



**Skatteministeriet**

22. maj 2023  
J.nr. 2022 - 13058

Til Folketinget – Skatteudvalget

Vedrørende L 113 - Forslag til ejendomskattelov.

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 76 af 16. maj 2023.

Jeppe Bruus

/ Rikke Kure Wendel

## Spørgsmål

Ministeren bedes kommentere henvendelsen af 15. maj 2023 fra BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, jf. L 113 - bilag 6.

## Svar

Generelt bemærker BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab (BDO), at der betales ejendomsværdiskat af udenlandske ejendomme efter komplicerede regler, der er kendetegnet ved, at der beregnes skat af værdier, der ligger langt under ejendommens faktiske handelsværdier. BDO er af den opfattelse, at næsten alle danskere med feriebolig i udlandet er usikre på, hvordan de er stillet fra 2024, og at der i L 113 mangler eksempler på, hvad ejendomsværdiskatten fra 2024 vil udgøre sammenlignet med de gældende regler.

På den baggrund rejser BDO i sin henvendelse nedenstående spørgsmål.

1. BDO spørger, om de nye regler for beregning af ejendomsværdiskat for ejendomme i udlandet i grove træk vil føre til nogenlunde samme skat som efter de nuværende regler. BDO spørger i forlængelse heraf, om der for de nuværende ejere vil gælde et skatte loft eller anden form for værn mod kraftige skattestigninger på samme måde som for danske ejerboliger.

### *Kommentar*

Reglerne for ejendomsværdiskat af ejendomme beliggende i udlandet, på Færøerne og i Grønland videreføres med L 113 med den ændring, at ejendomsværdiskattestoppet ophæves, ligesom det er tilfældet for ejendomsværdiskat af ejendomme beliggende i Danmark.

Som følge af ophævelse af ejendomsværdiskattestoppet indføres der med L 113 en skatterabat, der skal sikre, at ingen boligejere, der har købt deres bolig inden 2024, skal betale højere samlede ejendomsskatter i 2024, end hvis de gældende regler (herunder også ejendomsværdiskattestoppet) var blevet videreført. Skatterabatten videreføres nominelt, indtil ejendommen sælges.

Som følge af, at ejendomme beliggende i udlandet ikke er omfattet af dansk grundskyld, udgøres skatterabatten for ejerne af disse ejendomme forskellen mellem den ejendomsværdiskat, der skal betales i 2024 efter reglerne i den nye ejendomsskatte lov, og den ejendomsværdiskat, der skal betales i 2024 efter reglerne i den hidtidige ejendomsværdiskatte lov, herunder med ejendomsværdiskattestop.

De nye regler indebærer således tryghed om boligbeskatningen for nuværende ejere af ejendomsværdiskattepligtige ejerboliger beliggende i Danmark såvel som i udlandet, på Færøerne og i Grønland.

Foruden skatterabatten indføres der med L 113 en permanent indefrysningsordning, som både vil gælde for nuværende og fremtidige ejere af ejendomme beliggende i Danmark, udlandet, på Færøerne og Grønland. Hvis ejendomsværdiskatten efter 2024 stiger, kan

denne stigning således indefrysnes som et lån, såfremt ejeren stiller sikkerhed for det indefrosne beløb.

2. BDO spørger videre, hvad beregningsgrundlaget for dansk ejendomsværdiskat for en ejendom beliggende i Sverige, købt i 2007 for SEK 500.000, omtrentligt vil udgøre i 2024, hvis det lægges til grund, at ejendommen i dag har en handelsværdi på omkring SEK 950.000.

#### *Kommentar*

Jeg kan henholde mig til følgende, som jeg har modtaget fra Vurderingsstyrelsen:

”Efter de gældende regler beregnes beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskat via fastsættelse af skattestopsværdier (ejendomsværdiskattestop) for udenlandske ejendomme.

Med udgangspunkt i handelsprisen på 500.000 SEK i 2007 og med anvendelse af de metoder, der er beskrevet på borgervejledningen ”Ejendom i udlandet” på [www.skat.dk](http://www.skat.dk), kan beskatningsgrundlaget efter gældende regler beregnes til at udgøre 200.000 kr. Med en ejendomsværdiskattesats på 9,2 promille vil ejendomsværdiskatten i 2024 efter gældende regler umiddelbart udgøre godt 1.800 kr.

Beregningsgrundlaget for dansk ejendomsværdiskat for ejendommen i 2024 efter de nye regler afhænger af prisudviklingen for svenske ejendomme. Hvis det beregningsteknisk forudsættes, at grundlaget for ejendomsværdiskatten i 2023 udgør godt 680.000 kr., vil ejendomsværdiskatten for 2024 med en sats på 5,1 promille efter de nye regler udgøre knap 3.500 kr. Der ses beregningsteknisk bort fra eventuelle svenske ejendomsskatter.

I eksemplet vil ejeren umiddelbart få en skatterabat på godt 1.600 kr., således at de samlede ejendomsskatter for 2024 fortsat vil udgøre godt 1.800 kr.”

3. BDO spørger afslutningsvist, hvad beregningsgrundlaget for dansk ejendomsværdiskat for en ejendom beliggende i Frankrig, købt i 2021 for EUR 500.000, omtrentligt vil udgøre i 2024, hvis det lægges til grund, at ejendommen i dag har en handelsværdi svarende til købsprisen.

#### *Kommentar*

Jeg kan henholde mig til følgende, som jeg har modtaget fra Vurderingsstyrelsen:

”Som nævnt ovenfor beregnes beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskat efter de gældende regler via fastsættelse af skattestopsværdier (ejendomsværdiskattestop) for udenlandske ejendomme.

Med udgangspunkt i handelsprisen på 500.000 EUR i 2021 og med anvendelse af de metoder, der er beskrevet på borgervejledningen ”Ejendom i udlandet” på [www.skat.dk](http://www.skat.dk), kan beskatningsgrundlaget efter gældende regler beregnes til at udgøre knap 1,8 mio. kr. Med

en ejendomsværdiskattesats på 9,2 promille vil ejendomsværdiskatten i 2024 efter gældende regler umiddelbart udgøre godt 16.000 kr.

Beregningsgrundlaget for dansk ejendomsværdiskat i 2024 for ejendommen efter de nye regler afhænger af prisudviklingen for franske ejendomme. Hvis det beregningsteknisk forudsættes, at grundlaget for ejendomsværdiskatten udgør godt 3,7 mio. kr., vil ejendomsværdiskatten for 2024 med en sats på 5,1 promille efter de nye regler udgøre knap 19.000 kr. Der ses beregningsteknisk bort fra eventuelle franske ejendomsskatter.

I eksemplet vil ejeren umiddelbart få en skatterabat på knap 3.000 kr., således at de samlede ejendomsskatter for 2024 fortsat vil udgøre godt 16.000 kr.”