

Selvangivelserne for 2012

Det er tid til ejendomsværdiskat til Danmark og fastighetsavgift til Sverige. Du kan bl.a. finde hjælp i foreningens egen beregningsmodel til den danske skat. Værdigrundlaget for den svenske skat er den offentlige vurdering.

TEKST: LARS HOLM RASMUSSEN

Over for SKAT i Danmark og Skatteverket i Sverige skal der i foråret indsendes selvangivelser med oplysning om værdien af den svenske ejendom.

SKAT i Danmark fastsætter *ejendomsværdiskat* ud fra den værdi, vi selv oplyser på et bilag til den årlige danske selvangivelse. SKAT kender ikke den svenske erhvervelse fra andre kilder. At man som mangeårig ejer som regel modtager et skema, hvor ejendommen og dens værdi er fortrykt, er ikke nødvendigvis udtryk for, at tallet er korrekt, men beror på tidligere selvangivelser. Det anbefales at kontrollere, om værdien er rigtig, så man ikke snyder sig selv ved at lade forkerte beregninger fortsætte.

Den nybagte ejer skal selv sørge for at selvangive første gang. Har man solgt i løbet af skatteåret, skal man også selv tage initiativ til at få fjernet ejendommen fra selvangivelsen.

Skatteverket i Sverige kender vores ejerskab fra oplysninger på tinglysningskontoret og skal nok sørge for at udsende svensk selvangivelse og pålægge os *fastighetsavgift* eller *fastighetsskatt*.

Ejendomsværdiskat til Danmark

Opgørelse af værdigrundlaget for den *danske ejendomsværdiskat* følger nogle særlige regler, som er beskrevet i Danske Torparens Vidensbank på www.torpare.dk. Her ligger bl.a. en beregningsmodel, hvor man efter indsættelse af visse oplysninger får det rigtige tal. Den skattepligtige værdi er et tilbageindekseret og procentreguleret værdiudtryk, som omregner ejendommens værdi til 2001- eller 2002-niveau.

For ejendomme erhvervet *efter 1. januar 2002* tages der udgangspunkt i købesummen, som reguleres med et svensk indekstal. For ejendomme erhvervet i årene til og med 2011 kan beregningsmodellen anvendes her og nu. For ejendomme erhvervet i 2012 offentliggøres det relevante indekstal ikke før maj i år. Når det foreligger, opdaterer foreningen beregningsmodellen. Bemærk, at det nye indekstal kun har betydning for 2012-købene.

For ejendomme erhvervet *før 1. januar 2002* tages udgangspunkt i de svenske vurderinger for 2001 og 2002, som forhøjes med en tredjedel. Også for disse ejendomme kan beregningsmodellen anvendes.

Den udenlandske ejendom selvangives på det særlige bilag 04.053 ("udlandsskemaet"). Indsendelsesfristen er den samme som for selvangivelsen. Husk, at den svenske *fastighetsavgift* kan fradrages i rubrik 254 på skemaet.

Skattepligten indtræder med virkning fra det år, hvori ejendommen er erhvervet, uanset hvornår i året. Ejendomme købt i 2013 skal naturligvis først selvangives til næste forår.

Fastighetsavgift til Sverige

Værdigrundlaget for den svenske *fastighetsavgift* er den offentlige vurdering. I de fleste tilfælde findes den fortrykt på den almindelige selvangivelsesblanket, der udsendes i marts-april. *Fastighetsavgiften* behandles altså som en del af indkomstskatten, men de fleste torpare har ikke behov for at udfylde andet på selvangivelsen end afsnittet "Underlag för fastighetsavgift" ("hel avgift" på 0,75 procent). Det er ejendomsværdien og ikke skatten, der skal skrives i rubrikken.

Enkelte skal betale den gamle *fastighetsskatt*, fx for ejendomme uden boliger; og har man bygget hus for nylig, er *fastighetsavgiften* bortfaldet eller halveret i en årrække. Nærmere om disse sondringer kan læses i Skatteverkets brochure nr. 296, udgave 21, som findes på www.skatteverket.se.

