

Nu kan du betale din indefrosne grundskyld til kommunen

Mere end halvdelen af alle landets boligejere skylder penge til deres kommune. Mange uden at vide det. Nu åbnes der for betaling af gælden for dem, der gerne vil have den ud af verden. De fleste venter nok.

Af Morten Neumann Jørgensen, mne@bdo.dk

Siden 2018 er stigninger i de kommunale ejendomsskatter på over 200 kr. om året automatisk blevet indefrosset og står nu som gæld til kommunen. Gælden afhænger af ejendommens beliggenhed og af niveauet for den kommunale grundskyld. Nogle steder er gælden på 0 kr. Andre steder er den i gennemsnit på over 10.000 kr. pr. ejendom.

Ved udgangen af 2020 var der i alt indefrosset grundskyld med et beløb på i underkanten af 3,5 mia. kr., jf. [denne nyhed](#) fra Finans Danmark. Beløbet var fordelt på en lille million boligejere, og den gennemsnitlige gæld var derfor på 3.600 kr. pr. bolig. Et beløb, der vokser år for år.

I Allerød Kommune er det 93 % af alle boligejere, der har en indefrosset gæld. I Aabenraa og i otte andre jyske kommuner er det stort set ingen, der har gæld. Mest gæld har boligejerne i Region Hovedstaden og i Aarhus Kommune.

Forrentning

Frem til udgangen af 2023 er gælden rentefri. Derefter forrentes den med en endnu ukendt rentesats. Forrentningen fra 2024 omfatter til den tid ikke kun nye beløb, men også beløb indefrosset for årene 2018 - 2023. Renten beregnes altså af den fulde gæld.

Selvom gælden er ukendt for ganske mange, så er den ganske reel. Den akkumuleres blot og skal i princippet først betales den dag, hvor ejendommen sælges. Med virkning fra 1. maj 2021 åbnes der imidlertid for, at de, der gerne vil have gælden ud af verden, nu kan betale den. Rent praktisk foregår det ved at framelde sig ordningen med indefrysning. Det sker ved at logge sig på borger.dk og søge på "indefrysning".

Har du først betalt gælden, kan du ikke få pengene tilbage, men du kan altid tilmelde dig indefrysningsordningen igen. I givet fald vil tilmeldingen få virkning for efterfølgende grundskyldsrunder.

Kan det betale sig?

Da gælden er rentefri nogle år endnu, er det som udgangspunkt kun en fordel at indfri den nu, hvis du har overskudslikviditet, hvoraf du betaler negativ rente i dit pengeinstitut. Der er dog sikkert mange som af princip bare gerne vil have gælden ud af verden og derfor framelder sig ordningen med indefrysning med det samme.

Fra 2024 vil det som udgangspunkt være en fordel for alle med overskudslikviditet at betale gælden, uanset om der betales negativ rente eller ej, fordi gælden fra da af tilskrives renter.

INDHOLD

- Nu kan du betale din indefrosne grundskyld til kommunen
- Gevinster på sommerhuse er ikke altid skattefrie
- At hyre konsulenter kan ende med en skatteregning
- Momsfradrag for selvstændiges biler på papegøjeplader
- Kapitalinteresser - den nye kategori af kapitalandele

Gevinster på sommerhuse er ikke altid skattefrie

Hvis I har solgt jeres sommerhus med stor fortjeneste, så kan det være en god idé at gemme billeder fra jeres weekender og ferier i huset, så I kan dokumentere, at I rent faktisk selv har brugt det som fritidsbolig.

Af Tom Bruno Hansen, tbh@bdo.dk

Med boligsiden.dk som kilde skrev Berlingske for ikke så længe siden, at der blev handlet godt 17.500 sommerhuse i perioden fra nedlukningen i marts 2020 og et år frem. En stigning på små 70 % i forhold til samme periode året før. Og udbudspriserne har sat rekord. Den gennemsnitlige udbudspris i marts i år var således ifølge en nylig artikel på finans.dk hele 22.367 kr. pr. kvadratmeter.

Sagt med andre ord, så har det været sælgers marked, og mange sælgere har derfor utvivlsomt trukket sig ud med pæne gevinster. De fleste tror, at den slags gevinster automatisk er skattefrie, men det er ikke altid tilfældet. Og i de kommende år vil vi nok se flere sager end ellers, hvor skattemyndighederne vil efterprøve, om betingelserne for skattefrihed er opfyldt og måske kræve beskatning.

