

Offentliggjort d. 23. marts 2013

## Salg af det udenlandske sommerhus ©

*Af advokat (L) Bodil Christiansen og  
advokat (H), cand. merc. (R) Tommy V. Christiansen*

[www.v.dk](http://www.v.dk)

Et lukrativt salg af en fritidsbolig i England blev for nylig til en økonomisk gyser for den danske ejer. Ejeren blev beskattet af fortjenesten i Danmark 4½ år efter salget. Med skatten af fortjenesten samt rente og procenttillæg af den ikke-betalte skat var der formentlig ikke meget tilbage af den oprindelige fortjeneste – om noget overhovedet.

Personer med bopæl i Danmark beskattes af indkomst efter danske skatteregler.

Men beskatningen omfatter ikke blot indkomster, der stammer fra Danmark. Som udgangspunkt skal der nemlig også betales skat af indkomst fra udlandet, eksempelvis i form af lønindkomster, renter, kapitalgevinster etc., der stammer fra udenlandske aktiviteter eller investeringer. Dette princip betegnes ”globalindkomst-princippet”.

De fleste lande anvender globalindkomstprincippet ved beskatningen. Dette er baggrunden for, at én og samme indkomst kan blive undergivet beskatning både i det land, hvor indkomsten erhverves, og i det land, hvor ejeren har bopæl, dvs. dobbeltbeskatning.

For at afbøde dobbeltbeskatning har Danmark gennem tiden indgået aftaler med et meget stort antal lande om fordeling af beskatningsretten til konkrete indkomster – de såkaldte dobbeltbeskatningsaftaler (dobbeltbeskatningsoverenskomster). Dobbeltbeskatningsaftalerne fastslår, hvilket land, der kan beskatte givne indkomster under givne forudsætninger. Eksempelvis er det OECD’s anbefaling, at fortjeneste ved salg af en fast

## Offentliggjort d. 23. marts 2013

ejendom beliggende i ét land, men ejet af en person med bopæl i et andet land, kan beskattes i det land, hvor ejendommen er beliggende.

### Fritidsboliger i udlandet

Danskeres fritidsboliger i udlandet er underlagt tilsvarende skatteregler som ovenfor. Dette gælder både for den løbende beskatning og for beskatningen af en eventuel fortjeneste ved salg af fritidsboligen.

### Ejendomsværdiskat

For fritidsboliger i udlandet melder sig bl.a. spørgsmålet om den løbende ejendomsværdiskat af boligen. Udgangspunktet er her, at der skal svares ejendomsværdiskat af den udenlandske feriebolig efter samme regler som for ferieboliger i Danmark. For udenlandske ejendomme, hvor der ikke foreligger en udenlandsk offentlig ejendomsværdi, som kan sidestilles med en dansk ejendomsværdi, er der knyttet særlige problemer til opgørelsen af den værdi, som ejendomsværdiskatten beregnes på grundlag af. På SKAT's hjemmeside på adressen <http://www.skat.dk/SKAT.aspx?oID=1948982&chk=206519> er der en nærmere omtale af de gældende regler. Reglerne er omtalt i Spørg om Penge den 26. april 2008, den 1. maj 2008, den 20. september 2008 og den 7. marts 2009.

Opkræves der også i udlandet en skat, som er beregnet med henvisning til værdien af fritidsboligen, vil der kunne blive tale om lempelse af den danske ejendomsværdiskat.

### Indkomst af fritidsboligen

Indkomst fra udlejning af den udenlandske feriebolig såvel som renteudgifter af lån optaget hos udenlandske pengeinstitutter til finansiering af fritidsboligen skal som udgangspunkt medregnes ved ejerens indkomstopgørelse i Danmark.

Der vil her kunne opstå spørgsmål om dobbeltbeskatning af indkomsten fra den udenlandske ejendom. Denne dobbeltbeskatning vil kunne være løst enten ved dobbeltbe-

## Offentliggjort d. 23. marts 2013

skatningsaftaler mellem Danmark og det pågældende udland eller ved de særlige regler i den danske skattelovgivning om nedslag for skatter, der er betalt til det land, hvor ejendommen er beliggende. De skattemæssige forhold afhænger af en række forskellige forhold, og det vil derfor være en god ide at kontakte en sagkyndig for en nærmere gennemgang af den konkrete sag.

### Salg af den udenlandske fritidsbolig

Som allerede nævnt ovenfor kan der også ved salg af en fritidsbolig opstå spørgsmål om beskatning af en eventuel fortjeneste, dels i det land, hvor boligen er beliggende, og dels i Danmark.

I dobbeltbeskatningsaftaler vil der almindeligvis være taget stilling til, hvilket land der har beskatningsretten til en eventuel fortjeneste ved salg af den udenlandske fritidsbolig. I mange tilfælde kan en eventuel fortjeneste beskattes i det land, hvor ejendommen er beliggende.

I visse tilfælde og under visse forudsætninger kan Danmark imidlertid beskatte en fortjeneste ved et salg af den udenlandske fritidsbolig. I så fald skal det afgøres efter danske regler, om fortjenesten er skattepligtig i overensstemmelse med den danske hovedregel om beskatning af fortjeneste ved salg af fast ejendom - eller om fortjenesten er skattefritaget i medfør af den såkaldte "sommerhusregel" eller måske i stedet i medfør af den såkaldte "parcelhusregel".

