

Ingen tilbagebetaling af ejendomsskat til erhvervsejendomme

For bare et år siden forventede Skatteministeriet, at der ville skulle tilbagebetales ca. 5 mia. kr. til ejere af erhvervsejendomme, når de nye vurderinger var klar. Nu forventer man ikke at skulle betale én krone.

Af Stefan Bjerregaard, sbs@bdo.dk

Tanken med den nye ejendomsvurderingslov er, at den i modsætning til den gamle lov gerne skal føre nogenlunde retvisende vurderinger. Dog skal overgangen til disse være lempelig. Dem, der har betalt for lidt i ejendomsskat, skal således ikke efterbetale det for lidt erlagte, mens dem, der har betalt for meget i ejendomsskat, skal have tilbagebetalt det for meget erlagte. Endda med et pænt og skattefrit rentetillæg.

I [forslaget til den nye vurderingslov](#) blev det anført, at man forventede at skulle tilbagebetale i alt ca. 13 mia. kr. (2017-niveau), hvoraf de 4 mia. kr. skulle tilfalde ejere af erhvervsejendomme, herunder andelsboliger. For et år siden forventede Skatteministeriet, at erhvervsandelen af kompensationen ville vokse til omkring 5 mia. kr. (2019-niveau). Nu lyder skønnet tilsyneladende nærmest på nul kroner.

Det markant ændrede skøn fremgår af et [udkast til et lovforslag](#), som Skatteministeriet sendte i høring i efterårsferien. Det anføres her i, at grunde under erhvervsejendomme - herunder grunde under etagebeboelsesejendomme - har været vurderet for lavt i det gamle vurderingssystem. Tilbagebetaling af ejendomsskat til ejere af erhvervsejendomme vil derfor kun blive aktuelt i relativt få tilfælde. Ministeriet foreslår på den baggrund, at ejere af erhvervsejendomme helt skal undtages fra tilbagebetalingsordningen og i stedet gives bedre klagemuligheder. Dem, der får medhold i en klagesag, vil herefter få tilbagebetalt for meget betalt grundskyld.

I samme lovudkast lægges der i øvrigt op til en ændring af reglerne for fastsættelse af grundværdien for erhvervsejendomme, sådan at denne skal fastsættes med udgangspunkt i værdien af jord til beboelse. Desuden foreslås det, at dækningsafgift fremover skal betales på grundlag af grundværdien i stedet for af forskellen mellem ejendomsværdien og grundværdien (forskelsværdien). Ingen af disse ændringer forventes samlet set at øge ejendomsskatterne for erhvervsejendomme, idet satserne vil blive tilpasset, så provenuet bliver det samme som under de gældende regler.

Kommentar

Respekten for fagligheden hos vurderingsmyndighederne kan hos mange nok snart ligge på et lille sted. For hvordan har man i årevis kunnet sige, at der ville blive tilbagebetalt milliarder af kroner til ejere af erhvervsejendomme, hvis realiteten er, at værdien af disses grunde altid har været vurderet for lavt. Og hvordan skal de "relativt få", der angiveligt stadig har mulighed for at få penge tilbage, finde ud af, at de rent faktisk befinder sig i denne gruppe? Og hvor mange er "relativt få" egentlig? Svarene på disse spørgsmål fremgår ikke af lovudkastet, der heller ikke rummer oplysning om, hvornår man i ministeriet er nået frem til den nye erkendelse, og hvad der har ført til denne.

INDHOLD

- Ingen tilbagebetaling af ejendomsskat til erhvervsejendomme
- Ikke nemt at få tilladelse til forskerbeskatning
- Beskatning af ikke opkrævet husleje
- 10.000 virksomheder har måske fejl i deres momsindberetning
- Regnskabsmæssig behandling af kompensation fra hjælpepakker

Ikke nemt at få tilladelse til forskerbeskatning

Det er hverken nemt eller hurtigt at få tilladelse til beskatning efter den særlige forskerordning, og virksomhederne gør klogt i at være omhyggelige med udformningen af deres ansættelseskontrakter.

Af Annie Baare, aeb@bdo.dk

Udenlandske specialister og sportsfolk, der i en periode arbejder i Danmark, har mulighed for at blive omfattet af den såkaldte forskerordning. Den indebærer, at de kun skal betale en skat på 27 % + arbejdsmarkedsbidrag, det vil sige en samlet skat på 32,84 % af deres pengeløn og af personalegoder i form af fri bil, bolig og telefon mv.

Beskatning efter forskerordningen forudsætter en gennemsnitlig månedsløn på 68.100 kr. (2020-niveau) og indrømmes højst for en periode på 84 måneder (syv år). Du kan læse mere om reglerne i [denne artikel](#) fra vores Viden-om-serie.

