

Grundskyld og ejendomsværdiskat for nybyggere

DEPECHEN 2023, NR. 20
27. september 2023

Nogle gange skal der betales grundskyld fra dag ét, når man køber en grund. I andre tilfælde får nybyggere lov til at bo gratis i op mod to år. Opkrævningen af grundskyld involverer nemlig flere myndigheder.

Af Anne Katrine Lindholt, anlin@bdo.dk

Opkrævningen af grundskyld sker uafhængigt af, om der står et hus på grunden eller ej. Køber man en ubebygget grund, der er udstykket for år tilbage, skal man betale grundskyld fra dag ét, hvis der allerede på købstidspunktet findes en offentlig vurdering af grunden, hvilket normalt vil være tilfældet.

Anderledes forholder det sig i de tilfælde, hvor man køber sig ind i en ny udstykning via et såkaldt projektsalg. Altså, hvor huset købes, inden det er bygget, og ofte inden grunden er blevet særskilt matrikuleret. Det kan i nogle tilfælde betyde, at man får lov til at bo gratis - altså uden at skulle betale grundskyld - i en længere periode.

Der opkræves nemlig først grundskyld med virkning fra året efter det år, hvor der første gang er foretaget en offentlig ejendomsvurdering, og det sker først med virkning fra den 1. januar i året efter det år, hvor Geodatastyrelsen har registreret den nye ejendom. Til gengæld er det som nævnt uden betydning for opkrævningen af grundskyld, hvornår huset, der bygges på grunden, er færdigt, og der sker indflytning i dette.

Der er intet til hinder for, at der kan indgås aftaler om projektsalg inden en godkendelse i Geodatastyrelsen. Det er muligt, hvis der fx foreligger en udstykningsplan med parcelnumre. Hvis det sker i 2023, vil godkendelsen fra Geodatastyrelsen måske først foreligge et stykke inde i 2024. Det betyder, at Vurderingsstyrelsen først vil kunne foretage en ejendomsvurdering pr. 1. januar 2025, og dermed vil der først skulle betales grundskyld for ejendommen fra 1. januar 2026.

Ejendomsværdiskat

Der skal normalt betales ejendomsværdiskat fra og med den 1. januar i året efter det år, hvor et byggeri færdigmeldes, og ejeren er flyttet ind. Et nyt hus vurderes nemlig pr. 1. januar i året efter færdigmeldingen. Det gælder uanset hvornår på året, det er sket. I forhold til betaling af ejendomsværdiskat er det derfor almindeligvis mest optimalt, hvis færdiggørelsen sker tidligt fremfor sent på året.

Nye boligskatteregler fra 2024

Ved overvejelser omkring muligheden for optimering af sine boligskatter skal man være opmærksom på, at muligheden for at få skatterabat på de fremtidige boligskatter kun gælder for ejendomme, der er overtaget i år, og hvor byggeriet er færdigmeldt inden udgangen af 2023, jf. [denne side](#) på vurderingsportalen.dk. Lige præcis i år kan det derfor være en fordel med færdigmelding inden nytår fremfor i januar 2024. I tilfælde, hvor grunden er købt inden udgangen af 2023, men byggeriet først færdigmeldes efter nytår, er grunden stadig omfattet af skatterabareglerne for så vidt angår grundskylden.

INDHOLD

- Grundskyld og ejendomsværdiskat for nybyggere
- Skattefradrag for udgifter, der betales kontant
- Tricky skatteregler for SAFE Notes
- Momsfrie virksomheders køb af ydelser i udlandet
- Brev fra Skat til borgere med virksomhedsunderskud

Skattefradrag for udgifter, der betales kontant

Det kontantløse samfund er endnu ikke en realitet. Virksomheder, der køber varer og ydelser mod kontant betaling, overser jævnligt, at skattefradrag i nogle tilfælde er betinget af, at betalingen indberettes til Skat.

