

Forhøjet bundfradrag: Skat ved sommerhusudlejning i 2020

DEPECHEN NR. 13
24. juni 2020

Den ekstraordinære forhøjelse af det skattefrie bundfradrag ved udlejning af sommerhuse gennem et bureau giver en gennemsnitlig skattebesparelse på lige under 4.000 kr., men vil nok kræve intensiv udlejning resten af året.

Af Jens Christian Obel, jco@bdo.dk

Sidste uges [politiske aftale](#) om en sommerpakke betyder, at bundfradraget ved sommerhusudlejning i 2020 - og kun for i år - ekstraordinært forhøjes med 18.200 kr. - nemlig fra 41.800 kr. til 60.000 kr. Dermed bliver sommerhusudlejning ligesom udlejning af helårsbolig via Airbnb eller lignende en særlig god forretning netop i år om end af to forskellige årsager. Du kan læse om fordelene ved udlejning af helårsbolig i [denne artikel](#).

Generelt om skat ved sommerhusudlejning

Overskud ved udlejning af sommerhuse, der bruges både privat og til udlejning, beskattes som kapitalindkomst. Det betyder en marginalskat på mellem ca. 27 og 43 %, idet den faktiske størrelse af marginalsatten afhænger af ejerens øvrige kapitalindkomst (renter mv.) herunder af, om den samlede nettokapitalindkomst er positiv eller negativ. Overskuddet kan opgøres enten efter en regnskabsmetode - hvor overskuddet opgøres som forskellen mellem de faktiske lejeindtægter og de faktiske udgifter - eller efter en bundfradragmetode.

Langt de fleste udlejere bruger bundfradragmetoden. Den kræver nemlig ikke, at der føres et egentligt regnskab for udlejningen. Det skattepligtige resultat opgøres i stedet som 60 % af den del af nettolejeindtægten inklusive betaling for el, gas, vand og rengøring, som overstiger et bundfradrag. Størrelsen af dette afhænger af, om ejeren selv står for udlejningen, eller om denne sker gennem et dansk udlejningsbureau, som indberetter lejeindtægterne (efter fradrag af bureauprovision) til skattemyndighederne. I førstnævnte tilfælde udgør bundfradraget kun 11.500 kr. (2020), mens det i sidstnævnte altså nu udgør hele 60.000 kr. (2020).

Effekten af det forhøjede fradrag

	Før ændring	Efter ændring
Lejeindtægt	80.000 kr.	80.000 kr.
Fast bundfradrag	-41.800 kr.	-60.000 kr.
	38.200 kr.	20.000 kr.
Variabelt fradrag (40 %)	-15.280 kr.	-8.000 kr.
Skattepligtigt resultat	22.920 kr.	12.000 kr.
Skat, fx 34 % (gennemsnit)	7.793 kr.	4.080 kr.

Gevinsten ved forhøjelsen udgør under de givne forudsætninger et beløb på 3.713 kr. og vil være præcis den samme ved en nettolejeindtægt på 60.000 kr. og alle beløb derover. Udlejere med en lavere lejeindtægt vil få en mindre - eller slet ingen - glæde af bundfradragforhøjelsen. Bundfradraget for dem, der selv lejer ud, forhøjes ikke.

INDHOLD

- Forhøjet bundfradrag: Skat ved sommerhusudlejning i 2020
- Udbetaling af indefrosne feriepenge - hvad med skatten?
- Arvefinte holder ikke altid
- Moms ved salg af ejendomme med gamle bygninger
- Regnskabsmæssig behandling af renteswaps

Udbetaling af indefrosne feriepenge - hvad med skatten?

Hvis du betaler topskat i år, men ikke regner med at gøre det i det år, hvori du bliver berettiget til folkepension, er den førtidige udbetaling af indefrosne feriepenge en ulempe, hvis du er berettiget til ferie med løn.

Af Morten Neumann, mne@bdo.dk

En bred politisk aftale betyder, at alle landets lønmodtagere senest til oktober vil blive tilbudt at få udbetalt 3/5 af de feriepenge, som ellers skulle indefrys og først komme til udbetaling i takt med, at vi hver især når folkepensionsalderen. For dem, der vil få ret til folkepension i løbet af få år, er den tidsmæssige fremrykning relativt kort, mens det for unge mennesker nemt kan dreje sig om en fremrykning på 30 - 40 år.

Bruttobeløbet

Vi er jo midt i indefrysingsperioden. Den startede nemlig den 1. september 2019 og slutter med udgangen af august måned i år. For denne 12-måneders periode skulle 12,5 % af din ferieberettigede løn have været indefrosset som følge af overgangen til de nye ferieregler. Nu bliver kun de 40 % låst inde, mens de 60 % altså kan blive udbetalt.

