

Skatteministeriet
Udkast (X)
September 2008

J. nr. 2008-311-0015

Forslag
til
Lov om ændring af ejendomsværdiskatteloven og ligningsloven
(Justeringer som følge af Jäger-dommen m.v.)

§ 1

I ejendomsværdiskatteloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1017 af 16. august 2007, som ændret ved § 5 i lov nr. 335 af 7. maj 2008, foretages følgende ændringer:

1. I § 3 ændres ”beregningsgrundlaget efter § 4 a, stk. 1-6,” til: ”beregningsgrundlaget efter §§ 4 a og 4 b”.

2. § 4 a, stk. 5-8, ophæves. Stk. 9 bliver herefter stk. 5.

3. I § 4 a, stk. 9, som ved nr. 2 bliver stk. 5, ophæves 2. pkt.

4. Som § 4 b indsættes følgende:

”§ 4 b. Hvis der for ejendomme omfattet af § 4, nr. 11, findes en udenlandsk, henholdsvis færøsk eller grønlandsk, offentlig ejendomsvurdering, som kan sidestilles med en dansk vurdering, beregnes ejendomsværdiskatten efter samme regler som i § 4 a, stk. 1.

Stk. 2. Hvis der for ejendomme omfattet af § 4, nr. 11, ikke findes en vurdering som nævnt i stk. 1, udgør beregningsgrundlaget den laveste af følgende værdier:

1. Handelsværdien pr. 1. oktober i indkomståret reguleret med samme forhold, som på dette tidspunkt eksisterer mellem danske ejendomsvurderinger og faktiske handelspriser for ejendomme af den pågældende type.
2. Handelsværdien pr. 1. januar 2001 reguleret med samme forhold, som på daværende tidspunkt eksisterede mellem danske ejendomsvurderinger og faktiske handelspriser for ejendomme af den pågældende type, med tillæg af 5 pct.
3. Handelsværdien pr. 1. januar 2002 reguleret som nævnt under nr. 2 uden tillæg af 5 pct.

§ 4 a, stk. 4, 1.-3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 3. Handelsværdi efter stk. 2 fastsættes som følger:

1. Hvis der findes et udenlandsk, færøsk eller grønlandsk prisindeks for ejendomme af den pågældende type, og dette indeks kan godkendes af told- og skatteforvaltningen, fastsættes handelsværdien på grundlag af den faktiske anskaffelsespris frem- eller tilbageindekset efter et sådant prisindeks. Told- og skatteforvaltningen kan bestemme, at et udenlandsk, færøsk eller grønlandsk prisindeks skal anvendes med fremadrettet virkning.
2. Hvis prisindeks som nævnt i nr. 1 ikke findes, anvendes dansk prisindeks for ejendomme af den pågældende type.
3. Hvis der ikke findes prisindeks som nævnt i nr. 1-2, ansættes handelsværdien skønsmæssigt, medmindre nr. 4 finder anvendelse. Tilsvarende gælder, hvis indeksering af en faktisk anskaffelsespris medfører et resultat, som står i åbenbart misforhold til ejendommens reelle handelsværdi.
4. Hvis der foreligger anden dokumentation, der giver en mere retvisende fastsættelse af handelsværdien end den dokumentation, der er nævnt i nr. 1-2, lægges sådan anden dokumentation til grund for værdifastsættelsen.

Stk. 4. Hvis der foretages om-, til- eller nybygning af ejendomme omfattet af § 4, nr. 11, og værdien heraf ikke indgår i den udenlandske ejendomsvurdering efter stk. 1 eller den beregnede handelsværdi efter stk. 2, lægges prisen på om-, til- eller nybygningen til ejendomsvurderingen eller den beregnede handelsværdi. Prisen på om-, til- eller nybygningen indekseres til 2001-niveau henholdsvis 2002-niveau ved anvendelse af relevant udenlandsk prisindeks. Findes anvendeligt udenlandsk prisindeks ikke, anvendes i stedet dansk prisindeks. Den indekserede pris reguleres som nævnt i stk. 2, nr. 2-3.

Stk. 5. Hvis en nybygget ejendom omfattet af § 4, stk. 11, ikke efter danske forhold ville kunne vurderes som færdigbygget pr. 1. oktober i året før indkomståret, jf. vurderingslovens § 33, stk. 1, betales der ikke ejendomsværdiskat i indkomståret. Det påhviler den skattepligtige at dokumentere, at betingelsen i 1. pkt. er opfyldt.

Stk. 6. § 4 a, stk. 5, finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 7. Skatteministeren kan fastsætte regler om afgivelse af oplysninger til brug for fastsættelsen af handelsværdi efter stk. 2-3.

5. I § 5 ændres ”§ 4 a, stk. 1-8,” til: ”§§ 4 a og 4 b”.

6. I § 6, *stk. 1*, ændres ”§ 4 a, stk. 1-7” til: ”§§ 4 a og 4 b”.

7. § 7 affattes således:

”§ 7. Har den skattepligtige senest den 1. juli 1998 erhvervet en ejendom som nævnt i § 4, nr. 1, 3-5 og 9-11, nedsættes den beregnede ejendomsværdiskat endvidere med et beløb svarende til 4 promille af beregningsgrundlaget efter §§ 4 a og 4 b. Ejendomsværdiskatten for ejendomme som nævnt i § 4, nr. 2, nedsættes med 4 promille af beregningsgrundlaget for hele ejendommen.

Stk. 2. Nedslag efter stk. 1 kan maksimalt udgøre 1.200 kr. pr. selvstændig boligenhed. Nedslaget gives ikke til ejere af ejerlejligheder og fredede ejendomme omfattet af ligningslovens § 15 K. Nedslaget bortfalder ved ejerskifte, dog ikke ved ejerskifte mellem ægtefæller. § 6, stk. 2, finder tilsvarende anvendelse.

8. I § 8, *stk. 1, 1. pkt.*, ændres ”beregninggrundlaget efter § 4 a, stk. 1-7” til: ”beregninggrundlaget efter §§ 4 a og 4 b”.

9. § 12 affattes således:

”§ 12. Skat, som er betalt til udlandet, Færøerne eller Grønland, og som er beregnet med henvisning til værdien af en dér beliggende fast ejendom, kan fradrages i ejendomsværdiskatten. Grundskatter samt tinglysningsafgifter og andre skatter og afgifter i forbindelse med overdragelse, belåning eller anden disposition over fast ejendom er ikke omfattet af 1. pkt. Fradragsbeløbet kan ikke overstige den opgjorte ejendomsværdiskat.”

§ 2

I ligningsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1061 af 24. oktober 2006 som senest ændret ved § 2 i lov nr. 552 af 17. juni 2008, foretages følgende ændringer:

1. § 7 E, *stk. 2*, affattes således:

”*Stk. 2.* Hvis der til et bygningsarbejde på en fredet eller bevaringsværdig bygning er ydet eller kan ydes et offentligt tilskud, der omfattes af bestemmelsen i stk. 1, behandles andre tilskud, der ydes til det samme bygningsarbejde, skattemæssigt efter reglerne i stk. 1.”

2. § 15 P, *stk. 1, 4. pkt.*, affattes således:

”For ejendomme beliggende i udlandet m.v. udgør bundfradraget 1 1/3 pct. af udenlandsk ejendomsvurdering, som kan sidestilles med en dansk, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 1, eller i mangel heraf handelsværdien beregnet efter ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 2, nr. 1, dog altid mindst 24.000 kr., jf. dog 5. pkt.”

3. § 16, *stk. 5, 1. pkt.*, affattes således:

”Stk. 5. Den skattepligtige værdi af en sommerbolig, der er stillet til rådighed af en arbejdsgiver som nævnt i stk. 1, sættes til $\frac{1}{2}$ pct. pr. uge af dansk ejendomsværdi eller hermed sammenlignelig udenlandsk ejendomsværdi pr. 1. oktober året før rådighedsåret eller i tilfælde, hvor der ikke er ansat en ejendomsværdi, handelsværdien reguleret som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 2, pr. 1. oktober året før rådighedsåret, for hver af ugerne 22-34 og $\frac{1}{4}$ pct. for hver af årets øvrige uger.”

