

## De franske regler om brugsret og nøgen ejendomsret

---

Efter fransk ret er det muligt at opdele fuld ejendomsret (*pleine propriété*) i henholdsvis brugsret (*usufruit*) og nøgen ejendomsret (*nue-propriété*).

Opdelingen kaldes *demembrement* (adskillelse af lemmerne) og anvendes både i forbindelse med salg af fast ejendom mellem fremmede personer, ved forældres overdragelse af fast ejendom til deres børn samt i dødsboer, hvor den efterlevende ægtefælle oftest arver brugsret og afdødes livsarvinger arver den nøgne ejendomsret.

Man kan opdele ejendomsret til både fast ejendom og fx bankkonti og aktiedepoter. Nærværende fremstilling vil dog udelukkende vedrøre fast ejendom. Uanset ved hvilken transaktion den fulde ejendomsret opdeles, defineres brugsret og nøgen ejendomsret på samme måde. Opdeling kan ske på både sekundær og primær bolig – uanset om brugsretshaver og/eller indehaveren af den nøgne ejendomsret er fast bosiddende i eller udenfor Frankrig.

Teorien bag opdelingen er at ejendomsret består af tre typer rettigheder, som fordeles mellem brugsretshaveren og indehaveren af den nøgne ejendomsret. Ret til benyttelse og indtægter tilfalder brugsretshaveren, mens retten til afhændelse tilfalder indehaveren af den nøgne ejendomsret. Brugsretshaveren har således ret til at bebo ejendommen, udleje den og få huslejen. Indehaveren af den nøgne ejendomsret har derfor ikke ret til at opholde sig i ejendommen. Derfor skal brugsretshaveren også som udgangspunkt betale ejendomsskatterne *taxe d'habitation* og *taxes foncières*. Er ejendommen udlejet er det dog lejeren, der betaler *taxe d'habitation*.

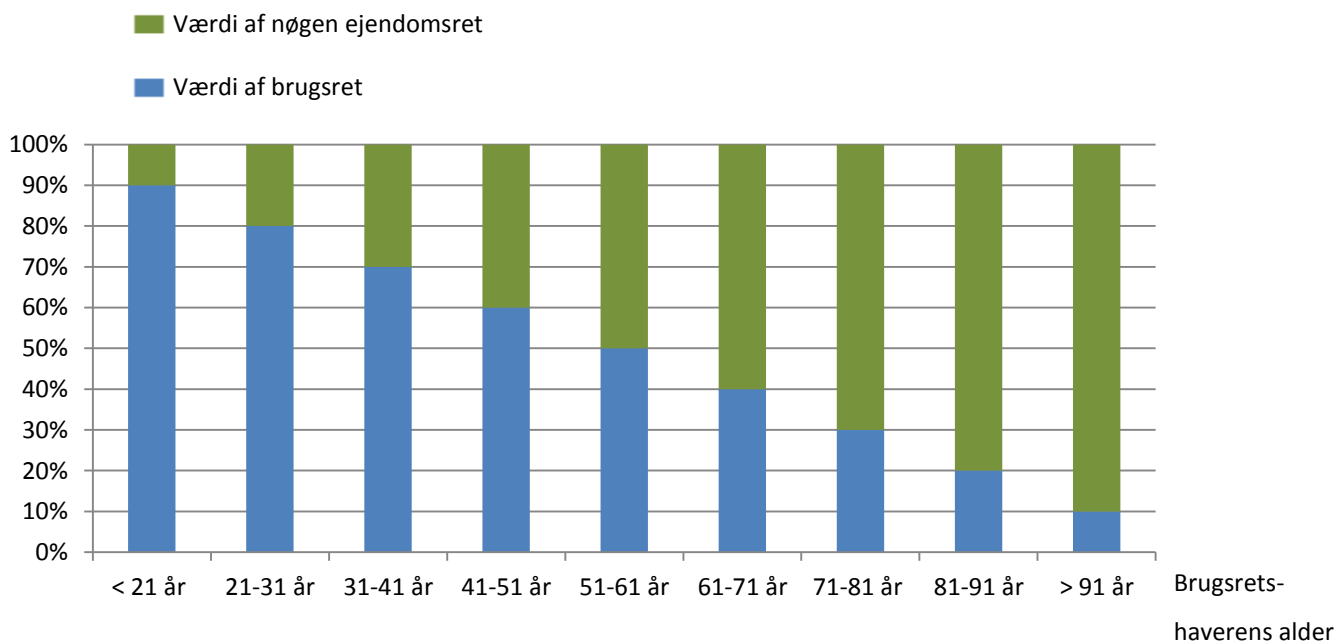
Brugsretshaveren betaler de løbende forbrugsudgifter (el, vand, varme mv.) og almindelige vedligeholdelsesudgifter. Større udgifter til istandsættelse og reparationer afholdes af indehaveren af den nøgne ejendomsret, medmindre udgiften er opstået pga. brugsretshaverens manglende vedligeholdelse.

