



Depechen

Nyhedsbrev om skat, moms og regnskab

Den danske havelågeskat – og modstykket hertil

Danmark er langt fra ene om at beskatte fraflyttere af urealiserede aktiegevinster, og faktisk er der en vis logik i reglerne. Tilflyttere beskattes nemlig modsætningsvis kun af den værditilvækst på deres aktier, der kan henføres til deres tid her i landet.

Af Henning Boye Hansen, hbh@bdo.dk

For nylig kunne man på LinkedIn se et opslag fra en kendt influencer, der til sin store gru havde opdaget, at vi i Danmark har en såkaldt havelågebeskatning. Den betyder, at der ved fraflytning til udlandet skal betales skat af urealiserede aktiegevinster, hvis den fulde skattepligt her til landet ophører i forbindelse med flytningen.

Havelågebeskatningen – eller exitbeskatningen, som den også kaldes – gælder i første række for dem, der ejer aktier og/eller anparter, der er købt for frie midler og som på fraflytningstidspunktet har en værdi på over 100.000 kr. I så fald skal der opgøres en fortjeneste på aktierne på samme måde, som hvis de var solgt. Det er den samlede værdi af alle aktier og anparter – børsnoterede såvel som unoterede – og ikke den samlede gevinst, der afgør, om man er omfattet af reglerne.

Det er muligt at få en rentefri henstand med betalingen af skatten af den fiktive aktiegevinst. Dog skal der stilles sikkerhed for henstandsbeløbet, hvis der flyttes til et land uden for Norden eller EU. Hvis der efter fraflytningen sælges af aktierne eller modtages udbytte af disse – samt i visse andre tilfælde – skal der afdrages på henstandsbeløbet.

Det er en betingelse for at opnå henstand, at der i året efter fraflytningen – og i alle efterfølgende år, hvor der udestår et henstandsbeløb – udfyldes og indsendes et særligt skema til Skattestyrelsen om henstandsbeholdningen. En betingelse, som desværre jævnligt overses.

Modstykket til havelågebeskatningen

Tanken med fraflytterbeskatningen er, at der skal betales skat til Danmark af den værditilvækst, der har været på aktierne fra købet og frem til fraflytningen.

Som modstykke til denne regel gælder, at personer, der flytter til Danmark fra udlandet, kun skal betale skat her til landet af værditilvækst på aktier, der er opstået efter flytningen hertil. En person, der umiddelbart efter tilflytning til Danmark sælger aktier for fx 10 mio. kr. vil således normalt ikke skulle betale skat af gevinsten i Danmark. Det gælder også, selvom den pågældende måske kommer fra et land, der ikke har havelågebeskatning.

Tilflyttere skal derfor indberette værdien af deres aktier på tilflytningstidspunktet – den såkaldte indgangsværdi – til Skattestyrelsen. Indberetningen er vigtig ikke bare for at reducere beskatningen af efterfølgende gevinster til den del, der kan henføres til tiden i Danmark, men er – fsva. børsnoterede aktier – også afgørende for, at der kan opnås fradrag for eventuelle tab på disse.

Brug for hjælp?

Ønsker du rådgivning om de skattemæssige konsekvenser ved til- eller fraflytning, er du velkommen til at kontakte os. Vi har skatteeksperter med indsigt i reglerne i alle landets regioner.

DEPECHEN 2025, NR. 12

4. juni 2025

Indhold

- Den danske havelågeskat – og modstykket hertil
- Gavekarruseller virker ikke
- Ingen skatteudfordringer ved salg af boligandele til GoodLife
- Opskriften på familiesalg af ejendomme uden skattebøvl
- Regnskabsaflægelse ved usikkerhed om fortsat drift

Gavekarruseller virker ikke

En gave er kun en gave, hvis den er givet som et udslag af gavmildhed. Hvis pengene blot kører i ring, er det ikke en gave. Det er essensen af en sag, der for nylig er afgjort ved Østre Landsret.

