

Vejledning om ejerbolig i udlandet

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

Du har pligt til at oplyse om din ejendom. Bilaget til oplysningsskemaet har samme indsendelsesfrist som oplysningsskemaet.

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 oplysningsskemaet for udenlandsk indkomst (blanket 04.012).

Rubrikvejledning

Rubrik 212, udenlandske ejendomme: Når du ejer en udenlandsk ejendom, skal du betale ejendomsværdiskat i Danmark. Ejendomsværdiskatten udregnes på baggrund af en beregnet handelsværdi for ejendommen. Du har ansvar for at beregne og opdatere handelsprisen på din udenlandske ejendom hvert år. På skat.dk kan du se, hvordan du gør.

Rubrik 218, ejerandel: Din ejerandel i %, fx ejerandel på 20% 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, købt og overtaget før 2/7 1998: Hvis du ejede ejendommen før 2/7 1998, får du et nedslag i ejendomsværdiskatten. For at få nedslaget skal både du (som køber) og sælger have underskrevet købsaftalen før den 2/7 1998. Nedslaget gives også, hvis du tilkøber en andel af en ejendom før den 2/7 1998.

Rubrik 231, købt og overtaget før 1/1 2024: Hvis du ejede din udenlandske ejendom før 1/1 2024, kan du have ret til en skatterabat. Rabatten beregnes automatisk, hvis der er markeret "ja" i rubrik 231.

Rubrik 222, boligtype:

1. Helårsbolig eller sommerhus med tilladelse til helårsbeboelse
2. Sommerhus
3. Tofamiliehus med to ejerboligværdier
4. Tofamiliehus med én ejerboligværdi
5. Ejerlejlighed, helårsbeboelse
6. Ejerlejlighed, fritidsbolig
7. 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 2024, og er du fraflyttet ejendommen i indkomståret, skal du skrive din udflytningsdato, hvis fraflytningsdatoen 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, tofamiliehus: Skriv ejendommens samlede handelsværdi i det aktuelle år i rubrik 236. På skat.dk/ejendomudland kan du se, hvordan du opgør værdien.

Rubrik 240, ubeboelig: Skriv det antal dage din ejendom har været ubeboelig i indkomståret 2024. En ejendom har været ubeboelig, hvis du midlertidig 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 erhvervsmæssig anvendelse: I rubrik 248 oplyses, hvilken procentmæssige andel af den samlede ejendom, som har været anvendt erhvervsmæssigt. I rubrik 250 oplyses antal dage i indkomståret, hvor dele af ejendommen har været anvendt erhvervsmæssigt.

Rubrik 252, erhvervsmæssig udlejning: Ejendomme, som udlejes erhvervsmæssigt, 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: Hvis du har betalt ejendomsskatter i udlandet, kan du i mange tilfælde få nedslag i din danske ejendomsværdiskat for din udenlandske ejendom. Du kan dog ikke få nedslag for grundskatter, tinglysningsafgifter og andre skatter eller afgifter i forbindelse med overdragelse og belåning af ejendommen.

I rubrik 254 skal du oplyse den udenlandske ejendomsskat, du har betalt. Hvis I er flere ejere, skal du oplyse den del af ejendomsskatten, der svarer til din ejerandel. Hvis du ejer 50 % af ejendommen, skal du altså oplyse et beløb, der svarer til halvdelen af den samlede udenlandske ejendomsskat. Du skal efterfølgende kunne dokumentere den betalte udenlandske ejendomsskat. Læs mere om skat af udenlandske ejendomme på: skat.dk/ejendom-udland.

Rubrik 625, ejendomsværdiskat i forskudt indkomstår: Du skal selv beregne ejendomsværdiskatten for din udenlandske ejendom, så den dækker perioden for dit forskudte indkomstår i stedet for kalenderåret. Beløbet skal indsættes i rubrik 625.

