



ØSTRE LANDSRET
DOM
afsagt den 21. maj 2025

Sag BS- [REDACTED]
(17. afdeling)

[REDACTED]
(advokat Arne Møllin Ottosen og advokat Lone Løschenkohl i henhold til
proceduretilladelse)

mod

Skatteministeriet
(advokat Sune Riisgaard)

Landsdommerne Jakob Friis Nolsø, Louise Saul og Mathias Eike (kst.) har
deltaget i sagens afgørelse.

Denne sag er anlagt den 29. september 2021 ved Retten i Lyngby, som ved
kendelse af 30. marts 2022 har henvist sagen til behandling ved landsretten, jf.
retsplejelovens § 226, stk. 1.

Sagen angår beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten af [REDACTED]
[REDACTED] ejendom beliggende i Schweiz. Nærmere bestemt skal landsretten tage
stilling til, om beregningsgrundlaget for indkomståret 2022 skal opgøres efter
den dagældende ejendomsværdiskattelovs § 4 b, stk. 1, jf. § 4 a, stk. 1, eller efter
§ 4 b, stk. 2. Hvis beregningsgrundlaget skal opgøres efter § 4 b, stk. 2, om den
regulerede handelsværdi, skal landsretten tillige tage stilling til, om
anvendelsen af denne regel er forenelig med kapitalens frie bevægelighed i
artikel 63, stk. 1, i Traktaten om Den Europæiske Unions Funktionsmåde
(TEUF).

Påstande

Sagsøgeren, [REDACTED], har nedlagt endelig påstand om, at sagsøgte, Skatteministeriet skal anerkende, at ejendomsværdien efter ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 1, for hans ejendom i Schweiz nedsættes til 5.479.690,75 kr. eller et af retten fastsat beløb for indkomståret 2022, subsidiært at sagen hjemvises til Skattestyrelsen til fastsættelse af ejendomsværdien for indkomståret 2022.

Skatteministeriet har nedlagt endelig påstand om frifindelse, idet ministeriet dog anerkender, at beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten pr. 1. januar 2022 ansættes til 19.995.194,43 kr.

Sagsfremstilling

Den 27. maj 2016 købte [REDACTED] sammen med sin hustru en ejendom i Schweiz i byen [REDACTED]. Købesummen for ejendommen inklusive fire parkeringspladser udgjorde i alt 7,63 mio. schweizerfranc, hvoraf 250.000 schweizerfranc ifølge skødet udgjorde betaling for løsøre.

I indkomstårene 2016 og 2017 selvangav [REDACTED] værdien af ejendommen i Schweiz til henholdsvis 5.806.844 kr. og 21.020.589 kr.

Den 5. juli 2019 anmodede [REDACTED] om genoptagelse af indkomståret 2017 med henblik på at nedsætte ejendomsværdien og dermed beskatningsgrundlaget for ejendommen i Schweiz fra 21.020.589 kr. til 5.523.558 kr. baseret på skatteoplysninger fra de schweiziske myndigheder.

Den 16. juni 2020 traf Skattestyrelsen afgørelse om at ændre ejendomsværdiskatten i overensstemmelse med [REDACTED] anmodning af 5. juli 2019.

Den 6. juli 2020 anmodede [REDACTED] på samme måde om genoptagelse af indkomståret 2018 med henblik på at nedsætte ejendomsværdien og dermed beskatningsgrundlaget for ejendommen i Schweiz fra 21.020.589 kr. til 5.523.558 kr. Anmodningen blev efter det oplyste imødekommet.

Af [REDACTED] schweiziske "Skatterapport for 2021 – Almindelig Beskatning" under punkt 8 om aktiver fremgår en skattemæssig værdi pr. 31. december 2021 af "private bygninger i bopælskommunen" på 1.121.828 schweizerfranc og af "private ejendomsrettigheder i bopælskommunen" på 35.768 schweizerfranc. Der er fremlagt lignende skatterapporter med samme skattemæssige værdier for indkomstårene 2017-2020.

Den 21. maj 2021 foreslog Skattestyrelsen at ændre [REDACTED] forskudsopgørelse for 2022, således at ejendomsværdien og dermed beskatningsgrundlaget for ejendommen i Schweiz pr. 1. januar 2022 blev ændret til 21.020.589 kr. Skattestyrelsen bemærkede i den forbindelse, at afgørelsen af 16. juni 2020 efter styrelsens opfattelse var forkert.

Den 29. juni 2021 traf Skattestyrelsen afgørelse om at ændre [REDACTED] forskudsopgørelse for 2022 i overensstemmelse med forslaget af 21. maj 2021. Af afgørelsen fremgår følgende:

”Skattestyrelsen har tidligere truffet afgørelse den 16. juni 2020 om, at den schweiziske offentlige vurdering kan anvendes som beregningsgrundlag for ejendomsværdibeskatningen jf. reglerne i ejendomsværdiskattelovens (EVSL) § 4 b, stk. 1.

Skattestyrelsen vurderer, at der er truffet en forkert afgørelse.

Det er Skattestyrelsens opfattelse, at den schweiziske offentlige vurdering ikke opfylder betingelserne i EVSL § 4 b, stk. 1, hvorfor beskatningsgrundlaget for ejendomsværdibeskatningen skal fastsættes efter EVSL § 4 b, stk. 2.

Som hovedregel kan Skattestyrelsen ikke ændre en afgørelse i bebyrdende retning for en skatteyder på det samme afgørelsesgrundlag. Se Den juridiske vejledning afsnit A.A.5.3 - Tilbagekaldelse i bebyrdende retning.

Det er Skattestyrelsens opfattelse, at vi kan ændre den forkerte afgørelse med et passende varsel om nyt beregningsgrundlag for din ejendom beliggende i Schweiz gældende fra den 1. januar 2022.

Vi har derfor ændret beregningsgrundlaget vedrørende din ejendom i Schweiz på din forskudsopgørelse for 2022 på følgende punkter:

Ejendomsnr. [REDACTED] / [REDACTED], SCHWEIZ

Vurderinger	Selvangivet	Ændret til jf. afgørelse af 16. juni 2020	Ny vurdering
Pr. 1.1.2001 + 5%	21.145.232 kr.	8.997.841 kr.	21.145.232 kr.
Pr. 1.1.2002	21.020.589 kr.	5.523.588 kr.	21.020.589 kr.
Pr. 1.10.2021	50.399.496 kr.	7.152.817 kr.	50.399.496 kr.

Fra og med 1. januar 2022 vil ejendomsværdibeskatningen af din ejendom i Schweiz ske ud fra den laveste værdi, svarende til 21.020.589 kr. jf. EVSL § 4 b, stk. 2.

...

Skattestyrelsens begrundelse

Af årsopgørelse nr. 2 (af den 31. august 2018) for 2017 fremgår det, at ejendomsværdien er selvangivet til 21.020.589 kr., jf. EVSL § 4 b, stk. 2.

I genoptagelsesansøgningen af 5. juli 2019 (modtaget den 11. juli 2019) anmodes der om, at ejendomsværdien i stedet skal ansættes med udgangspunkt i den offentlige schweiziske vurdering, jf. EVSL § 4 b, stk. 1, som din rådgiver har beregnet til at være 5.806.848 kr. (med parkeringspladser) i 2002-niveau. Denne værdi er fundet ved at omregne/konvertere den offentlige schweiziske vurdering fra 2017 med valutakursen fra 31. december 2001 for CHF.

Skattestyrelsen finder imidlertid ikke, at beregningsgrundlaget efter EVSL § 4 b, stk. 1, findes ved at omregne/konvertere en vurdering foretaget efter henholdsvis 2001 og 2002 (fx i 2017) med dagældende valutakurser. Beregningsgrundlagene for 2001 og 2002 findes derimod med udgangspunkt i den udenlandske offentlige vurdering, der er foretaget for ejendommen i henholdsvis 2001 og 2002, og konverteret efter dagældende valutakurser.

Uanset hvad beregningsgrundlagene for 2001 og 2002 foretaget efter EVSL § 4 b, stk. 1, måtte være, kan beskatningsgrundlaget ikke overstige den schweiziske offentlige vurdering fra i 2017, da beskatningsgrundlaget skal være det mindste af de tre værdier, jf. EVSL § 4 b, stk. 1, jf. EVSL § 4 a, stk. 1.

Desuden er det oplyst, at den offentlige schweiziske vurdering har ansat ejendomsværdien til 7.519.627 kr. (med parkeringspladser) for 2017.

Som det fremgår af bemærkningerne, høring og svaret er det således en betingelse for anvendelse af EVSL § 4 b, stk. 1, at den udenlandske offentlige vurdering kun i ringe grad afviger fra den regulerede handelsværdi. Den regulerede handelsværdi fastsættes efter reglerne i EVSL § 4 b, stk. 2.

Værdien på 7.519.627 kr. adskiller sig væsentligt fra den regulerede handelsværdi på 21.020.589 kr. På denne baggrund er det Skattestyrelsens vurdering, at den schweiziske offentlige vurdering ikke opfylder betingelserne i EVSL § 4 b, stk. 1.

Reglerne om lempelse for ejendomsskatter betalt i Schweiz kan ikke sidestilles med reglerne i EVSL § 4 b, hvilket ellers er anført i genoptagelsesansøgningen. Det er således uden betydning for fastlæggelse af beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskat i EVSL § 4 b, om der er sket lempelse for betalte ejendomsskatter i Schweiz.

For så vidt angår det i genoptagelsesansøgningen anførte om EU-retten er det efter Skattestyrelsens opfattelse ikke korrekt, idet der også i EVSL § 4 b, stk. 2, fastsættes en 2001/2002-værdi.

Det er derfor Skattestyrelsens opfattelse at genoptagelsesansøgningen ikke burde være imødekommet.

I afgørelse af 16. juni 2020 er der foretaget et forkert skøn og beskatningsgrundlaget for ejendomsværdibeskatningen skulle i stedet være fastsat efter EVSL § 4 b, stk. 2, da betingelsen for opkrævning efter EVSL § 4 b, stk. 1 ikke er til stede.

Afgørelsen af 16. juni 2020, der er vedvarende, kan herefter kun ændres i bebyrdende retning med fremtidig virkning og ændring forudsætter, at Skattestyrelsen giver et passende varsel, der giver skatteyderen mulighed for at tilpasse sig ændringen.

Det er Skattestyrelsens vurdering, at et varsel på 6 mdr. må anses for at være et passende varsel.

Rådgivers bemærkninger af 7. juni 2021

Rådgiver oplyser, at du ikke er enig i Skattestyrelsens forslag til ændring af beregningsgrundlaget vedrørende din ejendom i Schweiz.

