

Momsfælden ved Airbnb-udlejning

Kortidsudlejer du kun en del af din bolig - fx ét eller to værelser - skal du betale moms af lejeindtægten, hvis denne på årsbasis kommer over 50.000 kr. Det skal du ikke, hvis du udlejer hele din bolig.

Af Louise Eide Hartung, ljs@bdo.dk

Også i Danmark er sommermånederne højsæson for korttidsudlejning af boliger, fx via Airbnb. Det gør mange, mens de enten selv er på ferie eller bor i sommerhus. En del finansierer formentlig ligefrem deres egen ferie ved den slags korttidsudlejning.

En del af forklaringen på den store interesse for udlejning er givetvis skattereglerne, som betyder, at lejeindtægterne i de fleste tilfælde er skattefrie, hvis udlejningen sker via en platform, som indberetter lejeindtægterne til skattemyndighederne, hvilket fx Airbnb gør. Skattereglerne for Airbnb-udlejning er i øvrigt de samme som for sommerhusudlejning. Du kan læse mere om skattereglerne i [denne artikel](#).

Momsreglerne for boligudlejning er desværre temmelig komplicerede. Her skelnes der nemlig dels mellem kort- og langtidsudlejning og dels mellem udlejning af hele boliger og dele af boliger.

Er der tale om korttidsudlejning af en del af en bolig, skal der betales moms af summen af lejeindtægterne, hvis disse - inklusive eventuel særskilt betaling for el, vand, sengelinned og rengøring mv. - på årsbasis overstiger 50.000 kr.

Hvis der derimod er tale om udlejning af en hel bolig eller om langtidsudlejning af hele eller dele af en bolig, skal der ikke betales moms uanset størrelsen af lejeindtægterne.

Korttidsudlejning defineres som lejeaftaler, der hver for sig er på op til én måned. En enkeltstående udlejning for en periode på 6 uger anses således for momsfri langtidsudlejning. Udlejer du derimod din bolig i fx 6 x 1 uge til forskellige lejere, er der tale om korttidsudlejning.

Hvorvidt der er tale om udlejning af hele eller dele af en bolig, beror efter vores opfattelse på, om du selv bor i huset eller lejligheden under udlejningen. Hvis dette ikke er tilfældet, er udlejningen ikke momspligtig. Heller ikke selvom du måske undtager et eller flere værelser fra udlejningen, fx soveværelset eller kælderen. Du deler nemlig ikke boligen med lejeren og derfor er der momsmæssigt tale om udlejning af hele boligen.

Bliver du derimod boende og deler boligen med lejeren, er det til gengæld uden betydning, om der er særskilt indgang til den udlejede del, hvis denne ikke er særskilt matrikuleret. I så fald er der tale om delvis udlejning. Det fastslog Landsskatteretten i en [afgørelse fra sidste år](#), hvor et ægtepar ikke fik medhold i, at de ikke skulle betale moms ved korttidsudlejning af den del af deres ejerlejlighed, som udgjorde en selvstændig lejlighed med egen indgang, mens de selv boede i den anden del.

DEPECHEN 2023, NR. 15
19. juli 2023

INDHOLD

- Momsfælden ved Airbnb-udlejning
- Aktiebeskatning hos selskaber
- Skattemæssige udfordringer ved hovedaktionærers kautioner
- Pas på emballageafgiften på engangsservice
- Nye regler om indberetning af land-for-land skatteoplysninger

Aktiebeskatning hos selskaber

Den skattemæssige behandling af selskabers aktieinvesteringer er noget mere kompliceret end hos private investorer. Det gælder især, hvis der er tale om børsnoterede aktier.

Af Rico Dam Raslow, rrf@bdo.dk

Når selskaber investerer i aktier, afhænger beskatningen af disse dels af størrelsen af ejer- og stemmeandel og dels af, hvorvidt aktierne er noteret på en børs eller ej, idet aktierne inddeles i fire forskellige grupper.

1. Koncernselskabsaktier - aktier hvor investorselskabet besidder majoriteten af stemmerne i targetselskabet og dermed har kontrol med dette. Størrelsen af ejerandelen er uden betydning.
2. Datterselskabsaktier - aktier hvor investorselskabet ejer mindst 10 % af selskabskapitalen. Stemmeandelen er uden betydning.
3. Skattepligtige porteføljeaktier - aktier der handles på en børs, og hvor investorselskabet ejer mindre end 10 % af targetselskabet og ikke har kontrol over dette.
4. Skattefrie porteføljeaktier - ikke-børsnoterede aktier i selskaber, hvori investorselskabet ejer mindre end 10 % af kapitalen og ikke har kontrol over dette. Stemmeandelen er uden betydning.

