

Stadig flere drømmer om feriehus i utlandet:

Unngå skattelemmene

Tekst:
Oda Aarseth
oda.aarseth@kapital.no

Nå er det like mange nordmenn som planlegger å kjøpe fritidshus i utlandet som i Norge, ifølge Prognosesenteret. I Italia lokker myndighetene til seg utlendinger ved å tilby superrike flat skatt, mens myndighetene i Sør-Spania frir til boligkjøpere ved å oppjustere fribeløpet ved arv. Også i USA kommer det nye skatteregler. Samtidig er det i Sverige nå mulig å gjøre gode kjøp av slott og herregårder. På Den franske rivieraen, derimot, har nordmenns appetitt etter feriehus kjølnet i sommervarmen. Les mer om dette i vår store guide "Eiendom utland" på de neste sidene.



Foto: colourbox

Borte bra, men hjemme best:

Roligere på Rivieraen

– Sommervarmen har på kort sikt kjølt ned nordmenns appetitt for objekter på Den franske rivieraen, forteller norske Fredrik Lilloe hos eiendomsmeglerkjeden Knight Frank i Frankrike.

Kjendishjem: Adam Clayton i bandet U2 selger denne eiendommen sør-øst i Frankrike til nærmere 40 millioner kroner. Foto: Knight Frank



Rekordhøy kronekurs, tidligere terror i Nice og presidentvalg har ikke holdt nordmenn unna Den franske rivieraen. Men årets rekordvarme sommer her hjemme har tilsynelatende stilnet interessen etter franske objekter. Partner Fredrik Lilloe i eiendomsmeglerfirmaet Knight Frank forteller at det har vært mindre trøkk i eiendomsmarkedet enn tidligere somrer på Den franske rivieraen.

– Det har vært så flott vær i Nord-Europa, og trangen etter vitamin D har rett og slett vært mindre. Mange har nok valgt å bruke så mye tid hjemme som de kan, og det har satt en demper på salget, sier Lilloe.

Så langt i år har omsetningen falt med fem prosent mot samme periode i fjor. Kontrasten er stor til fjoråret, da eiendomsmeglerforetaket gikk inn i sommersesongen med en omsetning som var 30 prosent høyere enn hele 2016. Da kostet i snitt en euro rundt 9,5 kroner, som var rekordhøyt i en sommermåned. Til sammenligning kostet en euro i snitt på det laveste 7,3 kroner i august 2012. Kronesvekkelsen på over 30 prosent den gang klarte likevel ikke å skremme bort kjøpelystne nordmenn som vil sikre seg fritidshus på Den franske rivieraen.

– Vi er ikke nervøse, for det er nok midlertidig. Været på Rivieraen er bra året rundt, og nordmenn kjøper ikke eiendom her for å bruke den i juli og august. Tradisjonelt sett har de kjøpt eiendommer her for å bruke dem i høst- og vinterferien, samt langhelger når det er dårlig vær hjemme. Så jeg tror ikke det har noen langsiktig effekt, men det har hatt en kortsliktig effekt på markedet her nede, sier eiendomsmegler.