Af Anders Bentzen, anben@bdo.dk

På samfundsniveau er brugen af kontanter faldende. Kun ca. 12 % af betalingerne i fysisk handel sker således med kontanter. Alligevel var der ved udgangen af 2021 ifølge en [analyse fra Danmarks Nationalbank](#) danske pengesedler til en samlet værdi på over 71 mia. kr. i omløb. Og selvom visse dele af detailhandlen gerne vil have mulighed for at sige nej til at modtage kontanter som betalingsmiddel, så findes de stadig - kontanterne - og faktisk bruger virksomhederne også selv kontanter som betalingsmiddel, når de køber varer og ydelser. Det giver nogle gange udfordringer.

Som led i kampen mod sort arbejde er der nemlig for år tilbage indført regler om, at virksomheder - både selvstændige og selskaber - ikke har ret til skattefradrag for udgifter til køb af varer eller ydelser på over 8.000 kr. inklusive moms, hvis købet sker mod kontant betaling, og betalingen ikke indberettes til Skattestyrelsen. Ved indberetningen skal der afgives oplysninger, der entydigt identificerer modtageren af betalingen. Kontant betaling skal forstås helt bogstaveligt. Betaling via Mobile Pay eller tilsvarende er ikke kontant betaling.

Selvom det nok især var byggebranchen, der blev tænkt på, da reglerne blev indført, så gælder reglen ifølge Skattestyrelsens praksis i forhold til alle typer af køb af varer og ydelser. Det kan illustreres med en netop offentliggjort [afgørelse fra Landsskatteretten](#).

Provision til turistguider

Sagen angik et selskab, der drev en række detailforretninger og hvis omsætning i væsentligt omfang var baseret på kinesiske turister. Selskabet havde således indgået aftaler med flere forskellige kinesiske rejsebureauer og disses tour guides, hvorefter sidstnævnte skulle lede grupper af kinesiske turister til forretningerne. Som betaling herfor modtog guiderne en provision af salget til turisterne.

Sagen angik indkomståret 2019, hvor selskabet havde udbetalt provision med et samlet beløb på næsten 4,3 mio. kr. til omkring 500 forskellige guider. Alle provisioner var udbetalt kontant. Af det samlede udbetalte beløb kunne de ca. 2,5 mio. kr. henføres til tilfælde, hvor den enkelte udbetaling oversteg 8.000 kr., eller hvor flere udbetalinger, der måtte anses som én udbetaling, oversteg 8.000 kr., og som derfor skulle have været indberettet til Skattestyrelsen, hvilket de ikke var blevet.

Skattestyrelsen nægtede fradrag for denne del med henvisning til den manglende indberetning af udbetalingerne, men også for alle øvrige kontant udbetalte provisioner. For den sidste del med den begrundelse, at udgifterne enten ikke var tilstrækkeligt dokumenteret eller angik et tidligere indkomstår. Afgørelsen blev i sin helhed stadfæstet af Landsskatteretten. I forhold til den del, som angik indberetningspligtige udbetalinger, bemærkede retten, at der var tale om betaling for en tjenesteydelse, og at det var uden betydning, at provisionen blev beregnet efter, hvor meget turisterne havde købt.

Kommentar

Det er vores vurdering, at reglerne om indberetning af køb mod kontant betaling har fået større rækkevidde, end de oprindeligt var tiltænkt. Senest har vi set et tilfælde, hvor Skattestyrelsen gør gældende, at reglen også gælder i forhold til vekselbureauers køb af valuta. For virksomheder med kontante udbetalinger, er det derfor vigtigt at være opmærksomme på reglerne. Den ovenfor omtalte sag om udbetalinger til turistguider endte med en efterskat på omkring 1 mio. kr. Mange penge for en mindre virksomhed.

”Betaling via Mobile Pay eller tilsvarende er ikke kontant betaling”

Tricky skatteregler for SAFE Notes

SAFE er en forkortelse af ”Simple agreement for future equity”, der i USA er en låneform, der giver långivere til især startups mulighed for at købe aktier til en forud fastsat pris, men som i Danmark sidestilles med en lodseddel.

