

Notat

Notat om visse spørgsmål i relation til EU-/EØS-borgers erhvervelse af helårsbolig i Danmark

1. Indledning

Notatet giver en kortfattet beskrivelse af forskellige betingelser i de regelsæt, der typisk kommer i spil, når en EU-/EØS-borger ønsker at erhverve en helårsbolig i Danmark. Notatet indeholder således en overordnet beskrivelse af betingelserne for tinglysning i henhold til erhvervelsesreglerne, betingelserne for tildeling af et skattepersonnummer i henhold til CPR-loven samt betingelserne for udstedelse af EU-registreringsbevis i henhold til opholdsdirektivet (direktiv 2004/38/EF).

Notatet har fokus på de tilpasninger, der pr. 26. maj 2020 er foretaget for at tydeliggøre dokumentationskravene i forbindelse med tinglysning samt de ændrede krav for udstedelse af et personskatte-nummer. De nævnte tilpasninger tager særligt sigte på den situation, hvor en EU-/EØS-borger ønsker at erhverve en helårsbolig, før den pågældende tager ophold i Danmark, da der i denne situation er konstateret et behov for at sikre et bedre samspil mellem kravene i de forskellige regelsæt.

2. Reglerne om erhvervelse af fast ejendom i Danmark

Der er i erhvervelsesloven fastsat regler om erhvervelse af fast ejendom for personer, der ikke har bopæl i Danmark. Efter erhvervelsesloven kan personer, der ikke har bopæl i Danmark, og som heller ikke tidligere har haft bopæl her i landet i et tidsrum af i alt fem år, kun med Justitsministeriets (Civilstyrelsens) tilladelse købe fast ejendom her i landet.

Erhvervelsesreglerne omfatter både køb af helårsbolig og sommerhus mv. I det følgende beskrives alene, hvad der gælder for EU-/EØS-borgere, som ønsker at købe en helårsbolig i Danmark. En helårsbolig er ansøgerens faste bopæl, dvs. hvor ansøgeren rent faktisk bor og er tilmeldt Folkeregisteret (CPR).

Der er i erhvervelsesbekendtgørelsen fastsat særlige regler for EU-/EØS-borgere, der vil købe helårsbolig i Danmark. Heraf følger det, at EU-/EØS-borgere under visse betingelser kan købe en helårsbolig uden tilladelse, selvom de ikke har boet i Danmark i fem år. Det gælder, hvis købet af boligen sker som led i, at køberen udøver sin fri bevægelighed i medfør af EU-retten, herunder bl.a. arbejdskraftens fri bevægelighed og etableringsretten. Det gælder også for EU-/EØS-borgere, som er studerende eller selvforsørgende.

I stedet for at søge Civilstyrelsens tilladelse skal EU-/EØS-borgeren i disse tilfælde i stedet – under strafansvar – i forbindelse med tinglysning af bolighandlen afgive en erklæring over for Tinglysningsretten om, at vedkommende opfylder erhvervelsesbetingelserne. Som hovedregel skal den erklæring, der afgives over for Tinglysningsretten, være ledsaget af dokumentation. Det vil typisk være et EU-opholdsbevis, men hvis dette endnu ikke er udstedt, kan der f.eks. vedlægges en ansættelseskontrakt.



Udlændinge- og Integrationsministeriet

3. juli 2020

Udlændinge- og Integrationsministeriet

EU-ophold
Slotsholmsgade 10
1216 København K

Tel. 6198 4000
Mail uim@uim.dk
Web www.uim.dk

CVR-nr. 36977191

I forbindelse med tinglysningen påser Tinglysningsretten, om erhvervelsesbetingelserne er opfyldt. Er dette ikke tilfældet, f.eks. fordi der mangler den nødvendige erklæring eller dokumentation, tinglyses skødet med en frist på to måneder til at forevise den manglende dokumentation eller til at afgive de manglende erklæringer. Hushandlen er ikke endelig, før tinglysningen er endelig.

EU-/EØS-borgere, som alene vil købe bolig for at *bo* i Danmark og f.eks. fortsat vil arbejde i Tyskland, og som endnu ikke har fået udstedt et opholdsbevis eller kan dokumentere deres opholdsret på anden vis, kan imidlertid nu nøjes med under strafansvar at erklære over for Tinglysningsretten, at betingelserne for ophold og erhvervelse er opfyldt (Tinglysningsrettens erklæring T318).

