



Depechen

Nyhedsbrev om skat, moms og regnskab

Sidste frist for indberetning af kørselsfradrag for 2021

Torsdag den 1. maj 2025, kl. 23:59, er som udgangspunkt allersidste chance for at anmode om ændring af skatteansættelsen for 2021, når det gælder glemte fradrag. Skattestyrelsen er bedre stillet, når det gælder ændring af gamle skatteansættelser.

Af Iben Pedersen, ibp@bdo.dk

I den sidste måneds tid er der sagt og skrevet meget om årsopgørelsen for 2024, herunder at fristen for at indtaste eller rette beløb i denne udløber den 1. maj 2025.

Det gør den i virkeligheden ikke. Også efter den 1. maj er det muligt at få ændret årsopgørelsen for 2024, hvis noget er glemt. Ændringen sker blot efter et andet regelsæt, idet der i så fald formelt set er tale om genoptagelse af en skatteansættelse. Den eneste forskel mellem at indberette ændringer før og efter skæringsdagen er reelt, at der efter denne skal gives en nærmere forklaring på ændringen i en særlig dialogboks på TastSelv. Det skal der ikke før.

I virkeligheden er det snarere årsopgørelsen for 2021, der burde være i fokus op til den 1. maj 2025. Når det gælder glemte fradrag, smækkes porten nemlig i på denne dato, når det gælder skatteansættelsen for 2021. Herefter er det kun 2022 og fremefter, som kan ændres. Gamle skatteansættelser kan ganske vist altid ændres, men efter skæringsdatoen kun, hvis der foreligger særlige omstændigheder, og det anses så godt som aldrig at være tilfældet, når det gælder glemte fradrag. Vi bærer selv ansvaret, hvis vi kommer for sent.

Der findes af gode grunde ingen opgørelser over omfanget af glemte fradrag, men efter vores vurdering er det ikke ubetydelige beløb. Servicefradrag i form af udgifter til vinduespudsning, rensning af fliser eller hækklipning ligger nok højt på listen over glemte fradrag, men også fradrag for tab på aktier eller anparter i lukkede selskaber glemmes af mange, oplever vi.

Skattestyrelsen er bedre stillet

Umiddelbart skulle man tro, at forældelsesreglerne er de samme for Skattestyrelsen som for borgerne. Det er de også, men kun på papiret. Når det gælder glemte indkomster, er Skattestyrelsen nemlig ikke bundet af nogen forældelsesfrist, hvis forglemmelsen skyldes grov uagtsomhed, og det anses næsten altid for at være tilfældet.

Den ulige retsstilling kan nogle gange give helt absurde resultater. I en [dom fra 2022](#) gav Østre Landsret således Skattestyrelsen medhold i, at styrelsen på den ene side kunne forhøje en skatteansættelse med ikke selvangivne aktiegevinster for årene 2004, 2006 og 2007, uden samtidig at godkende fradrag for tab på de selv samme værdipapirer i årene 2005 og 2008. Årene med overskud kunne ændres, fordi den manglende selvangivelse blev anset for groft uagtsomt. Årene med underskud kunne ikke ændres, fordi der ikke forelå særlige omstændigheder.

Det forhold, at Skattestyrelsen kan ændre gamle skatteansættelser med den begrundelse, at der foreligger grov uagtsomhed, betyder ikke, at styrelsen kun kan ændre skatteansættelsen, hvis der samtidig gives en bøde. Faktisk har vi en oplevelse af, at der kun meget sjældent gives bøder. Påstanden om grov uagtsomhed er kun en løftestang til at kunne ændre skatteansættelsen.

DEPECHEN 2025, NR. 9

23. april 2025

Indhold

- Sidste frist for indberetning af kørselsfradrag for 2021
- Opkrævning af grundskyld hos grundejerforeninger
- Nu kan ejere af udlejningsejendomme generationsskifte skattefrit
- Dansk skat af pensionsudbetalinger til udenlandsdanskere
- Nye udfordringer med aktieløn for ikke-børsnoterede virksomheder

Opkrævning af grundskyld hos grundejerforeninger

Mange af de grundejerforeninger, som i 2025 for første gang skal betale grundskyld af deres fællesarealer, har ikke fået en regning. De får nemlig tidligst en vurdering af deres jord til næste år. Det vil føre til efteropkrævning hos nok tusindvis af foreninger.