Af Martin William Boel Kristensen, mwk@bdo.dk

I Danmark kender vi til konvertible obligationer, som er en særlig låneform, hvor en långiver kan vælge mellem at få sine penge tilbage, eller at få sit tilgodehavende konverteret til aktier på nærmere bestemte vilkår. Tidligere var konvertible obligationer af skattemæssige årsager et fordelagtigt instrument for hovedaktionærer, hvis deres selskab havde brug for en midlertidig forstærkning. Fordi et eventuelt tab på en konvertibel obligation i modsætning til tab på et almindeligt pengeudlån, er fradragsberettiget som et aktietab. En lovændring i 2019 har dog gjort det mindre interessant for hovedaktionærer at bruge instrumentet. Se mere herom i [denne artikel](#).

SAFE Notes

Når det gælder muligheden for konvertering af tilgodehavendet til aktier, er der som udgangspunkt ingen forskel mellem konvertible obligationer og SAFE Notes. Forskellen på de to instrumenter viser sig i forhold til muligheden for tilbagebetaling af lånebeløbet. Ved konvertible obligationer har långiveren altid et krav herpå. Ved SAFE Notes har långiveren kun mulighed for at få sine penge tilbage, hvis visse betingelser - ofte betegnet som indtrådte begivenheder - opfyldes. Se eventuelt nærmere om forskellen i denne [artikel i COMPUTERWORLD](#). Artiklen er fra 2017, hvor der endnu ikke var offentliggjort afgørelser om den skattemæssige behandling af SAFE Notes, hvilket der efterfølgende er kommet. Afgørelser, som det er vigtigt at være opmærksom på.

Beskatning af investorer

I Danmark sidestilles investering i SAFE Notes hverken med køb af en konvertibel obligation eller med et pengeudlån, men derimod med køb af en lodseddel. Det fastslog Skatterådet i en afgørelse fra 2020, der efterfølgende er stadfæstet af Landsskatteretten, hvis afgørelse du kan læse [her](#). Årsagen er den usikkerhed, der er forbundet med, om långiveren overhovedet får sine penge tilbage, herunder at kravet ikke uden videre kan sendes til inkasso.

Hvis investoren ender med at få sine penge tilbage, beskattes han eller hun af forskellen mellem indfrielsesbeløbet og det beløb, som der oprindeligt blev udlånt. Beskatningen sker hos private som personlig indkomst. Det vil sige til en marginalskat på omkring 52 %. Et eventuelt tab er ikke fradragsberettiget hverken for personer eller for selskaber.

Får investoren mulighed for at konvertere det udlånte beløb til aktier - og udnytter denne mulighed - beskattes forskellen mellem værdien af de modtagende aktier og det udlånte beløb som personlig indkomst ligesom ved kontant indfrielse og uden adgang til tabsfradrag. Efterfølgende værdistigninger på de modtagne aktier beskattes hos private som aktieindkomst. Hos selskaber sker beskatningen som beskrevet i [denne artikel](#).

Beskatning af selskaber, der udsteder SAFE Notes

Der findes ikke afgørelser, der beskriver de skattemæssige konsekvenser for danske selskaber, der udsteder SAFE Notes. Hvis disse udstedes på vilkår, der svarer til, hvad der var gældende i den ovenfor omtalte afgørelse, er det vores vurdering, at selskabet med stor sandsynlighed vil være skattepligtigt af det modtagende lånebeløb i det år, hvori lånet etableres. Det er desuden ikke givet, at selskabet vil have nogen form for fradrag, hvis lånet senere tilbagebetales eller konverteres til aktier. Vi anbefaler derfor altid, at det overvejes at bruge konvertible obligationer i stedet. Det er ikke altid, at dette er en mulighed, hvis der er tale om primært udenlandske investorer, og i så fald kan SAFE Notes måske være bedre end ingenting, uagtet de skattemæssige konsekvenser hos selskabet.

