemyndigheter anser seg ikke på noen som helst måte bundet av den ligningsverdi som utenlandske skattemyndigheter har fastsatt.

Med tanke på eventuell senere gevinstbeskatning, bør det også legges ved dokumentasjon for omkostninger ved kjøpet selv om dette ikke skal inngå i grunnlaget for ligningsverdien.

De nye taksteringsreglene for eiendom gjeldende fom. inntektsåret 2010 gjelder ikke for eiendom i utlandet.

4.3.2 Gjeld- og rentefradrag

Gjeld fordeles i forhold til verdier i Norge og øvrige land ved inntektsårets utgang. Ligningsverdier fastsatt av norske skattemyndigheter på eiendommen i utlandet legges til grunn ved beregningen. Om man får fradrag for samtlige gjeldsrenter i Norge, eller kun for den forholdsmessige andel som svarer til verdien av eiendom i Norge, vil avhenge av om eiendommen ligger i et land hvor skatteavtalen er basert på det såkalte fordelingsprinsippet eller det såkalte kredittprinsippet.

Er avtalen basert på kredittprinsippet får en fullt fradrag for gjeldsrenter i Norge, men er avtalen basert på fordelingsprinsippet gis det kun et forholdsmessig fradrag.

Et eksempel for skattyter bosatt i Norge:

	Ligningsverdi	Gjeld med lån og pant i de enkelte aktiva i de enkelte eiendommer	Type skatteavtale

Hus i Norge	4 mill	2 mill	
Hytte i Norge	1 mill		
Villa i Italia	4 mill	3 mill	Fordelingsavtale
Leilighet i Spania	1 mill	1 mill	Kreditavtale
SUM	10 mill	6 mill	

Spørsmålet er: Hvor mange prosent av samlede årlige renteutgifter vil skattyteren kunne trekke fra i sin inntekt? Korrekt svar er 60 % som følger:

Alle aktiva med	10 mill
– hus i Italia med	<u>4 mill</u>
Sum	6 mill som er 60 % av samlet formue på 10 mill.

Hvor lånet er tatt opp, eller hvor lånet er sikret er uten betydning. Det avgjørende er hvor aktiva er beliggende og hva slags skatteavtale Norge har med det landet som eiendommen ligger. Mellom Norge og Italia er det såkalt fordelingsavtale, ergo formuen beskattes ikke i Norge, og det gis heller ikke fradrag for gjeld i annen formue eller fradrag for renten knyttet til denne del av formuen.

4.3.3 Utleie av eiendom i utlandet

a) Egen fritidsbolig

Skattepliktig i Norge i henhold til intern norsk skatterett etter samme regler som gjelder for utleie av fritidseiendommer beliggende i Norge. For fritidsbolig som eieren selv benytter som egen fritidsbolig, vil 85 % av leieinntekter som overstiger kr. 10.000 pr. år være skattepliktige i Norge, og det gis ikke fradrag for vedlikeholdskostnader.

Påregn beskatning for leieinntekten også i det landet hvor eiendommen ligger.

b) Ikke egen fritidsbolig

For fritidsboliger som eieren selv ikke benytter, er leieinntektene med fradrag for vedlikeholdskostnader og andre driftskostnader skattepliktige i Norge.

Også her vil skatteavtalene kunne unnta leieinntektene fra beskatning i Norge, dvs. ved såkalte fordelingsavtaler.

Det normale er imidlertid at leieinntektene beskattes i det land eiendommen er beliggende med fradrag i norsk inntektsskatt, forutsatt kredittavtale, for skatt betalt i det land boligen ligger, slik det bl.a. følger av skatteavtalen med Spania.

c) Næringsvirksomhet

For investorer som kjøper flere utenlandske fritidsboliger med sikte på utleie eller videresalg, er det viktig å være oppmerksom på at aktiviteten kan bli ansett som næringsvirksomhet. Som tommelfingerregel er det å eie og leie ut 5 og flere enheter å anse som næringsvirksomhet.

Det kan da påløpe både toppskatt og trygdeavgift av inntektene i tillegg til 28 % skatt av alminnelig inntekt, slik at skattesatsen blir opp mot 50 %.

Et enkelt remedium kan være å spre utleieleilighetene på flere i familien, men husk at transaksjonene som ellers må være reelle!