Følgende bemærkninger gøres gældende:

- at var der købt en tilsvarende dansk ejendom, ville den låste danske offentlige vurdering fra 2001/2002 føre til et meget væsentligt lavere beregningsgrundlag (ejendomsværdi) end for den schweiziske ejendom.
- at det schweiziske ejendomsskattesystem er baseret på samme principper og formål som det danske system hvilket understreger, at den schweiziske ejendomsvurdering kan sidestilles med en dansk vurdering, og at det afgørende formål, som beskrevet af skatteministeren opnås, da den udenlandske vurdering ligger på et niveau, der svarer til, hvad en dansk vurdering på det relevante tidspunkt ville have været.
- at i sag C-256/06, Theodor Jäger har EU-Domstolen fastslået, at en medlemsstat ikke kan beskatte en i udlandet beliggende ejendom højere end en i hjemlandet beliggende ejendom.
- at en godkendelse af den schweiziske vurdering vil sidestille ejendomsværdibeskatningen af danske ejendomme og ejendomme beliggende i udlandet og sikre overensstemmelse med EU-retten.

Skattestyrelsens bemærkninger til rådgivers bemærkninger af 7. juni 2021

I det store hele gengiver rådgiver argumentationen fremsat i genoptagelsesanmodningen af 5. juli 2019, som begrundelse for hvorfor den offentlige ejendomsvurdering i Schweiz skal anvendes. Overordnet bemærker rådgiver, at Skattestyrelsen beskatter ejendomme beliggende i udlandet hårdere (fx Schweiz), end hvis samme ejendom var beliggende i Danmark, da danske ejendomme har skattestopsværdier for 2001 og 2002.

Indledningsvis skal det oplyses, at SKATs meddelelse SKM2008.565.SKAT indeholder retningslinjer for, hvordan

beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten skal fastsættes. Retningslinjerne svarer til de regler, som blev vedtaget ved lov nr. 1340 af 19. december 2008, der ændrede beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten for udenlandske ejendomme med virkning fra og med indkomståret 2009.

Skattestyrelsen vurderer, at loven har taget højde for uligheden i EVS § 4b, stk. 2 jf. EVS § 4b, stk. 4 samt § 4b, stk. 1, nr. 11, da beskatningsgrundlaget med udgangspunkt i den udenlandske handelsværdi også skal indekseres tilbage til 2001 og 2002 niveau. Udenlandske ejendomme beskattes dermed på linje med danske ejendomme, idet beregningsgrundlaget for ejendomsværdibeskatningen sker på baggrund af den laveste af følgende tre værdier, ejendomsværdien pr. 1. oktober i indkomståret eller ejendomsværdien pr. 1. januar 2001 med tillæg af 5 pct. eller ejendomsværdien pr. 1. januar 2002.

Handelsværdien skal desuden nedsættes i forhold til den såkaldte afstandsprocent for at de udenlandske beregnede handelsværdier bliver sammenlignelige med de danske ejendomsværdier, fordi danske ejendomme beregnes på grundlag af den offentlige vurdering, som typisk er lavere end handelsværdien.

Skattestyrelsen finder ikke, at der er fremkommet nye oplysninger i sagen. Vi træffer derfor afgørelse der indholdsmæssigt svarer til "forslag til ændring af forskudsopgørelsen" af 21. maj 2021."

Den 29. september 2021 indbragte [REDACTED] Skattestyrelsens afgørelse af 29. juni 2021 for domstolene.

Af mailkorrespondance i perioden fra den 30. januar 2025 til den 4. februar 2025 mellem [REDACTED] fra kommunen [REDACTED], Schweiz, hvor ejendommen er beliggende, og [REDACTED] repræsentant i Schweiz, [REDACTED] fra advokatfirmaet [REDACTED], fremgår følgende ([REDACTED] svar er kursiveret) bl.a. (dansk oversættelse):

"Hej [REDACTED].

Mange tak for dokumenterne og for dine forklaringer i telefonen.

Vi tillader os at stille dig et par yderligere spørgsmål vedrørende ejendommens vurdering. På nuværende tidspunkt er vi allerede bekendt med de fleste svar. Vores kunder har dog som nævnt under vores telefonsamtale en drøftelse i Danmark med de danske skattemyndigheder og vil gerne have nogle af svarene skriftligt, hvis det er muligt.

- Kan du bekræfte, at hele ejendommen nr. [REDACTED] plantegning [REDACTED] i [REDACTED] (ejendomsret pr. etage) i 2006 blev vurderet til en matrikelværdi på 251.880 CHF for grunden (jordstykket) og 7.900.200 CHF for bygningen? *Ja, bygningen blev beskattet i 2006.*
- Ligger matrikelværdien fast for altid eller kan den ændres? *I princippet forbliver den den samme, medmindre der udføres bygningsarbejder.*

o Hvad kan føre til en ændring af vurderingen af matrikelværdien?
 Vil ændringer såsom at tilføje flere toiletter, installere et bedre varmesystem, tilføje en swimmingpool eller lignende øge matrikelværdien? *Alle bygningsarbejder øger ejendommens værdi.*

- Hvor ofte bliver ejendommens matrikelværdi normalt revideret/genvurderet?
- Finder en revision/genvurdering af matrikelværdien sted på ejerens initiativ eller myndighedernes? *Den kan ske efter beslutning fra de kantonale myndigheder eller som følge af udførte arbejder.*
- Er vurderingen af matrikelværdien af ejendom nr. [REDACTED] tegning 127 blevet revideret eller genvurderet siden 2006? *Ja.*"

Af [REDACTED] skatteattest af 14. marts 2025 udstedt af skattekontoret i kommunen [REDACTED] fremgår følgende bl.a. (dansk oversættelse):

"Skattekontoret i kommunen i [REDACTED] bekræfter hermed, at følgende oplysninger er gældende for skatteåret 2024:

[REDACTED] "lejl. nr. [REDACTED], underskr. af [REDACTED] [REDACTED] (ejerlejl.) [REDACTED]

Bruttolejeværdi pr. år	CHF	69.333,00
Skattemæssig værdi af bygninger	CHF	1.058.626,00
Skattemæssig værdi af grund	CHF	33.751,00

[REDACTED] 4 parkeringspladser,
 underskr. af [REDACTED] (ejerlejl.) [REDACTED]

Bruttolejeværdi pr. år	CHF	3.000,00
Skattemæssig værdi af bygninger	CHF	63.202,00
Skattemæssig værdi af grund	CHF	2.015,00"

Parterne enige om, at værdien af de fire parkeringspladser, der blev købt sammen med ejendommen, udgør 360.000 schweizerfranc, at [REDACTED] har særskilt ret til parkeringspladserne, og at værdien heraf derfor ikke skal indgå i beregningsgrundlaget i henhold til den dagældende ejendomsværdiskattelovs § 4 b, stk. 2.

Der er endvidere enighed om, at den regulerede handelsværdi for ejendommen i Schweiz efter den dagældende bestemmelse i ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 2, nr. 3, pr. 1. januar 2002 kan beregnes til 19.995.194,43 kr. og udgør den laveste værdi og dermed beskatningsgrundlaget beregnet efter stk. 2.

Retsgrundlaget

Den dagældende ejendomsværdiskattelov

§ 4, nr. 11, § 4a, stk. 1, og § 4 b, stk. 1 og 2, i den dagældende ejendomsværdiskattelov, jf. lovbekendtgørelse nr. 1590 af 2. november 2020, er sålydende:

”§ 4. Ejendomsværdiskatten omfatter:

1) Ejendomme, som kun indeholder én selvstændig lejlighed.

...

11) Ejendomme af den i nr. 1-5, 9 og 10 nævnte art, der er beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland.

...

§ 4 a. Som beregningsgrundlag for ejendomsværdiskatten for ejendomme omfattet af § 4, nr. 1-10, anvendes den laveste af følgende værdier:

1) 80 pct. af den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom i året før indkomståret, jf. dog ejendomsvurderingslovens § 87 a.

2) Den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. januar 2001 med tillæg af 5 pct.

3) Den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. januar 2002.

...

§ 4 b. Hvis der for ejendomme omfattet af § 4, nr. 11, findes en udenlandsk, færøsk eller grønlandsk offentlig ejendomsvurdering, som kan sidestilles med en dansk vurdering, beregnes ejendomsværdiskatten efter samme regler som i § 4 a, stk. 1.

Stk. 2. Hvis der for ejendomme omfattet af § 4, nr. 11, ikke findes en vurdering som nævnt i stk. 1, udgør beregningsgrundlaget den laveste af følgende værdier:

1) Handelsværdien pr. 1. januar i året før indkomståret.

2) Handelsværdien pr. 1. januar 2001 reguleret med samme forhold, som på daværende tidspunkt eksisterede mellem danske ejendomsvurderinger og faktiske handelspriser for ejendomme af den pågældende type, med tillæg af 5 pct.

3) Handelsværdien pr. 1. januar 2002 reguleret med samme forhold, som på daværende tidspunkt eksisterede mellem danske ejendomsvurderinger og faktiske handelspriser for ejendomme af den pågældende type.”

Ejendomsværdiskattelovens 4 b blev indsat ved lov nr. 1340 af 19. december 2008 om ændring af ejendomsværdiskatteloven og ligningsloven. I de almindelige bemærkninger til lovforslaget, pkt. 1, 3, 4 og 11, hedder det bl.a. (Folketingstidende 2008-09, tillæg A, lovforslag nr. L 42, s. 1123-1126 og s. 1129):

”1. Indledning

Formålet med lovforslaget er at sikre, at ejendomsværdiskattelovens og ligningslovens bestemmelser om beskatning af fast ejendom beliggende i udlandet er i overensstemmelse med EU-retten efter dommen i Theodor Jäger-sagen (sag nr. C-256/06).

...

3.2. Konsekvenser af dommen.

Det centrale i Jäger-dommen er, at EU-medlemsstaterne ikke kan beskatte ejendomme beliggende i andre medlemsstater hårdere, end man beskatter ejendomme, som er beliggende på medlemsstatens eget territorium, idet noget sådant vil være en hindring for kapitalens frie bevægelighed. Videre fastslår dommen, at praktiske hensyn ikke kan begrunde en sådan hindring.

Da ejendomsværdiskat af udenlandsk beliggende ejendomme ikke beregnes på samme grundlag som ejendomsværdiskat af en dansk ejendom, og den udenlandske ejendom hermed formentlig beskattes højere end den danske, kan de gældende danske regler ikke opretholdes efter Jäger-dommen. Baggrunden for de danske regler er som nævnt praktiske hensyn, og sådanne hensyn kan efter dommen ikke begrunde en sådan skattemæssig forskelsbehandling af indenlandsk beliggende fast ejendom og ejendomme beliggende i andre EU-medlemsstater.

Overvejelser af samme karakter gør sig gældende for så vidt angår beskatningen af fri sommerbolig beliggende i udlandet.

3.3. Kommissionens åbningsskrivelse.

Det skal videre nævnes, at Danmark den 6. juni 2008 modtog en såkaldt åbningsskrivelse fra Kommissionen om ejendomsværdibeskatningen.

