

Feriebolig i Spanien - hvad med skatten?

Et sommerhus i udlandet er ikke længere urealistisk. Tværtimod er der flere og flere, der realiserer drømmen. Mange endog med planer om at kunne tilbringe deres otium der.

De færreste forestiller sig, at køb af en sommerbolig i Spanien kan have skattemæssige konsekvenser i Danmark, men det har det faktisk.

Beskatning i Danmark

Det danske skattesystem bygger på et princip om, at man i Danmark skal betale skat af hele sin indkomst, uanset om den helt eller delvist hidrører fra udlandet.

Beskatningen i Danmark skal ske efter samme principper, som hvis der var tale om en feriebolig i Danmark. Anvendelsen af ferieboligen er derfor afgørende. Der skal skelnes mellem om:

- Boligen købes med henblik på privat anvendelse (100% privat).
- Boligen købes med henblik på udlejning (100% erhverv).
- Boligen købes med henblik på blandet benyttelse.

Det har betydning for beskatningen, om boligen er købt af et selskab.

Privat anvendelse

Anvendes ferieboligen udelukkende privat, er der ikke fradrag for udgifter til ejendomsskatter, vedligeholdelse, forsikring m.m.

Eventuelle renteudgifter, der afholdes i forbindelse med finansieringen af ferieboligen, kan fratrækkes. Er der tale om et lån i fremmed valuta, er der fradrag for eventuelle valutakurstab, ligesom eventuelle valutakursgevinster er skattepligtige.

Der skal betales ejendomsværdiskat af ejendommens handelsværdi.

Erhvervsmæssig anvendelse

Anvendes ferieboligen udelukkende til udlejning, vil den skattemæssigt være at anse for en udlejningsejendom. Der skal i så fald ikke betales ejendomsværdiskat.

Nettolejeindtægten skal beskattes som personlig indkomst. Indtægterne vil være den betalte leje med tillæg af særskilt betaling for el, gas, vand, varme m.m.

Udgifter til vedligeholdelse, ejendomsskat, forsikring, vicevært m.m. kan fratrækkes. Eventuelle renteudgifter, der afholdes i forbindelse med finansieringen af ferieboligen, kan fratrækkes som kapitalindkomst.

Da der som udgangspunkt er tale om selvstændig erhvervsvirksomhed, vil det være muligt at anvende virksomhedsskattelovens regler. Herved kan renteudgifter modregnes i nettoindtægten, og et overskud ved udlejningen kan opspares til en foreløbig beskatning på 28%.

For at bruge virksomhedsordningen skal ejeren kunne dokumentere, at ferieboligen ikke anvendes privat. Dette vil normalt kræve, at der foreligger en kontrakt med et udlejningsbureau, og at ejeren heri har fraskrevet sig muligheden for privat benyttelse. Forbudet mod privat anvendelse gælder i bogstaveligste forstand.

Lejer ejeren sin egen bolig gennem udlejningsfirmaet, er der tale om privat anvendelse, som medfører, at den særlige virksomhedsordning ikke kan anvendes.

Blandet anvendelse

Anvendes boligen såvel privat som til udlejning, beskattes overskuddet som kapitalindkomst. Der skal betales ejendomsværdiskat for den periode, hvor ejendommen ikke har været udlejet.

Overskuddet opgøres som udgangspunkt som de faktiske lejeindtægter med fradrag af de faktiske udgifter vedrørende udlejningen. Et nettounderskud kan ikke fratrækkes.

Alternativt kan ejeren vælge at lade sig beskatte af 60% af den del af lejeindtægterne (inkl. særskilt betaling for el, vand og varme mv.), som overstiger en bundgrænse på 7.000 kr.

Ved en lejeindtægt på f.eks. 27.000 kr. skal der efter denne regel kun betales skat af 12.000 kr. Til gengæld kan ingen del af driftsudgifterne fratrækkes. Denne fremgangsmåde er derfor kun en fordel, hvis driftsudgifterne er små. Reglen kan også anvendes med fordel, hvis man ikke ønsker at holde styr på alle udgiftsbilagene.

Uanset hvilken opgørelsesmetode der anvendes, kan virksomhedsordningen ikke bruges, når ejeren også benytter ferieboligen privat.

Salg af ferieboligen

Ved salg af ferieboligen vil beskatningen afhænge af, hvad ferieboligen har været anvendt til. Hvis ferieboligen har været anvendt helt eller delvist privat, vil en avance være skattefri. Har ferieboligen udelukkende været anvendt til udlejning, skal den beregnede avance beskattes som kapitalindkomst, det vil sige med en marginalskat på op til 59%.

Beskatning i Spanien

Personer, der ikke bosætter sig i Spanien i forbindelse med køb af en feriebolig i Spanien, vil være begrænset skattepligtige af ferieboligen i Spanien. Indkomst og formue skal hvert år selvangives i Spanien. Ved udleje skal indtægten typisk selvangives kvartalsvist.

I Spanien opkræves der formueskat med fra 0,2% til 2,5%. Formueskatten beregnes ud fra den højeste af 3 værdier: købsprisen, ejendomsvurderin-

gen eller anden officiel værdi. Der kan fratrækkes lån på ejendommen.

Herudover skal der betales ejendomsskat med ca. 0,4% af ejendommens værdi. Endelig må der påregnes forskellige afgifter i forbindelse med købet.

Beskatningen i Spanien afhænger, ligesom ved beskatningen i Danmark, af anvendelsen af ferieboligen.

