

Vejledning om ejerbolig i udlandet

Du skal bruge dette bilag, hvis du har ejerbolig i udlandet, på Færøerne eller i Grønland

Du har pligt til at oplyse om din ejerbolig. Bilaget til oplysningskemaet har samme indsendelsesfrist som oplysningskemaet.

Du skal også bruge bilaget hvis du har indtægter og udgifter vedrørende din udenlandske ejendom, fx lejeindtægter og renteudgifter. Det gælder renteudgifter af såvel udenlandske som danske lån, hvis lånene er taget for at finansiere købet af ejendommen. Det er lige meget, om lånene er taget i Danmark eller udlandet. Hvis lånene er taget i Danmark, skal renterne i rubrik 41 og 42 tilsvarende nedsættes med den del, der vedrører den udenlandske ejendom.

Hvis du fx har udenlandske renteindtægter, der ikke har tilknytning til din ejendom, skal du benytte oplysningskemaet for udenlandsk indkomst (blanket 04.012).

Rubrikvejledning

Rubrik 212, 213 og 214, Udenlandske ejendomme: Skriv ejendommens samlede værdi i året før indkomståret, 1. januar 2002 og 1. januar 2001 tillagt 5 pct.

Værdien skal du opgøre efter retningslinjerne i den juridiske vejledning afsnit C.H.3.5.5.1 'Beregningsgrundlag, nedslag og satser' under punktet 'Beregningsgrundlag for udenlandske ejendomme' som du finder på skat.dk.

Rubrik 218, ejerandel: Din ejerandel i pct., fx ejerandel på 20 pct. skrives som 20,00 i rubrikken.

Ændring i ejerandelen i indkomstårets løb

Hvis der i indkomstårets løb er sket ændringer i din ejerandel, fx hvis du har solgt eller købt en andel af en i forvejen ejet ejendom, skal du anføre alle ejendomsoplysningerne, herunder den ændrede ejerandel, som en "ny" ejendom.

Rubrik 220, erhvervet før den 2. juli 1998: Har du erhvervet ejendommen før den 2. juli 1998, får du et nedslag i ejendomsværdiskatten. For at få nedslaget skal både du (som køber) og sælger have underskrevet købsaftalen før den 2. juli 1998. Nedslaget gives også, hvis du tilkøber en andel af en ejendom, som du har erhvervet før den 2. juli 1998.

Rubrik 222, boligtype:

- 1 Helårsbolig eller sommerhus med tilladelse til helårsbeboelse
- 3 Sommerhus
- 4 Tofamiliehus med to ejerboligværdier
- 5 Tofamiliehus med én ejerboligværdi
- 7 Ejerlejlighed, helårsbeboelse
- 8 Ejerlejlighed, fritidsbolig
- 9 Øvrige ejendomme (stuehus til landbrugsejendom, blandet ejendom)

Rubrik 226-230, køb: Skriv din overtagelsesdato i rubrik 226. Er du flyttet ind senere, end du overtog ejendommen, skal du skrive din indflytningsdato i rubrik 228. Er du flyttet ind efter indkomståret udfyldes rubrik 230. Du skal ikke udfylde rubrik 228 og 230, hvis ejendommen er et sommerhus eller anvendes som fritidsbolig.

Rubrik 232-234, salg: Skriv overtagelsesdato i rubrik 232. Har du solgt ejendommen i indkomståret 2023, og er du fraflyttet ejendommen i indkomståret, skal du skrive din udflytningsdato, hvis fraflytningsda-

toen er før købers overtagelsesdato. Du skal ikke udfylde feltet, hvis den solgte ejendom er et sommerhus eller en ejendom, som har været anvendt til fritidsbolig.

Rubrik 236, 237 og 238, tofamiliehuse: I rubrik 236, 237 og 238 skal du angive ejendommens samlede værdi i året før indkomståret (rubrik 236), pr. 1. januar 2002 (rubrik 237) og pr. 1. januar 2001 tillagt 5 pct. (rubrik 238). Værdien skal du opgøre efter retningslinjerne i den juridiske vejledning afsnit C.H.3.5.5.1 'Beregningsgrundlag, nedslag og satser' under punktet 'Beregningsgrundlag for udenlandske ejendomme' som du finder på skat.dk.

Rubrik 240, ubeboelig: Skriv det antal dage din ejendom har været ubeboelig i indkomståret 2023. En ejendom har været ubeboelig, hvis du midlertidigt har været afskåret fra at benytte boligen fx på grund af reparation efter vandskade eller på grund af hærværk, hvor samtlige installationer og ruder var ødelagt, eller ejendommens elektricitets-, gas- og vandforsyning har været afbrudt.

Ejendom var ubeboelig ved overtagelse i indkomståret

Hvis du har overtaget ejendommen i løbet af indkomståret, og ejendommen var ubeboelig ved overtagelsen, og du er flyttet ind efter, at ejendommen er gjort beboelig, skal du ikke anføre antal dage, ejendommen har været ubeboelig. Du skal kun anføre din indflytningsdato i rubrik 228 og overtagelsesdatoen i rubrik 226.

Rubrik 242-246, delvis udleje: Du skal kun bruge disse rubrikker hvis du benytter regnskabsmæssig opgørelse. Ved udleje af en del af boligen (værelsesudleje) udfyldes både rubrik 242 og 244.

Rubrik 248-250, delvis erhvervmæssig anvendelse: I rubrik 248 oplyses, hvilken procentmæssige andel af den samlede ejendom, som har været anvendt erhvervmæssigt. I rubrik 250 oplyses antal dage i indkomståret, hvor dele af ejendommen har været anvendt erhvervmæssigt.

Rubrik 252, erhvervmæssig udlejning: Ejendomme, som udlejes erhvervmæssigt, er ikke omfattet af ejendomsværdiskatteloven. Ved start eller ophør i løbet af indkomståret anføres antal dage med udlejning. Ved udlejning i hele indkomståret anføres 360 dage.

Antal dage i rubrik 240, 242, 246, 250 og 252: Indkomståret udgør 360 dage med 30 dage i hver kalendermåned.

Rubrik 254, udenlandsk skat: Har du betalt lempelsesberettiget udenlandsk ejendomsskat, der efter sin art svarer til ejendomsværdiskatten, kan du fradrage beløbet i den danske ejendomsværdiskat. Har du betalt lempelsesberettiget ejendomsskat af en udenlandsk ejendom, som er svarende til ejendomsværdiskatten og din ejerandel fx udgør 20 pct., skal du omregne den betalte lempelsesberettigede udenlandske skat til den samlede betalte skat for hele ejendommen (100 pct.)

Eksempel:

Ejerandel 20 pct.

Betalt lempelsesberettiget udenlandsk skat 1.000 kr.

Ejendommens samlede betalte ejendomsskat (ejendomsværdiskat) = $1.000/20 \times 100 = 5.000$ kr. (som oplyses i rubrik 254).

Du skal efterfølgende kunne dokumentere den betalte lempelsesberettigede udenlandske ejendomsskat/ejendomsværdiskat.

