

Fransk ejendom – franske regler

Af Bertil Jacobi og Ann-Sofie Kold Christensen

Danskere som har, eller som erhverver, ejendom i Frankrig, er ofte ikke opmærksomme på de problemer, der kan opstå, hvis ejendommen ikke er erhvervet hensigtsmæssigt, i forhold til familien, og i forhold til danske og franske skatteregler.

Allerede ved erhvervelsen af en fransk ejendom bør man gennemtænke den bedste køberstruktur. Hvis ejendommen er købt tidligere, og man først nu bliver klar over visse vanskeligheder, kan man dog også forbedre situationen, og skønt det kan medføre større omkostninger, kan det efter omstændighederne være klogt.

Arve- og generationsskifteproblemer

Alle franske ejendomme er undergivet fransk arveret, fransk skifteret og de franske arveafgiftsregler. Samtidig er de både omfattet af franske og af danske skatteregler, såfremt ejeren bor i Danmark. Dette giver særligt udfordringer, dersom købet er sket efter november 2007, da loven om opsigelse af dobbeltbeskatningsoverenskomsten blev fremsat.

Der er meget store forskelle mellem dansk og fransk arveret, og en dansk ejer kan ikke ved testamente eller på anden måde vælge, at hans franske ejendom undergives danske arveregler.

For eksempel kan en efterlevende ægtefælle ikke sidde i uskiftet bo med den franske ejendom. Alle afdødes børn bliver ved dødsfaldet medejere af ejendommen sammen med den efterlevende ægtefælle. Denne kan derfor ikke disponere juridisk, herunder i forhold til myndighederne, uden børnenes samtykke, og det betyder ofte også at svigerbørnene har indflydelse på ejendommen.

Har førstafdøde børn af tidligere ægteskab eller uden for ægteskab, får disse rettigheder og indflydelse på den franske ejendom, fordi de franske arveregler giver en meget stærk beskyttelse af afdødes børn med høj tvangsarveret.

Omvendt kan en arvelader i praksis ikke ligestille sine børn med ægtefællens børn af tidligere ægteskab, for stedbørn er fremmede efter fransk ret, og de skal betale op til 60 % i arveafgifter af beløb, som tilfalder dem fra personer, som ikke er deres egne forældre. I Danmark er arveafgiften 15 % både for børn og for stedbørn.

Ældre personer overvejer ofte at give arveforskud til deres børn, men ikke altid med de samme beløb til alle børnene. Især ses det ofte, at særbørn holdes udenfor. Men det går ikke med hensyn til franske ejendomme. Fransk arve- og skifteret er meget nøjeregnende med hensyn

Advokatfirmaet

Tommy V. Christiansen

til ligelig behandling af alle børn af en arvelader, uanset om der har været kontakt mellem barn og dets fader eller moder.

Ønsker ugifte at tilgodese hinanden ved et køb i Frankrig, er testamente ligeledes ikke en løsning, eftersom den franske arveafgift mellem ubeslægtede som nævnt er op til 60 %.

Mulige løsninger

Der findes imidlertid måder, hvorved man i Frankrig kan afhjælpe disse forhold, som for danskere forekommer meget mærkelige, og som naturligvis også kan volde problemer for franskmænd. Eventuelle løsninger forudsætter dog en viden, som ikke altid bliver omtalt ved erhvervelsen af en fransk ejendom. Man kan ikke forvente, at den franske notar rådgiver om disse forhold, og i hvert fald kan man ikke forvente, at notaren er bekendt med de danske regler. Undertiden ses dog, at en notar har foreslået en slags testamente, kaldet "Donation entre Epoux", som ofte bruges af franskmænd, men det sker med forbehold af tvangsarvereglernes indflydelse, så det er med danske øjne ikke en løsning, som virker tilfredsstillende.

