

Udskriftsdato: 24. december 2025

SKR nr 9299 af 25/06/2008 (Gældende)

Skrivelse om Retningslinjer for fastsættelse af ejendomsværdiskat eller lejeværdi af egen bolig for ejendomme beliggende i udlandet for indkomståret 1998 og efterfølgende indkomstår

Ministerium: Skatteministeriet

Journalnummer: Skattemin.,
SKAT, j.nr. 08-019496

Skrivelse om Retningslinjer for fastsættelse af ejendomsværdiskat eller lejeværdi af egen bolig for ejendomme beliggende i udlandet for indkomståret 1998 og efterfølgende indkomstår

Indholdsfortegnelse

- A. Formål med SKM
- B. Ejendomsværdibeskatning
- C. Jäger-dommen
- D. Ligestilling i den årlige ejendomsværdibeskatning
- E. Prioritering af udenlandske offentlige vurderinger og indekser
- F. Vedr. godkendelse af udenlandske indekser
- G. Afstandsprocenten
- H. Lovbestemmelser
- I. Lejeværdi- og ejendomsværdibeskatning for indkomståret 2001 og tidligere
- J. Ejendomsværdibeskatningen for indkomståret 2002 og fremefter
 - J. 1. Ejendomme erhvervet før 1. januar 2002
 - J. 2. Ejendomme erhvervet 1. januar 2002 eller senere
- K. OECD-indekserne og det danske indeks og anvendelsen heraf
- L. Fritidshuse i Sverige erhvervet efter 1. januar 2002
- M. Nybyggede/ombyggede ejendomme i udlandet
- N. Selvangivelse
- O. Ejendomme anskaffet i 2008
- P. Ændring af ejendomsværdiskatteloven
- A) Formål med SKM

Formålet med denne SKM er at opnå, at ejendomme beliggende i udlandet ikke beskattes hårdere end ejendomme beliggende i Danmark.

Da det ikke er muligt umiddelbart at overføre det danske ejendomsvurderingssystem til ejendomme beliggende i udlandet, er det nødvendigt at opstille forskellige beregningsmodeller for at nå en ligestilling i beskatningen. Ved at benytte en af de opstillede beregningsmodeller kan skatteyderen finde frem til et korrekt beregningsgrundlag. Skatteyderen skal selvangive det korrekte beregningsgrundlag, som danner grundlag for beregning af ejendomsværdiskatten eller lejeværdi af egen bolig.

B) Ejendomsværdibeskatning

Den løbende ejendomsværdiskat

Ejendomsværdibeskatning er en løbende beskatning af den økonomiske fordel, der fremkommer ved, at en ejer af en bolig har denne bolig til rådighed for sig selv.

Den pågældende ejendoms værdi danner grundlag for beregningsgrundlaget, og en procentsats af dette beregningsgrundlag udgør den årlige ejendomsværdiskat.

Ind- og udland

Reglerne om ejendomsværdiskat gælder både ejendomme beliggende i Danmark og i udlandet, såfremt ejeren er fuldt skattepligtig i Danmark.

Der gælder de samme procentsatser for beregningen af ejendomsværdiskatten, hvad enten ejendommen er beliggende i Danmark eller i udlandet.

Derimod bliver grundlaget for beregningen af ejendomsværdiskatten - beregningsgrundlaget - fastsat efter forskellige regler for ejendomme i Danmark og for ejendomme i udlandet.

Beregningsgrundlaget for ejendomme i Danmark

Det er den offentlige vurdering, der er udgangspunkt for fastsættelsen af grundlaget for beregningen af ejendomsværdiskatten for ejendomme i Danmark.

Beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten er, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 1, den laveste af følgende tre værdiansættelser:

- 1) Den offentlige vurdering, der var gældende pr. 1. januar 2001 plus 5 %.
- 2) Den offentlige vurdering, der var gældende 1. januar 2002.
- 3) Den offentlige vurdering, der var gældende pr. 1. oktober i det aktuelle indkomstår. (Denne vurdering er relevant, hvis ejendommen ved den offentlige vurdering bliver vurderet lavere end vurderingen i 2001/2002.)

Beregningsgrundlaget for ejendomme i udlandet

Ved en lovændring i 2002 blev der indført regler for fastsættelse af beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskat for ejendomme beliggende i udlandet alt efter, om ejendommen var anskaffet før eller efter 1. januar 2001.

For ejendomme i udlandet, der er anskaffet før 1. januar 2001, skal handelsværdien pr. 1. januar 2001, tillagt prisen for evt. ombygning, tilbygning eller nybyggeri, anvendes som beregningsgrundlag for ejendomsværdiskatten, jf. ejendomsværdiskatteloven § 4 a, stk. 5, jf. stk. 6.

