

Bliv fritaget for ejendomsværdiskat ved ind- og udflytning

DEPECHEN NR. 9
29. april 2020

På årsopgørelsen bliver du automatisk opkrævet ejendomsværdiskat fra og med overtagelsesdagen ved køb og frem til overtagelsesdagen ved salg, men ofte kan du slippe billigere, hvis du rent faktisk flytter ind senere eller ud før.

Af Jens Christian Obel, jco@bdo.dk

Af ejerboliger i form af fx parcelhuse, ejerlejligheder og sommerhuse skal der betales ejendomsværdiskat med 1 % af den del af beregningsgrundlaget, som ikke overstiger et beløb på 3.040.000 kr., og 3 % af den overskydende del. For et nyere hus med en offentlig vurdering på 2.500.000 kr. udgør skatten derfor normalt et beløb på 25.000 kr. årligt. Ejendomsværdiskatten opkræves som en del af dine personlige skatter og fremgår derfor både af din forskudsopgørelse og af din årsopgørelse.

Skattestyrelsens systemer er opbygget sådan, at det er overtagelsesdagen i skødet, der afgør, hvornår beregningen af ejendomsværdiskatten starter og slutter. Når det gælder parcelhuse og ejerlejligheder - men ikke sommerhuse - skal der imidlertid normalt kun betales ejendomsværdiskat for den periode, hvor ejeren rent faktisk bor i huset eller lejligheden. Hvis den faktiske ind- eller udflytning ikke sker på overtagelsesdagen, vil ejeren derfor kunne blive fritaget for ejendomsværdiskat for den periode, hvor denne ikke har boet i ejendommen, men det kræver, at ejeren selv indberetter ind- og/eller udflytningsdatoen. Det skal i givet fald ske ved udfyldelse af rubrik 189 på årsopgørelsen eller felt 767 på forskudsopgørelsen.

Fritagelse ved køb

I de tilfælde, hvor indflytningen sker væsentligt senere end overtagelsesdatoen, afhænger muligheden for fritagelse for ejendomsværdiskat af, om ejendommen rent faktisk godt kunne have tjent som bolig for ejeren og dennes husstand i perioden. Er dette tilfældet, kan ejeren som udgangspunkt ikke slippe for ejendomsværdiskat.

Skattestyrelsen har hidtil fortolket reglen derhen, at ejeren kun kan undgå ejendomsværdiskat, hvis det er på grund af en skade - storm, brand, vandskade, skimmelsvamp mv. - at denne ikke er flyttet ind i huset eller lejligheden straks på overtagelsestidspunktet.

Landskatteretten har imidlertid i en [nyere afgørelse](#) fastslået, at der heller ikke skal betales ejendomsværdiskat, hvis den udskudte indflytning skyldes, at ejendommen på grund af en gennemgribende reovering ikke har været beboelig.

Fritagelse ved salg

Hvis en ejendom fraflyttes, inden den er solgt eller i alle tilfælde inden overtagelsesdatoen, er det muligt at slippe for at betale ejendomsværdiskat for den sidste tid, hvis fraflytningsdatoen indberettes via TastSelv. Det samme gælder, hvis ejendommen lejes ud, fordi den ikke umiddelbart kan sælges.

INDHOLD

- Bliv fritaget for ejendomsværdiskat ved ind- og udflytning
- Status på lovgivningsfronten
- Muligheden for godtgørelse af elafgift overses stadig
- Moms ved tab på debitorer
- Likviditetsbudgetter i en coronatid

Status på lovgivningsfronten

Et nyt lovforslag giver bl.a. mindre og mellemstore virksomheder mulighed for at få et rentefrit lån. Grænsen for indeståender på skattekontoen forhøjes til 100 mia. kr. Lovforslaget om virksomhedsoverdragelser til fonde er udskudt.

Af Pernille Rise, pri@bdo.dk, og Jesper Larsen, jql@bdo.dk

Målet med det nye lovforslag, som der på forhånd er flertal for, er med en vifte af tiltag at give yderligere likviditetshjælp til de mange virksomheder, som er så hårdt ramt af coronasituationen. Lovforslaget skal efter planen 3. behandles den 30. april 2020.

Rentefrie lån

Virksomheder, der betaler moms på halvårsbasis, får mulighed for at søge et rentefrit lån svarende til den moms, som de for nylig har betalt for andet halvår af 2019, mens virksomheder, der betaler moms på kvartalsbasis, kan søge et rentefrit lån svarende til deres momsbetaling for fjerde kvartal af 2019.

