

KGN REVISION – RÅDGIVNING

REGISTRERET REVISIONSFIRMA

Ejendomsværdiskat på udenlandske ejendomme

Indledning

På baggrund af en afsagt dom ved EU-domstolen kan Danmark nu ikke beskatte udenlandsk ejendom højere end ejendom beliggende i Danmark.

Ny regel for beregning af ejendomsværdiskat for ejendom i udlandet

For fuldt skattepligtige personer i Danmark kan ejendomsværdiskatten for ejendomme i udlandet nu beregnes på grundlag af en anskaffelsespris for ejendomme, som er anskaffet efter 2001.

Anskaffelsesprisen indekseres tilbage til 2001/2002 efter det danske eller evt. det lokale indeks for ejendomspriser.

Nuværende regler for beregning af ejendomsværdiskat i udlandet

De nuværende regler kan betyde højere ejendomsværdiskatter for ejendomme beliggende i udlandet, idet beregningsgrundlaget som udgangspunkt anvender handelsværdien pr. 1. januar 2001 som beregningsgrundlag.

Fastsættelse af beregningsgrundlag for ejendom erhvervet efter 2001

Når en ejendom beliggende i udlandet ejes og benyttes af en person, der er fuldt skattepligtig i Danmark, skal ejendommen værdiansættes efter samme principper, som hvis der var tale om ejendom beliggende i Danmark.

I langt de fleste tilfælde foreligger der ikke en vurdering på ejendom beliggende i udlandet, hvorfor de nye regler tilsiger, at værdiansættelse skal ske ud fra anskaffessummen, der nedreguleres i forhold til den gennemsnitlige prisudvikling fra 2001/2002 og til anskaffelsestidspunktet.

Der anvendes det danske indeks for udvikling af ejendomspriserne ved nedregulering af anskaffessummen.

Kan det påvises, at et anerkendt udenlandsindeks giver et højere eller lavere beregningsgrundlag, kan dette anvendes.

REGISTREREDE REVISORER

3060 Espergærde – Nørre Torv 14 – Tlf. 49 13 31 30 – Fax. 49 17 02 19
2920 Charlottenlund – Johannevej 8 B – Tlf. 20 74 31 30 – Fax. 39 63 02 19
E-mail: info@kgnrevision.dk – Web-site: www.kgnrevision.dk

KGN REVISION – RÅDGIVNING

REGISTRERET REVISIONSFIRMA

Derudover skal korrigeres for en gennemsnitlig afstand i procent, der er mellem de offentlige danske vurderinger og de konstaterede danske handelspriser.

Denne afstandsprocent er et mål for forskellen mellem vurdering og realiserede handelspriser.

Der er i øvrigt valgfrihed til at vælge mellem resultatet for 2001 + 5 % eller resultat for 2002.

Sommerbolig i Sverige

I en afgørelse har Skatterådet allerede taget stilling til ejendomsværdiskat for en sommerbolig i Sverige ejet af en fuldt skattepligtig dansker, og det er væsentlig at notere, at det svenske indeks på prisudvikling for sommerbolig i Sverige skal anvendes ved beregninger af ejendomsværdiskat for sådanne boliger i Sverige.

En svensk ejendom skal således som grundlag tage udgangspunkt i ejendomsværdiskat på grundlag af anskaffelsesprisen, som indekseres til 2001/2002 efter det lokale indeks for ejendomspriser og således, at den tilbageregne handelsværdi 2001/2002 reduceres med afskrivningsprocent mellem de danske vurderinger og de danske handelspriser for den pågældende type ejendom.

Den offentlige taksering i Sverige har andre principper for taksering i forhold til den danske vurdering, hvorfor den ikke kan lægges til grund.

Indeks for prisudvikling andre lande

Der foreligger p.t. ikke andre godkendte udenlandske prisindekser end indeks for de svenske sommerboliger.

Såfremt der er tale om en udenlandsk, som er anskaffet i perioden 2001 frem til i dag, kan der således tages udgangspunkt i anskaffelsesprisen.

Denne anskaffelsespris omregnes til danske kroner, som regnes tilbage til 2001 + 5 % eller 2002 efter det danske eller det lokale indeks for ejendomspriser.

Denne pris nedsætter afstandsprocenten mellem den danske vurdering og salgsprisen.

REGISTREDE REVISORER

3060 Espergærde – Nørre Torv 14 – Tlf. 49 13 31 30 – Fax. 49 17 02 19
2920 Charlottenlund – Johannevej 8 B – Tlf. 20 74 31 30 – Fax. 39 63 02 19
E-mail: info@kgnrevision.dk – Web-site: www.kgnrevision.dk

KGN REVISION – RÅDGIVNING

REGISTRERET REVISIONSFIRMA

Konklusion

KGN anbefaler, at beregningsgrundlaget for ejendomsværdskatten for ejendom i udlandet straks tages op til revurdering, ligesom det kan anbefales, at opkrævning af ejendomsværdiskat for tidligere indkomstår søges refunderet for så vidt, der er tale om for meget opkrævet ejendomsværdiskat i Danmark.

Genoptagelsesmulighederne er p.t. ikke præciseret af SKAT, og det må forventes, at der vil foreligge et egentligt genoptagelsescirkulære, hvori det vil blive fastlagt, hvor langt tilbage i tiden ejer vil kunne få genoptaget skatteansættelserne.

Det må derfor anbefales, at alle ejere af ejendomme i udlandet søger om genoptagelse for alle relevante år snarest og i øvrigt vedlægger anmodningen en beregning af ejendomsværdiskat efter de nye regler.

Espergærde, 28. april 2008