

VIDEN OM

Skat ved køb af feriebolig i udlandet



Rigtig mange danskere har allerede en feriebolig i udlandet, og endnu flere drømmer om det. En ødegård i Sverige, et byhus i Provence, en hacienda i Malaga eller en lejlighed i Alanya. Mulighederne er mange.

Ikke alle er klar over, at køb af en feriebolig i udlandet kan have skattemæssige konsekvenser i Danmark, men det har det faktisk.

Beskatning i Danmark

De skattemæssige konsekvenser i Danmark afhænger af, hvad den udenlandske feriebolig anvendes til.

Privat anvendelse

Anvendes den udenlandske feriebolig udelukkende privat, er der ikke skattefradrag for udgifter til ejendomsskatter, vedligeholdelse, forsikring m.m. Renteudgifter af lån til køb af ferieboligen fratrækkes. Det gælder også, selvom der er tale om et lån i udenlandsk valuta og gennem en bank udenfor Danmark. Er dette tilfældet, er også eventuelle kurstab som udgangspunkt fradragsberettigede, mens kursgevinster normalt er skattepligtige.

Der skal som udgangspunkt betales dansk ejendomsværdiskat. Det er værdien i 2001/02, som skal lægges til grund, hvorfor det i mange tilfælde er en langt lavere værdi end anskaffelsessummen, som der skal betales ejendomsværdiskat af. Hvis der er betalt lokal formueskat af boligen, kan denne modregnes i den danske ejendomsværdiskat. Det gælder fx for ferieboliger i Frankrig, Spanien og Sverige. Den ændrede boligbeskatning får også betydning for ejendomsværdi af udenlandske ejendomme.

Erhvervmæssig anvendelse

Anvendes ferieboligen udelukkende til udlejning, anses den skattemæssigt for en udlejningsejendom. Der skal i så fald ikke betales ejendomsværdiskat i Danmark. Til gengæld skal overskuddet ved udlejningen medregnes til den danske indkomst.

Da der er tale om selvstændig erhvervsvirksomhed, er det muligt at bruge den særlige virksomhedsskatteordning. Herved får renteudgifter af lån til huskøbet en høj fradragsværdi, ligesom overskuddet ved udlejningen kan opspares til en foreløbig beskatning på kun ca. 22 %.

For at bruge virksomhedsordningen skal ejeren kunne dokumentere, at ferieboligen ikke anvendes til privat brug. Dette vil normalt kræve, at udlejningen sker gennem et udlejningsbureau, og at ejeren i kontrakten med udlejningsbureauet har fraskrevet sig muligheden for selv at bruge huset.

Lejer ejeren sin egen bolig gennem udlejningsbureauet, er der i princippet tale om privat anvendelse. I så fald kan virksomhedsordningen ikke anvendes.

Blandet anvendelse

Anvendes sommerboligen såvel privat som til udlejning, skal overskuddet ved udlejningen medtages ved indkomstopgørelsen i Danmark, men den særlige virksomhedsordning kan ikke anvendes.

SKAT OG MOMS
November 2020

”
Anvendes den udenlandske feriebolig udelukkende privat, er der ikke skattefradrag for udgifter til ejendomsskatter, vedligeholdelse, forsikring m.m.
”

Denne publikation er skrevet i generelle vendinger og skal alene betragtes som generel vejledning. Publikationen dækker ikke specifikke situationer, og du bør ikke handle - eller undlade at handle - uden at have fået professionel rådgivning. Kontakt venligst BDO for at drøfte de specifikke problemstillinger. BDO, vores partnere og medarbejdere påtager os ikke ansvar for tab foranlediget af en handling, der er taget - eller ikke er taget - på baggrund af oplysningerne i denne publikation.