En åbningsskrivelse er det første formelle trin i en egentlig traktatkrænkelserprocedure. En sådan skrivelse indeholder Kommissionens argumentation for, hvorfor man anser en given national regel for at kunne være i strid med EU-retten, og den pågældende medlemsstat bliver bedt om at komme med sine bemærkninger hertil.

Kommissionen meddeler i den modtagne åbningsskrivelse, at man på grundlag af Jäger-dommen ikke finder, at de danske regler er i overensstemmelse med EU-retten. Regeringen er enig i dette synspunkt. Det bemærkes, at det her foreliggende lovforslag ville være blevet fremsat, uanset om der var kommet en åbningsskrivelse fra Kommissionen eller ej.

4. Lovforslagets indhold.

4.1. Ændring af ejendomsværdiskatteloven.

Jäger-dommen nødvendiggør alene, at reglerne ændres for så vidt angår ejendomme, der er beliggende i EU/EØS-lande. Imidlertid ville det ikke være hensigtsmæssigt at opretholde forskellige regler for beskatning af udenlandske ejendomme alt efter, hvor de er beliggende. Det ville ikke være rimeligt, hvis en ejendom beliggende i land A skulle beskattes hårdere end en ejendom beliggende i land B. Regeringen foreslår derfor, at de nye regler kommer til at gælde for alle udenlandske ejendomme.

4.1.1. Beskatningsgrundlaget.

For at kunne opfylde de krav, der stilles i Jäger-dommen, er det nødvendigt at tilvejebringe et beskatningsgrundlag for udenlandske

ejendomme, som svarer til det grundlag, der gælder for danske ejendomme. Da der ikke eksisterer en dansk ejendomsvurdering for de udenlandske ejendomme, må det først undersøges, om der findes en udenlandsk offentlig vurdering, der kan sidestilles med en dansk vurdering. Hvis dette ikke er tilfældet, må beskatningsgrundlaget fastsættes ud fra ejendommenes handelsværdi. Denne handelsværdi reguleres, således at den kommer på niveau med en dansk ejendomsvurdering, jf. afsnit 4.1.2. nedenfor.

Dernæst vil udenlandske ejendomme på linie med danske skulle beskattes på grundlag af den laveste af tre værdier, nemlig enten ejendomsværdien (en reguleret handelsværdi) pr. 1. oktober i indkomståret, ejendomsværdien (en reguleret handelsværdi) pr. 1. januar 2001 med tillæg af 5 pct. eller ejendomsværdien (en reguleret handelsværdi) pr. 1. januar 2002.

Der vil for udenlandske ejendommers vedkommende endvidere skulle fastsættes samme regler om værdiansættelse af om-, til- og nybygninger, som der gælder for danske ejendomme, ligesom reglen om, at der ikke svares ejendomsværdiskat af en nybygget ejendom, hvis den ikke vurderes som færdigbygget pr. 1. oktober året forud, også skal gælde for udenlandske ejendomme.

De her skitserede regler vil skulle gælde for alle udenlandske ejendomme, uanset hvornår de er erhvervet. De eksisterende regler om, at der skelnes mellem ejendomme erhvervet før den 1. januar 2001 og ejendomme erhvervet efter denne dato, vil herefter bortfalde.

4.1.2. Fastsættelse af beskatningsgrundlaget.

Som ovenfor nævnt vil udenlandske ejendomme skulle beskattes på grundlag af den laveste af enten en reguleret handelsværdi pr. 1. oktober i indkomståret, en reguleret handelsværdi pr. 1. januar 2001 tillagt 5 pct. eller endelig en reguleret handelsværdi pr. 1. januar 2002.

Handelsværdien på de nævnte tidspunkter skal efter forslaget fastsættes på følgende måde:

4.1.2.1. Udenlandske offentlige vurderinger.

Der eksisterer i visse lande offentlige ejendomsvurderinger, som vil kunne danne grundlag for en dansk ejendomsværdibeskatning. Hvis der eksisterer en sådan udenlandsk (herunder færøsk eller grønlandsk) ejendomsvurdering, og en sådan vurdering kun i ringe grad afviger fra ejendommens regulerede handelsværdi på de relevante tidspunkter, vil den udenlandske vurdering kunne sidestilles med en dansk og dermed kunne lægges til grund for ejendomsværdibeskatningen.

Muligheden for at kunne lægge udenlandske ejendomsvurderinger til grund for beskatningen indebærer, at SKAT ud fra erfaringen vil kunne godkende udenlandske vurderinger på forhånd. SKAT har dog mulighed for at ændre sådanne godkendelser, hvis udviklingen fremover skulle vise, at de offentlige vurderinger i et givent land ikke længere vil kunne sidestilles med en dansk vurdering.

4.1.2.2. *Indeksering af anskaffelsespris.*

Hvis der ikke findes en udenlandsk ejendomsvurdering, der kan sidestilles med en dansk vurdering, må der tages udgangspunkt i ejendommens faktiske anskaffelsespris. Denne anskaffelsespris vil så skulle indekseres frem eller tilbage fra anskaffelsesåret til hhv. 2001/2002-niveau eller til indkomståret.

Hvis der eksisterer et relevant udenlandsk, færøsk eller grønlandsk prisindeks, og dette kan godkendes af SKAT, lægges dette prisindeks til grund for indekseringen. Ved udenlandsk indeks skal ikke alene forstås indeks vedrørende det pågældende land i snæver forstand. Et relevant udenlandsk prisindeks kan i en given situation også være et indeks udarbejdet af OECD eller i andre internationale fora. Hvis der ikke eksisterer et relevant udenlandsk prisindeks, må det danske prisindeks for ejendomme af den pågældende type i stedet anvendes.

Ved omregningen anvendes valutakursen på det tidspunkt, omregningen vedrører. Skal der eksempelvis fastsættes et beregningsgrundlag pr. 1. januar 2001, vil det være valutakursen pr. denne dato, der skal anvendes.

Den indekserede handelsværdi, man når frem til, reguleres efter den danske afstandsprocent for det pågældende år. Ved afstandsprocenten forstås den gennemsnitlige procentvise forskel mellem ejendomsvurderinger og faktiske handelspriser på et givet tidspunkt.

På samme måde som for de udenlandske ejendomsvurderinger vil SKAT kunne godkende udenlandske prisindeks, således at det pågældende udenlandske indeks altid anvendes ved prisfastsættelsen for ejendomme af den pågældende type i det pågældende land eller i det pågældende område, hvis indekset kun omfatter en del af et land.

SKAT kan i denne forbindelse bestemme, at et givet udenlandsk indeks skal anvendes med fremadrettet virkning. Hvis SKAT bliver bekendt med eksistensen af et allerede eksisterende relevant indeks, eller et sådant etableres, kan SKAT hermed bestemme, at dette indeks skal anvendes fremadrettet. Overgang til anvendelse af et sådant nyligt godkendt indeks medfører ikke adgang til genoptagelse af tidligere skatteansættelser i videre omfang, end hvad der er gældende efter de almindelige genoptagelsesregler.

...

11. *Forholdet til EU-retten*

Lovforslaget sikrer, at ejendomsværdiskatteloven bringes i overensstemmelse med EU-retten."

Af høringsvar af 1. oktober 2008 fra Foreningen af Statsautoriserede Revisorer vedrørende lovforslaget (lovforslag nr. L 42 af 30. oktober 2008) og skatteministerens kommentar hertil fremgår:

"FSR bemærker, at udenlandske vurderinger kan bruges ved værdiansættelse til den danske ejendomsværdiskat, når disse iflg.

bemærkningerne kun »i ringe grad« afviger fra ejendommens regulerede handelsværdi på de relevante tidspunkter. FSR går ud fra, at der ikke dermed stilles andre krav til udenlandske ejendomsvurderinger end til den danske vurdering. FSR ønsker bekræftet, at udenlandske vurderinger kan benyttes, hvis de ikke må antages at afvige fra handelsværdien i højere grad end danske vurderinger på det relevante tidspunkt.

...

Kommentar: Det afgørende vil være, at den udenlandske vurdering ligger på et niveau, der svarer til, hvad en dansk vurdering på det relevante tidspunkt ville have været. Den regulerede handelsværdi vil tilnærmelsesvis afspejle en dansk vurdering, og der er heri taget hensyn til afvigelser fra niveauet for de faktiske handelsværdier. Hvis den udenlandske vurdering ligger på niveau med den regulerede handelsværdi, vil den også ligge på niveau med en dansk vurdering."

Ejendomsværdiskatteloven blev ved § 83, stk. 5, i lov nr. 678 af 3. juni 2023 (Ejendomsskatteloven) ophævet med virkning fra den 1. januar 2024.

Administrative forskrifter

Af SKM-meddelelse af 30. juni 2023 om fastsættelse af grundlaget for ejendomsværdiskat for ejendomme beliggende i udlandet for indkomståret 2022 (SKM2023.305.VURDST) fremgår følgende bl.a.:

"Ejendomsværdiskattegrundlaget

Udenlandske ejendomme skal beskattes på linje med danske ejendomme, der beskattes på grundlag af den laveste af følgende tre værdier, nemlig enten

1. Den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom i året før indkomståret (dvs. ejendomsvurderingen for 2020 for ejendomme, der vurderes i lige år og ejendomsvurderingen for 2021 for ejendomme, der vurderes i ulige år, er beskatningsgrundlaget for 2022)
2. ejendomsværdien pr. 1. januar 2001 med tillæg af 5 pct.
3. eller ejendomsværdien pr. 1. januar 2002.

...

For udenlandske ejendomme er det på samme måde handelsværdien pr. 1. januar i indkomståret før, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 2, nr. 1. I lighed med hvad der gælder for danske ejendomme, vil det for udenlandske ejendomme være handelsprisen pr. den vurderingstermin, der ville være gældende, hvis ejendomme havde været beliggende i Danmark.

Udenlandsk vurdering

Da der for udenlandske ejendomme ikke foreligger nogen dansk ejendomsvurdering, er udgangspunktet, at hvis der i den pågældende fremmede stat findes en offentlig ejendomsvurdering, som kan sidestilles med en dansk vurdering, kan ejendomsværdiskatten beregnes efter samme regler, som gælder for danske ejendomme. Det er

dog en forudsætning herfor, at Vurderingsstyrelsen har godkendt den udenlandske vurdering. På nuværende tidspunkt har Vurderingsstyrelsen kun godkendt den offentlige svenske vurdering i 2001 og 2002 af ejendomme, der er erhvervet før 1. januar 2002. Den svenske vurdering skal dog korrigeres, jf. nærmere SKM2008.565.SKAT, afsnit J 1), nr. 5.

Indeksering af anskaffelsespris

Når der ikke foreligger en godkendt udenlandsk vurdering, må der i stedet tages udgangspunkt i ejendommens faktiske anskaffelsespris.