§ 3

Loven træder i kraft den 1. januar 2009 og har virkning fra og med indkomståret 2009.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Indledning

Formålet med lovforslaget er at tilpasse ejendomsværdiskattelovens og ligningslovens bestemmelser om beskatning af fast ejendom beliggende i udlandet til EU-retten efter dommen i Theodor Jäger-sagen (sag nr. C-256/06). Desuden foreslås en justering af reglerne om nedslag i ejendomsværdiskatten for skatter betalt i udlandet. Endelig foreslås det at skabe bedre rammer for private tilskud til bygningsarbejder på fredede og bevaringsværdige bygninger.

2. Gældende ret.

2.1. Ejendomsværdiskatteloven.

Personer, som er hjemmehørende i Danmark, betaler ejendomsværdiskat af ejerboliger (herunder fritidshuse), som er beliggende i Danmark eller udlandet (herunder Færøerne og Grønland). Personer, som er hjemmehørende i udlandet, betaler dansk ejendomsværdiskat af ejerboliger beliggende i Danmark.

2.1.1. Danske ejendomme.

Ejendomsværdiskatten af danske ejendomme beregnes på grundlag af den offentligt fastsatte ejendomsværdi (ejendomsvurderingen). Skatten udgør som udgangspunkt 1 pct. af vurderingsbeløb op til 3.040.000 kr. og 3 pct. af det overskydende. Der eksisterer forskellige ganske detaljerede begrænsningsregler ved beregningen af ejendomsværdiskatten, og – mere væsentligt – har der siden 2002 eksisteret et *skattestop* (jf. lovforslag L 100, 2001-02, 2. samling).

Skattestoppet kommer for ejendomsværdiskattens vedkommende til udtryk i form af en fastfrysning af grundlaget for beregningen af skatten. Ejendomsværdiskatten for ejendomme beliggende i Danmark beregnes således på grundlag af den laveste af følgende værdier:

1. Den ejendomsværdi, der er fastsat for den pågældende ejendom pr. 1. oktober i indkomståret.
2. Den ejendomsværdi, der er ansat for ejendommen pr. 1. januar 2001 med et tillæg af 5 pct.
3. Den ejendomsværdi, der er ansat for ejendommen pr. 1. januar 2002.

Som følge af fastfrysningen af beskatningsgrundlaget på 2001/2002-niveau er progressionsknækket ved en vurdering på 3.040.000 kr. ligeledes fastfrosset. Hvis man regulerede denne grænse

efter prisudviklingen, ville resultatet være en gradvis reduktion af ejendomsværdiskatten for ejendomme, som i 2001/2002 var vurderet til mere end dette beløb, og noget sådant var ikke hensigten med skattestoppet.

For nyopførte ejendomme og for ejendomme, hvor der er foretaget om- eller tilbygninger, ansættes vurderingerne på 2001/2002-niveau, således at sådanne ejendomme får samme skattemæssige behandling som ældre ejendomme.

2.1.2. Udenlandske ejendomme.

For udenlandske ejendomme – herunder ejendomme beliggende på Færøerne eller i Grønland – eksisterer der i sagens natur ikke en dansk offentlig vurdering, der kan danne grundlag for ejendomsværdibeskatningen. Derfor har man siden indførelsen af ejendomsværdiskatten anvendt handelsværdien som beskatningsgrundlag (jf. L 94, 1997-98, 2. samling).

Ved lovændringen i 2002 fastholdt man handelsværdien som beskatningsgrundlag for udenlandske ejendomme. Da skattestoppet/skatteløftet også skulle gælde for sådanne ejendomme, blev handelsværdien pr. 1. januar 2001 fastsat som beskatningsgrundlag, dog handelsværdien pr. 1. januar i indkomståret, hvis denne værdi var lavere. For ejendomme erhvervet efter 1. januar 2001, blev handelsværdien på købstidspunktet fastsat som grundlag – eller handelsværdien pr. 1. januar i indkomståret, hvis denne er lavere.

En udenlandsk ejendom, som er erhvervet eksempelvis den 1. januar 2007, vil således blive ejendomsværdibeskattet på grundlag af handelsværdien pr. denne dato, mens en tilsvarende dansk ejendom erhvervet på samme tid vil blive ejendomsværdibeskattet på grundlag af den offentlige vurdering i 2001/2002, som tilmed ikke nødvendigvis afspejler ejendommens værdi i handel og vandel på dette tidspunkt.

Begrundelsen for at vælge dette forenklede grundlag for beskatning af udenlandske ejendomme er rent praktisk. Hvis en ejendom er erhvervet i 2007, vil det være vanskeligt for de danske skattemyndigheder at fastslå, hvad handelsværdien i udlandet ville have været fem eller seks år tidligere udenlandske lokale forhold taget i betragtning. Den faktiske anskaffelsespris lader sig derimod umiddelbart konstatere.

Hvis der af ejendomme beliggende i udlandet er betalt en udenlandsk skat, som med lovens udtryk ”efter sin art” svarer til ejendomsværdiskatten, nedsættes den danske ejendomsværdiskat med det skattebeløb, der er betalt i udlandet. Nedslaget kan dog ikke overstige den opgjorte ejendomsværdiskat.

De udenlandske skatter, der gives nedslag for, skal således nogenlunde svare til den danske ejendomsværdiskat. Eksempelvis gives der ikke nedslag for rene grundskatter (svarende til den kommunale grundskyld i Danmark). Der er truffet afgørelse om, at den nye svenske ejendomsskat – ”fastighetsavgiften” – heller ikke ”efter sin art” svarer til ejendomsværdiskatten i Danmark. Dette skyldes bl.a., at den nye svenske skat er stærkt degressiv.

2.2. Ligningsloven.

2.2.1. Ligningslovens § 7 E, stk. 2

Efter de gældende regler i ligningsloven § 7 E, stk. 1, skal tilskud, der ydes i henhold til § 16, stk. 1, i bygningsfredningsloven, til bygningsarbejder på fredede og bevaringsværdige bygninger ikke medregnes til modtagerens skattepligtige indkomst. Der er tale om tilskud, der ydes fra Kulturarvstyrelsen. Støtte fra Kulturarvstyrelsen kan bestå i egentlige tilskud, men også i form af lån, sagkyndig bistand, projektudarbejdelse eller materialer. Støtten kan endvidere gøres betinget.

Hvis der er ydet tilskud i henhold til § 16, stk. 1, i bygningsfredningsloven, skal andre offentlige tilskud, der ydes til samme formål, heller ikke medregnes til modtagerens skattepligtige indkomst.

Den del af udgifterne til bygningsarbejder, som dækkes af tilskudsbeløbet, kan ikke fradrages ved indkomstopgørelsen eller medregnes ved opgørelsen af grundlaget for skattemæssige afskrivninger og medregnes ikke til anskaffelsessummen ved opgørelsen af den skattepligtige fortjeneste eller tab ved afståelse af ejendommen.

Efter de gældende regler i ligningsloven § 7 E, stk. 2, kan private tilskud til bygningsarbejder på fredede og bevaringsværdige bygninger med Skatterådets godkendelse skattemæssigt behandles på samme måde som de offentlige tilskud.

For at Skatterådet kan indrømme skattefrihed for et konkret privat tilskud, fordres det, at tilskuddet er ydet til et bygningsarbejde, hvortil der i forvejen er ydet et offentligt tilskud, der er skattefrit efter ligningsloven § 7 E, stk. 1. Herudover fordrer en tilladelse fra Skatterådet, at tilskudsyderen retligt er fuldstændigt uafhængig af modtageren.

2.2.2. Ligningslovens § 15 P

Ligningslovens § 15 P indeholder forskellige regler om beskatning af værelsesudlejning. Hvis en ejer af en ejendom omfattet af ejendomsværdiskatteloven udlejer værelse(r) til beboelse, kan den pågældende vælge kun at medregne den lejeindtægt, der ligger ud over 1 1/3 pct. af ejendomsværdien pr. 1. oktober i indkomståret, til sin indkomst. Bundfradraget er dog på mindst 24.000 kr.

For udenlandske ejendomme beregnes bundfradraget som 1 1/3 pct. af handelsværdien.

2.2.3. Ligningslovens § 16, stk. 5

Ligningslovens § 16, stk. 5, indeholder regler om beskatning af værdien af en sommerbolig, som er stillet til rådighed af en arbejdsgiver (fri sommerbolig). Efter gældende regler ansættes den skattepligtige værdi af fri sommerbolig i sommerperioden til ½ pct. pr. uge af ejendomsværdien pr. 1. oktober året i forvejen. For den resterende del af året ansættes værdien til ¼ pct. af ejendomsværdien. Er der ikke ansat en ejendomsværdi, anvendes i stedet handelsværdien.