For ejendomme i udlandet, der er anskaffet efter 1. januar 2001, skal handelsværdien på købstidspunktet, tillagt prisen for evt. ombygning, tilbygning eller nybyggeri, anvendes som beregningsgrundlag for ejendomsværdiskatten, jf. § 4a, stk. 7, jf. stk. 6.

Disse bestemmelser har virkning fra og med indkomståret 2002. Ved lovændringen blev der ikke for udenlandske ejendomme anskaffet efter 1. januar 2001 indført en regel om fastfrysning af beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten på niveauet i 2001/ 2002.

Forskelle m.h.t. fastlåsning af beregningsgrundlaget

For ejendomme beliggende i Danmark er beregningsgrundlaget blevet låst fast i relation til den offentlige vurdering i 2001 eller 2002, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 1.

For ejendomme beliggende i udlandet findes der derimod ingen lovregler, der fastlåser beregningsgrundlaget i relation til værdierne i 2001 eller 2002, således som det er tilfældet for ejendomme beliggende i Danmark.

C) Jäger-dommen

EF-domstolen (Theodor Jäger, C-256/06) har truffet afgørelse om, at en medlemsstat ikke må beskatte en i udlandet beliggende ejendom højere end en i hjemlandet beliggende ejendom.

Det er reglerne for ejendomsværdibeskatning af udenlandske ejendomme i ejendomsværdiskatteloven § 4a, stk. 5 - 8, der i et vist omfang er blevet underkendt af Jäger-dommen.

Det skal herefter sikres, at ejendomme beliggende i udlandet ikke beskattes hårdere end ejendomme beliggende i Danmark.

Da Jäger-dommen omhandler en sag fra 1998, kan en berørt skatteyder få genoptagelse tilbage fra dette tidspunkt.

Der kan således blive tale om genoptagelse af ansættelsen i indkomstårene fra og med 1998 og til og med 2007.

D) Ligestilling i den årlige ejendomsværdibeskatning

Indkomstårene før 2002

Hvis en skatteyder i indkomståret 2001 og/eller tidligere indkomstår har haft en ejerbolig til rådighed i udlandet, skal beregningsgrundlaget for beregningen af ejendomsværdiskatten ske på følgende måde:

Ifølge den daværende ejendomsværdiskattelovs § 4, nr. 9, skal den aktuelle handelsværdi ved indkomstårets begyndelse være udgangspunkt for beregningen af ejendomsværdiskatten.

For at skabe lighed med ejendomme i Danmark, skal den aktuelle handelsværdi ved indkomstårets begyndelse herefter nedsættes i forhold til den såkaldte afstandsprocent.

Se nedenfor, pkt. G, hvordan der reguleres for afstandsprocenten.

Indkomstårene fra 2002 og fremefter

Hvis en skatteyder i indkomståret 2002 og/eller senere indkomstår har haft en ejerbolig til rådighed i udlandet, skal der sondres ved fastsættelsen af beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten.

Anskaffet før 1. januar 2002

Ifølge ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 5, jf. stk. 6 er det for ejendomme, der er erhvervet før 1. januar 2002, handelsværdien pr. 1. januar 2001, der skal lægges til grund ved beregningen af ejendomsværdiskatten.

For at skabe lighed med ejendomme i Danmark, skal handelsværdien nedsættes i forhold til den såkaldte afstandsprocent. Endvidere skal der være valgfrihed til, at vælge mellem handelsværdien 1. januar 2001 og 1. januar 2002 jf. de danske regler.

Se nedenfor, pkt. G, hvordan der reguleres for afstandsprocenten.

Anskaffet 1. januar 2002 eller senere

Ifølge ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 7, jf. stk. 6, er det ejendommens værdi på købstidspunktet, der skal lægges til grund ved beregningen af ejendomsværdiskatten.

For at skabe lighed med ejendomme i Danmark, skal der for ejendomme, der er erhvervet efter 1. januar 2002, indføres en praksis, hvorefter ejendommens værdi på købstidspunktet, tillagt prisen for evt. ombygning, tilbygning eller nybyggeri, føres tilbage til værdien ved starten af 2001 eller 2002. Denne tilbageføring skal som udgangspunkt foretages på grundlag af en offentlig vurdering af ejendomme eller indekser for udviklingen i priserne for fast ejendom.

Se nedenfor, pkt. E og F, hvordan udenlandske offentlige vurderinger og indekser prioriteres og godkendes.

Handelsværdien skal desuden nedsættes i forhold til den såkaldte afstandsprocent.

Se nedenfor, pkt. G, hvordan der reguleres for afstandsprocenten.

E) Prioritering af udenlandske offentlige vurderinger og indekser

Anvendelsen af udenlandske offentlige vurderinger og indekser skal ske efter en prioriteret orden. Det er en betingelse for at en udenlandsk offentlig vurdering eller et udenlandsk indeks kan anvendes, at dette er godkendt af SKAT. Se nedenfor pkt. F. Prioriteringen går ud på, at den højeste prioriterede vurdering eller indeks - som er godkendt af SKAT - skal anvendes.