Din ferieberettigede løn er groft sagt din bruttoløn før bidrag til pensionsopsparring, men omfatter dog ikke løn under ferie og ferietillæg. Begrebet "bruttoløn" omfatter alle skattepligtige løndelev, herunder overtidstillæg og bonus samt værdi af fri kost og logi, fri telefon, fri bil og også arbejdsgiverbetalte bidrag til en sundhedsforsikring. Derimod indgår skattefrie godtgørelser - kørepenge og diæter - ikke i bruttolønnen.

Skat

Beskatningen af feriepenge afhænger af, om du er berettiget til ferie med løn - altså er funktionær eller ansat på funktionærlignende vilkår - eller om du får udbetalt dine feriepenge fra Feriekonto.

Er du berettiget til ferie med løn, vil den del af indefrysingsbeløbet, som du får udbetalt til efteråret (de 3/5), skulle medtages på din årsopgørelse for i år. Det vil ske helt automatisk, idet staten vil sørge for indberetning af beløbet til Skattestyrelsen, ligesom der ved udbetalingen angiveligt vil blive foretaget skatetræk med den trækprocent, som fremgår af din forskudsopgørelse. Beskatningen af de sidste 2/5 vil først ske, når de til sin tid kommer til udbetaling. Altså i det år, hvori du når din folkepensionsalder.

Får du dine feriepenge udbetalt fra Feriekonto, vil der allerede være afregnet skat af beløbet. Det beløb, du får udbetalt til efteråret, er derfor i princippet skattefrit, og det gælder også de sidste 2/5, som du får udbetalt ved pensionering.

Som følge af den forskellige skattemæssige behandling er det klart, at den førtidige udbetaling af indefrosne feriepenge vil ske med langt højere beløb til lønmodtagere, der er berettiget til ferie med løn, end til timelønnede, der får feriepenge fra Feriekonto, men forskellen vil i det væsentlige udligne sig efter det skatetræk, som ved udbetalingen vil finde sted hos dem med ret til ferie med løn (funktionærer mv.).

Staldtips

Eftersom vi er midt i indefrysingsperioden, er det ikke muligt med sikkerhed at beregne, hvor meget du vil få udbetalt til efteråret, men er du funktionæransat, vil du kunne få en indikation ved at tage din lønseddel for december 2019 og finde tallet for din ferieberettigede løn for hele året. Hvis du tager 7,5 % (3/5 af 12,5 %) af dette, vil du nok være tæt på din bruttoudbetaling. Herfra skal trækkes skat med den trækprocent som fremgår af din seneste lønseddel. Er du timelønnet, skal du ligeledes finde din lønseddel for december sidste år. Af den fremgår nok, hvor meget der er indbetalt til Feriekonto. Multipliser dette tal med 3/5 og du har en indikation af, hvor meget du vil få udbetalt.

"Nu bliver kun de 40 % låst inde, mens de 60 % altså kan blive udbetalt"

Arvefinte holder ikke altid

Der kan måske spares mange penge i arveskat ved til sin tid at lade en udelukkende almenvelgørende organisation få en del af din formue, men det er vigtigt at kende reglerne.

Af Stefan Bjerregaard, sbs@bdo.dk

I mange testamenter er det bestemt, at hele eller dele af en formue skal tilfalde en velgørende organisation - fx Hjerteforeningen, Læger Uden Grænser eller Kattens Værn - ved testators død. Det kan der være flere årsager til. Først og fremmest at testator sympatiserer med organisationens formål, men også fordi der herved kan spares arveafgift

Normalt skal der betales 15 % i arveafgift af den del af en bo-formue, der overstiger et beløb på 301.900 (2020-sats). Sad afdøde i uskiftet bo, er der to bundfradrag. Af arv, der tilfalder personer, som ikke var nærtstående med afdøde, fx søskende, nevøer og niecer eller venner og bekendte, udgør arveafgiften dog 36,25 %.

Tilsvarende gælder for arv til foreninger. Arv, der tilfalder organisationer med et udelukkende almenvelgørende formål, er dog helt fritaget for arveafgift (0 %). Indsættes en sådan organisation som arving i et bo, hvor en del af arven skal tilfalde personer der ikke er nærtstående med testator, kan den samlede afgift tilmed reduceres, ved at lade den velgørende organisation betale afgiften af den del af formuen, der skal tilfalde disse. Der skal nemlig ikke betales afgift af den fordel, der ligger i, at andre betaler ens afgift.

Landsskatteretten har med kort tids mellemrum offentliggjort to afgørelser, der viser, at kravet om, at den velgørende organisation skal have et udelukkende almenvelgørende formål, skal forstås helt bogstaveligt. Selv det mindste biformal kan vælte læsset. Det samme gælder, hvis det kun bliver en mindre kreds, der kan komme i betragtning, når der skal uddeles legater.