3. Theodor Jäger-dommen og Kommissionens åbningskrivelse.

3.1. Jäger-dommen.

Jäger-dommen blev afsagt den 17. januar 2008. Sagen handlede ikke om ejendomsværdibeskatning, men om anvendelse af forskellige regler for værdiansættelse af fast ejendom beliggende i to forskellige EU-medlemsstater ved beregning af tysk arveafgift. Hermed har sagen paralleller til den danske ejendomsværdibeskatning, idet grundlaget for beskatning af ejendomme beliggende i Danmark og i udlandet som nævnt i det foregående ikke er ens. Grundlaget for beskatning af fast ejendom beliggende i Danmark er de offentlige vurderinger fra 2001, 2002 eller indkomståret, mens grundlaget for beskatning af ejendomme beliggende i udlandet er handelsværdien pr. 1. januar 2001 eller handelsværdien på købstidspunktet, hvis dette ligger senere end 2001.

Theodor Jäger, som var bosiddende i Frankrig, arvede ved sin mors død forskellige aktiver i Tyskland samt faste ejendomme (land- og skovbrugsejendomme) beliggende i Frankrig. Afdøde fru Jäger var ved sin død bosiddende i Tyskland, og der skulle efter tysk lovgivning svares en tysk arveafgift.

Efter de tyske arveafgiftsregler skulle land- og skovbrugsejendomme beliggende i udlandet ansættes til den aktuelle markedsværdi ved arveafgiftsberegningen. Ejendomme beliggende i Tyskland skulle derimod værdiansættes efter særlige regler, som i praksis indebar, at grundlaget for afgiftsberegningen som et gennemsnit kun blev 10 pct. af markedsværdien. Disse regler baseredes bl.a. på standardiserede værdier for forskellige typer bedrifter og navnlig på grundlag af de gennemsnitlige faste indtægter af forretningsmæssigt drevne bedrifter i Tyskland pr. 1. januar 1996.

Desuden var der for tysk beliggende ejendomme en særligt høj bundgrænse, ligesom arveafgiften af den resterende del blev nedsat. Heller ikke disse regler gjaldt for udenlandsk beliggende ejendomme.

Theodor Jäger påklagede beregningen af arveafgift gennem det tyske klagesystem, og sagen blev indbragt som en præjudiciel sag for EF-Domstolen. Domstolen blev bedt om at tage stilling til, om de tyske regler var i overensstemmelse med Traktatens regler om kapitalens frie bevægelighed.

Domstolen konkluderer, at de tyske regler er en hindring for kapitalens frie bevægelighed. Hvis man er bosiddende i Tyskland, gør de tyske arveafgiftsregler det kort fortalt mindre attraktivt at erhverve land- og skovbrugsejendomme i udlandet end i Tyskland.

Fra de tyske myndigheders side fremførte man en række argumenter for, at regelsættet ikke skulle være af en sådan karakter, at de kunne være i strid med Traktaten. Blandt de fremførte argumenter var, at det var praktisk vanskeligt at anvende de værdiansættelseskriterier, der var fastsat for tyske ejendomme, på ejendomme beliggende i udlandet. Værdiansættelsen af tyske ejendomme tog udgangspunkt i standardiserede værdier for forskellige typer bedrifter, og disse værdier var baseret på statistisk materiale udarbejdet af de tyske myndigheder. Lignende oplysninger om land- og skovbrugsejendomme beliggende i udlandet ville ikke være tilgængelige for de tyske myndigheder.

Domstolen bemærker hertil, at selv om det kan være svært for de nationale myndigheder at anvende værdiansættelsesproceduren i den tyske lovgivning på land- og skovbrugsejendomme beliggende i en anden medlemsstat, kan dette ikke begrunde en kategorisk afvisning af at give de samme skattefordele for ejendomme beliggende i udlandet, eftersom man kan anmode den arveafgiftspligtige om selv at meddele de oplysninger, som er nødvendige. Domstolen konkluderer herefter, at den tyske lovgivning ikke er begrundet i et tvingende alment hensyn, og at ordningen er i strid med Traktatens regler om kapitalens frie bevægelighed.

3.2. Konsekvenser af dommen.

Kernen i Jäger-dommen er, at EU-medlemsstaterne ikke kan beskatte ejendomme beliggende i andre medlemsstater hårdere, end man beskatter ejendomme, som er beliggende på medlemsstatens eget territorium, idet noget sådant vil være en hindring for kapitalens frie bevægelighed. Videre fastslår dommen, at praktiske hensyn ikke kan begrunde en sådan hindring.

Da ejendomsværdiskat af udenlandsk beliggende ejendomme ikke beregnes på samme grundlag som ejendomsværdiskat af en dansk ejendom, og den udenlandske ejendom hermed formentlig beskattes højere end den danske, kan de gældende danske regler ikke opretholdes efter Jäger-dommen. Baggrunden for de danske regler er som nævnt praktiske hensyn, og sådanne hensyn kan efter dommen ikke begrunde en sådan skattemæssig forskelsbehandling af indenlandsk beliggende fast ejendom og ejendomme beliggende i andre EU-medlemsstater.

Overvejelser af samme karakter gør sig gældende for så vidt angår beskatningen af fri sommerbolig beliggende i udlandet.

3.3. Kommissionens åbningskrivelse.

Det skal videre nævnes, at Danmark den 6. juni 2008 modtog en såkaldt åbningsskrivelse fra Kommissionen om ejendomsværdibeskatningen. En åbningsskrivelse er det første formelle trin i en egentlig traktatkrænkelsesprocedure. En sådan skrivelse indeholder Kommissionens argumentation for, hvorfor man anser en given national regel for at kunne være i strid med EU-retten, og den pågældende medlemsstat bliver bedt om at komme med sine bemærkninger hertil.

Kommissionen meddeler i den modtagne åbningsskrivelse, at man på grundlag af Jäger-dommen ikke finder, at de danske regler er i overensstemmelse med EU-retten. Regeringen er enig i dette synspunkt. Det kan tilføjes, at det her foreliggende lovforslag ville være blevet fremsat, uanset om der var kommet en åbningsskrivelse fra Kommissionen eller ej.

4. Lovforslagets indhold.

4.1. Ændring af ejendomsværdiskatteloven.

Jäger-dommen nødvendiggør strengt taget kun, at reglerne ændres for så vidt angår ejendomme, der er beliggende i EU/EØS-lande. Imidlertid ville det ikke være hensigtsmæssigt at opretholde forskellige regler for beskatning af udenlandske ejendomme alt efter, hvor de er beliggende. Det ville ikke være rimeligt, hvis eksempelvis en ejendom beliggende på den ene side af Adriaterhavet (i Kroatien) skulle beskattes hårdere end en ejendom beliggende på den anden side af Adriaterhavet (i Italien) – eller hvis en ejendom beliggende på Færøerne skulle beskattes hårdere end en ejendom beliggende på Island. Dernæst er visse populære lande for erhvervelse af ejendomme – Kroatien og Tyrkiet – mulige kandidater til medlemskab af EU, og når/hvis det sker, ville ejendomme beliggende i disse lande alligevel skulle beskattes efter reglerne for ejendomme beliggende i EU/EØS-lande. Regeringen har derfor valgt at foreslå, at de nye regler kommer til at gælde for alle udenlandske ejendomme, uanset hvor de er beliggende.

4.1.1. Beskatningsgrundlaget.

For at kunne opfylde de krav, der stilles i Jäger-dommen, er det nødvendigt at tilvejebringe et beskatningsgrundlag for udenlandske ejendomme, som svarer til det grundlag, der gælder for danske ejendomme. Da der ikke eksisterer en dansk ejendomsvurdering for de udenlandske ejendomme, må det først undersøges, om der findes en udenlandsk offentlig vurdering, der kan side-stilles med en dansk vurdering. Hvis dette ikke er tilfældet, må beskatningsgrundlaget fastsættes ud fra ejendommenes *handelsværdi*. Denne handelsværdi reguleres, således at den kommer på niveau med en dansk ejendomsvurdering, jf. afsnit 4.1.2. nedenfor.

Dernæst vil udenlandske ejendomme på linie med danske skulle beskattes på grundlag af den laveste af tre værdier, nemlig enten ejendomsværdien (en reguleret handelsværdi) pr. 1. oktober i indkomståret, ejendomsværdien (en reguleret handelsværdi) pr. 1. januar 2001 med tillæg af 5 pct. eller ejendomsværdien (en reguleret handelsværdi) pr. 1. januar 2002.

