

Depechen

Nyhedsbrev om skat, moms og regnskab

Boligskatter kan føre til restskat for førstegangskøbere

Opkrævningen af grundskyld og ejendomsværdiskat sker via skattekortet. Især for førstegangskøbere kan det nemt ende med restskat, hvis de ikke opdaterer deres forskudsopgørelse. I nogle tilfælde gælder det også for året efter købsåret.

Af Marie-Louise Mikkelsen, mmn@bdo.dk

Som førstegangskøber af et hus eller en ejerlejlighed er der mange ting, man skal lære, herunder at der skal betales ejendomsværdiskat og grundskyld af den slags.

Opkrævningen af boligskatterne sker via skattekortet, altså over forskudsopgørelsen. Hvis en førstegangskøber ikke ændrer sin forskudsopgørelse i forbindelse med købet, vil denne derfor blive opkrævet de fulde boligskatter for købsåret på årsopgørelsen året efter.

Når det gælder grundskyld, giver Skattestyrelsen en hjælpende hånd. Når huskøbet er registreret i ejerfortegnelsen, sender Styrelsen nemlig et servicebrev til boligkøberen med tilbud om en ny forskudsopgørelse, hvor grundskylden for resten af købsåret er indregnet. Det nye skattekort træder dog kun i kraft, hvis huskøberen godkender den nye forskudsopgørelse, men sker dette, vil grundskylden for købsåret automatisk blive betalt løbende.

Tilsvarende gælder ikke for ejendomsværdiskatten. Hvis denne ikke skal ende som en restskat på årsopgørelsen, skal den nybakte boligejer selv ændre sin forskudsopgørelse via Tast Selv på skat.dk. Her skal der blandt andet indtastes identifikationsoplysninger for den købte ejendom samt oplysninger om overtagelses- eller indflytningsdatoen for denne.

Køb efter 1. september

For ejendomme, der købes efter 1. september i et givet år, er der grund til særlig opmærksomhed. For sådanne ejendomme vil købet nemlig skulle indberettes både på forskudsopgørelsen for købsåret og for det efterfølgende år, hvis man gerne vil betale ejendomsværdiskatten løbende.

Et ungt par, der har købt deres første hus med overtagelse fx den 1. oktober 2024, vil på deres forskudsopgørelse for 2025 umiddelbart kun blive opkrævet grundskyld. Ejendomsværdiskatten kommer kun med, hvis de indtaster oplysninger om købet af huset til denne forskudsopgørelse. Det gælder også, selvom de rent faktisk har indberettet oplysningerne til deres forskudsopgørelse for købsåret - altså for 2024. Det bør dem, der har købt en ejerbolig til overtagelse i perioden 1. september 2024-31. december 2024, være opmærksomme på.

Flegangskøbere

Også dem, der flytter fra én ejerbolig til en anden, bør naturligvis som udgangspunkt opdatere deres forskudsopgørelse, men for dem er der kun risiko for restskat, hvis boligskatterne for deres nye hus eller lejlighed er væsentlig højere end for det gamle.

Dem, der flytter fra ejerbolig til lejlighed, er ikke i risiko for restskat som følge af deres boligskatter, men vil tværtimod kunne se frem til overskydende skat, hvis de ikke opdaterer deres forskudsopgørelse i forbindelse med salget.

DEPECHEN 2025, NR. 5

26. februar 2025

Indhold

- Boligskatter kan føre til restskat for førstegangskøbere
- Skiture for personalet – arbejdsgivers indberetningspligt til Skat
- To nye domme om TP-dokumentation
- Nye momsudfordringer for ejendomsudviklere og byggefirmaer
- Ind- og udtræden af koncernregnskabspligt

Skiture for personalet – arbejdsgiveres indberetningspligt til Skat

Arbejdsgivere er forpligtede til at indberette enkeltstående personalegoder til en værdi på 1.400 kr. (2025) eller derover til Skattestyrelsen. En arbejdsgiverbetalt skitur vil næsten altid blive anset for et indberetningspligtigt gode.