4.3.4 Gevinstbeskatning

Gevinst ved salg av fritidsbolig i utlandet er skattepliktig i Norge etter intern norsk rett, med mindre det dreier seg om en fritidsbolig som eieren selv har benyttet til dette formål i mer enn 5 av de siste 8 år, og som eieren har eid i minst 5 av de siste 8 år før salget avtales.

Tap ved salg er fradragsberettiget i samme utstrekning som gevinst er skattepliktig.

Skatteavtalene vil kunne unnta slike gevinster fra beskatning (og avskjære tapsfradrag), men også her er den normale ordning at gevinsten er skattepliktig og tapet fradragsberettiget med fradrag i norsk skatt for skatt betalt i for eksempel Spania.

Endelig nevnes at det er mulig å ha flere egne fritidsboliger, også i utlandet.

4.3.5 Selvangivelse og krav om kreditfradrag

Skattyteren må selv sørge for å deklare formue, leieinntekter og eventuell gevinst eller tap i sin norske selvangivelse og må herunder fylle ut de relevante ligningsskjemaene for utleie av fast eiendom.

Krav om kreditfradrag skal i utgangspunktet fremsettes før utløpet av selvangivelsesfristen for det året inntekten fra utlandet er skattepliktig i Norge, eller

om kravet ikke kan godtgjøres før, senest seks måneder etter at endelig skatt er fastsatt i utlandet. Fristen er ikke preklusiv, men etter fristens utløp må det søkes om endring etter de vanlige reglene i ligningsloven om endring av ligning.

Det er imidlertid en absolutt siste frist på ti år etter utløpet av det året inntekten fra utlandet er skattepliktig i Norge.

5. ARV, SKIFTE OG ARVEAVGIFT

5.1 Skifte

Det er i vanligvis to spørsmål som reiser seg i forbindelse med skifte. Det ene spørsmålet er i hvilket land det skal skiftes i, og det andre er hvilken lands rett som skal benyttes under skiftet.



I Norge følges den regel at skiftet skal foregå ved en domstol i det land som avdøde bodde i på dødsfallstidspunktet. Er det først meldt flytting til Folkeregisteret i Norge om bosetting i utlandet, vil vanligvis ikke norske skifteretter være villig til å behandle boet, herunder utstede skifteattest og åpne eventuelt offentlig skifte.

Arvingene er da henvist til å foreta skiftet i det land som avdøde var bosatt i på dødsfallstidspunktet.

Når det gjelder hvilket lands lov som skal gjelde ved skiftet følger Norge det såkalte domisilprinsippet, dvs. at det er det lands lov hvor avdøde var bosatt som skal legges til grunn. Et skifte for en nordmann som var bosatt i Norge med kun aktiva i Norge er således uproblematisk – skiftet vil foregå i Norge etter norske arveregler.

Hvis avdøde nordmann eide aktiva i utlandet eller var bosatt der oppstår det imidlertid noen flere hindre. Dette skyldes for det første at i en del andre land benyttes det såkalte statsborgerprinsippet ved valg av hvilket lands arveregler som skal legges til grunn. Spania benytter eksempelvis statsborgerprinsippet. Prinsippet innebærer at hvis en nordmann som er bosatt i Spania avgår ved døden skal i utgangspunktet norske arveregler legges til grunn ved skiftet, og det vil oppstå motstrid mellom de to prinsippene som landene benytter.

Norsk myndigheter vil ordinært ikke legge seg bort i hvilket prinsipp spanske skiftemyndigheter benytter slik at konsekvensen ofte blir at norsk rett blir lagt til grunn ved skiftet i Spania.

Det andre hindret som oppstår er at når avdøde nordmann som var bosatt i Norge hadde aktiva i utlandet vil det vanligvis måtte foretas et delskifte for de aktiva som befinner i utlandet. Typisk vil det måtte foretas et delskifte hvor avdøde eide hele eller deler av fast eiendom i utlandet. I Spania vil det eksempelvis ikke være mulig å få overskjøtet eiendommen til andre før det er foretatt et skifte for eiendommen i Spania og det er betalt arveavgift på arvefallet i Spania.

