

## Fastsættelse af grundlaget for ejendomsværdiskat for ejendomme beliggende i udlandet for indkomståret 2012

SKM2013.295.SKAT

### Indledning

Efter § 2 i ejendomsværdiskatteloven betaler personer, der er hjemmehørende i Danmark, ejendomsværdiskat af ejerboliger (herunder fritidshuse), som ligger i Danmark eller udlandet, herunder Færøerne og Grønland.

Ejendomsværdiskatten for udenlandske ejendomme opkræves med samme procent som ejendomsværdiskatten for danske ejendomme.

Derimod gælder der særregler for opgørelsen af beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten for udenlandske ejendomme.

SKATs meddelelse SKM2008.565.SKAT indeholder retningslinjer for, hvordan beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten skal fastsættes. Retningslinjerne svarer til de regler, som blev vedtaget ved lov nr. 1340 af 19. december 2008, der ændrede beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten for udenlandske ejendomme med virkning fra og med indkomståret 2009.

Nærværende meddelelse indeholder ajourførte oplysninger om ejendomsværdiskattegrundlaget for 2012. Det drejer sig om det svenske indeks for fritidshuse, indekstal fra OECD, Danmarks Statistiks prisindeks for sommerhuse samt afstandsprocenten for 2012.

### Ejendomsværdiskattegrundlaget

Udenlandske ejendomme skal beskattes på linie med danske ejendomme, der beskattes på grundlag af den laveste af følgende tre værdier, nemlig enten

- ejendomsværdien pr. 1. oktober i indkomståret (2012),
- ejendomsværdien pr. 1. januar 2001 med tillæg af 5 pct.
- eller ejendomsværdien pr. 1. januar 2002.

### Udenlandsk vurdering

Da der for udenlandske ejendomme ikke foreligger nogen dansk ejendomsvurdering, er udgangspunktet, at hvis der i den pågældende fremmede stat findes en offentlig ejendomsvurdering, som kan sidestilles med en dansk vurdering, kan ejendomsværdiskatten beregnes efter samme regler som gælder for danske ejendomme. Det er dog en forudsætning herfor, at SKAT har godkendt den udenlandske vurdering. På nuværende tidspunkt har SKAT kun godkendt den offentlige svenske vurdering i 2001 og 2002 af ejendomme, der er erhvervet før 1. januar 2002. Den svenske vurdering skal dog korrigeres, jf. nærmere SKM2008.565.SKAT, afsnit J 1), nr. 5.

### Indeksning af anskaffelsespris

Når der ikke foreligger en godkendt udenlandsk vurdering, må der i stedet tages udgangspunkt i ejendommens faktiske anskaffelsespris. Denne anskaffelsespris vil så skulle indekseres tilbage fra anskaffelsesåret til henholdsvis 2001 eller 2002. Herved når man frem til ejendommens handelsværdi i det pågældende indkomstår.

Indekseringen skal ske for ejendomme, der er erhvervet 1. januar 2002 eller senere.

Ejendommens faktiske anskaffelsessum indekseres tilbage til det angivne tidspunkt efter følgende prioriteringsrækkefølge:

- et godkendt udenlandsk prisindeks
- OECD's indeks for udvikling i huspriser
- det danske sommerhusindeks

SKAT har godkendt anvendelsen af et indeks for svenske fritidshuse og et indeks fra OECD.

Det svenske indeks for fritidshuse skal anvendes på alle typer ejendomme i Sverige, der anvendes som fritidsbolig:

Indeks	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Sverige Fritidshuse	335	358	383	424	470	527	588	604	633	679	677	664

De anerkendte OECD-indeks er:

OECD-indeks	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
USA	107,7	114,6	121,9	133,6	149,3	161,6	166,1	159,9	151,4	144,8	136,1	132,7
GB	108,1	125,6	145,3	162,5	171,4	182,2	202,2	200,2	184,6	198,0	196,5	199,3
Tyskland	100	97,2	96,3	94,4	92,6	92,6	92,6	93,5	93,5	96,8	102,4	107,8
Italien	108,2	118,6	130,8	143,7	154,6	164,3	171,9	176,7	170,0	166,1	163,5	164,5
Finland	99,1	109,4	115,9	123	130,2	143	153,7	155,5	148,6	158,7	163,3	166,0
Irland	108,1	119,7	138,7	154,7	173	196,3	200,9	180,8	147,3	129,6	118,9	103,7
Nederlandene	111	120,2	125,7	130,9	137,2	143,7	149,6	148,8	143,9	140,8	137,7	129,0
Norge	106,9	112,3	114,2	125,8	136,1	154,3	172,3	170,4	175,7	190,1	205,4	219,1
Spanien	109,6	128,1	153,7	181,8	208,4	229,3	241,8	242,3	223,8	215,5	202,5	184,5
Frankrig	107,9	116,8	130,5	150,3	173,3	194,3	207,1	209,7	194,8	207,0	217,4	216,1
Schweiz	101,9	106,6	109,8	112,4	113,6	116,4	118,9	122,0	128,2	134,0	139,6	144,9

Hvis SKAT ikke har godkendt et indeks fra OECD for det pågældende land, skal Danmarks Statistiks prisindeks for sommerhuse i Danmark anvendes:

Indeks	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
--------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Danmark Sommerhu- se	49,0	53,1	58,0	69,1	84,9	100,0	103,8	99,0	86,8	87,7	83,9	80,3
----------------------------	------	------	------	------	------	-------	-------	------	------	------	------	------

*Regulering af den indekserede anskaffelsespris (handelsværdien) - afstandsprocenten*

Da ejendomsværdiskatten for danske ejendomme beregnes på grundlag af den offentlige vurdering, som typisk er lavere end handelsværdien, skal de udenlandske beregnede handelsværdier yderligere

reduceres med den såkaldte afstandsprocent, der er udtryk for forskellen imellem handelsværdien og den offentlige vurdering. Herved bliver de udenlandske beregnede handelsværdier sammenlignelige med de danske ejendomsværdier.

Afstandsprocenten er opgjort således:

Afstands- procent	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Gns. pct.	15	18	12	29	9	17	9	5	11	10	9	0

Der henvises i øvrigt til SKATs meddelelse offentliggjort som SKM2008.565.SKAT, hvor retningslinierne for beregningen af ejendomsværdiskatten nærmere er beskrevet. Meddelelsen indeholder eksempler på beregning af ejendomsværdiskattegrundlaget.

#### **Selvangivelse**

Den beregnede handelsværdi, der fremkommer ved at benytte ovenstående regler, kan selvangives via "tast selv" eller ved benyttelse af blanket 04.053.

Den beregnede handelsværdi pr. 1. oktober 2012, 1. januar 2002 og 1. januar 2001 tillagt 5 % angives i henholdsvis rubrik 212, 213 og 214, hvorefter den mindste værdi vil blive anvendt som beregningsgrundlag.

SKAT skal bemærke, at fristen for rettidig indgivelse af den udvidede selvangivelse, der anvendes af skattepligtige med fast ejendom i udlandet, er den 1. juli 2013.