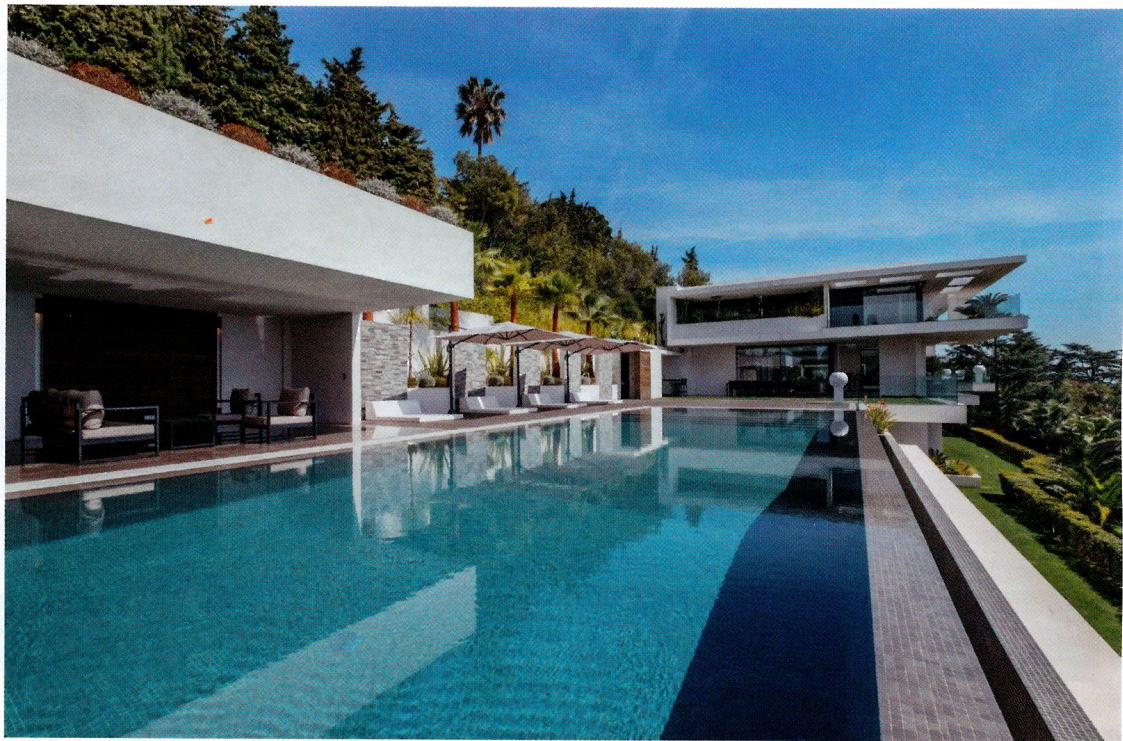
Han legger til at demperen i markedet ikke har hatt noe å si på prisbildet.

– Selv med en svakere sommersesong er det ikke større muligheter enn vanlig for å gjøre noen pris-kupp. Det er mange franskmenn som flytter hjem igjen som følge av president Emmanuel Macrons skattepolitikk. I tillegg er det en rekke kjøpere fra Paris, fortsetter han.

Dyrest går privat

Eiendomsmeglerforetaket selger primært eiendommer i det øvre prissjiktet og har svært få objekter til salgs under ti millioner norske kroner. Knight Franks snittransaksjoner har gått opp fra 25 millioner kroner

Stor og dyr: I Cannes selges denne villaen på over 1.000 kvadratmeter med 3,5 mål tomt til over 300 millioner kroner. Foto: Knight Frank



i 2016 til 30 millioner kroner i fjor. Lilloe har rundt 600 objekter ute for salg, hvorav prisforlangende for 100 av dem ligger på over 100 millioner kroner. Flere nordmenn er interesserte. Men det aller dyreste objektet som eiendomsmeglerforetaket har for salg på det lukkede markedet, koster rundt 900 millioner euro – over åtte milliarder kroner. Denne eiendommen, som skal ha alt, eies av en av verdens rikeste menn, og ligger i et område som bare kalles milliardærbutika i Cap d'Antibes.

– 60 prosent av kjøperne fra Skandinavia foretrekker å kjøpe noe som er mer edrueig priset og som ikke sprenger banken. Objektene har ikke alltid sjøutsikt, men de får rivieralivet likevel. Mange nordmenn bruker mellom 15 og 40 millioner norske kroner på eiendom her, sier han.

Lilloe tror på en årlig prisoppgang på Rivieraen på mellom én og tre prosent de kommende årene.

Transaksjonsfall

Boligrådgiver Frédéric Massé i Fransk Bolig har hentet ut den nyeste statistikken for Frankrike. Tallene viser at etter to år med prisoppgang flere steder i Frankrike har antallet transaksjoner i første kvartal 2018 falt med 6,7 prosent mot samme periode i fjor.

– Det er for tidlig å si hva prisoppgangen nå ligger på i snitt i hele landet. Selv med usedvanlig gode lånebetingelser fra landsdekkende finansinstitusjoner har også antall boliglån gått ned med hele ni prosent, forteller han i eiendomsmeglerforetakets siste nyhetsbrev.

Massé tror noe av forklaringen på at kjøperne er avventende er skatteregler som nylig har blitt vedtatt. Dette gjelder spesielt de som har tenkt å leie ut objektet på årsbasis, eller som er i en formuesposisjon

i Frankrike med sine eiendommer.

