

## Sådan bliver reglerne for de nye aktiesparekonti

**DEPECHEN NR. 17**  
22. august 2018

Skatteministeriet har offentliggjort et udkast til den lov, der skal danne grundlag for de nye aktiesparekonti, som kan oprettes fra nytår. Interessen vil nok være størst hos investorer, der i forvejen har en høj aktieindkomst.

Af Steen Mørup, [stm@bdo.dk](mailto:stm@bdo.dk)

Af [lovforslaget](#) fremgår, at målet med de nye regler er at få flere til at investere i børsnoterede aktier. Midlet hertil er et tilbud om en lavere beskatning af afkastet, end hvad der p.t. gælder ved investering af frie midler. Altså udenfor pensionsordninger.

De nye regler kan i korte træk beskrives således:

- Der kan i første omgang kun indskydes op til 50.000 kr. på en aktiesparekonto, men det er tanken, at loftet skal stige til 200.000 kr. over en årrække. Indskud kan ikke bare foretages med kontanter, men også ved overførsel af værdipapirer fra et andet depot. En sådan overførsel sidestilles dog med et salg fra det andet depot og kan derfor få skattemæssige konsekvenser for indskyderen.
- Hvis der i første omgang indskydes mindre end 50.000 kr., kan der ikke efterfølgende indskydes yderligere, hvis indeståendet på kontoen sammen med værdien af værdipapirerne i aktiesparedepotet ved årets udgang overstiger loftet. En optimal udnyttelse af reglerne forudsætter derfor, at der indskydes det maksimale beløb i det første år.
- Der kan kun investeres i børsnoterede aktier og investeringsbeviser og altså ikke i hverken obligationer eller finansielle kontrakter endsiges i noterede aktier.
- Afkastet beskattes med 17 %, hvilket er lidt mere end de 15,3 %, som afkast af pensionsopsparing beskattes med, men mindre end de 27 henholdsvis 42 %, som almindelig aktieindkomst beskattes med.
- Ligesom ved afkast af pensionsopsparing skal afkast af aktiesparekonti beskattes efter lagerprincippet. Ifølge bemærkningerne til lovforslaget svarer skattesatsen på de 17 % derfor til en skattesats på 18,4 %, når der sammenlignes med almindelig aktieindkomst, der beskattes efter realisationsprincippet. Den relativt beskedne forskel mellem skattesatserne for aktiesparekonti og den lavest beskattede aktieindkomst betyder, at de nye regler nok vil være mest interessante for investorer, der har aktieindkomst, hvoraf der betales 42 % i skat.
- Ægtefæller kan oprette hver sin aktiesparekonto, men et negativt afkast hos den ene kan ikke modregnes i et positivt afkast hos den anden. Det taler for, at ægtefæller deles om investeringerne fremfor at investere forskelligt.

### INDHOLD

- Sådan bliver reglerne for de nye aktiesparekonti
- Airbnb-udlejning ganske lukrativt i endnu 3 år
- Niveaue for skattefrie lejlighedsgaver
- Moms, når tørreloftet omdannes til taglejligheder
- Ledelsesberetningen i årsregnskaber for klasse B-virksomheder

## Airbnb-udlejning ganske lukrativt i endnu 3 år

Overgangsreglerne til den nye ordning for beskatning af boligudlejere betyder, at disse frem til 2021 får lov til at beholde deres nuværende bundfradrag.

Af Helle Rikken Sieker Andreassen, [hrrs@bdo.dk](mailto:hrrs@bdo.dk)

Skatteministeriet har netop afsluttet høringen over et [udkast til det lovforslag](#), som skal udmønte den politiske aftale om bedre vilkår for visse deleøkonomiske aktiviteter, herunder for korttidsudlejning af helårsboliger via Airbnb eller tilsvarende.

Essensen af de nye regler er, at det skattefrie bundfradrag fremover bliver ens for alle, men sættes ned for langt de fleste. Til gengæld skal der kun betales skat af 60 % - mod i dag 100 % - af den del af lejeindtægterne, som overstiger bundfradraget. Og lejere henholdsvis andelsboligejere beskattes fremover af deres eventuelle overskud som kapitalindkomst mod i dag som personlig indkomst. Endelig vil anvendelsen af reglerne fra 2021 være betinget af, at udlejningen sker via en platform, hvor der automatisk sker indberetning til SKAT af lejeindtægterne.

