



Seland · Blikom & Co

Advokatfirma · DA · MNA

**SKATTE- OG AVGIFTSMESSIGE
KONSEKVENSER VED KJØP AV
EIENDOM I SPANIA**

INNHALDSFORTEGNELSE

1. INNLEDNING	
2. NORSKE SKATTER PÅ EIENDOM I SPANIA	
2.1 <i>Utgangspunkter - globalinntektsprinsippet.....</i>	
2.2 <i>Formuesskatt.....</i>	
2.3 <i>Beskatning av utleieinntekter.....</i>	
2.4 <i>Beskatning av gevinst ved salg av eiendom i Spania.....</i>	
2.5 <i>Næringsvirksomhet i Spania</i>	
3. SPANSKE SKATTER OG AVGIFTER	
3.1 <i>Spansk eiendoms- og formuesskatt</i>	
3.2 <i>Beskatning av utleieinntekter.....</i>	
3.3 <i>Beskatning av gevinst ved salg av eiendom i Spania.....</i>	
3.4 <i>Næringsvirksomhet i Spania</i>	
4. UNNGÅELSE AV DOBBELTBESKATNING - SKATTEAVTALE MELLOM NORGE OG SPANIA	
5. ARVEAVGIFT OG SKIFTE	
5.1 <i>Spansk arveavgift</i>	
5.2 <i>Norsk arveavgift.....</i>	
5.3 <i>Fordelen ved å skrive spansk testament.....</i>	
6. FLYTTING TIL SPANIA	

Utarbeidet av Advokatfirmaet Seland, Blikom & Co. DA i januar 2005. Innhold og layout i dette heftet er beskyttet i henhold til gjeldende opphavsrettslig lovgivning. Det kan kopieres fra heftet under forsetning av at det klart vises til at er kopiert fra "Skatte- og avgiftsmessige problemstillinger ved kjøp av fast eiendom i Spania, utarbeidet av Advokatfirmaet Seland, Blikom & Co. DA i Oslo i januar 2005"

1. INNLEDNING

I forbindelse med kjøp av eiendom i Spania oppstår det mange rettslige problemstillinger. Formålet med denne brosjyren er å gi en oversikt over noen av problemstillingene sett fra norsk og spansk synsvinkel - med særlig vekt på de skatte- og avgiftsmessige problemstillinger. I en oversikt som dette er det ikke mulig å gi fullstendig svar på de ulike spørsmål som kan oppstå.

Skatte- og avgiftsretten er et rettsområde som stadig er i endring og utvikling. Det som er gjeldende rettstilstand i skrivende stund, behøver ikke være riktig når du leser dette. Imidlertid vil det vanligvis være slik at de grunnleggende problemstillingene ligger fast.

Hvis du er i tvil om hvordan du bør forholde seg, er det viktig at du søker sakkyndig hjelp, og at dette skjer så snart som mulig i forbindelse med kjøp av eiendom eller ved tanker om flytting til Spania. Dette fordi det normalt er slik at jo tidligere en griper fast i eksempelvis kontraktsrettslige og skatte- og avgiftsmessige problemstillinger, jo enklere er det å finne frem til de mest hensiktsmessige løsningene. Vær spesielt oppmerksom på at mange problemstillinger reiser spørsmål i forhold til både norsk og spansk rett. Du bør derfor sikre deg sakkyndig hjelp som kan se helheten i sakskomplekset.

Vi håper likevel at denne brosjyren kan være til nytte som en kort innføring i de ulike problemstillinger som kan oppstå ved kjøp av fritidseiendom i Spania.

2. NORSKE SKATTER PÅ EIENDOM I SPANIA

2.1 Utgangspunkter - globalinntektsprinsippet

Alle inntekter opptjent av personer som er bosatt i Norge beskattes i utgangspunktet i Norge. Dette gjelder også inntekter fra utlandet (det såkalte globalinntektsprinsippet). Tilsvarende må det også svares norsk formuesskatt av formue i utlandet. Personer bosatt i Norge får i utgangspunktet fradrag for alle sine gjeldsrenter, også for renter på lån tatt opp for å kjøpe eiendom i Spania. Hvis en kjøper en fast eiendom i Spania, vil en derfor måtte betale norsk formuesskatt av denne og en får fullt fradrag for renter på lån som eventuelt er tatt opp i forbindelse med kjøpet. Tidligere ble det også beregnet såkalt prosentinntekt av bolig og fritidseiendom i Norge og utlandet, men dette ble opphevet fra 1. januar 2005.