– En annen grunn til forsiktighet ligger trolig i innføringen av et kildeskattesystem. Dette nye systemet kommer til å erstatte dagens etterskuddsskattesystem fra og med 2019. Enkelte "eksperter" mener at overgangen til et system med kildeskatt kan bli litt kaotisk. Denne bekymringen deler vi. Andre eksperter er redde for at overgangen kan bety økt uteleskatt i 2018–2019-perioden sett under ett. Det kan stemme for de som leier ut på åremål og har mye større kostnader å trekke fra for 2018 enn for både 2017 og 2019, fortsetter han.

Hele det franske boligmarkedet steg fra 1997 til 2007 med 150 prosent, eller inflasjonsjustert med 112,5 prosent. Så kom finanskrisen tett etterfulgt av eurokrisen, og prisene på boliger falt, viser tall fra Global Property Guide. Heller ikke Sør-Frankrike ble skånet. Her falt prisene på de dyreste eiendommene samlet sett med rundt 30 prosent (målt i euro) etter finanskrisen i 2008. Til sammenligning var den offisielle prisveksten for alle eiendommer på Rivieraen i 2007 på 13 prosent. Siden har det knapt vært prisvekst å snakke om. Det er ikke ventet noen større prisstigning på Rivieraen i år. Flere eiendomsmeglere tror prisene vil stige maks tre prosent.

Ellers er det viktig å merke seg at det er fransk skattelov som gjelder ved arveoppgjøret eller ved forskudd på arv/gave av eiendom nordmenn eier i Frankrike. Derfor skal det betales arveavgift selv om den norske eieren har adresse i Norge. Det kan derfor være lurt å sette seg godt inn i de franske arvereglene og planlegge arven i forveien. Massé har tidligere gitt eksempelet med Ola og Kari Nordmann som har to barn og kjøper en fritidseiendom i Frankrike for seks millioner kroner. Dersom de ikke setter seg inn i arve-

Turterring på utsiden:
Villaen på 140 kvadratmeter i Cannes selges for ca. 9,5 millioner kroner. Foto: AAA Riviera



reglene, kan ungene regne med å måtte punge ut over 400.000 kroner når arveoppgjøret kommer. Gir de derimot eiendommen til barna med bo- og bruksrett, slipper de arveavgift når foreldrene dør. Det må riktignok betales et beløp – avhengig av foreldrenes alder – for å overføre boligen til barna. La oss si at beløpet er 215.000 kroner. Da sparer de rundt 200.000 kroner i arveavgift når foreldrene dør. I tillegg slipper barna å betale standardbeløpet på 420.000 kroner for en overdragelse av eiendommen.

Kreditsjef Knut Øvreeide

– I Frankrike har vi hatt en liten vekst i både antall salg og volum, mens det i Spania har vært en liten nedgang i antall lån.

Bo fast i Norge

– Vi har et aktivt eiendomsmarked med den nynansen at det drives av de fastboende, som nyter godt av lave renter og optimisme nå som vi har fått Macron som president, sier eiendomsmegler Erik Fougner i AAA Riviera.

Han legger til at utlendingene har vært mer avventende enn før. Fougner trekker frem at det kan skyldes sterkt euro mot andre valutaer, og det dårlige skatteryktet Frankrike fikk under eks-president François Hollande. Nå som Macron har kommet til makten, får eiendomsmegleren flere henvendelser fra nordmenn som lurer på hvilke skatteletter de har i vente. Han må dessverre skuffe dem.

– Det er ingen skatteendringer på vei, og jeg tror heller ikke at vi er i hans målgruppe. Macrons mål er å bringe ”skatteflyktninger” tilbake til republikken.

Finansielle plasseringer, verdipapirer, kunst, båter, osv. blir ikke lenger tatt inn i formuesgrunnlaget. Dersom du betalte formuesskatt i Frankrike før, vil skattebeløpet bli nøyaktig det samme, fortsetter Fougner.

Han avviser at det er mange nordmenn som flytter permanent til Frankrike.

– Det er så godt som ingen. Norge har blitt et skatteparadis med null arveavgift, og nå kan formuesskatten være døden nær, men den finnes i Frankrike.

ke. Du har ikke noe skattemessig motiv for å flytte til Frankrike, sier Fougner.

Fritak for arveavgift

I Frankrike er det fritak for arveavgift fra hver forelder på beløp under 100.000 euro, dvs. rundt 960.000 kroner. Dersom et barn først betaler arveavgift tross alle fradrag, blir den som regel på 20 prosent. Her er det et system med trinnvis satser.