Af Pernille Nissen Byg, pnb@bdo.dk

Fodboldklubben FC Midtjylland sendte for nylig sine spillere på en todages skitur til Norge. En teambuildingtur, som der på YouTube nu findes [en lille video](#) om.

Også andre virksomheder sender deres medarbejdere på skitur i denne tid. Nogle gør det som belønning. Andre gør det for at styrke sammenholdet og måske for at lægge planer for året, ligesom anledningen ofte benyttes til faglige indlæg og opdateringer.

Når det gælder arbejdsgiverbetalte ture til populære skisportssteder som fx Wagrain, Schladming eller Ischgl, vil selv nok så mange teambuildingaktiviteter og personalemøder dog sjældent være tilstrækkeligt til, at turen i skattemæssig henseende ikke anses for et skattepligtigt personalegode for deltagerne, fordi det at stå på ski udgør den væsentligste del af turen.

Indberetningspligten for personalegoder

Arbejdsgiverbetalte personalegoder til en værdi på 1.400 kr. (2025) eller derover, skal af arbejdsgiveren indberettes til Skattestyrelsen via det såkaldte indkomstregister. Sker dette, kommer beløbet automatisk med på de ansattes årsopgørelse. Beløbet beskattes som B-indkomst, det vil sige med en marginalskat på op til ca. 52 %.

I forhold til indberetningspligten er det uden betydning, om godet består af en skiferie, et kroophold eller en tur til et Formel 1-løb, og om medarbejderne måske selv har betalt en del af udgifterne. Det afgørende er alene, om arbejdsgiverens andel af udgiften mindst udgør de nævnte 1.400 kr. Giver der flere enkeltstående goder i løbet af et år til en værdi på 1.400 kr. eller derover, skal hver af disse indberettes.

Når det gælder skiture mv., er det som udgangspunkt arbejdsgiverens samlede udgifter fordelt på de deltagende medarbejdere, der skal indberettes. Hvis det er åbenbart, at en del af udgifterne kun vedrører visse medarbejdere, vil indberetningen for disse i givet fald angå et højere beløb end for resten, men det samlede beløb til indberetning vil stadig være identisk med de samlede udgifter.

Overholder arbejdsgiveren ikke sin indberetningspligt, kan dette i værste fald medføre en bøde, der fastsættes ud fra antallet af ansatte og udgør følgende beløb:

- 1-4 ansatte = en bøde på 5.000 kr.
- 5-19 ansatte = en bøde på 10.000 kr.
- 20-49 ansatte = en bøde på 20.000 kr.
- 50-99 ansatte = en bøde på 40.000 kr.
- 100 eller flere ansatte = en bøde på 80.000 kr.

Der gives normalt kun bøde, hvis virksomheden ikke følger et påbud fra Skattestyrelsen om indberetning.

Hvis firmaet vil betale skatten

Det hænder, at virksomheder spørger, hvorvidt de kan betale medarbejdernes skatteregning, hvis Skattestyrelsen i forbindelse med et kontrolbesøg udsteder påbud om indberetning af værdien af en skitur eller tilsvarende.

Det er der intet til hinder for, men betalingen kan kun ske ved at give medarbejderne et løntillæg, der efter skat er stort nok til, at de kan betale deres restskat. Har firmaet haft 20 medarbejdere på en skitur til en værdi af fx 8.000 kr. pr. person, vil skatteregningen inklusive restskattetillæg og morarenter ofte beløbe sig til omkring 4.000 kr. Skal virksomheden dække denne, skal den udbetale et løntillæg på 8.000 kr. eller 160.000 kr. for 20 mand. Altså en fordobling af turens pris.

”Beløbet beskattes som B-indkomst, det vil sige med en marginalskat på op til ca. 52 %”

To nye domme om TP-dokumentation

Skattestyrelsen har en ganske restriktiv tilgang til virksomheders TP-dokumentation, hvilket jævnlige fører til langvarige og dyre skattesager. Begge de nyligt afgjorte sager havde verseret i mere end 10 år.

