



ADVOKATFIRMAET
KOLD CHRISTENSEN

Omkostningsfordelingen i en fransk ejendomshandel

Nærværende artikel har til formål at danne grundlag for en forhandling blandt to danske parter, som skal handle fransk ejendom, således at konflikter undgås – ligesom den kan tjene til almindelig orientering, hvis man vil købe eller sælge fast ejendom i Frankrig.

Mange danskere køber en bolig i Frankrig – og til tider køber de den af en dansk sælger. Når begge parter er danskere vil de ofte have aftalt købspris og omkostningsfordeling inden de retter henvendelse til den rådgiver, der skal bistå med berigtigelsen, og desværre aftaler de til tider en fordeling, som ikke svarer til den, der anvendes efter fransk ret. Den manglende indsigt i de franske regler kan medføre ubehagelige økonomiske overraskelser for parterne, og til tider udløser det en konflikt, hvis den ene part ønsker at fastholde en aftale om pris eller omkostningsfordeling, som medfører uforudsete omkostninger for den anden part, som denne ikke var bekendt med på tidspunktet for aftalens indgåelse.

Overordnet fordeles omkostningerne således:

Købers omkostninger

Skødeomkostninger (notarhonorar og tinglysning)
Taxes Foncières i salgsår: skødedato -> 31. dec.
Evt. andel af forudbetalt ejerforeningsudgift
Evt. mæglerhonorar
Evt. honorar til notar for udarbejdelse af købsaftale
(Dansk ejendomsværdiskat)

Sælgers omkostninger

Tekniske rapporter
Evt. mæglerhonorar
Evt. honorar til fransk skatterepresentant
Evt. fransk kapitalvindingskat
Evt. dansk kapitalvindingskat
Evt. udgift til sletning af pant
Evt. andel af forudbetalt ejerforeningsudgift
Taxe d'Habitation i hele salgsåret
Taxes Foncières i salgsår: 1. jan. -> skødedato

Købers omkostninger

Skødeomkostninger

I Frankrig skal køberen betale notarhonorar og tinglysningsafgifter, som er forbundet med skødets udarbejdelse og tinglysning. Som en tommelfingerregel kan man regne med at omkostningerne udgør ca. 8 % af den aftalte købesum. Omkostningerne afhænger af, hvilket fransk departement ejendommen er beliggende i. På de franske notarers hjemmeside www.notaires.fr kan man via linket "Calculer vos frais d'achat immobilier" som findes nederst på forsiden beregne udgifterne mere præcist.

Mæglerhonorar

En fransk ejendomsmæglerens honorar udgør som regel 5-6 % af købesummen. Som udgangspunkt er det sælgeren, der betaler mægleren, da det er ham, som oprindeligt har engageret ham for at få ejendommen solgt. Men til tider aftales det mellem parterne, at køberen betaler mæglerens honorar for derved at spare skødeomkostninger, dvs. ca. 8 % af den del af købesummen, som udgør mæglerhonoraret. Det skal fremgå af købsaftalen, hvem der betaler mæglerhonoraret.

Honorar for udarbejdelse af købsaftale

Hvis man får udarbejdet købsaftalen hos en notar vil denne som regel opkræve et honorar herfor på typisk 300-500 Euro. Beløbet betales af køberen. Hvis købsaftalen udarbejdes af mægleren vil det som regel blive gjort uden omkostninger for parterne.

Dansk ejendomsværdiskat og franske ejendomsskatter

Køberens danske ejendomsværdiskat baseres på baggrund af købsprisen, tilbageregnet til 2001/2002-niveau pga. det nugældende skattestop i Danmark. Man kan som tommelfingerregel regne med at ejendomsværdiskatten beregnes på baggrund af halvdelen af købsprisen i 2013. Køber man fx en ejendom i 2013 for 500.000 Euro, så vil beregningsgrundlaget for den danske ejendomsværdiskat være ca. 250.000 Euro, dvs. 1.875.000 kr. Da den danske ejendomsværdiskat udgør 1 %, når værdien er under 3.040.000 kr. og 3 %, når værdien er derover, udgør den årlige danske ejendomsværdiskat i dette tilfælde 18.750 kr. De præcise beregningsmetoder kan finde på Skats hjemmeside.