Indeksering til 2001 med tillæg af 5 pct. og 2002: Denne anskaffelsespris vil så skulle indekseres tilbage fra anskaffelsesåret til henholdsvis 2001 eller 2002. Herved når man frem til ejendommens handelsværdi i det pågældende indkomstår.

Indekseringen skal ske for ejendomme, der er erhvervet 1. januar 2002 eller senere.

...

Regulering af den indekserede anskaffelsespris (handelsværdien) - afstandsprocenten

Da ejendomsværdiskatten for danske ejendomme beregnes på grundlag af den offentlige vurdering, som hidtil typisk var lavere end handelsværdien, skulle de udenlandske beregnede handelsværdier tidligere yderligere reduceres med den såkaldte afstandsprocent, der var udtryk for forskellen imellem handelsværdien og den offentlige vurdering. Herved blev de udenlandske beregnede handelsværdier sammenlignelige med de danske ejendomsværdier.

...

Handelsværdien pr. 1. januar 2001 samt pr. 1. januar 2002 efter ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 2, nr. 2 og 3, skal dog fortsat reguleres med afstandsprocenten.

Afstandsprocenten til brug for regulering af handelsværdien pr. 1. januar 2001 samt pr. 1. januar 2002 er opgjort således:

2001-2002:

Afstandsprocent	2001	2002
Gns. pct.	15	18"

Anbringender

■■■■■■■■■■ har i det væsentlige procederet i overensstemmelse med sit påstandsdokument af 19. marts 2025, hvoraf fremgår:

"4. ANBRINGENDER

Sagsøger gør overordnet gældende, at den schweiziske offentlige ejendomsvurdering for Lejligheden udgør beregningsgrundlaget for

dansk ejendomsværdiskat, idet sagsøger væsentligst påberåber sig følgende:

- Den schweiziske vurdering kan sidestilles med en dansk vurdering i medfør af den dagældende ejendomsværdiskattelovs §§ 4 a og 4 b, jf. nærmere afsnit 4.1.
- Skattestyrelsen og Vurderingsstyrelsen administrerer bestemmelsen i dagældende ejendomsværdiskattelovs § 4 b, stk. 1 i strid med EU-retten, idet bestemmelsen administreres så restriktivt, at regelændringen nødvendiggjort af Jäger-dommen de facto ikke er gennemført i dansk ret, jf. nærmere afsnit 4.2.
- Skattestyrelsens beskatning af Lejligheden er langt hårdere, end en tilsvarende dansk ejendom ville beskattes, og derfor handler Skattestyrelsen i strid med EU-rettens regler om kapitalens frie bevægelighed, jf. nærmere afsnit 4.3.

4.1 Den schweiziske offentlige ejendomsvurdering kan sidestilles med en dansk vurdering

Den schweiziske vurdering kan sidestilles med en dansk vurdering, og derfor skal den schweiziske vurdering anvendes som beregningsgrundlag for Lejlighedens danske ejendomsværdiskat.

Både det danske og det schweiziske ejendomsvurderingssystem tilstræber at fastsætte de vurderede ejendommers handelsværdi.

Begge landes vurderingssystemer opdeler de faste ejendomme i en række kategorier, hvor sagsøgers ejendom - en ejerlejlighed - i begge systemer vil blive anset for at være en bolig og skulle vurderes som sådan.

I det schweiziske ejendomsvurderingssystem foretages der en vurdering af ejendommens værdi i fri handel, baseret på ejendommens alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika. Værdien opgøres dels som en ejendomsværdi af grund og bygning, dels en grundværdi af ejendommens værdi i optimeret, lovlig anvendelse, jf. artikel 4, 5, 6 og 11 i regelsættet

Dermed ligner det schweiziske system i Kanton [REDACTED] det danske vurderingssystem.

I rapporten *"Vurdering af fast ejendom"* udgivet af et udvalg bestående af repræsentanter for bla. Skatteministeriet, Told & Skat og kommunerne ... er det beskrevet, hvordan den danske ejendomsværdi fastsættes. Af afsnit 3.3.1 fremgår det, at 1) handelsprismetoden og 2) indkomstmetoden (kapitalværdi af løbende afkast) anvendes for beboelsesejendomme ...:

"Vurderingen af fast ejendom er i sagens natur af skønsmæssig karakter. Til normering af skønnet anvender de lokale vurderingsmyndigheder forskellige metoder afhængig af ejendomstypen. Metoderne er afstemt

efter, hvad der for den pågældende type ejendom giver den bedste overensstemmelse mellem vurdering og konstateret salgspris. De teknikker, som anvendes til vurdering, kan inddeles i 3 grupper:

1) Handelsprismetoden - statistik over salgspris pr. kvadratmeter.

Anvendes for:

parcel- og rækkehuse

sommerhuse

ejerlejligheder

særlige typer af ejerboliger

landbrug (tillægsparcelejendomme)

2) Indkomstmetoden - kapitalværdi af løbende afkast.

Anvendes for:

beboelsesejendomme

forretnings-, kontor, fabriks- og lagerejendomme."

Det danske vurderingssystem tillader vurderingsmyndighederne et vist skøn i forbindelse med værdiansættelsen, og det samme er tilfældet i det schweiziske system for Kanton [REDACTED]. At den schweiziske vurdering dermed evt. ikke 1:1 bliver den vurdering, som de danske vurderingsmyndigheder ville have ansat for den samme ejendom, er ikke i sig selv ensbetydende med, at vurderingssystemerne ikke kan sidestilles.

Det schweiziske vurderingssystem i Kanton [REDACTED] adskiller sig dermed ikke grundlæggende fra det danske vurderingssystem.

De schweiziske myndigheders vurdering, som denne fremgår af sagsøgers schweiziske skatteansættelse, skal derfor allerede af denne grund lægges til grund ved beregningen af sagsøgers danske ejendomsværdiskat, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 1.

4.1.1 Den schweiziske vurdering er "på niveau" med den danske på det relevante tidspunkt

Ud fra en ordlydsfortolkning skal den udenlandske offentlige vurdering være "sammenlignelig" med den danske. De to vurderinger skal ikke være ens eller føre til de samme eller tilsvarende resultater, men vurderingerne skal være "sammenlignelige".

Om sammenlignelighedskravet har Skatteministeriet i høringssvar på spørgsmål fra Foreningen af Statsautoriserede Revisorer (FSR) anvendt begrebet "på et niveau" (... , egen understregning):

"Det afgørende vil være, at den udenlandske vurdering ligger på et niveau, der svarer til, hvad en dansk vurdering på det relevante tidspunkt ville have været. Den regulerede handelsværdi vil tilnærmelsesvis afspejle en dansk vurdering, og der er heri taget hensyn til afvigelser fra niveauet for de faktiske handelsværdier. Hvis den udenlandske vurdering ligger på niveau med den regulerede handelsværdi, vil den også ligge på niveau med en dansk vurdering."

Den udenlandske vurdering skal altså ifølge Skatteministeriet ligge på et niveau, der svarer til den danske vurdering på det relevante tidspunkt.

For danske ejendomme omfattet af ejendomsværdiskattepligten beregnes ejendomsværdien - efter ejendomsværdiskatteloven § 4 a stk. 1 - som den laveste af ...:

"1) 80 pct. af den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom i året før indkomståret .

2) Den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. januar 2001 med tillæg af 5 pct.

3) Den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. januar 2002."

For så vidt angår niveauet ("ligger på et niveau") skal den danske offentlige ejendomsvurdering fra 2001 (+ 5 %) eller 2002, som i praksis anvendes på danske ejendomme, ("skattestopværdierne") derfor anvendes i forhold til Lejligheden.

Om den schweiziske offentlige ejendomsvurdering ligger på *et "niveau, der svarer til den danske vurdering"* (sidestillet), skal tidsmæssigt ("det relevante tidspunkt") vurderes ud fra den danske offentlige ejendomsvurdering for 2001 (+ 5 %) eller 2002 for en dansk ejendom, der svarer til Lejligheden.

Skatteministeriet har ikke påvist, at den schweiziske offentlige vurdering på 1.092.377 CHF afviger fra, hvad en dansk offentlig ejendomsvurdering af en tilsvarende dansk ejendom ville være i 2001 (+ 5 %) eller 2002, jf. ejendomsværdiskatteloven § 4 a.

I stedet har Skatteministeriet nedlagt påstand om, at ejendomsværdiskatten skal beregnes baseret på en ejendomsværdi på 19.995.194,43 kr., som er købsprisen opgjort efter ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 2, og dermed en værdi, der helt åbenbart ligger milevidt fra, hvad ejendomsværdien af en tilsvarende dansk ejendom ville være efter skattestopværdierne for 2001-2002.

Også vurderingsmåden gør den schweiziske offentlige ejendomsvurdering sammenlignelig / sidestillet med en dansk offentlig ejendomsvurdering.

Som redegjort for i afsnit 4.1.1 er der fuld overensstemmelse mellem de metoder, som den schweiziske offentlige vurdering baseres på, og de metoder, som en dansk offentlig ejendomsvurdering baseres på, hvilket yderligere understreger, at den schweiziske offentlige vurdering af ejendommen kan "sidestilles" med en dansk offentlig ejendomsvurdering.

Som følge heraf har Skattestyrelsen pligt til at lægge den schweiziske offentlige vurdering til grund som beregningsgrundlag for ejendomsværdiskat af Lejligheden, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 1.

4.1.2 Anvendelsen af den schweiziske vurdering

Med fremlæggelsen af de schweiziske myndigheders vurdering af Lejligheden som denne fremgår af skatteopgørelserne for indkomstårene 2017-2023 ..., og erklæringen af 14. marts 2025..., er det bevist, at den schweiziske offentlige ejendomsvurdering af Lejligheden udgør 1.092.377 CHF pr. 1. januar 2021. Grundlaget for ejendomsværdiskatteberegningen efter § 4 a på basis af den schweiziske vurdering skal derfor opgøres som følger:

Ejendomsværdien pr. 1. januar 2021 (vurderingen for året før indkomståret)	
Vurdering iht. de schweiziske myndigheder	CHF 1.092.377
Omregnet til DKK pr. 31. december 2020, kurs 6,8712	DKK 7.505.940,84
80 % af ejendomsværdien, jf. § 4 a, stk. 1, nr. 1	
80 % af DKK 7.505.940,84	DKK 6.004.752,67
Ejendomsværdien pr. 1. januar 2001 med tillæg af 5 procent, jf. § 4 a, stk. 1, nr. 2	
Vurdering iht. de schweiziske myndigheder	CHF 1.092.377
Omregnet til DKK pr. 31. december 2000, kurs 4,8996	DKK 5.352.210,35
5 % tillæg udgør	DKK 267.610,52
Værdi iht. § 4 a, stk. 1, nr. 2	DKK 5.619.820,87
Ejendomsværdien pr. 1. januar 2002, jf. § 4 a, stk. 1, nr. 3	
Vurdering iht. de schweiziske myndigheder	CHF 1.092.377
Omregnet til DKK pr. 31. december 2001, kurs 5,0163	DKK 5.479.690,75

Som beregningsgrundlag for ejendomsværdiskatten, dvs. ejendomsværdien efter § 4 a, stk. 1, skal anvendes den mindste af værdierne, DKK 5.479.690,75.