Flidspræmie til student og støtte til hospitalspersonale

[Den ene sag](#) handlede om et dødsbo med en formue på ca. 3,1 mio. kr., der i sin helhed skulle tilfalde en fond, hvis væsentligste formål var at hjælpe dyr af enhver art. Både husdyr, kæledyr, vilde dyr samt pattedyr i havet omkring Danmark.

Fonden havde dog også to helt små biformal. For det første skulle den yde støtte i form af en årlig flidspræmie til en student ved et bestemt gymnasium. For det andet skulle fonden betale for vedligeholdelsen af et specifikt urnegravsted. Uagtet at biformalene var nok så beskedne, fandt Landsskatteretten, at fonden ikke kunne anses for at have et udelukkende almenvelgørende formål. Der skulle derfor betales 36,25 % i arveafgift.

[Den anden sag](#) handlede om et tilfælde, hvor det i et testamente var bestemt, at en del af en formue skulle tilfalde en fond, hvis formål skulle være at yde støtte til personalet på et bestemt hospital. Tanken var, at formuen over en periode på ca. 15 år sammen med afkastet skulle anvendes til uddeling af legater til de ansatte til brug for studierejser eller videnskabelige arbejder til gavn for hospitalets patienter.

Også i dette tilfælde fastslog Landsskatteretten, at fonden ikke kunne anses for at have et udelukkende almenvelgørende formål. Ikke fordi fonden havde et biformal, men fordi pengene kom en for snæver kreds til gode. Almenkravet forudsætter nemlig, at midlerne kommer en videre kreds til gode. Der skulle derfor betales arveafgift med 36,25 %.

Hvis du vil vide mere

Ikke kun reglerne om arveafgift, men også reglerne om beskatning af dødsboer er ganske komplicerede. Hvis du ønsker en konkret vurdering af dine egne forhold, er du altid velkommen til at kontakte os herom. Vi har lokale skatteeksperter i alle landets regioner.

”Selv det mindste biformal kan vælte læsset”

Moms ved salg af ejendomme med gamle bygninger

Skattestyrelsen har bidt i det sure æble og erkendt, at der ikke konsekvent kan kræves moms, når en gammel bygning sælges med henblik på nedrivning, hvis bygningen er fuldt funktionsdygtig på overdragelsestidspunktet.

Af Chris Pedersen, cpe@bdo.dk

Siden 2011 har der skullet betales moms ved salg af ubebyggede grunde og ved salg af nye bygninger med eller uden grund.

Hvert år handles der et stort antal ejendomme med bygninger, der er opført længe før 2011 og som derfor uden videre burde kunne overdrages uden moms. Dette har imidlertid ikke uden videre kunnet lægges til grund i de tilfælde, hvor køber har haft en hensigt om at nedrive de gamle bygninger. Sådanne tilfælde har Skattestyrelsen nemlig konsekvent sidestillet med salg af en ubebygget grund og har derfor krævet moms af salgssummen.

Sidste år blev denne praksis underkendt af EU Domstolen i en sag vedrørende den danske entreprenørvirksomhed KPC, og i konsekvens heraf har Skattestyrelsen nu udsendt et [styresignal](#) om ændring af praksis og med tilbud om tilbagebetaling af moms - helt tilbage til 2012 - til virksomheder, der med urette har betalt moms efter gammel praksis.

Den nye praksis

I styresignalet fastslår Skattestyrelsen indledningsvis, at overdragelse af en grund, hvorpå der er opført en gammel bygning, er fritaget for moms, og at dette gælder uanset, at det er parternes (almindeligvis køberens) hensigt at nedrive bygningen helt eller delvist for at gøre plads for nyt byggeri.

Styresignalet rummer imidlertid et væsentligt forbehold. Det er således Skattestyrelsens opfattelse, at momsfriheden forudsætter, at den gamle bygning er fuldt funktionsdygtig på overdragelsestidspunktet, og at den reelt kan anvendes som bygning. Hvorvidt dette er tilfældet, beror på en konkret vurdering.

For en bygning, der helt frem til overtagelsestidspunktet har været anvendt som bygning, giver det nogenlunde sig selv, at den er fuldt funktionsdygtig. Vanskeligere er det med bygninger, der helt eller delvist har stået tomme i kortere eller længere tid og som måske ikke har været opvarmet eller vedligeholdt. For sådanne skal sælgeren ifølge styresignalet kunne sandsynliggøre bygningens funktionsdygtighed.

Det forhold, at en bygning har stået tom og ikke er vedligeholdt og måske ligefrem henstår med en del knuste ruder, er dog ikke i sig selv tilstrækkeligt til, at den ikke kan anses for fuldt funktionsdygtig, hvis den relativt enkelt vil kunne bruges til et eller andet formål.