Der gives fradrag i den danske ejendomsværdiskat for størstedelen af de to franske ejendomsskatter "Taxe d'Habitation" og "Taxes Foncières". Køber bør derfor kende størrelsen af disse skatter inden han indgår i prisforhandlinger med sælger, så han har mulighed for at beregne hvilken dansk ejendomsværdiskat han må forvente at skulle betale. Oplysninger om hvilke dele af de franske ejendomsskatter, der kan fradrages i den danske ejendomsværdiskat, kan findes på Skats hjemmeside.

Sælgers omkostninger

Mæglerhonorar

En fransk ejendomsmæglers honorar udgør som regel 5-6 % af købesummen. Som udgangspunkt er det sælgeren, der betaler mægleren, da det er ham, som oprindeligt har engageret ham for at få ejendommen solgt. Men til tider aftales det mellem parterne, at køberen betaler mæglerens honorar for derved at spare skødeomkostninger, dvs. ca. 8 % af den del af købesummen, som udgør mæglerhonoraret. Det skal fremgå af købsaftalen, hvem der betaler mæglerhonoraret.

Tekniske rapporter ("diagnostics")

Efter fransk ret er det obligatorisk i enhver ejendomshandel, at sælger tilvejebringer nogle bestemte tekniske rapporter om bl.a. tilstedeværelsen af termitter, bly, asbest samt tilstand for indvendige el- og gasinstallationer, ejendommens energiforbrug og naturlige og tekniske risici i nærområdet. Er der tale om en ejendom/lejlighed, som er en del af en ejerforening, hvorfor det solgte ikke har et selvstændigt matrikelnummer, skal der ligeledes tilvejebringes en præcis opmåling af beboelsesarealet. Rapporterne udarbejdes af et firma med særlig licens hertil og ofte hjælper ejendomsmægleren med indhentelsen. Udgifterne til rapporterne skal betales af sælger og kan fradrages i dennes eventuelle franske kapitalvindingsskat.

Fransk kapitalvindingsskat ("taxe sur la plus-value")

Ejer man en feriebolig i Frankrig og har ejet den i mindre end 30 år på tidspunktet for salget (skødedatoen), så skal der beregnes fransk kapitalvindingsskat af fortjenesten, medmindre salgsprisen er under 15.000 Euro. Personer bosiddende i Danmark skal betale 34,5 % af fortjenesten i skat. Fortjenesten falder gradvist over 30 år efter en særlig tabel, således at fortjenesten efter 30 år er nedtrappet til 0. Hvorledes fortjenesten beregnes vil ikke blive omtalt yderligere her, men særskilt materiale herom forefindes på Advokatfirmaets hjemmeside.

Fransk skatterepresentant ("représentation fiscale")

Siden 1. januar 2015 er det ikke længere obligatorisk at have en skatterepresentant, når sælger er bosiddende i et EU-land, herunder Danmark.

Er man derimod fast bosiddende udenfor EU og sælger en feriebolig i Frankrig inden man har ejet den i 30 år, og sælger man den for over 150.000 Euro, er man dog forpligtet til at have en fransk skatterepresentant, som

er enten et skatterepresentationsfirma, en bank eller køber. Forpligtelsen til at have en skatterepresentant består selvom der ikke er en fortjeneste og der ikke skal betales skat. Det er sjældent at køber er villig til at påtage sig forpligtelsen til at være skatterepresentant – og dermed tage ansvaret for betaling af sælgers kapitalvindingskat og evt. efterfølgende skattekrav – hvorfor man som sælger må regne med at skulle betale honorar til enten et skatterepresentationsfirma eller en bank, som tilbyder denne service. Som regel udgør honoraret 1 % af salgsprisen, uanset hvor meget skat der skal betales. Skatterepresentantens honorar er fradragsberettiget ved beregning af den skattepligtige fortjeneste.

