

De første nye ejendomsvurderinger nærmer sig

Det bliver nok først sidst på efteråret, før den første lille portion af de nye ejendomsvurderinger bliver sendt ud, men ud kommer de. Dermed ligger det også fast, at ingen husejere får tilbagebetalt ejendomsskat i år.

Af Martin William Boel Kristensen, mwk@bdo.dk

Tilbage i juni måned udsendte skatteministeren [en pressemeddelelse](#) om, at Vurderingsstyrelsen nu var nået så langt, at der fra september 2021 ville kunne udsendes nye ejendomsvurderinger til en mindre gruppe husejere, og at der i forlængelse heraf ville blive udsendt tilbagebetalingstilbud til dem, der har betalt for meget i ejendomsskat siden 2011.

Ud fra oplysninger fra pressetjenesten i Vurderingsstyrelsen kan vi nu oplyse lidt mere om den første udsendelse.

- Der udsendes vurderinger for omkring 50.000 parcel- og rækkehuse. Husene vil være jævnt fordelt over hele landet, dog med en lille overvægt af ejendomme i Region Midtjylland. De 50.000 huse udgør mindre end 3 % af det samlede antal ejerboliger. I nogle kommuner vil det derfor nok kun være nogle få hundrede husejere, der får en ny vurdering.
- I første omgang udsendes alene en såkaldt deklarationsmeddelelse til ejerne af de 50.000 ejendomme. Det vil sige oplysninger om de ejendomsdata, som Vurderingsstyrelsen er i besiddelse af og som vil danne grundlag for vurderingen. Disse meddelelser vil blive udsendt over en periode på fem uger fra næste måned. Husejerne får en frist på fire uger til at korrigere oplysningerne.
- Først når kommenteringsfristen er udløbet, udsendes de egentlige ejendomsvurderinger. Der kommer derfor ingen vurderinger ud i september måned. Vi gætter på, at den første portion af de 50.000 nye vurderinger bliver udsendt i slutningen af oktober måned, og at de sidste næppe kommer ud før midt i december.
- Vurderingsstyrelsen oplyser, at der vil være "et vist overlap" mellem de husejere, der modtog en prøvевurdering tilbage i efteråret 2019, og dem som vil være mellem de første til at modtage en egentlig ny vurdering. Vi tror, at overlappet vil blive pænt stort, da Vurderingsstyrelsen qua storskalatesten har et mere sikkert datagrundlag for disse ejendomme end for andre.
- Vurderingsstyrelsen kan endnu ikke sige noget om, for hvor mange af de 50.000 ejendomme, der efterfølgende vil blive tale om tilbagebetaling af ejendomsskat. Vi forventer, at det vil være tilfældet for op mod 2/3 af denne specifikke gruppe. Det bygger vi på, at Skatteministeriet senest har oplyst, at ca. 42 % af alle husejere forventes at skulle have penge tilbage. Dette tal vil imidlertid blive væsentligt højere for den første gruppe, fordi der i denne ikke indgår ejerlejligheder og kun et mindre antal dyre villaer i København.
- Dem, der skal have penge tilbage, vil først modtage disse på et senere tidspunkt. Vi gætter på, at det bliver i andet kvartal af 2022.

DEPECHEN 2021, NR. 17
18. august 2021

INDHOLD

- De første nye ejendomsvurderinger nærmer sig
- Om arv og arveafgift
- Skat ved omvendte forældrekøb
- Nogle virksomheder kan få rabat på deres vandafledningsbidrag
- Skat for teenagere

Om arv og arveafgift

Af arv, der tilfalder nærtstående, skal der betales arveafgift med 15 %, men mange af dem, der arver efter reglerne i arveloven, er ikke nærtstående i skattemæssig forstand og skal derfor betale afgift med 36,25 %.

Af Michelle Eskildsen, esk@bdo.dk

I en artikel på finans.dk kunne man for nylig læse, at de private formuer svulmer, og at nettoformuerne for par, der nærmer sig pensionen, ved udgangen af 2019 faktisk udgjorde over 5 mio. kr. efter en stigning på over 20 % bare siden 2014.

Og med de sidste par års markant stigende bolig- og aktiepriser er der ingen tvivl om, at de kommende pensionisters formuer ved udgangen af 2021 vil være endnu højere. Det er det, nogle omtaler som et generationstyveri, fordi de yngres gældsbyrde til gengæld er vokset markant på grund af de stigende huspriser.

