

Case beskrivelse vedr.: Lis og Erik Bejders generationsskifte model for 004 Bd. Martinique – senest opdateret 20-02-2018

Der har flere gange i vores Coudalere Scandinavien forening været efterlyst hensigtsmæssige modeller for generationsskifte. Lis og Erik havde selv et ønske om at udvikle en generationsskifte model sammen med deres to døtre Anne og Mette, som begge - sammen med deres mænd og samlet 4 børnebørn - gennem mange år har holdt meget af at holde sommerferie mm i området. Og det vil de også meget gerne fortsætte med.

Nærværende case fortæller derfor, hvordan vi i vores tilfælde har håndteret generationsskifte processen. Vi vil gerne understrege, at denne case er skrevet efter bedste overbevisning, de anvisninger vi har modtaget fra bl.a. notaren i Rivesaltes og ikke mindst baseret på sund logik. Men principiel må vi fremhæve, at beskrivelsen er uden juridisk ansvar fra vores side – ”uden præjudicerende virkning” hedder det vist på jurasprog? Eller sagt på anden måde - dette dokument skal ses som en lægmands beskrivelse af en gennemført generationsskifteproces. Det bemærkes endvidere, at skattemæssige forhold i ens hjemland anført senere i nedennævnte, er baseret på danske forhold.

Vi købte ejendommen 004 Bd. Martinique i Cap Coudalere til overtagelse i efteråret 2005. Handelen foregik gennem ejendomsmægler Veronique Pastoureau (taler engelsk), der på dette tidspunkt var indehaver af mæglerfirmaet Coudalere Residences på Place Martinique i Coudalere. Senere har Veronique afhændet Coudalere Residences til Gregory Bentz og etableret mæglerfirma i Le Barcares under navnet L'Agence, 5 Boulevard du port, Le Barcares.

Veronique blev i første omgang i foråret 2017 kontaktet af os omkring generationsskifte muligheder. Ved mødet talte hun telefonisk dels med sin mand, der er advokat, dels med en notar i Rivesaltes. De kom sammen frem til, at den franske juridiske model ved navn ”Usufruit, nue propriété”, kunne være en mulighed for os.

Vi fulgte op på modellen først på nettet og havde efterfølgende en dialog med notar Rudolphe Remark (som taler engelsk) fra Rivesaltes. Vi udarbejdede på grundlag heraf et Word dokument benævnt ” Note USU FRUIT Nue Propriete model - meeting with notary Rodolphe Renark 18-04-2017-updated 16-06-2017” og med overskriften ”Note made on 12 May 2017 updated 16-06-2017”. Dette dokument er bekræftet af notaren, som sideløbende lavede en opgørelse over de omkostninger (3.700€ i vores tilfælde) til stat og notar, der vil være ved oprettelse af ”Usufruit, nue propriété” dokumentet. Det skal bemærkes, at omkostningerne ved oprettelse af dokumentet er afhængig af forældrenes alder på oprettelsestidspunktet. Det af notaren godkendte notat opdateret 16-06-2017 angiver forskellige % satser til beregning af omkostninger afhængig af forældrenes alder.

Nærmere forklaring af ”Usufruit, nue propriété” modellen

Modellen arbejder med 3 ejerskabsbegreber. Det fulde ejerskab er, som vi kender det i Danmark, og det som Lis og Erik oprindeligt havde efter overtagelsen i 2005. Det fulde ejerskab deles i ”Usufruit, nue propriété” modellen i brugsejerskabet (”Usufruit”) og det ”nøgne” ejerskab (”nue propriété”).

Brugsejerskabet kendetegnes ved, som navnet siger, retten til at bruge ejendommen, herunder også retten til at udleje ejendommen og beholde lejen. Endvidere omfattes pligten til at betale ejendommens udgifter

f.eks. ejendomsskat, vand, el, forsikring, grundejerforeningsomkostninger og vedligehold så længe mindst en af brugsejerne er i live. Brugsejerskabet indbefatter også retten til at sælge ejendommen men kun efter fælles aftale med det nøgne ejerskab!

Det "nøgne" ejerskab" kendetegnes ved, at man ikke har ret til at bruge (nyde) ejendommen eller udleje ejendommen. Man har heller ikke pligt til at betale for ejendommens udgifter. Det nøgne ejerskab kan også vælge at sælge ejendommen men kun efter fælles aftale med brugsejerskabet! Nogle forklarer det nøgne ejerskab med, at man kan sige, at man ejer ejendommens "skal" eller den imaginære "skal" af ejendommen? Vores fortolkning er, at det nøgne ejerskab reelt er et betinget fremtidigt fuldt ejerskab, og hvor betingelsen er, at ingen af brugsejerne længere er i live.

På baggrund af notatet opdateret 16-06-2017 ovenfor udarbejdet i samarbejde med notaren og diverse personlige informationer – dvs. fødselsattester, vielsesattester, sygesikringskort (inkl. personnummer og adresse), pas og profession fra alle os fire - udarbejdede notaren det endelige "Usufruit, nue propriété" dokument (han kaldte det "Donation Bejder"), som vi alle underskrev d. 11. juli 2017 ved personligt fremmøde på notarens kontor. Effekten heraf er, at når ingen af brugsejerne længere lever, er eneste administrative opgave for ejerne af det nøgne ejerskab at indlevere dødsattesterne for brugsejerne til notaren. Alt øvrigt administrativt arbejde med overgang fra det nøgne ejerskab til det fremtidige fulde ejerskab foregår automatisk – dvs. ejerne af det nøgne ejerskab skal ikke foretage sig yderligere bortset fra at sikre nyt ejer navn i forhold til de parter, der betales ejendomsudgifter til!