Af Jesper Buch, jeb@bdo.dk

Grundejerforeninger skal betale grundskyld af deres fællesarealer, som Vurderingsstyrelsen værdiansætter til 1/10 af kvadratmeterprisen for grunde til parcel- og rækkehuse. Det gælder, uanset om grundejerforeningerne har overtaget fællesarealerne for nul kroner, og uanset om disse består af græsplæner og legepladser eller af fx støjvolde, regnvandsbassiner og/eller søer. Kun veje undtages fra grundværdien. Det har Folketinget bestemt, jf. [dette ministersvar](#).

Praksis for vurdering af fællesarealer var tidligere meget uens. Det betyder, at nogle foreninger – formentlig relativt få – har været vant til at betale grundskyld. Disse foreninger vil kunne se en foreløbig vurdering af deres fællesarealer på vurderingsportalen.dk, ligesom de normalt vil have modtaget en grundskyldopkrævning for 2025, hvoraf første rate skal betales den 1. maj 2025.

For andre er det en ny ting. De foreninger, hvis fællesarealer hidtil har været vurderet til 0 kr., skal betale grundskyld fra og med 2025, og det skal ske på basis af den endelige 2023-vurdering fra Vurderingsstyrelsen. Denne vurdering udsendes imidlertid først i 2026 eller 2027. Først når vurderingen er klar, sendes der grundskyldopkrævninger ud til foreningerne. Bliver det først i 2027, hvilket vi anser for mest sandsynligt, kommer foreningerne dermed til at betale grundskyld for tre år i et og samme regnskabsår. Der vil dog ikke blive opkrævet morarenter tilbage til 2025.

Stigningsbegrænsning

Som udgangspunkt beregnes grundskylden som den lokale grundskyldspromille ganget med 80 % af grundværdien. Der er dog loft over, hvor meget grundskylden kan stige fra år til år.

For fællesarealer, der tidligere har været vurderet til 0 kr., vil grundskylden i 2025 blive beregnet som 4,75 % af den fulde grundskyld. Derfor vil grundskylden i første omgang se meget beskeden ud og måske kun udgøre nogle få tusinde kroner. For hvert af de efterfølgende år vil grundskylden imidlertid stige med et tilsvarende beløb. Det maksimale stigningsbeløb påvirkes dog, hvis vurderingen og/eller grundskyldspromillen ændres. Den fulde grundskyld kommer i disse tilfælde først til syne i år 2047, hvor den nok i mange tilfælde vil udgøre et ikke ubetydeligt beløb pr. medlem. Til den tid vil de fleste af de nuværende medlemmer dog nok have solgt deres hus, og næppe nogen vil kunne huske, hvordan det startede.

Forkerte vurderinger

Nogle af de grundejerforeninger, som rent faktisk har modtaget en foreløbig vurdering af deres fællesarealer, har oplevet, at disse har været meget høje. Vi har foreløbig bistået fire foreninger med at få ændret deres vurdering, hvilket har ført til markante nedsættelser, jf. nedenstående tabel:

Lokalitet	Areal ex veje	Vurdering før	Vurdering efter
Midtfyn	14.143 m ²	13,7 mio. kr.	309.000 kr.
Nordsjælland	5.881 m ²	37,1 mio. kr.	735.000 kr.
Horsens-området	144.035 m ²	120,1 mio. kr.	5.525.000 kr.
Roskilde-området	50.300 m ²	197,2 mio. kr.	6.884.000 kr.

De ændrede vurderinger svarer til en kvadratmeterpris mellem 22 kr. og 137 kr., hvilket efter vores vurdering vil være det spænd, som de fleste grundejerforeningers fællesarealer vil blive vurderet inden for. Vi råder derfor alle grundejerforeninger, der har modtaget en vurdering, til at tjekke, at denne passer nogenlunde med dette niveau.

CVR-registrering

Alle grundejerforeninger er forpligtet til at lade sig CVR-registrere hos Erhvervsstyrelsen af hensyn til grundskyldopkrævningen. Det mangler en del foreninger formentlig at få gjort.

”Praksis for vurdering af fællesarealer var tidligere meget uens”

Nu kan ejere af udlejningsejendomme generationsskifte skattefrit

Folketinget har vedtaget lovforslaget om at sidestille ejendomsudlejning med andre former for erhvervsvirksomhed. Det betyder, at ejere af udlejningsejendomme nu kan overdrage sådanne til deres arvinger, uden at det udløser skat.