5.2 Arveregler og behovet for å skrive testamente

5.2.1 Generelt

Som det fremgår ovenfor kan det være noe tvil om hvilket lands rett som arvingene etter en avdød nordmann vil måtte forholde seg til så lenge avdøde var bosatt i utlandet eller eide aktiva som befinner seg i utlandet.

Arvereglene vil også kunne være forskjellige på sentrale punkter som størrelsen av pliktdelsarven og ektefellens arverett. I Spania har eksempelvis gjenlevende ektefelle langt mindre rettigheter enn vi er vant med fra Norge, og det er ingen regler om uskifte. Det nærmeste en kommer i Spania kan være en borettsrett for gjenlevende ektefelle i felles bolig.

Norske testamente er også gyldige i Spania, men for å få benyttet det må det bl.a. oversettes av autorisert translatør som må bekrefte oversettelsen hos Notarius Publicus i Norge med påfølgende innhentelse av Apostille fra en fylkesmann. I tillegg vil det kunne bli krevet at det bekrefte fra advokat at testamentet fyller de norske formkravene til testamente.

På bakgrunn av ulike arveregler og ekstraarbeidet med å få godkjent et norsk testamente, vil det vanligvis være mest hensiktsmessig å få utstedt et testamente som fyller formkravene i Spania. En slipper da ekstrabryderiet ved å ikke ha noe testamente/få godkjent det norske testamentet samtidig som en innenfor arvelovgivningens rammer kan sikre at arven fordeles på den måte som er hensiktsmessig.

5.2.2 Uskifte

Norge er et av de få land i verden hvor gjenlevende ektefelle har rett til å sitte i uskifte, dvs. i korthet at gjenlevende ektefelle rår over hele felleseiet uten måtte skifte med felles livsarvinger.

Spania er et av de land som ikke har uskifteordningen, og det må således skiftes når den første av ektefellene dør. Foretas intet skifte, vil gjenlevende for eksempel ikke få overført hjemmel til eventuell eiendom som har vært eiet i felleskap i Spania.

5.3 Arveavgift

Arveavgiften i Norge ble opphevet fom. 1. januar 2014.

Arveavgiftsgrunnlag i utlandet er vanligvis basert på markedsverdi. Markedsverdi kan imidlertid være så mangt. Er en usikker på verdien kan det være hensiktsmessig å få avholdt en takst.

I Spania er det et system med sentral verdsettelse av markedsverdi såkalte IBI-verdier som ganges opp med multiplikatorer som varierer fra område til område, basert på eiendomsprisene i de enkelte områder.

Hvis en er usikker på verdien ved arv/gave er det vanligvis lurt å legge seg over ligningsverdien fastsatt av de spanske myndighetene hvis en vil unngå nærmere kommunikasjon med de spanske skattemyndighetene.

Det er en trend i Europa at arveavgift fases ut.

6. ETABLERING AV HOLDINGSELSKAP LØNNSOMT?

6.1 Bakgrunn

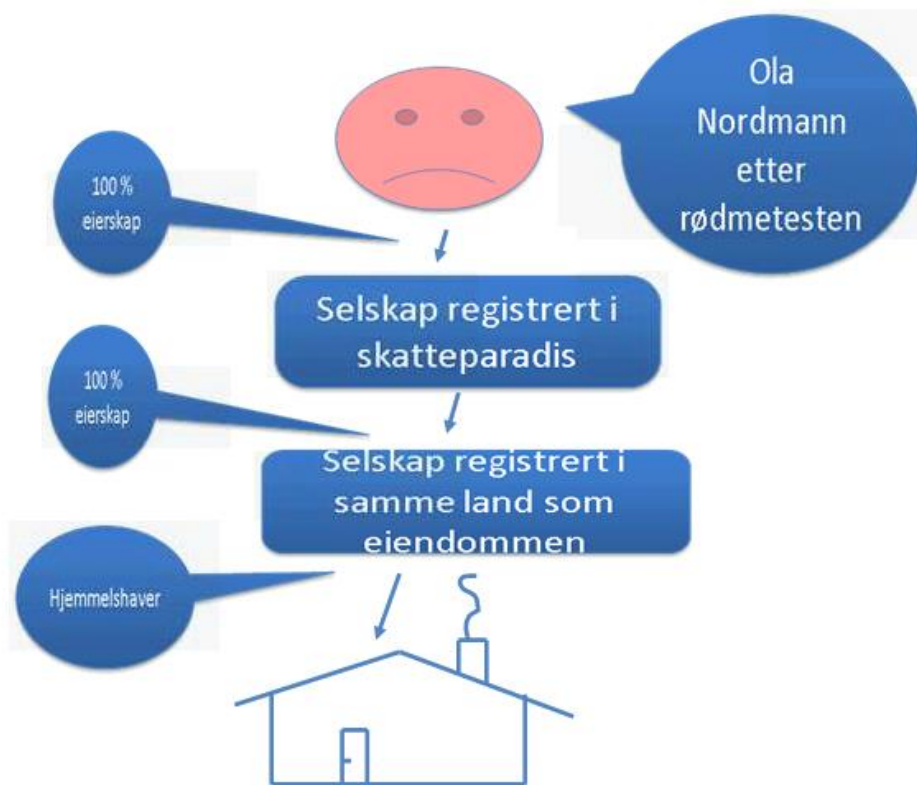
I de aller fleste land er det omkostninger i form av ulike transaksjonsavgifter ved å overdra eiendom.

