



# Ejendomsværdi efter om- og tilbygninger

***Reglerne for dansk Ejendomsværdibeskatning efter om- og tilbygninger af huset i Sverige er blevet ændret til gunst for ejeren i de tilfælde, hvor om- eller tilbygningen ikke krævede byggetilladelse.***

*Af Lars Holm Rasmussen*

## Retfærdigheden sejrer (igen)

### *Dansk ejendomsværdiskat på om- og tilbygninger*

Den danske lovgivning om ejendomsværdiskat blev i 2008 undergivet nogle væsentlige ændringer efter påvirkning fra EU-retten. Lovens oprindelige sondring imellem ejendomme i Danmark, hvor beskatningsgrundlaget udgjordes af den offentlige vurdering, og ejendomme i udlandet, hvor *handelsværdien* skulle lægges til grund for beregningen, blev underkendt. Der må ikke være forskel, og SKAT indførte derfor nogle omregningsformler, der tilsigter at "oversætte" de udenlandske værdier til en dansk offentlig vurdering. Regler og beregninger er forklaret nærmere i *Vidensbanken* på foreningens hjemmeside.

Værdien af om- og tilbygninger forøger beskatningsgrundlaget. For de udenlandske ejendomme gælder, at man betragter og beregner de afholdte udgifter, som om det er købesummen for en selvstændig ejendom, anskaffet i ombygningsåret. Det beregnede beskatningsgrundlag lægges sammen med det oprindeligt beregnede og selvangives under et.

For danske ejendomme gælder dog, at om- og tilbygning kun øger beskatningsgrundlaget, hvis byggetilladelse var nødvendig, men for

udenlandske ejendomme har dette ikke haft betydning hidtil.

Foreningens tilknyttede skatterådgiver *Børge Aagaard Pedersen* har i en nyligt afsluttet klagesag bistået et medlem med det synspunkt, at EU-rettens krav om ligestilling for danske og udenlandske ejendomme skal føre til, at værdien af om- og tilbygninger på svenske ejendomme kun skal tages i betragtning for arbejder, der krævede byggetilladelse.

Landsskatteretten har i en kendelse af 17. august 2010 givet medhold i dette synspunkt. Det fremgår udtrykkeligt af kendelsen, at forskellige regler for danske og udenlandske ejendomme er en forskelsbehandling, der er i strid med EU-retten, hvis forudsætningerne ellers er de samme.

I betragtning af, at der ved om- og tilbygninger på svenske ejendomme i mange tilfælde er tale om arbejder, der ikke kræver byggetilladelse, vil afgørelsen have stor praktisk betydning. Foreningens medlemmer vil hermed i stort tal kunne bevare deres gode samvittighed med hensyn til, hvornår værdien af om- og tilbygninger bør selvangives i Danmark.

Den afsagte kendelse er gengivet i faksimile nedenfor.

tk/4. kt.

# KENDELSE

AFSAGT AF  
LANDSSKATTERETTEN  
DEN

17. AUG. 2010

10-01136

I afgørelsen har deltaget: Helmer Augustesen, H. C. Thomsen og Marianne Madsen.

Klager: R. S.  
Indkomstår: 2008  
Klage over: Skatteankenævn Frederikssunds afgørelse af 22. januar 2010

---

Klagen vedrører ansættelse af ejendomsværdiskat for ejendommen S. bo 2:8, Halmstad, Sverige.

## **Landsskatterettens afgørelse**

### Ejendomsværdiskat

Beregningsgrundlag for ejendommen S. bo 2:8, Halmstad, Sverige,

er ansat til

660.000 kr.

Selvangivet med 650.000 kr.

Landsskatteretten nedsætter skatteankenævnets afgørelse med værdien af 112.200 svenske kr.

SKAT anmodes om at foretage den talmæssige opgørelse, jf. forretningsorden for Landskatteretten, bek. nr. 974 af 17. oktober 2005, § 17, stk. 2.

## **Møde mv.**

Klageren og repræsentanten har haft møde med Landsskatterettens sagsbehandler.

### **Sagens oplysninger**

Klageren har den 1. juli 2005 erhvervet ejendommen Torparevej 2:8, Halmstad, Sverige, for 750.000 svkr. Ejendommen er i 2005 vurderet af de svenske skattemyndigheder som et bebygget landbrug. Gårdparcellens grundtilliggende er på 3.000 m<sup>2</sup>, agerareal er på 20.000 m<sup>2</sup> og skovareal er på 40.000 m<sup>2</sup>. Ejendommen er samlet vurderet til 412.000 svkr. Beboelsesbygninger var vurderet til 111.000 svkr., gårdparcellen (Tomtmarksvärde) til 105.000 svkr., driftsbygninger til 42.000 svkr., skovbrugsværdi til 132.000 svkr. og jordbrugsværdi til 22.000 svkr. Klageren har fra indkomståret 2005 successivt afholdt udgifter på ejendommen. Der er således bl.a. afholdt 112.200 svkr. i indkomståret 2006 til nyt varmeanlæg, varmt vand, nye rør, sanitet og nye indendørs afløb i køkken og badeværelse.