Hvis ingen udenlandsk vurdering eller indeks kan anvendes, skal det danske indeks anvendes.

Prioritering af udenlandske offentlige vurderinger og indekser:

- 1) Beliggenhedslandets offentlige vurdering.
- 2) Beliggenhedslandets nationale indeks for udviklingen i ejendomspriser.
- 3) OECD's indeks for udviklingen i ejendomspriserne i beliggenhedslandet.
- 4) Prisindekset for sommerhuse i Danmark.

F) Vedr. godkendelse af udenlandske indekser

Til brug for fastsættelsen af ejendomsværdiskatten for indkomståret 2002 og herefter og, såfremt ejendommen er anskaffet 1. januar 2002 eller senere, har SKAT godkendt anvendelsen af indeks fra OECD og indekset for svenske fritidshuse. Se nedenfor pkt. K og pkt. L.

SKAT vil i de tilfælde, hvor nationale vurderinger eller indeks for prisudviklingen på fast ejendom bliver godkendt, udsende SKM meddelelse herom. Efter offentliggørelsen af SKM med godkendt national vurdering eller indeks for prisudviklingen på fast ejendom skal dette indeks anvendes til brug for beregningen af ejendomsværdiskatten eller lejeværdi af egen bolig.

I det omfang, der vil blive godkendt andre nationale vurderinger og indekser for prisudviklingen på fast ejendom, vil oplysninger herom kunne fås hos Videnscenter for Ejendomssager, Skattecenter Herning, Brændgårdsvej 10, 7400 Herning.

G) Afstandsprocenten

Som anført skal handelsværdien desuden reguleres i forhold til afstandsprocenten. Denne nedsættelse skyldes, at de danske ejendomsvurderinger traditionelt har været lavere end handelsværdien.

Den procentmæssige forskel benævnes som afstandsprocenten. Ved reguleringen i forhold til afstandsprocenten foretages der et værdinedslag, således at værdien kommer i overensstemmelse med den offentlige danske vurdering.

Ved regulering med afstandsprocenten bringes beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten ned fra niveauet for handelsprisen til niveauet for den offentlige vurdering. Handelsprisen svarer til den offentlige vurdering plus afstandsprocenten. Procentuelt svarer handelsprisen til 100 % af vurderingen plus afstandsprocenten x %, og det derved fremkomne beløb skal nedbringes til vurderingsniveauet - altså til 100 %. Dette opnås ved, at den fastsatte handelspris divideres med tallet 100 forhøjet med afstandsprocenten x og ganges med 100.

Reguleringsbrøk: $100 / (100 + x)$.

Afstandsprocenterne er beregnet på grundlag af SKATs offentliggjorte salgsstatistikker.

H) Lovbestemmelser

Ejendomme i Danmark

Bestemmelsen, der hjemler ejendomsværdiskat for ejendomme beliggende i Danmark:

Ejendomsværdiskattelovens § 1 samt § 4, nr. 4 - 10.

Bestemmelsen, der fastsætter beregningsgrundlaget for ejendomme beliggende i Danmark:

Ejendomsværdiskattelovens § 4a, stk. 1 - 4 og stk. 9.

Ejendomme i udlandet

Bestemmelsen, der hjemler ejendomsværdiskat for ejendomme beliggende i udlandet:

Ejendomsværdiskattelovens § 1 samt § 4 nr. 11.

Bestemmelser, der fastsætter beregningsgrundlaget for ejendomme beliggende i udlandet:

Ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 5. - 8.

Særligt om lejeværdi

Det bemærkes, at før reglerne om ejendomsværdiskat blev indført i 2000, var reglerne om lejeværdi af egen bolig gældende, jf. statsskatteloven § 4, litra b, 2. pkt. og ligningsloven §§ 15 A - 15 I.

I) Lejeværdi - og ejendomsværdibeskatningen for indkomståret 2001 og tidligere

Ligestilling af beskatning af lejeværdi af egen bolig og ejendomsværdiskat for ejendomme beliggende i udlandet, som ejes og benyttes af personer, der er fuldt skattepligtig til Danmark, skal ske efter følgende retningslinier:

Det er den pågældende ejendoms værdi ved begyndelsen af det pågældende indkomstår, der er beregningsgrundlag for beregningen af lejeværdi af egen bolig og ejendomsværdiskatten jf. statsskatteloven § 4, litra b, 2. pkt. og den daværende ejendomsværdiskattelov § 4, nr. 9..

1) Som udgangspunkt kan ejendommens værdi sættes til et skønnet beløb, der svarer til dens aktuelle handelsværdi ved det pågældende indkomstårs begyndelse. Den historiske anskaffelsessum vil kun kunne lægges til grund, hvis ejendommen er erhvervet kort før indkomstårets begyndelse.

