

Udskriftsdato: 14. december 2025

AFG nr 9347 af 20/05/2008 (Gældende)

Erhvervelse af bolig i Tyrkiet

Ministerium: Skatteministeriet

Journalnummer: Skattemin.,
SKAT, j.nr. 08-077195

Erhvervelse af bolig i Tyrkiet

Spørgsmål

Kan spørger i skattemæssig henseende anses som medejer af en ferielejlighed i Tyrkiet, således at spørger er underlagt reglerne for betaling af ejendomsværdiskat, jf. ejendomsværdiskattelovens § 2, stk. 1, og kan sælge lejligheden i overensstemmelse med ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 2?

Hvis spørgsmål 1 besvares benægtende, vil det da være muligt at fastlægge skatteværdien af den i samejeoverenskomsten tildelte brugsret til ferielejligheden til en værdi, der modsvarer den ejendomsværdiskat, der skal betales, såfremt ejerskabet til ferielejligheden kunne opnås i privat regi?

Svar

Nej.

Spørgsmålet afvises.

Beskrivelse af de faktiske forhold

Den 25. august 2005 har spørger underskrevet "Advisory Agreement" (rådgiveraftale) med B om, at B vil bistå spørgeren i at erhverve en lejlighed, beliggende i Antalya.

Der er tale om en lejlighed i et kommende lejlighedskompleks bestående af to blokke med i alt 48 lejligheder, hvor købesummen skal betales i rater efterhånden som projektet skridt frem.

Det er oplyst, at udenlandske statsborgere fra den 7. januar 2006 kan erhverve fast ejendom i Tyrkiet, såfremt disse: 1) er i besiddelse af et gyldigt pas, 2) kan fremlægge en notars verificerede oversættelse af passet samt 3) er i besiddelse af en gyldig 6 måneders opholds- eller arbejdstilladelse. Ansøgningen bliver herefter sendt til hovedkontoret, Direktoratet for Registrering af Fast Ejendom, i Ankara med henblik på endelig godkendelse. Hertil kommer godkendelse fra de relevante militære myndigheder.

Den 13. december 2007 har spørgeren modtaget en e-mail, hvori det blev oplyst, at militæret har inddraget området, hvor de to blokke er beliggende, hvilket har medført, at udenlandske statsborgere ikke personligt kan erhverve ejendom i zonen.

Det blev derfor foreslået at oprette et fælles tyrkisk selskab "Limited Sirket" for de 18 lejligheder, beliggende i den nye zone. Et sådant selskab "Limited Sirket" er efter tyrkiske regler en selvstændig juridisk enhed, der kan erhverve fast ejendom i Tyrkiet.

Spørgers eventuelle opfattelse ifølge anmodning og bemærkninger til sagsfremstilling

Spørgeren er af den opfattelse, at han har købt 50% af en ferielejlighed i Tyrkiet, ved at underskrive "Advisory Agreement" (rådgiveraftale) med B den 25. august 2005.

Spørgeren betragter derfor sig selv som en retsmæssig ejer af lejligheden, mens den ændrede zonestatus alene har betydning i relation til sikringsakten.

Spørgeren har tilkendegivet, at sælgeren stadigvæk er ejer af ejendommen, idet overdragelsesdokumentet er det eneste gyldige dokument, der efter de tyrkiske regler sikrer adkomst til en ejendom.

Spørgeren har dernæst gennemgået de danske tingslysningsregler.

For så vidt angår det tyrkiske selskab "Limited Sirket", har spørgeren anført at dette efter tyrkisk lovgivning betragtes som en selvstændig juridisk enhed. Et sådant selskab opfylder reglerne for at erhverve fast ejendom og kan få tinglyst ejerskabet i Tabu-registeret i Tyrkiet.

Hvis det tyrkiske selskab stiftes med en ejerkreds bestående af de personer, der står bag købet af de 18 lejligheder, vil dette selskab efter danske regler kunne anses som et depotselskab af de 18 skøder, således at der ses bort fra det reelle i, at selskabet står som skødehaver, men at der lægges vægt på realia i form af, at lejligheden civilretlig er købt i privat regi, ligesom aktionæroverenskomsten og vedtægterne

klart båndlægger selskabets råderet over skøderne og klart beskriver brugsretten til lejlighederne samt forpligtelserne.

