

Fritidsbolig i udlandet

For mange boligejere med ejendom i udlandet betyder nye regler for ejendomsværdibeskatning bagudrettet, at de kan have flere tusinde kroner til gode og fremadrettet få en lempeligere beskatning.

AF PETER SKOV HANSEN, STATSAUT. REVISOR, OG CARSTEN LAGONI, SKATTEKONSULENT

Det har i de senere år været populært at købe fritidsbolig i udlandet, hvorfor de skattemæssige konsekvenser ved at købe, eje og sælge en sådan fritidsboliger er blevet mere relevante, så der ikke senere opstår ubehagelige overraskelser. Artiklen vil komme ind på de nye regler vedrørende beregning af ejendomsværdiskatten for udenlandske ejendomme. For mange boligejere med ejendom i udlandet betyder de nye regler bagudrettet, at de kan have flere tusinde kroner til gode og fremadrettet få en lempeligere beskatning. Artiklen gælder kun for fritidsbolig ejet af personer.

Når man bor i Danmark og køber en bolig i udlandet er udgangspunktet, at Danmark beskatter fritidsboligen, som hvis denne var beliggende i Danmark. Køber bliver normalt også skattepligtig af boligen i det land, hvori ejendommen er beliggende.

De skattemæssige konsekvenser, der er væsentlige i såvel Danmark som udlandet, bør undersøges i forhold til om:

- Lejeindtægt beskattes
- Fortjeneste ved salg af boligen beskattes
- Der skal betales ejendomsværdiskat
- Der er fradrag for renteudgifter

Hertil kommer købs- og salgsomkostninger mv., som artiklen ikke vil beskæftige sig med.

Lejeindtægter og fradrag for udgifter (danske regler)

Den danske beskatning af lejeindtægter og fradrag for udgifter afhænger af, om ejeren alene benytter ejendommen til private formål, benytter ejendommen både privat og til udlejning, eller om ejendommen *alene* anvendes til udlejning.

Fritidsboligen anvendes kun privat

Bruges ejendommen kun privat, er der ingen fradrag for

driftsudgifter. Renteudgifter er fradragsberettiget i den danske indkomst, og der beregnes ejendomsværdiskat.

Fritidsboligen anvendes både til udlejning og privat

Bruges ejendommen både privat og til udlejning, skal overskud fra udlejning medregnes som kapitalindkomst.

Ved opgørelse af den danske skattepligtige indkomst kan der vælges mellem at opgøre overskuddet efter en almindelig regnskabsmetode eller efter standardfradragsmetode. Valg af den mest fordelagtige metode afhænger af størrelsen og omfanget af udlejning og driftsudgifter.

Fritidsboligen anvendes udelukkende erhvervmæssigt

Ved udelukkende erhvervmæssig anvendelse er lejeindtægter skattepligtige, og der er fradrag for driftsudgifter, vedligeholdelsesudgifter og renteudgifter. Overskud/underskud ved udlejning er i dette tilfælde personlig indkomst og skal selvangives som resultat af udlejningsejendom. Der skal i dette tilfælde ikke beregnes ejendomsværdiskat i Danmark.

Der skal foretages en individuel vurdering af, om en fritidsbolig i udlandet skattemæssigt opfylder betingelserne for at være udelukkende erhvervmæssigt anvendt. Det er muligt at vælge beskatning efter virksomhedsordningen eller kapitalafkastordningen ved opgørelse af den skattepligtige indkomst. Det er her nødvendigt at foretage en konkret vurdering af, hvad der bedst kan svare sig.

Det skal bemærkes, at som følge af skattereformen vil der fra og med 2011 blive opkrævet AM-bidrag af resultat af virksomhed i udlandet, som også omfatter resultat fra udlejningsejendom.

Nye regler vedrørende ejendomsværdiskat (danske regler)

Ejendomsværdiskatten for udenlandske ejendomme er hidtidig beregnet på baggrund af anskaffelsesprisen, medmindre der var en udenlandsk ejendomsvurdering, der kunne sidestilles

les med en dansk offentlig ejendomsvurdering.

For danske ejendomme beregnes ejendomsværdiskatten af den laveste af følgende tre værdier:

- Ejendomsværdien pr. 1. oktober i det pågældende indkomstår
- Ejendomsværdien pr. 1. januar 2001 med tillæg af 5 pct.
- Ejendomsværdien pr. 1. januar 2002

EF-domstolen har i 2008 truffet en afgørelse, der betyder, at en udenlandsk ejendom skal beskattes på samme måde som ejendomme i det land, hvor man bor. Skat har derfor lavet nye retningslinjer om opgørelse af beregningsgrundlaget for udenlandske ejendomme, som er indarbejdet i lovgivning.