Da der ikke i forbindelse med tinglysningen vedlægges dokumentation for, at erhvervelsesbetingelserne er opfyldt, vil Civilstyrelsen i disse tilfælde i stedet efterfølgende påse, at borgeren har taget bopæl på adressen og fået opholdsbevis.

3. Tildeling af skattepersonnummer

Grundlaget for tildeling af skattepersonnummer reguleres af CPR-lovens (LBK nr. 646 af 02/06/2017) § 3, stk. 1, nr. 3. Her bestemmes, at enhver skal have tildelt et skattepersonnummer, hvis vedkommende skal have et sådant i forbindelse med skattesagsbehandling, altså hvor der foreligger skattepligt til Danmark.

Købere af fast ejendom i Danmark skal som hovedregel betale ejendomsværdiskat jf. ejendomsværdiskattelovens (LBK nr. 486 af 14/05/2013) §§ 1 og 2 samt ejendomsskat (grundskyld) jf. § 1 i lov om kommunal ejendomsskat (LBK nr. 1104 af 22/08/2013). Til opkrævning af ejendomsværdiskat oprettes en forskudsopgørelse. Ejendomsskatten opkræves af kommunerne.

Skattestyrelsen stiller i de situationer, hvor ejendommen skal benyttes som købers helårsbolig, alene krav til EU-/EØS-borgere om legitimation, evt. vielsesattest samt dokumentation for adkomst til ejendommen i form af kopi af underskrevet købsaftale med fortrydelsesret, tinglyst skøde eller skifteretsattest.

Der har tidligere været en praksis om, at køber skulle vedhæfte EU-registreringsbevis. Det er ikke længere et krav.

Skattepersonnummer ved ejendomshandler tildeles generelt op til tre måneder før overtagelsesdato.

På skat.dk foreligger en opdateret blanket (04.063_EJD DK 2020) vedr. *Anmodning om skattepersonnummer og forskudsregistrering til brug ved erhvervelse af ejendom* i dansk, engelsk og tysk version.

4. Udstedelse af EU-registreringsbevis

Reglerne om EU-/EØS-borgeres ret til at tage ophold i andre EU-medlemsstater findes i opholdsdirektivet (direktiv 2004/38/EF af 29. april 2004), som er gennem-

ført i dansk ret ved EU-opholdsbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 318 af 27. marts 2019).

Efter EU-opholdsbekendtgørelsen har EU-/EØS-borgere, der er arbejdstagere, selvstændigt erhvervsdrivende, eller som er i besiddelse af tilstrækkelige midler til deres eget underhold, ret til ophold her i landet i mere end tre måneder.

EU-/EØS-borgere har pligt til at ansøge om et EU-registreringsbevis senest tre måneder efter indrejsen, hvis opholdet forventes at vare mere end tre måneder. Ansøgning om udstedelse af et EU-registreringsbevis i henhold til EU-opholdsbekendtgørelsen indgives til Styrelsen for International Rekruttering og Integration (SIRI).

EU-registreringsbeviset dokumenterer, at indehaveren aktuelt udøver retten til fri bevægelighed som økonomisk aktiv eller selvforsørgende i Danmark og derfor har en ret til ophold her i landet i mere end tre måneder. EU-reglerne på området forudsætter, at EU-/EØS-borgeren forlader sin egen medlemsstat og tager ophold i en anden EU-medlemsstat. En EU-/EØS-borger, der opholder sig i sin egen medlemsstat, kan således ikke få udstedt et EU-registreringsbevis.

Kravet om aktuel udøvelse af retten til fri bevægelighed indebærer, at en hensigt om at ville flytte til og tage ophold i Danmark som udgangspunkt ikke er nok til, at der kan udstedes et EU-registreringsbevis. Dog vil en sådan hensigt, som f.eks. underbygges af, at ansøgeren har købt fast ejendom i Danmark med overtagelse i nærmeste fremtid, efter en samlet og konkret vurdering – og forudsat at betingelserne om selvforsørgelse eller økonomisk aktivitet er opfyldt – i nogle tilfælde kunne sidestilles med en aktuel udøvelse af retten til fri bevægelighed.

SIRI vil således i en sådan situation, hvor en hensigt om at tage ophold i Danmark konkret vurderes at være underbygget på en sådan måde, at det er muligt at vurdere, om betingelsen om økonomisk aktivitet eller selvforsørgelse er opfyldt eller bliver opfyldt i nærmeste fremtid, kunne nå frem til, at der kan udstedes et EU-registreringsbevis, selv om den pågældende endnu ikke har taget ophold i Danmark.