I Spania er det f. eks. både overføringsavgift på 7-8 % av kjøpesummen (avhengig av hvor eiendommen ligger i Spania) og avgift basert på ligningsverdien på eiendommen.

I tillegg kommer omkostninger til tinglysning av eiendomsoverdragelsen og advokat i forbindelse med selve overskjøtingen. Beskatningen på eventuell gevinst kan også være forskjellig avhengig av om det er en person eller et aksjeselskap som eier eiendommen.

I flere land er det innført streng løpende beskatning av aksjeselskaper hjemmehørende i såkalte skatteparadis som eier eiendom i det aktuelle landet.

Denne type beskatning er fra den bakenforliggende eier ofte søkt unngått ved å



opprette et aksjeselskap som er beliggende i det samme landet som eiendommen, og som igjen er eiet av et selskap i et skatteparadis således:

De med aller størst skattevegning har nok også glemt å føre opp eierskapet til aksjene i skatteparadiset på sin selvangivelse i Norge – hvilket har innebåret at aksjene ikke har inngått i grunnlaget for formuesskatt i Norge.

Hvis hukommelsen har vært like dårlig ved salget av aksjene, vil heller ikke eventuell gevinst ved salget være tatt til beskatning i Norge. Flere land har regler hvor salg av aksjer for eiendom i det aktuelle landet beskattes som om eiendommen hadde blitt solgt og ikke aksjene.

Ved salg av aksjene i holdingselskapet er det også vanskelig for skattemyndighetene i det land hvor eiendommen ligger å oppdage salget, og resultatet kan bli at det heller ikke vil bli gjennomført beskatning av eventuell gevinst i det land hvor eiendommen ligger.

6.2 Vurdering

Først og fremst nevnes at å unnlate å oppgi formue og gevinster til skattemyndighetene i Norge og i det land hvor eiendommen ligger, både er straffbart og kan innebære tilleggsskatt. Vi lar imidlertid den nærmere redegjørelse om dette ligge her da det er mange forhold utenfor forholdet til myndighetene som er av betydning for om holdingselskap skal benyttes.

Et av de viktigste forhold som må tas med i vurderingen er den velbegrunnede skepsis potensielle kjøpere, hvis de da ikke kan stole 100 % på den bakenforliggende selger, viser ved kjøp av aksjer i et selskap beliggende i et skatteparadis. Det er jo ikke godt for kjøper å vite hva om kan ligge skjult av forpliktelser i de to selskapene. Selskapsgjennomgang/Due Diligence med garantier osv. er både dyrt og tidkrevende. Ofte blir konklusjonen at eiendommen selges fra det lokale selskapet til kjøper, og da blir eier av aksjene sittende igjen med et selskap hvor det har skjedd et salg og hvor de lokale myndigheter gjennom den tinglyste overdragelsen/selskapets selvangivelse blir oppmerksom på og beskatter overdragelsen. I Spania er det også slik at notaren plikter å holde tilbake 3 % av kjøpesummen til dekning av eventuell gevinstskatt.

