



Ejendomsværdiskat

Læs her om de gældende regler og seneste nyheder, der omhandler dansk ejendomsværdiskat.

Indhold

Hvis du ikke er fortrolig med regler og fremgangsmåde, bør du læse teksten længere nede. Hvis ”du ved hvad du gør”, kan du gå direkte til Beregningsmodellen:

[Beregningsmodellen](#) Modellen beregner de beskatningsgrundlag, som skal opgives til SKAT (det danske skattevæsen).

I dokumentet [Beregning af dansk ejendomsværdiskat](#) finder du en beskrivelse af gældende regler og tankegangen bag beregningsmodellen. Med eksempler!

I dokumentet [Skats vejledning vedr. udenlandske ejendomme](#) finder du SKAT’s vejledning til udfyldelse af ejendomsskemaet for udenlandske ejendomme, samt selve skemaet.

[Tryk på dette symbol for at komme tilbage til indholdsfortegnelsen](#)

Dansk ejendomsværdiskat for 2009

Af advokat Lars Holm Rasmussen

Det danske beskatningsgrundlag beregnes fortsat ved hjælp af svensk prisindex

I beregningen af dansk ejendomsværdiskat for svenske fritidshuse tages udgangspunkt i enten ejendommens købesum (for ejendomme købt fra og med 1. januar 2002) eller den svenske ejendoms offentlige vurdering (for ejendomme købt før nævnte dato). Reglerne omfatter også fritidsboliger på landbrugs- og skovbrugsejendomme.

Der henvises til de informationer, der tidligere er udsendt om emnet, nemlig artiklerne *Beregning af dansk ejendomsværdiskat for fast ejendom i Sverige* (optrykt parallelt med denne tekst) og *Skatteforhold – svenske og danske* (i Vidensbanken)

Ved opgørelse af beskatningsgrundlaget ("den værdi, der skal selvangives, og som der skal betales ejendomsværdiskat af") indsætter man købesum (eller svensk vurdering, jfr. ovenfor) i en beregningsmodel, som påvirkes af prisudviklingen på fritidshuse i Sverige, det såkaldte *fastighetsprisindex*.

Eftersom købesummens størrelse er afgørende for beskatningen af ejendomme, købt fra og med 2002, indgår købsårets indextal i beregningen.



Indextal, der skal anvendes ved køb i de seneste år

Fastighetsprisindexet for fritidshuse var i 2007 på 588, i 2008 på 603 og i 2009 på 633.

Det understreges, at indextallet for 2009 kun har betydning for skatteberegning for ejendomme, der er købt i 2009. Medlemmer med ejendomme, købt i årene 2002 – 2008, skal fortsat anvende indextallet for købsåret i deres beregning, hvilket i de fleste tilfælde vil betyde, at der for 2009 blot selvangives samme værdi som i sidste års selvangivelse.



Den automatiske beregningsmodel

I den automatiske beregningsmodel, der er tilgængelig fra denne tekst (se første side i dette dokument), kan medlemmer, der har købt deres ejendom før 2010, beregne de værdioplysninger, der skal selvangives til SKAT i Danmark.

Medlemmer, der har erhvervet ejendommen som gave eller arv, skal selvangive med de værdier, der beregnes på grundlag af gavegiverens henholdsvis arveladerens køb i sin tid.



Udfyldelse af "udlandsskemaet"

Som hidtil selvangives beskatningsgrundlagene (værdierne) i det særlige udlandsskema, formular 04.053, til selvangivelsen. Som noget nyt i år indeholder skemaet en rubrik 213. Fra

medlemmer, der selvangiver via TastSelv er vi bekendt med, at systemet ikke accepterer, at visse rubrikker ikke udfyldes.

Rubrikkerne 212, 213 og 214 repræsenterer tilsammen de valgmuligheder, som følger af § 4 a i den danske lov om ejendomsværdiskat, og som giver skatteyderen ret til at vælge den lavest beregnede værdi som beskatningsgrundlag. Udfyldelse af rubrik 212 beror på skatteyderens eget skøn, som kan tænkes forlangt dokumenteret, hvis det er lavere end tallene i de to andre. Tallene til indsætning i rubrikkerne 213 og 214 kan torpare-medlemmet hente fra den automatiske beregningsmodel.

Husk at udfylde rubrik 254 om størrelsen af beløbet for den svenske *fastighetsskatt* eller *fastighetsavgift* for 2009. Beløbet er det, som du i indeværende forår *selvangiver* til Sverige for 2009 og ikke det, du har betalt i 2009 (eftersom det dækkede skatteåret 2008).

I rubrik 491 selvangives ejendommens skønnede handelsværdi ved udgangen af 2009. Oplysningen i denne rubrik har betydning for udmåling af visse sociale ydelser og har ingen virkning for skatten.



Kontrollér selv SKATs skatteberegning

Det er vigtigt at være opmærksom på, at dansk SKAT ikke foretager nogen selvstændig beregning af beskatningsgrundlaget, men lægger til grund, at skatteyderen selv har opgjort og selvangivet de rigtige værdier i rubrikkerne.

Ved henvendelser fra medlemmer er vi vidende om, at SKATs medarbejdere ikke altid er fortrolige med de gældende regler og enten opgør beskatningsgrundlaget forkert eller anvender forældede bestemmelser. Af denne grund, og da vi endnu ikke har erfaringer med, om ligningssystemet loyalt vælger det laveste tal i rubrikkerne 212, 213 og 214, må det anbefales, at man forholder sig kritisk til årsopgørelsens resultat og selv kontrollerer, at ejendomsværdiskatten er beregnet rigtigt for den svenske ejendom.



Frister og indsendelse

Den *svenske* selvangivelse for 2009 forventes udsendt fra Skatteverket i perioden fra slutningen af marts til begyndelsen af april 2010. Trods sin angivelse af indsendelsesfrist 3. maj 2010 gælder der en forlænget frist for udlændinge. Den udfyldte, underskrevne selvangivelse skal være fremme hos Skatteverket senest *mandag den 31. maj 2010*. Rettidig postafsendelse fra Danmark bør derfor ske senest torsdag den 27. maj 2010.

For udlandsskemaet til den *danske* selvangivelse gælder samme frister som for selve selvangivelsen. Eftersom skatteydere med ejendom i udlandet pr. definition skal afgive udvidet selvangivelse, er fristen 1. juli 2010.

Se i øvrigt vejledningen på selve udlandsskemaet.

Lars Holm Rasmussen