Der vil for udenlandske ejendommers vedkommende endvidere skulle fastsættes samme regler om værdiansættelse af om-, til- og nybygninger, som der gælder for danske ejendomme, ligesom reglen om, at der ikke svares ejendomsværdiskat af en nybygget ejendom, hvis den ikke vurderes som færdigbygget pr. 1. oktober året forud, også skal gælde for udenlandske ejendomme.

De her skitserede regler vil skulle *gælde for alle udenlandske ejendomme, uanset hvornår de er erhvervet*. De eksisterende regler om, at der skelnes mellem ejendomme erhvervet før den 1. januar 2001 og ejendomme erhvervet efter denne dato, vil herefter bortfalde.

4.1.2. Fastsættelse af beskatningsgrundlaget.

Som ovenfor nævnt vil udenlandske ejendomme skulle beskattes på grundlag af den laveste af enten en reguleret handelsværdi pr. 1. oktober i indkomståret, en reguleret handelsværdi pr. 1. januar 2001 tillagt 5 pct. eller endelig en reguleret handelsværdi pr. 1. januar 2002.

Handelsværdien på de nævnte tidspunkter skal efter forslaget fastsættes på følgende måde:

a. Udenlandske offentlige vurderinger.

Der eksisterer i visse lande offentlige ejendomsvurderinger, som vil kunne danne grundlag for en dansk ejendomsværdibeskatning. Hvis der eksisterer en sådan udenlandsk (herunder færøsk eller grønlandsk) ejendomsvurdering, og en sådan vurdering kun i ringe grad afviger fra ejendommens regulerede handelsværdi på de relevante tidspunkter, vil den udenlandske vurdering kunne sidestilles med en dansk og dermed kunne lægges til grund for ejendomsværdibeskatningen.

Muligheden for at kunne lægge udenlandske ejendomsvurderinger til grund for beskatningen indebærer, at SKAT ud fra erfaringen vil kunne godkende udenlandske vurderinger på forhånd. SKAT har dog mulighed for at ændre sådanne godkendelser, hvis udviklingen fremover skulle vise, at de offentlige vurderinger i et givent land ikke længere vil kunne sidestilles med en dansk vurdering.

b. Indeksering af anskaffelsespris.

Hvis der ikke findes en udenlandsk ejendomsvurdering, der kan sidestilles med en dansk vurdering, må der tages udgangspunkt i ejendommens faktiske anskaffelsespris. Denne anskaffelsespris vil så skulle indekseres frem eller tilbage fra anskaffelsesåret til hhv. 2001/2002-niveau eller til indkomståret.

Hvis der eksisterer et relevant udenlandsk (herunder færøsk eller grønlandsk) prisindeks, og dette kan godkendes af SKAT, lægges dette prisindeks til grund for indekseringen. Ved udenlandsk indeks skal ikke alene forstås indeks vedrørende det pågældende land i snæver forstand. Et rele-

vant udenlandsk prisindeks kan i en given situation også være et indeks udarbejdet af OECD eller i andre internationale fora. Hvis der ikke eksisterer et relevant udenlandsk prisindeks, må det danske prisindeks for ejendomme af den pågældende type i stedet anvendes.

Ved omregningen anvendes den valutakurs, som var gældende på det tidspunkt, omregningen vedrører. Skal der eksempelvis fastsættes et beregningsgrundlag pr. 1. januar 2001, vil det være valutakursen pr. denne dato, der skal anvendes.

Den indekserede handelsværdi, man når frem til, reguleres efter den danske *afstandsprocent* for det pågældende år. Ved afstandsprocenten forstås den gennemsnitlige procentvise forskel mellem ejendomsvurderinger og faktiske handelspriser på et givet tidspunkt.

På samme måde som for de udenlandske ejendomsvurderinger vil SKAT kunne godkende udenlandske prisindeks, således at det pågældende udenlandske indeks altid anvendes ved prisfastsættelsen for ejendomme af den pågældende type i det pågældende land eller i det pågældende område, hvis indekset kun omfatter en del af et land.

SKAT kan i denne forbindelse bestemme, at et givet udenlandsk indeks skal anvendes med fremadrettet virkning. Hvis SKAT bliver bekendt med eksistensen af et allerede eksisterende relevant indeks, eller et sådant etableres, kan SKAT hermed bestemme, at dette indeks skal anvendes fremadrettet. Overgang til anvendelse af et sådant nyligt godkendt indeks medfører ikke adgang til genoptagelse af tidligere skatteansættelser i videre omfang, end hvad der er gældende efter de almindelige genoptagelsesregler.

c. Skønsmæssig ansættelse.

Hvis der hverken findes udenlandske offentlige vurderinger eller relevante prisindeks, må den regulerede handelsværdi ansættes skønsmæssigt. Det samme gør sig gældende, hvis indeksering medfører et resultat, der står i et åbenbart misforhold til ejendommens faktiske værdi.

d. Anden dokumentation.

Den skattepligtige vil altid have adgang til at fremlægge dokumentation af anden karakter til brug for skatteansættelsen. Hvis det kan påvises, at en sådan anden dokumentation giver et mere retvisende billede af ejendommens værdi, vil denne dokumentation kunne lægges til grund for ansættelsen. Tilsvarende vil SKAT have mulighed for at lægge anden og mere retvisende dokumentation til grund, hvis SKAT skulle være i besiddelse af en sådan.

4.1.3. Afgivelse af oplysninger.

Der foreslås indsat en bestemmelse om, at skatteministeren kan fastsætte regler om afgivelse af oplysninger til brug for fastsættelsen af handelsværdien.

I den gældende lovgivning er der i selve lovteksten (ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 8) opregnet forskellige former for oplysninger, som den skattepligtige skal afgive. Disse oplysninger vil ikke nødvendigvis være tilstrækkelige for fastsættelsen af beskatningsgrundlaget efter de regler, der her foreslås. Det vil imidlertid være vanskeligt på forhånd at opstille en ”positivliste” over de oplysninger, der vil være nødvendige, og det foreslås derfor, at skatteministeren bemyndiges til at fastsætte regler herom.

4.1.4. Om-, til- og nybygninger m.v.

Efter de gældende regler skal værdien af om-, til- og nybygninger for så vidt angår danske ejendomme fastsættes på 2001/2002-niveau og med dette beløb indgå i grundlaget for ejendomsværdibeskatningen. For udenlandske ejendomes vedkommende indgår værdien af sådanne arbejder derimod i beskatningsgrundlaget med den fulde værdi på det tidspunkt, hvor arbejdet udføres.

Denne forskel i reglerne kan efter Jäger-dommen ikke opretholdes, og det foreslås derfor, at reglen om værdifastsættelse af om-, til- og nybygninger på 2001/2002-niveau også kommer til at gælde for ejendomme beliggende i udlandet. Ved værdifastsættelsen anvendes det relevante udenlandske prisindeks. Hvis et sådant ikke findes, anvendes i stedet dansk prisindeks. Den indekseerede pris skal reguleres med afstandsprocenten for at nå samme niveau, som ombygning m.v. af en ejendom beliggende i Danmark ville blive vurderet til.

Der eksisterer endvidere for danske ejendomme en regel om, at hvis et nybyggeri ikke vurderes som færdigbygget pr. 1. oktober i året forud for indkomståret, betales der ikke ejendomsværdiskat af den pågældende ejendom i indkomståret. En tilsvarende regel foreslås indført for ejendomme beliggende i udlandet.

4.1.5. Forskudt indkomstår.

Der eksisterer for danske ejendomme en regel om, at det ved forskudt indkomstår er ejendomsværdien pr. 1. oktober i det kalenderår, som det forskudte indkomstår træder i stedet for, der bruges som ejendomsværdien pr. 1. oktober i indkomståret – og tilsvarende for året forud. Samme regel gælder for udenlandske ejendomme, hvor det dog er handelsværdien pr. 1. oktober, der skal anvendes.

Det foreslås, at disse regler videreføres, således at det for udenlandske ejendomes vedkommende vil være den regulerede handelsværdi pr. 1. oktober, der skal danne grundlag for ejendomsværdibeskatningen.

4.1.6. Nedslag for udenlandske skatter.

Ejendomme beliggende i udlandet kan være undergivet beskatning efter reglerne i det land, hvor de er beliggende. Hvis Danmark opkræver ejendomsværdiskat af de samme ejendomme, vil der hermed blive tale om dobbeltbeskatning.

