

# Depechen

Nyhedsbrev om skat, moms og regnskab

## Ikke servicefradrag for udgifter til rensning af hustage

**Mange husejere får i øjeblikket rensset deres tag, indkørsel og/eller terrasse for at komme af med mos, alger og flisepest. Skattereglerne er sådan, at kun udgifter til rensning af fliser – ikke tage – kan trækkes fra.**

Af Pernille Nissen Byg, [pnb@bdo.dk](mailto:pnb@bdo.dk)

Mange husejere kender til problemet med alger på taget og/eller på fliser i indkørslen og på terrassen, ligesom mange døjer med flisepest.

Nogle betragter den slags som patina og lever derfor fint både med alger og flisepest. Andre ser det som en evig udfordring, der – mest af kosmetiske årsager – skal bekæmpes, hvilket enten kan ske ved egen håndkraft, eller ved at hyre et af de utallige firmaer, der tilbyder at foretage en højtryksrensning enten af taget eller af fliserne eller af begge dele. Det sidste løser næsten altid problemet – i alle tilfælde for en tid – og giver flotte tage og pæne fliser.

For dem, der køber sig hjælp til løsning af problemet, berettiger udgifterne i nogle tilfælde til skattefradrag. Det gælder for udgifter til rensning af fliser i indkørsler og på terrasser, men ikke for udgifter til rensning af tage.

Den forskelligartede skattemæssige behandling skyldes, at rensning af fliser i indkørsler og på terrasser skattemæssigt anses for havearbejde og derfor er på listen over de typer af arbejde, hvor udgifterne til arbejds løn kan fratrækkes som servicefradrag.

Når det gælder arbejde på huse, kan der fra 2025 foretages fradrag for udgifter til rensning af tagrender, men altså ikke for rensning af tage. Dette vil næppe af mange opfatte som rimeligt, men skal nok mere ses som et resultat af et politisk kompromis om, hvad der skal være dækket af servicefradraget, snarere end som et forsøg på at gøre reglerne logiske.

### Betingelser for fradrag

Det maksimale servicefradrag udgør 17.500 kr. i 2025. Ægtefæller og samleverer med fælles økonomi kan tilsammen fratække 35.000 kr., uanset hvem af dem der har betalt udgifterne. Når det gælder havearbejde, kan der fratrækkes udgifter til hjælp både ved en helårsbolig og ved et sommerhus, men fradraget gælder ikke pr. hus, men pr. person.

Det er ikke en betingelse, at arbejdet er udført af en momsregistreret virksomhed. Der gives også fradrag for betalinger til en privatperson – typisk en pensionist – der udfører havearbejde for andre. I givet fald skal den pågældende udstede en form for regning med oplysning om dennes personnummer, idet dette skal bruges til indberetning af fradraget. Regningen skal også indeholde oplysninger om blandt andet arten af det udførte arbejde, og hvor dette er udført. Se eventuelt mere om kravene til privatpersoner, der udfører havearbejde mv., på [denne side](#).

Skatteværdien af fradraget – altså den egentlige skattebesparelse af dette – udgør omkring 26 %. Af en udgift til arbejds løn på fx 15.000 kr. dækker skatten altså ca. 3.900 kr. For en regning med moms svarer det til lidt mere end momsen.

DEPECHEN 2025, NR. 7

26. marts 2025

### Indhold

- Ikke servicefradrag for udgifter til rensning af hustage
- Værd at vide om boligskattelån
- Nu kan aktionærer i Roskilde Bank og i Amagerbanken få skattefradrag
- Endelig løses problemerne med fantoms-katten
- Mellembalancer ved udlodning af ekstraordinært udbytte

## Værd at vide om boligskattelån

**Stort set alle boligejere vil snart modtage en opgørelse over deres boligskattelån hos Vurderingsstyrelsen, men opgørelsen indeholder ikke indefrysningsslån og pensionistlån for årene 2018-2023, da disse stadig ligger i kommunerne.**

Af Marie-Louise Mikkelsen, [mmn@bdo.dk](mailto:mmn@bdo.dk)

Mere end 2 mio. boligejere skylder angiveligt penge til staten i form af et boligskattelån. Disse lån findes i forskellige former og kan være svære at få overblik over. Nedenfor giver vi en miniguide.

### Gamle indfrysningsslån

For årene 2018-2023 blev stigninger i den kommunale grundskyld automatisk indefrosset som en gæld til kommunen. En gæld, der først skal betales, når boligen sælges. Du har tilbage i januar formentlig modtaget en opgørelse fra din kommune over, hvor meget du skylder på den konto.

Gælden, der til enhver tid kan indfries via [denne side](#) på borger.dk, er indtil videre rentefri. På sigt skal staten overtage lånene, og når det sker, kommer der renter på gælden. Du vil i god tid blive varslet om lånets overgang til staten, hvilket efter vores vurdering nok tidligst vil ske pr. 1. januar 2027.

