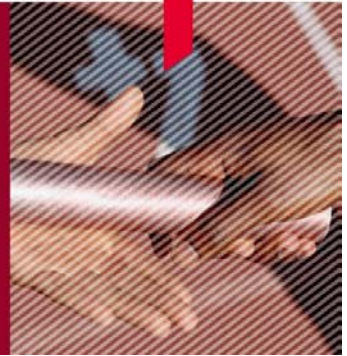


Depechen

Nyhedsbrev om skat og moms



Mindre håndværksmestre glemmer momsen

DEPECHEN NR. 15

29. juli 2015

Siden 1. januar 2011 har der skullet betales moms ved salg af byggegrunde og nye bygninger. Ikke desto mindre ser vi stadig eksempler, hvor momsen glemmes, når der regnes på fortjenesten ved småhusbyggerier.

Indhold

Af Sten Kristensen, shk@bdo.dk

Det er en kendt sag, at mindre håndværksmestre ofte involverer sig i boligprojekter, hvor de enten alene eller sammen med andre opfører parcelhuse, dobbelthuse og rækkehuse med henblik på videresalg. Enten på grunde, der er købt til formålet, eller ved køb af faldefærdige ejendomme, der nedrives inden nybyggeriet.

- Mindre håndværksmestre glemmer momsen
- Negativ rente af selskabers frivillige acontoskat
- Betalte ejendomsværdiskat ved en fejl

Fortjenstmargen ved sådanne projekter er sjældent ret stor. Derfor er det selvsagt vigtigt, at der ikke kommer væsentlige uforudsete udgifter.

Vi har for nylig set et eksempel, hvor en murermester arbejdede med planer om opførelse og salg af 4 parcelhuse. Han havde netop været hos ejendomsmægleren og drøftet udbudsprisen for husene, og det så fornuftigt ud. Hvis alt gik som planlagt, ville han få en fortjeneste på lidt over 100.000 kr. pr. hus.

Murermesteren havde imidlertid overset, at den af mægleren fastsatte pris på husene var inklusive moms. Hvis byggeriet blev realiseret som planlagt, ville han derfor ende med et tab, når momsen var betalt. Han var derfor nødt til at revurdere projektet.

Historien er et godt eksempel på, at reglerne om moms på fast ejendom stadig volder problemer især i mindre virksomheder.

Reglerne betyder i øvrigt, at der ikke kun skal betales moms ved salg af byggegrunde og nye huse, men også hvis en ældre ejendom ombygges i en sådan grad, at denne skifter karakter til at være en ny bygning. Som et plaster på såret vil der dog i så fald til gengæld være fradrag for momsen af udgifterne til ombygningen.

Der findes to metoder til at afgøre, om en ombygget ejendom skal anses for ny i momsmæssig henseende. I begge tilfælde tages udgangspunkt i kostprisen eksklusiv moms for ombygningen. Den opgøres som værdien af eget arbejde og indkøbte materialer med tillæg af udgifter til underleverandører.

Ved den første metode sættes kostprisen i forhold til ejendommens salgspris. Hvis kostprisen for ombygningen overstiger 25 % af salgsprisen, er der tale om en ny bygning, og salget er momspålagt. Ved den anden metode sættes kostprisen i forhold til den offentlige vurdering for hele ejendommen. Også her er grænsen 25 %. Der er momspålagt, hvis bygningen efter blot en af metoderne skal anses for ny.

Negativ rente af selskabers frivillige acontoskat

Den nye skatteminister har genfremsat et lovforslag fra den tidligere regering om ændring af reglerne for forrentning af selskabsskat. Forslaget skal forhindre, at selskaberne bruger SKAT som bank.

Af Allan Christophersen, alc@bdo.dk

[Lovforslaget](#) skal efter planen 2. behandles den 21. august 2015 og forventes vedtaget den 26. august 2015.

De nye regler skal efter forslaget have virkning fra den 3. juli 2015, hvor det blev genfremsat.

Skatteministeren har således fravalgt at lade reglerne få virkning fra den 22. april 2015, hvor lovforslaget blev fremsat for første gang, hvilket skatteministeriet i en under valgkampen udsendt pressemeddelelse ellers havde åbnet op for, jf. vores artikel i Depechen 2015, [nr. 11](#), om de lovforslag, der bortfaldt som følge af valgudskrivelsen.

De væsentligste elementer i lovforslaget er følgende:

- Rentesatserne for selskabers restskatter og overskydende skatter ændres, sådan at satserne i højere grad kommer til at svare til pengeinstitutternes rentesatser.
- Der indføres negativ forrentning ved tilbagebetaling af frivillig indbetalt acontoskat, når tilbagebetalingen sker i perioder, hvor Nationalbankens indskudsbevisrente med tillæg af 0,2 procentpoint er mindre end nul.

Ifølge en overgangsbestemmelse kan selskaber, der inden den 3. juli 2015 har indbetalt frivillig acontoskat, dog få tilbagebetalt denne uden at skulle betale negativ rente - men også uden godtgørelse af nogen art - hvis de ansøger SKAT herom senest den 1. oktober 2015.