Der skelnes i denne forbindelse mellem ejendomme beliggende i lande, der med Danmark har en dobbeltbeskatningsoverenskomst omfattende formueskat, og ejendomme beliggende i andre lande. Ejendomsværdiskatten anses sædvanligvis i relation til dobbeltbeskatningsoverenskomsterne for at være en (partiel) formueskat, og derfor lempes i førstnævnte tilfælde for dobbeltbeskatning ved hjælp af dobbeltbeskatningsoverenskomsternes lempelsesbestemmelser og i sidstnævnte tilfælde ved hjælp af lempelsesbestemmelserne i ejendomsværdiskattelovens § 12.

Hvis der ikke foreligger en dobbeltbeskatningsoverenskomst med formueskat med det pågældende land, og der således skal gives nedslag efter ejendomsværdiskattelovens § 12, har man kun givet nedslag for skatter, som ”efter sin art” svarer til ejendomsværdiskatten. Hermed har man ikke givet nedslag for skatter, som ”efter sin art” ikke svarer til ejendomsværdiskatten, jf. eksemplet med den nye svenske ”fastighetsavgift”, som er omtalt under punkt 2.1.2. ovenfor.

Det er ikke hensigtsmæssigt, at en skat som den nye svenske ”fastighetsavgift” – i modsætning til den ejendomsskat, som ”fastighetsavgiften” afløste – ikke kan omfattes af ejendomsværdiskattelovens lempelsesbestemmelse, hvilket som nævnt i øjeblikket ikke er tilfældet. Noget sådant ville i realiteten medføre dobbeltbeskatning.

Det foreslås på denne baggrund at ændre lempelsesbestemmelsen i ejendomsværdiskattelovens § 12, således at der fremover vil blive givet nedslag i den danske ejendomsværdiskat for udenlandske skatter, der beregnes med henvisning til værdien af fast ejendom, også selv om den udenlandske skat ikke ”efter sin art” svarer til ejendomsværdiskatten. Den nye svenske ”fastighetsavgift” vil være omfattet af disse nedslagsregler.

Der skal være tale om almindelige periodiske skatter. Egentlige grundskatter af samme karakter som den kommunale grundskyld i Danmark, er dog ikke omfattet, idet der heller ikke ved beregningen af ejendomsværdiskatten af en dansk ejendom gives nedslag for den kommunale grundskyld. Tinglysningsafgifter og andre skatter af enhver art, der skal svares i forbindelse med overdragelse, belåning eller anden disposition over fast ejendom, giver heller ikke adgang til nedslag i den danske ejendomsværdiskat. Det samme gælder betaling for tjenesteydelser, uanset om sådanne betalinger benævnes som skatter eller afgifter (f. eks. renovationsafgifter). Den nye svenske ”fastighetsavgift” vil være omfattet af disse nedslagsregler.

Det nedslag, der kan gives, kan ikke overstige den danske ejendomsværdiskat.

4.2. Ændring af ligningsloven.

4.2.1. Ændring af ligningsloven § 7 E.

Hvis en ejer af fredede eller bevaringsværdige bygninger modtager private tilskud – eksempelvis fra en fond – til bygningsarbejder på den fredede eller bevaringsværdige bygning, vil disse tilskud efter de gældende regler som udgangspunkt være skattepligtige for modtageren. Private tilskud skal dog ikke medregnes til modtagerens skattepligtige indkomst, hvis der er ydet et skattefrit offentligt tilskud til samme bygningsarbejde. Skatterådet skal dog give tilladelse til denne fritagelse.

Tilskuddets værdi beskæres således i de situationer, hvor der ikke er ydet et offentligt tilskud, men hvor et sådant kunne have været ydet. I disse situationer vil tilskuddet være skattepligtigt for modtageren. Denne beskæring af tilskuddets værdi, som en beskatning indebærer, modvirker formålet med støtten og findes ikke rimelig i de tilfælde, hvor offentlige tilskud kunne have været ydet. Det foreslås derfor, at alle private tilskud gøres skattefrie, når der enten er ydet eller kunne være ydet offentlige tilskud.

Hvis der ikke er ydet et offentligt tilskud, må ejeren af den fredede eller bevaringsværdige bygning, der har modtaget et privat tilskud, kunne sandsynliggøre, at der kunne være ydet et offentligt tilskud. Dette kan ske ved at indhente en udtalelse fra Kulturarvstyrelsen. Hvis der ikke kunne være ydet et offentligt tilskud til bygningsarbejdet, vil det private tilskud fortsat være skattepligtigt for modtageren.

4.2.2. Ændring af ligningslovens § 15 P, stk. 1.

Som nævnt under pkt. 2.2.2. beregnes bundfradraget ved udlejning af værelser på grundlag af ejendomsvurderingen pr. 1. oktober i indkomståret for danske ejendomme, mens det for udenlandske ejendomme beregnes på grundlag af handelsværdien.

Det foreslås, at bundfradraget for udenlandske ejendomme fremover skal beregnes på grundlag af en udenlandsk ejendomsvurdering, hvis der eksisterer en sådan, og den kan sidestilles med en dansk vurdering. Er dette ikke tilfældet, skal bundfradraget beregnes på grundlag af handelsværdien pr. 1. oktober i indkomståret reguleret efter bestemmelserne i ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 2, nr. 1, som affattet ved dette lovforslag.

Der vil for udenlandske ejendomme skulle gælde samme regel som for danske om, at bundfradraget udgør mindst 24.000 kr.

4.2.3. Ændring af ligningslovens § 16, stk. 5.

Efter de gældende regler ansættes den skattepligtige værdi af fri sommerbolig i sommerperioden til ½ pct. pr. uge af ejendomsværdien pr. 1. oktober året i forvejen. For den resterende del af året ansættes værdien til ¼ pct. af ejendomsværdien. Er der ikke ansat en ejendomsværdi, anvendes i stedet handelsværdien.

Dette vil være tilfældet, hvis sommerboligen er beliggende i udlandet. Herved vil fri sommerbolig beliggende i udlandet ofte blive ansat til en højere skattepligtig værdi end en tilsvarende sommerbolig beliggende i Danmark, da handelspriserne i mange tilfælde vil ligge over niveauet for de offentlige ejendomsvurderinger. Problemet i forhold til EU-retten er hermed det samme som for ejendomsværdiskattens vedkommende, nemlig at udenlandske ejendomme beskattes hårdere end en tilsvarende dansk.

Det foreslås at ændre reglerne, således at den handelsværdi, der skal anvendes ved manglende ansættelse af dansk ejendomsværdi eller dermed sammenlignelig udenlandsk vurdering, er den regulerede handelsværdi beregnet efter reglerne i ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 2, således som denne bestemmelse her er foreslået affattet.

4.3. Ikrafttrædelse.

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. januar 2009 med virkning fra og med indkomståret 2009. SKAT vil som følge af EU-dommen administrativt kunne genoptage ejendomsværdiskatteansættelser tilbage til 1998, som var det år, Jäger-sagen vedrørte.

5. Økonomiske konsekvenser for det offentlige.

Overordnet vil lovforslaget om at justere ejendomsværdiskatten for udenlandske ejendomme skabe mere ensartede forhold for ejere af disse ejendomme i forhold til ejere af danske ejendomme. Forslaget vil typisk betyde en nedsættelse af beskatningsgrundlaget fra markedsprisniveauet på anskaffelsestidspunktet til 2002-niveau af udenlandske ejendomme for visse ejere – nærmere bestemt de ejere, som har anskaffet sig ejendomme i udlandet i de seneste par år.

Denne nedsættelse skønnes at medføre et umiddelbart provenutab på ejendomsværdiskatten i størrelsesordenen ca. 10 mio. kr. årligt. Hertil kommer et engangsprovenutab på op til ca. 30 mio. kr. vedrørende tilbagebetaling af en del af den opkrævede ejendomsværdiskat af disse udenlandske ejendomme i årene forud for indkomståret 2009.

Det element i lovforslaget, der går ud på at objektivere bestemmelsen om skattefrihed for visse private tilskud til ejere af fredede og bevaringsværdige bygninger, medfører en tilpasning af reglerne til gældende praksis og har derfor ingen provenumæssige konsekvenser.

