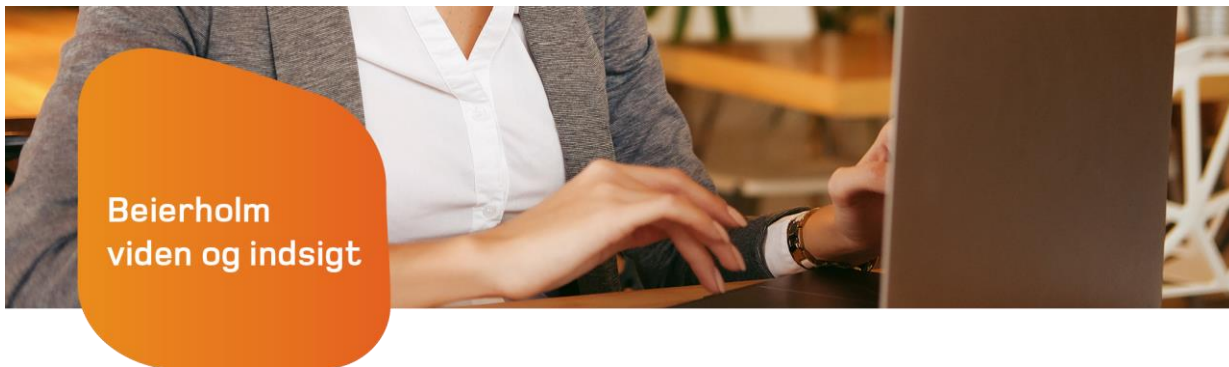




Ejendomsværdiskat på udenlandske ejendomme

Man skal betale ejendomsværdiskat til Danmark af ejendomme beliggende i udlandet – f.eks. hvis man ejer en ferielejlighed i Spanien eller en skihytte i Norge. Det er ejeren selv, der har ansvaret for hvert år at beregne og oplyse Skattestyrelsen om grundlaget, som ejendomsværdiskatten beregnes af.

Fra og med indkomståret 2024 er der på grund af de nye ejendomsskatteregler i Danmark sket ændringer af både procentsatserne for ejendomsværdiskat og beregningsgrundlaget af ejendomme i udlandet.

Beregningsgrundlaget

Beregningsgrundlaget har til og med indkomståret 2023 været den laveste værdi af *enten* ejendommens faktiske anskaffelsessum, indekseret tilbage til henholdsvis 1. januar 2001 tillagt fem procent og 1. januar 2002 *eller* ejendomsværdien i det pågældende indkomstår. Disse tre grundlag har hvert indkomstår skullet oplyses på årsopgørelsen.

Fra 2024 og frem skal der i stedet beregnes en handelsværdi, hvis ikke der findes en udenlandsk ejendomsvurdering, der kan sidestilles med den danske vurdering. For de fleste ejendomme vil det være den beregnede handelsværdi, der skal oplyses på årsopgørelsen, da der ikke findes offentliggjorte afgørelser, hvor skattemyndighederne konkret har godkendt et andet lands ejendomsvurderinger.

Nyt på årsopgørelsen for 2024

På opgørelsen vil der mangle nogle rubrikker i forhold til tidligere år, fordi der ikke længere skal oplyses tre beregningsgrundlag. Nu skal der kun selvangives ét grundlag – handelsværdien.

Beregning af handelsværdien

Handelsværdien beregnes med udgangspunkt i den faktiske anskaffelsessum, der herefter indekseres med et prisindeks for det land, hvor den pågældende ejendom er beliggende.

For svenske ejendomme gælder der et særligt prisindeks, der er godkendt af Skattestyrelsen.

Som noget nyt er der for ejendomme beliggende i Storbritannien godkendt et særskilt britisk indeks, der angiver prisudviklingen for nærmere bestemte områder og bydele samt for den enkelte ejendomstype.

Hvis ikke der findes et godkendt indeks for et konkret land, skal der anvendes et dansk indeks for ejendomme af den pågældende type.

Handelsværdien foretaget efter et skøn

Hvis ikke handelsværdien er beregnet på baggrund af indekstallene, er det i stedet muligt at foretage et skøn – f.eks. på baggrund af en dokumenteret handelsværdi. Det fremgår ikke nærmere, i hvilke tilfælde et skøn over handelsværdien kan træde i stedet for en indekseret handelsværdi.

Det er derfor uvist, om en vurdering fra en lokal ejendomsmægler i det pågældende land vil kunne anvendes i stedet for indekseringen, og det må vise sig, hvordan Skattestyrelsen tolker denne mulighed.

Det er dog værd at nævne, at hvis en skønnet handelsværdi anvendes, vil beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskat kun udgøre 80 procent. Det, der i de danske ejendomsvurderinger også kaldes forsigtighedsprincippet.

Forsigtighedsprincippet gælder derimod ikke, hvis beregningen sker ud fra indekseringstallene.

Frist 1. juli 2025

Indekstallene for 2024 er offentliggjort, og handelsværdien kan således beregnes og oplyses i forbindelse med årsopgørelsen for 2024, senest 1. juli 2025.

Har man købt en ejendom i udlandet i løbet af 2025, er fristen for oplysning om handelsværdien først aktuel i forbindelse med årsopgørelsen for 2026. Der skal

således ikke oplyses noget om ejendoms køb i 2025 på selvangivelsen for 2024.

Skatterabat

Ejendomme i udlandet er ligesom de danske ejendomme omfattet af reglerne om skatterabat, hvis ejeren er en fysisk person, og ejendommen er overtaget senest 31. december 2023.

Skatterabatten beregnes på baggrund af forskellen i ejendomsværdiskat fra 2023 til 2024 og efterfølgende stigninger i 2025 og frem omfattes ikke af rabatten. Derfor er handelsværdien i 2024 yderst vigtigt, da skatterabatten ellers vil være forkert.

Vi kan hjælpe

Hvis du ejer fast ejendom i udlandet og har spørgsmål til ejendomsværdiskatten heraf, så kontakt [din daglige revisor](#) eller [Beierholms skatteafdeling](#).

Mikkel Stausgaard Jensen

Senior Manager, Erhvervsskat
Beierholm

E-mail: min@beierholm.dk

Tel.: 96 34 78 94



Rasmus T. Olesen

Konsulent, Erhvervsskat
Beierholm

E-mail: rato@beierholm.dk

Tel.: 96 34 78 23