Når det gælder børsnoterede aktier, er det uden betydning, hvor i verden aktien er noteret. Børsnoterede aktier defineres nemlig som aktier, der handles på enten et reguleret marked - hvilket i Danmark vil sige Nasdaq OMX CPH - eller på en multilateral handelsfacilitet, hvilket i Danmark vil sige First North. Hos selskaber anses First North-aktier altså for noterede, hvilket de ikke gør hos private investorer. Denne forskel bortfalder dog ved udgangen af 2023, hvorefter også privates First North-aktier skal anses for børsnoterede, jf. [denne artikel](#).

De skattefrie porteføljeaktier omfatter først og fremmest mindre ejerandele i danske aktie- og anpartsselskaber samt tilsvarende ikke-børsnoterede andele i udenlandske selskaber.

Beskatning

Koncern- og datterselskabsaktier er helt skattefrie. Det betyder, at hverken udbytte af aktierne eller gevinster på disse skal medregnes ved indkomstopgørelsen hos investorselskabet. Til gengæld kan tab på sådanne aktier heller ikke fratrækkes.

Skattefrie porteføljeaktier er ikke helt skattefrie, idet udbytte af sådanne aktier skal medregnes i indkomsten hos investorselskabet for 70 %'s vedkommende. Gevinster ved salg beskattes ikke og tab kan ikke fratrækkes. Den kun delvise beskatning af udbytte - der medfører en effektiv skat på 15,4 % - og skattefriheden for gevinster, er jævnligt til politisk debat. I et nyligt [svar til Folketingets Skatteudvalg](#) oplyste skatteministeren, at det vil give statskassen en umiddelbar gevinst på 1,6 mia. kr. årligt, hvis både gevinster og udbytter blev beskattet fuldt ud.

For børsnoterede aktier - skattepligtige porteføljeaktier - er både udbytter og gevinster skattepligtige i sin helhed, ligesom tab kan fratrækkes. Gevinst og tab opgøres efter lagerprincippet, hvilket kan give store udfordringer, hvis der investeres i aktier, der i første omgang stiger voldsomt, men som sidenhen falder meget. Det vil nemlig til en start give selskabet en stor skatteregning, og har selskabet ikke anden indkomst, som det efterfølgende tab kan modregnes i, ender selskabet med at have betalt skat af penge, som det reelt ikke har tjent. På nordjydske.dk kunne der således for nylig læses en artikel om et selskab, der havde modtaget et skattekrav på 22,4 mio. kr. som følge af en urealiseret gevinst på nogle porteføljeaktier.

”Når det gælder børsnoterede aktier, er det uden betydning, hvor i verden aktien er noteret”

Skattemæssige udfordringer ved hovedaktionærers kautioner

Kautionspræmier beskattes som kapitalindkomst - altså lempeligere end løn - men modsat løn har selskaber ikke altid fradrag for kautionspræmier, ligesom det kan give udfordringer, hvis et selskab ikke kan betale præmierne.

Af Mark Stahlbaum Larsen, marla@bdo.dk

Ejerledere, der driver virksomhed gennem et aktie- eller anpartsselskab, oplever ofte, at deres selskab kun kan optage lån, hvis de personligt accepterer at kautionere for dette. Det rejser en række spørgsmål af skattemæssig art.

Skal selskabet betale for kautionen?

Set fra hovedaktionærens side giver det god mening, at lade selskabet betale en mindre årlig præmie for kautionsstillingen. Dels fordi en sådan beskattes som kapitalindkomst, dels fordi en undladelse af at gøre det medfører en risiko for, at skattemyndighederne alligevel beskatter hovedaktionæren af en skønsmæssigt ansat præmie, fordi det anses for unormalt forretningsvilkår, hvis der ikke betales en sådan.

I en [afgørelse fra 2005](#) blev et moderselskab beskattet af et fikseret vederlag for vederlagsfrit at have kautioneret for et datterselskabs forpligtelse overfor en bank. Dette skete med den begrundelse, at datterselskabet ikke ville have haft muligheden for opnået kaution fra en tredjemand uden at betale præmie herfor. Tilsvarende må antages at gælde for hovedaktionærkautioner.

Har selskabet fradrag for udgiften?

Skattereglerne rummer en særskilt bestemmelse, hvorefter udgifter til præmier for kaution normalt er fradragsberettiget. Ikke desto mindre nåede Landsskatteretten i en [afgørelse fra 2018](#) frem til, at dette ikke gælder i alle tilfælde.