Af Lars Kollerup, lakol@bdo.dk

Skattestyrelsen har på skat.dk netop offentliggjort en anonymiseret udgave af [Højesterets dom af 9. januar 2025](#) vedrørende konsulentvirksomheden Accenture. Sagen angik selskabets TP-dokumentation for indkomstårene 2007-2011, som Skattestyrelsen havde anset for mangelfuld i et sådant omfang, at det kunne sidestilles med manglende dokumentation. Styrelsen havde på den baggrund forhøjet selskabets skatteansættelser for de fem omhandlende indkomstår med et samlet beløb på omkring 120 mio. kr., hvilket var tiltrådt af Østre Landsret. Højesteret nåede frem til det modsatte resultat og gav selskabet fuldt medhold. Det skete omkring 12 år efter, at sagen var startet.

Hovedspørgsmålet i sagen var, om selskabets betaling til koncernforbundne selskaber for leje af medarbejdere skete på armslængdevilkår. I en koncernintern aftale var det bestemt, at selskabet i sådanne tilfælde skulle betale et vederlag svarende til det udlejende selskabs direkte og indirekte lønomkostninger samt et avancetillæg på 30 % (mark-up). Selskabets TP-dokumentation indeholdt både en funktions- og risikoanalyse samt en sammenlignelighedsanalyse, men Skattestyrelsen havde fundet, at der skulle anvendes en anden metode.

Højesteret fastslog, at hverken uenighed om metodevalget eller om sammenlignelighedsanalysen i sig selv gjorde dokumentationen mangelfuld, hvorfor indkomsten ikke af den grund kunne ansættes skønsmæssigt. Højesteret fandt heller ikke, at skattemyndighederne havde godtgjort, at avancetillægget ikke var på armslængdevilkår. Også i forhold til et spørgsmål om fradrag for en royaltybetaling fik selskabet medhold.

Et modsat udfald

Vestre Landsret har den 17. februar 2025 afsagt dom i en anden sag om TP-dokumentation. Dommen er endnu ikke offentliggjort, men Kammeradvokaten har på sin hjemmeside offentliggjort et uddrag af dommen, som du kan læse [her](#).

Sagen angik TP-dokumentation for indkomstårene 2006-2009 for et selskab, der driver virksomhed med salg af sikkerheds- og redningsudstyr til blandt andet passager- og fragtskibe. Dokumentationen var af Skattestyrelsen anset for mangelfuld. Styrelsen havde på den baggrund forhøjet selskabets skatteansættelser for de fire år med et samlet beløb på knap 166 mio. kr. En forhøjelse som Landsskatteretten efterfølgende nedsatte til små 85 mio. kr.

Sagen fik det modsatte forløb af Accenture-sagen, idet selskabet vandt i byretten, men tabte i Landsretten, som tilsluttede sig Landsskatterettens afgørelse, men dog nedsatte forhøjelsen til ca. 79 mio. kr. som følge af en regnefejl. Det er uvist, om dommen ankes til Højesteret.

Landsretten lagde ved sin afgørelse vægt på, at det ikke af selskabets TP-dokumentation entydigt fremgik, hvilken metode, som var anvendt, ligesom den valgte metode ikke var begrundet. Landsretten fandt tillige, at selskabets sammenlignelighedsmetode var behæftet med væsentlige fejl og mangler.

Kommentar

Alle TP-sager er forskellige, men de to domme giver en fin illustration af betydningen af en dokumentation af høj kvalitet. Hvis du vil have input til arbejdet med udarbejdelse af TP-dokumentation, kan du tilmelde dig et af vores kommende i inspirationsmøder i Esbjerg, Odense og Aarhus. Du kan læse mere om møderne og om tilmelding på [denne side](#).

På møderne fortæller vi også om et lovforslag, der vil fritage 1.500 selskaber for dokumentationspligten, og om den betydning, som udfaldet af Accenture-sagen nok vil få i forhold til de bødesager, som Skattestyrelsen ofte rejser i forlængelse af en TP-kontrol.