Dansk kapitalvindingskat (ejendomsavancebeskatning)

Sælger skal også svare dansk skat ved salget af ferieboligen, hvis betingelserne for et skattefrit salg efter den danske ejendomsavancebeskatningslovs § 8 ikke er opfyldt. Salget er skattepligtigt, hvis ejendommen ikke har været anvendt privat, eller ejendommens grundareal overstiger 1.400 m² og udstykning til selvstændig bebyggelse er mulig. Selvom udstykning er muligt, så vil man dog også kunne fritages, hvis det kan dokumenteres, at ejendommens værdi vil forringes væsentligt, hvis der sker udstykning. Påtænker man således at sælge en fransk feriebolig med et grundareal på over 1.400 m² bør man snarest muligt få afklaret om ejendommen kan udstykkes til selvstændig bebyggelse, dvs. indhente en udtalelse fra den franske kommune herom, og evt. tillige indhente et bindende svar fra Skat, inden der indgås en aftale om salg, således at man på forhånd er bekendt med de danske skattemæssige konsekvenser af salget.

Sletning af pant ("mainlevée")

I Frankrig kan køber ikke overtage sælgers pant i ejendommen. Sælger er derfor forpligtet til at slette al pant og bære udgifterne dertil inden skødet underskrives. Udgiften består af notarhonorar og afgift til tinglysningsregisteret og beregnes på baggrund af pantets værdi. På de parisiske notarers hjemmeside kan man beregne udgifterne: www.notaires.paris-idf.fr Til eksempel kan oplyses at sletning af et pant på 400.000 Euro koster ca. 1.390 Euro i skrivende stund. Notaren fratrækker omkostningen i salgsprovenuet, der skal udbetales til sælger.

Refusion af løbende udgifter og skatter

I en fransk ejendomshandel laver man ikke en refusionsopgørelse som man gør i Danmark. I Frankrig skal sælger afmelde el-, vand- og evt. gasforsyning samt evt. telefon og internet pr. skødedagen, og køber skal så nytegne abonnementerne i eget navn pr. samme dato. Forsikringen kan køber overtage, hvis det aftales med forsikringselskabet inden skødets underskrivelse.

Ejerforeningsudgifter

Hvis den solgte ejendom/lejlighed indgår i en ejerforening, og sælger har forudbetalt fællesudgifter, skal køber refundere et beløb svarende til det forudbetalte for perioden mellem skødedagen og udgangen af perioden. Sælger har som regel tillige en 'bufferkapital' stående i ejerforeningen, som denne får udbetalt ved salget – og køber skal indbetale et tilsvarende beløb til ejerforeningen. Hvis sælger har gæld til ejerforeningen vil denne blive afregnet via notaren af salgsprovenuet. Er der vedtaget større byggearbejder i ejerforeningen inden skødets underskrivelse skal omkostninger dertil som udgangspunkt bæres af sælger. Ejendomsadministratoren, der udarbejder opgørelsen, som lægges til grund for refusionen, vil som regel opkræve et honorar for at lave opgørelsen. Honoraret betales af sælger via notaren. Typisk er honoraret fastsat i henhold til den administrationsaftale, der er indgået mellem ejerforeningen og administratoren.

Ejendomsskatter

Ejeren af ejendommen pr. 1. januar betaler den franske skat "Taxe d'Habitation" for hele året, uanset om ejendommen sælges allerede den 2. januar eller først den 31. december. "Taxes Foncières" skal derimod fordeles pro-rata mellem parterne, således at sælger betaler for perioden fra 1. januar til skødedagen, og køber betaler for perioden fra skødedagen indtil 31. december. Da ejendomsskatteopkrævningerne normalt udsendes i efteråret vil der ved salg i løbet af året blive lavet en opgørelse på baggrund af sidste års opkrævning.

Sælger vil således i forbindelse med skødets underskrivelse få forudbetaling fra køber for den andel af skatten, som køber skal betale, hvorefter sælger efter skødets underskrivelse betaler hele skatten, når opkrævning modtages om efteråret efter skødets underskrivelse.

--- 0 ---

Ann-Sofie Juhl Kold Nielsen

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

Mail: akc@akc.dk

Web: www.akc.dk