Af Jacob Bach Pedersen, japed@bdo.dk

De nye regler gælder både ved overdragelse af personligt ejede udlejningsejendomme og ved overdragelse af aktier eller anparter i ejendomsselskaber.

Det faktum, at generationsskiftet kan gennemføres uden beskatning hos sælgeren, betyder ikke, at skatteregningen forsvinder for tid og evighed. Den udskydes i stedet til det tidspunkt, hvor der sælges til én uden for familien, hvilket i princippet kan ligge flere generationer ud i fremtiden. Køberen – typisk børn og/eller børnebørn – overtager således en latent skatteforpligtelse, hvilket der tages hensyn til ved fastsættelsen af overdragelsesvilkårene. Typisk på den måde, at en del af overdragelsessummen berigtiges med en gave fra sælger til køber. Er gaven så stor, at den udløser gaveafgift, gives der tilmed rabat på afgiften, idet denne ved overdragelse af andele i aktive virksomheder er nedsat fra 15 % til 10 %.

Investerings- og ejendomsselskaber

Når det gælder generationsskifte af aktier eller anparter, er det som udgangspunkt et krav, at enten mere end halvdelen af selskabets aktiver eller af dets omsætning – målt over de seneste tre år og på overdragelsestidspunktet – kan henføres til udlejningsvirksomheden eller en anden aktiv virksomhed. Det er også et krav, at ejendommen har været ejet i mere end ét år. For delejede ejendomme er det et krav, at der ejes mere end halvdelen enten af denne eller af aktier/stemmerne i det selskab, der ejer den.

Det er til gengæld ikke et krav, at selskabet viderefører aktiviteten med udlejning af ejendomme for tid og evighed. Skattefriheden på overdragelsestidspunktet bortfalder altså ikke med tilbagevirkende kraft, hvis selskabet efterfølgende afvikler sine udlejningsejendomme. Det er derfor næppe usandsynligt, at ejere af investeringsselskaber nu vil opkøbe udlejningsejendomme for at kunne generationsskifte deres selskaber skattefrit, men uden at udlejningsvirksomheden nødvendigvis skal være en varig aktivitet. Er der betalt gaveafgift ved overdragelsen, kan rabatten på de 5 procentpoint på afgiften dog i visse tilfælde bortfalde, hvis udlejningsvirksomheden afvikles indenfor de første 3 år.

På samme måde vil der sikkert være nogle af dem, der ejer udlejningsejendomme i personligt regi, som vil kunne se en fordel i at omdanne deres virksomhed til et selskab inden generationsskiftet, fordi det vil stille deres arvinger mere frit i forhold til, hvorvidt de på sigt skal beholde ejendommene eller sælge disse, idet et salg af ejendommene ikke vil udløse den udskudte skat på aktierne/anparterne.

Administration af udlejningen

Det er en betingelse for at kunne bruge de nye regler, at ejeren selv står for indgåelsen af aftaler af væsentlig økonomisk betydning for driften af udlejningsvirksomheden. Det betyder, at det ikke er noget problem at overlade størstedelen af ejendomsadministrationen til en professionel administrator, hvis ejeren ønsker dette, hvis blot ejeren selv træffer beslutning i væsentlige anliggender omkring udlejningsvirksomheden.

Baseret på lovforarbejderne er det vores vurdering, at det skal kunne dokumenteres eller sandsynliggøres, at ejeren selv træffer afgørelse om størrelsen af huslejen i de tilfælde, hvor denne ikke bestemmes af huslejelovgivningen. Det samme gælder beslutninger om optagelse eller omlægning af lån, samt om igangsætning af større ombygnings- eller istandsættelsesarbejder.

Derimod er der intet til hinder for, at den løbende drift overlades til eksterne. Det gælder fx annoncering efter nye lejere, udarbejdelse af huslejekontrakter, opkrævning og regulering af leje, håndtering af restancer, udarbejdelse af drifts- og forbrugsregnskaber, besvarelse af henvendelser fra lejere, viceværtarbejde, herunder rekvirering af håndværkere til sædvanlig vedligeholdelse samt pasning af udenomsarealer.

”Det er til gengæld ikke et krav, at selskabet viderefører aktiviteten med udlejning af ejendomme for tid og evighed”

Dansk skat af pensionsudbetalinger til udenlandsdanskere

Det er ikke muligt at undgå dansk skat af hverken tjenestemandspension, ATP eller folkepension ved flytning til udlandet. Det er det derimod, når det gælder udbetalinger fra private pensionsordninger, men kun til visse ikke så populære lande.

