

# REVIFAXEN

NYHEDSBREV OM SKATTER OG AFGIFTER  
Nummer 774 af 10/11-2008

## Lovforslag om ejendomsværdiskat mv. for udenlandske ejendomme

*Skatteministeren har fremsat lovforslag (L 42) om ejendomsværdiskat for udenlandske ejendomme, således at reglerne svarer til reglerne for danske ejendomme.*

### Ejendomsværdiskat

Som beskrevet i tidligere ReviFaxer betød den såkaldte Jäger-dom, at de danske regler om ejendomsværdiskat stred mod EU-reglerne. De danske regler for tidligere indkomstår blev derfor tilrettet, senest i SKM2008.565.

Skatteministeren har nu fremsat lovforslag om beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskat for udenlandske ejendomme, således at beregningsgrundlaget bliver som for danske ejendomme. Dette gælder for ejendomme beliggende i EU og i øvrigt alle andre lande.

Beregningsgrundlaget skal være det mindste af følgende tre værdier:

1. Reguleret handelsværdi pr. 1. oktober i indkomståret.
2. Reguleret handelsværdi pr. 1. januar 2001 med tillæg af 5 %.
3. Reguleret handelsværdi pr. 1. januar 2002.

Hvis der eksisterer en offentlig ejendomsvurdering i udlandet, som kan sidestilles med den danske ejendomsvurdering, vil denne dog kunne anvendes i stedet for den regulerede handelsværdi. Hvis dette ikke er tilfældet findes handelsværdien ved at regulere anskaffelsesprisen.

## **Regulering af anskaffelsesprisen**

Ejendommens faktiske anskaffelsespris skal indekseres frem eller tilbage fra købsåret til henholdsvis 2001, 2002 og det aktuelle indkomstår.

Indekseringen sker med det aktuelle prisindeks i det pågældende land. Hvis der ikke er et sådant relevant prisindeks anvendes OECD-prisindekset. I øvrige tilfælde anvendes det danske ejendomsprisindeks.

Ved omregningen anvendes valutakursen på det tidspunkt omregningen vedrører. Er det værdien pr. 1. januar 2001, der skal beregnes, anvendes valutakursen på denne dato.

Den indekserede handelsværdi skal reguleres med den danske afstandsprocent. Ved afstandsprocenten forstås den gennemsnitlige forskel mellem ejendomsvurderinger og faktiske handelspriser.

## **Ombygninger mv.**

Om-, til- og nybygninger på udenlandske ejendomme indgår i beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskat på tilsvarende vis, som for danske ejendomme. Det betyder bl.a., at disse byggeudgifter også skal omregnes til 2001-niveau og 2002-niveau.

## **Nedslag for udenlandske skatter**

Efter de gældende regler nedsættes den danske ejendomsværdiskat af udenlandske ejendomme med udenlandske skatter, der efter sin "art" svarer til ejendomsværdiskatten.

Dette foreslås ændret, således at udenlandske skatter, der beregnes med henvisning til værdien af den faste ejendom, giver ret til nedslag.

Der bliver ikke den store realitetsforskel med den ændrede formulering. Der kan fortsat ikke opnås nedslag for udenlandske grundskatter (grundskyld). Men ændringen betyder eksempelvis, at den svenske fastighetsavgift giver ret til nedslag på samme måde som den tidligere svenske fastighetsskatt gjorde.

Den ændrede formulering gælder fra og med indkomståret 2008.

## **Udenlandske sommerboliger**

Værdi af fri dansk sommerbolig beregnes på grundlag ejendomsvurderingen pr. 1. oktober i året før rådighedsåret.

Det skattepligtige beløb udgør 0,5 % pr. uge af beregningsgrundlaget, når sommerboligen er til rådighed i ugerne 22-34 og 0,25 % pr. uge for resten af året.

For udenlandske ejendomme skal der efter det fremsatte lovforslag gælde samme regler. Når der ikke findes en egnet udenlandsk offentlig ejendomsvurdering, skal beregningen foretages på grundlag af anskaffelsesprisen indekseret og reguleret med afstandsprocenten, som nævnt ovenfor under ejendomsværdiskat.

## Værelsesudlejning – udenlandske boliger

Endelig foreslås også en tilpasning af reglerne om værelsesudlejning i udenlandske ejendomme.

Her vil beregningsgrundlaget for skattefrit bundfradrag være den udenlandske offentlige ejendomsvurdering, hvis en sådan relevant værdi eksisterer, ellers vil beregningsgrundlaget være ejendommens anskaffelsespris indekseret og reguleret med den danske afstandsprocent.

Det skattefrie bundfradrag udgør herefter 1 1/3 % af den beregnede værdi, dog minimum 24.000 kr., når ejendommen har været ejet hele året.

Med venlig hilsen

Frode Holm

**REVITAX A/S**

Frederiksgade 1  
1265 København K  
Telefon 3391 2201  
Telefax 3391 3801