Sagen handlede om et selskab, der årligt havde betalt meget betydelige præmier til hovedaktionæren for dennes kaution for lån, som selskabet havde optaget med pant i sine ejendomme. Provenuet af lånene havde selskabet udlånt til en søsterkoncern. Ifølge Landsskatteretten var der herved etableret et nyt indkomstgrundlag for selskabet. Der var dermed ingen aktuel driftsmæssig begrundelse for at betale kautionspræmierne, hvorfor disse ikke var fradragsberettigede.

Afgørelsen, hvis rigtighed ikke forekommer åbenbar, synes at måtte forstås derhen, at fradrag efter særreglen efter Landsskatterettens opfattelse forudsætter, at den almindelige driftsomkostningsbetingelse også er opfyldt. Et synspunkt som vi ikke deler, da et sådant krav ikke fremgår af bestemmelsen.

Hvis selskabet ikke kan betale

Hovedaktionærer kan ikke fratække eventuelle tab på tilgodehavender hos deres selskab. Dette gælder også, selvom de har betalt skat af de penge, som de har til gode. Dette kan illustreres med en [afgørelse fra Landsskatteretten](#) fra 2013. Sagen handlede om en hovedaktionær, der havde kautioneret for sine selskabers bankgæld, og som faktisk havde beregnet sig en præmie herfor. Han havde imidlertid ikke medregnet præmierne - som var bogført på en mellemregningskonto med de respektive selskaber - ved sin indkomstopgørelse, da han, på grund af selskabernes anstrengte økonomi, aldrig havde fået disse udbetalt. Tværtimod havde han måtte indgå en akkordaftale, hvorved han havde eftergivet selskaberne deres gæld til ham.

Landsskatteretten fastslog, at hovedaktionæren var skattepligtig af de beregnede kautionspræmier i takt med, at han erhvervede ret til disse, og at han ikke havde fradrag for tabene. Afgørelsen angik et indkomstår, hvor reglerne var formuleret lidt anderledes end i dag. Udfaldet ville dog givetvis være blevet det samme med de nugældende regler.

”Skattereglerne rummer en særskilt bestemmelse, hvorefter udgifter til præmier for kaution normalt er fradragsberettiget”

Pas på emballageafgiften på engangsservice

Reglerne om afgift på engangsservice volder store praktiske problemer, fordi afgrænsningen over til salgs- og transportemballage er vanskelig, ligesom det ikke tillægges betydning, at en del service faktisk kan anvendes flere gange.

Af Pernille Rise, pri@bdo.dk

For at minimere affaldsmængderne er engangsservice pålagt en høj afgift - hele 60,77 kr. pr. kg. - som der også skal betales moms af. Ved engangsservice forstås knive, gafler, skeer, tallerkener og krus, som sædvanligvis er bestemt til bortkastning efter brug. Det gælder uanset, at servicet måske godt kan bruges flere gange. Det er uden betydning, om servicet er fremstillet af plastik eller pap eller af fx palme- eller kålblade.

Selvom definitionen synes klar, så er det ikke så nemt i praksis. Når det gælder emballager til mad- og drikkevarer, skal der fx ikke betales afgift salgs- og transportemballage - altså den emballage, som en vare bæres hjem i, men som i mange tilfælde også kan bruges til at spise eller drikke af. Hvis det sidste til gengæld må anses som det primære formål, er der tale om engangsservice, som der skal betales afgift af.

For virksomhederne er fortjenstmargenen på disse produkter så lav, at det er helt afgørende, at de på forhånd ved, om der skal betales afgift af et givent produkt, fordi en efteropkrævning nemt kan sluge hele fortjenesten og mere til. Derfor hænder det ikke så sjældent, at virksomheder beder om en forhåndstilkendegivelse om, hvorvidt der skal betales afgift, også selvom det synes åbenbart, at dette ikke er tilfældet. Det viser en [nylig afgørelse fra Skatterådet](#).

Sagen handlede om, hvorvidt en 17 cm høj drikkedunk af hård plast skulle anses for engangsservice. Hvis det var tilfældet, ville afgiften inklusive moms udgøre 6,23 kr. pr. dunk, idet hver dunk vejede 82 g.

Både Skattestyrelsen og Skatterådet var enige i, at der ikke skulle betales afgift. Dette blev begrundet med produktets funktion og anvendelse, herunder at drikkedunken ud fra dens beskaffenhed og materiale var sammenlignelig med almindelige drikkedunke, der normalt genanvendes ubegrænset.

Kommentar

Udfaldet af sagen er i vores optik ikke overraskende. Der findes imidlertid andre afgørelser, der i vores optik viser, at skattemyndighederne udstrækker afgiftspligten ganske langt og mere ser på hensigten med reglerne - at begrænse affaldsmængderne - end på om produkterne er fremstillet med henblik på genanvendelse. I en [afgørelse fra sidste år](#) fastslog Skatterådet således, at der skulle betales afgift af bestik af et særlig stærkt materiale som tålte maskinopvask. Det skete med den begrundelse, at produkterne ikke var sammenlignelige med stålbestik, og at det ville være i strid med lovens formål, hvis bestikket ikke blev anset for engangsservice.