Spørgsmålet er dog, om ikke tyveriet snarere har karakter af et midlertidigt lån. Selvom de ældre er blevet bedre til at bruge penge, så er der næppe megen tvivl om, at en stor del af formuerne over tid vil komme retur til de yngre i form af arv, hvilket statskassen vil få glæde af i form af stigende arveafgifter. I 2021 skal der således betales arveafgift - eller boafgift som det rettelig hedder - hvis formuen overstiger blot 308.800 kr. og tilfalder andre end en længstlevende ægtefælle. Hvis afdøde sad i uskiftet bo, er beløbsgrænsen det dobbelte - altså 617.600 kr.

Fordeling af arven

Opretter du ikke testamente, er det arveloven som bestemmer, hvem der skal have din formue. Arveloven opererer med tre arveklasser, men der sker ingen fordeling mellem disse. Arveklasse to arver således kun, hvis der slet ikke findes arvinger i klasse et, ligesom arveklasse tre kun arver, hvis der ikke findes en eneste arving i klasse to.

Arveklasse et omfatter ægtefælle og børn. Er et af dine børn døde, arver barnets eventuelle børn - altså dine børnebørn - denne del. En såkaldt papirløs ægtefælle er ikke arveberettiget, hvis der ikke er oprettet testamente.

Den anden arveklasse omfatter dine forældre. Er de afgang ved døden, arver deres øvrige børn - altså dine søskende. Er også de afgang ved døden, arver deres børn. Det vil sige dine nevøer og niecer.

Den tredje arveklasse omfatter dine bedsteforældre. Er de afgang ved døden, arver deres børn. Det vil sige dine mostre, fastre, far- og morbrødre.

Arveafgift

For arv, der tilfalder andre nærtstående end en ægtefælle, skal der betales arveafgift med 15 % af den del af formuen, som overstiger bundfradraget, og med 36,25 % af den del af formuen, der tilfalder andre. Begrebet "nærtstående" har ingen sammenhæng med de forskellige arveklasser, hvilket kan illustreres med følgende eksempler:

Arving	Arveafgift
Ægtefælle	0 %
Børn	15 %
Børnebørn	15 %
Forælder	15 %
Søskende	36,25 %
Søskendes børn (nevøer og niecer)	36,25 %
Bedsteforældre samt mostre/fastre mv.	36,25 %

"Spørgsmålet er dog, om ikke tyveriet snarere har karakter af et midlertidigt lån"

Skat ved omvendte forældre køb

Selvom det mest almindelige er, at forældre køber en lejlighed, som deres barn kan bo i, så sker der også jævnligt det modsatte. At et barn køber en lejlighed, som forældrene - eller den længstlevende af disse - kan bo i.

Af Jesper Larsen, jql@bdo.dk

Når børn køber en bolig til deres forældre, er det ikke altid i form af en lejlighed. Det kan nemlig også være forældrenes hus, der købes. Måske køberens barndomshjem. Almindeligvis sker den slags, fordi forældrene gerne vil blive boende i deres hus, men ikke længere kan overskue hverken den økonomiske eller den praktiske side af det at være husejer. De vil gerne bo til leje, men vil helst ikke flytte. Et omvendt forældre køb er i så fald en oplagt mulighed.

Livet som ejendomsudlejer

Uanset om det er barndomshjemmet eller en spritny lejlighed - eller noget helt tredje - der købes til forældrene, så er der en række skattemæssige forhold, som der skal tages højde for:

Regnskab

Et hus eller en lejlighed, der udlejes til et familiemedlem - herunder til en forælder eller en bedsteforælder - er i skattemæssig forstand en udlejningsejendom. Det betyder, at der skal føres regnskab over indtægter og udgifter, og at der skal betales skat af overskuddet. Beskatningen sker som personlig indkomst med en marginalskat på omkring 56 %. Renter af lån i ejendommen kan kun fratrækkes som kapitalindkomst. Der er i princippet intet til hinder for, at ejendommen kan indgå i en virksomhedsordning, men i så fald skal der beregnes en såkaldt rentekorrektion, så skatteværdien af renteudgifterne kommer til at svare til, hvad der gælder for kapitalindkomst. Skattereglerne for omvendte forældre køb er således helt de samme som for almindelige forældre køb.

Husleje

Der er i princippet frit spil i forhold til, hvad huslejen skal være, men sættes den lavere end markedslejen, kan skattemyndighederne kræve beskatning hos udlejer - og evt. gaveafgift hos lejer - af forskellen mellem markedslejen og den betalte husleje. Det kan sjældent betale sig at sætte lejen for højt, selvom den ældre måske kan få boligstøtte.

