

Corona-pandemien

Ejendomsværdiskat af boliger i lande med indrejseforbud

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

www.v.dk

Corona-pandemien har også på skatteområdet rejst mange nye problemstillinger, eksempelvis spørgsmålet om skattepligt her i landet som følge af ufrivilligt ophold her. Fradrag for mistet depositum m.v.

En særlig problemstilling har drejet sig om pligten til at svare ejendomsværdiskat af udenlandske sommerhuse, som den danske ejer har været afskåret fra at benytte i perioder med indrejseforbud m.v. En problemstilling der måske kan dukke op under den såkaldte 2. bølge.

Retstillingen på sidstnævnte område er nu afklaret med en afgørelse fra Skatterådet af 9. juni 2020 ref. i SKM 2020.271.SR.

Vidtrækkende pligt til at betale ejendomsværdiskat

Alle ejerboliger, herunder sommerhuse, beliggende i Danmark er omfattet af loven om ejendomsværdiskat.

Endvidere omfatter loven ejerboliger m.v., som personer med fuld skattepligt til Danmark ejer i udlandet. Har man eksempelvis et sommerhus i Italien, skal der derfor som

Offentliggjort d. 11. august 2020 på Vidensportalen V.dk

udgangspunkt svares ejendomsværdiskat af den italienske feriebolig.

Pligten til at betale ejendomsværdiskat vedrørende ejerboliger er vidtrækkende og indtræder, når ejeren har "rådighed" over boligen.

Undtaget fra pligten til at svare ejendomsværdiskat er tilfælde, hvor boligen m.v. er udlejet erhvervsmæssigt.

Herudover vil det som udgangspunkt kun kunne komme på tale at blive fritaget for ejendomsværdiskat, hvis ejendommen ikke kan tjene til bolig for ejeren eller hans husholdning. I skattepraksis betyder det, at ejendommen som sådan skal være ubeboelig i et sådant omfang, at ejendommen på det nærmeste er "totalskadede". Efter praksis er der således vide grænser for, hvornår en bolig kan anses som beboelig og dermed udløser ejendomsværdiskat.

Den vidtrækkende pligt til at betale ejendomsværdiskat gælder også for sommerhuse, hvor ejeren skal svare ejendomsværdiskat for hele året, selv om sommerhuse efter planloven kun kan anvendes lovligt i begrænset omfang i vinterperioden.

Beregning af ejendomsværdiskat

Efter gældende regler skal en boligejer som udgangspunkt betale ejendomsværdiskat med 10 promille af den del af ejendommens værdi, som ikke overstiger 3.040.000 kr., og 30 promille af resten. "Ejendommens værdi" opgøres efter skattestoppet i 2002 efter særlige regler med udgangspunkt i værdien på daværende tidspunkt eller alternativt ejendommens aktuelle værdi, hvis den er lavere. Skattesatsen på 10 promille vil dog ifølge et verserende lovforslag blive nedsat til 9,2 promille med virkning fra 2021, jf. herom nærmere artiklen i disse spalter den 13. juni 2020.

Ejerbolig i lande med indrejseforbud

Meget nærliggende i en corona-tid forespurgte ejeren af en feriebolig i udlandet for nylig Skatterådet om, hvorvidt pligten til at svare ejendomsværdiskat rakte så vidt, at plig-

Offentliggjort d. 11. august 2020 på Vidensportalen V.dk

ten også omfattede ferieboliger i lande med indrejseforbud som følge af national nedlukning. Skatterådet afgav en besvarelse d. 9. juni 2020 i en dag refereret i SKM 2020.271.SR.

Skatteyderen havde en feriebolig i Umbria-regionen i Italien. Da Italien lukkede landet ned for at begrænse udbredelsen af Covid-19-sygdommen, indførte Italien tillige et indrejseforbud for turister. Endvidere frarådede det danske udenrigsministerium i en periode alle ikke-nødvendige rejser til Italien, og frarådede alle rejser til dele af Italien. Siden marts havde det efter skatteyderens oplysninger herefter ikke været muligt for skatteyderen at tilgå boligen i Italien.

I forbindelse med sagens behandling oplyste skatteyderen videre, at han ikke anså det som en mulighed at udleje boligen til personer bosat i Italien, da de italienske rejserestriktioner indebar et forbud mod at forlade egen primær bolig.