Oplysninger om ejendommen	Rubrik	Din rettelse / tilføjelse	Felt nr.
Ejendomsnummer (skal altid udfyldes, hvis du tidligere har angivet ejendommen til Skattestyrelsen)	210		711
Adresse	211		703
Land	211		105
Ejendomsværdi	Rubrik	Din rettelse / tilføjelse	Felt nr.
Beregnet handelsværdi for ejendommen, se vejledning	212	,00	616
Ejerandel	Rubrik	Din rettelse / tilføjelse	Felt nr.
Din ejerandel af værdi (tofamiliehus, se vejl. til rubrik 218)	218		735
Købt før 2/7 1998	Rubrik	Din rettelse / tilføjelse	Felt nr.
Ejede du ejendommen før 2/7 1998?	220	Markér her Ja Nej	712
Købt og overtaget før 1/1 2024	Rubrik	Din rettelse / tilføjelse	Felt nr.
Ejede du ejendommen før 1/1 2024?	231	Markér her Ja Nej	
Boligtype	Rubrik	Din rettelse / tilføjelse	Felt nr.
Anfør boligtypen, se vejledningen. Skriv boligtypen eller skriv det pågældende tal for boligtypen	222		705
Køb	Rubrik	Din rettelse / tilføjelse	Felt nr.
Din overtagelsesdato i indkomståret 2024	226	Dag Måned	732
Indflytningsdato i 2024, hvis efter overtagelsesdagen (kun helårsbolig)	228	Dag Måned	766
Er du flyttet ind efter indkomståret 2024?	230	Hvis ja, markér her	772
Salg	Rubrik	Din rettelse / tilføjelse	Felt nr.
Købers overtagelsesdato i indkomståret 2024	232	Dag Måned	733
Udflytningsdato i 2024, hvis før overtagelsesdagen (kun helårsbolig)	234	Dag Måned	767
Tofamiliehuse	Rubrik	Din rettelse / tilføjelse	Felt nr.
Ejendommens samlede handelsværdi i aktuelt år, se vejledning	236	,00	626
Ubeboelig	Rubrik	Din rettelse / tilføjelse	Felt nr.
Anfør antal dage ejendommen er ubeboelig	240	dage	768
Delvis udleje (kun ved regnskabsmæssig opgørelse)	Rubrik	Din rettelse / tilføjelse	Felt nr.
Udleje af en del af boligen (værelsesudlejning). Anfør antal dage	242	dage	736
Anfør værdien af den udlejede del af boligen i procent	244	, %	737
Udleje af hele helårsboligen en del af året og sommerhusudlejning	246	dage	739
Delvis erhvervmæssig anvendelse	Rubrik	Din rettelse / tilføjelse	Felt nr.
Her anføres værdien af den erhvervmæssige del i procent	248	, %	744
Antal dage med delvis erhvervmæssig anvendelse	250	dage	746
Erhvervmæssig udlejning	Rubrik	Din rettelse / tilføjelse	Felt nr.
Flerårig erhvervmæssig udlejning. Anfør antal dage	252	dage	747
Udenlandsk skat	Rubrik	Din rettelse / tilføjelse	Felt nr.
Betalt lempelsesberettiget udenlandsk ejendomsværdiskat	254	,00	910
Ejendomsværdiskat i forskudt indkomstår	Rubrik	Din rettelse / tilføjelse	Felt nr.
Ejendomsskat i forskudt indkomstår	625	,00	

Kapitalindkomst vedrørende udenlandsk ejerbolig

Kapitalindkomst	Rubrik	Beløb i kroner	Felt nr.
Nettobeløb af lejeindtægter fra udlejning af den udenlandske ejendom, renteindtægter- og udgifter vedrørende den udenlandske ejendom. Tab angives med minus	425		
Betalt lempelsesberettiget udenlandsk skat af lejeindtægter	495		

Formue vedrørende udenlandsk ejerbolig

Formueoplysninger	Rubrik	Beløb i kroner	Felt nr.
Formueværdi af fast ejendom i udlandet (værdi)	491		672
Indestående i udenlandske pengeinstitutter mv. (Indestående vedrørende ejendommens drift)	492		673
Gæld til udenlandske realkreditinstitutter, pengeinstitutter m.fl., hvor der er sikkerhed i ejendommen.	493		674

Husk dato og underskrift!

Dato DDMMÅÅ

Underskrift

Det er dit ansvar, at oplysningsskemaet er fyldestgørende og korrekt.

Kontaktoplysninger

Telefonnummer

E-mail