4.2 Administrationen af § 4 b, stk. 1 i den dagældende ejendomsværdiskattelov er i strid med EU- retten

Det gøres gældende, at Skattestyrelsen administrerer § 4 b i den dagældende ejendomsværdiskattelov så restriktivt, at administrationen er EU-retsstridig. Det følger som nævnt af bestemmelsen, at hvis en udenlandsk offentlig vurdering af en ejendom kan sidestilles med en dansk vurdering, anvendes den udenlandske vurdering som beregningsgrundlag, jf. § 4 b, stk. 1 i den dagældende ejendomsværdiskattelov.

Bestemmelsen blev indført ved lovforslag nr. 42 af 30. oktober 2008 (beskatning af fast ejendom i udlandet), som blev fremsat i anledning af EU-Domstolens dom i C-256/06 Jäger. Jäger-dommen fastslog, at det var i strid med kapitalens frie bevægelighed i dagældende EF-traktats artikel 73 B og 73 D (i dag TEUF art. 63) at beskatte ejendomme beliggende i andre medlemsstater hårdere end ejendomme beliggende i Danmark, jf. bemærkningerne til lovforslaget ... (egne understregninger):

*"3.2 Konsekvenser af dommen.
[...]*

Da ejendomsværdiskat af udenlandsk beliggende ejendomme ikke beregnes på samme grundlag som ejendomsværdiskat af en dansk ejendom, og den udenlandske ejendom hermed formentlig beskattes højere end den danske, kan de gældende danske regler ikke opretholdes efter Jäger-dommen."

[...]

3.3. Kommissionens åbningsskrivelse.

Det skal videre nævnes, at Danmark den 6. juni 2008 modtog en såkaldt åbningsskrivelse fra Kommissionen om ejendomsværdibeskatningen. En åbningsskrivelse er det første formelle trin i en egentlig traktatkrænkelingsprocedure. En sådan skrivelse indeholder Kommissionens argumentation for, hvorfor man anser en given national regel for at kunne være i strid med EU-retten, og den pågældende medlemsstat bliver bedt om at komme med sine bemærkninger hertil. Kommissionen meddeler i den modtagne åbningsskrivelse, at man på grundlag af Jäger-dommen ikke finder, at de danske regler er i overensstemmelse med EU-retten. Regeringen er enig i dette synspunkt. Det bemærkes, at det her foreliggende lovforslag ville være blevet fremsat, uanset om der var kommet en åbningsskrivelse fra Kommissionen eller ej."

Bestemmelsen blev altså indført i erkendelse af, at de dagældende regler – hvor den danske ejendomsvurdering ikke beregnes på samme grundlag som ejendomsværdiskat af en dansk ejendom – var EU-retsstridige.

Bestemmelsen kan dog kun anvendes, hvis Vurderingsstyrelsen har godkendt den udenlandske vurdering, og på nuværende tidspunkt har Vurderingsstyrelsen kun godkendt den offentlige svenske vurdering i

2001 og 2022 af ejendomme i Sverige erhvervet før 1. januar 2002, jf. SKM2024.342.VURDST

Står Vurderingsstyrelsens betingelser til troende, er det helt evident, at kun et forsvindende mindretal af Danmarks skatteydere har mulighed for at påberåbe sig, at en udenlandsk ejendomsvurdering er sammenlignelig med en dansk ejendomsvurdering - nemlig alene de danske skatteydere, der har erhvervet ejendomme i Sverige før den 1. januar 2002. Bestemmelsen, som skal forhindre at Danmarks ejendomsvurderingsskattesystem er EU-stridigt, yder derfor alene en illusorisk og reelt ingen beskyttelse af kapitalens frie bevægelighed.

Vurderingsstyrelsens og Skattestyrelsens administrative praksis medfører dermed, at en lovændring, der var nødvendig for at bringe den danske ejendomsværdibeskatning i overensstemmelse med EU-retten, de facto ikke anvendes.

Dermed er sagsøger afskåret fra at påberåbe sig den lempeligere ejendomsværdibeskatning svarende til beskatningen af en sammenlignelig dansk ejendom, som ville følge af en værdiansættelse efter bestemmelsen i ejendomsværdiskattelovens § 4 a (ejendomsværdiskattestoppet). Det var netop denne afskæring af anvendelsen af ejendomsværdiskattestoppet, som medførte, at ejendomsværdiskatteloven blev ændret som følge af Jäger-dommen.

Allerede af denne grund er den danske ejendomsværdiskatteansættelse af sagsøger i indkomståret 2022 i strid med EU-retten og skal tilsidesættes.

4.3 Beskatning efter § 4 b, stk. 2 er i strid med EU-retten

Skatteministeriet har nedlagt påstand om, at ejendomsværdien af sagsøgers en schweiziske ejendom skal ansættes til 19.995.194,43 kr. baseret på købsprisen reguleret efter ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 2.

Hvis sagsøger i stedet for den schweiziske ejendom havde købt en dansk tilsvarende ejendom, ville ejendomsværdien være beregnet på baggrund af skattestopværdierne for 2001 (+5 %) eller 2002, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4 a, hvilket ville have ført til en væsentligt lavere ejendomsværdi og dermed væsentligt lavere ejendomsværdiskat.

Som gengivet i pkt. 4.1 ovenfor i Skatteministeriets svar til FSR ... er det tanken, at den regulerede handelsværdi efter § 4 b, stk. 2, tilnærmelsesvis vil afspejle en dansk vurdering, og at der heri er taget hensyn til afvigelser fra niveauet for de faktiske handelsværdier. Hvis den udenlandske vurdering ligger på niveau med den regulerede handelsværdi, vil den ifølge Skatteministeriet også ligge på niveau med en dansk vurdering.

Som det allerede er anerkendt af Skatteministeriet, medfører EU-Domstolens dom C-256/06 Jäger, at medlemsstater ikke kan beskatte

udenlandske ejendomme hårdere end nationale ejendomme, og at praktiske hindringer ikke kan begrunde en hårdere beskatning af udenlandske ejendomme, jf. de almindelige bemærkninger til lovforslag nr. 42 af 30. oktober 2008 (beskatning af fast ejendom i udlandet) ...:

"Det centrale i Jäger-dommen er, at EU-medlemsstaterne ikke kan beskatte ejendomme beliggende i andre medlemsstater hårdere, end man beskatter ejendomme, som er beliggende på medlemsstatens eget territorium, idet noget sådant vil være en hindring for kapitalens frie bevægelighed. Videre fastslår dommen, at praktiske hensyn ikke kan begrunde en sådan hindring."

Selvom om det med den regulerede handelsværdi "tilnærmelsesvis" måtte være forsøgt at afspejle danske vurderinger, er realiteten, at det ikke er lykkedes. Der sker fortsat en helt konkret og meget væsentlig negativ forskelsbehandling ved erhvervelse af fast ejendom i udlandet i forhold til erhvervelse af tilsvarende ejendom i Danmark.

Det er selvsagt en væsentlig skattefordel, at danske ejendomme værdiansættes efter ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 1, nr. 2-3, på baggrund af danske offentlige vurderinger fra 2001-2002 (skattestopværdierne) og dermed meget lavt i forhold til faktiske handelspriser.

Sagsøger nægtes derimod denne skattefordel. I stedet værdiansættes Lejligheden efter ejendomsværdiskattelovens § 4 b baseret på sagsøgers købspris for Lejligheden, og det fører konkret til en meget væsentligt hårdere beskatning af den schweiziske ejendom end af tilsvarende danske ejendomme.

En afvisning af at anvende den udenlandske ejendomsvurdering er derfor i strid med EU-retten og reglerne om kapitalens fri bevægelighed i TEUF art. 63, som ubestridt også gælder i forhold til tredjelande som Schweiz."

Skatteministeriet har i det væsentlige procederet i overensstemmelse med sit påstandsdokument af 19. marts 2025, hvorefter fremgår:

"3. SKATTEMINISTERIETS ANBRINGENDER

Til støtte for frifindelsespåstanden gør Skatteministeriet overordnet gældende, at [REDACTED] ikke har løftet bevisbyrden for, at der findes en udenlandsk offentlig ejendomsvurdering, som kan sidestilles med en dansk vurdering efter ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 1.... Der er dermed ikke grundlag for at opgøre ejendomsværdiskatten baseret på det af [REDACTED] opgjorte beløb på 5.523.558 kr., der er baseret på beregninger med afsæt i den schweiziske skatteopgørelse.

Ejendomsværdiskatten skal i stedet beregnes efter den regulerede handelsværdi, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 2..., der i sagen konkret kan opgøres til 19.995.194,43 kr.

Det følger af ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 1's, ordlyd og forarbejder, at en udenlandsk offentlig ejendomsvurdering kan lægges til grund, hvis denne kan *sidestilles* med en dansk vurdering, hvilket indebærer, at vurderingen *kun i ringe grad* må afvige fra den regulerede handelsværdi, der vil afspejle en dansk ejendomsvurdering, inklusiv mindre (beløbsmæssige) afvigelser. Ligger den udenlandske vurdering på niveau med den regulerede handelsværdi, vil den også ligge på niveau med en dansk vurdering.

Det er således en betingelse, at vurderingerne – i kr. og ører – kan sidestilles.

Bestemmelsen administreres i praksis ved, at skatteforvaltningen på forhånd godkender de udenlandske vurderinger, der opfylder kravet. Det er *ikke* sket med de schweiziske opgørelser, og det påhviler derfor [redacted] at dokumentere en konkret offentlig ejendomsvurdering, der kan sidestilles med en dansk vurdering.

Den schweiziske opgørelse, som [redacted] beregning er baseret på, er opgjort til 5.523.558 kr.

Denne værdi afviger i særdeles høj grad fra den regulerede handelsværdi, der udgør 19.995.194,43 kr.

[redacted] opgørelse kan dermed ikke lægges til grund.

Beskatningen efter den regulerede handelsværdi af [redacted] chalet i Schweiz er i øvrigt foretaget helt på samme måde, som hvis ejendommen var beliggende i Danmark. Allerede derfor udsættes [redacted] ikke for forskelsbehandling efter TEUF. At [redacted] er uenig med Skatteministeriet i opgørelsen af beskatningsgrundlaget, er ikke ensbetydende med, at han beskattes anderledes, end hvis ejendommen lå i Danmark.