Skatteyderen forespurgte på denne baggrund Skatterådet om, hvorvidt ejendomsværdiskatten for den italienske ejendom ville bortfalde i perioder med indrejseforbud for turister. Endvidere blev spurgt til, hvorvidt ejendomsværdiskatten ville bortfalde i perioder, hvor alle ikke-nødvendige rejser blev frarådet af Udenrigsministeriet.

Skatterådet tilkendegav i denne forbindelse, at pligten til at betale ejendomsværdiskat hverken bortfaldt som følge af indrejseforbud eller som følge af Udenrigsministeriets anbefalinger om at undlade ikke-nødvendige rejser. Ind- og udrejsebegrensningerne gav altså ikke grundlag for en nedsættelse af ejendomsværdiskatten.

Begrundelse

Skatterådets begrundelse for at nå frem til dette resultat omfattede flere synspunkter:

Først og fremmest det helt grundlæggende synspunkt, at ejendomsværdiskatten er en skat på rådigheden over en bolig, og følgelig skal betales, uanset om boligejeren gør brug af ejendommen eller ej.

Offentliggjort d. 11. august 2020 på Vidensportalen V.dk

Dernæst, at der efter loven kun kan blive tale om bortfald af ejendomsværdiskat i tilfælde og da kun for den periode, hvor ejendommen ikke kan tjene til bolig for ejeren.

Med dette udgangspunkt vil der efter Skatterådets opfattelse kun blive tale om nedsættelse af ejendomsværdiskatten for en bestemt ejendom, hvis forhold vedrørende *selve ejendommen* fører til, at ejendommen ikke kan benyttes. Som eksempel nævnes af Skatterådet tilfælde, hvor et hus er styrtet sammen som følge af stormvejr og tilfælde, hvor en vandskade har betydet, at ejendommen i sin helhed er ubeboelig.

Efter Skatterådets opfattelse vil der derimod hverken efter loven eller hidtidig praksis blive tale om nedsættelse af ejendomsværdiskatten med henvisning til, at andre juridiske regler effektivt forhindrer ejeren i at benytte ejendommen. Skatterådet fremhævede i den forbindelse, at der således ikke sås at foreligge eksempler i praksis på, at ejendomsværdiskatten var blevet nedsat med henvisning til f.eks. manglende visum, ejerens afsoning af en fængselsstraf eller indrejseforbud i et krigsramt land.

På denne baggrund konkluderede Skatterådet, at der hverken efter loven eller praksis på området var grundlag for at nedsætte ejendomsværdiskat af en italiensk bolig i perioden med forbud mod indrejse i Italien.

Skatterådet pegede herefter på, at den italienske bolig i denne sag var beboelig. Videre anførte rådet, at selv om den danske ejer i en periode var afskåret fra at rejse til Italien, havde han fortsat fuld rådighed over ejendommen, og kunne disponere over denne og indgå aftaler om eksempelvis udlejning af ejendommen. Ejeren kunne ifølge Skatterådet også disponere over ejendommen i form af aftaler om ombygning, renovering og istandsættelse af denne, hvilket typisk vil finde sted i perioder udenfor højsæsonen, hvor ejendommen står tom.

Udenrigsministeriets rejseanbefaling

Den omstændighed, at det danske udenrigsministerium i en periode havde frarådet ikke-nødvendige rejser til Italien, kunne efter Skatterådets opfattelse heller ikke føre til, at ejendomsværdiskatten af den italienske bolig skulle reduceres.

Offentliggjort d. 11. august 2020 på Vidensportalen V.dk

Begrundelsen for dette synspunkt var, at Udenrigsministeriets anbefalinger kun er vejledende, og at ikke-nødvendige rejser f.eks. er almindelige turistrejser, dvs. rejser til et land, som turistene ikke har et forudgående kendskab til eller et netværk i.

En sådan rejser var der ikke tale om i den foreliggende situation, hvor ejeren havde erhvervet en fast ejendom i det pågældende land og dermed umiddelbart et netværk og et lokalt kendskab.

Ejeren måtte derfor også i perioden, hvor Udenrigsministeriet havde frarådet udrejse, anses at have rådighed over ejendommen og skulle følgelig betale fuld ejendomsværdiskat.

Med Skatterådets afgørelse skal danskere med bolig i udlandet så vidt ikke sætte næsen op efter en reduceret ejendomsværdiskat vedrørende den udenlandske bolig.

— O —