

Offentliggjort d. 15. april 2008

Ejendomsværdiskat af udenlandske ejendomme - SKM2008.274[©]

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

www.v.dk

Skatterådet tilkendegav ved et bindende svar af 25/3, at der som beregningsgrundlag for ejendomsværdiskat af en ejendom beliggende i Sverige kan anvendes en værdi svarende til, hvad en tilsvarende dansk ejendom ville have været ansat til på det relevante fikstidspunkt efter ejendomsavancebeskatningslovens § 4 a, stk. 1. I det bindende svar angives endvidere en beregningsmodel for fastsættelse af værdien for "en tilsvarende dansk ejendom." Med det bindende ligningssvar har Skatterådet i relation til ejendomsværdiskat implementeret retsstillingen fastslået ved EF-domstolens afgørelse C-256/06 (Jäger), hvorefter en medlemsstat er afskåret fra at beskatte en ejendom beliggende i en anden medlemsstat højere end en ejendom beliggende i medlemsstaten.

Efter ejendomsavancebeskatningslovens § 4 a anvendes som beregningsgrundlag for ejendomsværdiskatten for danske ejendomme 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.

Offentliggjort d. 15. april 2008

For ejendomme beliggende i udlandet er der i lovens § 4 a, stk. 5 – 7 fastsat særlige regler for beregningsgrundlaget. Herefter skal ejendomme erhvervet før 1/1 2001 værdiansættes til handelsværdien pr. 1. januar 2001, med mindre værdien i indkomståret er lavere. Er ejendommen erhvervet efter 1. januar 2001, anvendes handelsværdien på købstidspunktet som beregningsgrundlag.

Med Skatterådets bindende svar af 25/3 2008 har Skatterådet imidlertid med henvisning til EF-Domstolens som i sag C-256/06 (Jäger) fraveget ejendomsavancebeskatningslovens bestemmelser om opgørelse af beregningsgrundlaget for udenlandske ejendomme med udgangspunkt i handelsværdien. I stedet har Skatterådet i den konkrete sag om ejendomsværdiskat af en ejendom i Sverige, købt i 2005, anerkendt en model for opgørelse af et beregningsgrundlag tillempet den danske offentlige vurdering.

Udgangspunktet for Skatterådets bindende svar var som nævnt Jäger-sagen, der drejede sig om, hvorvidt de tyske skattemyndigheder ved opgørelsen af arveafgift kunne værdiansætte en tysk land- og skovbrugsejendom på en anden og gunstigere måde end en fransk land- og skovbrugsejendom. EF-domstolen fastslog her, at EF-traktatens bestemmelser om fri kapitalbevægelser er til hinder for en medlemsstats lovgivning, hvorefter et land- og skovbrugsmæssigt aktiv beliggende i en anden medlemsstat skal værdiansættes til handelsværdien, medens et indenlandsk land- og skovbrugsmæssigt aktiv skal værdiansættes efter en særlig procedure, der gennemsnitligt fører frem til en værdi på 10 pct. af handelsværdien, alt med henblik på beregning af afgift på arv. Ligeledes fandt EF-domstolen, at traktatbestemmelserne var til hinder for, at en medlemsstat anvendte et såkaldt tingsligt fribeløb på indenlandske land- og skovbrugsmæssige aktiver, og at værdien af disse aktiver kun indgik med 60 pct. ved beregningen af arveafgift.

Der kan her være særlig grund til at fremhæve præmis 54, hvor EF-Domstolen anfører, at *"...selv om det kan være svært for de nationale myndigheder at anvende værdiansættelsesproceduren i BewG's §§ 140 - 144 på et land- og skovbrugsmæssigt aktiv beliggende i en anden medlemsstat, kan dette ikke begrunde en kategorisk afvisning af at anvende den omhandlede skattefordel, eftersom man kan anmode de pågældende afgiftspligtige om selv at meddele de nævnte myndigheder de oplysninger, som de vurde-*

Offentliggjort d. 15. april 2008

rer nødvendige for at sikre, at denne procedure finder anvendelse på en måde, som er tilpasset bedrifter beliggende i andre medlemsstater.”

Ved det bindende svar af 25/3 2008 fortolkede Skatterådet denne afgørelse således, at en medlemsstat som følge af EF-Traktatens forbud mod restriktioner for kapitalbevægelser, jf. art. 56, ikke kan beskatte en udenlandsk beliggende ejendom højere end en ejendom beliggende i medlemsstaten.