2.2 Formuesskatt

Det må svares norsk formuesskatt av fritidseiendom i Spania. Verdssettelse skjer på samme måte som for eiendommer i Norge. Som et utgangspunkt utgjør formuesverdien maksimalt 30 % av eiendommens markedsverdi. For fastsettelse av ligningsverdien etter kjøp av eiendom et det enklest å benytte skjemaet "Spesifikasjon av formue/gjeld og inntekt/fradrag med tilknytning til utlandet" (RF-1231). Ligningsverdien føres i selvangivelsen post 5.0.

2.3 Beskatning av utleieinntekter

Ved utleie av en fritidsbolig i Spania skal 85% av leieinntekten over kr. 10.000,- pr. år beskattes i Norge. Inntekt fra utleie av annen eiendom enn fritidseiendom og bolig direkteignes.

2.4 Beskatning av gevinst ved salg av eiendom i Spania

Gevinst ved salg av eiendom i Spania er i utgangspunktet skattepliktig til Norge, men fritidseiendom som eierne selv har benyttet minst 5 av de siste 8 år før salget kan selges skattefritt.

2.5 Næringsvirksomhet i Spania

Dersom en starter egen virksomhet i Spania, men fremdeles er skattemessig bosatt i Norge, vil inntektene i utgangspunktet bli beskattet også i Norge.

3. SPANSKE SKATTER OG AVGIFTER

3.1 Spansk eiendoms- og formuesskatt

- **Lokal eiendomsskatt** - *Impuesto sobre Bienes Inmuebles* (IBI) - betales hvert år på basis av *valor catastral* - ligningsverdien. Størrelsen på denne eiendomsskatten er forskjellig fra kommune til kommune.
- **Alminnelig formuesskatt** - er 2 % av *valor catastral* (ligningsverdien).

- **Formuesskatt** - ikke-residente betaler i tillegg en særskilt formuesskatt av verdien som er oppført i skjøtet. Denne skatten er progressiv fra 0,002% opp til 2,5% avhengig av eiendommens verdi.

3.2 Beskatning av utleieinntekter

Inntekt ved eventuell utleie av eiendom i Spania beskattes med 25% for ikke-residente.

3.3 Beskatning av gevinst ved salg av eiendom i Spania

Ved salg av fritidseiendom i Spania betaler ikke-residente spansk gevinstskatt med 35 %. (Gevinsten vil likevel være skattefri dersom eiendommen ble kjøpt før 31. desember 1985.)

3.4 Næringsvirksomhet i Spania

Dersom en starter egen virksomhet i Spania, vil dette normalt utløse spansk beskatning.

4. UNNGÅELSE AV DOBBELTBESKATNING - SKATTEAVTALE MELLOM NORGE OG SPANIA

Som det fremgår av kapittel 2 og 3 ovenfor kan det i utgangspunktet bli utløst både norsk og spansk skatt av blant annet inntekter fra utleie av fritidseiendom i Spania og av gevinst ved et senere salg av eiendommen. Det vil også i utgangspunktet påløpe både norsk og spansk formuesskatt på fritidseiendom i Spania eiet av nordmenn.

For å unngå denne type dobbeltbeskatning har Norge og Spania inngått en skatteavtale. Skatteavtalen er basert på den såkalte kreditmetoden som innebærer at en får fradrag i hjemlandets skatt for skatt betalt til utlandet. I praksis medfører dette at den norske skatten reduseres med den skatt som du kan dokumentere at er betalt til Spania, dog begrenset til den beregnede norske skatten på den samme inntekten.

5. ARVEAVGIFT OG SKIFTE

5.1 Spansk arveavgift

Dersom en fritidseiendom i Spania overføres ved arv eller gave, utløses spansk arveavgift. Arveavgiften i Spania er variabel fra region til region og ut fra om man er residente eller ikke. For ikke-residente er den en god del høyere enn i Norge.

