

# Depechen

Nyhedsbrev om skat, moms og regnskab

## Snart tid for arbejdsgiveres indberetning af aktieløn

**Fristen for indberetning af aktieløn for 2025 er kort og kan ikke forlænges. Indberetningen skal ske i et system, der er tungt at arbejde med. Det er derfor en god idé at starte forberedelserne til indberetningen inden jul.**

Af Lars Bodín Jacobsen, [lar@bdo.dk](mailto:lar@bdo.dk)

Tirsdag den 20. januar 2026 er sidste frist for arbejdsgivere til at indberette aktieløn for indkomståret 2025 til eKapital, der er det system hos Skattestyrelsen, som sikrer, at tildelte aktier bliver registreret fra starten. Indberetningen må ikke forveksles med den indberetning, der skal ske til indkomst, hvortil aktielønnen skal indberettes som B-indkomst.

Selvom fristen for indberetning til eKapital kan synes langt væk, vil det være en god idé for arbejdsgivere at forholde sig til indberetningen inden nytår, da systemet er tungt at arbejde i. Opgaven tager derfor ofte markant længere tid, end man umiddelbart tror.

Indberetningen skal ske i et Excel-ark, der skal udfyldes i et særligt format, hvor der stilles krav til antal tegn og decimaler, der er specifikt bestemt for hvert felt. Når arket er udfyldt, skal det konverteres til en såkaldt txt-fil og indsendes til Skattestyrelsen enten via TastSelv Erhverv eller via en særlig Gateway-adgang.

### Hvad skal indberettes?

Til eKapital skal der indberettes oplysninger for medarbejdere, der i løbet af 2025 har modtaget aktier fra arbejdsgiveren. Det kan være i form af gratis aktier eller aktier, der er købt med rabat. Det kan også være aktier, der er modtaget i 2025 ved udnyttelse af en tildelt tegnings- eller køberet (warrant eller option), der er tildelt i et tidligere år.

Indberetningspligten omfatter også medarbejdere, der er bosat udenfor Danmark, hvis det er et dansk selskab, der har tildelt aktierne. For danske datterselskaber i udenlandske koncerner, hvor aktielønsprogrammet er besluttet af et udenlandsk moderselskab, omfatter indberetningspligten kun de ansatte i det danske selskab.

Indberetningen omfatter først og fremmest oplysninger om antal tildelte eller købte aktier mv. og om anskaffelsessummen og anskaffelsestidspunktet for disse. Herudover skal der via særlige koder oplyses om, hvilke specifikke skatteregler, ordningen er omfattet af – altså om det er en såkaldt § 7P-, § 16- eller § 28-ordning.

### Vi kan hjælpe

Ønsker din virksomhed hjælp til indberetning af aktieløn, er I velkomne til at kontakte os. Vi har eksperter i alle landets regioner, som har indsigt i reglerne. De har også erfaring med indberetning via den nævnte Gateway-adgang, som medfører, at det indsendte håndteres korrekt.

Hvis det ønskes, kan vi også hjælpe med udarbejdelse af information til medarbejderne om indberetningen, så disse på forhånd orienteres om, hvad der er indberettet til skattemyndigheder, men måske også vejledning om, hvad de selv skal gøre, når de senere modtager deres årsopgørelse.

**DEPECHEN 2025, NR. 24**

3. december 2025

## Indhold

- Snart tid for arbejdsgiveres indberetning af aktieløn
- Guide til boligejere, der vil klage over deres ejendomsvurdering
- Tlbagerulning af generationsskifter kan være interessant
- Moms for erhvervsdrivende i ejerforeninger
- Den regnskabsmæssige behandling af lodrette fusioner

## Guide til boligejere, der vil klage over deres ejendomsvurdering

**Det vil ofte kræve en vis arbejdsindsats i forhold til at finde handelspriser på ejendomme i nærområdet, der minder om ens egen bolig, hvis man vil klage over sin ejendomsvurdering, men klagemyndighederne er lydhøre overfor dem, der gør det.**

Af Marie-Louise Mikkelsen, [mmn@bdo.dk](mailto:mmn@bdo.dk)

Der findes lige knap 1,77 mio. ejerboliger her i landet. Det vil først og fremmest sige villaer, parcel- og rækkehuse samt ejerlejligheder og sommerhuse. Ejerne af disse betaler normalt grundskyld og ejendomsværdiskat på basis af en offentlig vurdering, der foretages pr. 1. januar i alle lige år.