Af Mette Melgaard Sall, mesal@bdo.dk

Østre Landsret har den 1. april 2025 afsagt kendelse i en såkaldt kæresag fra en sjællandsk skifteret. Sagen handlede om størrelsen af den arveafgift – eller boafgift, som det rettelig hedder – der skulle betales i et relativt ukompliceret dødsbo og om størrelsen af det salær, som bobestyreren havde beregnet sig for sit arbejde.

Problemstillingen i sagen var den, at en far i 2010 havde overdraget sit sommerhus til sine to børn for knap 1,9 mio. kr. En del af købesummen blev berigtiget ved, at de to børn hver især udstedte et rentefrit anfordringsgældsbevis til deres far med en pålydende værdi på 876.300 kr. I forlængelse heraf overdrog faderen halvdelen af de to gældsbeviser til sin hustru.

Gælden ifølge gældsbevisene blev i de efterfølgende år nedbragt på to måder. For det første ved, at forældrene hvert år nedskrev gælden med et beløb svarende til grænsen for afgiftsfrie gaver til deres børn. For det andet ved, at forældrene årligt gav deres to svigerbørn en kontant gave på det afgiftsfrie beløb til sådanne. Disse penge sendte svigerbørnene straks videre til deres ægtefæller, som herefter overførte pengene til forældrene som afdrag på gælden. En såkaldt gavekarrusel.

Efter den længstlevende af forældrenes død blev alle papirerne omkring gældsbevisene overdraget til bobestyreren, som efter en gennemgang af disse traf afgørelse om, at nedskrivningen af gældsbevisene med de årlige gaver til børnene kunne godkendes. Derimod fandt han ikke at kunne godkende den nedskrivning, der var foretaget i forlængelse af de kontante gaver til svigerbørnene, som efter hans opfattelse ikke kunne anses for reelle gaver. Disse gaver udgjorde et samlet beløb på 453.100 kr., som der derfor skulle betales arveafgift (boafgift) af.

Den ekstra arveafgift på knap 68.000 kr. var imidlertid ikke den eneste overraskelse for søskendeparret, idet bobestyreren på grund af sin nøje gennemgang af transaktionerne fastsatte sit salær til 87.500 kr. inklusive moms, hvilket var omkring 50.000 kr. mere end oprindeligt forventet.

Klagesagen førte ikke til noget

Søskendeparret valgte straks at indbringe bobestyrerens afgørelse for Skifteretten, som imidlertid hverken fandt anledning til at omgøre den del, der handlede om gaverne til svigerbørnene, eller til at nedsætte salæret. Denne afgørelse kærede søskendeparret til Østre Landsret, som dog nåede frem til samme resultat. Det var formentlig en ringe trøst for dem, at de ikke blev pålagt at betale sagsomkostninger til modparten, men kun skulle betale salær til egen advokat.

Kommentar

Som det fremgår, var der intet at indvende mod det forhold, at forældrene årligt havde nedskrevet gælden med et beløb svarende til beløbsgrænsen for skattefrie gaver til børn. En fremgangsmåde, som normalt ikke giver problemer, hvis nedskrivningen beror på en årlig beslutning, som der ikke er givet tilsagn om på forhånd. Læs om et uheldigt eksempel herpå i [denne artikel](#).

Når det gælder gaverne til svigerbørnene, er der næppe tvivl om, at sagens udfald beroede på den tidsmæssige sammenhæng mellem gaverne og den efterfølgende tilbageførsel af midlerne til forældrene. Det er således langt fra givet, at udfaldet ville være blevet det samme, hvis afdragene fx havde været fordelt i fleres portioner og foretaget uden tidsmæssig sammenhæng med gaverne.

Dommen rummer ikke oplysninger om, hvorvidt forældrene havde modtaget rådgivning fra eksperter omkring gaverne til svigerbørnene. Det er ikke sikkert, hvilket ellers kan være en god idé. Mulighederne for – inden for lovens regler – at minimere gave- og arveafgift er nemlig ganske gode også hos ægtepar med en formue på bare nogle få millioner kroner, hvilket mange har på grund af de stigende huspriser.