Tværtimod beskattes [redacted] ganske lempeligt: For det første er det beløbet på 360.000 CHF, der lægges til grund og fratrækkes som værdien af de fire parkeringspladser – og ikke 65.217 CHF, som er den værdi, der fremgår af de schweiziske myndigheders opgørelse, eller 56.468 CHF, som er den anslåede offentlige vurdering af parkeringspladserne (udregnet på baggrund af en procentdel af den samlede købspris og den schweiziske opgørelse) i [redacted] udregning i genoptagelsesansøgningen for 2017.... For det andet udgør den regulerede handelsværdi for selve ejendommen herefter alene 19.995.194,43 kr. mod 48.598.056 kr., som ejendommen har kostet i 2016 (fraregnet parkeringspladserne).

Beskatningen af ejendommen på baggrund af den regulerede handelsværdi er derfor ikke i strid med kapitalens frie bevægelighed efter TEUF art. 63

3.1 Ejendomsværdiskat af [redacted] ejendom i Schweiz

3.1.1 Det retlige grundlag - Ejendomsværdiskattelovens bestemmelser

Den indbragte afgørelse angår beskatning efter de dagældende regler i ejendomsværdiskatteloven (den nu ophævede lovbekendtgørelse nr. 1590 af 2. november 2020)...

Ejendomsværdiskatten omfatter ejendomme beliggende i udlandet, jf. lovens § 4, nr. 11.

Beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten af udenlandsk beliggende ejendomme fremgår af § 4 b, stk. 1-2 ...:

"Hvis der for ejendomme omfattet af § 4, nr. 11, findes en udenlandsk, færøsk eller grønlandsk offentlig ejendomsvurdering, som kan sidestilles med en dansk vurdering, beregnes ejendomsværdiskatten efter samme regler som i § 4 a, stk. 1 [om ejendomsværdibeskatning af danske ejendomme].

Stk. 2. Hvis der for ejendomme omfattet af § 4, nr. 11, ikke findes en vurdering som nævnt i stk. 1, udgør beregningsgrundlaget den laveste af følgende værdier:

1) Handelsværdien pr. 1. januar i året før indkomståret.

2) Handelsværdien pr. 1. januar 2001 reguleret med samme forhold, som på daværende tidspunkt eksisterede mellem danske ejendomsvurderinger og faktiske handelspriser for ejendomme af den pågældende type, med tillæg af 5 pct.

3) Handelsværdien pr. 1. januar 2002 reguleret med samme forhold, som på daværende tidspunkt eksisterede mellem danske ejendomsvurderinger og faktiske handelspriser for ejendomme af den pågældende type." (Min indsætning og understregning)."

Efter § 4 b, stk. 1, er det derfor en betingelse for beregning af ejendomsværdiskatten efter § 4 a, stk. 1, at der findes en udenlandsk offentlig ejendomsvurdering, som kan sidestilles med en dansk vurdering.

Om hvornår der foreligger en udenlandsk offentlig ejendomsvurdering, der kan sidestilles med en dansk vurdering, fremgår det af de almindelige bemærkninger (punkt 4.1.1.), jf. lovforslag nr. 42 til lov nr. 1340 af 19. december 2008 ..., at:

"Hvis der eksisterer en sådan udenlandsk (herunder færøsk eller grønlandsk) ejendomsvurdering, og en sådan vurdering kun i ringe grad afviger fra ejendommens regulerede handelsværdi på de relevante tidspunkter, vil den udenlandske vurdering kunne sidestilles med en dansk og dermed kunne lægges til grund for ejendomsværdibeskatningen." (Min understregning).

Foreningen for Statsautoriserede Revisorer (FSR) stillede i forbindelse med høringen af lovforslaget følgende spørgsmål til bestemmelsen ...:

"FSR går ud fra, at der ikke dermed stilles andre krav til udenlandske ejendomsvurderinger end til den danske vurdering. FSR ønsker bekræftet, at udenlandske vurderinger kan benyttes, hvis de ikke må antages at afvige fra handelsværdien i højere grad end danske vurderinger på det relevante tidspunkt."

Af skatteministerens besvarelse af spørgsmålet ... fremgår:

"Det afgørende vil være, at den udenlandske vurdering ligger på et niveau, der svarer til, hvad en dansk vurdering på det relevante tidspunkt ville have været. Den regulerede handelsværdi vil tilnærmelsesvis afspejle en dansk vurdering, og der er heri taget hensyn til afvigelser fra niveauet for de faktiske handelsværdier. Hvis den udenlandske vurdering ligger på niveau med den regulerede handelsværdi, vil den også ligge på niveau med en dansk vurdering." (Min understregning).

Det er derfor en forudsætning for at anvende ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 1, at den udenlandske vurdering kun i ringe grad afviger fra den regulerede handelsværdi efter ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 2, idet den regulerede handelsværdi anses for at afspejle en dansk vurdering.

Under de almindelige bemærkninger (punkt 4.1.2.1.) til lovændringen fremgår desuden ...:

"Muligheden for at kunne lægge udenlandske ejendomsvurderinger til grund for beskatningen indebærer, at SKAT ud fra erfaringen vil kunne godkende udenlandske vurderinger på forhånd." (Min understregning)

I praksis administreres bestemmelsen sådan, at det er en forudsætning for anvendelse af en udenlandsk offentlig vurdering, at vurderingen er godkendt af skatteforvaltningen – nu Vurderingsstyrelsen, tidligere Skattestyrelsen – hvilket bl.a. følger af retningslinjerne for beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten senest i SKM2024.342.VURDST

"Da der for udenlandske ejendomme ikke foreligger nogen dansk ejendomsvurdering, er udgangspunktet, at hvis der i den pågældende fremmede stat findes en offentlig ejendomsvurdering, som kan sidestilles med en dansk vurdering, kan ejendomsværdiskatten beregnes efter samme regler, som gælder for danske ejendomme. Det er dog en forudsætning herfor, at Vurderingsstyrelsen har godkendt den udenlandske vurdering. På nuværende tidspunkt har Vurderingsstyrelsen kun godkendt den offentlige svenske vurdering i 2001 og 2002 af ejendomme, der er erhvervet før 1. januar 2002." (Min understregning).

Findes der ikke en udenlandsk offentlig ejendomsvurdering, som kan sidestilles med en dansk vurdering, fastsættes ejendomsværdien i stedet på baggrund af den regulerede handelsværdi efter ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 2.

Om fastsættelsen af handelsværdien anføres under de almindelige bemærkninger, pkt. 4.1.2.2. under overskriften "Indeksering af anskaffelsespris", at ...:

"Hvis der ikke findes en udenlandsk ejendomsvurdering, der kan sidestilles med en dansk vurdering, må der tages udgangspunkt i ejendommens faktiske anskaffelsespris.

Denne anskaffelsespris vil så skulle indekseres frem eller tilbage fra anskaffelsesåret til hhv. 2001/2002-niveau eller til indkomståret." (Min understregning).

Tilbagereguleringen skal ske ud fra et relevant prisindeks, f.eks. OECD's indeks for udviklingen i ejendomspriserne for beliggenhedslandet, jf. de almindelige bemærkninger, punkt 4.1.2.2

Det er valutakursen på tidspunktet for fastsættelsen af beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten, der skal danne grundlag for omregningen til danske kroner, jf. de almindelige bemærkninger (punkt 4.1.2.2.) Omregningen fra udenlandsk valuta til danske kroner skal f.eks. ske til valutakursen pr. 31. december 2000 eller pr. 31. december 2001, alt efter om det er den beregnede værdi pr. 1. januar 2001 eller pr. 1. januar 2002, der anvendes, jf. SKM2008.565.SKAT

Anskaffelsesprisen tilbagereguleres dermed i forhold til prisudviklingen på ejendomsmarkedet i det pågældende land og omregnes efter den historiske valutakurs, hvorved den anslåede handelspris for ejendommen i 2001 og 2002 findes.

Derudover nedreguleres anskaffelsesprisen yderligere med en afstandsprocent, jf. de almindelige bemærkninger (punkt 4.1.2.2) ...:

"Den indekserede handelsværdi, man når frem til, reguleres efter den danske afstandsprocent for det pågældende år. Ved afstandsprocenten forstås den gennemsnitlige procentvise forskel mellem ejendomsvurderinger og faktiske handelspriser på et givet tidspunkt." (Min understregning).

Den gennemsnitlige procentvise forskel mellem ejendomsvurderinger og faktiske handelspriser offentliggøres i årlige meddelelser om fastsættelse af grundlaget for ejendomsværdiskat for ejendomme beliggende i udlandet, senest SKM2024.342.VURDST

3.1.2 Ejendomsskattelovens bestemmelser

Ejendomsværdiskatteloven blev afløst af ejendomsskatteloven ved lov nr. 678 af 3. juni 2023 ..., der indeholder en række bestemmelser, der viderefører reglerne i ejendomsværdiskatteloven.

Det fremgår af bestemmelserne om beskatning af ejendomme i udlandet i ejendomsskattelovens § 2, stk. 2, at ejendomsværdiskat

påhviler fysiske personer, der er fuldt skattepligtige og hjemmehørende til Danmark og som ejer fast ejendom i udlandet omfattet af lovens § 3, stk. 2.

Det fremgår om lovforslagets § 3 (lovforslag nr. 113 til ejendomsskattelov af 26. april 2023) ..., at den foreslåede bestemmelse i § 3, stk. 2, er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 11, med sproglige ændringer og med den ændring, at bestemmelsen om ejendomsværdiskat af udenlandske, færøske og grønlandske ejendomme udskilles til et selvstændigt stykke.

Af bemærkningerne til bestemmelsen fremgår bl.a. ...:

"I det omfang en udenlandsk, færøsk eller grønlandsk vurdering kan sidestilles med en dansk ejendomsvurdering, vil forslaget indebære, at ejeren også vil skulle indrømme et forsigtighedsprincip ved fastsættelsen af beskatningsgrundlaget, idet vurderingen i meget høj grad ligner den danske ejendomsvurdering. Det vil konkret indebære, at beskatningsgrundlaget for den udenlandske ejendom vil skulle udgøre 80 pct. af ejendomsvurderingen.

Det vil være en forudsætning, at Skatteforvaltningen har godkendt, at den udenlandske, færøsk eller grønlandske ejendomsvurdering kun i ringe grad afviger fra ejendommens regulerede handelsværdi og dermed vil kunne sidestilles med en dansk ejendomsvurdering.

På nuværende tidspunkt har Skatteforvaltningen kun godkendt den offentlige svenske vurdering i 2001 og 2002 af ejendomme, der er erhvervet før den 1. januar 2002."

3.1.3 Den schweiziske skatteopgørelse kan ikke sidestilles med en dansk ejendomsvurdering

Beløbet opgjort af [REDACTED] på 5.523.588 kr. kan ikke sidestilles med en dansk vurdering efter ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 1, idet beløbet ikke "kun i ringe grad" afviger fra ejendommens regulerede handelsværdi, som anses for at være den værdi, der afspejler en dansk ejendomsvurdering.

Betingelsen i ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 1, er dermed ikke opfyldt.

Beregningsgrundlaget skal i stedet – som Skattestyrelsen har gjort i den indbragte afgørelse – foretages efter ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 2.