– Du kan snekre sammen noen gode løsninger som gjør at du blir kvitt spøkelset som heter arveskatt. Den kan være en ordentlig trussel, særlig når du kommer fra et land som har null i arveavgift, fortsetter Fougner.

Formuesskatten tikker inn dersom ligningsverdien av formuen overskridet 12 millioner kroner. Satsen er mellom 0,5 og én prosent så lenge man ikke

Sjønaert: Villaen på 220 kvadratmeter i Cap d'Antibes ligger bare 100 meter fra havet, og prisforlangende er ca. 34 millioner kroner. Foto: AAA Riviera



har en formue på over 48 millioner kroner. Han råder nordmenn som kjøper eiendom i prisklassen 12 millioner og oppover, og som vil utløse formuesskatten i Frankrike, å gi penger til sine barn slik at de sammen kjøper objektet.

– Da fordeler familien verdiene på flere skatteenheter, og igjen reduserer de den franske arveskatten, fortsetter han.

Fougner råder ikke nordmenn til å kjøpe eiendom gjennom et norsk selskap eller privat boligselskap i Frankrike, fordi det kan være en skikkelig skattefelle. Han trekker også frem at jo lengre du eier eiendom privat, desto mindre blir gevinstskatten som må betales.

Det er også flere nordmenn som velger å finansiere boligkjøpet i Frankrike ved utleie. Skattesatsen avhenger av hvilket skatteregime man velger. Dersom det er snakk om en fritidsbolig som ikke leies ut så ofte, blir det automatisk fradrag på 50 prosent av brutto leie. Så skatter man av resten med en sats på 37,2 prosent.

Lånevekst i Frankrike

Samtidig tegner statistikken fra DNB Luxembourg, som tilbyr lån til nordmenn som vil kjøpe eiendom i Frankrike og Spania, et litt annet bilde.

– I Frankrike har vi hatt en liten vekst i både antall salg og volum, mens det i Spania har vært en liten nedgang i antall lån, sier kreditsjef Knut Øvreeide i DNB Luxembourg.

Kreditsjefen ble overrasket over tallene som kom i august.

– Magefølelsen min tilsa at markedet skulle være roligere, siden både vinter- og sommerværet i Norge har vært så fantastisk. Selv om mange planlegger i lang tid før de velger å gå til det skritt å kjøpe noe i utlandet, så er også mange impulsive. Er det en dårlig

sommer hjemme, så ser vi at aktiviteten hos oss blir mye større med en gang – og motsatt, fortsetter han.

I snitt låner nordmenn mellom 600.000 og 700.000 euro, eller fra 5,7 til 6,7 millioner norske kroner, til å kjøpe fritidshus i Frankrike. Mens lånebeløpet i Spania i snitt ligger på 350.000 til 400.000 euro, som tilsvarer 3,3 til 3,8 millioner norske kroner.

– Vi gir ikke ut lån som er mindre enn 150.000 euro (ca. 1,4 millioner kroner). På så rimelige eiendommer hadde det blitt forholdsvis dyrt å lånefinansiere kjøpet med pant i den utenlandske eiendommen. Det er langt rimeligere å ta opp lån i Norge, enn i utlandet hvor det er endel meromkostninger som du må ut med når du skal ha finansiering, fortsetter Øvreeide.

Kronen spiller inn

Kreditsjefen tror heller ikke at presidentvalg påvirker kundenes kjøpsbeslutninger. Men han trekker frem at en svak krone spiller inn.

– En sterk krone har en effekt, for da ser vi hvor mye egenkapitalen i norske kroner strekker til. Så det er nok noen som har lagt kjøpsplanene på is og som venter på at kronen skal styrke seg, fortsetter kreditsjefen.

Han legger til:

– Når det gjelder den svake kronen, så er vårt argument at når du tar opp et lån i euro, så reduserer du risikoen knyttet til utviklingen av kronen. Dagen du skal selge eiendommen så mottar du oppgjøret i euro, og da fjerner du hoveddelen av valutarisikoen, så det er bare på egenkapitaldelen at kronen spiller inn, reklamerer han.

I 2015 så DNB Luxembourg seg nødt til å åpne eget Marbella-kontor for å ta unna aktiviteten i det spanske markedet. ■