Det koster også å holde de to selskapene i live med revisor/regnskapsfører, og de fleste vil derfor velge å avvikle selskapet. Å avvikle to selskaper med minst mulig skattebelastning fordrer vanligvis bistand fra advokat/revisor – hvilket også koster.

Så langt er det kun gevinstskatt utenfor Norge som er omtalt, men det er viktig å ikke glemme gevinstbeskatningen i Norge som ofte kan være høyere enn gevinstbeskatningen i det landet hvor eiendommen ligger. I Norge har vi, i hvert fall på dette punktet, en gunstig ordning som går ut på at gevinst ved salg av fritidseiendom er skattefri når eieren har brukt eiendommen som egen fritidseiendom 5 av de siste 8 år.

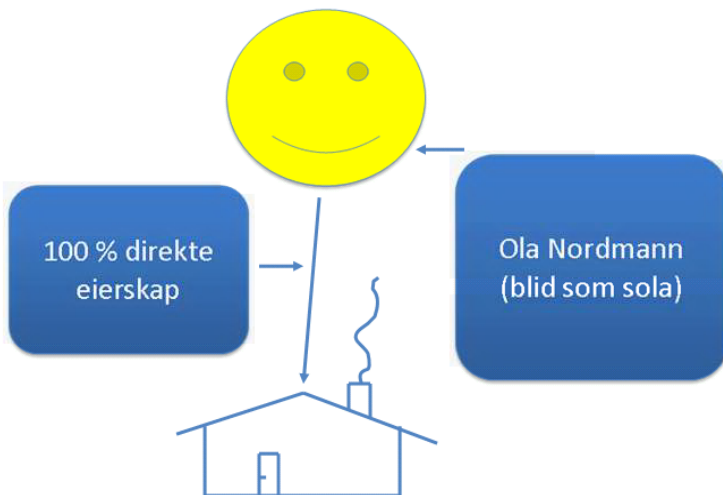
Fordi et aksjeselskap ikke selv fysisk kan bruke en fritidseiendom, er vilkåret om egen bruk ikke oppfylt, og likvidasjonsutbytte blir å skattelegge i Norge.

Vanligvis vil en norsk skattyter som betaler gevinstskatt i et land som har skatteavtale med Norge etter den såkalte kreditmetoden få fradrag i norsk skatt for gevinstskatt betalt i utlandet, men det er imidlertid ikke tilfelle her da en her står overfor to ulike skattesubjekter og to ulike typer skatt – skatt på gevinst og skatt på likvidasjonsvederlag.

I tillegg kommer at selv stiftelsen av selskapene som også koster.

Heller ikke i forhold til utleie er det gunstig å eie gjennom holdingselskap. Ved utleie av egen fritidseiendom som er eiet direkte er de første NOK 10 000 av leieinntektene pr år skattefrie i Norge, og av de overskytende leieinntekter over NOK 10 000, er det kun 85 % som undergis beskatning som kapitalinntekt.

Endelig tillegges at den norske reelle eieren kan bli beskattet for privat bruk av eiendommen i utlandet i form av utbyttebeskatning på markedsverdien av utleien, eller alternativt basert på hva investeringen i eiendommen vil ha kastet av seg ved annen type investering hvis dette ville medført høyere avkastning enn markedsleie.



Konklusjonen blir derfor at det vanligvis ikke er særlig lurt for privatpersoner å opprette aksjeselskaper som skal eie eiendom i utlandet.

7. FIRMAHYTTER I UTLANDET

Som firmahytte regnes en hytte eller feriehus eller leilighet som har til formål å være til disposisjon for de ansatte på fritiden. Det spiller ingen rolle for skatteplikten

om leiligheten er eid eller leid, bruken skal uansett ikke regnes som skattepliktig arbeidsinntekt. Dermed vil også hytter eller leiligheter som er leid på åremål være omfattet av skattefritaket.

Bedriftshytta må være tilgjengelig for “alle eller en betydelig gruppe ansatte” i bedriften. For å godtgjøre at dette er tilfellet, bør bedriften fastsette vedtekter for fordelingen av bruk av ferieeiendommen og føre løpende oversikt over den faktiske bruken av ferieeiendommen.