Endelig kan virksomheder, der betaler lønsumsafgift efter metode 4 - herunder læger, tandlæger, fysioterapeuter, vognmænd, bedemænd og undervisere - søge om et rentefrit lån enten svarende til en fjerdedel af deres lønsumsafgift for 2019 eller til den foreløbigt fastsatte lønsumsafgift for første kvartal af 2020.

Fælles for de tre lånemuligheder gælder, at der skal ansøges om lånene senest mandag den 15. juni 2020, og at lånene så vidt muligt vil blive udbetalt inden for fem bankdage efter modtagelsen af anmodningen. Udbetalingen vil ske via skattekontoen. Lånet skal tilbagebetales senest den 1. april 2021 ligeledes via skattekontoen. Vi forventer, at der åbnes for ansøgning straks efter vedtagelsen af lovforslaget.

For at begrænse statens risiko ved låneordningen vil der være en række virksomheder, herunder virksomheder med offentlig gæld, som ikke vil være berettiget til lån.

Udskydelse af betalingsfristen for lønsumsafgift

For virksomheder, der er lønsumsafgiftspligtige efter metode 4, forlænges angivelsesfristen for andet kvartal af 2020 med seks uger fra den 15. juli 2020 til den 1. september 2020, mens angivelsesfristen for tredje kvartal forlænges med fire uger fra den 15. oktober 2020 til den 16. november 2020.

Fremrykket udbetaling af skatte kredit

Virksomheder med et skattemæssigt underskud for 2019 vil - hvis de søger herom senest den 15. maj 2020 - kunne få udbetalt skatteværdien af den del af underskuddet, der stammer fra forsknings- og udviklingsaktiviteter, allerede i løbet af juni måned i stedet for som normalt først i slutningen af november måned.

Forhøjelse af loftet på skattekontoen

For nylig blev loftet for virksomheders indestående på deres skattekonto forhøjet fra 200.000 kr. til 10 mio. kr. Nu forhøjes loftet med virkning fra den 7. maj 2020 til astronomiske 100 mia. kr., ligesom perioden med det forhøjede loft forlænges fra den 30. november 2020 til den 1. april 2021. Forhøjelsen begrundes med et ønske om at friholde virksomheder med likviditetsoverskud for at skulle betale negative renter, men vil også mindske statens lånebehov. De enkelte virksomheder vil have mulighed for at få udbetalt positive indeståender efter behov.

Udskudte lovforslag

Regeringen har besluttet, at de verserende lovforslag dels om skattefrie virksomhedsoverdragelser til fonde og dels om CFC-regler samt skønsmæssige forhøjelser i transfer pricing-sager ikke skal færdigbehandles, men udskydes til næste folketingsår.

”Lånet skal tilbagebetales senest den 1. april 2021 ligeledes via skattekontoen”

Muligheden for godtgørelse af elafgift overses stadig

I en tid, hvor likviditet er en mangelvare i mange virksomheder, er det vigtigt at være opmærksom på muligheden for refusion af elafgift via momsregnskabet. Det overser en del mindre virksomheder desværre.

Af Sten Kristensen, shk@bdo.dk

Dagbladet Børsen bragte i sidste uge en artikel om en virksomhed, der i første omgang havde overset muligheden for at få godtgjort det meste af den elafgift, som den havde betalt til sit elselskab.

Der var tale om en professionel vaskehal for lastbiler og køletrailere, som to brødre havde overtaget i 2016. De blev først halvandet år senere opmærksom på den refusionsmulighed, der alene for de seneste to år har sikret dem en tilbagebetaling på over 110.000 kr.

Eksemplet er desværre ikke enestående. Også i BDO ser vi fra tid til anden eksempler på virksomheder, der ikke kender reglerne. Senest en almindelig handelsvirksomhed, der alene for strøm til belysning og til drift af pc'ere var berettiget til en årlig godtgørelse i niveauet 35.000 kr.

Det siger reglerne

Landets elselskaber opkræver på vegne af staten en særlig elafgift hos deres kunder. Den udgør i øjeblikket 89,2 øre pr. kilowatt-time og betales af både private og af virksomheder.

Momsregistrerede virksomheder kan ved momsafregningen få godtgjort det meste af afgiften. Nemlig 88,8 øre pr. kilowatt-time for strøm, der anvendes til procesformål - altså til drift af maskiner - og 68,2 øre pr. kilowatt-time for strøm, der anvendes til rumvarme, varmt vand og til airconditionlæg. Se eventuelt nærmere i [denne artikel](#) om den nogle gange komplicerede afgrænsning mellem rumvarme- og procesenergi.