”Gælden ifølge gældsbevisene blev i de efterfølgende år nedbragt på to måder”

Ingen skatteudfordringer ved salg af boligandele til GoodLife

Et nyt koncept er dukket op på markedet for ejerboliger. Det er rettet mod ældre boligejere, som ikke kan belåne deres ejendom. De kan nu skaffe sig likviditet ved sælge deres hus eller lejlighed i små bidder til firmaet GoodLife.

Af Steen Mørup, stm@bdo.dk

Det er en kendt sag, at mange ældre har svært ved at optage lån i deres ejerbolig, fordi deres indkomst kun består af pensioner. Trods stor friværdis i deres hus eller ejerlejlighed kan de derfor ikke skaffe likviditet til at forsøge tilværelsen med. Denne udfordring findes der nu en løsning på.

Løsningen leveres af firmaet GoodLife, hvis koncept allerede har opnået stor medieomtale. Det går ud på, at boligejere med en pæn friværdis i deres ejendom kan sælge en bid af denne til GoodLife og på den måde få penge i hånden, men samtidig blive boende i det hus eller den lejlighed, hvor de typisk har boet i mange år og gerne vil blive boende i.

På firmaets [hjemmeside](#) kan man læse, at sælgerne selv bestemmer, om de vil have skattefrie udbetalinger med det samme eller over en årrække, og at de ikke skal have penge op af lommen til hverken leje eller omkostninger. Det er som sådan ikke forkert, men der ligger en finte i formuleringen, vil nogen nok mene.

De skattefrie udbetalinger

Den såkaldte parcelhusregel – der også gælder for ejerlejligheder og sommerhuse mv. – indebærer, at man normalt ikke skal betale skat af fortjenesten ved salg af en ejerbolig. Altså en ejendom, som man har boet i enten hele eller dele af ejertiden. Denne skattefrihed gælder uanset, om man sælger hele ejendommen på én gang, eller man sælger den i små bidder, og uanset om man får salgssummen udbetalt på én gang eller over en periode. Udsagnet om, at udbetalingerne fra GoodLife er skattefrie, er derfor korrekt.

Husleje

For ejendomme med flere ejere gælder skattemæssigt, at den ejer, der bebor den fællesjede ejendom, skal beskattes af den økonomiske fordel, hvis den pågældende ikke betaler husleje til medejeren, der ikke bebor ejendommen. Det fremgår af [Skattestyrelsens juridiske vejledning](#).

Hvis det derfor forholdt sig sådan, at dem, der sælger en andel af deres bolig til GoodLife, ikke skulle betale husleje for den solgte andel, ville de kunne pådrage sig en skatteregning. Men det gør de ikke. Det er bekræftet af Skatterådet i dette [bindende svar](#). Sælgerne betaler nemlig husleje på den måde, at de ikke får udbetalt den fulde salgssum, når de sælger en bid af deres bolig. GoodLife beholder en del af salgssummen som en forudbetalt husleje.

Vi har hos GoodLife – som et eksempel – fået oplyst, at hvis en husejer sælger 24,8 % af sit hus, vil sælgeren, hvis denne ønsker at få alle pengene udbetalt med det samme, kun få udbetalt 18 % af salgssummen. For et hus til en værdi på 5 mio. kr. betyder det, at de 24,8 % sælges for 1.240.000 kr., men at sælgeren kun får udbetalt 900.000 kr. Differencebeløbet på 340.000 kr. er husleje for de første fem år.

Efter de fem år kan sælgeren vælge at blive boende i huset uden at skulle betale husleje, men i så fald skal GoodLife hvert år have overdraget yderligere en andel af huset og nu uden udbetaling af nogen del af salgssummen. Den vederlagsfrie overdragelse er en anden måde at betale husleje på. I eksemplet ovenfor øges GoodLifes ejerandel fra 24,8 % til 31,7 % efter 10 år og til 48,5 % efter 20 år, uden at sælgeren får udbetalt noget som helst. Huslejen betales populært sagt med mursten.

Disclaimer

Ovenstående er en beskrivelse af de væsentligste skattemæssige problemstillinger ved delsalg til GoodLife. Beskrivelsen er ikke ment som en anbefaling af konceptet, men heller ikke det modsatte. Hvorvidt konceptet er interessant, afhænger af de konkrete forhold, og af boligejerens præferencer.