Det siger reglerne

Som udgangspunkt er det såre enkelt. Kun to betingelser skal være opfyldt, for at gevinsten på sommerhuset er skattefri. Den ene er, at sommerhuset skal have været benyttet som fritidsbolig af ejeren og dennes husstand i hele eller dele af ejertiden. Den anden er, at grunden, hvorpå sommerhuset er beliggende, skal være under 1.400 m².

Mens den første betingelse er ufravigelig, så er det med grunden kun en hovedregel. Er grunden større, kan fortjenesten nemlig stadig godt være skattefri, hvis der ikke kan udstykkes fra denne, eller hvis en sådan udstykning vil medføre en værdiforringelse på mere end 20 % enten af restarealet eller af den bestående bebyggelse.

Den private benyttelse

Kravet om, at sommerhuset skal være benyttet som fritidsbolig af ejeren, er ikke opfyldt, blot fordi det kan godtgøres, at man har tilbragt en enkelt sommerferie i dette. Der skal mere til, men der gælder ikke noget krav om et eksakt antal dage. Om kravet er opfyldt, beror på en konkret vurdering. Ud fra praksis er det dog ikke svært at se, at der især er tre forhold, der hver for sig skærper skattemyndighedernes interesse:

1. Kort ejertid
2. Flere sommerhuse
3. Intensiv udlejning

At et sommerhus sælges med stor fortjeneste efter kort ejertid, kan gøre det svært at løfte bevisbyrden for den private anvendelse. I en [dom fra 2012](#) blev en tømrer således anset for skattepligtig af en gevinst på omkring 450.000 kr. på et nybygget sommerhus, som han solgte et halvt år efter, at det stod færdigt. At huset havde været brugt privat i den korte ejertid, var uden betydning, da det var bygget med henblik på salg.

Ejer man flere sommerhuse, hvoraf nogle har været anvendt til udlejning, stilles der også øgede krav til dokumentationen for den private benyttelse, og selvom en sådan dokumentation kan fremlægges, er det ikke altid tilstrækkeligt til at sikre skattefrihed.

I en [dom fra 2010](#) blev en sommerhusejer således anset for skattepligtig af en fortjeneste på små 400.000 kr. på et sommerhus, som han solgte efter en ejertid på næsten 17 år. Sommerhuset havde utvivlsomt været brugt privat, men ikke så meget som et andet og meget større sommerhus, som han også ejede. Retten lagde til grund, at sommerhuset trods den lange ejertid primært var købt med henblik på udlejning, og at det var det store sommerhus, som reelt havde udgjort familiens fritidsbolig.

”Kravet om, at sommerhuset skal være benyttet som fritidsbolig af ejeren, er ikke opfyldt, blot fordi det kan godtgøres, at man har tilbragt en enkelt sommerferie i dette”

At hyre konsulenter kan ende med en skatteregning

Virksomheder kan ikke undlade at indeholde kildeskat af vederlag til konsulenter og andre underleverandører blot ved at hævde, at disse er selvstændige og sender regninger med moms.

Af Tanja Stocholm, tst@bdo.dk

Mange virksomheder foretrækker at anvende eksterne konsulenter til visse opgaver i stedet for at bruge egne ansatte. Ofte af årsager som intet har med skat at gøre. Det betyder, at konsulenten eller underleverandøren sender en regning - normalt med moms - for sit arbejde, og at virksomheden ikke indeholder kildeskat ved betalingen af denne.

Skattemæssigt kan parterne imidlertid ikke selv bestemme, hvorvidt konsulenten er selvstændig eller ej. Det beror nemlig på en konkret vurdering af parternes aftale. Hvis det kan lægges til grund, at der reelt er tale om et ansættelsesforhold, hæfter virksomheden for ikke-indeholdt A-skat og AM-bidrag og har ikke fradrag for eventuelt betalt moms. Se mere om den momsmæssige problemstilling i [denne artikel](#). At risikoen for hæftelse for konsulentskat er reel og tilmed kan have et betydeligt omfang, kan illustreres med en helt ny [dom fra Østre Landsret](#).

Sagen om de 101 dykkere

Sagen handlede om et hollandsk selskab, der tilbage i 2011 fik en opgave med at fjerne overflødige anlæg under vand ved en række boreplatforme i Nordsøen. Til opgaven hyrede selskabet mere end 100 dykkere fra 15 forskellige lande, hvoraf langt de fleste var bosiddende i enten England eller Holland. Alle dykkerne blev hyret på konsulentaftaler, som var betinget af, at de kunne fremvise en erklæring fra de hollandske skattemyndigheder om, at de efter hollandsk ret blev anset for selvstændige.