Der er p.t. ikke blevet anerkendt indekser, der kan danne grundlag for fastsættelsen af beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskat for indkomståret 2001 og tidligere.

2) Den aktuelle handelsværdi ved indkomstårets begyndelse skal herefter nedsættes i forhold til den såkaldte afstandsprocent. Se ovenfor pkt. G.

Afstandsprocenten udgjorde gennemsnitlig for indkomståret 2001: 15 %, 2000: 21 %, 1999: 25 % og 1998: 18 %.

3) Særlige regler for fastsættelse af beregningsgrundlaget er overflødige, når det er den aktuelle handelsværdi ved det aktuelle indkomstårs begyndelse, der skal danne grundlag for beregningen.

4) Såfremt der i det pågældende land findes en offentlig vurdering, og SKAT anerkender, at denne vurdering kan sidestilles med den offentlige danske vurdering, skal dette lands vurdering ved det pågældende indkomstårs begyndelse lægges til grund ved beregningen af lejeværdi af egen bolig og ejendomsværdiskat.

Når en offentlig vurdering lægges til grund ved beregningen af lejeværdi af egen bolig og ejendomsværdiskat, skal der ikke gives nedslag med afstandsprocenten.

5) For ejendomme beliggende i Sverige har SKAT fastsat, at den offentlige svenske vurdering ved starten af det omhandlede indkomstår danner grundlag ved beregningen af lejeværdi af egen bolig og ejendomsværdiskat for indkomståret 2001 og tidligere. De svenske vurderingstal skal dog korrigeres således, at de forhøjes med 33 %. Denne regulering skyldes, at de svenske vurderinger tilsigter en beløbsstørrelse, der ligger 25 % under handelsværdien.

Den regulerede offentlige svenske vurdering ved indkomstårets begyndelse skal nedsættes i forhold til den såkaldte afstandsprocent, hvorved der sker et værdinedslag, der svarer til det værdinedslag de danske vurderinger er udtryk for. Se ovenfor pkt. G.

Afstandsprocenten udgjorde gennemsnitlig for indkomståret 2001: 15 %, 2000: 21 %, 1999: 25 % og 1998: 18 %.

6) Det er valutakursen ved starten af det pågældende indkomstår, og det vil i praksis sige kursen den 31. december i det forudgående år, der lægges til grund for beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten eller lejeværdi af egen bolig.

7) Hvis der i udlandet er betalt en skat, der svarer til den danske lejeværdi af egen bolig eller ejendomsværdiskat, har skatteyderen mulighed for at få modregnet den betalte skat i den danske skat. Grundskatter og kommunale ejendomsskatter samt diverse afgifter har typisk ikke karakter af lejeværdi af egen bolig eller ejendomsværdiskat. Fradraget for de i udlandet betalte skatter kan ikke overstige den opgjorte ejendomsværdiskat.

Fradragsberettigede betalte skatter i udlandet skal omregnes til danske kroner efter valutakursen ved udgangen af det kalenderår, hvor betaling er sket, medmindre skatteyderen påviser, at kursen på den udenlandske valuta var højere på betalingstidspunktet.

8) Ovenstående regler for fastsættelse af beregningsgrundlag for lejeværdi af egen bolig og ejendomsværdiskat kan fraviges, såfremt det kan dokumenteres, at der på anden måde kan opnås et mere retvisende grundlag for beregningen.

J) Ejendomsværdibeskatningen for indkomståret 2002 og fremefter

Hvis en skatteyder i indkomståret 2002 og/eller senere indkomstår har haft en ejerbolig i udlandet, skal der sondres ved fastsættelsen af beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten.

For ejendomme, der er erhvervet før 1. januar 2002, skal værdien enten pr. 1. januar 2001 eller 1. januar 2002 lægges til grund.

For ejendomme, der er erhvervet efter 1. januar 2002, skal ejendommens værdi på købstidspunktet føres tilbage til værdien ved starten af 2001 eller 2002. Denne tilbageføring kan foretages på grundlag af en anerkendt offentlig vurdering eller indeks for udviklingen i priserne for fast ejendom.

En af følgende værdier kan danne grundlag for beregning af ejendomsværdiskatten: 1) handelsværdi pr. 1. januar 2001 plus 5 %, 2) handelsværdien pr. 1. januar 2002 eller 3) handelsværdien for ejendommen gældende pr. 1. oktober i det aktuelle indkomstår. Den sidste værdi er relevant, hvis den udenlandske ejendom er faldet i værdi omregnet til danske kroner. Den laveste værdi skal vælges.

J 1) Ejendomme erhvervet før 1. januar 2002

Ligestilling af beskatning af ejendomsværdiskat for ejendomme beliggende i udlandet, som ejes og benyttes af personer, der er fuldt skattepligtig til Danmark, skal ske efter følgende retningslinier:

Det er den pågældende ejendoms handelsværdi pr. 1. januar 2001, tillagt prisen for evt. ombygning, tilbygning eller nybyggeri, der er beregningsgrundlag for beregningen af ejendomsværdiskatten, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4a, stk. 5, jf. stk. 6.