”Det er som sådan ikke forkert, men der ligger en finte i formuleringen, vil nogen nok mene”

Opskriften på familiesalg af ejendomme uden skattebøvl

Skattestyrelsen har udsendt et styresignal om, hvornår man ved en familiehandel med fast ejendom kan bruge den offentlige ejendomsvurdering som afsæt for prisfastsættelsen, og hvornår man ikke kan.

Af Marie-Louise Mikkelsen, mmn@bdo.dk

Når en ejendom – fx et sommerhus eller en forældrelejlighed – skal handles indenfor familien, har sælgeren sjældent noget ønske om at få den højest mulige pris for ejendommen. Og på samme måde vil arvingerne i et dødsbo nogle gange gerne sætte værdien af en ejendom så lavt som muligt i boopgørelsen på grund af arveafgiften.

For i sådanne tilfælde at give borgerne et vist manøvrerum har vi i mere end 40 år haft en særlig regel om, at skattemyndighederne ikke kan rejse kritik af prisfastsættelsen, hvis denne ikke afviger mere end 15 % fra den seneste offentlige vurdering, og der ikke foreligger særlige omstændigheder. En god og fornuftig regel i betragtning af, at markedsværdien af en ejendom alligevel sjældent lader sig fastsætte til ét bestemt beløb. Reglen gælder derfor også fremadrettet, men ændres til en +/- 20 %-regel i takt med, at Vurderingsstyrelsen udsender nye ejendomsvurderinger, idet boligskatterne fra 2024 beregnes på grundlag af 80 % af den offentlige vurdering.

I de første mange år gav 15 %-reglen kun anledning til få skattesager, men kombinationen af husprisernes himmelflugt og fastfrysningen af de offentlige vurderinger har betydet, at Skattestyrelsen i stigende grad har udfordret prisfastsættelsen ved familiehandel med en påstand om, at der har foreligget særlige omstændigheder. Det har haft den konsekvens, at ingen har vidst, hvor grænsen for den slags går.

Nu har Skattestyrelsen så udsendt [et styresignal](#), hvori man på baggrund af de senere års mange afgørelser og domme forsøger at definere, hvornår der foreligger særlige omstændigheder. Styresignalet er utvivlsomt velment og giver også god vejledning, men det indeholder også megen elasticitet i myndighedernes favør. Også fremover kommer vi derfor til at se skattesager om den slags, om end dog nok færre end i de senere år.

Karensperioden

I styresignalet anfører Skattestyrelsen, at der normalt ikke vil blive rejst kritik af prisfastsættelsen ved en familiehandel, hvis denne finder sted mindst tre år efter, at sælgeren overtog ejendommen, og køberen ikke videresælger ejendommen eller optager betydelige lån i denne i de første 2-3 måneder af sin ejertid.

Denne de facto karensperiode på 39 måneder betyder ikke, at man ikke kan sælge til en nærtstående i denne periode, men blot at man ikke kan regne med at kunne bruge procentreglen ved prisfastsættelsen, medmindre det kan godtgøres, at den aftalte pris svarer til ejendommens antagelige markedspris.

Ved handel indenfor karensperioden kigger Skattestyrelsen især på, hvad sælgeren i sin tid betalte for ejendommen, og om denne har været udbudt til salg eller vurderet af en ejendomsmægler i perioden, eller om der er foretaget væsentlige ombygninger eller forbedringer af ejendommen af sælgeren. Der henses også til belåningen af ejendommen og til, om der i forbindelse med handlen er givet gaver eller anden form for kompensation til andre familiemedlemmer.

Udenfor karensperioden

Udenfor tidsrummet på de 39 måneder kan borgerne ifølge styresignalet frit bruge procentreglen, medmindre der er holdepunkter for, at den herved fremkomne overdragelsessum enten procentuelt eller beløbsmæssigt afviger væsentligt fra den antagelige markedsværdi. Et sommerhus, der er købt i 2023 for 4 mio. kr., vil således efter vores vurdering normalt fint kunne videresælges indenfor familien til samme pris fx i 2028, hvis ejendomsvurderingen til den tid lyder på 5 mio. kr., og ejendommen i sælgerens ejertid ikke er ombygget og ikke har været udbudt til salg eller på anden måde er blevet vurderet.