Overskuddet kan opgøres på to metoder. Enten efter regnskabsmetoden, hvor overskuddet opgøres på grundlag af de faktiske indtægter og udgifter. Anvendes denne metode, skal der kun betales ejendomsværdiskat for den periode, hvor boligen ikke har været udlejet. Alternativt kan overskuddet opgøres efter en særlig standardmetode, hvor de første 11.500 kr. er skattefri, og hvor der af den overskydende del af lejeindtægterne kun skal medregnes 60 % ved indkomstopgørelsen. I så fald skal der betales ejendomsværdiskat for hele året. Hvis udlejningen sker via et udlejningsbureau, som indberetter lejeindtægterne til Skattestyrelsen - hvilket sjældent vil være tilfældet for en udenlandsk ejendom - udgør bundfradraget 41.800 kr. Ved standardmetoden gives der ikke skattefradrag for nogen driftsudgifter vedrørende boligen. Renter af lån kan dog altid fratrækkes.

Salg af boligen

Ved salg af ferieboligen vil beskattningen afhænge af, hvad den har været anvendt til. Hvis boligen helt eller delvist har været anvendt privat, vil en avance som udgangspunkt være skattefri i Danmark. Har boligen udelukkende været anvendt erhvervmæssigt, skal fortjenesten medregnes ved indkomstopgørelsen og beskattes som kapitalindkomst.

Beskatning i udlandet

Uanset hvilket land sommerboligen er beliggende i, vil der skulle betales lokale ejendomsskatter. Nogle steder skal der også betales formueskat.

Anvendes boligen kun til privat brug, skal der normalt ikke betales indkomstskat af nogen art. Hvis boligen derimod helt eller delvist anvendes til udlejning, vil der som hovedregel skulle betales skat af overskuddet.

Ved salg af boligen vil der mange steder skulle betales skat af en eventuel fortjeneste. Nogle steder er gevinsten dog skattefri, hvis ejendommen har været ejet i en årrække.

Nedslag for dobbeltbeskatning

Som det fremgår ovenfor, kan der være tilfælde, hvor overskud ved udlejning henholdsvis fortjenester ved salg vil skulle selvangives såvel i Danmark som i det land, hvor sommerboligen er beliggende. Umiddelbart sker der altså dobbeltbeskatning af indkomsten.

Danmark har imidlertid indgået såkaldte dobbeltbeskatningsoverenskomster med næsten alle lande om, hvorledes man skal forholde sig i sådanne tilfælde. Når det gælder fast ejendom, tilkommer den primære beskatningsret altid det land, hvor ejendommen er beliggende. I de fleste tilfælde betyder det, at der i Danmark gives nedslag for den skat, der er betalt i udlandet.

Køb via selskab

Hvis den udenlandske feriebolig købes gennem et dansk eller udenlandsk selskab, bliver situationen noget mere kompleks. I så fald tilkommer eventuelle lejeindtægter nemlig selskabet og ikke ejerne af dette. Og når det gælder privat brug af sommerhuset, har det betydning, hvem det er, som bruger huset.

Er det hovedaktionærer som bruger huset, skal disse som udgangspunkt beskattes i Danmark af et beløb svarende til 16,25 % af ferieboligens handelsværdi på årsbasis. Er der betalt leje til selskabet for brugen af huset, kan det betalte beløb modregnes i det skattepligtige beløb.

Reglerne betyder, at det kun meget sjældent vil være en fordel at købe en udenlandsk feriebolig gennem et selskab. Heller ikke selvom der herved kan spares ikke ubetydelige beløb i lokale stempelafgifter og lignende.

Finansiering

Når det gælder finansieringen af købet af den udenlandske sommerbolig skal man være opmærksom på, at det i nogle lande - af arveafgiftsmæssige årsager - kan være hensigtsmæssigt med en 100 %'s lånefinansiering, sådan at nettoværdien af ejendommen er ganske beskedent.

**HAR DU SPØRGSMAÅL SÅ
KONTAKT**



Anders Kiærskou
Manager, Skat
Tlf. 41 96 18 33
aek@bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer. BDO er varemærke for både BDO netværket og for alle BDO medlemsfirmaerne. BDO i Danmark beskæftiger omkring 1.250 medarbejdere, mens det verdensomspændende BDO netværk har godt 90.000 medarbejdere i 165 lande.

WWW.BDO.DK