

Udskriftsdato: 3. januar 2026

SKR nr 9113 af 04/04/2008 (Gældende)

Skrivelse om Ejendomsværdiskat for udenlandske ejendomme, som er anskaffet efter 2001

Ministerium: Skatteministeriet

Journalnummer: Skattemin.,
SKAT, j.nr. 08-050506

Skrivelse om Ejendomsværdiskat for udenlandske ejendomme, som er anskaffet efter 2001

Der er d. 17. januar 2008 afsagt en dom ved EF-domstolen (Theodor Jäger, C-256/06), som har afgjort, at en medlemsstat ikke kan beskatte udenlandsk ejendom højere end en indenlandsk beliggende.

I henhold til ejendomsværdiskattelovens § 1 betaler ejeren ejendomsværdiskat til staten af boligværdien af egen ejendom, som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4 efter ejendomsværdiskatteloven i stedet for skat af lejeværdi af egen bolig i egen ejendom efter Statsskattelovens § 4, litra b, 2. pkt. I henhold til ejendomsværdiskattelovens § 4, stk. 11 omfatter ejendomsværdiskatteloven ejendomme som er beliggende i udlandet. I henhold til ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 5 anvendes handelsværdien pr. 1. januar 2001 som beregningsgrundlag for ejendomme beliggende i udlandet. I henhold til ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 7 anvendes imidlertid handelsværdien på købstidspunktet, hvis den skattepligtige har erhvervet ejendommen som er beliggende i udlandet, efter 1. januar 2001.

En tilsvarende dansk ejendom beskattes i henhold til ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 1 på grundlag af den laveste værdi af

- 1) Den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. oktober i indkomståret.
- 2) Den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom 1. januar 2001 med tillæg af 5 procent.
- 3) Den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. januar 2002.

Efter ovennævnte EU-dom (Theodor Jäger) kan en medlemsstat imidlertid ikke beskatte en udenlandsk beliggende fast ejendom højere end indenlandsk beliggende. Det skyldes, at artikel 56 (tidligere 73 B) i traktaten forbyder alle restriktioner for kapitalbevægelser mellem medlemsstaterne indbyrdes. Dette får konsekvenser for beskattningen af udenlandske ejendomme erhvervet efter 2001.

Skatterådet har ved SKM 2008.278 tiltrådt, at der for en svensk ejendom erhvervet i 2005 af en fuldt skattepligtig dansker skal beregnes ejendomsværdiskat på grundlag af anskaffelsesprisen, som indekseres tilbage til 2001/2002 efter det lokale indeks for ejendomspriser og således, at den tilbageregne handelsværdi i 2001/2002 reduceres med afstandsprocenten mellem de danske vurderinger og de danske handelspriser for den pågældende type ejendom. Der findes ganske vist en lokal offentlig "taxering" i Sverige, men der er en sådan forskel i principperne for denne "taxering" i forhold til den danske vurdering, at den ikke kan lægges til grund.

Angående fastsættelse af beregningsgrundlaget for ejendomme erhvervet efter 2001

Ovennævnte afgørelse fra EF-domstolen indebærer, at ejendomme beliggende i udlandet og som ejes og benyttes af en person, der er fuldt skattepligtig til Danmark, skal værdiansættes efter samme principper som, hvis der var tale om en ejendom beliggende i Danmark.

Ved offentlige vurderinger af fast ejendom i andre lande, kan der være en sådan forskel i principperne for vurderingerne, at de udenlandske vurderinger ikke kan lægges til grund.

Når der for den i udlandet beliggende ejendom ikke foreligger en vurdering, der kan sidestilles med en offentlig dansk vurdering, skal værdiansættelsen ske ud fra anskaffessummen, der nedreguleres i forhold til den gennemsnitlige prisudvikling fra 2001/2002 og til anskaffelsestidspunktet.