Godtgørelsen for procesenergi svarer til en refusion på 99,55 % af den betalte afgift, mens den for rumvarme svarer til 76,46 %.

Der gælder særlige regler for godtgørelse for virksomheder indenfor landbruget, for virksomheder med særlige produktionsformer samt for liberale erhverv såsom advokater og revisorer. Sidstnævnte kan kun få godtgjort afgift af energi til rumvarme.

Refusion med tilbagevirkende kraft

Virksomheder, der ikke har været opmærksomme på muligheden for godtgørelse af betalt elafgift, kan få penge tilbage med op til tre års tilbagevirkende kraft. Dette skal ske via en korrektion af momsangivelsen for den periode, hvor afgiften er betalt. Fristen er derfor ikke ens for alle virksomheder, idet den afhænger af, om virksomheden afregner moms på måneds-, kvartals- eller halvårsbasis. En virksomhed med kvartalsafregning kan i øjeblikket få genoptaget sine momsangivelser tilbage til og med april kvartal 2017.

Du kan læse mere om reglerne for genoptagelse af tidligere momsangivelser i [denne artikel](#) fra sidste år.

Behov for ændring af reglerne

Problemet med virksomheder, der overser muligheden for refusion, ville være ikkeeksisterende, hvis reglerne blev ændret, sådan at virksomheder alene blev opkrævet den afgift, som de rent faktisk skal betale. Eller at afgiften i det mindste blev nedsat til de knap 21 øre, som er den højeste sats, de skal betale. Brancheorganisationen Dansk Energi har flere gange foreslået dette overfor Skatteministeriet, som imidlertid ikke hidtil har været lydhør overfor forslaget. Måske coronakrisen kan ændre på dette.

”Virksomheder, der ikke har været opmærksomme på muligheden for godtgørelse af betalt elafgift, kan få penge tilbage med op til tre års tilbagevirkende kraft”

Moms ved tab på debitorer

Mange virksomheder arbejder i øjeblikket med deres debitorer i håb om at få deres tilgodehavender hjem. Det bedste er selvsagt, når det lykkes. Det næstbedste er at få moms- og skattefradrag for tabet, når det ikke lykkes.

Af Louise Eide Hartung, ljs@bdo.dk

Virksomheder, der har betalt moms af deres salg, har naturligvis adgang til regulering af momsen, hvis det efterfølgende viser sig, at køberen ikke betaler regningen. Men reguleringen kan først foretages på det tidspunkt, hvor tabet er endeligt "konstateret".

Gældende praksis

Tabsfradrag forudsætter normalt altid, at handelsforbindelsen med debitoren er ophørt. Når det gælder kravene til dokumentation, afhænger disse af fordringens størrelse.

- For fordringer under 3.000 kr. er det normalt tilstrækkeligt, at debitoren forgæves er rykket for betalingen.
- For fordringer mellem 3.000 kr. og 10.000 kr. uden for konkurs kan der foretages regulering, hvis fordringen har været igennem en intern rykkerprocedure, og den efter en konkret vurdering af debitors betalingsevne må anses for tabt.
- For fordringer over 10.000 kr. skal fordringen som minimum være forsøgt inddrevet af en uafhængig inkassovirksomhed, og/eller der skal foreligge en insolvenserklæring fra debitoren, eller der skal være foretaget forgæves fagedforretning mod denne.
- For krav mod konkursboer kan der foretages regulering, når der foreligger en erklæring fra kurator om størrelsen af den forventede dividende.

Ny afgørelse fra Landsskatteretten

Kravene til dokumentation kan illustreres med en netop offentliggjort [afgørelse](#) fra Landsskatteretten. Sagen handlede om en producent af køle- og ventilationsanlæg, der i sit momsregnskab for 2017 havde fratrukket et beløb på 7.982,50 kr., svarende til momsen af en faktura på knap 40.000 kr., som firmaet i september 2015 havde sendt til en samarbejdspartner.

Under sagen oplyste ejeren, at fakturaen dækkede en andel af nogle markedsføringsomkostninger, som han mente, at samarbejdspartneren havde accepteret at betale. Dette var imidlertid aldrig sket, og efter at have rykket både pr. telefon og mail anså han nu pengene for tabt. Han ønskede ikke at sende regningen til inkasso, da han frygtede, at dette ville kunne medføre, at firmaet ville miste sin væsentligste leverandør.

Landsskatteretten tilsluttede sig Skattestyrelsens afgørelse om, at tabet ikke kunne fradrages, da der ikke var gjort forsøg på inddrivelse af tilgodehavendet. Det forhold, at virksomheden havde undladt dette af frygt for at miste debitorvirksomheden som leverandør, var uden betydning.