Af Bo Torpegaard Rubien, botor@bdo.dk

Ifølge oplysninger fra ATP blev der i 2024 udbetalt dansk folkepension mv. til 54.491 personer med fast adresse i udlandet. Blandt modtagerne var der 28.743 danske statsborgere, som tilsammen fik udbetalt 2,3 mia. kr., eller i gennemsnit knap 81.000 kr. hver.

Langt de fleste af udbetalingerne skete til pensionister med bopæl i Sverige, Norge eller Tyskland. På top-10 listen over foretrukne lande for pensionister med dansk statsborgerskab var derudover Spanien, Storbritannien, USA, Australien, Frankrig, Canada og Schweiz.

Seniorer, der gerne vil tilbringe deres otium i udlandet, spørger ofte om, hvordan det er med beskattningen af pensionsudbetalinger fra Danmark. Det er ikke noget enkelt spørgsmål at besvare, da det afhænger af indholdet af de skatteaftaler, som Danmark har med de fleste lande på kloden, men som varierer fra land til land.

Normalt er det dog sådan, at Danmark altid kan beskatte dansk folkepension mv., og som oftest – men ikke altid – også udbetalinger fra private pensionsordninger, jf. nærmere nedenfor. Også udenlandsdanskere er imidlertid berettiget til det almindelige personfradrag, der i 2025 udgør 51.600 kr. Hvis indkomsten fra Danmark kun består af folkepension, vil skatten derfor være relativt beskeden og vil i øvrigt som oftest blive modregnet helt eller delvist i skat i bopælslandet.

Ny afgørelse

For nylig blev der på skat.dk offentliggjort [en afgørelse](#), der handler om beskattningsretten til danske pensioner til en dansker bosat i Frankrig. Den pågældende spurgte, hvordan hans danske tjenestemandspension henholdsvis hans danske folkepension og udbetalinger fra ATP skulle beskattes. Svaret var, at Danmark kunne beskatte begge dele, men at den danske skat af folkepensionen og udbetalinger fra ATP ville blive nedsat med den skat, der betales i Frankrig af samme indkomst.

Private pensioner

Mens Danmark altid kan beskatte folkepension og seniorenpension mv. her fra landet, så gælder det ikke altid i forhold til udbetalinger fra private ratepensioner og livrenter i pensionselskaber og pengeinstitutter, jf. denne oversigt, der kun viser eksempler fra udvalgte lande.

	Folkepension, seniorenpension mv.	Tjenestemandspension	Private livrenter og ratepensioner
Sverige	Danmark	Danmark	Danmark
Spanien*	Danmark	Danmark	Danmark
Frankrig	Danmark	Kun Danmark**	Danmark
England	Kun Danmark	Kun Danmark**	Danmark
USA	Kun Danmark	Kun Danmark**	Kun Danmark**
Thailand	Danmark	Danmark	Danmark
Malaysia	Danmark	Danmark	Kun Malaysia***
Tjekkiet	Danmark	Danmark	Kun Tjekkiet***
Montenegro	Danmark	Danmark	Kun Montenegro***

*Danmark har p.t. ikke nogen overenskomst med Spanien. Begge lande kan derfor beskatte, men Spanien nedsætter efter alt at dømme sin skat med hele eller dele af den danske skat.

**Det forhold, at kun Danmark kan beskatte, betyder, at den danske pension kun har betydning for skatten af anden indkomst i bopælslandet (progressionsvirkning).

***At kun Malaysia henholdsvis Tjekkiet og Montenegro kan beskatte betyder, at skat til Danmark ikke kan komme på tale.

”Seniorer, der gerne vil tilbringe deres otium i udlandet, spørger ofte om, hvordan det er med beskattningen af pensionsudbetalinger fra Danmark”

Nye udfordringer med aktieløn for ikke-børsnoterede virksomheder

Et gammelt regelsæt for værdiansættelse af unoterede aktier er ophævet og erstattet af nye og noget mere komplicerede værdiansættelsesregler. Det har betydning for de virksomheder, der har brugt de gamle regler i forbindelse med en aktielønsordning.

