



UTGAVE 0223
INSTITUSJONELLE
ORDNINGER I NORSK
ØKONOMI



TRINE EILERTSEN
- Jeg hadde ingen
lederambisjoner eller
karriereplan.

SIDE 59



HØY LEDERLØNN
Demotiverende eller
motiverende?

SIDE 8



FORSKNING OG VITEN
Hvordan vi tilpasser
oss kriser

SIDE 62



KARRIERE OG ARBEIDSLIV

Kampklar

Tidligere Argentum-topp Joachim
Høegh-Krohn har tenkt å bruke de siste
årene av arbeidslivet på å slå staten.

SIDE 16

FAGARTIKKEL
Er samfunnskritiske
jobber for dårlig betalt?

SIDE 75

FAGARTIKKEL
Finanspolitikkenes rolle

SIDE 80

JUS

Hvordan overføre eiendom til neste generasjon – planlegg generasjonsskiftet



FORSKUDD PÅ ARV

Foreldrene kan gi eiendom i forskudd på arv til barna. Et arveforskudd skal tas hensyn til ved et senere arveoppgjør, slik at foreldre kan sikre at verdier deles likt.

Foto: Vidar Nordli-Mathisen, Unsplash

Ønsker du å overføre eiendom til neste generasjon? Vi vil her gi noen råd om viktige ting å tenke gjennom ved overføring av familiens eiendommer.

Det vil ha stor betydning om overføringen av eiendom skjer i levende live, eller om overføringen først skal skje etter at næværende eier har gått bort.

1. Overføring av eiendom i levende live

For å oppnå et smidig generasjonskifte kan det være lurt å overføre eiendom til barna mens du lever. Dette kan gjøres ved gave, salg eller arveforskudd.

Gave og salg

I levende live har foreldrene i utgangspunktet full råderett over egen formue. Dersom foreldrene har flere barn, og ikke ønsker å dele likt mellom barna, står de derfor fritt til å overføre eiendom til kun ett av barna som en *gave*. Utgangspunktet dersom ingenting annet er avtalt, er at gaver fra foreldrene ikke regnes som forskudd på arv.

Dersom den ene forelderen sitter i uskiftet bo etter en avdød ektefelle, er det begrensninger på hvor mye forelderen kan gi i gave. Gjenlevende kan ikke, uten samtykke fra de andre barna, gi gaver som står i «misforhold til formuen i uskifteboet», jf. arveloven § 23. Vi anbefaler den som sitter i uskiftet bo å få juridisk bistand til å foreta større gavedisposisjoner.

Foreldrene kan også *selge* eiendom til barna. Vederlaget kan settes til markedsverdi eller avtalt «gavepris». Gaveelementet, det vil si forskjellen mellom vederlaget og markedsverdien, er ikke skattepliktig for mottakeren.

Ved et salg bør det uansett inngås en skriftlig avtale. Vi anbefaler å bruke en kjøpekontrakt som inneholder bestemmelser om partene, salgsobjektet, betaling og kostnader, oppgjør, heftelser og overtakelse. Dette kan potensielt hindre eller redusere en fremtidig konflikt.

Det er greit å være oppmerksom på at avhendingslova, loven som regulerer kjøp og salg av eiendom, i prinsippet også gjelder ved gaveoverføring og salg fra foreldre til barn. Loven inneholder flere ufravikelige regler som vil fylle ut den muntlige

eller skriftlige salgsavtalen mellom familiemedlemmene.

Gaveoverføringer eller salg til gavepris kan være en kime til konflikter. Det er derfor lurt å gå i dialog med barna for å avklare hvilke forventninger de kan ha.

Forskudd på arv

Foreldrene kan også gi eiendom i *forskudd på arv* til barna. Et arveforskudd skal tas hensyn til ved et senere arveoppgjør, slik at foreldre kan sikre at verdier deles likt.

Vær oppmerksom på at overføringen blir regnet som forskudd på arv bare dersom dette settes som en betingelse på overføringstidspunktet. Hvis ikke dette klart fremgår, vil overføringen bli regnet som en gave. De andre barna kan da ikke kreve eiendomsverdien avkortet i mottakerens arv. Før overføring skjer som arveforskudd, bør det derfor utformes et skriftlig gavebrev som viser at eiendommen er ment som forskudd på arv, og at eiendomsverdien – som må klarlegges – skal avkortes i barnets arv. Dersom foreldrene ønsker full likedeling ved arvefallet, kan det være en idé å presisere i gavebrevet at ytelsen skal reguleres etter konsumprisindeksen eller eiendomsprisveksten. Gavebrevet bør også gjøres kjent for de andre barna.

Ønsker foreldrene likedeling allerede når eiendommen overføres som arveforskudd, kan de gi de andre barna penger eller annen gave med samme verdi.

Dersom den ene forelderen sitter i uskiftet bo, er det også begrensninger på adgangen til å gi arveforskudd. Vi anbefaler også i slike tilfeller at den som sitter i uskiftet bo, søker juridisk bistand.

Også livsarvingenes pliktdelsarv utgjør en skranke for hvor mye du kan gi i arveforskudd. Størrelsen av pliktdelsarv vil avhenge av boets størrelse.

