



**SKATTEMINISTERIET**

J.nr. 08-032974  
Dato : 17. marts 2008

Til  
Folketingets Skatteudvalg

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 133, 134, 135 og 136 af 18. februar 2008.  
(Alm. del).

Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Jesper Petersen (SF)

Kristian Jensen

/Tina R. Olsen

**Spørgsmål 133:**

Ministeren anmodes om at bekræfte, at hvis en person, der er fuldt skattepligtig til Danmark, køber en grund i Spanien med henblik på at bygge en fritidsbolig, så skal denne person ikke betale ejendomsværdiskat til Danmark, så længe grunden ikke er bebygget. Den pågældende person skal derfor heller ikke oplyse i sin selvangivelse, hvad der er betalt for grunden?

**Svar:**

SKAT har oplyst følgende:

”Det fremgår af ejendomsværdiskattelovens § 1, at ejeren af en ejendom skal betale ejendomsværdiskat. Det fremgår af samme lovs §§ 2 og 4, stk. 1, nr. 11, at loven også omfatter ejendomme, der er beliggende i udlandet, når skatteyderen er fuldt skattepligtig til Danmark.

I henhold til statsskattelovens § 4, stk. 1, litra b, skulle der ikke betales lejeværdi af egen bolig, såfremt der ikke var en bolig på den faste ejendom. Ejendomsværdiskatten har erstattet lejeværdien af egen bolig. I lighed med det som var gældende efter den tidligere bestemmelse, skal der ikke betales ejendomsværdiskat af en ubygget grund, uanset om den er beliggende i Danmark eller i Spanien.

Selvangivelse foretages med henblik på at gennemføre en korrekt opgørelse af den enkelte skatteydere skattepligtige indkomst og skattetilsvare. En køber af en ubbygget grund er således ikke forpligtet til at selvangive købesummen, da købet i sig selv ikke udløser en skattepligtig avance eller et skattemæssigt tab.”

**Spørgsmål 134:**

Ministeren anmodes om at bekræfte, at hvis en person, der er fuldt skattepligtig til Danmark, sælger et grundstykke i Spanien, hvor der endnu ikke er opført fritidsbolig, så er denne person skattepligtig af avancen på grundsalget til Danmark efter reglerne i ejendomsavancebeskatningsloven? Hvis der også betales skat på avancen i Spanien, så nedsættes den danske skat med den dokumenterede betalte avanceskat i Spanien, jf. reglerne i dobbeltbeskatningsoverenskomsten med Spanien. Der kan dog ikke her modregnes i spansk stempelafgift o.l.

**Svar:**

SKAT har oplyst følgende:

”Fuldt skattepligtige personer er skattepligtige her til landet af deres samlede indkomst, hvad enten den hidrører her fra landet eller fra udlandet, jf. § 4 i stats-skatteloven.

Skattepligten omfatter derfor også indkomst fra fast ejendom i udlandet, herunder fortjeneste ved afståelse af den faste udenlandske ejendom.

Fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, der ikke er erhvervet som led i den skattepligtiges næring, skal som udgangspunkt medregnes ved indkomstopgørelsen efter reglerne i ejendomsavancebeskatningsloven (EBL).

Den skattepligtige fortjeneste opgøres efter reglerne i EBL som forskellen mellem den kontantomregnede afståelsessum og den kontantomregnede regulerede anskaffelsessum.

Udgangspunktet for opgørelsen af såvel afståelsessummen som anskaffelsessummen for den faste ejendom er det beløb, der er opført i skødet eller købsaftalen.

Ved opgørelsen af den skattepligtige fortjeneste ved afståelsen af ejendommen kan sælger efter praksis fradrage de omkostninger, han har haft i forbindelse med handlen. Det drejer sig f.eks. om advokat- og mæglersalær og udgifter til tinglysning mv.

Hvis sælger i forbindelse med salg af en ejendom i Spanien har været forpligtet til at betale stempelafgift, vil afgiften kunne fratrækkes afståelsessummen som omkostning ved opgørelsen af den danske fortjeneste.

Hvis Spanien også beskatter fortjenesten ved salget af ejendommen, kan der opstå dobbeltbeskatning.

Efter dobbeltbeskatningsoverenskomsten, som Danmark har indgået med Spanien gælder, at beskatningsretten til indkomst af fast ejendom tilkommer det land, hvor den faste ejendom er beliggende (kildelandet). Det bliver herefter Danmark (bopælslandet), der ved beregningen af den danske skat skal give nedslag (credit) for den skat, der er betalt i Spanien.

Det betyder, at Danmark i beregningen af de danske skatter giver et nedslag med det mindste af følgende beløb:

- enten den betalte udenlandske skat af den udenlandske indkomst
- eller den del af den danske skat, som forholdsmæssigt falder på den udenlandske indkomst.

SKAT bemærker endvidere, at modregningen kun omfatter betalte spanske skatter og ikke f.eks. spansk stempelafgift mv.”