”Også i forhold til et spørgsmål om fradrag for en royaltybetaling fik selskabet medhold”

Nye momsudfordringer for ejendomsudviklere og byggefirmaer

Skattestyrelsen har ændret praksis for, hvordan der skal afregnes moms i de tilfælde, hvor et byggeri opført med henblik på salg helt eller delvist overgår til at blive lejet ud, fordi det ikke kan sælges.

Af Chris Pedersen, cpe@bdo.dk

Efter nogle år med relativt beskeden aktivitet er forventningerne til boligbyggeriet pænt store for i år. I en [artikel på dansk-byudvikling.dk](#) fra august sidste år kunne man således læse, at der i 2025 vil komme en stigning i nybyggeriet af boliger på hele 25,4 %.

Hvorvidt det kommer til at gå sådan, må tiden vise, men uanset hvad, så vil håndteringen af moms af byggeomkostninger mere end nogensinde blive en udfordring især for udviklere af boligbyggerier. En udfordring som typisk starter den dag, hvor der købes en grund, fordi det allerede her skal besluttes, om der skal tages fradrag for momsen af købesummen. Dette er nemlig i princippet kun muligt, hvis tanken er, at der på grunden skal bygges boliger til salg.

De fleste vil nok tænke, at et umiddelbart momsfradrag altid vil være en fordel, men faktisk råder vi til at lade være, hvis der ikke er udfordringer med finansieringen. Den omstændighed, at momsen af grundkøbesummen ikke umiddelbart fradrages, udelukker nemlig ikke, at fradraget kan tages på et senere tidspunkt, nemlig når ejendommen sælges. Hertil kommer, at et undladt fradrag faktisk kan vise sig at være en fordel, hvis det senere viser sig, at de opførte boliger må udlejes, fordi de ikke kan sælges.

Moms ved overgang til momsfri udlejning

I de tilfælde hvor der løbende har været taget momsfradrag af byggeomkostninger mv. har Skattestyrelsens praksis i de seneste 6-7 år været, at der ved overgang til udlejning på grund af en opgivet salgshensigt skulle ske tilbagebetaling af den fratrukne moms inden udgangen af færdiggørelsesåret.

Denne praksis er via [et styresignal](#) ændret med virkning fra den 28. januar 2025. Nu skal der ved et nybyggeris overgang til udlejning ikke længere ske tilbagebetaling af den fratrukne moms. I stedet skal der for den momsperiode, hvor overgangen sker, beregnes og betales en såkaldt udtagningsmoms. Det vil sige et beløb på 20 % af markedsprisen af fx det rækkehus eller den ejerlejlighed, der udlejes.

Styresignalet rummer ikke nogen vejledning i, hvordan markedsprisen skal fastsættes, men denne vil dog nok sjældent kunne fastsættes til noget, der minder om kostprisen. Alt andet lige vil den nye praksis derfor medføre en højere momsbetaling end den gamle.

Efter vores opfattelse må markedsprisen skulle fastsættes ud fra byggeriets salgspris som udlejningsejendom – fx ud fra den afkastbaserede værdiansættelsesmodel, som ofte anvendes for investeringsejendomme – og ikke ud fra en tænkt salgspris som ejerbolig. Det vil desværre nok tage nogle år, inden der har dannet sig en praksis for denne værdiansættelse, hvilket brancheaktørerne bør indstille sig på.

Ifølge styresignalet kan momspligtige virksomheder frem til den 28. juli 2025 søge om genoptagelse tilbage til momsperioder, der var påbegyndt, men ikke afsluttet den 1. januar 2016, hvis den nye praksis er mere gunstig for dem, end den gamle praksis. Efter vores vurdering vil dette sjældent være tilfældet, om end reglerne for rentegodtgørelse måske kan gøre det interessant i enkeltstående tilfælde.

Der findes løsninger

Hvis du ønsker en vurdering af, hvorvidt genoptagelse af gamle momsangivelser kan være interessant, eller af mulighederne for at imødegå ulemperne ved de nye regler, er du velkommen til at kontakte os. Vi har momsekspertes med indsigt i byggebranchen i alle landets regioner, som kan bistå hermed.