Opkrævningen af boligskatte er siden 2021 sket på basis af foreløbige vurderinger, fordi Vurderingsstyrelsen som følge af overgangen til et nyt ejendomsvurderingssystem har været bagud med udsendelsen af vurderingerne og fortsat er det. Vurderingsstyrelsen er dog nu næsten i mål med udsendelsen af 2020-vurderingerne, og de fleste ejere har nok efterhånden fået genberegnet deres boligskatte for årene 2021, 2022 og 2023.

Erfaringerne fra 2020-vurderingerne er foreløbig, at kun meget få boligejere har klaget over deres vurdering. Den aktuelle klageprocent ligger på beskedne 0,42. Det lave antal klager skyldes nok to forhold. Det ene er, at en klagesag kun kan vindes, hvis det kan påvises, at vurderingen er mere end 20 % forkert. Det andet er, at udbetaling af kompensation for for meget betalt boligskat for årene 2011-2020 har været betinget af, at der ikke blev klaget over vurderingen.

### 2022-vurderinger

Vurderingsstyrelsen er nu gået i gang med udsendelse af vurderinger pr. 1. januar 2022. Disse vurderinger bruges kun ved beregningen af boligskatte i 2024, men er fortsat vigtige. Dels fordi 2022-vurderingerne danner grundlag for fastsættelsen af den endelige skatterabat og fordi vurderingerne bruges som afsæt for 2024-vurderingerne, som blot er en teknisk fremskrivning ud fra prisudviklingen i 2022 og 2023. Der kan derfor ikke klages over 2024-vurderingen, men det kan der derimod over 2022-vurderingen, og det vil flere nok vælge at gøre. Hører du til dem, der vil klage, skal du være opmærksom på følgende:

- En klage forudsætter som nævnt, at du kan påvise, at vurderingen er mere end 20 % forkert, men der findes et smuthul. Inden du modtager ejendomsvurderingen, får du nemlig en såkaldt deklaration, som er en oversigt over de oplysninger om din ejendom, som Vurderingsstyrelsen har tænkt sig at bruge ved sin vurdering, herunder om hvilke ejendomsalg i området, som Vurderingsstyrelsen vil bruge som grundlag for kvadratmeterprisen. Hvis der gøres indsigelser mod oplysningerne i deklarationen, som har betydning for værdiansættelsen, kræves der kun en 5 % afvigelse før Vurderingsstyrelsen skal tage hensyn til de indsendte oplysninger og regulere ejendomsvurderingen hermed.
- Indsender du ikke bemærkninger til deklarationen eller følger Vurderingsstyrelsen ikke disse, kan du inden for en frist på tre måneder klage over vurderingen, når du har modtaget denne. Klagemyndigheden er i så fald bundet af 20 %-reglen. Landsskatteretten har således stadfæstet en grundværdi, fordi denne kun var 19,52 % for høj, men omvendt givet medhold i en klage over en ejendomsværdi, fordi denne var 20,29 % for høj.
- Der kan være tilfælde, hvor det også kan være relevant at klage over en for lav vurdering, hvis der ikke er planer om at sælge boligen. En for lav værdi har nemlig betydning for skatterabatten, som låses med 2022-vurderingen. Hvis 2026-vurderingen hæves til et mere retvisende niveau kommer ejeren til at betale den fulde stigning i boligskatte.
- Hvis du har købt din bolig efter vurderingsdatoen den 1. januar 2022, men inden datoen for Vurderingsstyrelsens brev med ejendomsvurderingen, kan du godt bruge din egen købspris som dokumentation for, at den offentlige vurdering er for høj. Det kan du ikke, hvis din købsaftale er tinglyst efter datoen for vurderingsbrevet, jf. [denne afgørelse](#).
- Vurderingsstyrelsens vurdering er som nævnt baseret på 15 handler i området (referenceejendomme). Klagemyndigheden er imidlertid ikke bundet heraf. Kan du finde andre ejendomme i området, som efter din opfattelse er bedre egnet, kan du i din klage godt henvise hertil, men kun hvis der er tale om ejendomme, som er handlet inden vurderingsdatoen, altså inden 1. januar 2022. Det fremgår af denne [afgørelse fra Landsskatteretten](#).