”Det har haft den konsekvens, at ingen har vidst, hvor grænsen for den slags går”

Regnskabsaflæggelse ved usikkerhed om fortsat drift

Spørgsmålet om, hvorvidt en virksomhed er "going concern", er helt afgørende for regnskabsaflæggelsen, men er i en tid med storpolitisk uro ikke altid nemt at besvare. Meget kan hurtigt ændre sig.

Af Mia Wauder, miw@bdo.dk

Langt de fleste virksomheder har heldigvis en både sund og stærk økonomi og kan derfor uden problemer aflægge regnskab efter årsregnskabslovens almindelige regler og uden at skulle omtale forudsætningerne for at kunne fortsætte driften.

Der findes imidlertid også virksomheder med en anstrengt likviditet eller som på anden måde er udfordret. De kan ikke aflægge regnskab uden en omtale af, hvorvidt de er "going concern".

Graden af usikkerhed om fortsat drift afspejles i kravene til de oplysninger, der skal gives i årsrapporten, og som er nødvendige for, at regnskabslæseren kan få et klart billede af virksomhedens tilstand. Disse oplysningskrav kan i tabelform vises således:

Vurdering af "going concern"	Oplysningskrav
Regnskabet viser ikke tegn på udfordringer.	Ingen.
Regnskabet indikerer udfordringer, men ledelsen anser ikke disse for væsentlige.	Noteoplysninger om forudsætninger for fortsat drift.
Der er væsentlig usikkerhed.	Noteoplysning om usikkerheden.
Virksomheden er ikke "going concern".	Oplysning om, at virksomheden ikke anses som "going concern".

Vurderingstidspunktet

Vurderingen, af hvorvidt virksomheden er "going concern", skal foretages i forbindelse med regnskabsaflæggelsen – i princippet helt frem til datoen for underskrivelsen af årsrapporten – og skal foretages for en periode på minimum 12 måneder fra balancetidspunktet.

Det er ikke altid nogen nem vurdering. En undersøgelse fra tiden efter finanskrisen i 2008 viste således, at en ikke ubetydelig del af de selskaber, der i 2011 gik konkurs indenfor ét år efter deres seneste balancedag, hverken havde forbehold eller fremhævelse af forhold i deres regnskab. Undersøgelsen er næppe retvisende for forholdene i dag, men den illustrerer, at tingene hurtigt kan ændre sig, og at en "going concern"-vurdering er udtryk for et øjebliksbillede på vurderingstidspunktet.

Indikationer på udfordringer

Selvom der er klare indikationer på udfordringer, fx en lav likviditetsgrad, behøver der ikke være tvivl om virksomhedens fortsatte drift, hvis der fx foreligger en stærk støtteerklæring fra moderselskabet, men i givet fald skal der i noten "Forudsætninger for fortsat drift" redegøres for indholdet af støtteerklæringen.

Væsentlig usikkerhed

Hvis der er væsentlig usikkerhed, men ledelsen stadig vurderer, at regnskabet kan aflægges efter princippet om "going concern", skal der medtages en note om usikkerheden, ligesom denne – eventuelt i en lidt kortere form – skal omtales i ledelsesberetningen.

I noten skal der redegøres fyldestgørende for de forhold, der rejser tvivl om virksomhedens evne til at fortsætte driften, sådan at regnskabslæseren forstår de forudsætninger og overvejelser, der ligger til grund for ledelsens valg af at aflægge regnskabet med fortsat drift for øje.

Virksomheden er ikke "going concern"

Regnskabet skal aflægges efter det såkaldte realisationsprincip. Det betyder, at aktiver og gæld mv. skal nedskrives til de værdier, som de kan realiseres til. Det er ikke udtryk for en ændring af regnskabspraksis, men skal dog omtales.

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 1.800 medarbejdere, mens det verdensomspændende BDO-netværk har godt 120.000 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.