De nye regler medfører, at ejendomme i udlandet nu skal beskattes på samme måde som danske ejendomme.

Hvis der foreligger en udenlandsk offentlig ejendomsvurdering for ejendommen, der kan sidestilles med en dansk offentlig ejendomsvurdering, skal ejendomsvurderingen for 2001/2002 anvendes som beregningsgrundlag.

Hvis der ikke er en udenlandsk offentlig ejendomsvurdering, der kan sidestilles med en dansk offentlig ejendomsvurdering, skal værdiansættelsen af ejendommen ske ud fra ejendommens anskaffelsessum, der indekseres tilbage fra anskaffelsesåret til henholdsvis 2001 eller 2002.

De nye regler medfører, at de danskere, der har erhvervet en udenlandsk ejendom efter 1. januar 2001, i de fleste tilfælde skal betale en lavere ejendomsværdiskat.

Eksempel, beregnet ud fra OECD indeks, som er godkendt af Skat:

- Ejendom købt i Spanien den 1. januar 2006 for 2,5 mio. kr.
- Ejendomsværdiskat efter gamle regler, 25.000 kr.
- Ejendomsværdiskat efter nye regler, 10.500 kr.
- Tilbagebetaling pr. år, 14.500 kr.

Det er boligejeren selv, der skal rette henvendelse til SKAT, hvis man tidligere år har betalt for meget ejendomsværdiskat af den udenlandske ejendom. På nuværende tidspunkt er det muligt at få ændret ejendomsværdiskatten for år 2006, 2007 og 2008. Fristen for at få ændret år 2006 er den 1. maj 2010.

Beskatning i udlandet

Hvorvidt der skal betales en indkomstskat eller en afgift i udlandet, som kan sidestilles med den danske ejendomsværdiskat afhænger af landets lokale regler.

Er der betalt udenlandsk skat, der efter sin art svarer til ejendomsværdiskatten i Danmark, nedsættes den danske ejendomsværdiskat med den i udlandet betalte skat. Fradraget kan dog ikke overstige den opgjorte danske ejendomsværdiskat for ejendommen.

Der skal sædvanligvis betales indkomstskat af et eventuelt overskud i det land, hvor fritidsboligen er beliggende. Der skal således indgives selvangivelse, og det skattemæssige overskud opgøres efter de regler, der gælder lokalt. Skal der betales skat i udlandet, giver Danmark normalt nedslag i



den danske skat med den i udlandet betalte skat, men der er begrænsninger jf. nedenfor.

For at modvirke dobbeltbeskatninger har Danmark indgået dobbeltbeskatningsoverenskomster med en lang række lande. I henhold til de fleste af disse overenskomster vil den danske skat blive nedsat med den i udlandet betalte skat. Beløbet kan dog ikke overstige den del af den danske skat, der kan henføres til overskud ved udlejning. Herudover findes der interne danske regler, som også kan nedsætte den danske skat i lighed med ovenstående. Disse anvendes, hvis der ikke er indgået en dobbeltbeskatningsoverenskomst med det pågældende land. I det nedsættelse af skatten afhænger af, i hvilket land ejendommen er beliggende, anbefales det at søge rådgivning i den konkrete situation. Der findes særlige overgangsregler for ejendomme beliggende i Frankrig, hvor Danmark ensidigt har opsagt overenskomsten. For så vidt angår Spanien, hvor Danmark også har opsagt overenskomsten, er der ikke særlige overgangsregler.

Salg af fritidsbolig

Gevinst ved salg af fritidsbolig i udlandet beskattes i Danmark efter samme regler som danske ejendomme. Hvis boligen har været anvendt helt eller delvist privat, vil en fortjeneste sædvanligvis være skattefri. Har boligen kun været anvendt til udlejning, er en gevinst skattepligtig.

Afhængig af, i hvilket land boligen er beliggende, kan en eventuel fortjeneste også være skattepligtig i udlandet. En eventuel udenlandsk betalt skat kan normalt modregnes i den danske betalte skat ved salget, men der er begrænsninger jf. ovenfor, så rådgivning anbefales.