Som eksempel på den vanskelige grænsedragning for produkter, der både kan bruges til transport og som tallerken, kan nævnes en ikke offentliggjort afgørelse fra Landsskatteretten fra sidste år. Her blev såkaldte deliboxe af brunt pap/papir anset for afgiftsfrie, fordi de primært måtte anses for at skulle anvendes til transport af maden og ikke til indtagelse af denne, mens runde bægre af samme materiale - såkaldte soupbowls - blev anset for afgiftspligtigt engangsservice, uagtet at de blev markedsført som cateringemballage, som der kunne købes låg til.

Afgørelsen synes at måtte forstås derhen, at det i forhold til take-away-emballage, tillægges væsentlig betydning, om låget udgør en integreret del af denne. Er dette tilfældet, taler dette angiveligt for, at der er tale om afgiftsfri transportemballage.

”Selvom definitionen synes klar, så er det ikke så nemt i praksis”

Nye regler om indberetning af land-for-land-skatteoplysninger

Selvom det kun er de helt store selskaber, der er omfattet af de nye regler om land-for-land-rapportering, så vil flere mellemstore virksomheder nok også vælge at bruge dem i en eller anden form.

Af Claus Bonde Hansen, cbh@bdo.dk

Kort før sommerferien vedtog Folketinget en ændring af årsregnskabsloven, der betyder, at visse meget store virksomheder fremover skal foretage indberetning til Erhvervsstyrelsen om fordelingen af deres indtjening og skattebetalinger. Du kan se både lovforslaget og den vedtagne lov [her](#).

De nye regler er en tilføjelse til de regler, der allerede gælder om indberetning af den slags oplysninger til Skattestyrelsen, men som ikke er offentligt tilgængelige. Det bliver indberetningerne til Erhvervsstyrelsen. Indberetningerne til de to myndigheder vil som udgangspunkt være identiske.

De omfattede virksomheder bliver forpligtet til på deres hjemmesider at henvise til deres rapport, ligesom revisionspåtegningen for virksomheder i regnskabsklasse C og D skal indeholde oplysning om, hvorvidt virksomheden for det foregående år var omfattet af reglerne og om oplysningerne er indberettet.

Form og virkningstidspunkt

Selvom de nye regler er indsat i årsregnskabsloven, skal selve rapporteringen ikke indgå som en del af årsrapporten, men derimod foretages via en særlig indberetningsløsning og efter en fælles EU-skabelon. Indberetningen skal heller ikke ske samtidig med indberetningen af årsrapporten, men senest 12 måneder efter udløbet af regnskabsåret.

Reglerne har virkning for regnskabsår, der påbegyndes den 22. juni 2024 eller senere. Selskaber med regnskabsår 1/7 - 30/6 eller fx 1/10 - 30/9 bliver dermed omfattet af reglerne fra og med deres regnskab for 2024/25, mens selskaber med kalenderårsregnskab bliver omfattet fra og med deres regnskab for 2025.

Hvem er omfattet?

De nye regler gælder først og fremmest for modervirksomheder, der aflægger koncernregnskab, og hvor koncernens årlige nettoomsætning overstiger 5,6 mia. kr. i to på hinanden følgende år. Der gælder visse undtagelser. Blandt andet for modervirksomheder, der selv er en dattervirksomhed.

Dernæst gælder reglerne for dattervirksomheder i regnskabsklasse C og D, hvis øverste modervirksomhed er hjemmehørende udenfor EU/EØS, hvis koncernomsætningen har et tilsvarende niveau.

Også visse meget store virksomheder, der ikke indgår i en koncern, samt visse filialer af udenlandske virksomheder, der hjemmehørende udenfor EU/EØS, er omfattet af reglerne

Hvad skal indberettes?

Ud over en række stamoplysninger samt oplysninger om aktivitetens art og om antal ansatte skal der redegøres for indtjeningen, herunder om omfanget og arten af transaktioner med nærtstående parter samt om blandt andet følgende beløb:

1. Resultat før skat
2. Beregnet skat for hver jurisdiktion for det pågældende år
3. Betalt skat i hver jurisdiktion i det pågældende år

Oplysningerne skal gives for hvert land indenfor EU samt for lande på listen over såkaldt ikke-samarbejdsvillige skattejurisdiktioner.

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 omkring 1.400 medarbejdere, mens det verdensomspændende BDO-netværk har godt 111.000 medarbejdere i mere end 164 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.