Tages der hensyn til det automatiske tilbageløb af den mindre ejendomsværdiskat, som giver sig

udslag i øget forbrug og dermed indtægter for staten i form betaling af moms og afgifter, skønnes provenutabet at udgøre ca. 7 mio. kr. årligt og engangsprovenutabet ca. 22 mio. kr.

Finansårsvirkningen vedrørende det umiddelbare provenutab skønnes til ca. 30 mio. kr. i 2009 og ca. 7 mio. kr. i 2010. Den varige virkning af lovforslaget skønnes til et provenutab på ca. 7 mio. kr. årligt. Provenuvirkningerne vedrører alene staten.

Provenuberegningen bygger på det seneste skøn for ejendomsværdiskat af udenlandske ejendomme, der viser, at der i 2007 for ca. 28.000 selvangivne ejendomme blev betalt ca. 40 mio. kr. efter nedslag for udenlandske ejendomsskatter m.v. Provenuskønnet er endvidere baseret på oplysninger om antallet af nyanskaffede udenlandske ejendomme siden 2002 og en antagelses om, at det anvendte grundlag for ejendomsværdiskat af disse ejendomme har været ansat for højt i forhold til en reguleret handelsværdi pr. 1. januar 2002.

På denne baggrund skønnes det, at lovforslaget vil medføre et umiddelbart engangsprovenutab på op til ca. 30 mio. kr. (inkl. renter af overskydende skat) for årene forud for indkomståret 2009 og et årligt umiddelbart provenutab i størrelsesordenen op til 10 mio. kr. fremover for de nuværende udenlandske ejendomme med danske ejere. For fremtidige anskaffede ejendomme vil der med den foreslåede ejendomsværdiansættelse alene gives afkald på et utilsigtet merprovenu, idet disse skattegrundlag fremover tilnærmelsesvist svarer til de grundlag, der gælder for danske ejendomme.

Ændringerne i reglerne for nedslag for betalt skat i udlandet sikrer, at der fremover vil kunne gives nedslag for svenske ejendomsskatter, sådan som det til og med 2007 er sket. Disse ændringer har således ikke provenumæssige konsekvenser.

6. Administrative konsekvenser for det offentlige.

Lovforslaget skønnes at medføre samlede engangsudgifter på ca. 2,4 mio. kr. Heraf skønnes udgifter til ændring af IT-systemer at udgøre ca. 2 mio. kr., mens udgiften til information og vejledning skønnes at udgøre ca. 0,4 mio. kr.

7. Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet.

Lovforslaget medfører ingen økonomiske konsekvenser for erhvervslivet.

8. Administrative konsekvenser for erhvervslivet.

Lovforslaget medfører ingen administrative konsekvenser for erhvervslivet.

9. Miljømæssige konsekvenser.

Lovforslaget har ingen miljømæssige konsekvenser.

10. Administrative konsekvenser for borgerne.

Lovforslaget medfører ingen administrative konsekvenser for borgerne.

11. Forholdet til EU-retten

Lovforslaget sikrer, at ejendomsværdiskatteloven bringes i overensstemmelse med EU-retten, således som denne ser ud efter Jäger-dommen.

12. Høring.

Lovforslaget har været i høring hos følgende organisationer: Advokatrådet, BYFO, Dansk Ejendomsmæglerforening, Danske Torpare, Den Danske Skatteborgerforening, Ejendomsforeningen Danmark, Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, Foreningen af Statsautoriserede Revisorer, Foreningen Danske Revisorer, Foreningen Registrerede Revisorer, Grundejernes Landsorganisation, Kommunernes Landsforening, Kulturarvstyrelsen, Landbrugsrådet, Parcelhusejernes Landsorganisation, SKAT, SKAT Retssikkerhedschefen og Skatterevisorforeningen.

13. Sammenfattende skema.

Samlet vurdering af konsekvenser af lovforslaget

	Positive konsekvenser/mindre udgifter	Negative konsekvenser/merudgifter
Økonomiske konsekvenser for det offentlige		Lovforslaget skønnes at medføre et umiddelbart provenutab på ejendomsværdiskatten i størrelsesordenen ca. 10 mio. kr. årligt. Hertil kommer et engangsprovenutab på op til ca. 30 mio. kr. vedrørende tilbagebetaling af en del af den opkrævede ejendomsværdiskat af visse udenlandske ejendomme i årene forud for indkomståret 2009. Finansårsvirkningen vedrørende det umiddelbare provenutab skønnes til ca. 30 mio. kr. i 2009 og ca. 7 mio. kr. i 2010. Den varige virkning af lovforslaget skønnes til et provenutab på ca. 7 mio. kr. årligt. Provenuvirkningerne vedrører alene staten.
Administrative konsekvenser for det offentlige		Lovforslaget skønnes at medføre engangsudgifter på ca. 2,4 mio. kr.
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen

Forholdet til EU-retten	Ejendomsværdiskatteloven bringes i overensstemmelse med EU-retten, således som denne ser ud efter Jäger-dommen.
-------------------------	---

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Der er tale om en konsekvensændring.

Til nr. 2 og 3

Det foreslås, at de gældende bestemmelser om ejendomsværdibeskatning af udenlandske ejendomme (ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 5-8, samt stk. 9, 2. pkt.) ophæves. Det eksisterende stk. 9, 1. pkt., om forskudt indkomstår bliver herefter stk. 5.

Til nr. 4

Det foreslås at erstatte de regler, der ophæves ved nr. 2-3, med en ny § 4 b. For en nærmere beskrivelse af indholdet af de nye regler henvises til afsnit 4 i de almindelige bemærkninger.

Til nr. 5-8

Der er tale om konsekvensændringer.

Til nr. 9

Det foreslås at ændre bestemmelserne om nedslag for udenlandske skatter, således at det ikke længere vil være en betingelse for nedslag, at den udenlandske skat ”efter sin art” svarer til den danske ejendomsværdiskat.

Til § 2

Til nr. 1

Det foreslås, at private tilskud til bygningsarbejde på en fredet eller bevaringsværdig bygning fritages for beskatning, hvis der er ydet eller vil kunne ydes offentlige tilskud til arbejdet.

Til nr. 2

Det foreslås, at bundfradraget ved udlejning af værelser for udenlandske ejendommers vedkommende beregnes på grundlag af en udenlandsk vurdering, hvis der eksisterer en sådan, og den kan sidestilles med en dansk vurdering. I modsat fald skal bundfradraget beregnes på grundlag af han-

delsværdien pr. 1. oktober i indkomståret reguleret efter ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 2, nr. 1. Der vil for udenlandske ejendomme skulle gælde samme regel som for danske om, at bundfradraget udgør mindst 24.000 kr.

Til nr. 3

Det foreslås, at den skattepligtige værdi af en sommerbolig, der er stillet til rådighed af en arbejdsgiver, fastsættes på grundlag af den regulerede handelsværdi efter ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 1, når der ikke foreligger en dansk ejendomsvurdering eller en tilsvarende udenlandsk.

Til § 3

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. januar 2009 med virkning fra og med indkomståret 2009.

Lovforslaget sammenholdt med gældende ret

<i>Gældende formulering</i>	<i>Lovforslaget</i>
<p>§ 3. Ejendomsværdiskatten for en fast ejendom opgøres som beregningsgrundlaget efter § 4 a, stk. 1-6, ganget med ejendomsværdiskattesatsen efter § 5 med fradrag for nedslagsbeløb efter §§ 6-8 begrænset efter §§ 9, 9 a og 9 b og med tillæg efter § 10 samt med nedslag efter §§ 11 og 12.</p> <p>§ 4 a. Som beregningsgrundlag for ejendomsværdiskatten for ejendomme omfattet af § 4, nr. 1-10, anvendes den laveste af følgende værdier:</p> <ol style="list-style-type: none">1) Den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. oktober i indkomståret.2) Den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. januar 2001 med tillæg af 5 pct.3) Den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. januar 2002. <p><i>Stk. 2.</i> For ejendomme som nævnt i stk. 1, hvor der er foretaget om- eller tilbygning, nybygning m.v., og hvor disse ikke er omfattet af ejendomsvurderingen pr. 1. oktober i året før indkomståret, men af ejendomsvurderingen pr. 1. oktober i indkomståret, anvendes ansættelsen i året før indkomståret i stedet for ansættelsen pr. 1. oktober i indkomståret. Hvis en ejendom, hvorpå der foretages nybyggeri, ikke vurderes som færdigbygget ved ejendomsvurderingen pr. 1. oktober i året før indkomståret, jf. vurde-</p>	<p style="text-align: center;">§ 1</p> <p>I ejendomsværdiskatteloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1017 af 16. august 2007, som ændret ved § 5 i lov nr. 335 af 7. maj 2008, foretages følgende ændringer:</p> <ol style="list-style-type: none">1. I § 3 ændres ”beregningsgrundlaget efter § 4 a, stk. 1-6,” til: ”beregningsgrundlaget efter §§ 4 a og 4 b”.2. § 4 a, stk. 5-8, ophæves. Stk. 9 bliver herefter stk. 5.3. I § 4 a, stk. 9, som ved nr. 2 bliver stk. 5, ophæves 2. pkt.4. Som § 4 b indsættes følgende: ”§ 4 b. Hvis der for ejendomme omfattet af § 4 nr. 11, findes en udenlandsk, henholdsvis færøsk eller grønlandsk, offentlig ejendomsvurdering, som kan sidestilles med en dansk vurdering, beregnes ejendomsværdiskatten efter samme regler som i § 4 a, stk. 1. <i>Stk. 2.</i> Hvis der for ejendomme omfattet af § 4, nr. 11, ikke findes en vurdering som nævnt i stk. 1, udgør beregningsgrundlaget den laveste af følgende værdier: <ol style="list-style-type: none">1. Handelsværdien pr. 1. oktober i indkomståret reguleret med samme forhold, som på dette tidspunkt eksisterer mellem danske ejendomsvurderinger og faktiske