Skatterådet har efter Jäger-dommen ikke fundet det muligt at opretholde de hidtil gældende regler i ejendomsavancebeskatningsloven for opgørelse af ejendomsværdiskat af udenlandske ejendomme. Skatterådet henviste i den forbindelse til det i dommen anførte om, at selv om det måtte volde vanskeligheder for de nationale skattemyndigheder at anvende samme regler på udenlandsk og indenlandsk beliggende ejendomme, kan dette ikke retfærdiggøre en kategorisk afvisning af de samme skattemæssige fordele til begge.

For så vidt angik den konkrete sag, der drejede sig om et fritidshus i Sverige anskaffet i 2005, var spørgsmålet følgelig, hvorledes der herefter skulle forholdes.

Skatterådet bemærkede her for det første, at en i Sverige eksisterende lokal offentlig ”taxering” efter Skatterådets opfattelse var behæftet med en sådan usikkerhed set i forhold til den danske vurdering, at denne ”taxering” ikke kunne lægges til grund.

I stedet valgte Skatterådet at anvende en prisberegningsmodel, hvorved ejendommens handelsværdi så at sige omregnes til den forventede offentlige vurdering for ejendommen i Danmark pr. 1. januar 2001 + 5 pct. hhv. pr. 1. januar 2002, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 1.

Som første led i beregningsmodellen blev den faktiske anskaffelsespris for ejendommen i Sverige omregnet til en anskaffelsespris i 2001 plus 5 pct. på baggrund af det svenske indeks for udviklingen af ejendomspriser. Den konkrete ejendom i Sverige var i 2005 købt for 6,5 mio. svenske kr. Der kunne herefter opgøres en indekseret købesum for ejendommen i 2001 på 4,1 mio. svenske kr., svarende til 3,6 mio. danske kr.

Offentliggjort d. 15. april 2008

Beløbet på de 3,6 mio. danske kr. blev herefter reduceret med den procentsats, - af SKAT benævnt ”afstandsprocent” - hvormed handelsværdien for ejendomme i Danmark oversteg den offentlige vurdering for ejendomme i 2001. Afstandsprocenten var i gennemsnit for 2001 på 15 pct. Herefter kunne værdien af den svenske ejendom til brug for beregning af ejendomsværdiskat opgøres til 3 mio. kr.

En tilsvarende opgørelse af ejendomsværdien pr. 1. januar 2002, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4 a, viste 2,9 mio. kr.

Skatteyderen kunne herefter anvende beløbet på de 2,9 mio. kr. som beregningsgrundlag for opgørelse af ejendomsværdiskat vedrørende ejendommen i Sverige.

Det af skatteyderen stillede spørgsmål - om der som beregningsgrundlag for ejendomsværdiskat af den svenske ejendom kunne anvendes den laveste af de værdier, som en tilsvarende dansk ejendom ville have været ansat til på de relevante fikstidspunkter efter ejendomsavancebeskatningslovens § 4 a, stk. 1 - blev herefter besvaret bekræftende.

Der er næppe tvivl om, at Skatterådets bindende svar og den underliggende afgørelse fra EF-Domstolen vil få vidtrækkende konsekvenser for ejere af udenlandske ejendomme, hvoraf der skal svares ejendomsværdiskat. SKAT har da også allerede annonceret et genoptagelsecirkulære vedrørende problemstillingen, ligesom SKAT i SKM2008.320 har udsendt en meddelelse om konsekvenserne af dommen for værdiansættelsen af udenlandske ejendomme.

Ifølge meddelelsen i SKM2008.320 skal udenlandske ejendomme værdiansættes efter samme principper, som hvis der var tale om en ejendom beliggende i Danmark. Foreligger der ikke for den udenlandske ejendom en vurdering, der kan sidestilles med en offentlig dansk vurdering, skal værdiansættelsen ifølge SKAT's meddelelse ske ud fra anskaffelsessummen, der nedreguleres i forhold til den gennemsnitlige prisudvikling fra 2001/2002 og frem til anskaffelsestidspunktet. Ved nedregulering af anskaffelsessummen skal ifølge meddelelsen anvendes det danske indeks for udviklingen i ejendomspriserne, med mindre det kan påvises, at et anerkendt udenlandsk indeks giver et højere

Offentliggjort d. 15. april 2008

eller lavere beregningsgrundlag. Der skal ifølge meddelelsen endvidere korrigeres for afstandsprocenten.

— o —