Fradragsberettigede udgifter

I udlejningsregnskabet kan der fratrækkes alle driftsudgifter vedrørende ejendommen, herunder husforsikring og ejendomsskat. Når det gælder udgifter til istandsættelse, så skelnes der skattemæssigt mellem vedligeholdelse og forbedring. Kun udgifter til vedligeholdelse er fradragsberettiget. Om der er tale om det ene eller det andet, bedømmes efter forholdene på købstidspunktet. Arbejder, der sætter ejendommen i en bedre stand end ved købet, anses derfor som udgangspunkt for ikke-fradragsberettigede forbedringsudgifter. I de første tre år efter købet kan der dog efter en særlig praksis normalt opnås fradrag for alle former for istandsættelse, hvis blot ikke udgifterne overstiger enten 25 % (ejerlejligheder) eller 35 % (villaer) af den beregnede årsleje eksklusiv et eventuelt varmebidrag.

Værdiansættelse ved sale and lease back

I de tilfælde, hvor barnet køber forældrenes hus og efterfølgende lejer dette tilbage til disse, kan det være fristende at overdrage huset til en pris svarende til den offentlige vurdering eller lige under denne. Dette er dog sjældent optimalt, fordi der til sin tid skal betales skat af avancen, når ejendommen en dag skal videresælges, hvis køberen ikke selv har boet i denne i ejertiden. Det vil i så fald være bedre at købe ejendommen ud fra en mæglervurdering og berigtige købesummen helt eller delvist med en gave eller med et gældsbrief, som på sigt kan arves.

”Skattereglerne for omvendte forældre køb er således helt de samme som for almindelige forældre køb”

Nogle virksomheder kan få rabat på deres vandafledningsbidrag

Virksomheder med et vandforbrug på over 500 m³ om året kan få rabat på deres bidrag, hvis de tilmelder sig en særlig trappemodell. Tilmeldingsfristen for virksomheder, der ikke allerede er tilmeldt, udløber snart.

Af Casper Bache, cabac@bdo.dk

Vandafledningsbidraget betales af alle med tilkobling til en kloak - også af private. Provenuet fra bidraget anvendes til drift og vedligehold af kloaksystemer og rensningsanlæg.

Bidraget varierer fra kommune til kommune. Ganske meget endda. I København udgør det i år fx 20,34 kr. på m³, mens det i Thisted udgør 41,10 kr. pr. m³. I Hedensted udgør bidraget hele 47,50 kr. pr. m³ - altså mere end det dobbelte af taksten i hovedstaden. De anførte takster er inklusive moms.

Trappemodellen

Virksomheder med et vandforbrug på over 500 m³ om året har mulighed for at få lempet deres vandafledningsbidrag ved at tilmelde sig en såkaldt trappemodell. Den indebærer en differentieret afgift med tre trin:

1. For de første 500 m³ betales fuld afgift.
2. Fra 500 - 20.000 m³ betales afgift med 80 % af satsen.
3. For udledning over 20.000 m³ betales afgift med 40 % af satsen.

De virksomheder, der vil have fordel ved at tilmelde sig ordningen, omfatter naturligvis især fødevarerproducenter og virksomheder med vaske- og rensningsprocesser, men også større virksomheder med meget personale vil ofte udlede mere end 500 m³ spildevand om året.

Tilmelding til trappemodellen sker via [denne hjemmeside](#) under Energistyrelsen og gælder for ejendomme, der er registreret under samme ejendomsnummer. For virksomheder med flere ejendomme kan det derfor være interessant at undersøge fordele og ulemper ved en sammenlægning af ejendommene, hvis der på hver af disse er et betydeligt vandforbrug, der udledes til kloak.

Virksomhederne modtager normalt ingen individuel information fra hverken Energistyrelsen eller fra deres kommune om muligheden for rabat på vandafledningsbidraget, herunder om de mulige fordele ved at sammenlægge flere ejendomme. De skal selv finde ud af det, hvilket desværre ikke alle gør.

For ikke allerede tilmeldte virksomheder udløber fristen for tilmelding til trappemodellen for 2022 og efterfølgende år den 15. september 2021. Der er ingen mulighed for dispensation. Indgives ansøgningen for sent, kan den derfor først få virkning fra det efterfølgende år. Der er ingen mulighed for at få tilbagebetalt afgift for tidligere år, hvor man ikke har været tilmeldt, selvom betingelserne for rabat er opfyldt.