### Indefrysningsslån fra 2024 og fremefter

Også for 2024 og fremefter får landets boligejere automatisk et lån til dækning af en eventuel stigning i deres grundskyld – nu hos Vurderingsstyrelsen – hvis stigningen overstiger en bagatelgrænse, der for 2024 udgjorde et beløb på 296 kr. Har du ikke har anmeldt dig ordningen, vil lånet fremgå af den låneopgørelse, som Vurderingsstyrelsen snart udsender.

Også dette lån skal i princippet først betales, når boligen sælges, men lånet kan til enhver tid indfries, hvis du ønsker at gøre det. Indfrielse skal i givet fald ske via boligskattelaan.skat.dk. Der tilskrives renter til gælden med en rentesats på 2,66 % i 2025. Renterne er ikke fradragsberettigede. Ved indfrielse af gæld for 2024 vil der skulle betales renter fra 1. januar 2025 og frem til indfrielsesdatoen. For 2024 udgør det gennemsnitlige lån et beløb på knap 1.300 kr.

Til næste år får vi endnu et lån. Det skal dække en evt. stigning i ejendomsværdiskatten. Du får lånet automatisk, hvis du er tilmeldt indefrysningsordningen ved udgangen af 2025, jf. [denne side](#).

### Tillægsslån for 2024 og 2025

Overgangen til at betale både ejendomsværdiskat og grundskyld via skattekortet har været bøvlet. For mere end 700.000 boligejere har Skattestyrelsens IT-system ikke været i stand til at udregne en korrekt skatterabat i de tilfælde, hvor den ene boligskat er steget, og den anden er faldet. Det har betydet en for lav skatteopkrævning. På Christiansborg er det derfor besluttet, at de berørte boligejere skal have et automatisk tillægsslån til dækning af skatten.

Har du ikke anmeldt dig lånet, vil du for nylig have modtaget et såkaldt bevillingsbrev om dette, ligesom lånet i givet fald også fremgår af ovennævnte låneopgørelse fra Vurderingsstyrelsen. Det gennemsnitlige lånebeløb udgør ca. 2.000 kr. for 2024, men vil stige, hvis der ikke sker framelding via boligskattelaan.skat.dk. Det skyldes, at problemet først forventes løst fra 2026. Den aktuelle lånesaldo forhøjes derfor til næste år med et beløb for 2025. Der gælder ingen bagatelgrænse for disse lån. Omkring 85.000 boligejere har derfor angiveligt modtaget et lån for 2024 på under 100 kr. Ifølge Vurderingsstyrelsen lyder det mindste lån på 1 øre, mens det største udgør ca. 180.000 kr.

### Pensionistlån

Efterlønnere og folkepensionister m.fl. har i mange år kunnet få indefrosset deres grundskyld – men ikke ejendomsværdiskat – sådan, at denne først skal betales, når boligen sælges. Det kan de fortsat, men ordningen er fra og med 2024 overtaget af staten. Modsat de andre boligskattelån, så gives disse lån kun efter ansøgning. De gamle lån ligger fortsat hos kommunen. Kun lånet for 2024 fremgår derfor af låneopgørelsen fra Vurderingsstyrelsen. Der skal betales renter af gælden – også af gæld til kommunen for tidligere år – og rentesatsen er i 2025 på 2,66 % ligesom for øvrige lån.

**”Du har tilbage i januar formentlig modtaget en opgørelse fra din kommune over, hvor meget du skylder på den konto”**

## Nu kan aktionærer i Roskilde Bank og Amagerbanken få skattefradrag

**Selskaberne bag de to konkursramte banker blev begge opløst i 2024. Det betyder, at det nu er tid for de aktionærer, der havde aktier, som var købt for frie midler, til at opgøre og indberette deres tab til årsopgørelsen for dette år. En udfordrende opgave.**

Af Mette Eskildsen, [meesk@bdo.dk](mailto:meesk@bdo.dk)

Selvom Roskilde Bank gik konkurs i 2008, og Amagerbanken gjorde det i 2011, er det først på årsopgørelsen for 2024, at private investorer med aktier købt for frie midler kan fratække deres tab. De aktionærer, der havde købt aktier for pensionsmidler, har for længst fået deres tabsfradrag, fordi der gælder andre regler for den slags.

Når der skulle gå henholdsvis 16 og 13 år, før de private investorer kan fratække deres tab, skyldes det, at tabet først kan fratækket i det år, hvori det er endeligt konstateret. For aktier i konkursramte selskaber anses dette efter fast praksis først for at være tilfældet i det år, hvori selskabet endeligt lukkes. Det blev begge de to bankselskaber i 2024.

### Årsopgørelsen 2024

Tabet på aktierne har karakter af negativ aktieindkomst og skal derfor indtastes i rubrik 66 på årsopgørelsen for 2024. Tabet kan alene modregnes i positiv aktieindkomst. Ikke i anden indkomst, herunder lønindkomst. Positiv aktieindkomst består i første række af aktieudbytte og gevinster ved salg af andre aktier. Hvis aktieindkomsten for 2024 samlet set bliver negativ, fremføres beløbet automatisk og uden tidsbegrænsning til modregning i positiv aktieindkomst i et senere år.