### En konkret sag

En sådan sag er for nylig blevet afgjort af Landsskatteretten, og da med et negativt udfald for ejeren af den udenlandske fritidsbolig.

Sagen drejede sig om et dansk ægtepar, der i december 1998 havde købt en to-værelses lejlighed i England. Ejendommen blev købt til brug som bolig for parrets ene datter, der studerede og arbejdede i England. Datteren flyttede tilbage til Danmark i november 2002, og lejligheden blev fra 1. januar 2003 og frem til august 2006 udlejet til en tysk

### Offentliggjort d. 23. marts 2013

studerende. Efter det oplyste havde ægtefællerne, både før og efter udlejningen til den tyske studerende, selv anvendt lejligheden i forbindelse med weekender og ferier i England. Sidenhen, nemlig i 2007, blev lejligheden solgt med en fortjeneste på knap 1,5 mio. kr., og ægteparret fik i denne forbindelse overført godt 2,4 mio. kr. til parrets bank i Danmark. Banken rådede i denne forbindelse ægteparret til at kontakte skattevæsenet med henblik på at oplyse skattevæsenet om salget af lejligheden. Ægteparret fulgte dette råd og orienterede skattevæsenet ved en mail i august 2007. Skattevæsenet vendte herefter tilbage og oplyste i generel form bl.a., at en eventuel fortjeneste som udgangspunkt er skattepligtig, men at en fortjeneste kunne være skattefri i medfør af parcelhusreglen, hvis betingelserne for et skattefrit salg i øvrigt var opfyldt.

I december 2010 blev skattevæsenet opmærksom på overførslen af de 2,4 mio. kr. i forbindelse med det såkaldte projekt ”Money Transfer”. Herefter blev ægteparret beskattet af fortjenesten på de 1,5 mio. kr. ved en afgørelse truffet af skattevæsenet i november 2011. Efter dobbeltbeskatningsoverenskomsten mellem Danmark og England kunne fortjenesten beskattes i England. Fortjenesten kunne imidlertid også beskattes i Danmark, men dog således, at Danmark skulle give nedslag for den skat, som måtte være betalt i England. Og da fortjenesten ikke var beskattet i England, kunne Danmark altså beskatte fortjenesten uden at give noget nedslag for en skat betalt i England.

Spørgsmålet om, hvorvidt fortjenesten overhovedet var skattepligtig i Danmark, skulle afgøres efter de danske regler om skattepligt af fortjeneste ved salg af fast ejendom.

Her anførte ejeren for det første, at sagen var forældet.

Dernæst anførte ejeren, at fortjenesten ved salg af lejligheden var skattefri, enten i medfør af ”parcelhusreglen” eller i medfør af ”sommerhusreglen”. Dels havde datteren – som efter ægteparrets opfattelse var en del af familiens husstand – anvendt lejligheden som bolig. Fortjenesten måtte derfor være skattefri i medfør af ”parcelhusreglen”. Dels havde ægteparret anvendt lejligheden i England til ferie- og weekendophold, og lejligheden måtte derfor kunne sælges skattefrit efter ”sommerhusreglen”.

## Offentliggjort d. 23. marts 2013

Ingen af disse argumenter vandt dog gehør hos Landsskatteretten, der fastholdte beskatningen af ægteparret.

### Overvejelser om senere salg

Med skatten af fortjenesten samt rente og procenttillæg af den ikke-betalte skat var der som allerede nævnt formentlig ikke meget tilbage af den oprindelige fortjeneste – om noget overhovedet.

Er man i overvejelser om et salg af en bolig i udlandet, kan der således være god grund til at undersøge de skattemæssige konsekvenser ved et sådant salg. Her er den klareste eller enkleste vej at forespørge enten skattevæsenet eller en sagkyndig på området, således at der opnås et klart svar på, hvad der gælder i netop den konkrete sag. Og her har det naturligvis afgørende betydning, at ejeren fremlægger alle relevante oplysninger i sagen med henblik på at opnå en så korrekt vurdering som muligt af de skattemæssige forhold ved et salg.

I den konkrete sag havde ejeren – efter det af ham oplyste – forhørt sig i sin bank og hos sin revisor om, hvordan han skulle forholde sig. Ejeren havde endvidere på et meget tidligt tidspunkt orienteret skattevæsenet om sagen. Meget tydede dog på, at der havde været tale om en drøftelse af de generelle regler mere end en stillingtagen til netop denne sag.

Som allerede nævnt var sagen en udløber af projekt ”Money transfer”. Selv om der var tale om en gammel sag, var sagen som følge af særlige forældelsesregler og praksis på dette område ikke forældet. Landsskatteretten fastslog i denne forbindelse, at ægteparret havde handlet ”mindst groft uagtsomt” ved ikke at have selvangivet fortjenesten ved salget af lejligheden. Hermed giver sagen anledning til overvejelser om, hvorvidt sagen i værste fald også vil kunne få strafferetlige implikationer for ægteparret.

————— O —————