”Nu skal der ved et nybyggeris overgang til udlejning ikke længere ske tilbagebetaling af den fratrukne moms”

Ind- og udtræden af koncernregnskabspligt

Koncernregnskabspligten kan indtræde enten som følge af, at en eksisterende koncern overskrider størrelsesgrænserne for regnskabsklasse B i to på hinanden følgende år, eller som følge af koncernetablering ved køb af dattervirksomhed.

Af Mia Wauder, miw@bdo.dk

Et moderselskab, som på koncernniveau overstiger størrelsesgrænserne for regnskabsklasse B, er som udgangspunkt forpligtet til at udarbejde et koncernregnskab. Der gælder dog visse undtagelser, som ikke beskrives nærmere i denne artikel, der alene angår hovedreglerne.

Størrelsesgrænserne, hvoraf mindst to skal være overskredet i to på hinanden følgende år, er:

- Nettoomsætning: 111 mio. kr.
- Balancesum: 55 mio. kr.
- Gennemsnitlig antal heltidsbeskæftigede i løbet af regnskabsåret: 50.

Størrelsesgrænserne for koncernen skal opgøres ved brug af en af følgende metoder:

1. 100 % sammenlægning af alle koncernvirksomhederne uanset ejerandel, og med fuld eliminering af koncerninterne transaktioner.
2. 100 % sammenlægning af alle koncernvirksomhederne uanset ejerandel, og uden eliminering, men med forhøjelse af størrelsesgrænserne for nettoomsætningen og balancesummen med 20 %.

Ved opgørelse af nettoomsætningen skal finansielle indtægter og/eller indtægter fra investeringsvirksomhed tillægges denne, hvis summen af disse indtægter mindst er af samme størrelse som nettoomsætningen.

Ved koncernetablering, dvs. hvor en virksomhed erhverver sin første dattervirksomhed, indtræder koncernregnskabspligten allerede fra år et, hvis størrelsesgrænserne er overskredet på balancedagen. Der lægges altså vægt på statusskiftet til moderselskab fremfor om størrelsesgrænserne har været overskredet i to på hinanden følgende år.

I det tilfælde hvor en eksisterende koncern, der har ligget under grænserne, erhverver en ny dattervirksomhed, indtræder koncernregnskabspligten derimod først når størrelsesgrænserne har været overskredet i to på hinanden følgende år. Dette er tilfældet, selvom det er købet af den nye dattervirksomhed, der medfører at størrelsesgrænserne overskrides, eller koncernen blot er vokset sig over grænserne.

Krav til sammenligningstal

I de tilfælde, hvor koncernregnskabspligten indtræder som følge af koncernetablering, er der krav om sammenligningstal i første koncernregnskab. Disse vil i denne situation bestå af sammenligningstal for modervirksomheden. I de tilfælde, hvor en tilkøbt virksomhed havde samme ejerkreds for koncernetableringen – en såkaldt koncernintern koncernetablering – er kravene til sammenligningstal afhængige af den valgte metode.

Brug af sammenlægningsmetoden vil betyde, at sammenligningstallene skal tilpasses som om, der altid har eksisteret en koncern, hvorimod bogført-værdis-metode ikke kræver tilpasning af sammenligningstal, idet disse består af moderselskabets sammenligningstal.

En eksisterende lille koncern, som vokser ind i koncernregnskabspligten, enten ved almindelig vækst eller som følge af køb af endnu en dattervirksomhed, skal ligeledes medtage sammenligningstal i første koncernregnskab, som i denne situation består af sammenligningstallene for koncernen.

Krav til tilpasning af sammenligningstal gælder i udgangspunktet også for hoved- og nøgletal, men tilpasningen afhænger dog af de konkrete omstændigheder.

Udtræden af koncernregnskabspligten

Ligesom koncernregnskabspligten indtræder år et ved koncernetableringen, vil en virksomhed også udtræde af koncernregnskabspligten det år, virksomheden sælger sin sidste dattervirksomhed. Det afgørende her er, om der eksisterer en koncern på balancedagen. I øvrige tilfælde gælder reglen om to på hinanden følgende indkomstår.

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.