**Spørgsmål 135:**

Ministeren anmodes om at bekræfte, at hvis en person, der er fuldt skattepligtig til Danmark, sælger en grund i Spanien, og denne sælger i sin danske selvangivelse, oplyser en for lav salgssum for den spanske grund i sin avanceopgørelse efter EBL eller slet ikke oplyser om salget i sin danske selvangivelse, så er der tale om skatteunddragelse eller skattesvig, der er strafbart i Danmark?

**Svar:**

SKAT har oplyst følgende:

”Som følge af globalindkomstprincippet vil indkomster af enhver art være skattepligtig i Danmark for personer, der er fuldt skattepligtige i Danmark i henhold til statsskattelovens § 4.

Det forhold, at en skatteyder, som er fuldt skattepligtig i Danmark, sælger en grund i Spanien og undlader at selvangive salget, indebærer ikke i sig selv, at der kan pålægges skatteyderen et strafferetligt ansvar. Tilsvarende kan bedømmelsen af det strafferetlige ansvar ikke alene baseres på, om skatteyderen har angivet en overdragelsessum, der er mindre end den faktiske.

Forudsætningen for at være omfattet af straffebestemmelserne i skattekontrollovens §§ 13 og 16 er for det første, at skatteyderen har handlet groft uagtsomt eller forsætligt. Dernæst kræves det, at den gerning, som skatteyderen forsætligt eller groft uagtsomt har foretaget eller undladt at foretage, skal have haft betydning for opgørelsen af den pågældendes skattepligtige indkomst.

Konsekvensen er, at kun i de tilfælde hvor det kan bevises eller sandsynliggøres, at skatteyderen har handlet forsætligt eller groft uagtsomt, og handlingen eller undladelsen har haft den konsekvens, at der ikke kan opgøres en korrekt skatteansættelse, vil skatteyderen kunne straffes.

Antages det eksempelvis, at skatteyderens avance ved salg af en grund i Spanien kan opgøres til 0 kr. efter ejendomsavancebeskatningslovens regler, vil der ikke være en forpligtelse for skatteyderen til at selvangive salgssummen. Tilsvarende vil angivelsen af en mindre overdragelsessum end den faktiske ikke være strafbart, hvis den skattepligtige avance efter ejendomsavancebeskatningslovens regler er opgjort korrekt.”

**Spørgsmål 136:**

Ministeren anmodes om at oplyse, om det er strafbart efter reglerne om medvirken til skattesvig eller skatteunddragelse, at en dansk køber af en grund accepterer, at der på den officielle overdragelsesaftale kun angives en del af den faktiske overdragelsessum, når sælgeren er en person, der har bopæl i Danmark, og som derfor er skattepligtig af salget til Danmark.

**Svar:**

SKAT har oplyst følgende:

”Det fremgår ikke, om udgangspunktet for spørgsmålet er et køb af en grund i udlandet – eksempelvis Spanien - eller om der er tale om en grund, der er beliggende i Danmark. På det punkt hvor den geografiske placering af grunden medfører en forskel, vil det blive nævnt.

En overdragelsesaftale, som kun angiver en del af den faktiske købesum/salgssum, vil have forskellige anvendelsesmuligheder for henholdsvis sælgeren og køberen. For sælgeren vil den ”officielle” salgssum kunne anvendes til at unddrage statskassen den fulde eller en del af den skat, som eventuelt udløses ved salget af ejendommen. Mens den ”officielle” overdragelsessum ikke er en fordel for køberen i relation til opgørelsen af ejendomsavancen på det tidspunkt, hvor køberen selv ønsker at afhænde grunden. Derimod kan køberen opnå den fordel, at beregningsgrundlaget for eksempelvis stempelafgift og tinglysning formindskes.

Et strafferetligt ansvar for medvirken kræver, at køberen sammen med sælgeren har indgået en form for aftale, hvor de begge har det mål at begrænse den skattepligtige ejendomsavance til den danske stat. Incitamentet for køberen kunne eksempelvis være, at den ”sparede” skat deles mellem parterne, og såfremt en sådan aftale er indgået, vil køberen kunne drages til ansvar for medvirken til skattesvig i henhold til skattekontrollovens § 13 og straffelovens § 23.

Hvis køberens deltagelse i aftalen udelukkende er foranlediget af ønsket om at betale en lavere stempelafgift eller tinglysningsafgift i eksempelvis Spanien, vil køberen ikke kunne straffes for medvirken til skattesvig, og køberen vil ikke i Danmark kunne straffes for at have unddraget den spanske stat et afgiftsbeløb.

Er grunden alternativt beliggende i Danmark, vil anvendelsen af den reducerede købesum til beregning af tinglysningsafgiften medføre, at køberen vil kunne straffes for bedrageri i henhold til straffelovens § 279, mens køberen – under de givne forudsætninger - ikke kan straffes for medvirken til skattesvig.”