De danske skattemyndigheder anså imidlertid dykkerne for lønmodtagere efter dansk ret, og pålagde derfor det hollandske selskab - der var skattepligtig til Danmark, fordi det udførte arbejde på den danske kontinentalsokke - at betale et beløb på knap 4,7 mio. kr. i form af ikke-indeholdt skat af dykkernes vederlag.

Denne afgørelse blev tiltrådt af landsretten med den begrundelse, at dykkernes arbejde var beskrevet meget detaljeret, og at de ikke havde nogen metodefrihed i forhold til udførelsen af deres arbejde, ligesom de ikke havde nogen væsentlig økonomisk risiko ved dette. De fik betalt deres rejseomkostninger og afholdte kun selv udgifter til deres personlige dykkerudstyr og nødvendige certifikater. Derfor måtte de efter dansk ret anses for lønmodtagere.

Sagen blev afgjort med dommerstemmerne 2-1. Den dissenterende dommer mente, at dykkerne godt kunne anses for selvstændige. Det skete med henvisning til, at dykkerne arbejdede på en måde, som var helt normal for erhvervsdykkere, og at kontraktsformen ikke var valgt for at omgå danske skatteregler. Dommeren henviste også til, at skattemyndighederne tidligere har godkendt, at IT-konsulenter kan anses for selvstændige, hvis de hyres til løsning af enkeltstående opgaver.

Kommentar

Den omstændighed, at en virksomhed hæfter for ikke-indeholdt kildeskat, påfører ikke i sig selv virksomheden en omkostning, da den normalt vil kunne gøre regres gældende overfor de pågældende konsulenter. Hvis disse er bosiddende i udlandet, kan det imidlertid være vanskeligt at gøre kravet gældende, og selvom dette måtte lykkes, er det ikke givet, at disse overhovedet kan eller vil godtgøre skatten. I praksis kan det derfor nemt ende med, at virksomheden kommer til at hænge på regningen. En udgift som i mange tilfælde nok vil kunne anses for et løntillæg til konsulenterne og dermed fradragsberettiget i skatteregnskabet. Det er p.t. uvist, om dommen ankes til Højesteret.

”Sagen blev afgjort med dommerstemmerne 2-1. Den dissenterende dommer mente, at dykkerne godt kunne anses for selvstændige”

Momsfradrag for selvstændiges biler på papegøjeplader

Det er en skrøne, at der ikke kan hæves skattefrie kørepenge i virksomheden, hvis der foretages fradrag for momsen af de løbende driftsudgifter for en bil, der er indregistreret på papegøjeplader.

Af Louise Eide Hartung, ljs@bdo.dk, og Jesper Larsen, jql@bdo.dk

At indregistrere en varevogn på papegøjeplader betyder, at der hvert år skal betales en såkaldt privatbenyttelsesafgift for denne. Til gengæld må bilen i modsætning til biler på gule plader også bruges til privat kørsel.

Ved blandet kørsel udgør afgiften et årligt beløb på 3.125 kr., hvilket mange selvstændige gerne betaler for at kunne bruge bilen til alle formål. For de lidt større kassevogne - dem med en tilladt totalvægt på 3-4 tons - udgør afgiften dog 9.280 kr. årligt ved blandet kørsel. Ved begyndelsen af 2021 var der indregistreret 75.367 biler til blandet kørsel.

Privatbenyttelsesafgiften er kun et fripas i momsmæssig henseende. Mange tror fejlagtigt, at betaling af afgiften også er et værn mod firmabilbeskatning. Det er det ikke. En varevogn på papegøjeplader, som en lønmodtager anvender på daglig basis til kørsel mellem hjem og arbejde, udløser således normalt altid firmabilbeskatning hos brugeren. Det samme gælder selvstændige, hvis bilen indgår i virksomhedsordningen.

”Privatbenyttelsesafgiften er kun et fripas i momsmæssig henseende”

Momsfradrag

For biler på papegøjeplader afhænger adgangen til momsfradrag af bilens størrelse.

Biler med en totalvægt på op til 3 tons

Er bilen købt, kan ingen del af købsmomsen fratrækkes. Til gengæld kan hele momsen (100 %) af de løbende driftsudgifter fratrækkes som indgående afgift.

Er bilen leaset, kan 1/3 af momsen af leasingydelsen normalt fratrækkes. Samtidig kan hele momsen (100 %) af de løbende driftsudgifter fratrækkes.

Biler med en totalvægt på 3-4 tons

For disse biler er der delvist fradrag for såvel købsmomsen som for momsen af de løbende driftsudgifter. Fradraget fastsættes efter et skøn, der kan være baseret på forholdet mellem private og erhvervsmæssige kilometer.