Mindre bedrifter bør være oppmerksom på at ligningsmyndighetene har lagt til grunn at fordelingen av en ferieeiendom ikke anses som et rimelig velferdstiltak dersom det er færre enn 10 ansatte i bedriften. Bruken vil da bli skattepliktig som lønn. I slike tilfeller kan imidlertid bedriften gå sammen med en annen bedrift, slik at antall brukere overstiger 10. Bruken av bedriftsleiligheten vil da være skattefri for de ansatte i begge bedriftene.

Videre synes ligningsmyndighetene å ha lagt til grunn at dersom enkelte ansatte eller eierne av bedriften er forbeholdt bruken i de mest attraktive periodene, vil bruken være skattepliktig for disse. Dette vil imidlertid ikke påvirke skattefriheten for de øvrige ansatte.

Arbeidsgiver har i alminnelighet fradragsrett for kostnader i tilknytning til velferdstiltak for ansatte – uavhengig av om velferdstiltaket er skattepliktig for de ansatte.

Dersom en ferieeiendom ikke godkjennes som velferdstiltak, må det vurderes om kostnadene er fradragsberettiget etter andre regler. I slike tilfeller vil bedriften trolig ha fradragsrett for kostnadene som lønnskostnader ettersom de ansatte skal lønnsbeskattes for bruken.

Ligningsmyndighetene vil også foreta en vurdering av om kostnadene er pådratt utelukkende av hensyn til de ansattes interesser. Dersom det faktisk er de ansatte som benytter ferieeiendommen, foreligger det fradragsrett for bedriften.

8. SKATTEMESSIG UTFLYTTING

8.1 Norsk rett

Det er dessverre ikke fullt så enkelt å forta skattemessig utflytting som angitt nedenfor:

”Kjære Skatt Øst

OPPSIGELSE ABONNEMENT

Jeg sier med dette opp mitt abonnement som skattepliktig til Norge da jeg flytter til utlandet på mandag, og jeg forutsetter derfor at jeg ikke får noen flere skattekrav fra dere.

Vennlig hilsen

Ola

(Straks ex nordmann)”

Som hovedregel anses enhver som anses skattemessig bosatt i Norge å være skattepliktig av all sin formue og all sin inntekt i hele verden til Norge.

For å få godkjent opphør av skatteplikt til Norge må flere vilkår være oppfylt.

Et av de viktigste vilkårene er at en for det første må ta fast opphold i utlandet. I dette ligger at det er begrenset hvor mange dager en kan oppholde seg i Norge for bestemte tidsperioder. Maksimalt antall dager en kan være i Norge er 61 dager pr inntektsår.

I tillegg kan en selv eller nærstående ikke disponere bolig i Norge. Med å disponere bolig menes å direkte eller indirekte eie, leie eller på annet grunnlag ha rett til å bruke bolig. Med nærstående menes ektefelle, samboer eller mindreårige barn.

For de som har vært bosatt i Norge i ti år før det år utflytting foretas, og det er jo de fleste av oss, opphører imidlertid skatteplikten til Norge først det fjerde inntektsåret etter utflytting foretas. Dette innebærer at en som fysisk flytter i januar 2012 tidligst er unntatt fra norsk intern skatteplikt fom 2016. Med bolig menes boenhet med innlagt helårs vann og avløp, med mindre boenheten i henhold til reguleringsplan, kommuneplanens arealdel eller andre offentligrettslige regler på utflyttingstidspunktet ikke kan benyttes som bolig, og enhver boenhet som faktisk er benyttet som bolig

Som bolig anses likevel ikke boenhet som er anskaffet minst fem år før det inntektsår det tas opphold i utlandet og som i denne perioden ikke har vært benyttet som bolig av skattyteren eller dennes nærstående.

Som det fremgår er det lov å ha fritidsbolig selv om en er skattemessig bosatt i utlandet, men en må passe på slik at status som hytte ikke blir endret til bolig.

Et eksempel kan være familien som har hus i Bærum, og som flytter inn på hytta i Drøbak mens huset selges/venter på å flytte til utlandet. Status på hytta kan da lett bli endret til bolig da den faktisk er benyttet som bolig.

Skatteavtaler har høyere rang enn intern norsk rett, og ovennevnte norske regler kan bli satt til side av det som er angitt i skatteavtalene.