At *fastighetsavgiften* kaldes "kommunal" og *fastighetsskatten* "statlig", ændrer ikke på, at det statslige Skatteverket er rette myndighed. Kommunerne har intet med vurdering eller skatteopkrævning at gøre.

Den svenske *fastighetsavgift* (og *fastighetsskatt*) selvangives og betales *helårligt bagud* ligesom den danske ejendomsværdiskat. Det kan virke forvirrende, at svenskerne taler om "2013-taxeringen", når det er 2012-indkomst og -skat, det handler om.

Skattepligten for hele året hviler på den, der er registreret (tinglyst) ejer pr. 1. januar i indkomståret. Var man registreret ejer af den svenske ejendom 1. januar 2012 eller tidligere, er man altså skattepligtig for hele året 2012 og skal selvangive nu. Er man derimod blevet registreret senere i 2012, indtræder skattepligten først fra og med indkomståret 2013, som selvangives i foråret 2014.

Et køb og en overtagelse kan meget vel have fundet sted *før* årsskiftet og tinglysningen (*lagfarten*) *efter*; og det er sidstnævnte, der er afgørende for skattepligtens indtræden.

Hvis man har forpligtet sig over for ejendommens tidligere ejer til at betale denne en del af *fastighetsavgiften* for 2012, bør aftalen naturligvis overholdes. Vedkommende har jo skattebyrden for hele året.

Den svenske selvangivelse

Skatteverket har ændret på tidligere praksis og udsender nu også selvangivelsesblanket til dem, der har købt ejendom i løbet af det senest foregående indkomstår. Har man købt i løbet af 2012, kan man altså forvente at modtage selvangivelse, selvom man ikke skal betale *fastighetsavgift* eller *fastighetsskatt* for

dette år. Tankegangen er den, at der principielt kunne være andre skattepligtige indkomster at selvangive.

Selvangivelsen skal indsendes rettidigt i alle tilfælde; ellers risikerer man en til-lægsafgift, der kan være på flere tusinde kroner.

Selv om selvangivelsesfristen på blanketten er angivet som 2. maj 2013, gælder der en forlænget frist for ejere, som har bopæl uden for Sverige – altså de fleste danske torpare – til *31. maj 2013*. Mulighederne for at indberette papirløst fremgår af blanketten.

Skattepligten og tidspunktet for dens indtræden er det samme, uanset om man har erhvervet ejendommen ved køb eller modtaget den som arv, gave eller ved bodeling.

Den svenske *fastighetsavgift* for 2012 kan betales frivilligt på forhånd samtidigt med selvangivelsen eller senere, men vil ellers blive opkrævet i november-december med betalingsfrist til marts 2014.

Avanceskat til Sverige ved salg

Har man solgt den svenske ejendom i løbet af 2012, skal fortjenesten ved salget selvangives på den samme selvangivelsesblanket for 2012, afsnittet om "Indkomster – Kapital". Fortjenesten opgøres på bilag K5, der indsendes sammen med selvangivelsen. Er dette bilag ikke udsendt automatisk af Skatteverket, kan man selv skaffe sig det via Skatteverkets hjemmeside (blanket SKV 2105). Nærmere regler for beregningen findes i brochuren SKV 379.

Eventuel avanceskat til Danmark

I visse tilfælde kan salget af den svenske ejendom også udløse avanceskat i Danmark. Principielt gælder samme regler som ved salg af danske ejendomme – hvor arealstørrelse og mulighed for udstykning mv. har betydning. Torpare, der har behov for nærmere oplysninger herom, henvises til dansk SKAT og foreningens medlemsrådgivning. Den svenske avanceskat kan fradrages i den danske.

Lars Holm Rasmussen er advokat.

CITAT

"Skatteverket i Sverige kender vores ejerskab fra oplysninger på tinglysningskontoret og skal nok sørge for at udsende svensk selvangivelse og pålægge os *fastighetsavgift* eller *fastighetsskatt*"