Privat anvendelse

Ved udelukkende privat anvendelse skal der ske beskatning af en lejeværdi, der som hovedregel beregnes som 2% af ejendomsværdien.

Det er ikke muligt at få fradrag for udgifter vedrørende ferieboligen, ej heller for renteudgifter til finansiering af boligen. Skatten af lejeværdien beregnes med 24%. Ved en ejendomsværdi på 1,25 mio. kr. vil skatten udgøre 24% af 25.000 kr., svarende til 6.000 kr.

Hel eller delvis erhvervs-mæssig anvendelse

Ved hel eller delvis udlejning af ferieboligen skal bruttolejen beskattes med 24% uden fradrag for renteudgifter eller andre udgifter af nogen art.

Salg af ferieboligen

Ved salg af ferieboligen skal avancen beskattes med 18% uanset anvendelse af ejendommen. Avancen opgøres som forskellen mellem anskaffelsessummen og salgssummen. Anskaffelsessummen kan pristalsreguleres. Der skal yderligere betales en mindre skat af grundens værdistigning i ejertiden.

Nedslag for dobbeltbeskatning

Som det fremgår ovenfor, skal man ved køb af en feriebolig i Spanien i princippet betale skat i begge lande af ferieboligen.

For at undgå dobbeltbeskatning er det aftalt mellem Danmark og Spanien, at Spanien har den primære beskatningsret til fast ejendom beliggende i Spanien.

Dette ændrer ikke ved, at indkomsten også skal medregnes i skatte-regnskabet i Danmark. Ved beregning af skatten i Danmark skal der herefter gives et nedslag i den danske skat.

Anvendes ferieboligen udelukkende privat, skal der betales ejendomsværdiskat i Danmark, men heri kan modregnes betalt spansk formueskat.

Er ferieboligen helt eller delvist udlejet, betales der indkomstskat i såvel Danmark som Spanien. Den i Spanien betalte skat, kan her modregnes i den del af den danske skat, der kan henføres til nettoglejendtgæterne fra ferieboligen i Spanien.

Ved beskatning af en fortjeneste ved salg af ferieboligen, kan den danske skat heraf normalt reduceres med den i Spanien betalte skat

Køb via et selskab

Beskatning i Danmark

Ved køb af en feriebolig via et dansk selskab, der stiller boligen til rådighed for alle eller enkelte af sine medarbejdere, skal der skelnes mellem, om der er tale om en personaleferiebolig eller en feriebolig, der stilles til rådighed for selskabets hovedaktionær.

Ved en personaleferiebolig skal der ske beskatning af de medarbejdere, der benytter ferieboligen, hvis de ikke betaler en leje, der svarer til markedsløjen. Markedslejen fastsættes i denne forbindelse til 0,25% henholdsvis 0,5% pr. uge af ferieboligens handelsværdi.

Benytter hovedaktionæren også ferieboligen, skal denne beskattes på samme måde, forudsat at det kan dokumenteres, at boligen er udlejet til personalet i 13 uger eller mere pr. år. Heraf skal mindst 8 af de 13 uger ligge i højsæsonen (dvs. i ugerne 22-34).

Kan dette ikke dokumenteres, anses ferieboligen for at være stillet til rå-

dighed for hovedaktionæren hele året. Det kan føre til en årlig beskatning af denne på op til 16,25% af ferieboligens handelsværdi.

En eventuel betalt leje for ferieboligen kan modregnes i den beregnede værdi af fri feriebolig.

Reglerne om beskatning af medarbejdere og hovedaktionærer gælder, uanset om boligen købes gennem et dansk eller udenlandsk selskab.

I Danmark beskattes det danske selskab hverken af de modtagne lejeindtægter fra personale, hovedaktionær eller andre, der har lejet ferieboligen eller af en evt. salgsavance, medmindre der vælges international sambeskatning.

Beskatning i Spanien

Efter de spanske regler er der som udgangspunkt ingen væsentlige fordele ved køb af en feriebolig igennem et selskab. Der sker beskatning af bruttoglejendtgæsten med 25%, ligesom der opkræves en skat på 3% af ejendomsvurderingen. Hvis boligen købes gennem et spansk selskab, skal der ske beskatning af nettoindtægten med 35%. 3%-skatten opkræves ikke.

Andre forhold

Ved køb af en brugt ejendom skal der betales en afgift på 7% af ejendommens værdi. Ved køb af en grund skal der betales moms med 16%. Derudover er der gebyrer i form af stempelafgift, honorar til notar m.m. Der skal påregnes omkostninger på ca. 10% af boligens pris.

Ved køb af ejendommen fra en sælger, der ikke er bosiddende i Spanien, skal en køber, der er bosiddende i Spanien, tilbageholde 3% af købesummen. Beløbet skal indbetales til de spanske skattemyndigheder for at undgå hæftelse for sælgerens skat af ejendomsfortjenesten.

Yderligere oplysninger:

Artiklerne om skat i BDO's "Værd at Vide"-serie skrives af medarbejdere i BDO Skat, der er en del af BDO ScanRevision, men drives som et selvstændigt skatterådgivningsfirma med en ikke ubetydelig portefølje af egne kunder. Artiklerne indeholder informationer af generel karakter, som ikke uden yderligere undersøgelser bør lægges til grund for konkrete dispositioner.

Kristineberg 3
2100 København Ø
Tlf.: 39 15 53 00
Fax: 39 15 53 01
E-mail: skat@bdo.dk
www.bdoskat.dk



BDO Skat
En afdeling i
BDO ScanRevision