Rent praktisk

Beskatning efter forskerordningen forudsætter, at arbejdsgiveren og den ansatte i fællesskab udfylder og indsender en [særlig blanket](#) til Skattestyrelsen. Blanketten er udtryk for en ansøgning om tilladelse til at anvende reglerne. Behandling af ansøgningen forudsætter, at medarbejderen har et skattepersonnummer. Et sådant kan tidligst oprettes tre uger før ansættelsesforholdet begynder.

Det tager typisk 12 - 18 måneder, før Skattestyrelsens afgørelse foreligger. Imødekommes ansøgningen, modtager arbejdsgiveren en bekræftelse på, at medarbejderen er registreret på ordningen. Finder styrelsen ikke at kunne imødekomme ansøgningen - hvilket sker jævnligt - sender den et afslag, der kan påklages til Landsskatteretten.

I den periode, hvor Skattestyrelsen behandler en ansøgning, vil arbejdsgiveren kunne trække skat af lønnen som om, at ansøgningen vil blive imødekommet. Det vil sige 8 % arbejdsmarkedsbidrag af bruttolønnen og 27 % af den resterende del. Modtages der afslag på ansøgningen, vil merskatten som udgangspunkt blive opkrævet hos medarbejderen, men arbejdsgiveren hæfter solidarisk for ikke indeholdt A-skat.

Særlige udfordringer

Selvom reglerne om forskerbeskatning i princippet er ganske enkle, så opstår der ganske ofte tvivl om forståelsen af disse. Det gælder både på arbejdsgiver- og arbejdstagersiden. Blandt de forhold man ikke altid er opmærksom på kan nævnes:

1. Det er vigtigt, at kontrakten har karakter af en sædvanlig ansættelsesaftale. Den skal altså indgås med medarbejderen personligt og indeholde oplysninger om løn og feriepenge mv., arbejdstid, ansættelsesperiodens længde samt også gerne oplysninger om medarbejderens nærmeste overordnede. Hvis medarbejderen i kontrakten omtales som konsulent og dennes vederlag som et honorar, kan det medføre, at Skattestyrelsen gør gældende, at forskerskatte reglerne ikke kan anvendes, fordi der i skattemæssig henseende i så fald måske ikke er tale om et ansættelsesforhold, men om en konsulent aftale.
2. I mange kontrakter er lønnen aftalt til at ligge præcis på grænsen for forskerbeskatning - altså p.t. på 68.100 kr. Det er også helt i orden, blot skal man huske, at der inden årets udgang skal laves et tillæg til kontrakten om, at lønnen fra nytår skal hæves til den nye grænse, der for 2021 lyder på 69.600 kr.
3. Det er vigtigt at være opmærksom på, at bonusser ikke altid er omfattet af forskerbeskatningen. Det gælder dels bonusser, der udbetales efter tilflytning her til landet, men som ikke er optjent her, samt bonusser, der først erhverves ret til og som først udbetales efter fraflytning her fra landet, men som er optjent under opholdet her.

”Beskatning efter forskerordningen forudsætter en gennemsnitlig månedsløn på 68.100 kr. (2020-niveau) og indrømmes højst for en periode på 84 måneder (7 år)”

Beskatning af ikke opkrævet husleje

En husejer må naturligvis gerne hjælpe en økonomisk trængt lejer, men det skal helst kun være med fremtidig virkning. Eftergivelse af allerede forfalden husleje kan nemlig føre til en skatteregning.

Af Jens Christian Obel, jco@bdo.dk

Butiksdøden hænger overalt i verden på grund af den stigende internethandel, og Corona-krisen har ikke just gjort det bedre. Overalt i Danmark stiger antallet af tomme butikker selv i de bedste handeleggader.

I gamle dage kunne det være en guldrandet forretning at eje en butiksejendom. Det er det ikke længere. Nu om dage kommer de nye lejere ikke uden videre af sig selv, og genudlejning sker ofte til en lavere kvm-pris end til en tidligere lejer. Kort sagt, så er ejendomsudlejerne kommet i en situation, hvor de oftere og oftere må hjælpe deres lejere økonomisk, og det kan give skattemæssige udfordringer. Det viser en [ny afgørelse](#) fra Landsskatteretten.

Den lille optikerforretning

Sagen handlede om en ældre mand, der ejede en lille ejendom med to butikker. En optikerforretning og et bageriudsalg. Udlejningen til den førstnævnte, der havde et butiksareal på 120 kvm og et kælderrum af samme størrelse, skete til en månedlig husleje på 15.000 kr. plus moms.

Brilleforretningen gik fint i en årrække, men finanskrisen og et efterfølgende vejarbejde i gaden gjorde det pludselig svært for optikeren at betale huslejen. Ejendommens ejer kunne på den baggrund have valgt at sætte lejeren ud, men da dette kunne få negativ betydning for det andet lejemål, valgte han i stedet at indgå en aftale med optikeren om, at dennes husleje fremadrettet skulle afhænge af omsætningen i brilleforretningen. Det betød, at huslejen for 2012 endte på 0 kr.

