



Nyhedsbrev til kunder og samarbejdspartnere

Værdifuld viden om skat og moms

Nedslag i ejendomsværdiskatten

For ejendomme beliggende i Frankrig og Spanien

Personer, der ejer private boliger m.v. i Frankrig og Spanien, bør være særligt opmærksomme på beregnet dansk ejendomsværdiskat, idet dobbeltbeskatningsaftalen med disse lande blev opsagt med virkning fra 1. januar 2009.

Indtil opsigelsen kunne Danmark ikke pålægge ejendomsværdiskat på ejendomme i Frankrig, jf. DBO, hvorimod det var muligt for ejendomme i Spanien.

Personer, som er fuldt skattepligtige til Danmark, skal som udgangspunkt betale ejendomsværdiskat af ejerboliger, inkl. fritidshuse, uanset om de er beliggende i Danmark eller i udlandet.

Når der ikke findes en godkendt ejendomsvurdering på ejendommen, er det ejendommens faktiske anskaffelsessum, der tages udgangspunkt i. Denne anskaffelsessum skal indekseres tilbage fra anskaffelsesåret til 2001 eller 2002.

Ved opgørelse af beregningsgrundlaget skal der anvendes et prisindeks for det land, hvor sommerhuset er beliggende. Indekset for 2009 er den seneste offentliggjorte oversigt ([SKM 2010.334 SKAT](#)).

Ofte vil en dobbeltbeskatningsaftale dog medføre, at Danmark ikke kan opkræve ejendomsværdiskatten på disse udenlandske ejendomme.

Ejendomme, som er beliggende i henholdsvis Frankrig og Spanien¹, som Danmark ikke pt. har en dobbeltbeskatningsoverenskomst med, bliver derfor beskattet både efter reglerne i Danmark og efter de interne regler i henholdsvis Frankrig og Spanien.

Dermed kommer danske skattepligtige personer til at betale såvel lokal skat af ejendommen samt dansk ejendomsværdiskat.

¹ Den danske regering opsagde i juni 2008 dobbeltbeskatningsoverenskomsten med henholdsvis Frankrig og Spanien, med ikrafttrædelse pr. 1. januar 2009.

Nedslag efter danske regler?

Det er vigtigt at kende reglerne for at få lempelse (nedslag) efter danske interne regler² for betalte franske og spanske skatter på fast ejendom.

Skatteministeriet har foretaget en konkret vurdering af lokale franske og spanske skatter og fastlagt, hvilken der opfylder betingelserne for at give adgang til nedslag i den danske ejendomsværdiskat.

For andre lande må det tilsvarende vurderes konkret. Der foreligger dog ikke offentliggjorte retningslinjer herfor.

Det skal bemærkes, at personer, der den 28. november 2007 var fuldt skattepligtig til Danmark, og som på dette tidspunkt allerede ejede fast ejendom i Frankrig eller havde indgået en aftale om erhvervelse af ejendom i Frankrig generelt er fritaget for ejendomsværdibeskatning i Danmark af denne ejendom, så længe personen forbliver fuld skattepligtig til Danmark og ejer den pågældende ejendom.

Frankrig

Ejendomsskattesystemet i Frankrig beskatter ligesom det danske en teoretisk lejeværdi af ejendommen. Frankrig har følgende skatter:

- Boligskat "taxe d'habitation"
- Grund eller ejendomsskatte på **bebygget** ejendom "taxes foncières sur les propriétés bâties"
- Grund eller ejendomsskatte på **ikke bebygget** ejendom "taxes foncières sur les propriétés non bâties".

Det er Skatteministeriets opfattelse, at kun **boligskat** og **ejendomsskat på bebygget jord** opfylder betingelserne for nedslag i den danske ejendomsværdiskat.

Bemærk, at det kun gælder for ejendomme eller dele af ejendomme, som anvendes til bolig.

² Ejendomsværdiskatteloven § 12

Udover grund- og ejendomsskatter på både bebygget og ikke bebygget ejendom, skal der betales for bortfjernelse af husholdningsaffald "taxe d'enlèvement des ordures ménagères". Da dette anses for at være betaling af en tjenesteydelse, er der ikke mulighed for at få lempelse for denne betaling.

Tilsvarende opkræves der sammen med boligskatten i Frankrig tv-afgift og licens. Denne betaling er der heller ikke lempelse for, da det er betaling for en tjenesteydelse.

Spanien

Spansk skat på fast ejendom benævnes "El impuesto sobre los bienes inmuebles" (IBI).

Det er Skatteministeriets opfattelse, at IBI svarer til den danske ejendomsværdiskat kombineret med den danske grundskyld og dermed giver adgang til nedslag i den danske ejendomsværdiskat³.

Bemærk, at der kun kan ske lempelse for det beløb, der refererer sig til boligdelen.

Genoptagelse

Har man den 1. januar 2009 eller senere været berettiget til fradrag i den danske ejendomsværdiskat efter ovenstående retningslinjer, er der stadig mulighed for at få korrigeret den danske selvangivelse for ejendomme beliggende i udlandet for indkomståret 2009 via en anmodning til SKAT herom.

Vi er gerne behjælpelige hermed.

For indkomståret 2010 skal den faktiske betalte skat blot anføres på selvangivelsen for ejendommen beliggende i udlandet.

Det er en forudsætning for lempelsen, at der foreligger dokumentation for den betalte franske eller spanske ejendomsskat.

Ved yderligere spørgsmål kan der rettes kontakt til skatteafdelingen eller daglig revisor.

³ Ejendomsværdiskatteloven § 12