Ifølge overgangsreglerne vil udlejerne frem til 2021 kunne bruge de nuværende regler for bundfradrag. Det vil langt de fleste nok vælge at gøre. Forskellen mellem fradrag efter gamle og nye regler er nemlig ganske markant, hvilket kan illustreres således:

### Ejerboliger:

Ejendomsværdi	Bundfradrag gl. regler	Bundfradrag nye regler
1.800.000 kr.	24.000 kr.	28.000 kr.
2.400.000 kr.	32.000 kr.	28.000 kr.
3.000.000 kr.	40.000 kr.	28.000 kr.
3.600.000 kr.	48.000 kr.	28.000 kr.
4.200.000 kr.	56.000 kr.	28.000 kr.

*"Forskellen mellem fradrag efter gamle og nye regler er nemlig ganske markant"*

### Leje- og andelsboliger:

Årlig husleje/boligafgift	Bundfradrag gl. regler	Bundfradrag nye regler
60.000 kr.	40.000 kr.	28.000 kr.
90.000 kr.	60.000 kr.	28.000 kr.
120.000 kr.	80.000 kr.	28.000 kr.
150.000 kr.	100.000 kr.	28.000 kr.
180.000 kr.	120.000 kr.	28.000 kr.

For leje- og andelsboliger er den anførte husleje/boligafgift eksklusive acontovarme.

Som det meget tydeligt fremgår af oversigterne, stiger ulempen ved de nye regler med boligernes værdi/størrelse. Ejere af ejerlejligheder i storbyerne får således kun kortvarigt glæde af de nye - og stærkt forhøjede - ejendomsvurderinger, som de modtager i 2019.

Der lægges i lovforslaget ikke op til, at de nye skatteregler kun skal kunne anvendes af udlejere, der overholder de kommende regler om, at der kun må ske korttidsudlejning i op til 70 dage om året. Dog 100 dage, hvis der er opnået tilladelse hertil fra kommunen. Udlejere, der lejer ud til den samme person - typisk til studerende - i mindst 4 måneder, men ikke over 12 måneder, vil også efter 2020 kunne vælge at bruge de gamle regler (bundfradrag), hvis disse er mere fordelagtige end de nye regler.

## Niveauet for skattefrie lejlighedsgaver

Der gælder ikke nogen fast grænse for, hvornår en lejlighedsgave bliver så stor, at der kan blive tale om beskatning, men en ny afgørelse fra Landsskatteretten giver alligevel en indikation.

Af Lars Jacobsen, [lar@bdo.dk](mailto:lar@bdo.dk)

Det hænder jævnligt, at ældre mennesker giver lejlighedsgaver af ikke ubetydelig størrelse. Først og fremmest naturligvis til deres børn, børnebørn og oldebørn mv. Men nogle gange - især hvis giveren er enlig og barnløs - også til søskende, til gode venner, til nevøer eller niecer eller til ægtefæller eller børn af sådanne.

Den slags gaver er skattefrie, hvis blot de ikke overstiger det efter forholdene naturlige niveau for lejlighedsgaver. Gaver, der overstiger et passende niveau, belægges med gaveafgift, hvis der er tale om gaver til nærtstående, og indkomstskat, hvis der er tale om gaver til ikke-nærtstående.

Når det gælder lejlighedsgaver til nærtstående, giver den slags sjældent de store udfordringer, fordi der først skal betales gaveafgift, når summen af årets gaver overstiger et bundfradrag, der i 2018 udgør 64.300 kr., og da kun af den overskydende del. Når det gælder gaver til ikke-nærtstående, er det derimod alt eller intet. Der gælder nemlig intet bundfradrag for dem. Det betyder, at der skal betales skat af hele gavens værdi, hvis denne overstiger grænsen for det naturlige niveau. Problemet er bare, at der ikke gælder nogen fast beløbsgrænse, og at SKAT ikke giver nogen vejledning om spørgsmålet. En [ny afgørelse](#) fra Landsskatteretten giver dog et fingerpeg.

### Gaverne fra svigerinden

Sagen handlede om en kvinde, der i hvert af årene 2010-2012 på sin fødselsdag havde modtaget en check fra sin afdøde mands søster, der var bosiddende i England og angiveligt ganske velhavende. De modtagne checks var fra giverens side tænkt som en sammenlagt fødselsdags- og julegave og udgjorde henholdsvis 25.000 kr., 50.000 kr. og 50.000 kr. Kvindens børn - altså giverens nevøer og niecer - havde modtaget tilsvarende gaver.