**”Den aktuelle klageprocent ligger på beskedne 0,42.”**

## Tilbagerulning af generationsskifter kan være interessant

**De nye regler om skattefrie generationsskifter af ejendomsselskaber, kan i nogle tilfælde gøre det relevant at tilbagerulle et tidligere foretaget generationsskifte, hvor forældrene sidder tilbage med en post A-aktier med en forlods ret til udbytte.**

Af Martin William Boel Kristensen, [mwk@bdo.dk](mailto:mwk@bdo.dk)

Ejendomsselskaber blev tidligere sidestillet med investeringsselskaber, hvis formue er placeret i børsnoterede aktier og andre finansielle aktier. Det betød, at de ikke kunne overdrages med skattemæssig succession – altså uden beskatning hos sælgeren – til nærtstående.

Tilbage i tid blev mange generationsskifter af sådanne selskaber derfor struktureret på den måde, at kapitalen først blev opdelt i henholdsvis A- og B-aktier, hvorved førstnævnte blev tillagt en forlods ret til udbytte af ikke ubetydelig størrelse. Herefter kunne B-aktierne nemlig overdrages til fx børnene, uden at dette kostede skat på sælgersiden, fordi disse aktier kun havde en lav værdi – typisk kurs 100. Mange forældre er derfor i dag ejere af en post A-aktier af betydelig værdi, og i nogle tilfælde er børnenes B-aktier ikke steget en krone i værdi, fordi der ikke er udloddet udbytte i det omfang, som man oprindeligt forventede at gøre.

### Nye regler

Med virkning fra den 1. januar 2025 blev reglerne ændret sådan, at udlejning af fast ejendom nu sidestilles med øvrige former for erhvervsmæssig virksomhed, hvis ejeren i overvejende grad selv står for indgåelsen af aftaler af væsentlig økonomisk betydning for driften af udlejningsvirksomheden. Et krav som kan opfyldes, uanset at driften af udlejningsvirksomheden er outsourcet til en ejendomsadministrator. Det kan du læse mere om i [denne artikel](#).

Ejendomsselskaber kan derfor nu generationsskiftes uden beskatning hos sælgeren, hvis blot mere end halvdelen af formuen i selskabet kan henføres til udlejningsejendomme. Det forhold, at der kan overdrages uden beskatning, betyder ikke, at skatteregningen forsvinder. Den udskydes i princippet til det tidspunkt, hvor der sælges til én uden for familien. Køberen – normalt børn og/eller børnebørn – overtager således en latent skatteforpligtelse, hvilket der tages hensyn til ved fastsættelsen af overdragelsesvilkårene. Typisk på den måde, at en del af overdragelsessummen berigtiges med en gave fra sælger til køber.

### Tilbagerulning

En ikke ubetydelig del af de mange generationsskifter, der tilbage i tid er blevet gennemført med brug af den særlige A/B-model, ville næppe være blevet struktureret på den måde, hvis generationsskiftet skulle gennemføres i dag. At operere med forskellige aktieklasser er nemlig sjældent i sig selv nogen fordel.

De nye regler giver derfor anledning for ganske mange ejere af unoterede A-aktier, der er tillagt en forlods ret til udbytte, til at overveje, hvilke muligheder de nye regler giver dem, hvis de i deres selskab har udlejningsejendomme eller de overvejer at investere i sådanne, hvilket kan være relevant at gøre.

De har groft sagt to muligheder. De kan enten indlede et generationsskifte af deres A-aktier, eller de kan starte med at rulle det tidligere foretagne generationsskifte tilbage ved at lade børnene sælge deres B-aktier tilbage. Derefter kan de gennem en vedtægtsændring igen give alle aktier samme rettigheder. Sluttelig kan de så gennemføre et mere almindeligt generationsskifte med skattemæssig succession. Det sidste vil nok blive foretrukket i de tilfælde, hvor en tilbageoverdragelse af B-aktierne kan ske uden en større skattebelastning hos børnene, fordi deres aktier ikke er steget i værdi.