Med en tinglyst ikke-disponeringsklausul på lejligheden vil spørgeren være sikret mod den situation, hvor lejligheden overdrages til en tredje part uden spørgerens viden og accept.

Spørgeren har dernæst henvist til bindende svar SKM2007.491.SR og anført, at der i sagen blev lagt vægt på realia i form af en samejeoverenskomst og de tidsubegrænsede rettigheder, hvilket efter spørgerens opfattelse har betydning for hans sag. Det blev fremhævet, at der i sagen ikke blev lagt vægt på formalia i form af tinglysning, samt der er sket båndlæggelse gennem en tinglyst ikke-disponeringsklausul.

Spørgeren har endvidere henvist til bindende svar SKM2006.587.SR, hvor der blev taget stilling til, om den i Tyrkiet valgte selskabsform kunne anses som et dansk sameje, der var skattemæssig transparent. Skatterådet svarede benægtende, idet det tyrkiske selskab efter tyrkiske selskabsretlige regler vil blive betragtet som et selvstændigt skattesubjekt.

Spørgeren er imidlertid af den opfattelse, at han ved salg af lejligheden bliver skattepligtig af fortjenesten efter reglerne aktieavanceskatteloven, samt at han vil blive beskattet af værdien af brugsretten af lejligheden.

Spørgeren er derfor af den opfattelse, at spørgsmål nr. 1 bør besvares bekræftende. Såfremt spørgsmål nr. 1 besvares benægtende, er det endvidere spørgerens opfattelse, at spørgsmål nr. 2 bør besvares bekræftende.

Spørgeren har anført, at der bør lægges vægt på de reelle forhold, dvs. at spørgeren efter de danske regler vil være medejer af et tyrkisk selskab "Limited Sirkit", som bliver registreret som lejlighedens ejer. Selskabets ejerskab af ferielejligheden sker ved, at den oprindelige aftale annulleres, hvorefter sælgeren overdrager lejligheden til dette selskab. Den kontante betaling for lejligheden, som er erlagt til selskabet bliver omklassificeret til en gældpost i selskabet med spørger som kreditor. Gennem en aktionæraftale sikres brugsretten til spørgerens lejlighed.

Spørgeren har dernæst anført, at der i relation til opgørelsen af hans globale indkomst skal fastsættes en skatteværdi på hans brugsret. Spørgeren er dernæst af den opfattelse, at han ikke vil blive omfattet af reglerne for hovedaktionærer, hvilket indebærer, at brugsretten skal værdisættes ud fra andre regler, dvs. at brugsretten bør sættes til samme værdi som den ejendomsværdiskat, der ville have tilgået SKAT, såfremt spørgeren havde kunnet få skødet tinglyst i personligt regi. SKATs indstilling og begrundelse

Spørgsmål 1

Indledningsvis bemærker SKAT, at spørgeren den 25. august 2005 alene har underskrevet "Advisory Agreement" (rådgiveraftale) med B om, at B vil bistå spørgeren i at erhverve en lejlighed, beliggende i Antalya.

Der er således ikke fremlagt en egentlig aftale med sælgeren om, at denne er forpligtet til at stille lejligheden til spørgerens disposition. Spørgeren har i øvrigt direkte tilkendegivet, erhvervelse af en fast ejendom i Tyrkiet forudsætter, at der udarbejdes en skriftlig overdragelsesakt.

I den forbindelse bemærker SKAT, at udarbejdelse af overdragelsesakter eller indgåelse af aftaler i tilstedeværelse af en notar ikke medfører, at der er tale om handlinger, svarende til regler i det danske tinglysningssystem.

Modsat spørgeren er SKAT af den opfattelse, at kravet om at udarbejde overdragelses- eller notarialakt skal betragtes som indgåelse af en obligationsretlige forpligtelse ved overholdelse af de tyrkiske obligationsretlige regler. Det afgørende bør nemlig være, om sælgeren har forpligtet sig på en sådan måde, at den giver køberen ret til at gennemtvinge aftalen ved hjælp af domstolene.