Nu kan man i Frankrig give væsentlig større gaver afgiftsfrit til børn, end man kan i Danmark, hvor afgiftsfrit maksimum er kr.62.900 (2017 niveau – reguleres hvert år) pr år fra hver forælder til hvert barn. Ved gave herudover betales 15% i gaveafgift/skat. Vi aftalte derfor - i samarbejde med notaren - at børnenes pris for køb af "det nøgne ejerskab" – altså køb af det betingede fremtidige fulde ejerskab – passende kunne sættes til 110.000€. Dette beløb lånte vi vores børn via et anfordringsgældsbrev på 55.000€ til hvert af børnene. Vi fik gældsbrevet udarbejdet af advokat Marie Skjelbo Nielsen fra advokatfirmaet Hovmøller og Thorup i Aalborg. Marie kunne derfor efterfølgende over for notaren i Rivesaltes pr mail bekræfte, at beløbet på de 110.000€ er betalt til os af vore døtre. Notaren kunne så redegøre herfor i det endelige "Usufruit, nue propriété" ("Donation Bejder") dokument.

Muligheder for nedskrivning af gælden i anfordringsgældsbrevene

I henhold til dansk lovgivning har hver forælder, som anført ovenfor, hvert år ret til at forære (f.eks. nedskrive gældsbrevet) hvert barn kr.62.900 (2017 niveau) skattefrit, såfremt man måtte ønske dette. Det frarådes at indskrive en automatik herom i gældsbrevet, idet skattevæsenet så kan hævde, at hele gældsbrevets beløb reelt er en engangsgave og dermed skatte-/afgiftspligtigt! Gældsbrevet skal ikke opgives til skattevæsenet, men er en dokumentation, såfremt skattevæsenet skulle efterlyse dokumentation for, hvorledes pengene er fremskaffet hos børnene.

Overvejelser om registrering af ejerskab herunder ejendomsbeskatning af udenlandsk ejendom i Danmark

Personer (ikke selskaber), der er hjemmehørende i Danmark, skal pt. betale ejendomsværdiskat af ejendomme, som benyttes privat, herunder ferieboliger. Det er den skat, som i gamle dage hed lejeværdi af egen bolig. Der er særlige regler om, hvorledes ejendomsværdien beregnes, herunder om der findes en

udenlandsk vurdering eller ej (omtales ikke nærmere her). Men man får imidlertid et nedslag/fradrag for den ejendomsskat, man har betalt i udlandet. Det vil ofte føre reelt føre til, at den danske ejendomsskat bliver kr. 0. Denne regel gælder kun for udenlandske ejendomme erhvervet efter 1. januar 2008. Da vores ejendom er erhvervet i 2005, er ejendommen ikke omfattet af den nye lov gældende fra 2008 om ejendoms beskatning i Danmark af udenlandske ejendomme. Men man skal alligevel – uanset hvornår ejendommen er anskaffet - anføre en ejendomsværdi på selvangivelsen i Danmark.

Når man har lavet et “Usufruit, nue propriété” dokument sammen med ens børn, er det som udgangspunkt et spørgsmål, hvem der skal registreres som ejere i Danmark, så længe brugsejerne lever?

Antages det i vores tilfælde, at vores døtre med deres nøgne ejerskab registreres som ejere i Danmark, fører det med ny lovgivning fra 2008 til, at de skal betale ejendomsskat i Danmark af ejendommen. Nu er det imidlertid Lis og Erik, der som brugsejere har pligt (tjekket med notar og med Franske skattemyndigheder) til at betale ejendomsskat i Frankrig. Og dermed kan vore døtre ikke modregne den ejendomsskat Lis og Erik betaler i Frankrig. Vi konkluderer bl.a. derfor, at det vil være ulogisk, at vore døtre fra starten skal registreres som ejere i Danmark. Desuden er det nøgne ejerskab jo som tidligere nævnt et betinget fremtidigt fuldt ejerskab, og hvor betingelsen først er opfyldt, når ingen af brugsejerne længere lever.

Ser vi så på brugsejerne, som har de fulde brugsrettigheder og desuden er forpligtet til at betale alle ejendommens udgifter herunder ejendomsskat, konkluderer vi, at brugsejerne set med danske briller må ses som værende de reelle ejere i dansk skattemæssig henseende - altså så længe brugsejerne lever. Vi har derfor fortsat registreret Lis og Erik som ejere i vores danske selvangivelser. Vi gør samtidigt opmærksom på, at vi (endnu) ikke har fået skattevæsenets godkendelse af vores fortolkning af ejerskabets registrering i Danmark - vi støtter os alene til ovennævnte logiske argumentation.

Fælles bank Frankrig?

Vi har fra starten af vores ejerskab benyttet Banque Populaire i Barcares som vores franske bank. Vi har her aftalt automatisk betaling af alle sædvanlige ejendomsudgifter (skat, vand, el, forsikring, Aslic, Citya mm). Lis og jeg har fra starten stået som fælles kontohavere. Banken har forklaret os, at kontoen - i modsætning til i danske banker - ikke lukkes, når blot en af flere kontohaverne går bort. Lukning af kontoen i Frankrig sker først, når begge (eller alle) kontohavere er gået bort. Både derfor og ikke mindst for at sikre, at de automatiske betalinger fra banken fortsætter uændret, når vore døtre overtager det fulde ejerskab, har vi fået vore døtre tilføjet sammen med os som fælles ligestillede kontohavere på vores bankkonto. Det krævede en øvelse med personlig deltagelse af os alle fire og med fremvisning af seneste selvangivelser, dåbs- og vielsesattester, sygesikringskort, profession mm.

Vi håber, at andre kan drage nytte af ovennævnte information.

Lis og Erik Bejder