Af Rico Dam Raslow, rff@bdo.dk

Virksomheder, der tilbyder aktieløn, kan som udgangspunkt vælge mellem to typer af ordninger. Enten en ordning, hvor der hos medarbejderen først sker beskatning den dag, hvor aktierne sælges, hvilket er den mest anvendte ordning. Eller også ordninger, hvor der som oftest både sker beskatning ved modtagelsen af aktierne, herunder ved udnyttelse af optioner eller warrants og ved et senere salg af disse, jf. [denne artikel](#). Det sidste er næsten altid tilfældet med de såkaldte RSU-ordninger, som mange ansatte i danske datterselskaber af amerikanske virksomheder kender til.

Uanset hvilken type ordning, som vælges, har virksomheden brug for at vide, hvad værdien af selskabets aktier er. Ved den førstnævnte ordning allerede ved etableringen af denne, fordi værdien af aktielønnen i sådanne tilfælde ikke må overstige bestemte andele af medarbejderens løn. I forhold til den anden type ordning, fordi arbejdsgiveren skal indberette værdien af aktielønnen til Skattestyrelsen.

Værdien af aktierne

Er der tale om et børsnoteret selskab, vil værdien af aktierne nemt kunne udfindes, idet denne normalt vil svare til den seneste børskurs.

Er der derimod tale om en ikke-børsnoteret virksomhed, kan det være en udfordring at finde frem til den antagelige handelsværdi af aktierne, hvis der ikke for nylig har været handlet med disse – direkte eller indirekte – og heller ikke modtaget købstilbud herpå.

I sådanne tilfælde har man hidtil enten måtte værdiansætte aktierne efter de principper, som anvendes i Corporate Finance-verdenen, eller skele til reglerne i de cirkulærer, som siden år 2000 har været anvendt til værdiansættelse af unoterede aktier i gavetilfælde mv. Efter disse regler har værdien af unoterede aktier som udgangspunkt skullet fastsættes til disses regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af en beregnet værdi af goodwill samt med regulering af værdien af eventuelle ejendomme.

Nu er de nævnte cirkulærer imidlertid ophævet. Ophævelsen er sket, fordi Folketinget for nylig har [vedtaget regler](#) for en skematisk værdiansættelse af unoterede aktier i gavetilfælde mv. Et regelsæt, som er noget anderledes end de tidligere regler, og som i nogle tilfælde vil føre til markant højere værdier end de tidligere regler og lavere værdier i andre tilfælde. Det første kan fx være tilfældet for virksomheder med en stabil indtjening og relativt få aktiver. Det sidste kan være tilfældet for virksomheder med svingende indtjening og/eller store immaterielle aktiver.

Hvad skal virksomhederne gøre?

Af [den politiske aftale](#) om en iværksætterpakke fra juni sidste år fremgår, at det skulle undersøges, om det var muligt at give ikke-børsnoterede virksomheder et retskrav på at anvende en skematisk værdiansættelse for medarbejderaktier, når de anvender de øvrige regler for tildeling af indkomstkattiefrie medarbejderaktier.

Foreløbig er der imidlertid intet sket på dette område. Regeringen har således ikke meldt noget ud om, hvorvidt de nye værdiansættelsesregler på arve-/gaveafgiftsområdet også skal kunne anvendes ved etablering af medarbejderaktieordninger, om end dette efter vores opfattelse ville være naturligt.

De virksomheder, der tidligere har brugt de gamle værdiansættelsesregler i forhold til deres aktielønsordning, og som står overfor en ny runde af denne, vil formentlig i en kort overgangsperiode stadig kunne bruge disse af hensyn til ensartetheden, mens virksomheder, der står foran deres første aktielønsordning, næppe har andet valg end at bruge de nye regler, hvis de ikke kan værdiansætte deres aktier på anden vis. I begge tilfælde vil det dog nok være tilrådeligt, at virksomhederne søger rådgivning om, hvordan de skal forholde sig.

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet rådgivnings- og revisionsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og del af det internationale BDO-netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer. BDO er varemærke for både BDO-netværket og for alle BDO medlemsfirmaerne. BDO i Danmark beskæftiger mere end 1.700 medarbejdere, mens det verdensomspændende BDO-netværk har godt 115.000 medarbejdere i mere end 166 lande.

Denne publikation er skrevet i generelle vendinger og skal alene betragtes som generel vejledning. Publikationen dækker ikke specifikke situationer, og du bør ikke handle - eller undlade at handle - uden at have fået professionel rådgivning. Kontakt venligst BDO for at drøfte de specifikke problemstillinger. BDO, vores partnere og medarbejdere påtager os ikke ansvar for tab foranlediget af en handling, der er taget - eller ikke er taget - på baggrund af oplysningerne i denne publikation