

Offentliggjort d. 4. april 2015

Skal der betales ejendomsskat her i Danmark af et hus, vi har købt i Thailand? ©

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

www.v.dk

Vi har købt hus i Thailand, og vi har fået at vide, at der skal betales ejendomsskat her i Danmark.

Men vi ved ikke, hvordan skatten skal beregnes.

Vi har fundet ud af, at vi ikke kan benytte huset i mere end tre måneder om året, fordi vi er på efterløn. Så må man ikke være udenfor Schengenlandene i mere end tre måneder pr. kalenderår.

Vi ejer heller ikke jorden, den har vi lejet, men den er en del af prisen på huset.

Vi er spændt på dit svar.

Venlig hilsen

FK

Svar

Ved den løbende beskatning af fast ejendom sondres mellem henholdsvis **ejendomsskat** (grundskyld) og **ejendomsværdiskat**.

Offentliggjort d. 4. april 2015

Ejendomsskat

Ejendomsskat betales til kommunen, og opkræves efter lov om kommunal ejendomsskat "*af de i en kommune beliggende faste ejendomme, for hvilke der i medfør af vurderingsloven er foretaget ansættelse af grundværdien..*". Uden at komme nærmere ind på denne lovgivning skal bemærkes, at der således ikke svares ejendomsskat af ejendomme i udlandet.

Ejendomsværdiskat

Anderledes forholdet det sig med ejendomsværdiskat, som er en skat på "*boligværdien af egen ejendom*". Ejendomsværdiskatten afløste fra og med 2000 i vidt omfang de dagældende regler om beskatning af lejeværdi af egen bolig. Beskatningen omfatter bl.a. én- og tofamiliehuse, ejerlejligheder og sommerhuse, herunder bygninger på lejet grund, hvor der skal betales ejendomsværdiskat af bygningen.

Ejendomsværdiskat betales vedrørende boliger m.v., der står til *rådighed* for ejeren. Det har derimod som udgangspunkt ingen betydning for beskatningen, om ejeren som følge af hans forhold *ikke kan* gøre brug af ejendommen. Ligeledes har det ingen betydning, om ejeren *rent faktisk* anvender ejendommen. På denne baggrund skal danske sommerhusejere betale ejendomsværdiskat af sommerhuset for hele året, selv om sommerhuset efter planlovgivningen kun må anvendes i vinterhalvåret i begrænset omfang.

Personer med bopæl i Danmark skal betale ejendomsværdiskat af boliger m.v., uanset om boligen m.v. er beliggende i Danmark eller i udlandet. Dog kan en dobbeltbeskatningsoverenskomst mellem Danmark og det pågældende land eventuelt føre til, at der kun skal betales ejendomsværdiskat i et af landene. Der er mig bekendt ikke indgået en dobbeltbeskatningsoverenskomst mellem Danmark og Thailand vedrørende ejendomsværdiskat.

Ejendomsværdiskat til Danmark skal som udgangspunkt endvidere beregnes efter samme regler, uanset om ejendommen er beliggende i Danmark eller i udlandet, jf. dog straks nedenfor.

Offentliggjort d. 4. april 2015

Ejendomsværdiskat beregnes som udgangspunkt som 10 promille af ejendommens værdi, jf. nærmere nedenfor, der ikke overstiger 3.040.000 kr., og 30 promille af resten. Der bortses i det følgende fra nedslag m.v., der gives som følge af ejerens alder m.v.

Beregningsgrundlaget

Det interessante er i denne sammenhæng det grundlag, som ejendomsværdiskatten beregnes af (beregningsgrundlaget). Eller med andre ord: Hvilken værdi skal de 10 promille / 30 promille beregnes af.

For *ejendomme i Danmark* fastsættes beregningsgrundlaget under hensyntagen til skat-testoppet som udgangspunkt til den laveste af følgende værdier:

- 1) Den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. oktober i indkomståret.
- 2) Den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. januar 2001 med tillæg af 5 pct.
- 3) Den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. januar 2002.

For *udenlandske ejendomme*, der i sagens natur ikke er omfattet af den offentlige vurdering, skulle ejendomsværdiskat efter nogle særlige regler fra 2002 beregnes på grundlag en værdi, der - meget kort fortalt - tog udgangspunkt i handelsværdien for disse ejendomme med tillæg af forbedringer.