1) Som udgangspunkt kan ejendommens værdi sættes til et skønnet beløb, der svarer til dens aktuelle handelsværdi pr. 1. januar 2001 eller pr. 1. januar 2002. Den historiske anskaffelsessum vil kun kunne lægges til grund, hvis ejendommen er erhvervet umiddelbart før 2001 eller 2002.

Der er p.t. ikke blevet anerkendt indekser, der kan danne grundlag for fastsættelsen af beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskat for indkomståret 2002 og fremefter, hvor ejendommen er erhvervet før 1. januar 2002.

2) Den aktuelle handelsværdi ved indkomstårets begyndelse skal herefter nedsættes i forhold til den såkaldte afstandsprocent. Se ovenfor pkt. G.

Afstandsprocenten udgjorde gennemsnitlig for 2001: 15 % og for 2002: 18 %.

3) Hvis ejendommens værdi omregnet til danske kroner er faldet, skal ejendommens handelsværdi pr. 1. oktober i det aktuelle indkomstår lægges til grund ved beregning af ejendomsværdiskatten.

Endvidere skal der ske regulering i forhold til afstandsprocenten. Se ovenfor pkt. G.

Afstandsprocenten udgjorde gennemsnitlig for 2001: 15 %, 2002: 18 %, 2003: 12 %, 2004: 29 %, 2005: 9 %, 2006: 17 % og 2007: 9 %.

4) Såfremt der i det pågældende land findes en offentlig vurdering, og SKAT anerkender, at denne vurdering kan sidestilles med den offentlige danske vurdering, skal dette lands vurdering ved det pågældende indkomstårs begyndelse lægges til grund ved beregningen af ejendomsværdiskatten

Når en offentlig vurdering lægges til grund ved beregningen af ejendomsværdiskatten, skal der ikke gives nedslag for afstandsprocenten.

5) For ejendomme beliggende i Sverige har SKAT fastsat, at den offentlige svenske vurdering i 2001 eller 2002 danner grundlag ved beregningen af ejendomsværdiskat. De svenske vurderingstal skal dog korrigeres således, at de forhøjes med 33 %. Denne regulering skyldes, at de svenske vurderinger tilsigter en beløbsstørrelse, der ligger 25 % under handelsværdien.

Den regulerede offentlige svenske vurdering ved indkomstårets begyndelse skal nedsættes i forhold til den såkaldte afstandsprocent, hvorved der sker et værdinedslag, der svarer til det værdinedslag, de danske vurderinger er udtryk for. Se ovenfor pkt. G.

Afstandsprocenten udgjorde gennemsnitlig for 2001: 15 % og for 2002: 18 %.

6) Det er valutakursen på tidspunktet for fastsættelsen af beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten pr. 1. januar 2001 eller pr. 1. januar 2002, der skal danne grundlag for omregningen til danske kroner. Det er således valutakursen pr. 1. januar 2001 eller pr. 1. januar 2002, og det vil i praksis sige kursen den 31. december 2000 eller kursen den 31. december 2001, der lægges til grund for beregningen af ejendomsværdiskatten.

Er beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten den gældende handelsværdi pr. 1. oktober i indkomståret, er det valutakursen pr. 1. oktober i indkomståret der lægges til grund.

7) Hvis der i udlandet er betalt en skat, der svarer til den danske ejendomsværdiskat, har skatteyderen mulighed for at få modregnet den betalte skat i den danske skat. Grundskatter og kommunale ejendomsskatter samt diverse afgifter har typisk ikke karakter af en ejendomsværdiskat. Fradraget for de i udlandet betalte skatter kan ikke overstige den opgjorte ejendomsværdiskat.

Fradragsberettigede betalte skatter i udlandet skal omregnes til danske kroner efter valutakursen ved udgangen af det kalenderår, hvor betaling er sket, medmindre skatteyderen påviser, at kursen på den udenlandske valuta var højere på betalingstidspunktet.

8) Ovenstående regler for fastsættelse af beregningsgrundlag for ejendomsværdiskat kan fraviges, såfremt det kan dokumenteres, at der på anden måde kan opnås et mere retvisende grundlag for beregningen.

J 2) Ejendomme erhvervet 1. januar 2002 eller senere

Ligestilling af beskattning af ejendomsværdiskat for ejendomme beliggende i udlandet, som ejes og benyttes af person, der er fuldt skattepligtig til Danmark, skal ske efter følgende retningslinier:

Det er den pågældende ejendoms handelsværdi på købstidspunktet, tillagt prisen for evt. ombygning, tilbygning eller ombygning, der er beregningsgrundlag for beregningen af ejendomsværdiskat, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4a, stk. 7, jf. stk. 6.