### Vi kan hjælpe

Hvis du ønsker rådgivning om de nye regler for generationsskifte, er du velkommen til at kontakte os. Vi har skatteeksperter i alle landets regioner, som ikke bare kan hjælpe med at finde den optimale løsning for dig, men også kan hjælpe med alt papirarbejdet, herunder overdragelsesaftaler.

**”At operere med forskellige aktieklasser er nemlig sjældent i sig selv nogen fordel”**

## Moms for erhvervsdrivende i ejerforeninger

**Momspligtige virksomheder, der er medlem af en ejerforening, kan i visse tilfælde opnå betydelige besparelser, hvis de dækker deres andel af fællesudgifterne på anden måde end via et kontingent til foreningen.**

Af Pernille Rise, [prt@bdo.dk](mailto:prt@bdo.dk)

Der findes ganske mange butikker, konsulent- og advokatvirksomheder mv., som er medlem af en ejerforening, fordi virksomheden drives fra egne lokaler i en ejerlejlighedsejendom. De betaler derfor kontingent til foreningen til dækning af ejendommens fællesudgifter. Selvom disse udgifter ofte er belagt med moms, kan ingen del af kontingentet fratrækkes i momsregnskabet. Når foreningen alene virker som omkostningsfordeler anses den nemlig ikke for at drive økonomisk virksomhed og er derfor ikke momspligtig. I så fald er der ikke moms på kontingentet.

Der findes imidlertid to muligheder for, at momspligtige virksomheder kan få momsfradrag for deres andel af fællesudgifterne. Den ene kræver, at foreningen frivilligt lader sig momsregistrere. Den anden kræver, at leverandørerne fakturerer en del af deres regning direkte til de erhvervsdrivende.

### Momsregistrering af ejerforeningen

Selvom ejerforeninger som nævnt ikke anses for at drive økonomisk virksomhed, så tillader Skattestyrelsen, at sådanne foreninger frivilligt lader sig momsregistrere alene med det formål at sikre de momspligtige medlemmer adgang til fradrag for moms. Selve momsregistreringen omfatter i givet fald kun den del af fællesudgifterne, som er belagt med moms og kun den forholdsmæssige andel, som efter den interne fordelingsnøgle skal henføres til de momsregistrerede virksomheder.

En forening, der på årsbasis har udgifter til trappevask på måske 80.000 kr. + moms (= 20.000 kr.), hvoraf de 25 % forholdsmæssigt angår ejendommens momspligtige virksomheder, kan således henføre 1/4 af momsen (= 5.000 kr.) til den indgående afgift. Som udgående afgift får foreningen i så fald en momsindtægt af samme størrelse, idet den opkræver virksomhederne et samlet beløb på 20.000 kr. + moms for trappevask. Foreningens momsregnskab går dermed hele tiden i nul, idet momsen af betalingerne fra de momspligtige virksomheder svarer til deres andel af foreningens momsbelagte udgifter. Foreningens økonomi påvirkes derfor ikke af en momsregistrering.

**”Foreningens økonomi påvirkes derfor ikke af en momsregistrering”**

Rent praktisk er der intet til hinder for, at foreningen opkræver kontingent hos de momspligtige virksomheder på samme måde som hos de øvrige ejere. Opkrævningen hos virksomhederne får blot karakter af en forudbetaling uden moms. Fakturaer med moms udstedes herefter for hver momsperiode, når de faktiske udgifter for perioden er kendt. Selvom fremgangsmåden umiddelbart kan medføre et vist merarbejde for enten ejerforeningens kasserer eller for administratoren, er merarbejdet sjældent betydeligt, når først rutinerne er indarbejdet.

### Direkte fakturering

Som alternativ til at lade ejerforeningen momsregistrere kan det overvejes at lade leverandørerne fakturere en forholdsmæssig andel af deres ydelser mv. direkte til de momspligtige virksomheder. Dette kan især være relevant, hvis ejendommen skal have nyt tag eller nye vinduer, men vil i så fald betyde, at virksomhederne selv skal skaffe finansiering, hvis udgiften er af betydelig størrelse.