Selvstændiges skattefradrag

For at undgå firmabilbeskatning, holder langt de fleste selvstændige deres papegøjepladebil uden for deres virksomhedsordning.

Det giver dem følgende valgmuligheder i forhold til at få skattefradrag for den erhvervsmæssige andel af deres biludgifter. De kan enten belaste firmaregnskabet med en forholdsvis andel af de faktiske udgifter, eller også kan de få fradrag i firmaregnskabet for kørepenge efter statens takster for de erhvervsmæssige kilometer.

Vælges den førstnævnte metode, er det de faktiske udgifter efter momsfradrag, som kan udgiftsføres. Bruges metoden med kørepenge, er det derimod uden betydning, hvor stor en andel af momsen der er fratrukket. Det sidste er desværre ukendt for mange. Det er således en udbredt misforståelse, at fradrag for indgående moms udelukker, at der kan hæves skattefrie kørepenge i virksomheden. Det gør det ikke, jf. [denne afgørelse](#).

Hvorvidt det er mest fordelagtigt at bruge den ene eller anden metode, afhænger normalt af, hvor mange kilometer der årligt køres i bilen. Muligheden for momsfradrag i kombination med høj kilometertakst for de første 20.000 km (p.t. 3,44 kr. pr. km) gør det dog som oftest mest optimalt at hæve kørepenge.

Kapitalinteresser - den nye kategori af kapitalandele

Den nye kategori af kapitalandele ligger i grænselandet mellem "Associerede virksomheder" og "Andre kapitalandele" og kan ud over kostpris og dagsværdi også indregnes i årsregnskabet efter indre værdis metode.

Af Claus Bonde Hansen, cbh@bdo.dk

Med de ændringer af årsregnskabsloven, som gælder fra og med 2020-regnskaberne, er der kommet en ny kategori af kapitalandele. Den er benævnt "kapitalinteresser". Indførelsen af den nye kategori kan medføre praksisændringer for fx kapitalandele, der tidligere er blevet klassificeret som "Andre kapitalandele".

Definition af kapitalinteresser

En kapitalinteresse defineres som:

"En virksomheds eller en virksomhed og dennes dattervirksomheders ret over egenkapital i en anden virksomhed, når formålet med besiddelsen er at fremme virksomhedens egne aktiviteter gennem en varig tilknytning til den anden virksomhed. Ret over egenkapital i en anden virksomhed formodes at være en kapitalinteresse, når rettigheden udgør mindst 20 pct. af egenkapitalen i den anden virksomhed."

De tre centrale punkter i definitionen er kravet om, at besiddelsen skal fremme virksomhedens egne aktiviteter, at investeringen skal være med en varig tilknytning, og at ejerandelen skal have en vis størrelse. En ejerandel på under 20 % udelukker ikke, at kapitalandelen kan indregnes som en kapitalinteresse, men der stilles større krav til dokumentationen af, at formålkravet er opfyldt. Det er vigtigt at være opmærksom på, at stemmeandelen ikke er det afgørende.

Samtidig med indførelsen af den nye kategori er definitionen for associerede virksomheder ændret, sådan at kapitalandele i disse tillige skal opfylde definitionen på kapitalinteresser. Ikke alle kapitalinteresser vil dog kunne anses for associerede virksomheder, fx fordi der ikke rådes over mindst 20 % af stemmerne.

Oversigt over muligheder for indregning og måling af kapitalandele

I nedenstående tabel kan du få overblik over de muligheder, der er for valg af regnskabspraksis for de forskellige typer af kapitalandele:

	Kostpris	Dagsværdi med regulering over egenkapitalen	Dagsværdi med regulering over resultatopgørelsen	Indre værdi
Dattervirksomheder	X	X		X
Ass. virksomheder	X	X		X
Kapitalinteresser	X*		X	X
Andre kapitalandele	X*		X	

*Brug af kostpris forudsætter, at kapitalandelene ikke er optaget til handel på et aktivt marked.

Som det fremgår, kan der for den nye kategori af kapitalandele anvendes indre værdis metode. Der opnås således en ekstra indregningsmetode for de kapitalandele, der går fra "Andre kapitalandele" til "Kapitalinteresser".

Der skal anvendes samme praksis for alle kapitalandele inden for de enkelte kategorier. Ønskes én kapitalinteresse indregnet til indre værdi, skal samme praksis også anvendes for eventuelle andre kapitalinteresser.

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 godt 1.300 medarbejdere, mens det verdensomspændende BDO-netværk har over 91.000 medarbejdere i 167 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.