8.2 Om bostedsbegrepet i skatteavtalene

Som angitt ovenfor vil hvordan skatteavtalene definerer hvor skatteyter anses skattemessig bosatt kunne ha betydning for skatteplikten til Norge. Skatteavtalen med Spania er på linje med hva som er vanlig for å definere hvor en skattyter er skattemessig bosatt.

I vurderingen tas først utgangspunkt i hvor skattyteren faktisk er bosatt. Hvis eksempelvis både norske og spanske regler definerer skattyteren som bosatt i de respektive land, skal skattyteren anses bosatt i det land hvor han har fast bolig. Har skattyteren fast bolig i begge de to landene, anses vedkommende bosatt i det land hvor vedkommende har de sterkeste personlige og økonomiske forbindelser – også benevnt som sentrum for livsinteresse. Hvis det heller ikke på dette grunnlaget er mulig å bringe på det rene hvor skattyter skal han anses for bosatt, anses skattyter for bosatt i det land hvor han har vanlig opphold. Hvis heller ikke dette løser spørsmålet om hvor skattyter er bosatt, legges vekt på statsborgerskapet. Løser heller ikke dette spørsmålet ved avtale mellom landenes skattemyndigheter, men dette er lite praktisk.

9. AVSLUTNING

Det kan fremstå som komplisert å måtte forholde seg ikke bare til ett lands lover og regler, men i tillegg å måtte forholde seg til ytterligere ett lands regler og en skatteavtale. Men fortvil ikke, gjøres ting på riktig måte er ulike rettsforhold med tilknytning til utlandet også fullt ut gjennomførbare, det tar bare ofte litt lenger tid.

Husker en også på at løsninger som har vært gode for naboen, nødvendigvis ikke behøver å være gode for en selv og søker individuell sakkyndig bistand, er rettsforhold med tilknytning til utlandet ikke noe å engste seg for. Regler for eksempelvis overføring av eiendom i utlandet er vanligvis vel så sikkert som i Norge så lenge det gjøres på riktig måte.

* * * * *



ADVOKAT TERJE HENSRUD

Kontor: + 47 22 01 06 70
 Mobil: + 47 958 82 401
 E-post: hensrud@wla.no

Fremstillingen er ikke ment å være en erstatning for juridisk rådgivning, og forfatteren og Wahl-Larsen Advokatfirma AS fraskriver seg ethvert ansvar for tap som måtte oppstå som følge av disposisjoner foretatt på bakgrunn av innholdet i dette heftet.

Spesialkompetanse i forhold til utlandet

Advokat Hensrud har mer snart 20 års erfaring med bistand overfor nordmenn med tilknytning til utlandet, herunder med sikring av kjøp og salg av fast eiendom, skatte- og avgiftsmessige problemstillinger, arveskifte i utlandet og lignende.

Advokat Hensrud er president i Spansk-Norsk Handelskammer.

Medforfatter av boken "Flytte til Spania".

Advokat Hensrud, og har også godt og omfattende nettverk med utenlandske advokatfirmaer.

Kvalifikasjoner

Cand. Jur. 1986, advokat 1989, medlem av Den Norske Advokatforening.

Arbeidserfaring

Partner i Wahl-Larsen Advokatfirma AS fom. 2014.

Tidligere partner i advokatfirmaene Hartsang DA, Forsberg DA, Seland DA og Seim-Haugen, Steenstrup & Co., (Nå Hartsang Advokatfirma DA).

Advokat i advokatfirmaene Wikborg, Rein & Co. og Meldtvedt, Komnæs & Co. DA. Også erfaring fra Finansdepartementets skattelovavdeling og som dommerfullmektig.

Øvrig kompetanse

Advokat Hensrud har over 20 års erfaring med bistand både overfor bedrifter og organisasjoner innenfor forretningsjussen, og særlig med selskapsrett, kontraktsrett, kjøp og salg av virksomheter med due diligence prosesser, immaterial- og underholdningsrett, arbeidsrett og etablering av utenlandske virksomheter i Norge. Bistår også private klienter.

Advokat Hensrud har tegnet egen ansvarsdekning for eiendomsmegling, og kan derfor bistå med overdragelser av fast eiendom i Norge.



Wahl-Larsen Advokatfirma AS
Fritjof Nansens pl. 5, 0160 N-Oslo
Phone +47 22 01 06 70
fimapost@wla.no
www.wla.no