1) Ejendommens anskaffelsessum på købstidspunktet nedreguleres i forhold til den gennemsnitlige prisudvikling fra 2001/2002 og til købstidspunktet.

Som udgangspunkt kan reguleringen ske i forhold til: 1) Beliggenhedslandets offentlige vurdering, 2) Beliggenhedslandets nationale indeks for udviklingen i ejendomspriser, 3) OECD's indeks for udviklingen i ejendomspriserne i beliggenhedslandet, eller 4) Prisindekset for sommerhuse i Danmark.

For lande, der er omfattet af OECD-indekset, skal reguleringen af beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskat ske efter dette indeks. Se nedenfor pkt. K. For andre lande skal reguleringen ske efter det danske indeks. Se nedenfor pkt. K. For ejendomme beliggende i Sverige anvendes det svenske indeks for fritidshuse. Se nedenfor pkt. L.

P.t. har SKAT kun godkendt indekstal fra OECD og det svenske indeks for fritidshuse.

2) Herefter skal der tages højde for, at de danske ejendomsvurderinger traditionelt har været lavere end handelsværdien. En udenlandsk ejendoms handelsværdi skal derfor reduceres med afstandsprocenten. Se ovenfor pkt. G.

Afstandsprocenten var for 2001 på gennemsnitlig 15 % og for 2002 på gennemsnitlig 18 %.

3) Hvis ejendommens værdi omregnet til danske kroner er faldet, skal ejendommens handelsværdi pr. 1. oktober i indkomståret lægges til grund ved beregning af ejendomsværdiskatten.

Hvis SKAT har anerkendt udenlandske offentlige vurderinger eller indekser kan disse lægges til grund for beregningen af, hvor meget ejendommen er faldet i værdi. Se nedenfor pkt. K.

Endvidere skal der ske regulering i forhold til afstandsprocenten. Se ovenfor pkt. G.

Afstandsprocenten udgjorde gennemsnitlig for 2001: 15 %, 2002: 18 %, 2003: 12 %, 2004: 29 %, 2005: 9 %, 2006: 17 % og 2007: 9 %.

4) Såfremt der i det pågældende land findes en offentlig vurdering, og SKAT anerkender, at denne vurdering kan sidestilles med den offentlige danske vurdering, skal dette lands vurdering ved det pågældende indkomstårs begyndelse lægges til grund ved beregningen af ejendomsværdiskat.

Når en offentlig vurdering lægges til grund ved beregningen af ejendomsværdiskat, skal der ikke gives nedslag for afstandsprocenten.

5) Vedr. ejendomme i Sverige se pkt. L.

6) a) Foretages reguleringen af beregningsgrundlaget på grundlag af en anerkendt udenlandsk offentlig vurdering eller et indeks fra OECD skal omregningen fra udenlandsk valuta til dansk kroner ske til valutakursen pr. 31. december 2000 eller pr. 31. december 2001 alt efter om det er den beregnede værdi pr. 1. januar 2001 eller pr. 1. januar 2002 der anvendes.

6) b) Foretages reguleringen af beregningsgrundlaget på grundlag af det danske indeks er der valgfrihed mellem 1) valutakursen på købstidspunktet og 2) valutakursen på det tidspunkt, hvortil der reguleres tilbage - altså 1. januar 2001 eller 1. januar 2002. Denne valgfrihed mellem købstidspunktet og 2001/2002 skyldes, at et dansk indeks - i modsætning til et lokalt indeks - ikke påvirkes af konjunkturændringer i det land, hvor ejendommen er beliggende.

Hvis et land har skiftet valuta - f.eks. til Euro - efter det tidspunkt, der er lagt til grund ved fastsættelsen af beregningsgrundlaget, skal der konverteres tilbage til den oprindelige valuta. Konverteringsforholdet mellem ny og gammel valuta kan findes på Danmarks Nationalbanks hjemmeside.

Er beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten den gældende handelsværdi pr. 1. oktober i det aktuelle indkomstår, er det valutakursen pr. 1. oktober i dette indkomstår der lægges til grund.

7) Hvis der i udlandet er betalt en skat, der svarer til den danske ejendomsværdiskat, har skatteyderen mulighed for at få modregnet den betalte skat i den danske skat. Grundskatter og kommunale ejendomsskatter samt diverse afgifter har typisk ikke karakter af en ejendomsværdiskat. Fradraget for de i udlandet betalte skatter kan ikke overstige den opgjorte ejendomsværdiskat.

Fradragsberettigede betalte skatter i udlandet skal omregnes til danske kroner efter valutakursen ved udgangen af det kalenderår, hvor betaling er sket, medmindre skatteyderen påviser, at kursen på den udenlandske valuta var højere på betalingstidspunktet.