### **Skatteankenævn Frederikssunds afgørelse**

Udgift på 112.200 svkr. skal indgå beregningsgrundlaget for beregningen af ejendomsværdiskat for indkomståret 2008.

SKAT har opgjort beregningsgrundlaget for klagerens ejendom i henhold til ejendomsværdiskattelovens § 4b, stk. 2, litra 2, og tillagt udgifterne til ombygninger inklusive de omhandlede 112.200 svkr. i medfør af samme lovs § 4b, stk. 5. Skatteankenævnet har lagt til grund, at installationen blev indlagt i indkomståret 2006, hvor klageren også betalte udgiften. Klageren har haft den opfattelse, at udgiften først skal tillægges grundlaget den 20. september 2009, idet det først var på dette tidspunkt, at centralvarmeanlægget og installationen virkede. Ifølge ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 5, tillægges ombygningsomkostninger til beregningsgrundlaget, når ombygningen har fundet sted. Eftersom klageren har betalt entreprenøren for anlægget, må det antages, at klageren i det store hele accepterede ombygningen. Såfremt dette ikke havde været tilfældet, har det formodningen mod sig, at klagerens ville have betalt et anlæg, der ikke virkede.

### **Klagerens påstand og argumenter**

Repræsentanten har fremsat påstand om at værdien af 112.200 svkr. ikke skal medregnes til beregningsgrundlaget ved beregningen af klagerens ejendomsværdiskat for ejendommen Torparevej 2:8, Halmstad, Sverige.

Udgiften på 112.200 svkr. vedrørte udskiftning af varmeanlæg, varmt vand, nye rør sanitet og nye indendørs afløb i køkken og badeværelse. Disse arbejder krævede ikke byggetilladelse fra de svenske myndigheder. Om- og tilbygning på danske ejendomme behandles efter ejendomsværdiskattelovens § 4a, stk. 2. Efter disse regler kan udgifter kun tillægges beregningsgrundlaget, såfremt det udførte arbejde kræver en byggetilladelse. EF-domstolen (Theodor Jäger, C-256/06) har i 2008 truffet afgørelse om, at en medlemsstat ikke kan beskatte en i udlandet beliggende ejendom højere end en i hjemlandet beliggende ejendom. En sådan beskatning er i strid med forbuddet mod restriktioner over for kapitalbevægelser mellem medlemsstaterne. Idet en ombygningsudgift som den i sagen omhandlede ikke ville blive tillagt beregningsgrundlaget for en dansk ejendom, vil det være i strid med EF-domstolens praksis, at ombygningsudgiften skal tillægges beregningsgrundlaget for en svensk ejendom.

#### **Landsskatterettens bemærkninger og begrundelse**

En ejer skal betale ejendomsværdiskat af boligværdien af egen ejendom, der er omfattet af ejendomsværdiskatteloven, jf. ejendomsværdiskattelovens § 1. For personer omfattet af kildeskattelovens § 1 omfatter ejendomsværdiskat tillige ejendomme beliggende i udlandet, jf. ejendomsværdiskattelovens § 2. Udenlandske ejendomes beregningsgrundlag opgøres efter ejendomsværdiskattelovens § 4b med virkning fra indkomståret 2009. Ifølge reglerne for danske ejendomme opgøres beregningsgrundlaget efter ejendomsværdiskattelovens § 4a. Efter ejendomsværdiskattelovens § 4a, stk. 3, skal der ved om- eller tilbygning efter vurderingslovens § 33, stk. 12, foretages en vurdering for ejendomme omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, såfremt der er foretaget en om- eller tilbygning, der kræver byggetilladelse. Praksis er beskrevet i ligningsvejledningen A.G. 3.1. Såfremt reglerne angående beregningsgrundlag for ejendomsværdiskat er forskellige, alt efter om grundlaget beregnes efter ejendomsværdiskattelovens § 4a eller 4b, vil der være tale om en forskelsbehandling, der er i strid med EU-retten, jf. EF-domstolens dom af 17. januar 2008, Theodor Jäger, C-256/06. Idet der, i nærværende sag, ikke er forhold, der kan betinge en sådan forskelsbehandling, skal beregningsgrundlaget for klagerens ejendom alene tillægges værdien af 112.200 svkr., såfremt det udførte arbejde kræver en byggetilladelse. Under hensyn til det af klageren oplyste om arbejdet, lægges det til grund, at det

10-01136

Side 3

udførte arbejde ikke har krævet en byggetilladelse. Herefter skal værdien af 112.200 svkr. ikke indgå i beregningsgrundlaget ved beregningen af ejendomsværdiskat for ejendommen Blaabjerg 2:8, Halmstad, Sverige.

Landskatteretten nedsætter herefter beregningsgrundlaget for den omhandlede ejendom med værdien af 112.200 svkr.

SKAT anmodes om at foretage den talmæssige opgørelse, jf. forretningsorden for Landskatteretten, bek. nr. 974 af 17. oktober 2005, § 17, stk. 2.

  
Helmer Augustesen  
Retsformand

  
Tom Kirchhoff  
Fuldmægtig