SKAT gjorde under sagen gældende, at kvinden ikke bare skulle betale skat af gaverne, fordi disse oversteg niveauet for jule- og fødselsdagsgaver, men også en bøde, idet hendes manglende selvangivelse af gaverne måtte anses for groft uagtsomt med den konsekvens, at de almindelige forældelsesregler var sat ud af kraft. Begge dele blev tiltrådt af Landsskatteretten.

I afgørelsen kan det læses, at Landsskatterettens sekretariat havde indstillet, at det kun var den del af gaverne, som oversteg et beløb på 5.000 kr. pr. år, som skulle beskattes, idet dette - efter sekretariatets opfattelse - kunne anses for et passende niveau. SKAT gjorde imidlertid gældende, at det var det fulde beløb, som skulle beskattes, når grænsen for det passende var overskredet, hvilket blev tiltrådt ved sagens afgørelse.

### Kommentar

Selvom en sekretariatsindstilling selvsagt ikke har nogen retskildeværdi, så er det svært at forestille sig, at rådgivere ikke fremadrettet vil henvise til denne, og at der også i Landsskatteretten vil blive skelet hertil i fremtidige sager om beskatning af lejlighedsgaver, og at et niveau omkring 5.000 kr. årligt ofte vil blive anset for passende. Er der tale om en tingsgave - fx et maleri - vil grænsen endda nok ligge højere, fordi den slags i andre sammenhænge ansættes til en lavere værdi end kostprisen. Ofte til halvdelen af denne. Man skal til gengæld nok være forsigtig med at tro, at SKAT altid vil acceptere samme beløbsstørrelser, når det gælder lejlighedsgaver fra en arbejdsgiver.

*”Problemet er bare, at der ikke gælder nogen fast beløbsgrænse, og at SKAT ikke giver nogen vejledning om spørgsmålet”*

## Moms, når tørreloftet omdannes til taglejligheder

I momsmæssig henseende omfatter tilbygninger ikke kun horisontale tilføjelser til en bygning. Ifølge Landsskatteretten omfatter det også tilfælde, hvor etagearealet udvides, fordi et tørreloft omdannes til lejligheder.

Af Pernille Rise, [pri@bdo.dk](mailto:pri@bdo.dk)

I de senere år er det - især i København og Aarhus - blevet populært at omdanne tørrelofter i byernes gamle etageejendomme til mondæne lejligheder. Som oftest i sammenhæng med at ejendommen får nyt tag.

En sådan omdannelse rejser ofte spørgsmål om, hvorvidt denne i momsmæssig henseende skal anses for en ombygning af ejendommen eller en tilbygning til denne. Denne sondring er nemlig vigtig, idet et særskilt salg af en tilbygning anses som salg af en ny bygning - og dermed er momspligtigt - mens et salg af en del af en ombygget ejendom kun er momspligtigt, hvis der samlet set er sket en væsentlig ombygning.

Kort før sommerferien offentliggjorde SKAT [en kendelse](#) fra Landsskatteretten, hvori der blev taget stilling til spørgsmålet.

### Nye taglejligheder og nyt tag

Sagen handlede om en ejerforening, der ønskede at gennemføre en renovering af ejendommens tag. Til finansiering af de hermed forbundne udgifter havde foreningen til hensigt at sælge ejendommens tørreloft til den entreprenør, der skulle ordne taget. Entreprenøren ville efterfølgende omdanne loftet til et større antal lejligheder med et samlet beboelsesareal på over 2.000 m<sup>2</sup>.

Skatterådet havde i et bindende svar fastslået, at entreprenørens salg af lejlighederne ville skulle anses som et momspligtigt salg af en ny bygning, idet omdannelsen af tagloftet momsmæssigt skulle anses for en tilbygning til den gamle ejendom.

Denne afgørelse blev stadfæstet af Landsskatteretten. Det skete med henvisning til lovens ordlyd og forarbejder. I præmisserne nævnes den ikke uvæsentlige stigning i ejendommens bruttoetageareal og bebyggelsesprocent, hvilket synes at være tillagt betydning.

### Håndtering af byttehandler

I den ovenfor omtalte afgørelse blev der indgået 2 modsatrettede aftaler. Dels en aftale, hvorved ejerforeningen solgte tørreloftet til entreprenøren. Dels en sædvanlig entreprisaftale omkring renoveringen af taget. Det hænder imidlertid, at der kun udarbejdes en enkelt aftale, hvorved parterne bytter lige over, sådan at entreprenøren modtager tørreloftet som betaling for et nyt tag, men uden at parterne fastsætter en egentlig værdi af dette. Dette er imidlertid ikke muligt.