Opgørelsen af ejendommens regulerede ejendomsværdi

Opgørelsen af den regulerede handelsværdi, der skal sammenholdes med værdien af en udenlandsk vurdering for det konkrete år, tager afsæt i den købspris, der er angivet i skødet Købsprisen i skødet er dog angivet som et totalbeløb.

På baggrund af det oversatte stiftelsesdokument ... anerkender Skatteministeriet, at parkeringspladserne udgør andele i en selvstændig lejlighed, og dermed ikke skal indgå i beregningen.

Der skal derfor foretages en ny beregning med udgangspunkt i (beboelses)ejendommens købspris.

██████████ har fremlagt en vurdering af de fire parkeringspladser foretaget af en schweizisk ejendomsmægler den 26. april 2016, og dermed forud for købet af ejendommen 30. juni 2016 og nærværende retssag. Det fremgår, at vurderingen er foretaget på baggrund af en sammenligning af udbuddet af parkeringspladser i området på det pågældende tidspunkt.

På den baggrund anerkender Skatteministeriet i den konkrete sag skønsmæssigt, at vurderingen på i alt 360.000 CHF lægges til grund og fratrækkes købesummen. Værdien, som Skatteministeriet her anerkender, overstiger i øvrigt langt den værdiansættelse på 65.217 CHF i 2024, som de schweiziske skattemyndigheder har værdiansat de fire parkeringspladser til samt de 56.468 CHF, som ██████████ selv har opgjort værdien til i sin genoptagelsesansøgning

Med en kurs på 6,9228 i 2016 giver værdien af de fire parkeringspladser i alt 2.492.208 kr.

Herefter udgør købsprisen: $7.380.000 \text{ CHF} - 360.000 = 7.020.000 \text{ CHF} \times \text{kurs } 6,9228 = \mathbf{48.598.056 \text{ kr.}}$

En beregning af ejendommens regulerede handelsværdi, jf. § 4 b, stk. 2, nr. 1-3, er baseret på følgende indeks:

OECD-indeks Schweiz

<u>2001</u>	<u>2002</u>	<u>2016 (købsår)</u>	<u>2019</u>
101,9	106,6	159,1	177,1

En beregning af ejendommens regulerede handelsværdi, jf. § 4 b, stk. 2, nr. 1-3, ser herefter således ud:

1) Handelsværdien pr. 1. januar (2020) i året før indkomståret (2022), jf. § 4 b, stk. 2, nr. 1:

Indekseret handelsværdi i CHF:

$$177,1/159,1 \times 7.020.000 \text{ CHF} = 7.814.217,47 \text{ CHF}$$

$$7.814.217,47 \text{ CHF} \times 6,8712 \text{ kurs} = \mathbf{53.693.051,10 \text{ DK KR.}}$$

2) Reguleret handelsværdi pr. 1. januar 2001 med tillæg af 5 %, jf. § 4 b, stk. 2, nr. 2:

Med et OECD-prisindeks på 101,9 i 2001 og 159,1 i 2016, en afstandsprocent på 15 % i 2001, jf. SKM2024.342.VURDST, samt den dagældende valutakurs på 4,8996 bliver den indekserede handelsværdi pr. 1. januar 2001 følgende:

Indekseret handelsværdi i CHF (*uden afstandsprocent*):
 $101,9/159,1 * 7.020.000 \text{ CHF} = 4.496.153,36 \text{ CHF}$
 $4.496.153,36 \text{ CHF} * 4,8996 \text{ kurs} = 22.029.353,02 \text{ DK KR.}$

Afstandsprocent 15% =
 $22.029.353,02/115*100 = 19.155.959,14 \text{ DK KR.}$
 +5% er $19.155.959,14 \text{ DK KR.} * 1,05 = \mathbf{20.113.757,10 \text{ DK KR.}}$

3) Reguleret handelsværdi pr. 1. januar 2002, jf. § 4 b, stk. 1 [stk. 2], nr. 3:

Med et OECD-prisindeks på 106,1 i 2002 og 159,1 i 2016, en afstandsprocent på 18 % i 2002, jf. SKM2024.342.VURDST, samt den dagældende valutakurs på 5,0163 bliver den indekserede handelsværdi pr. 1. januar 2002 følgende:

Indekseret handelsværdi i CHF (*uden afstandsprocent*):
 $106,6/159,1 * 7.020.000 \text{ CHF} = 4.703.532,37 \text{ CHF}$
 $4.703.532,37 \text{ CHF} * 5,0163 \text{ kurs} = 23.594.329,43 \text{ DK KR.}$

Afstandsprocent 18 % = $23.461.528,21 \text{ DK KR.}$
 $/118*100 = \mathbf{19.995.194,43 \text{ DK KR.}}$

2002-værdien på 19.995.194,43 kr. udgør den laveste værdi, hvorfor beløbet udgør beskatningsgrundlaget, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 2.

██████████ gør derimod som nævnt gældende, at beregningsgrundlaget skal ansættes til 5.523.558 kr., svarende til den schweiziske opgørelse fratrasket værdien af parkeringspladserne

En udenlandsk vurdering kan, som det fremgår af retsgrundlaget ovenfor, sidestilles med en dansk vurdering og dermed lægges til grund for ejendomsværdibeskatningen, hvis denne kun i ringe grad afviger fra ejendommens regulerede handelsværdi. Det afgørende er, at den udenlandske vurdering ligger på et niveau, der svarer til en dansk vurdering på det relevante tidspunkt, og den regulerede handelsværdi vil i den forbindelse afspejle en dansk vurdering.

Der er tale om en afvigelse på ca. 3,5 gange i forhold til den regulerede handelsværdi, jf. ovenfor. Opgørelsen i Schweiz udgør kun lidt over 25 % af den tilsvarende danske værdi.

Værdien på 19.995.194,43 kr. afviger dermed ikke i ringe, men derimod i særdeles høj grad fra de 5.523.588 kr., som ██████████ gør gældende er den udenlandske vurdering.

Allerede derfor kan vurderingen ikke sidestilles med en dansk vurdering, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 1.

Det, af ██████████ påberåbte om den schweiziske ejendomsskatteopgørelses karakteristika ændrer ikke herpå.

Det er uden betydning, om den schweiziske opgørelse er sammenlignelig med den danske vurdering eller ej. Dette synspunkt har hverken støtte i lovens ordlyd eller motiver.

Det er også uden betydning, om den schweiziske opgørelse og den danske vurdering bygger på samme metode eller ej. Det afgørende er alene, om den schweiziske opgørelse når frem til en værdi af ejendommen, som kun i ringe grad afviger fra ejendommens regulerede handelsværdi, som anses for at afspejle en dansk vurdering, jf. lovens ordlyd og motiver. Metoden, der anvendes til at finde værdien, er derimod ikke afgørende.

Den schweiziske opgørelse ses i den sammenhæng at være baseret på en kombination af markedsværdien og en kapitaliseret værdi, jf. det fremlagte regulativ vedrørende matrikulære vurderinger i Kantonen [redacted] ..., hvilket ikke svarer til den metode, der anvendes for danske ejendomme. Dette forklarer muligvis de betydelige forskelle mellem den danske vurdering og resultaterne af opgørelserne fra Schweiz.

For danske vurderinger af bl.a. ejerboliger anvendes "handelsprismetoden" til at finde ejendomsværdien. Handelsprismetoden bygger på statistik over salgspriser pr. kvadratmeter, hvor der ikke er samme sammenligningsgrundlag. Der er derfor ikke tale om samme metoder.

At opgørelserne fra Schweiz ikke er sammenlignelige med danske vurderinger ses også ved, at opgørelserne i samtlige de fremlagte indkomstår er uændrede

[redacted] synspunkt om, at den schweiziske opgørelse skal lægges til grund, betyder, at ejendommens værdi ansættes til ca. 7,64 mio. kr. (inkl. parkeringspladserne)

I lyset af, at ejendommens samlede markedsværdi var over 52 mio. kr. i 2016 (48.598.056 kr. fratrasket parkeringspladser), hænger dette ikke sammen.

Den schweiziske skatteopgørelse kan derfor ikke sidestilles med en dansk vurdering efter ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 1, og følgelig skal beskatningsgrundlaget fastsættes efter § 4 b, stk. 2.

[redacted] opgørelse kan – derudover – af følgende grunde heller ikke lægges til grund:

[redacted] gør gældende, at ejendomsværdien af hans ejendom i Schweiz skal opgøres på baggrund af en *reguleret* schweizisk offentlig vurdering, hvor en skønnet værdi af parkeringspladserne på ejendommen fratrækkes den offentlige vurdering.

Der er ikke i ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 1, hjemmel til at foretage en korrigeret udenlandsk ejendomsvurdering, idet bestemmelsen alene omtaler "*en udenlandsk offentlig ejendomsvurdering*".

██████████ opgørelse er dermed tillige af denne grund uanvendelig.

██████████ har ikke fremlagt en schweizisk vurdering af hans ejendom fra hverken 2001, 2002 eller 2021, men har henvist til hans schweiziske skatteopgørelser for 2017-2023, hvoraf skatteopgørelsen fremgår uændret i alle de pågældende år.

██████████ har dermed ikke fremlagt en schweizisk offentlig ejendomsvurdering for de relevante indkomstår og derfor ikke godtgjort, at denne kan anvendes som beregningsgrundlag for ejendomsværdiskatten for hans ejendom i Schweiz.

Når der ikke er fremlagt schweiziske offentlige ejendomsvurderinger for 2001, 2002 eller 2021, er det ikke muligt at beregne ejendomsværdien efter § 4 b, stk. 1, jf. § 4 a, stk. 1, uanset at opgørelsen af ejendommen fremstår uændret i de år, der er fremlagt (2017-2023).

██████████ har beregnet en offentlig ejendomsvurdering i 2001 og 2002 på baggrund af opgørelserne i hans schweiziske skatteopgørelser for 2017-2023, på 1.157.596 CHF. I sin opgørelse har han fratrullet en skønnet værdi af parkeringspladserne samt foretaget en omregning efter den historiske valutakurs for at finde ejendomsvurderingen i 2001 og 2002. Sådan er der opgjort en omregnet ejendomsværdi pr. 1. januar 2002 på 5.523.588 kr. og pr. 1. januar 2001 (+ 5 pct.) på 5.664.841 kr., jf. genoptagelsesansøgningen

Anvendelsen af valutakursen i 2001 og 2002 i forhold til ██████████ ██████████ opgørelse baseret på de schweiziske skatteansættelser, modsvare ikke en ejendomsvurdering i Schweiz fra 2001 og 2002.

Valutakursen afspejler ikke prisudviklingen.

Ejendomsværdien i § 4 b, stk. 1, jf. § 4 a, stk. 1, kan ikke beregnes ved blot at omregne opgørelsen i de schweiziske skatteansættelser (for 2017-2023) med valutakurserne for 2001 og 2002.