8) Ovenstående regler for fastsættelse af beregningsgrundlag for ejendomsværdiskat kan fraviges, såfremt det kan dokumenteres, at der på anden måde kan opnås et mere retvisende grundlag for beregningen.

K) OECD-indekserne og det danske indeks og anvendelsen heraf

Ejendomme omfattet af OECDs indeks

Et indeks fra OECD kan kun anvendes, hvis SKAT har godkendt det pågældende indeks. Se ovenfor pkt. F.

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
USA	107,7	114,6	121,9	133,6	149,3	161,6	166,1
GB	108,1	125,6	145,3	162,5	171,4	182,2	202,2
Tyskland	100	97,2	96,3	94,4	92,6	92,6	92,6
Italien	108,2	118,6	130,8	143,7	154,6	164,3	171,9
Finland	99,1	109,4	115,9	123	130,2	143	153,7
Irland	108,1	119,7	138,7	154,7	173	196,3	200,9
Nederlandene	111	120,2	125,7	130,9	137,2	143,7	149,6
Norge	106,9	112,3	114,2	125,8	136,1	154,3	172,3
Spanien	109,6	128,1	153,7	181,8	208,4	229,3	241,8
Frankrig	107,9	116,8	130,5	150,3	173,3	194,3	207,1
Schweiz	101,9	106,6	109,8	112,4	113,6	116,4	118,9

Reguleringen af anskaffelsessummen baseret på OECD-indeks skal ske som følgende eksempel:

Eksempel på ejendom omfattet af OECD-indekset:

En ejendom i Schweiz blev 1. januar 2007 købt for 1.000.000 CHF.

Ifølge OECD er indekset i Schweiz:

2001 101,9

2002 106,6

2003 109,8

2004 112,4

2005 113,6

2006 116,4

2007 118,9

Hvis værdien tilbageføres til 2001, bliver resultatet:

101,9

----- x 1.000.000 = 857.023 CHF.

118,9

857.023 CHF. x 4,8996 = 4.199.070 kr., da kursen på schweizerfranc den 31. december 2000 var 489,96

Hvis værdien tilbageføres til 2002, bliver resultatet:

106,6

----- x 1.000.000 = 896.552 CHF.

118,9

896.552 CHF. x 5,0163 = 4.497.374 kr., da kursen på schweizerfranc den 31. december 2001 var 501,63

Herefter korrigeres der for den gennemsnitlige afstandsprocent mellem de offentlige danske vurderinger og de i Danmark realiserede handelspriser.

Afstandsprocenten var for 2001 gennemsnitlig 15 % og for 2002 gennemsnitlig 18 %.

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

Ad 2001

$(4.199.070/115) \times 100 = 3.651.365$ kr.

Plus tillæg på 5 %: $3.651.365 \times 1,05 = 3.833.933$ kr. Afrundet 3.800.000 kr.

Ad 2002

$(4.497.374 / 118) \times 100 = 3.811.334$ kr. Afrundet 3.800.000 kr.

Ejendom omfattet af det danske indeks

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

Et sommerhus eller en fritidsbolig blev købt 1. januar 2007 for 6.500.000 X-valuta, der omregnet til danske kroner bliver 5.000.000. kr.

Når reguleringen sker efter et dansk indeks, er der valgfrihed mellem 1) valutakursen på købstidspunktet og 2) valutakursen på det tidspunkt, hvortil der reguleres tilbage - altså 1. januar 2001 eller 1. januar 2002.

Danmarks Statistiks prisindekset for sommerhuse i Danmark:

2001 49,0

2002 53,1

2003 58,0

2004 69,1

2005 84,9

2006 100,0

2007 103,8

Prisindekset for sommerhus kan anvendes på alle ejendomsstyper i udlandet, der anvendes som fritidsbolig.

Hvis værdien tilbageføres til 2001, bliver resultatet:

49,0

----- $\times 5.000.000$ kr. = 2.360.308 kr.

103,8

Hvis værdien tilbageføres til 2002, bliver resultatet:

53,1

----- $\times 5.000.000$ kr. = 2.557.804 kr.

103,8

Herefter korrigeres der for den gennemsnitlige afstandsprocent mellem de offentlige danske vurderinger og de i Danmark realiserede handelspriser.

Afstandsprocenten var for 2001 gennemsnitlig 15 % og for 2002 gennemsnitlig 18 %.

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

Ad 2001

$(2.360.308 / 115) \times 100 = 2.052.442$ kr.

Plus tillæg på 5 %: $2.052.442$ kr. $\times 1,05 = 2.155.064$ kr. Afrundet til 2.150.000 kr.

Ad 2002

$(2.557.804 / 118) \times 100 = 2.167.631$ kr. Afrundet til 2.150.000 kr.

L) Fritidshuse i Sverige erhvervet efter 1. januar 2002

Ejendomme i Sverige erhvervet efter 1. januar 2002 er omfattet af de samme regler, som er gældende for ejendomme i andre lande jf. pkt. J 2.