En entreprenørvirksomhed skal således ikke bare betale moms af fx en tagrenovering, selvom denne betales med et tørreloft, men er også forpligtet til at udstede en faktura for sit arbejde. En faktura, som opfylder de almindelige fakturakrav, herunder med en beløbsmæssig angivelse af værdien af arbejdet.

### Kommentar

Afgørelsen, der omhandler de momsmæssige konsekvenser for entreprenøren, er ikke specielt overraskende, da Skatterådet tidligere er nået frem til lignende konklusioner i andre sager. Der foreligger ingen offentliggjorte afgørelser om de momsmæssige konsekvenser for ejerforeninger, der sælger et tørreloft til en entreprenør.

*"I præmisserne nævnes den ikke uvæsentlige stigning i ejendommens bruttoetageareal og bebyggelsesprocent, hvilket synes at være tillagt betydning"*

## Ledelsesberetningen i årsregnskaber for klasse B-virksomheder

Årsrapportens ledelsesberetning er det sted, hvor ledelsen har mulighed for at fortælle sine interessenter om, hvordan det er gået i virksomheden i det forgange år, og om der er særlige forhold, som har påvirket årets resultat.

Af Karsten Andersen, [kag@bdo.dk](mailto:kag@bdo.dk)

Som udgangspunkt skal virksomheder i regnskabsklasse B udarbejde en ledelsesberetning, der som minimum skal omfatte en beskrivelse af følgende tre forhold:

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter
2. Eventuelle væsentlige ændringer i (A) aktiviteterne og/eller i (B) virksomhedens økonomiske forhold
3. Eventuelle egne kapitalandele

Ledelsesberetningen er imidlertid underlagt et overordnet krav om en retvisende redegørelse. Derfor kan det tillige være relevant i beretningen at sætte nogle ord på, hvordan det er gået i virksomheden i det forgangne år. Dette gælder selvsagt især, hvis årsregnskabet er påvirket af særlige forhold.

Mange mindre og mellemstore virksomheder vælger at udarbejde en meget kortfattet ledelsesberetning og lader den ofte være nogenlunde ens fra år til år. I BDO anbefaler vi, at beretningen bruges som et kommunikationsmiddel i forhold til især långivere og øvrige kreditorer. Det vil især sige med en mere fyldig beskrivelse af, hvordan det er gået.

Hvis en klasse B-virksomhed frivilligt aflægger et koncernregnskab, skal der også udarbejdes en ledelsesberetning for koncernen som helhed. I praksis er ledelsesberetningen i koncernregnskabet og i regnskabet for moderselskabet ofte ens.

### De væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter skal beskrives, så regnskabsbrugeren får oplysning om, hvad virksomheden beskæftiger sig med, og på denne baggrund kan vurdere den driftsmæssige risiko. Det er op til ledelsen at fastsætte detaljeringsgraden for beskrivelsen af aktiviteterne ud fra virksomhedens art og omfang. I praksis vælger de fleste en relativt kortfattet beskrivelse og ofte den samme som i tidligere år, hvis der ikke er sket væsentlige ændringer.

Beretningen må ikke give en ensidig positiv fremstilling af virksomheden, men skal afspejle dennes reelle situation. Oplysninger om fremtiden skal være ledelsens mest realistiske bud og skal derfor kunne sandsynliggøres.

### Væsentlige ændringer i aktiviteter og/eller økonomiske forhold

Der skal (kun) ske omtale af forhold, der kan tænkes at påvirke regnskabsbrugernes - herunder ikke mindst långivere og investorer - økonomiske beslutninger vedrørende virksomheden. Hvornår dette er tilfældet beror selvsagt på en konkret vurdering, men det kan fx være tilfældet, hvis der er sket optagelse eller forlængelse af større lån, hvis der er sket fusion, koncernetablering, nedlæggelse eller oprettelse af aktiviteter, eller hvis der er foretaget strukturtilpasninger eller omfattende rationaliseringer.

### Egne kapitalandele

Der skal redegøres for årsagen til, at der er købt egne aktier, om købesummen for disse samt om antallet og den pålydende værdi. Se eventuelt nærmere om den regnskabsmæssige behandling af egne aktier i [denne tidligere artikel](#).

*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 1.100 medarbejdere, mens det verdensomspændende BDO netværk har over 74.000 medarbejdere i 160 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.*