5.2 Norsk arveavgift

Hvis en kan dokumentere at det er betalt spansk arveavgift av eiendommen, vil det ikke påløpe norsk arveavgift.

5.3 Fordelen ved å skrive spansk testament

Overføring av en eiendom i Spania ved arv vil kunne gjennomføres vesentlig enklere dersom denne er behandlet i et spansk testament.

6. FLYTTING TIL SPANIA

For mange har det blitt en aktuell problemstilling om de skal bosette seg fast i Spania. Et sentralt spørsmål i den forbindelse er hva som skal til for at en skal kunne anses for å være skattemessig utflyttet fra Norge og når en anses som skattemessig bosatt i Spania.

Det ble innført nye regler i Norge fra 1. januar 2004 hvor et sentralt kriterium for vurderingen av om en er skattemessig utflyttet fra Norge er om en selv eller ens nærstående fremdeles disponerer bolig i Norge. For å bli ansett som skattemessig bosatt i Spania, er utgangspunktet at en må oppholde deg i Spania mer enn halve året.

Før endelig utflytting er det mange forhold som bør vurderes. Blant annet bør en vurdere om eiendeler skal overføres til barn og barnebarn som forskudd på arv før utflytting for å unngå spansk arveavgift. En bør også vurdere om en fortsatt ønsker å være medlem i Folketrygden.

Brosjyren er skrevet av advokat og partner Terje Hensrud og advokat Christian Fodstad, advokatfirmaet Seland, Blikom & Co. DA.

Advokatfirmaet Seland, Blikom & Co. DA består av 16 medarbeidere. Firmaet yter bistand innenfor hele det forretningsjuridiske feltet, med hovedvekt på skatte- og avgiftsrett, selskapsrett, børs- og verdipapirrett, IKT-rett, kontraktsrett, rettsforhold vedrørende fast eiendom, immateriell rett, samt prosedyre for domstoler og voldgiftsretter.

Gjennom et internasjonalt nettverk er firmaet tilknyttet samarbeidende advokatfirmaer i samtlige EU-land og USA, herunder spanske advokatfirmaer med spesiell kompetanse når det gjelder spansk-norske forhold.

Fremstillingen er ikke ment å være en erstatning for juridisk rådgivning, og forfatterne og advokatfirmaet Seland, Blikom & Co. DA fraskriver seg ethvert ansvar for tap som måtte oppstå som følge av disposisjoner foretatt på bakgrunn av innholdet i denne brosjyren.



TERJE HENSRUD

Cand. jur. 1986. Partner i SBC fra 2002. Praksis innen generell forretningsjuss. Arbeider særlig med immateriell-og underholdningsrett, erstatningsrett, selskapsrett, kontraktsrett, arbeidsrett og skatterett vedrørende inn- og utflytting til Norge.

Tidligere erfaring:

Partner i advokatfirmaet Seim-Haugen, Steenstrup & Co., Finansdepartementets skattelovavdeling, dommerfullmektig, advokatfirmaene Wikborg, Rein & Co. og Meltvedt, Komnæs & Co. Medforfatter av boken "Flytte til Spania".

terje.hensrud@sbc-law.no



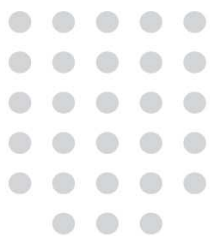
CHRISTIAN FODSTAD

Cand. jur. 1996. Advokatfullmektig i SBC fra juni 2003. Har særlig arbeidet med selskapsrett, skatterett, arveavgift og kontrakts- og transaksjonsrett.

Tidligere erfaring:

Sentralskattekontoret for storbedrifter, advokatfirmaet Schjødt.

christian.fodstad@sbc-law.no



SBC

SELAND • BLIKOM & CO
ADVOKATFIRMA • DA • MNA

SELAND, BLIKOM & CO
ADVOKATFIRMA DA, MNA

P.O. BOX 1938 VIKÅ
N-0125 OSLO

BESØKSADRESSE/
VISITING ADDRESS:
KLINGENBERGGATEN 7B
(INNGANG FRA/ENTRANCE
FROM HAAKON VII'S GATE)

TEL: +47 24 13 43 40
FAX: +47 24 13 43 41

KLINGENBERGGATEN 7B