



At betale skat af det svenske hus

En introduktion til reglerne for ejendomsbeskatning for danskejede huse beliggende i Sverige.

Af advokat Lars Holm Rasmussen og Børge Aagaard Pedersen

Indhold

| | |
|------------------------------|---|
| Indhold | 1 |
| Skat af det svenske hus..... | 2 |
| Skat til Sverige..... | 2 |
| Skat til Danmark..... | 2 |
| Tilmelding | 3 |

 Tryk på dette symbol for at komme tilbage til indholdsfortegnelsen

Skat af det svenske hus

Skat til Sverige

For den danske torpare, der ejer hus i Sverige, opstår spørgsmålet om, hvilke skatter og afgifter der skal betales, dels i Sverige, dels i Danmark.

Til det svenske *Skatteverk* betales enten *fastighetsavgift* eller *fastighetsskatt*.

Fastighetsavgiften er en ny variant, siden skatteåret 2008, og selv om dens fulde navn er *kommunal fastighetsavgift*, skal det "kommunale" blot forstås som en politisk øremærkning af skatteprovenuet. Opkrævning og indbetaling sker via det statslige Skatteverk på samme måde, som det i årtier har været tilfældet for fastighetsskatten.

Fastighetsavgiften, som normalt er på 0,75% af den offentlige vurdering, og som har et pristalsreguleret maksimum for skatteåret 2009 på 6.362 SEK, betales for langt den største del af de ejendomsstyper, der indehaves til fritidsformål, nemlig "småhuse" på egen jord, herunder som del af landbrugsejendomme. I begge tilfælde indgår værdien af "tomtmarken" ud over selve bygningsværdien. Endvidere betales fastighetsavgift for beboelseshuse på lejet jord ("arrenderad mark"), hvis der overhovedet er fastsat en selvstændig bygningsværdi for disse.

Fastighetsskatten, som er på 1% af den offentlige vurdering, betales for de tilbageværende ejendomsstyper, altså for dem, der ikke udtrykkeligt er omfattet af fastighetsavgiften. Som følge af en ejendommelighed i den svenske skattelovgivning kommer dette i praksis til at

vedrøre den relativt store kategori af danskejede fritidsejendomme, hvor bygningsværdien er takseret til mindre end 50.000 SEK, og som derfor betragtes som grundareal med bygning.

Lovgivningen er dog ændret i december 2009, således at også denne type ejendomme fra og med skatteåret 2010 omfattes af reglerne om den lavere fastighetsavgift.



Skat til Danmark

Danskejede ejendomme i udlandet er omfattet af den danske lovgivning om *ejendomsværdiskat*, hvor skattesatsen som hovedregel er 1% af ejendommens værdi. Selve værdigrundlaget blev i lovgivningen oprindeligt defineret som den til enhver tid værende aktuelle handelsværdi, men som følge af påvirkning fra EU-retten, der kræver ligestilling imellem ejendomme beliggende i Danmark og i udlandet, praktiseres skatteberegningen nu på den måde, at der via et indekseringssystem sker omregning af den svenske ejendoms købesum, således at værdigrundlaget kommer til at svare til, hvad ejendommen i en dansk offentlig vurdering ville blive fastsat til i 2001 eller 2002. For ejendomme erhvervet før 2002 tages dog udgangspunkt i den offentlige svenske vurdering.

Også for beboelsesbygninger på lejet (*arrenderet*) jord betales dansk ejendomsværdiskat. Beregning sker af indekseret købesum som nævnt ovenfor (for erhvervelser fra og med 2002), henholdsvis den offentlige bygningsvurdering (for erhvervelser før 2002).



Tilmelding

Over for det *svenske* skattevæsen skal der ikke foretages nogen særskilt tilmelding, eftersom Skatteverket fra tinglysningskontorerne modtager information om ejerskifte. Skatteverket udsender selvangivelser, hvori den offentlige vurdering angives som skattegrundlag. For skattepligtige bygninger på lejet grund (hvor ejerskabet ikke registreres på tinglysningskontorerne) forventes husejeren selv at tage initiativ til tilmelding og vil derefter, såfremt bygningsværdien er højere end 50.000 SEK, modtage selvangivelse. Skatteverket byder på meget informationsmateriale via sin hjemmeside, og det vigtigste findes tillige på foreningens.

I forhold til det *danske* skattevæsen påhviler det skatteyderen selv at medtage den udenlandske ejendom på selvangivelsen. Dette sker i praksis ved udfyldelse af "udenlandsskemaet", bilag 04.053, der rekvireres fra SKAT eller downloades fra SKATs hjemmeside. Ovennævnte beregning af skattegrundlaget foretages *ikke* af SKAT, hvorfor skatteyderen selv forventes at sørge for dette inden udfyldelsen af selvangivelsen. På foreningens hjemmeside findes en beregningsmodel samt redegørelse for de gældende regler.

Den svenske fastighetsavgift eller –skatt kan fratrækkes i den danske ejendomsværdiskat og altså dermed nedbringe denne.