ringslovens § 33, stk. 1, betales ikke ejendomsværdiskat i indkomståret. 1. og 2. pkt. gælder uanset stk. 1, nr. 1.

Stk. 3. ⁴⁾ For ejendomme som nævnt i stk. 1, hvor der er foretaget om- eller tilbygning, nybygning m.v., og hvor told- og skatteforvaltningen har foretaget ansættelser efter vurderingslovens § 33, stk. 12-15, anvendes disse ansættelser fra og med året efter det år, hvor ansættelserne er foretaget, i stedet for ansættelserne som nævnt i stk. 1, nr. 2 og 3.

Stk. 4. Ved opgørelsen af beregningsgrundlaget efter § 4, nr. 2, medregnes kun den del af ejendomsværdien, der er henført til ejerens lejlighed. Ved opgørelsen af beregningsgrundlaget efter § 4, nr. 3, medregnes kun den del af ejendomsværdien, der er henført til stuehuset m.v. Ved opgørelsen af beregningsgrundlaget efter § 4, nr. 4, 5, 9 og 10, medregnes kun den del af ejendomsværdien, der er henført til ejerens bolig. Som beregningsgrundlag for ejendomme som nævnt i § 4, nr. 6-8, anvendes den ejendomsværdi, der er ansat for den lejlighed, som ejeren, henholdsvis deltageren, bebor.

Stk. 5. Som beregningsgrundlag for ejendomme omfattet af § 4, nr. 11, anvendes handelsværdien pr. 1. januar 2001. Hvis handelsværdien pr. 1. januar i indkomståret er lavere, anvendes denne dog i stedet. Stk. 4 om fordeling af ejendomsværdi finder tilsvarende anvendelse ved fordelingen af handelsværdien. Stk. 9 om forskudt indkomstår finder tilsvarende anvendelse på udenlandske ejendomme.

Stk. 6. Hvis der foretages om-, til- eller nybygning på ejendomme omfattet af § 4, nr. 11, efter 1. januar 2001, anvendes i stk. 5, 1. pkt., handelsværdien pr. 1. januar 2001 med tillæg af prisen på ombygningen, tilbygningen eller nybygningen.

Stk. 7. Hvis den skattepligtige har erhvervet en ejendom omfattet af § 4, nr. 11, efter 1. januar 2001, anvendes i stk. 5, 1. pkt., handelsværdien på købstidspunktet som beregningsgrundlag. Stk. 6 finder tilsvaren-

handelspriser for ejendomme af den pågældende type.

2. Handelsværdien pr. 1. januar 2001 reguleret med samme forhold, som på daværende tidspunkt eksisterede mellem danske ejendomsvurderinger og faktiske handelspriser for ejendomme af den pågældende type, med tillæg af 5 pct.
3. Handelsværdien pr. 1. januar 2002 reguleret som nævnt under nr. 2 uden tillæg af 5 pct.

§ 4 a, stk. 4, 1.-3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 3. Handelsværdi efter stk. 2 fastsættes som følger:

1. Hvis der findes et udenlandsk, færøsk eller grønlandsk prisindeks for ejendomme af den pågældende type, og dette indeks kan godkendes af told- og skatteforvaltningen, fastsættes handelsværdien på grundlag af den faktiske anskaffelsespris frem- eller tilbageindekseret efter et sådant prisindeks. Told- og skatteforvaltningen kan bestemme, at et udenlandsk, færøsk eller grønlandsk prisindeks skal anvendes med fremadrettet virkning.
2. Hvis prisindeks som nævnt i nr. 1 ikke findes, anvendes dansk prisindeks for ejendomme af den pågældende type.
3. Hvis der ikke findes prisindeks som nævnt i nr. 1-2, ansættes handelsværdien skønsmæssigt, medmindre nr. 4 finder anvendelse. Tilsvarende gælder, hvis indeksering af en faktisk anskaffelsespris medfører et resultat, som står i åbenbart misforhold til ejendommens reelle handelsværdi.
4. Hvis der foreligger anden dokumentation, der giver en mere retvisende fastsættelse af handelsværdien end den dokumentation, der er nævnt i nr. 1-2, lægges sådan anden dokumentation til grund for værdifastsættelsen.

de anvendelse.

Stk. 8. Skattepligtige skal ved indsendelse af selvangivelse for ejendomme omfattet af stk. 5-7 oplyse handelsværdien pr. 1. januar i det løbende indkomstår. Ved indgivelse af selvangivelse i det år, hvor ejendommen er ombygget, tilbygget eller nybygget, skal tillige oplyses prisen på om-, til-, eller nybygningen. Ved indgivelse af selvangivelse i det år, hvor ejendommen er erhvervet, skal tillige oplyses ejendommens handelsværdi.

Stk. 9. Anvender den skattepligtige et andet indkomstår end kalenderåret (forskudt indkomstår), er det den ejendomsværdi, der er ansat pr. 1. oktober i det kalenderår, som det forskudte indkomstår træder i stedet for, der bruges som ejendomsværdien pr. 1. oktober i indkomståret, jf. stk. 1-4, og den ejendomsværdi, der er ansat pr. 1. oktober i kalenderåret forud for dette kalenderår, der bruges som ejendomsværdien pr. 1. oktober i året før indkomståret. Det er endvidere handelsværdien pr. 1. januar i det kalenderår, som indkomståret træder i stedet for, der bruges som handelsværdien pr. 1. januar i indkomståret, jf. stk. 5-8.

§ 5. Ejendomsværdiskattesatsen er 10 promille af den del af det efter § 4 a, stk. 1-8, opgjorte beregningsgrundlag, der ikke overstiger 3.040.000 kr. og 30 promille af resten. Ejendomsværdiskatten opgøres for ejendommen.

§ 6. Har den skattepligtige erhvervet ejendommen senest den 1. juli 1998, nedsættes den beregnede ejendomsværdiskat med et beløb svarende til 2 promille af beregningsgrundlaget efter § 4 a, stk. 1-7. Nedslaget bortfalder ved ejerskifte. Nedslaget bortfalder dog ikke ved ejerskifte mellem ægtefæller.

§ 7. Har den skattepligtige senest den 1.

Stk. 4. Hvis der foretages om-, til- eller nybygning af ejendomme omfattet af § 4, nr. 11, og værdien heraf ikke indgår i den udenlandske ejendomsvurdering efter stk. 1 eller den beregnede handelsværdi efter stk. 2, lægges prisen på om-, til- eller nybygningen til ejendomsvurderingen eller den beregnede handelsværdi. Prisen på om-, til- eller nybygningen indekseres til 2001-niveau henholdsvis 2002-niveau ved anvendelse af relevant udenlandsk prisindeks. Findest anvendeligt udenlandsk prisindeks ikke, anvendes i stedet dansk prisindeks. Den indekseerede pris reguleres som nævnt i stk. 2, nr. 2-3.

Stk. 5. Hvis en nybygget ejendom omfattet af § 4, stk. 11, ikke efter danske forhold ville kunne vurderes som færdigbygget pr. 1. oktober i året før indkomståret, jf. vurderingslovens § 33, stk. 1, betales der ikke ejendomsværdiskat i indkomståret. Det påhviler den skattepligtige at dokumentere, at betingelsen i 1. pkt. er opfyldt.