Det er vigtigt at være opmærksom på, at værdien af brugsretten ikke er konstant, men løbende opgøres efter brugsretshaverens alder efter følgende skema:

Advokatfirmaet  
KOLD CHRISTENSEN

Brugsretshaverens alder	Værdi af brugsret
Under 21 år	90 %
21 – 31 år	80 %
31 – 41 år	70 %
41 – 51 år	60 %
51 – 61 år	50 %
61 – 71 år	40 %
71 – 81 år	30 %
81 – 91 år	20 %
Over 91 år	10 %

Forholdet mellem værdien af brugsret og nøgen ejendomsret kan illustreres således:



Værdiforholdet er bl.a. afgørende i dødsfaldssituationen, hvor en efterlevende ægtefælle arver brugsretten til afdødes aktiver, mens afdødes øvrige arvinger arver den nøgne ejendomsret.

#### Eksempel: Dødsbo med brugsret for efterlevende ægtefælle

Et ægtepar ejer en ejendom i fællesskab. De har tre fællesbørn. Ved mandens død er ejendommens friværdi 300.000 Euro. Hustruens egen halvdel af ejendommen indgår ikke i boet. Hustruen har ret til at arve brugsretten til hele mandens halvdel, som udgør 150.000 Euro. De tre børn arver derfor kun den nøgne ejendomsret til hans halvdel. Hustruen er på tidspunktet for mandens død 68 år, så værdien af hendes brugsret udgør 40 %. Hvis hun vil

købe mandens børn ud af ejendommen, skal de således have udbetalt i alt 60 % af halvdelen af ejendommens friværdi, svarende til 90.000 Euro.

Hvis hustruen ikke køber børnene ud i forbindelse med dødsboskiftet, så vil de alle fire blive tinglyste medejere af ejendommen efter bobehandlingen i Frankrig. Hustruen vil herefter eje halvdelen i fuld ejendomsret (hendes egen oprindelige halvdel) og brugsret til den anden halvdel (som hun har arvet efter manden), og børnene vil eje nøgen ejendomsret til halvdelen (arven efter deres far). I perioden fra dødsfaldet til hustruens død eller salg af ejendommen skal udgifter og skatter fordeles som anført ovenfor.

Ved et senere salg vil hustruen kun få udbetalt værdien af brugsretten på salgstidspunktet, dvs. datoen for skødet's underskrivelse. Hvis ejendommen sælges, når hun er mellem 71 og 81 år, så vil hendes brugsrets værdi være faldet til 30 %. Hendes del af provenuet udgør således i alt 65 % (svarende til 100 % af den ene halvdel og 30 % af den anden halvdel), mens børnenes del vil udgøre 35 % (svarende til 70 % af halvdelen). Hvis salgsprisen er 350.000 Euro, så udgør hustruens provenu 227.500 Euro, mens børnenes udgør 122.500 Euro. Begge tal er bruttotal, dvs. før fradrag af evt. kapitalvindingskat. Hvis hustruens fortjeneste er skattepligtig efter franske regler, fordi der er tale om hendes sekundære bolig, så sker der differentieret beregning af hendes skat, da hun har erhvervet den ene halvdel af ejendommen inden hun arvede brugsret til mandens halvdel og således har to forskellige erhvervsdatoer med to forskellige erhvervs værdier. Børnenes fortjeneste vil normalt være skattepligtig efter franske regler, da ejendommen ikke er deres primære bolig.