Udlejerens aftale med optikeren var i første omgang mundtlig, men der blev efterfølgende udfærdiget to erklæringer. I den første, der var dateret 27. marts 2012, stod der, at optikeren ikke skulle betale husleje for første halvår af 2012. I den anden, der var dateret den 10. oktober 2012, stod der, at optikeren heller ikke skulle betale husleje for andet halvår af 2012.

På det tidspunkt, hvor den første erklæring blev udstedt, var huslejen for januar, februar og marts måned allerede forfalden til betaling. Og på det tidspunkt, hvor den anden erklæring blev udstedt, var huslejen for juli, august, september og oktober måned allerede forfalden. Skattemyndighederne gjorde på den baggrund gældende, at ejendommens ejer skulle betale skat af syv måneders husleje, i alt 105.000 kr., da man skattemæssigt ikke kan udgå beskatning af en indkomst, hvis der først gives afkald på indkomsten efter det tidspunkt, hvor der er erhvervet ret til denne. Også momsen af huslejen skulle betales, mente de.

Landsskatteretten var imidlertid den ældre udlejer venligt stemt og fastslog, at han hverken skulle betale skat eller moms af den ikke opkrævede husleje. Det skete med den begrundelse, at de udstedte erklæringer blot måtte anses for en bekræftelse på en aftale, der reelt var indgået inden årets begyndelse. Altså i slutningen af 2011.

Kommentar

Afgørelsen er et godt eksempel på vigtigheden af at kunne dokumentere indgåede aftaler, og at aftaler om reduceret husleje i øvrigt altid bør være et fremadrettet tiltag. Eftergivelse af forfalden husleje kan nemlig føre til en skatteregning. Endelig skal udlejere være opmærksomme på, at henstand med husleje ikke udskyder beskatningen af denne.

”Landsskatteretten var imidlertid den ældre udlejer venligt stemt og fastslog, at han hverken skulle betale skat eller moms af den ikke opkrævede husleje”

10.000 virksomheder har måske fejl i deres momsindberetning

Et meget stort antal eksportvirksomheder har tilsyneladende svært ved at finde ud af, hvilke indberetninger de skal foretage omkring deres varesalg til kunder i andre EU-lande. Nu har Skattestyrelsen sendt breve til dem.

Af Jens Christian Kjærgaard, jck@bdo.dk

Når danske virksomheder sælger varer eller ydelser til virksomheder i andre EU-lande (B2B-salg), skal salget som altovervejende hovedregel ske uden moms, fordi salget er omfattet af reglerne om omvendt betalingspligt. Det betyder, at det er køber, der skal afregne momsen.

For at fakturaen kan udstedes uden moms, skal sælger blandt andet sikre sig, at købers momsnummer er korrekt, ligesom sælger ikke bare skal indberette salget i rubrik B på den almindelige momsangivelse, men også til den særlige EU-salgsgliste - altså to steder.

At indberetning til EU-salgsglisten er en egentlig pligt, blev præciseret i [en lov](#) vedtaget i november måned sidste år. Dette er tilsyneladende gået hen over hovedet på mange virksomheder. Skattestyrelsen har nemlig netop udsendt breve til omkring 10.000 virksomheder og gjort dem opmærksom på pligten. Samtidig har de bedt dem indberette deres EU-salg til EU-salgsglisten med tilbagevirkende kraft til den 1. januar i år og at gøre dette senest den 25. november 2020.

EU-salgsglisten

Listen er et kontrolsystem, som skattemyndighederne i de respektive EU-lande bruger til sikring af en korrekt momsmæssig behandling af de varer og ydelser, der handles indenfor EU. Indberetningen er et supplement til virksomhedernes pligt til at verificere gyldigheden af deres EU-kunders momsnummer. En verificering, der skal ske løbende og mindst kvartalsvist.

Her i Danmark skal indberetningen typisk ske den 25. i den følgende måned, og indberetningen skal som udgangspunkt stemme med det beløb, som indberettes i rubrik B på momsangivelsen. Der findes dog tre typer af salg, som skal indberettes i rubrik B, men ikke til EU-salgsglisten. Det gælder såkaldt fjernsalg til private, salg af nye transportmidler til ikke-momsregistrerede kunder samt visse salg af maskiner og anlæg til en momsregistreret kunde i et andet EU-land, når sælger forestår montagen heraf.

Rent praktisk sikres indberetningen til EU-salgsglisten nemmest ved i virksomhedens regnskabssystem at oprette det nødvendige antal konti og ved at bruge momskoder, som kan bruges til at samle data sammen til brug for indberetningen til Skattestyrelsen.