Stk. 6. § 4 a, stk. 5, finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 7. Skatteministeren kan fastsætte regler om afgivelse af oplysninger til brug for fastsættelsen af handelsværdi efter stk. 2-3.

5. I § 5 ændres ”§ 4 a, stk. 1-8,” til: ”§§ 4 a og 4 b”.

6. I § 6, *stk. 1*, ændres ”§ 4 a, stk. 1-7” til: ”§§ 4 a og 4 b”.

7. § 7 affattes således:

”§ 7. Har den skattepligtige senest den 1. juli

<p>juli 1998 erhvervet en ejendom som nævnt i § 4, nr. 1, 3-5, 9 og 10, nedsættes den beregnede ejendomsværdiskat endvidere med et beløb svarende til 4 promille af beregningsgrundlaget efter § 4 a, stk. 1-7. Ejendomsværdiskatten for ejendomme som nævnt i § 4, nr. 2, nedsættes med 4 promille af beregningsgrundlaget efter § 4 a for hele ejendommen. Reglerne i 1. pkt. finder tilsvarende anvendelse for ejendomme som nævnt i § 4, nr. 11. For ejendomme af den art, der er nævnt i § 4, nr. 2, som er beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland, nedsættes ejendomsværdiskatten dog med 4 promille af handelsværdien pr. 1. januar i indkomståret. Nedslaget kan maksimalt udgøre 1.200 kr. pr. selvstændig lejlighed. Nedslaget gives ikke til ejere af ejerlejligheder og fredede ejendomme omfattet af ligningslovens § 15 K. Nedslaget bortfalder ved ejerskifte, dog ikke ved ejerskifte mellem ægtefæller. § 6, stk. 2, finder tilsvarende anvendelse.</p> <p>§ 8. Hvis den skattepligtige eller den med denne samlevende ægtefælle inden udgangen af indkomståret er fyldt 65 år, nedsættes den beregnede ejendomsværdiskat med et beløb svarende til 4 promille af beregningsgrundlaget efter § 4 a, stk. 1-7.</p> <p>§ 12. Udenlandske skatter, som efter sin art svarer til ejendomsværdiskatten, og som er betalt til en fremmed stat, til Grønland eller til Færøerne af en dér beliggende fast ejendom, kan fradrages i ejendomsværdiskatten. Fradragsbeløbet kan ikke overstige den endelige opgjorte ejendomsværdiskat.</p>	<p>1998 erhvervet en ejendom som nævnt i § 4, nr. 1, 3-5 og 9-11, nedsættes den beregnede ejendomsværdiskat endvidere med et beløb svarende til 4 promille af beregningsgrundlaget efter §§ 4 a og 4 b. Ejendomsværdiskatten for ejendomme som nævnt i § 4, nr. 2, nedsættes med 4 promille af beregningsgrundlaget for hele ejendommen.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Nedslag efter stk. 1 kan maksimalt udgøre 1.200 kr. pr. selvstændig boligenhed. Nedslaget gives ikke til ejere af ejerlejligheder og fredede ejendomme omfattet af ligningslovens § 15 K. Nedslaget bortfalder ved ejerskifte, dog ikke ved ejerskifte mellem ægtefæller. § 6, stk. 2, finder tilsvarende anvendelse.</p> <p>8. I § 8, <i>stk. 1, 1. pkt.</i>, ændres ”beregninggrundlaget efter § 4 a, stk. 1-7” til: ”beregninggrundlaget efter §§ 4 a og 4 b”.</p> <p>9. § 12 affattes således:</p> <p>”§ 12. Skat, som er betalt til udlandet, Færøerne eller Grønland, og som er beregnet med henvisning til værdien af en dér beliggende fast ejendom, kan fradrages i ejendomsværdiskatten. Grundskatter samt tinglysningsafgifter og andre skatter og afgifter i forbindelse med overdragelse, belåning eller anden disposition over fast ejendom er ikke omfattet af 1. pkt. Fradragsbeløbet kan ikke overstige den opgjorte ejendomsværdiskat.”</p>
---	--

<p>§ 7 E. <i>Stk. 2.</i> Hvis der til et bygningsarbejde på en fredet eller bevaringsværdig bygning er ydet offentligt tilskud, der omfattes af bestemmelsen i stk. 1, kan Skatterådet tillade, at andre tilskud, der ydes til det samme bygningsarbejde, skattemæssigt behandles efter reglerne i stk. 1.</p> <p>§ 15 P. Lejere, der fremlejer en del af værelserne i egen lejet lejlighed til beboelse, kan ved indkomstopgørelsen vælge kun at medregne den del af bruttolejeindtægten, der overstiger et bundfradrag på 2/3 af fremlejers egen årlige leje for hele lejligheden. Andelshavere i private andelsboligforeninger anses i denne forbindelse som lejere, og andelshaveres boligafgift anses som leje. Ejere, der udlejer en del af værelserne i en lejlighed i egen ejendom omfattes af ejendomsværdiskattelovens § 4, til beboelse, kan ved indkomstopgørelsen vælge kun at medregne den del af bruttolejeindtægten, der overstiger et bundfradrag på 1 1/3 pct. af ejendomsværdien, jf. § 4 a, stk. 1, nr. 1, i ejendomsværdiskatteloven, dog altid mindst 24.000 kr., jf. dog 5. pkt. For ejendomme beliggende i udlandet m.v. udgør bundfradraget 1 1/3 pct. af handelsværdien, jf. § 4 a, stk. 4, 2. pkt., i ejendomsværdiskatteloven. For fremlejere, andelshavere og ejere, der kun har lejet eller ejet lejligheden en del af indkomståret, beregnes der kun bundfradrag af denne del af den årlige leje eller ejendomsværdiskat. Bundfradraget dækker samtlige udgifter og afskrivninger, der ellers ville være fradragsberettigede i forbindelse med fremlejningen eller udlejningen. For ejere beregnes ejendomsværdi-</p>	<p style="text-align: center;">§ 2</p> <p>I ligningsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1061 af 24. oktober 2006 som senest ændret ved § 2 i lov nr. 552 af 17. juni 2008, foretages følgende ændringer:</p> <p>1. § 7 E, stk. 2, affattes således:</p> <p>”<i>Stk. 2.</i> Hvis der til et bygningsarbejde på en fredet eller bevaringsværdig bygning er ydet eller kan ydes et offentligt tilskud, der omfattes af bestemmelsen i stk. 1, behandles andre tilskud, der ydes til det samme bygningsarbejde, skattemæssigt efter reglerne i stk. 1.”</p> <p>2. § 15 P, stk. 1, 4. pkt., affattes således:</p> <p>”For ejendomme beliggende i udlandet m.v. udgør bundfradraget 1 1/3 pct. af udenlandsk ejendomsvurdering, som kan sidestilles med en dansk, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 1, eller i mangel heraf handelsværdien beregnet efter ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 2, nr. 1, dog altid mindst 24.000 kr., jf. dog 5. pkt.”</p>
--	---

<p>skat efter ejendomsværdiskatteloven for den udlejede del af boligen.</p> <p>§ 16. <i>Stk. 5.</i> Den skattepligtige værdi af en sommerbolig, der er stillet til rådighed af en arbejdsgiver som nævnt i stk. 1, sættes til 1/2 pct. pr. uge af ejendomsværdien pr. 1. oktober året før rådighedsåret eller i tilfælde, hvor der ikke er ansat en ejendomsværdi, handelsværdien pr. 1. oktober året før rådighedsåret, for hver af ugerne 22-34 og 1/4 pct. for hver af årets øvrige uger.</p>	<p>3. § 16, stk. 5, 1. pkt., affattes således:</p> <p>”<i>Stk. 5.</i> Den skattepligtige værdi af en sommerbolig, der er stillet til rådighed af en arbejdsgiver som nævnt i stk. 1, sættes til ½ pct. pr. uge af dansk ejendomsværdi eller hermed sammenlignelig udenlandsk ejendomsværdi pr. 1. oktober året før rådighedsåret eller i tilfælde, hvor der ikke er ansat en ejendomsværdi, handelsværdien reguleret som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 2, pr. 1. oktober året før rådighedsåret, for hver af ugerne 22-34 og ¼ pct. for hver af årets øvrige uger.”</p>
---	--