Dog gør der sig det særligt gældende for ejendomme i Sverige, at SKAT har anerkendt, at det svenske indeks for fritidshuse skal anvendes ved reguleringen.

Reguleringen af anskaffelsessummen til brug for beregningen af handelsværdien og indgangsværdien skal ske på samme måde som ved anvendelsen af OECD-indekset. Se ovenfor pkt. K..

Det svenske indeks for fritidshuse kan anvendes på alle typer af ejendomme, der anvendes som fritidsbolig.

Indekstallene for svenske fritidshuse:

2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007

Sverige 335 358 383 424 470 527 588

For ejendomme, der er erhvervet efter 1. januar 2002, skal ejendommens værdi på købstidspunktet føres tilbage til værdien ved starten af 2001 eller 2002. Den beregnede handelsværdi pr. 1. januar 2001 plus 5 % eller pr. 1. januar 2002 kan anvendes til brug for skatteansættelsen for ejendomsværdiskatten. Den laveste værdi skal anvendes. (Handelsværdien pr. 1. oktober i det aktuelle indkomstår er ikke relevant for ejendomme i Sverige, da prisniveauet indtil nu ikke har været faldende.)

Den beregnede værdi i svenske kroner omregnes til danske kroner enten pr. 1. januar 2001 eller 1. januar 2002, og det vil i praksis sige kursen den 31. december 2000 eller 31. december 2001.

Ligesom det er tilfældet i andre situationer, hvor der ikke sker direkte anvendelse af en offentlig vurdering, skal der for ejendomme i Sverige også ske regulering i forhold til afstandsprocenten. Se ovenfor under pkt. G

Afstandsprocenten var for 2001 på gennemsnitlig 15 % og for 2002 på gennemsnitlig 18 %.

Ovenstående regler for fastsættelse af beregningsgrundlag for ejendomsværdiskat kan fraviges, såfremt det kan dokumenteres, at der på anden måde kan opnås et mere retvisende grundlag for beregningen.

For ejendomme, der er erhvervet efter 1. januar 2002, skal ejendommens værdi på købstidspunktet føres tilbage til værdien ved starten af 2001 eller 2002. Den beregnede handelsværdi pr. 1. januar 2001 plus 5 % eller pr. 1. januar 2002 kan anvendes til brug for skatteansættelsen for ejendomsværdiskatten. Den laveste værdi skal anvendes. (Handelsværdien pr. 1. oktober i det aktuelle indkomstår er ikke relevant for ejendomme i Sverige, da prisniveauet indtil nu ikke har været faldende.)

Den beregnede værdi i svenske kroner omregnes til danske kroner enten pr. 1. januar 2001 eller 1. januar 2002, og det vil i praksis sige kursen den 31. december 2000 eller 31. december 2001.

Ligesom det er tilfældet i andre situationer, hvor der ikke sker direkte anvendelse af en offentlig vurdering, skal der for ejendomme i Sverige også ske regulering i forhold til afstandsprocenten. Se ovenfor under pkt. G

Afstandsprocenten var for 2001 på gennemsnitlig 15 % og for 2002 på gennemsnitlig 18 %.

Ovenstående regler for fastsættelse af beregningsgrundlag for ejendomsværdiskat kan fraviges, såfremt det kan dokumenteres, at der på anden måde kan opnås et mere retvisende grundlag for beregningen.

M) Nybyggede/ombyggede ejendomme i udlandet

For nybyggeri/ombygninger, der ikke efter danske forhold vil kunne vurderes som færdigbygget pr. 1. oktober i året, skal der ikke betales ejendomsværdiskat i den resterende del af året og det efterfølgende indkomstår. Det påhviler den skattepligtige at dokumentere, at betingelserne i 1. pkt. er opfyldt.

N) 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 skal selvangives i rubrik 214. Det vil sige den rubrik, der har teksten: "Handelsværdien pr. 1. januar 2001, se vejledning".

Hvis den pågældende ejendoms aktuelle handelsværdi er lavere end værdien pr. 1. januar 2001, skal ejendommens handelsværdi ved indkomstårets start selvangives i rubrik 212.

O) Ejendomme anskaffet i 2008

For ejendomme anskaffet i 2008 vil SKAT i 2009 udsende SKM med afstandsprocenten, indekstalene fra OECD, det svenske indeks for fritidshuse, Danmarks Statistiks prisindeks for sommerhuse samt eventuelt andre offentlige vurderinger og indekser, der er blevet anerkendt af SKAT.

P) Ændring af ejendomsværdiskatteloven

Skatteministeriet har til hensigt at søge ejendomsværdiskatteloven ændret i den kommende folketings-samling.

SKM2008.320.SKAT erstattes af denne SKAT-meddelelse.

SKAT, den 25. juni 2008