Ved nedregulering af anskaffessummen anvendes det danske indeks for udviklingen i ejendomspriserne, medmindre det kan påvises, at et anerkendt udenlandsk indeks giver et højere eller lavere beregningsgrundlag.

Der skal endvidere korrigeres for den gennemsnitlige afstand i procent, der er mellem de offentlige danske vurderinger og de konstaterede danske handelspriser. Denne afstandsprocent er et mål for forskellen mellem vurderingerne og de realiserede handelspriser.

Der er valgfrihed til at vælge mellem resultatet for 2001 plus 5 % eller resultatet for 2002.

Eksempel

En ejendom blev købt 1. januar 2007 for 6.500.000 X-valuta, der omregnet til danske kroner bliver 5.000.000. kr.

Der er der tale om et sommerhus.

Ifølge Danmarks Statistik (ejendomsprisindeks) er prisindekset for sommerhuse i Danmark

2001 157,5

2002 170,4

2003 186,3

2004 221,8

2005 272,6

2006 321,0

2007 335

Hvis værdien tilbageføres til 2001, bliver resultatet:

157,5

----- x 5.000.000 kr. = 2.350.746 kr.

335

Hvis værdien tilbageføres til 2002, bliver resultatet:

170,4

----- x 5.000.000 kr. = 2.543.284 kr.

335

Derefter skal der korrigeres for den gennemsnitlige afstand mellem de offentlige danske vurderinger og de i Danmark realiserede handelspriser.

Afstandsprocenten var for 2001 vurderingerne 15 % og for 2002 vurderingerne 18 %

For 2001 skal der yderligere foretages en forhøjelse på 5 %.

Ad 2001

85 % af 2.350.746 kr. = 1.998.134 kr.

Plus tillæg på 5 %: 1.998.134 kr. x 1,05 = 2.098.040 kr. Afrundet til 2.050.000 kr.

Ad 2002

82 % af 2.543.284 kr. = 2.085.493 kr. Afrundet til 2.050.000 kr.

Angående sommerbolig i Sverige.

Skatterådet har ved SKM 2008.274 SR tiltrådt, at der for en svensk ejendom erhvervet i 2005 af en fuldt skattepligtig dansker skal beregnes ejendomsværdiskat på grundlag af anskaffelsesprisen, som indekseres tilbage til 2001/2002 efter det lokale indeks for ejendomspriser og således, at den tilbageregne handelsværdi i 2001/2002 reduceres med afstandsprocenten mellem de danske vurderinger og de danske handelspriser for den pågældende type ejendom. Der findes en offentlig "taxering" i Sverige, men der er en sådan forskel i principperne for denne "taxering" i forhold til den danske vurdering, at den ikke kan lægges til grund.

Ved denne afgørelse er det således blevet fastsat, at det svenske indeks for prisudviklingen for sommerboliger i Sverige skal anvendes ved beregningen af ejendomsværdiskat for sådanne boliger i dette land.

Angående indeks for prisudviklingen i andre lande.

På nuværende tidspunkt foreligger der ikke andre godkendte udenlandske prisindekser end indekset for de svenske sommerboliger.

I det omfang der vil blive godkendt andre udenlandske indekser for prisudviklingen på fast ejendom, vil oplysninger herom kunne fås hos Videns- og kompetencecentret for ejendomsbeskatning, Skattecenter Herning, Brændgårdsvej 10, 7400 Herning. Skattecenter Herning vil udarbejde et nationalt indeks. Så vidt der er tale om en udenlandsk ejendom, som er anskaffet i perioden 2001 til i dag kan der tages udgangspunkt i anskaffelsesprisen. Denne anskaffelsespris omregnes til danske kroner som regnes tilbage til 2001 plus 5 % eller 2002 efter det danske eller evt. lokale indeks for ejendomspriser.

Denne pris nedsættes med afstandsprocenten mellem den danske vurdering og salgsprisen.

SKAT, den 4. april 2008