Det kan være vanskelig å påse at utdeling av eiendom som arveforskudd går riktig for seg. Vi anbefaler å bruke advokat ved slike disposisjoner.



JON HÅKON HEGDAHL

Advokat og partner i Stiegler Advokatfirma AS. Han er utdannet cand. jur. fra Universitetet i Bergen i 1999. Hegdahl er leder for Stieglers faggruppe for eiendomsrett. Han bistår både virksomheter, kommuner og private med kontrakts- og eiendomsrettslige spørsmål, inkludert tvister for domstolene.

Foto: Veronika Stuksrud



CHRIS-ANDRÉ FLØTRE

Advokatfullmektig i Stiegler Advokatfirma AS. Han har en mastergrad i rettsvitenskap fra Universitetet i Bergen og er tilknyttet firmaets faggruppe for eiendomsrett. Fløtre arbeider med rådgivning og tvisteløsning for både virksomheter og private, og arbeider særlig med kontraktsrett og eiendomsrettslige spørsmål.

Foto: Veronika Stuksrud

Tinglysing

Selv om det ikke er påkrevd, bør eierskifte ved gave, salg eller arveforskudd tinglyses for å sikre rettsvern for overføringen. Ny eier blir da beskyttet mot både kolliderende rettigheter og gjeldsforfølging fra tidligere eiers kreditorer.

Ved tinglysing utløses dokumentavgift på 2,5 prosent av eiendommens reelle markedsverdi. Det skal altså ses bort fra en eventuell gavepris. I tillegg kommer et tinglysingsgebyr på 585 kroner.

2. Overføring av eiendom etter bortgang

Vi vil anbefale at det utformes testament dersom foreldre har en klar plan for hvem som skal overta eiendom. Det kan være lurt å gå i dialog med barna for å avklare om noen er motivert for å overta eiendom. Vedkommende kan i så fall i testamentet utpekes som mottaker av eiendom.

For at et testament skal være gyldig, må det oppfylle strenge formkrav. Vi anbefaler derfor at en tar kontakt med advokat ved utforming av testament.

Uten testament vil hele arven fordeles mellom barna og gjenlevende ektefelle etter reglene i arveloven. Fritidseiendom eller bolighus vil da bli sameie mellom alle arvinger. Det kan være risiko for at slike sameier kan ende i konflikt, fordi det kan være uenighet mellom barna om hvordan eiendommen skal brukes og vedlikeholdes.

Hvis flere av barna blir sittende med eiendom i sameie, anbefaler vi at det utformes en sameieavtale som regulerer bruk, vedlikehold og annet. Dersom flere arvinger mottar eiendom i sameie, kan de selvsagt også inngå avtale om at ett (eller flere) barn kjøper ut de andre barna.

Tinglysing

Hvis eiendom overføres som arv etter foreldrenes bortgang, får arvingen helt eller delvis fritak for dokumentavgift. Fritaket gjelder kun for den ideelle delen av eiendommen som arvingen har krav på som arv, uavhengig av hvem som blir sittende med hele eiendommen etter skiftet.

3. Kort om skatt

Arveavgift ble avskaffet i 2014. Ved regjeringsskiftet i 2021 ble det imidlertid varslet at arveavgiften skulle tilbakeføres, men dette har foreløpig ikke skjedd. Noen overfører eiendom til barn allerede nå, i form av gave, salg eller forskudd på arv, ut fra en frykt for at arveavgiften blir innført igjen.

Det er ikke skatt på selve eiendomsoverdragelsen mellom foreldre og barn. Men dersom barnet selger eiendommen i fremtiden, kan det hende at barnet må skatte av salget.

For boligeiendom vil salg være skattefritt for barnet dersom:

- barnet har eid boligeiendommen i minst 1 år før salg
- barnet har bebodd boligeiendommen i minst 12 av de siste 24 månedene før salg

For fritidsbolig må barnet ha eid og brukt fritidseiendommen i minst 5 år før salget.

Hvis verken foreldre eller barnet oppfyller vilkårene for et skattefritt salg, for eksempel fordi foreldre har kjøpt eiendommen som en investering, og ikke som bolig, beregnes den skattepliktige gevinsten ut fra hva foreldrene i sin tid kjøpte eiendommen for. Barnet må da skatte av differansen mellom salgsverdi og den verdien foreldrene i sin tid kjøpte eiendommen for.

Dersom foreldrene oppfyller vilkårene for et skattefritt salg for sin del, men barnet ikke oppfyller vilkårene for sin del, beregnes skattegrunnlaget ut fra differansen mellom hva eiendommen var verdt da barnet henholdsvis overtok og solgte den.

PLIKTDELSARV

Pliktdelsarven er i utgangspunktet to tredeler av foreldres formue, men likevel ikke høyere enn 15 G (folketrygdens grunnbeløp) til hvert barn fra hver av foreldrene. Dette betyr at dersom boet ikke er spesielt stort, slik at det ikke er tilstrekkelige midler til å overstige 15 G fra hver forelder til hver arving, vil begrensningen på to tredeler av boet bli pliktdelsarvens størrelse. Ved større bo vil pliktdelsarven begrenses til 15 G til hvert barn fra hver forelder. I dag tilsvarer 15 G cirka 1,67 millioner kroner – fra hver forelder.