Omvendt vil der påhvile sælgeren en tung bevisbyrde for bygningens funktionsdygtighed, hvis der er udstedt påbud om nedrivning eller kondemnering, eller hvis bygningen er skadet i væsentligt omfang som følge af brand, storm eller hærværk, eller den er vandskadet.

Kommentar

Der er næppe tvivl om, at den nye praksis vil betyde færre tvister mellem sælgere af ejendomme med gamle bygninger og Skattestyrelsen. Alene af den grund hilser vi derfor styresignalet velkomment. Kravet om, at den gamle bygning skal være fuldt funktionsdygtig - hvilket i lyset af KPC-dommen forekommer noget overdrevent - vil dog uundgåeligt resultere i en række tvivlstilfælde. Har du et sådant, fordi du står foran et salg af en ejendom med en gammel bygning, er du naturligvis velkommen til at kontakte os for en vurdering. Vi har lokale momsekspertes i alle landets regioner og har mange års erfaring med rådgivning af developere og entreprenører.

"Styresignalet rummer imidlertid et væsentligt forbehold"

Regnskabsmæssig behandling af renteswaps

Økonomien i flere virksomheder er i øjeblikket udfordret ikke bare af corona-krisen, men også af renteswap-aftaler, der er indgået for år tilbage og som på grund af renteutviklingen nu har fået en kæmpe betydning.

Af Ditte Mosegaard Jørgensen, dme@bdo.dk

En renteswap er et afledt finansielt instrument, som typisk bruges til at sikre en virksomhed en fast rente på et lån med variabel rente. Stiger renten på lånet, slipper virksomheden qua renteswappen for at betale den højere rente, men falder renten, skal virksomheden stadig betale den (faste) rente, som er aftalt i swapaftalen.

Dagbladet Børsen har i en nylig artikelserie sat fokus på det faktum, at en del mindre virksomheder i øjeblikket er stærkt udfordret, fordi de for år tilbage har indgået en renteswap, der som følge af de senere års store rentefald nu tynger deres økonomi i voldsom grad. Primært fordi dagsværdien af renteswappen belaster egenkapitalen og mange steder gør denne negativ. Dette forhindrer ofte disse virksomheder i at optage nye lån.

Hertil kommer, at virksomhederne ikke har fået glæde af rentefaldet, men tværtimod som følge af renteswappen betaler en rente for deres lån, der ligger markant over markedsrenten. Det er i denne forbindelse næppe en trøst for ret mange, at de faktisk ville have haft betydelig fordel af deres renteswap, hvis renten var gået op i stedet for ned. Mange glemmer også, at den lave rente i mange tilfælde har haft en positiv effekt på dagsværdien af den ejendom, som lånet finansierer.

Regnskabsreglerne

En renteswap, der bytter en variabel rente ud med en fast rente - og som opfylder betingelserne for effektiv sikring - er rent regnskabsmæssigt at betragte som et afledt finansielt instrument, der har til formål at sikre de fremtidige pengestrømme.

En sådan renteswap skal indregnes og måles i balancen, og den første indregning skal ske til kostpris, der som oftest vil være 0 kr. På alle efterfølgende balancetidspunkter skal swappen måles til dagsværdi. Det vil groft sagt sige til nutidsværdien af de fremtidige betalinger på denne opgjort efter forholdene på statustidspunktet. Er renten steget til over det aftalte niveau, vil swappen udgøre et aktiv. Er renten derimod faldet, vil værdien være negativ og dermed udgøre et passiv (en gæld).

For en renteswap med negativ værdi skal denne i balancen opdeles i en kortfristet og en langfristet del. Er swappen knyttet til et realkreditlån, vil hovedparten af den negative værdi normalt skulle præsenteres som langfristet gæld. Er beløbet væsentligt, bør det præsenteres som en særskilt post i balancen - ellers kan det indgå under anden gæld, som jo både findes under kort- og langfristet gæld.

Dagsværdireguleringen af en sådan renteswap skal ske over egenkapitalen, mens de løbende betalinger på denne skal føres over resultatopgørelsen, sådan at periodens renteomkostning svarer til den faste rente i swappen.

Oplysninger i regnskabet

For afledte finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi, kræver årsregnskabsloven en noteoplysning om omfanget og karakteren af instrumenterne, herunder om betingelser, som kan få betydning for beløbet, tidspunktet og sikkerheden i pengestrømmene. For renteswaps vil det bl.a. være naturligt at oplyse størrelsen af den faste rente, som via kontrakten er aftalt for et bestemt lån. Hvis virksomhedens anvendelse af en renteswap har væsentlig betydning for regnskabet, skal der også foretages en beskrivelse af denne i ledelsesberetningen.

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.