”Et eventuelt tab er ikke fradragsberettiget hverken for personer eller for selskaber”

Momsfrie virksomheders køb af ydelser i udlandet

Virksomheder, der betaler lønsumsafgift, skal momsregistreres, hvis de køber ydelser i udlandet. De skal nemlig betale dansk erhvervsmoms af deres udenlandske ydelseskøb. Det skal visse skoler og foreninger mv. også.

Af Lone Ravnholt Jensen, lojen@bdo.dk

Momsfrie virksomheder, der køber ydelser i udlandet, er forpligtet til at lade sig momsregistrere hos Skattestyrelsen. Det skyldes, at de skal betale erhvervsmoms af købet. Det gælder uanset om leverandøren er hjemmehørende i et andet EU-land eller i et land udenfor EU, fx i England, USA eller Kina.

Erhvervsmomsen beregnes som 25 % af fakturabeløbet omregnet til DKK. På momsangivelsen skal moms af ydelseskøb medtages i feltet "Moms af køb af ydelser i udlandet med omvendt betalingspligt". Momsfrie virksomheder har ikke momsfradrag for den erhvervsmoms, som de betaler, fordi deres salg er moms fritaget. Momsen ender derfor som en ren omkostning.

Pligten til at lade sig momsregistrere gælder fra og med det første køb. I modsætning til ved køb af varer, hvor der som udgangspunkt først indtræder pligt til momsregistrering ved køb for over 80.000 kr., gælder der ingen beløbsgrænse ved køb af ydelser.

Hvilke virksomheder?

De momsfrie virksomheder, som skal momsregistreres ved køb af ydelser i udlandet, omfatter i første række de virksomheder, som betaler lønsumsafgift, fordi deres egne ydelser er fritaget for momspligt, men momspligten gælder også for virksomheder, som hverken er moms- eller lønsumspligtige.

Listen omfatter derfor så forskellige virksomheder som fx læger, tandlæger, fysioterapeuter, massører, kiropraktorer, psykologer, bosteder, bloggere, bedemænd, kørelærere, taxavognmænd, privatskoler, kursusvirksomheder, udlejningsvirksomheder, banker, forsikringsselskaber, fagforeninger, arbejdsgiverforeninger, zoologiske haver, dyre- og blomsterparker samt kulturelle institutioner, herunder museer og udstillinger. Reglerne gælder også for offentlige virksomheder (heriblandt kommuner og regioner).

Hvilke ydelser?

Pligten til at betale erhvervsmoms gælder som udgangspunkt for alle typer af ydelseskøb i udlandet. Der skal dog ikke betales erhvervsmoms ved køb af nogle få specifikke ydelser i udlandet, når disse også forbruges i udlandet. Det gælder blandt andet hotelovernatninger, restaurationsydelser, adgang til konferencer, messer og sportsbegivenheder, leje af bil i under 30 dage samt taxakørsel (personbefordring).

Som eksempel på udenlandske ydelseskøb, hvoraf der skal betales dansk erhvervsmoms, kan nævnes ydelser, der købes hos Facebook, Google, Apple, Dropbox, Adobe, Microsoft og iCloud. Det gælder uanset, at købet måske rent faktisk er faktureret med moms, fordi sælgeren fejlagtigt tror, at salget sker til en dansk privatperson. Det ser vi desværre en del tilfælde af.

Hvis skaden er sket

Skattestyrelsen har stor fokus på momsfrie virksomheder og deres køb af ydelser i udlandet. Vores standardråd til sådanne virksomheder, der på grund af ukendskab til reglerne ikke har ladet sig momsregistrere, er derfor, at de straks bør gøre det, når de bliver opmærksomme på fejlen. Dels for at undgå strafansvar - typisk en bøde - og dels for at undgå at betale flere renter end højst nødvendigt. Krav om efterbetaling af moms tillægges nemlig nu en rente på 0,7 % pr. måned regnet fra det tidspunkt, hvor momsellen skulle have været betalt. Det kan du læse mere om i [denne artikel](#).