Kommentar

Også skattemæssigt er det en betingelse for fradrag for et debitorstab, at dette er endeligt konstateret. I en [særskilt afgørelse](#) blev virksomheden derfor også nægtet fradrag for tabet på tilgodehavendet eksklusive moms ved sin indkomstopgørelse.

Afgørelserne har efterladt virksomheden i den uheldige situation, at den har betalt både skat og moms af en faktura, som modtageren ikke vil betale, og som virksomheden ikke vil sende til inkasso af frygt for at miste debitoren som forretningsforbindelse. En problemstilling som desværre ses ikke så sjældent. Hvis problemet skyldes uklare aftaler, vil det bedste råd ofte være at udstede en kreditnota, fordi virksomheden herved vil kunne løse udfordringen med skat og moms, men samtidig bevare forretnings samarbejdet.

"For krav mod konkursboer kan der foretages regulering, når der foreligger en erklæring fra kurator om størrelsen af den forventede dividende"

Likviditetsbudgetter i en coronatid

Der er vendt op og ned på alting. Lige nu er adgangen til en robust finansiering ofte mere vigtig end prisen på finansieringen, og likviditetsbudgetter og forecasting er pludselig blevet en nødvendighed også i SMV-virksomheder.

Af Ditte Mosegaard Jørgensen, dme@bdo.dk

Coronakrisen har givet likviditetsmæssige udfordringer i rigtig mange virksomheder. Folketinget har godt nok vedtaget forskellige hjælpepakker, men de er først nu så småt begyndt at virke, da der nødvendigvis går noget tid, før ansøgningerne kan behandles i praksis, til støtten udbetales.

Et likviditetsbudget er nøglen til at skabe det overblik, som er nødvendigt for at virksomheden kan træffe de rigtige beslutninger og iværksætte de tiltag, som kan forbedre likviditetsberedskabet. Og mere end nogensinde er det i denne forbindelse nødvendigt at arbejde med forskellige scenarier - base case, best case og worst case - og udarbejde forskellige konsekvensberegninger og følsomhedsanalyser, fordi ingen kan overskue den økonomiske betydning af krisen, hverken på kort eller langt sigt.

I forbindelse med forecasting er der en række forhold, som der skal tages højde for i de forskellige scenarier. Det gælder fx hjemsendelse af medarbejdere og andre former for omorganisering af arbejdsstyrken, ændrede investeringsplaner, omkostningsbesparelser, fald i omsætningen, genforhandling af kontrakter (salgs-, leverandør- og lejeaftaler) samt effekten af hjælpepakkerne.

Forbedring af den finansieringsmæssige robusthed

Et likviditetsforecast er ikke blot nødvendigt for at få overblik over virksomhedens likviditetsberedskab og -behov, men i de fleste tilfælde også grundlaget for en dialog med pengeinstituttet om øgede eller ændrede kreditfaciliteter.

Nogen steder er situationen den, at virksomheden måske allerede har brudt lånebetingelser i form af krav til soliditet, likviditet og indtjening eller er tæt på at gøre det. En up front-dialog med pengeinstituttet om konsekvenserne herved kan derfor være hensigtsmæssig, hvorfor det ved forecasting bør indgå, hvordan lånebetingelserne påvirkes af forskellige scenarier og forskellige tiltag.

Robustheden i finansieringen er et vigtigt parameter - i krisetider ofte også vigtigere end prisen på finansieringen. En kassekredit, der kan opsiges med kort varsel, giver ikke den samme sikkerhed som fx en langfristet bank- eller realkreditlån.

På finans.dk var der for nylig [en artikel](#) om, at mange af landets største virksomheder allerede har bedt deres pengeinstitut om tilsagn om milliardbeløb i de kommende år. Netop for sikre sig et robust likviditetsberedskab, der kan skabe arbejdsro. En proaktiv ageren som også kan anbefales i forhold til mange mindre og mellemstore virksomheder.

Øvrige muligheder

Af andre tiltag, der kan foretages med henblik på fremskaffelse af likviditet, kan nævnes følgende:

- Belåning af friværdi i ejendomme og andre aktiver.
- Sale and lease back af egnede aktiver.
- Udvidelse af lånerammer og/eller forlængelse af løbetider for lån.

Optimering af arbejdskapitalen er også et redskab, som anvendes i mange virksomheder. Herved forstås tiltag, der reducerer pengebindingerne. Det kan fx ske ved reduktion af lagerbeholdninger, ved tættere opfølgning på debitorer og ved aftaler med kreditorer om længere betalingsfrister.

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 90.000 medarbejdere i 165 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.