### Økonomisk betydning

Forskellen mellem kun at opnå skattefradrag for en kontingentbetaling til en ejerforening, og at opnå først momsfradrag og derefter skattefradrag for den resterende del, kan illustreres således:

	Uden momsoptimering	Med momsoptimering
Samlet betaling til ejerforeningen	100.000 kr.	100.000 kr.
Værdi af momsfradrag	- 0 kr.	- 20.000 kr.
	100.000 kr.	80.000 kr.
Værdi af skattefradrag (22 %)	- 22.000 kr.	- 17.600 kr.
Nettoudgift	78.000 kr.	62.400 kr.
Besparelse		15.600 kr.

## Den regnskabsmæssige behandling af lodrette fusioner

**En lodret eller omvendt lodret fusion anses i modsætning til fx en fusion af søsterselskaber ikke for en virksomhedssammenslutning. Det betyder, at sammenlægningen regnskabsmæssigt skal ske efter koncernmetoden.**

Af Mia Wauder, [miw@bdo.dk](mailto:miw@bdo.dk)

En lodret fusion er en fusion mellem et moder- og et datterselskab, hvor moderselskabet er den modtagende virksomhed. Ved en omvendt lodret fusion er datterselskabet den modtagende. Fordi kontrollen over de involverede selskaber forbliver uændret, skal sammenlægningen regnskabsmæssigt ske efter koncernmetoden. Det gælder også selvom, der fusioneres med flere datterselskaber, og uanset om nogle af disse måske kun er delvist ejede.

Når sammenlægningen ikke kan ske efter hverken overtagelsesmetoden, sammenlægningsmetoden eller bogført værdis-metode, hvilke metoder skal anvendes ved fusion af fx søsterselskaber, skyldes det, at der som nævnt allerede er opnået kontrol. I årsregnskabslovens forstand er der derfor ikke tale om en virksomhedssammenslutning.

### Koncernmetoden

Brugen af denne indebærer, at de værdier, der er anvendt i moderselskabets koncernregnskab, skal videreføres af den fortsættende virksomhed. De merværdier, herunder goodwill, som moderselskabet har indregnet, hvis datterselskabet er købt, videreføres derfor også, uanset om det er moder- eller datterselskabet, som er det modtagende selskab ved fusionen.

Årsregnskabet for det modtagende selskab skal udarbejdes som om, at fusionen var gennemført på det oprindelige overtagelsestidspunkt. Det betyder, at der også skal ske tilpasning af sammenligningstal både i resultatopgørelse, balance og noter samt i hoved- og nøgletaloversigten. Der er ved lodrette og omvendt lodrette fusioner ikke nogen mulighed for at undlade tilpasning af sammenligningstal.

### Købsprisallokering

Hvis det moderselskab, der indgår i fusionen, ikke har udarbejdet koncernregnskab, skal der udarbejdes opgørelser svarende til, at moderselskabet hele tiden har udarbejdet et sådant. Har moderselskabet ikke udarbejdet en købsprisallokering, fx fordi moderselskabet har anvendt kostprismetoden til måling af kapitalandele i dattervirksomheder, skal en sådan opgørelse ske på koncernetableringstidspunktet med fradrag af afskrivninger på identificerede merværdier på erhvervelsetidspunktet og frem til fusionens regnskabsmæssige virkningstidspunkt.

### Forskelsværdier

Der kan opstå en situation, hvor der er forskel mellem moderselskabs bogførte værdi af kapitalandelen før fusionen, og de værdier som kapitalandelen indgik med i koncernregnskabet. Det er særligt tilfældet, hvis moderselskabet målte kapitalandelene til kostpris eller anvendte indre værdis metode som målemetode. Sådanne forskelsværdier skal ved fusionen indregnes på egenkapitalen for den modtagende virksomhed.

### Omkostninger

Fusionsomkostninger – typisk advokat- og revisorudgifter – indregnes i resultatopgørelsen for den periode, hvor de afholdes.

### Omtale

En lodret eller omvendt lodret fusion vil almindeligvis medføre væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter eller økonomiske forhold med den konsekvens, at fusionen bør omtales i ledelsesberetningen. Virksomheder i regnskabsklasse B bør i givet fald omtale forholdet under redegørelsen for væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold. Virksomheder i regnskabsklasse C-D bør omtale fusionen under redegørelsen for udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold. Under anvendt regnskabspraksis, skal den ved fusionen anvendte metode for sammenlægningen (koncernmetoden) beskrives.

*BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, 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.*