Er to ægtefæller indskrevet som købere i det franske skøde, ejer den længstlevende som i Danmark halvdelen. Men i Frankrig arver den længstlevende, hvis der er børn, som udgangspunkt højst en fjerdedel af afdødes andel af ejendommen, dvs. det halve af, hvad der gælder efter danske regler. Har ægtefællerne alene fællesbørn, kan den efterlevende ægtefælle dog vælge brugsret til hele ejendommen i stedet for en delvis fuld ejendomsret. Skal der disponeres over ejendommen efter dødsfaldet, vil der imidlertid kræves samtykke fra alle afdødes børn.

Ved et testamente kan ægtefællens arveandel i et beskedent omfang forhøjes. Testamentskompetencen afhænger af antallet af børn. Længstlevendes arv kan for eksempel ved to børn øges fra en fjerdedel til en tredjedel, eller der kan kombineres med en fjerdedel til eje og tre fjerdedele som brugsret. Et dansk testamente kan i princippet også få virkning i Frankrig, men kun med respekt af de franske og ofte modstående regler. Da dette kan medføre konflikter i et bo med fransk ejendom, må det anbefales også at skrive et fransk testamente og/eller foretage yderligere franske dispositioner.

Ved en særlig fransk fordelsægtepagt kan længstlevendes situation væsentligt forbedres for så vidt angår den franske ejendom. Denne løsning kan kun anvendes, hvis ægtefællerne alene har fællesbørn. Ægtepagten medfører, at afdødes bodel overgår til særeje for den længstlevende. Herved undgår man, at der bliver et dødsbo i Frankrig, og der pålignes hverken arveafgift eller ejerskifteafgift. Ægtepagten vil derfor virke som et uskiftet bo, men med fuld ejendomsret for længstlevende. Oprettes den, er der herefter ikke behov for også at oprette et fransk testamente, såfremt parterne alene ønsker at sikre den længstlevende af dem bedst muligt. Som følge, at længstlevende får ubegrænset rådighedsret over den franske ejendom, kan denne særlige franske ægtepagt som nævnt imidlertid ikke anvendes, hvis ægtefællerne har særbørn.

Ved erhvervelse af fransk ejendom i andre ejerformer end almindeligt salg til et ægtepar, navnlig ved et såkaldt Société Civile Immobilière (i daglig tale kaldet et SCI), kan flere pro-

Advokatfirmaet

Tommy V. Christiansen

blemer i forholdet mellem danske og franske arveregler i betydeligt omfang imødegås. Et SCI er et ejendomsinteressentskab, som af franskmænd især anvendes i komplicerede familiesituationer, eller hvor man allerede ved købet tænker på det efterfølgende generationsskifte, eller hvor flere ugifte personer køber sammen.

Der kan være flere situationer, hvor det er værd at overveje, om erhvervelse af fast ejendom i Frankrig eventuelt skal ske gennem et SCI, for eksempel:

- Flere familiers samkøb af en fransk ejendom
- Sikring af smidige afgørelser om ejendommens drift og fremtid
- Sikring af en længstlevende ægtefælles eller partners forsatte ret til en fast ejendom, fx i tilfælde af særbørn på førstafdødes side
- Forberedelse eller iværksættelse af generationsskifte til sikring af, at en ejendom forbliver i familiens eje uden eller med begrænsede arveafgifter. Dette kan for eksempel ske gradvis og uden at de forældre, eller bedsteforældre, der overdrager ejendommen, bliver frataget brugsretten.

Når ugifte eller flere personer sammen vil eje en fransk ejendom, vil det som regel være en god idé at de etablerer ejerskabet i et SCI, som udover at løse arveproblemer kan være en praktisk organisation af et sameje om et hus, en lejlighed eller anden fast ejendom. Der skal altid være mindst to deltagere, men der er ikke loft over, hvor mange der kan deltage. Også umyndige børn kan være med, selvom dette dog må overvejes forud for en beslutning herom.