Denne beregningsmåde stillede imidlertid ejerne af udenlandske ejendomme dårligere end ejerne af ejendomme i Danmark, dels som følge af den fastfrysning af beregningsgrundlaget til den offentlige vurdering til værdien i 2001 / 2002, som fandt sted med skattestoppet, og som kun omfattede ejendomme i Danmark, og dels som følge af, at den offentlige vurdering normalt er lavere end den faktiske handelsværdi for ejendomme i Danmark.

Offentliggjort d. 4. april 2015

Efter en principiel dom fra EF-domstolen blev de danske regler om grundlaget for beregning af ejendomsværdiskat for udenlandske ejendomme imidlertid ændret med henblik på at tilnærme opgørelsen af beregningsgrundlaget for udenlandske ejendomme til beregningsgrundlaget for danske ejendomme. Der er tale om nogle omfangsrige og ikke helt nemt gennemskuelige regler, men SKAT har udarbejdet følgende oversigtsskema til brug for fastlæggelsen af den værdi, hvoraf der skal beregnes ejendomsværdiskat:

Hvis...	Så...
der findes en udenlandsk, færøsk eller grønlandsk offentlig ejendomsværdi, som kan sidestilles med en dansk ejendomsværdi,	bliver ejendomsværdiskatten beregnet på grundlag af den laveste af disse: <ul style="list-style-type: none"> • Ejendomsværdien pr. 1. oktober i indkomståret • Ejendomsværdien pr. 1. januar 2001 med tillæg af 5 pct. • Ejendomsværdien pr. 1. januar 2002.
der <u>ikke</u> findes en ejendomsværdi,	bliver ejendomsværdiskatten beregnet på grundlag af den laveste af disse: <ul style="list-style-type: none"> • Handelsværdien pr. 1. oktober i indkomståret reguleret med samme forhold, som på dette tidspunkt eksisterer mellem danske ejendomsværdier og faktiske handelspriser for ejendomme af den samme type • Handelsværdien pr. 1. januar 2001 reguleret med samme forhold, som på daværende tidspunkt eksisterede mellem danske ejendomsværdier og faktiske handelspriser for ejendomme af den samme type, med tillæg af 5 pct. • Handelsværdien pr. 1. januar 2002 reguleret med samme forhold, som på daværende tidspunkt eksisterede mellem danske ejendomsværdier og faktiske handelspriser for ejendomme af den samme type.

Offentliggjort d. 4. april 2015

Handelsværdien som nævnt ovenfor fastsættes på en af følgende måder:

- 1) Hvis der findes et udenlandsk, færøsk eller grønlandsk prisindeks for ejendomme af den samme type, og hvis dette indeks kan godkendes af SKAT, så fastsættes handelsværdien på grundlag af den faktiske anskaffelsespris reguleret efter et sådant prisindeks. SKAT kan bestemme, at et udenlandsk, færøsk eller grønlandsk prisindeks skal anvendes med fremadrettet virkning
- 2) Hvis der ikke findes et prisindeks som nævnt under nr. 1, så anvendes dansk prisindeks for ejendomme af den samme type
- 3) Hvis der findes anden dokumentation, der giver en mere retvisende fastsættelse af handelsværdien end den dokumentation, der er nævnt under nr. 1 og 2, så lægges den dokumentation til grund for værdifastsættelsen.

Hvis der ikke findes prisindeks som nævnt i nr. 1 og 2, og hvis nr. 3 heller ikke kan anvendes, så ansættes handelsværdien skønsmæssigt. Tilsvarende gælder, hvis indeksering af en faktisk anskaffelsespris medfører et resultat, som står i åbenbart misforhold til ejendommens reelle handelsværdi.

SKAT udsendte i maj 2014 en meddelelse om fastsættelse af grundlaget for ejendomsværdiskat for ejendomme beliggende i udlandet for indkomståret 2013. Denne meddelelse belyser fremgangsmåden, herunder anvendelse af de omtalte indeks m.v. Meddelelsen kan ses på SKAT's hjemmeside på følgende links: <http://www.skat.dk/SKAT.aspx?oID=2157158&chk=210252>.

Ejendomsværdiskatten har efter danske regler karakter af en formueskat. Skal De i Thailand betale en skat, som beregnes på grundlag af værdien af den thailandske ejendom, kan en sådan betalt skat modregnes i den danske ejendomsværdiskat. Grundskatter, tinglysningsafgifter og andre skatter og afgifter i forbindelse med overdragelse, belåning m.v. af ejendommen er ikke omfattet af denne modregningsadgang.

— o —