"Pligten til at lade sig momsregistrere gælder fra og med det første køb"

Brev fra Skat til borgere med virksomhedsunderskud

Skattestyrelsen har sendt brev til 4.579 borgere, der er særligt udvalgte. I brevet skriver styrelsen, at et uretmæssigt fradrag kan koste en skatteregning på 60.000 kr., selvom det for mange næppe er tilfældet.

Af Jesper Larsen, jgl@bdo.dk

I slutningen af august måned sendte Skattestyrelsen brev til en række borgere, der på deres årsopgørelse for 2022 har fratrukket et virksomhedsunderskud. Brevet bar overskriften "Du har muligvis ikke ret til at trække dit underskud fra" og rummede blandt andet følgende passus:

Vi kontrollerer virksomheder som din

Det er dyrt at lave fejl, når det kommer til fradrag for underskud i en personligt ejet virksomhed. Er reglerne ikke fulgt, skal man betale det manglende beløb tilbage - plus renter for op til tre år. Virksomheder som din kan komme til at betale op til 60.000 kr. tilbage i skat for denne fejl.

Vi har hos Skattestyrelsen fået oplyst, at brevet er sendt til 3.068 personer, som driver en personlig ejet virksomhed og som har fratrukket underskud af virksomhed på under 50.000 kr. i hvert af årene 2020, 2021 og 2022. Herudover er brevet sendt til 1.511 unge skatteydere, som modtager SU, og som har fratrukket underskud - uanset beløbsstørrelse - af virksomhed i 2022. Sidstnævnte breve rummer ikke det ovenstående afsnit om størrelsen af en mulig efterskat.

Styrelsen oplyser desuden, at formålet med brevet er at få modtagerne til at overveje, om de driver en erhvervsmæssig virksomhed, eller om de driver en ikke-erhvervsmæssig virksomhed.

Om den i brevet angivne størrelse af en mulig efterskat oplyser styrelsen, at beløbet er beregnet som den skat, der skal efterbetales, hvis der i hvert af de tre år er fratrukket et underskud på 50.000 kr., altså i alt 150.000 kr., idet skatten er sat til 40 % heraf.

Kommentar

Målgruppen for brevet er tydeligvis personer, der driver en virksomhed, som år efter år giver underskud og som derfor i skattemæssig forstand måske har karakter af en hobbyvirksomhed. Underskud ved den slags virksomhed er ikke fradragsberettiget. Det kan du læse mere om i [denne artikel](#).

Udsendelsen af brevet er et godt eksempel på moderne skattekontrol, hvor gammeldags manuel gennemgang af indkomstopgørelser er afløst af en maskinel udsøgning af tilfælde, hvor noget tyder på, at der kan være fejl eller mangler ved den indberettede indkomst.

I BDO synes vi generelt godt om tiltag, hvor Skattestyrelsen skriver ud til borgere, der er blevet udsøgt på denne måde. Vi er imidlertid ikke så begejstrede for de breve, der er udsendt til personer, som har fratrukket underskud. Af to årsager.

For det første, fordi der blandt modtagerne af brevene formentlig er en del ejere af solceller eller vindmølleandele, som på grund af skattemæssige afskrivninger ofte har små underskud flere år i træk, men som ikke kan karakteriseres som hobbyvirksomhed.

For det andet, fordi "truslen" om en efterregning på 60.000 kr. ikke bygger på modtagerens forhold, men er et standardbeløb. Det fremgår imidlertid ikke af brevet, og beløbet virker så skræmmende, at det måske får nogen til at slette deres underskudsfradrag på årsopgørelsen, selvom der ikke er grund til det. Vi råder derfor modtagerne af den slags breve til at søge rådgivning, inden de gør noget.

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 omkring 1.400 medarbejdere, mens det verdensomspændende BDO-netværk har godt 111.000 medarbejdere i mere end 164 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.