Mange penge at spare

Den økonomiske fordel ved at tilmelde sig trappemodellen afhænger selvsagt af den enkelte virksomheds udledning i kombination med den lokale takst. For en virksomhed i Hedensted kommune kan den mulige årlige bruttobesparelse illustreres således:

Udledning	Afgift u/tilmelding	Afgift m/tilmelding	Besparelse
15.000 m ³	712.500 kr.	574.750 kr.	137.750 kr.
30.000 m ³	1.425.000 kr.	954.750 kr.	470.250 kr.

”Indgives ansøgningen for sent, kan den derfor først få virkning fra det efterfølgende år”

Skat for teenagere

Fra og med det år, hvori du fylder 15 år, udskrives Skattestyrelsen automatisk en forskudsopgørelse med et frikort til dig. Du får ingen besked fra styrelsen om det, men hvis du logger dig ind på skat.dk, kan du se opgørelsen.

Af Morten Neumann Jørgensen, mne@bdo.dk

For unge mennesker er skat lidt af et mysterie. Og det er det i mange tilfælde også for deres forældre og for deres lærere. Derfor har de svært ved at få svar på spørgsmål om skat. Tit er de overladt til at søge information på skat.dk, og det giver mange op overfor.

Nedenfor giver vi ni skattetips til teenagere.

For dem under 18 år

- Indtil du er fyldt 16 år, skal du hverken betale arbejdsmarkedsbidrag eller indkomstskat, hvis du arbejder i et privat hjem. Fx med at lufte hunde, passe børn, gøre rent eller slå græs. Derefter gælder der samme regler som ved arbejde i firmaer.
- Hvis du får arbejde i et firma - fx som avisbud, flaske- eller fejedreng eller som ungarbejder - skal du derimod betale arbejdsmarkedsbidrag med 8 % af din løn fra dag ét - også selvom du ikke er fyldt 16 år - men kun rigtig skat (indkomstskat), hvis din indkomst på årsbasis kommer over personfradraget for unge. Dette personfradrag er i år på 36.900 kr.
- Fra og med det år, hvori du fylder 15 år, laver Skattestyrelsen automatisk et skattekort (frikort) til dig. Er du født i 2006 eller før, har du således en forskudsopgørelse, som du kan se på skat.dk. Du får ingen besked om frikortet fra Skattestyrelsen, men arbejdsgiverne kender normalt til ordningen og henter selv kortet (elektronisk). Arbejdsgiverne sørger derfor også for indbetaling af arbejdsmarkedsbidraget og for indeholdelse af kildeskat, hvis du tjener mere end personfradraget.
- En forskudsopgørelse er en form for et budgetschema. Et skøn over din forventede indkomst for et givent år og samtidig grundlaget for, at der bliver trukket skat, hvis du tjener mere end personfradraget.
- Når året er gået, får du en årsopgørelse, der viser, hvad du rent faktisk tjente. Har du betalt for meget i skat i årets løb, får du automatisk det for meget betalte tilbage. Det kaldes overskydende skat. Har du betalt for lidt i skat, får du en opkrævning på restbeløbet. Det kaldes restskat.
- Modtager du børnebidrag, fordi dine forældre er skilt, eller fordi du er født uden for ægteskab, er du kun skattepligtig af den del, som overstiger normalbidraget. Modtager du mere end normalbidraget, får du altså hurtigere brugt hele eller dele af frikortet end ellers, og det nedsætter altså din mulighed for at tjene skattefrie penge ved at arbejde.

Når du fylder 18 år

- Fra og med det år, hvori du fylder 18 år, stiger dit personfradrag til 46.700 kr. (2021). Det vil sige til vokseniveau. I år er det dermed årgang 2003, som for første gang i deres liv får samme personfradrag som deres forældre.
- Din SU er skattepligtig, men hvis du ikke har et fritidsjob, vil din samlede indkomst sjældent komme over personfradraget. I praksis vil du i så fald ikke skulle betale skat. Du skal ikke betale arbejdsmarkedsbidrag (8 %) af din SU.
- Jo mere du tjener, jo mere skal du betale i skat. Hvis du fx tjener 60.000 kr. i 2021 - fordelt med 30.000 kr. i SU og 30.000 kr. i løn fra et fritidsjob - vil du samlet set skulle betale omkring 6.000 kr. i skat og arbejdsmarkedsbidrag. Hvis din samlede årsindkomst derimod er 90.000 kr. - fordelt med 30.000 kr. i SU og 60.000 kr. i løn - skal du i alt betale ca. 18.000 kr. i skat og arbejdsmarkedsbidrag.

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.