

Beskatning i Danmark

Det danske skattesystem bygger på et princip om, at der i Danmark skal betales skat af hele indkomsten, 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 kan også have 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 udenlandsk valuta, kan kurstab fratrækkes og kursgevinster er skattepligtige.

Ejendomsværdiskat.

Der skal betales ejendomsværdiskat af ejendommens handelsværdi selv om dobbeltbeskatningsaftalen omfatter formueskatter. Årsager er, at der i Grækenland ikke betales ejendomsværdiskat, hvorfor den danske ejendomsværdiskat ikke kan reduceres med en tilsvarende græsk skat. Det er pt. Uafklaret, om den græske ejendomsskat kan reducere den danske ejendomsværdiskat.

Erhvervsmæssig anvendelse.

Anvendes ferieboligen udelukkende til udlejning, anses den skattemæssigt 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 virksomhedsskatteovens 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. Forbuddet mod privat anvendelse gælder i bogstaveligste forstand.

Lejer ejeren sin egen bolig gennem udlejningsfirmaet, er der tale om privat anvendelse, som medfører, at virksomhedsordningen 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, eller 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 Grækenland.

Personer, der er bosat og fuldt skattepligtige i Danmark, og som køber en feriebolig i Grækenland, vil blive begrænset skattepligtige af ferieboligen i Grækenland.

Der skal betales ejendomsskat til staten med ca. 0,8% af ejendommens værdi, med et bundfradrag på 243.600 EURO (ca. 1.,8 mio. DKK). Der skal desuden betales lokal ejendomsskat som marginalt udgør 0,035 %. Der betales ikke ejendomsværdiskat i Grækenland.

Beskatningen i Grækenland afhænger af anvendelsen af ferieboligen.

Privat anvendelse.

Hvis boligen kun anvendes til privat brug sker der ingen indkomsteller formuebeskatning i Grækenland.

Hel eller delvis erhvervmæssig anvendelse Ved hel eller delvis udlejning af ferieboligen indgår lejeindtægten ved opgørelsen af den øvrige indkomst. De første 9.500 Euro er skattefri, hvorefter der betales 15% for indkomst mellem 9.501 og 13.000 Euro, 30% for indkomst mellem 13.001 og 23.000 Euro og herefter 40%.

Salg af ferieboligen.

Salg af ferieboligen udløser ikke avancebeskatning i Grækenland. For personer bosat i Danmark betyder det, at avancebeskatningen følger de danske regler, jf. ovenfor.

Nedslag for dobbeltbeskatning.

Som det fremgår ovenfor, skal der ved køb af en feriebolig i Grækenland i visse tilfælde betales skat i begge lande af ferieboligen.

For at undgå dobbeltbeskatning er det imidlertid aftalt mellem Danmark og Grækenland, at Grækenland har den primære beskatningsret til fast ejendom beliggende i Grækenland. Det ændrer dog ikke ved, at indkomsten også skal medregnes i skatteregnskabet i Danmark. Ved beregning af skatten i Danmark gives et nedslag i den danske skat.

Anvendes ferieboligen udelukkende privat, skal der betales ejendomsværdiskat i Danmark og ejendomsskat i Grækenland.

Er ferieboligen helt eller delvist udlejet, betales der indkomstskat i såvel Danmark som Grækenland. Den i Grækenland betalte skat, kan modregnes i den del af den danske skat, der kan henføres til nettolejeindtægterne fra ferieboligen i Grækenland. Den totale beskatning kommer derved til at svare til dansk beskatning, da de græske indkomstskatter er lavere.

Køb via et selskab.

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

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

Benytter hovedaktionæren også ferieboligen, skal hovedaktionæren 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 rådighed for hovedaktionæren hele året, og medfører en årlig beskatning af en værdi opgjort 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. salgssavance, med mindre selskabet vælger international sambeskatning.

Arve og gaveforhold.

En feriebolig i Grækenland er omfattet af de græske regler om arveog/eller gaveafgift. Der er ingen overenskomst mellem Danmark og Grækenland vedrørende arv og gave, hvorfor de danske regler tillige finder anvendelse. Hvis der betales afgift i Grækenland, reduceres de danske afgifter tilsvarende.

Arve og gavedispositioner mellem ægtefæller, der har været gift i mere end 5 år, er afgiftsfri så længe værdien ikke overstiger 300.000 EURO. Overstiger værdien 300.000 EURO, udgør afgiften 20%.

Arv efter forældre til børn er afgiftsfri op til 20.000 EURO. Herefter pålægges afgift med 5% op til 60.000 EURO og 10% op til 220.000 EURO. Herefter udgør afgiften 20%.

Gaver fra forældre til børn følger samme afgiftsskala, men for de første 90.000 EURO halveres den beregnede afgift. Der gælder andre afgiftsskalaer for andre arvinger.