Hvis hustruen dør inden ejendommen sælges, så vil hendes brugsret til mandens halvdel af ejendommen automatisk overgå til børnene, som herefter vil automatisk få fuld ejendomsret til mandens halvdel af ejendommen, da de havde arvet nøgen ejendomsret til denne halvdel. Den halvdel af ejendommen, som hustruen oprindeligt ejede, falder herefter i arv til børnene ved et nyt dødsboskifte.

Da der ikke skal betales arveafgifter mellem ægtefæller i Frankrig, og det afgiftsfrie bundfradrag for børn i et dødsbo pt. er 100.000 Euro pr. barn pr. dødsbo, så kan der være en afgiftsmæssig fordel i at børnene kun arver nøgen ejendomsret i stedet for at ægtefællerne fx opretter en fordelsægtepagt, som medfører at ægtefællen overtager fællesformuen uden skifte og børnene som konsekvens heraf mister det bundfradrag, der ville have været i boet efter førstafdøde.

Brugsretten kan maksimalt løbe for livstid, dvs. livstid for den person, som brugsretten tildeles, og evt. efterlevende ægtefælle eller arvinger, som er indsat ved navn. Hvis brugsret tildeles en juridisk person, dvs. et selskab, er løbetiden max 30 år.

I Frankrig er det normalt at ejerne af en fast ejendom overdrager den nøgne ejendomsret ved salg eller gave, mens de selv bevarer brugsretten for livstid. Hvis kun én person oprindeligt ejer ejendommen er det muligt at aftale, at brugsretten overgår til ejerens ægtefælle/samlever, hvis ejeren dør først, således at køber/gavemodtager først modtager brugsret, dvs. får fuld ejendomsret, når den sidste af dem er død.

Fordelen ved at overdrage den nøgne ejendomsret fremfor hele ejendommen, er at sælger/gavegiver bevarer livslang brugsret, og der skal kun beregnes notarhonorar og tinglysningsudgifter ud fra værdien af den nøgne ejendomsret, som overdrages. Samtidigt overtager køber/gavemodtager ved brugsretshavers død uden videre brugsretten og bliver dermed indehaver af den fulde ejendomsret. Hvis ejendommen siden transaktionen er steget i værdi, har køber/gavemodtager således vundet både værdien af brugsretten og værdistigningen fra overdragelsesdagen til brugsretshaverens dødsdag uden at skulle betale afgifter heraf.

Det er muligt at aftale særlige vilkår i forbindelse med en transaktion i levende live, fx at den nøgne ejendomsret går tilbage til brugsretshaveren, hvis køberen/gavemodtageren dør før sælger/gavegiver. Man kan også overdrage brugsretten til sit formuegode og selv bevare den nøgne ejendomsret.

Eftersom der efter fransk ret pt. kan gives en gave på op til 100.000 Euro hvert 15. år til et barn fra hver forælder, dvs. 200.000 Euro i alt på 15 år, så kan der være en afgiftsmæssig fordel set med franske øjne ved at foretage et generationsskifte i levende live. Man skal dog i den forbindelse være opmærksom på, at der skal svares danske gaveafgifter af det overdragne, hvis enten gavegiver eller gavemodtager er skattemæssigt hjemmehørende i Danmark. Hvis det er tilfældet, så bør man – inden man gennemfører transaktionen – få beregnet den danske gaveafgift og evt. indhente bindende svar fra Skat, så man sikrer at værdiansættelsen af ejendommen godkendes.

**Ann-Sofie Kold Christensen**

Advokat

Avocat-conseil auprès de l'Ambassade de France au Danemark

Advokatfirmaet Kold Christensen

Næsseslottet

Dronninggårds Allé 136

DK-2840 Holte

Telefon: +45 40 85 89 55

E-mail: [akc@akc.dk](mailto:akc@akc.dk)

Web: [www.akc.dk](http://www.akc.dk)