

Sommerhus eller helårsbolig ?

Kan det bedst betale sig for udlandsdanskeren at have sommerhus eller helårsbolig i Danmark?

Forskellen på at eje et sommerhus og en helårsbolig i Danmark er den periode, man må opholde sig i Danmark uden at blive skattepligtig igen. Man må være her længst tid, når det er et sommerhus, så den situation tager vi først.

Sommerhus

Hvis man ”kun” har et sommerhus, kan man opholde sig i Danmark i op til næsten seks måneder i sammenhæng, inden fuld skattepligt indtræder. Ifølge Kildeskatteloven er man fuldt skattepligtig til Danmark, hvis man ”uden at have bopæl her i landet opholder sig her i et tidsrum af mindst 6 måneder, heri medregnet kortvarige ophold i udlandet på grund af ferie eller lignende.”

Man må altså ikke være her helt i seks måneder - kun næsten. For eksempel er det i orden med perioden fra 7. maj til og med 6. november – men ikke en dag længere! Så lad være med at udfordre skæbnen ved at komme for tæt på grænsen. Der findes eksempler på, at folk er kommet på hospitalet, hvorved de har overskredet de seks måneder. Så falder skattefars hammer med tilbagevirkende kraft til den dag, opholdet begyndte.

Så er der det, som skattevæsenet kalder ”kortvarige ophold i udlandet på grund af ferie eller lignende”. Det skal forstås bogstaveligt. Uden at kunne pege på skrevne regler er det praksis, at man skal være uden for Danmark i mindst tre måneder, før opholdet her er afbrudt. For at være helt sikker, bør disse tre måneder desuden tilbringes på den faste bopæl i f.eks. Frankrig eller Spanien. Tager man en måned til Hawaii, fordi den danske sommer er kølig og regnfuld, tæller denne måned med til opholdet i Danmark.

Endelig skal et sommerhus være et sommerhus i traditionel forstand – ikke et mindre slot, hvor man ”fører sig frem”, som om man fortsat havde centrum for sin livsførelse i Danmark.

Helårsbolig

Erhvervet efter fraflytning fra Danmark

Principielt kan man kun være i Danmark halvt så længe, når man har en helårsbolig, enten det er ejerlejlighed, hus eller andelsbolig. Det samme gælder en lejet bolig, som er til rådighed hele året, men man er jo ekstra nem at få øje på, når det er en registreret og tinglyst ejerbolig, hvor der også skal betales ejendomsværdiskat i Danmark.

Reglerne for ophold, når man har en helårsbolig til rådighed, findes i Kildeskattelovens paragraf 7, stk. 1. Fremhævnningen er min: ”For en person, der erhverver bopæl her i landet uden samtidig at tage ophold her, indtræder skattepligt i henhold til bestemmelsen i § 1, nr. 1 (*bopæl*), først, når han tager ophold her i landet. Som sådant ophold anses ikke kortvarigt ophold her i landet på grund af ferie eller lignende.”

Her har vi i princippet den omvendte tremåneders regel, fordi helt tilbage i 1972 udtalte Skattedepartementet, at ”et uafbrudt ophold her i landet af en varighed på mere end 3 måneder eller samlede ophold inden for et tidsrum af 1 år på i alt mere end 180 dage ikke kan anses for kortvarigt ophold på grund af ferie eller lignende.”

Altså, tre måneder uafbrudt eller 180 dage inden for et år, og ikke en dag mere! Bemærk, at der ikke er tale om et kalenderår, men en hvilken som helst 12-måneders periode. Det nemmeste er at tage et praktisk eksempel:

Ophold A: 15. december til og med 11. januar (28 dage).

Ophold B: 4. maj til 3. august (92 dage).

Ophold C: 15. oktober til 14. december (61 dage).

Her er vi nået op på i alt 181 dage, så det er for mange, også selv om der kun har været 164 dage inden for det samme kalenderår. Bemærk i øvrigt, at ophold B på 92 dage i sig selv er lige på grænsen til at overskride tre måneders-reglen. Ankomst- og afrejsedage (brudte dage) tæller med som hele dage.

Erhvervet før fraflytning fra Danmark

Såfremt udlandsdanskeren er hjemmehørende i udlandet og har helårsbolig i Danmark afhænger beskatningen til Danmark af den dobbeltbeskatningsoverenskomst, der er indgået med tilflytningslandet.

Pas på bopælspligten

Vælger udlandsdanskeren løsningen med helårsbolig, skal han desuden være opmærksom på bopælspligten. Som udgangspunkt har alle helårsboliger bopælspligt, hvis de tidligere har været anvendt som helårsbolig. Deraf følger omvendt, at alle nybyggede helårsboliger er uden bopælspligt. Men ofte pålægger de lokale byggemyndigheder alligevel denne bopælspligt gennem byggetilladelsen eller gennem en lokalplan for området. Hvis der er bopælspligt, kan man ikke opfylde denne uden at blive fuldt skattepligtig til Danmark. Her er altså automatisk en konflikt, der kun kan løses ved, at de lokale myndigheder dispenserer fra bopælspligten. Og det sker sjældnere og sjældnere, specielt i større byer.

Weekendattest

I visse områder med ledig boligkapacitet er der efterhånden udviklet en praksis med at udstede ”weekendattest” for helårsejendomme. Disse er helårsboliger uden bopælspligt og ligger ofte i sommerhusområder som f.eks. Møn og Rømø. I skattemæssig henseende er de altså helårsboliger, så man højst må opholde sig her i landet i henholdsvis 3 måneder i træk eller 180 dage inden for en 12-måneders periode. En weekendattest indebærer normalt, at ejendommen alene kan benyttes til fritidsformål, såfremt den ejes af personer med dansk statsborgerskab eller af personer bosiddende i Danmark ifl. Folkeregistret. Hvis man tilmelder sig i Folkeregistret på adressen, bliver der bopælspligt.

Ejendomsværdiskat

Der skal betales dansk ejendomsværdiskat af en ejerbolig, der står til rådighed for ejeren, uanset om det er et sommerhus eller en helårsbolig. Da der er tale om en afgift og ikke en skat, skal man ikke regne med, at Frankrig eller Spanien vil lempe i deres respektive skat som følge af betalingen i Danmark. Den beregnes som 1 pct. af de første godt tre mio. kroner og 3 pct. af resten, så det kan hurtigt løbe op. Og det er hvert år. Der er lidt lempelse for pensionister.

11. maj 2005

Karsten Gorm Sattrup, statsaut. Revisor
Revisionsfirmaet Villy Pedersen I/S
kgs@VP-Revision.dk)

Ib Kristensen, statsaut revisor MDB
Halvtolv 5, st.mf.
1436 København K
ibkristensen@webspeed.dk