Ejer flere personer sammen en fransk ejendom uden at have etableret et SCI-selskab, kaldes det "indivision", hvilket på dansk svarer til et sameje. Ved køb af ejendom i almindeligt indivision skulle alle beslutninger omkring ejendommen efter fransk ret indtil 1. januar 2007 ske ved enstemmighed. Nu anerkendes flertalsbeslutninger i en del anliggender, men fx ikke ved salg, som fortsat kræver enstemmighed. Blot én medejer i samejet blokerer, kan et salg således ikke finde sted. Desuden er ingen medejer forpligtet til at forblive i samejet, men kan til enhver tid kræve samejet opløst eller delt. Sådanne forhold kan skabe store problemer, navnlig hvis der opstår uenighed eller ligefrem fjendtlighed mellem medejerne. Derfor er et SCI ofte bedre end et almindeligt sameje.

Overvejer man et generationsskifte kan det ofte anbefales at iværksætte en gradvis overdragelse til et eller flere børn af familiens ejendom i Frankrig, og også i den sammenhæng kan et SCI være nyttigt. Herved kan særbørns rettigheder afklares, og forældrene kan tilrettelægge en god ordning for ejendommen i fremtiden.

Skatteforhold

De franske og danske skatteforhold får betydning både med hensyn til løbende beskatning og med hensyn til arveforhold, ejerskifte eller afhændelse.

Dette har altid været tilfældet, men efter at den tidligere fransk-danske dobbeltbeskatningsoverenskomst er bortfaldet pr. 1. januar 2009, er der flere forhold, som skal tages i betragtning med hensyn til fransk ejendom, ejt af danskere.

Advokatfirmaet

Tommy V. Christiansen

Som konsekvens af dobbeltbeskatningsoverenskomstens opsigelse skal alle, som har erhvervet en fransk ejendom efter den 28. november 2007, med virkning fra skatteåret 2009, betale en årlig dansk ejendomsværdiskat efter de samme – ret komplicerede – skatteregler, som gælder for danske ferieejendomme.

Overenskomstens opsigelse har desuden haft den konsekvens, at danskere ved afhændelse af en fransk ejendom skal betale fransk kapitalvindingsskat ("taxe sur la plus-value"). Dette var ikke tilfældet for danskeres salg af fransk ejendom før den 1. januar 2009. Derimod skal der ikke betales dansk kapitalvindingsskat ved salg af en ferieejendom, når denne er mindre end 1.400 m² og ejendommen har været benyttet til privat formål af ejeren eller dennes husstand i en del af eller i hele ejertiden.

Generelt skal det nævnes, at erhvervelse af en fransk ejendom via et dansk selskab med begrænset ansvar, som et aktie- eller et anpartsselskab, i almindelighed må frarådes på grund af de danske frynsegodebeskatningsregler. Derimod giver et fransk SCI ikke disse problemer, da ejerforholdet er "transparent" i skattemæssig henseende.

I august 2007 blev de franske arve- og gaveafgifter lempet betydeligt, og det anbefales ofte af franske notarer, at man benytter disse regler for at fremme et generationsskifte. De lempelige regler udtrykker den franske regerings ønske om at flytte formuer fra ældre til yngre, og mere forbrugende, personer. Men den franske notar er sjældent bekendt med, at de danske arve- og især gaveafgiftsregler er helt anderledes end i Frankrig. Selvom det som nævnt kan være fornuftigt at begynde et generationsskifte i levende live, så skal det derfor nøje beregnes, hvad den skatte- og afgiftsmæssige virkning vil være i begge lande, før man gennemfører en sådan transaktion. Som nævnt er der ved ugifte samlevendes sameje særlige arveafgiftsproblemer, som også bør vurderes forud for et køb af en fransk ejendom.

Som ved alle større investeringer, må det ved erhvervelse af en ejendom i Frankrig, således anbefales, at man søger bistand og rådgivning inden købet, så man undgår problemer på længere sigt.

Advokatfirmaet

Tommy V. Christiansen

Advokat Bertil Jacobi
Advokat Ann-Sofie Kold Christensen

Københavnsvej 69
4000 Roskilde

Telefon: +45 70 11 08 00
E-mail: asc@tvc.dk
Web: www.tvc.dk