- Der indføres mulighed for indbetaling af frivillig acontoskat helt frem til den 1. februar i året efter indkomståret. Dette sker for at gøre det nemmere for selskaber at tilpasse deres betaling af acontoskat til den endelige skat.
- Indeståender på skattekontoen op til 5.000 kr. bliver fremover ikke forrentet, og der indføres et loft på 200.000 kr. for indeståender på kontoen, der ikke modsvares af konkrete beløb, der skal betales.

For virksomheder, der har valgt en højere udbetalingsgrænse, vil SKAT den 1. september 2015 automatisk nedsætte grænsen og overføre et eventuelt overskydende beløb til virksomhedens nemkonto.

En række overgangsregler sikrer, at reglerne ikke får tilbagevirkende kraft.

Godskrivningen på 0,3 % til frivillige acontoindbetalinger foretaget senest den 15. marts 2015 fastholdes således uændret. Tillægget til frivillige indbetalinger frem til den 20. november 2015 forventes at ville udgøre omkring nul %, men bliver først offentliggjort midt i december måned.

Overskydende skat, der kan henføres til acontoskat indbetalt før den 3. juli 2015, vil opnå en godtgørelse efter de gældende regler (1 %).

“Der indføres et loft på 200.000 kr. for indeståender på skattekontoen”



Betalte ejendomsværdiskat ved en fejl

Husejere, der ikke kan få solgt deres hus, og som derfor vælger at udleje dette, skal huske at give SKAT besked om udlejningen. Ellers fortsætter de med at betale ejendomsværdiskat af huset, og det skal de ikke.

Af Anders Kiærskou, aek@bdo.dk

SKAT har for nylig offentliggjort en [byretsdom](#) om mulighederne for at få tilbagebetalt ejendomsværdiskat i tilfælde, hvor skatten er betalt med urette.

Sagen handlede om et ægtepar, der i starten af juli måned 2008 flyttede fra et hus og over i et andet, og som straks efter udlejede den fraflyttede ejendom, der havde været parrets bolig i omkring 9 år, og som de i alle årene derfor havde betalt ejendomsværdiskat af.

Ægteparret gav ikke SKAT besked om den ændrede anvendelse af huset, og derfor blev de også i de efterfølgende år afkrævet ejendomsværdiskat af udlejningsejendommen samtidig med, at de betalte skat af overskuddet ved udlejningen.

Fejlen blev først opdaget i maj 2013, hvor parret gjorde SKAT opmærksom på fejlen og bad om tilbagebetaling af ejendomsværdiskat for årene 2008 - 2012. SKAT var ikke uenig i, at der ikke skulle have været betalt ejendomsværdiskat af ejendommen efter fraflytningen af denne, men SKAT ville kun tilbagebetale skatten for årene 2010 - 2012, idet de mente, at der var indtrådt forældelse i forhold til årene 2008 og 2009.

Både Landsskatteretten og senest byretten var enige i denne afgørelse. Begge steder fandt man, at forholdet måtte sidestilles med glemte fradrag, og at der ikke forelå sådanne særlige omstændigheder, der kunne begrunde genoptagelse af de gamle skatteansættelser.

Kommentar

Der skal betales ejendomsværdiskat af ejendomme, der bebos af ejeren. Det vil i første række sige af parcelhuse, ejerlejligheder og sommerhuse. Ejendomsværdiskatten udgør som udgangspunkt 1 % af ejendomsværdien op til et beløb omkring de 3 mio. kr. og 3 % af den overskydende del.

Siden finanskrisen startede i 2009 har et stort antal husejere haft svært ved at få solgt deres ejendomme, og ikke så få har i konsekvens heraf valgt at indstille salgsbestrebelsene og har i stedet lejet huset eller lejligheden ud.

Hvis der i sådanne tilfælde ikke gives besked til SKAT om udlejningen, fortsætter opkrævningen af ejendomsværdiskat. SKAT sammenholder nemlig ikke ejernes folkeregisteradresse med adressen for de ejendomme, der opkræves ejendomsværdiskat af.

Muligheden for tilbagebetaling af ejendomsværdiskat afhænger af, hvornår på året fejlen opdages, idet 1. maj er skæringstidspunkt i denne forbindelse.

Hvis du søger SKAT om genoptagelse/tilbagebetaling inden den 1. maj i et givet år, kan du søge for de seneste 4 år. Søger du først efter den 1. maj, kan du kun få genoptaget skatteansættelsen for de seneste 3 år. I øjeblikket kan du altså kun søge om genoptagelse tilbage til og med 2012.

Den ovenfor omtalte dom drejede sig om, hvorvidt forholdet var omfattet af en særlig regel i skatteforvaltningsloven, som giver mulighed for at fravige de almindelige regler for genoptagelse af gamle skatteansættelser. Dette blev altså ikke anset for tilfældet.

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab og BDO Kommunernes Revision, Godkendt revisionsaktieselskab, begge danskejede revisions- og rådgivningsvirksomheder, er medlemmer af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og dele 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 1.100 medarbejdere, mens det verdensomspændende BDO netværk har godt 59.000 medarbejdere i 151 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.

