

Ejendomsværdiskat for udenlandske ejendomme

Skattestyrelsen har offentliggjort indekstal og afstandsprocent (SKM2025.229), så beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskat for udenlandske ejendomme kan opgøres.

Ejendomsværdiskat for udenlandske ejendomme 2024

Indekstal og afstandsprocent er offentliggjort i SKM2025.229, således, at beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskat for udenlandske ejendomme kan opgøres for 2024.

Vurderingsstyrelsen har desuden godkendt et britisk indeks, som skal benyttes for ejendomme beliggende i Storbritannien fra og med indkomståret 2024.

Ejendomme beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland skal på samme måde som for danske ejendomme som følge af nye regler for betaling af ejendomsværdiskat gældende for indkomståret 2024 opføre et beskatningsgrundlag for den udenlandske ejendom.

Beskatningsgrundlaget er den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom i det forudgående indkomstår (dvs. ejendomsvurderingen for 2022 for ejendomme, der vurderes i lige år og ejendomsvurderingen for 2023 for ejendomme, der vurderes i ulige år).

Når der ikke foreligger en godkendt udenlandsk vurdering, fastsættes beskatningsgrundlaget i stedet med udgangspunkt i ejendommens faktiske anskaffelsespris.

For at opnå det samme prisniveau som for danske ejendomme er det nødvendigt at indeksere handelsprisen til prisniveauet pr. den vurderingstermin, der anvendes til beskatning af tilsvarende danske ejendomme.

Ejendommens faktiske anskaffelsespris indekseres henholdsvis frem eller tilbage til det angivne tidspunkt efter følgende prioriteringsrækkefølge:

1. Et godkendt udenlandsk prisindeks
2. OECD's indeks for udvikling i huspriser
3. Det danske sommerhusindeks

Fælles for alle tre typer af indeks er, at det er indekstallet for året før den relevante vurderingstermin, der skal anvendes.

Anskaffelsesprisen for en ejendom skal indekseres efter OECD-indekset til brug for beskatning i indkomståret 2024, hvor den relevante vurderingstermin er 1. januar 2022. Derfor skal indekstallet for det relevante land i OECD-indekset for 2021 anvendes.

Eksempel:

Hvis en ejendom er købt i Spanien den 1. januar 2011 for 1.000.000 euro, og handelsværdien for vurderingsterminen pr. 1. januar 2022 skal findes, vil beregningen se således ud:

De to indekstal, der indgår i beregningen, er indekstallet for købsåret. Hvis ejendommen er købt i 2011, skal indekstallet for 2011 anvendes i beregningen.

Det andet indekstal, der indgår i beregningen, er indekstallet for 2021, som skal benyttes for at nå frem til værdien pr. 1. januar 2022, som er den vurderingstermin der danner grundlag for beskatning af ejerboliger for indkomståret 2024.

$$132,2/124,3 \times 1.000.000 \text{ euro} = 1.063.555,91 \text{ Euro.}$$

De 1.063.555,91 euro omregnes til DKK: $1.063.555,91 \text{ euro} \times 7,4365 = 7.909.133,55 \text{ kr.}$, da valutakursen på euro den 30. december 2021/ultimo 2021 var 743,65.

Beløbet afrundes til nærmeste 1.000 kr. Det giver en værdi pr. 1. 1. 2022 på 7.909.000 kr.

Selvangivelse af handelsværdi

Den beregnede handelsværdi kan selvangives via TastSelv eller ved benyttelse af blanket 04.053.

Den beregnede handelsværdi pr. 1. januar 2022 skal angives i rubrik 212.

Rabatordning - Ejendomme overtaget senest den 31. december 2023

Ligesom for danske ejendommen ydes der rabat i ejendomsværdiskat til personer, der pålægges højere samlet ejendomsværdiskat ved overgangen til de nye regler, der gælder for 2024. Det er en betingelse, at den udenlandske ejendom har været overtaget senest 31. december 2023, og ejer skal have været ejendomsværdiskattepligtig af ejendommen i 2023.

En evt. rabat skulle gerne fremgå af årsopgørelsen for 2024 efter selvangivelse af den beregnede handelsværdi.