Beregningerne, som ligger til grund for opgørelsen af ejendomsværdien ██████████ principale påstand, er dermed ikke i overensstemmelse med ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 1.

3.2 Beskatningen er ikke i strid med EU-retten

3.2.1 Det retlige grundlag

Det fremgår af Traktaten om Den Europæiske Unions Funktionsmåde art. 63 ..., at:

”1. Inden for rammerne af bestemmelserne i dette kapitel er alle restriktioner for kapitalbevægelser mellem medlemsstaterne indbyrdes og mellem medlemsstaterne og tredjelande forbudt.

2. Inden for rammerne af bestemmelserne i dette kapitel er alle restriktioner for betalinger mellem medlemsstaterne indbyrdes og mellem medlemsstaterne og tredjelande forbudt."

Bestemmelsen finder dermed anvendelse over for Schweiz som tredjeland, jf. artikel 63, stk. 1.

Ejendomsværdiskatten af danske ejendomme beregnes på grundlag af den offentligt fastsatte ejendomsværdi (ejendomsvurderingen). Skatten udgør som udgangspunkt 1 pct. af vurderingsbeløb op til 3.040.000 kr. og 3 pct. af det overskydende.

[REDACTED] beskattes med samme procentsats af ejendomsværdien på sin udenlandske ejendom, hvilket er ubestridt.

For danske ejendomme har der siden 2002 og frem til 2024 bestået et skattestop. Skattestoppet betyder for ejendomsværdiskattens vedkommende en fastfrysning af grundlaget for beregningen af skatten. Ejendomsværdiskatten for ejendomme beliggende i Danmark beregnes således på grundlag af den laveste af følgende værdier, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 1 ...:

- "1) 80 pct. af den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom i året før indkomståret.*
- 2) Den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. januar 2001 med tillæg af 5 pct.*
- 3) Den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. januar 2002."*

Frem til 2008 blev den aktuelle handelsværdi anvendt som beskatningsgrundlag for udenlandske ejendomme, jf. lovforslag nr. 42 af 30. oktober 2008. Dette blev ændret med lov nr. 1340 af 19. december 2008 ... som følge af C-256/06 (Theodor Jäger) ... for at sikre reglernes EU-konformitet.

Det fremgår af de almindelige bemærkninger (punkt 4.1.1.) til lovændringen ..., at:

"For at kunne opfylde de krav, der stilles i Jägerdommen, er det nødvendigt at tilvejebringe et beskatningsgrundlag for udenlandske ejendomme, som svarer til det grundlag, der gælder for danske ejendomme. Da der ikke eksisterer en dansk ejendomsvurdering for de udenlandske ejendomme, må det først undersøges, om der findes en udenlandsk offentlig vurdering, der kan sidestilles med en dansk vurdering. Hvis dette ikke er tilfældet, må beskatningsgrundlaget fastsættes ud fra ejendommenes handelsværdi. Denne handelsværdi reguleres, således at den kommer på niveau med en dansk ejendomsvurdering, jf. afsnit [...]"

Dernæst vil udenlandske ejendomme på linie med danske skulle beskattes på grundlag af den laveste af tre værdier, nemlig enten ejendomsværdien (en reguleret handelsværdi) pr. 1. oktober i indkomståret, ejendomsværdien (en reguleret handelsværdi) pr. 1. januar 2001 med

tillæg af 5 pct. eller ejendomsværdien (en reguleret handelsværdi) pr. 1. januar 2002.” (Min understregning).

For udenlandske ejendomme anvendes derfor den regulerede handelsværdi, som indebærer, at den udenlandske ejendoms handelsværdi indekseres tilbage til 2001- og 2002-niveau, hvorefter beregningsgrundlaget fratrækkes en afstandsprocent og fastsættes på baggrund af den laveste af de tre mulige værdier.

3.2.2 [REDACTED] *bliver ikke forskelsbehandlet*

Beskatningen af [REDACTED] ejendom efter ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 2, udgør ikke en restriktion efter TEUF art. 63.

Beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten af [REDACTED] ejendom i Schweiz er netop opgjort efter ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 2, så den afspejler en dansk vurdering. Det indebærer, at købsprisen er reguleret tilbage, så den svarer til ejendommens handelspris i 2001 og 2002, og hvor 2002 konkret viser sig at udgøre den laveste værdi, og den værdi, der lægges til grund som beregningsgrundlag.

Ejendomsværdien er yderligere nedjusteret med en afstandsprocent på 18 pct., som er den gennemsnitlige forskel mellem handelsværdien på danske ejendomme og de offentlige vurderinger i det pågældende år (her 2002), jf. lovmotiverne (citeret i afsnit 3.1.1).

Den regulerede handelsværdi af [REDACTED] ejendom i Schweiz, opgjort efter ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 2, er således på niveau med de danske offentlige vurderinger, som danner grundlag for ejendomsværdibeskatningen af danske ejendomme, jf. § 4 a, stk. 1.

[REDACTED] bliver derfor ikke beskattet hårdere af sin ejendom i Schweiz, end hvis ejendommen havde været beliggende i Danmark. At [REDACTED] ikke er enig i beskatningsgrundlaget er ikke udtryk for, at han forskelsbehandles.

Der foreligger dermed ikke forskelsbehandling i strid med EU-retten. Beskatningen er ikke i strid med kapitalens fri bevægelighed efter TEUF art. 63.
...”

Landsrettens begrundelse og resultat

Det følger af den dagældende ejendomsværdiskattelovs § 4 b, stk. 1, at ejendomsværdiskatten for ejendomme beliggende i udlandet beregnes efter de samme regler som ejendomme beliggende i Danmark, jf. samme lovs § 4 a, stk. 1, hvis der findes en udenlandsk offentlig ejendomsvurdering, som kan sidestilles med en dansk vurdering.

Parterne er uenige om, hvorvidt der findes en schweizisk offentlig ejendomsvurdering, som kan sidestilles med en dansk vurdering.

Landsretten finder, at det afgørende kriterium efter forarbejderne til den dagældende ejendomsværdiskattelovs § 4 b, stk. 1, herunder ministersvar afgivet under behandlingen af lovforslaget, er, om den udenlandske ejendomsvurdering kun i ringe grad afviger fra den regulerede handelsværdi efter den dagældende ejendomsværdiskattelovs § 4 b, stk. 2, idet den regulerede handelsværdi anses for at ligge på niveau med og i øvrigt afspejle en dansk vurdering på det relevante tidspunkt. Landsretten finder endvidere, at sammenligningen skal foretages på grundlag af de økonomiske værdier, og at det ikke er afgørende, om metoderne, der anvendes til at opgøre værdierne, er sammenlignelige.

Der er enighed om, at den regulerede handelsværdi af [REDACTED] udenlandske ejendom opgjort som den laveste værdi efter den dagældende bestemmelse i ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 2, udgør 19.995.194,43 kr. [REDACTED] gør heroverfor gældende, at den schweiziske offentlige vurdering pr. 1. januar 2022 skal opgøres til 5.479.690,75 kr. svarende til den skattemæssige værdi, der fremgår af de schweiziske skatterapporter vedrørende [REDACTED] omregnet til danske kroner efter dagældende valutakurser.

Landsretten finder efter det anførte, at den af [REDACTED] oplyste schweiziske offentlige ejendomsvurdering afviger fra den regulerede handelsværdi i en sådan grad, at den ikke afspejler – og dermed heller ikke kan sidestilles med – en dansk vurdering. Bestemmelsen i den dagældende ejendomsværdiskattelovs § 4 b, stk. 1, jf. § 4 a, stk. 1, finder derfor ikke anvendelse ved opgørelsen af beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten af [REDACTED] ejendom i Schweiz.

Parterne er endvidere uenige om, hvorvidt Skattestyrelsens opgørelse af beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten for [REDACTED] udenlandske ejendom er i strid med artikel 63, stk. 1, om kapitalens frie bevægelighed i Traktaten om Den Europæiske Unions Funktionsmåde (TEUF).

Bestemmelsen i den dagældende ejendomsværdiskattelovs § 4 b blev indsat ved lov nr. 1340 af 19. december 2008. Af forarbejderne til ændringsloven fremgår bl.a., at formålet var at sikre, at ejendomsværdiskattelovens bestemmelser om beskatning af fast ejendom beliggende i udlandet var i overensstemmelse med EU-retten efter dommen i Theodor Jäger-sagen (sag nr. C-256/06). Baggrunden var nærmere, at udenlandske ejendomme frem til 2008 var blevet beskattet med den aktuelle handelsværdi som beskatningsgrundlag, uanset at der for danske ejendomme var indført et skattestop i 2002.

Af Skattestyrelsens afgørelse af 29. juni 2021 fremgår, at styrelsen har opgjort beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten af [REDACTED] schweiziske ejendom i overensstemmelse med den dagældende ejendomsværdiskattelovs § 4 b, stk. 2. Styrelsen har således taget udgangspunkt i en indekseret handelsværdi, der er indekseret fra anskaffelsesåret til handelsværdien pr. 1. januar 2002. Den indekserede handelsværdi er yderligere reduceret med en afstandsprocent, hvorved forstås den gennemsnitlige procentvise forskel mellem danske ejendomsvurderinger og faktiske handelspriser i 2002.

Landsretten finder herefter, at beskatningsgrundlaget for [REDACTED] udenlandske ejendom ligger på niveau med en tilsvarende dansk vurdering efter ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 1, og at det dermed ikke er godtgjort, at [REDACTED] ejendom beliggende i Schweiz beskattes hårdere end en tilsvarende ejendom beliggende i Danmark, eller at beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten af hans ejendom dermed udgør en hindring for kapitalens frie bevægelighed.

På den anførte baggrund finder landsretten, at beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten af [REDACTED] ejendom i Schweiz skal ansættes i medfør af bestemmelsen i den dagældende ejendomsværdiskattelovs § 4 b, stk. 2, og at værdien for indkomståret 2022 derfor skal ansættes til 19.995.194,43 kr. som påstået af Skatteministeriet.

Landsretten tager herefter Skatteministeriets påstand til følge.

Efter sagens udfald skal [REDACTED] i sagsomkostninger betale 75.000 kr. inkl. moms til Skatteministeriet. Landsretten har ved fastsættelsen af beløbet lagt vægt på sagens økonomiske værdi og betydning samt hovedforhandlingens varighed.

THI KENDES FOR RET:

Skatteministeriet frifindes, idet Skatteministeriet dog anerkender, at beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten pr. 1. januar 2022 ansættes til 19.995.194,43 kr.

I sagsomkostninger skal [REDACTED] inden 14 dage betale 75.000 kr. til Skatteministeriet. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.

Publiceret til portalen d. 21-05-2025 kl. 10:00

Modtagere: Advokat (H) Sune Riisgaard, Advokat (H) Arne Møllin Ottosen,
Sagsøgte Skatteministeriet, Sagsøger [REDACTED]