I fortsættelse heraf bemærker SKAT, at henvisning til de danske tinglysningsregler ikke er relevant, idet disse regler udelukkende kan anvendes i relation til de danske ejendomme. Dernæst skal det fremhæves,

at det danske tinglysningsystems opbygning hverken direkte eller indirekte kan danne grundlag for fortolkning af omfanget af de udenlandske sikringssystemer af adkomst til ejendomme.

For så vidt angår SKM2007.491.SR bemærker SKAT, at denne sag vedrørte overdragelse af rettigheder til en lejlighed fra den person, der har haft gyldig obligations- og tingsretlige adkomst til lejligheden. Købet af ejendommen i denne sag opfyldte således alle de tyrkiske obligationsretlige regler, som blev stillet af de tyrkiske myndigheder. Lejlighedens køber var således uden begrænsninger berettiget til at disponere over ejendommen.

SKAT må opsummere, at der i denne sag må lægges til grund, at spørgeren, bortset fra rådgivningsaftalen, slet ikke har indgået en aftale om køb af lejligheden i Tyrkiet.

Idet SKAT må konkludere, at spørgeren ikke kan anses for medejer af en lejlighed beliggende i Tyrkiet, indstiller SKAT at spørgsmål nr. 1 besvares benægtede.

Spørgsmål 2

For så vidt stiftelse af "Limited Sirkit" bemærker SKAT, at det fremgår af bindende svar SKM2006.587.SR at denne selskabsform ikke anses for at være transparent, hvilket indebærer, at selskabet i tilfælde af erhvervelse af fast ejendom, vil blive betragtet som ejendommens ejer, idet det tyrkiske selskab efter tyrkiske selskabsretlige regler skal betragtes som et selvstændigt skattesubjekt.

SKAT skal i øvrigt bemærke, at ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 2 alene kan anvendes i relation til sommerhuse, som ejeren eller dennes husstand har benyttet til privat formål i en del eller hele den periode, hvori denne har ejet ejendommen, og hvor ejendommen opfylder betingelser, nævnt i ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1, kan afstås skattefrit.

I de tilfælde, hvor et selskab er ejer af en ejendom, kan ejendommen således ikke have tjent til bolig for ejeren, hvilket indebærer, at ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 2, ikke finder anvendelse i denne situation.

Det fremgår endvidere af ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 4, at fortjeneste eller tab ved afståelse af eksempelvis andelsbeviser, der er forbundet med brugsret til en beboelseslejlighed i en ejendom med flere beboelseslejligheder ikke medregnes ved opgørelsen af skattepligtig indkomst efter aktieavancebeskatningsloven, hvis lejligheden har tjent til bolig for ejeren af værdipapiret eller denne husstand i en del af eller hele den periode, hvori denne har ejet værdipapiret.

Det fremgår af ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 4, at denne bestemmelse alene omfatter lejligheder, der har tjent til bolig for ejeren af værdipapiret, hvilket indebærer, at sommerboliger heller ikke er omfattet af denne bestemmelse.

I fortsættelse heraf bemærker SKAT, at ejendomsværdiskattelovens regler ikke anvendes i relation til lejligheder, der eksempelvis ejes af anparts- eller aktieselskaber o.l.

Som nævnt ovenfor vil et i Tyrkiet stiftet selskab "Limited Sirkit", blive betragtet som et selvstændigt skattesubjekt. Dette medfører, at der slet ikke beregnes ejendomsværdien for lejligheden.

I lyset af ovenstående er det SKATs vurdering, at det ikke er muligt at tage stilling til, hvorvidt værdien af brugsrettigheder skal fastsættes til værdien ejendomsværdiskat. I henhold til skatteforvaltningslovens § 24, stk. 2 kan SKAT afvise at give et bindende svar, hvis spørgsmålet er af en sådan karakter, at det ikke kan besvares med fornøden sikkerhed eller andre hensyn taler afgørende imod en besvarelse.

SKAT indstiller derfor, at spørgsmål nr. 2 afvises, fordi spørgsmålet er for generelt til at kunne besvares med et ja eller et nej.

Skatterådets afgørelse og begrundelse

Skatterådet tiltrådte SKATs indstilling

Svaret er bindende for skattemyndighederne i følgende periode

I 5 år, der regnes fra modtagelsen af svaret jf. SFL § 25, stk. 1.