Konsekvenser ved manglende indberetning

En manglende indberetning til EU-salgsglisten er efter lovændringen sidste år nu udtryk for, at salget ikke opfylder betingelserne for at være sket uden moms og kan meget nemt medføre et kontrolbesøg fra skattemyndighederne. Og kan det i denne forbindelse ikke godtgøres, at køber har et gyldigt momsnummer på salgstidspunktet, kan myndighederne kræve, at virksomheden afregner moms af salget med 25 % af fakturabeløbet. Det vil herefter være overladt til virksomheden at få refunderet momsen hos køberen.

Risikoen for ikke at kunne verificere købers momsnummer stiger selvsagt med tiden. Dels fordi kunden kan have skiftet momsnummer eller være blevet solgt, ophørt eller gået konkurs. Hertil kommer, at arbejdsindsatsen ved at skulle verificere en tidligere kundes momsnummer alt andet lige vil være meget større end i forhold til en aktuel kunde. Der er derfor mange gode grunde til at sikre sig en korrekt indberetning til EU-salgsglisten. Kontakt os gerne, hvis I har brug for assistance til opgaven. Vi har momseksperter i alle landets regioner.

”Der findes dog tre typer af salg, som skal indberettes i rubrik B, men ikke til EU-salgsglisten”

Regnskabsmæssig behandling af kompensation fra hjælpepakker

For mange virksomheder med skævt regnskabsår er det tid til at overveje, hvordan kompensationsbeløb fra statens hjælpepakker skal indregnes og præsenteres i årsregnskabet.

Af Ditte Mosegaard Jørgensen, dme@bdo.dk

De modtagne kompensationsbeløb betragtes i regnskabsmæssig henseende som offentlige tilskud. Det gælder, uanset efter hvilke af hjælpepakkerne kompensationen er modtaget på grundlag af.

Kompensationen skal indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter. Ud fra årsregnskabslovens grundlæggende princip sker der ikke modregning af tilskuddet i de omkostninger, som kompensationen er ydet til dækning af.

For virksomheder i regnskabsklasse B og mellemstor C, der bruger muligheden for at sammendrage poster i resultatopgørelsen og kun oplyser bruttoresultatet, indgår kompensationen i dette.

Uanset om der sker sammendragning af poster eller ej, udgør kompensationen en særlig post. Medmindre der er tale om et ikke-væsentligt beløb, kræves der derfor tillige noteoplysning om arten og størrelsen af kompensationen. Du kan læse mere om præsentationen af særlige poster i [denne artikel](#).

Periodisering

Offentlige tilskud skal indregnes efter årsregnskabslovens almindelige periodiseringsprincip. Det betyder, at kompensationsbeløb efter hjælpepakkerne skal indregnes i takt med afholdelsen af de omkostninger, som kompensationen dækker, eller - hvis der er tale om kompensation for omsætningstab - over den periode, som kompensationen dækker.

Det er uden betydning for periodiseringen, om der er søgt om kompensation på balancetidspunktet, om ansøgningen er imødekommet, og om pengene er udbetalt. Afgørende er, om det vurderes, at betingelserne for at modtage kompensationen er opfyldt, og om virksomheden agter at søge om denne, hvis dette ikke allerede er sket. Hvis betingelserne er opfyldt, men pengene endnu ikke udbetalt, skal de optages som et tilgodehavende.

Normalt kan en virksomhed ikke indregne et offentligt tilskud i regnskabet, før virksomheden har fået endeligt tilsagn fra tilskudsgiver, men med tilskud efter hjælpepakkerne forholder det sig anderledes, fordi myndighederne ikke kan nægte at udbetale kompensationen, hvis de objektive krav til denne er opfyldt.

I forbindelse med indregning af kompensationsbeløb skal der naturligvis foretages en vurdering af kompensationsbeløbets endelige størrelse. Selvom en virksomhed har fået udbetalt et tilskud af en bestemt størrelse, er det ikke ensbetydende med, at den uden videre kan indregne tilskuddet i resultatopgørelsen. Hvis det er sandsynligt, at hele eller dele af et udbetalt kompensationsbeløb skal tilbagebetales på et senere tidspunkt, kan denne del ikke indregnes i resultatopgørelsen, men skal i stedet indregnes som en gældsforpligtelse. Hvis der omvendt forventes udbetaling af yderligere beløb, skal disse optages som tilgodehavender.

Vejledning på vej

Erhvervsstyrelsen er i gang med at færdiggøre en vejledning om netop den regnskabsmæssige behandling af kompensationsbeløb. Vejledningen forventes udsendt inden længe. Det ovenfor anførte bygger på en nuværende fortolkning af årsregnskabsloven. Det er uvist, om vejledningen vil give mulighed for modregning i et eller andet omfang.

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.