Tabet er i ingen tilfælde fortrykt på årsopgørelsen. Hvis der allerede står et beløb i rubrik 66 på årsopgørelsen, indgår tabet ikke heri. Dette gælder uanset, at Skattestyrelsen i nogle tilfælde i princippet er i besiddelse af de nødvendige oplysninger til opgørelse af tabet. Når Styrelsen ikke desto mindre ikke gør det, skyldes det, at den automatiske opgørelse af gevinster og tab kun sker for aktier, der er solgt på en børs. Det er aktier i et konkursramt selskab ikke.

Tabet har en skatteværdi på 27 %, hvis aktieindkomsten (netto) i 2024 ikke overstiger 61.000 kr. og 42 % for den overskydende del. For ægtefæller er beløbsgrænsen det dobbelte. Skatteværdien er udtryk for den skattebesparelse, som tabsfradraget reelt giver.

### Dokumentation

Opgørelse af det fradragsberettigede tab forudsætter, at købsprisen for aktierne kan dokumenteres eller sandsynliggøres. Det kan være et problem for aktionærer, der ikke har gemt en papirversion af deres gamle købsnotaer eller ikke kan finde disse i deres e-Boks. Hverken de kuratorer, der har stået for afviklingen af bankerne, eller Finansiell Stabilitet, der overtog disse, kan hjælpe.

Investorerne kan i deres skattemappe på Tast Selv finde oplysninger om aktier, der er købt efter 1. januar 2003, men først med oplysninger om købesummen fra 2010. Det sidste kan måske være en hjælp til mange aktionærer i Amagerbanken, der købte aktier ved en kapitaludvidelse i eftersommeren 2010.

### Efterlevende ægtefæller

På grund af de mange år, der er gået siden de to banker gik konkurs, er en del af aktionæerne formentlig afgået ved døden. For efterlevende ægtefæller er reglerne sådan, at de kun kan fratække tabet på deres årsopgørelse for 2024, hvis de hensidder i uskiftet bo.

### Særlige tilfælde

Der gælder særlige regler for aktionærer, der har købt (nogle af) deres aktier før 1. januar 2006, og som ved udgangen af 2005 havde en beholdning af børsnoterede aktier til en samlet værdi på ikke over 136.600 kr. Dog 273.100 kr. for ægtefæller. I disse tilfælde kan de historiske købspriser ikke bruges ved opgørelsen af tabet. I stedet skal bruges en indgangsværdi på 1,09 kr. pr. nom. 10 kr. aktier i Roskilde Bank, mens der ikke kan opgøres tabsfradrag for sådanne aktier i Amagerbanken. Særreglen skyldes tidligere regler om skattefrihed for mindre beholdninger af børsnoterede aktier.

**”Tabet er i ingen tilfælde fortrykt på årsopgørelsen”**

## Endelig løses problemerne med fantomskatten

**Udfordringerne med den såkaldte fantomskat af milepælsbetalinger bliver mindre fra nytår, når der indføres en ny henstandsordning. Også problemerne med *earn-outs* ved salg af datterselskabsaktier mv. løses. Det sker endda med øjeblikkelig virkning.**

Af Mark Stahlbaum Larsen, [marla@bdo.dk](mailto:marla@bdo.dk)

Ved salg af visse aktiver, fx opfindelser, er det almindeligt, at salgsprisen sammensættes som en kombination af en udbetaling – et *up front fee* – og en løbende ydelse – såkaldte *milestone payments* – hvor sidstnævnte kun skal betales, hvis køberen fx opnår en række salgsmål. En for begge parter rimelig metode, når indtjeningspotentialet er svært at estimere.

Efter de gældende skatteregler er parterne i sådanne tilfælde forpligtet til i fællesskab at fastsætte en kapitalværdi af de fremtidige løbende ydelser. Denne værdi, der almindeligvis må fastsættes efter et skøn, skal nemlig bruges efterfølgende, idet sælgerens skattemæssige salgssum – såvel som køberens skattemæssige anskaffelsessum – for det overdragne aktiv udgøres af summen af udbetalingen og kapitalværdien af de efterfølgende løbende ydelser.

Reglerne medfører altså, at sælgeren i afståelsesåret beskattes af penge, som endnu ikke er tjent – nemlig af kapitalværdien af de fremtidige løbende ydelser – og som måske aldrig bliver tjent. Skatten af denne fiktive indkomst omtales af den grund, som en fantomskat, der jævnlige giver likviditetsmæssige udfordringer for de virksomheder, som skal betale den.

Der findes godt nok også efter de eksisterende regler en mulighed for en rentefri henstand med skattebetalingen, men den gælder kun ved salg af goodwill og andre immaterielle aktier. Hertil kommer, at enhver modtaget milepælsbetaling skal anvendes fuldt ud (100 %) til nedbringelse af skattegælden, og er henstandsbeløbet ikke betalt senest syv år efter indgåelsen af aftalen, forfalder restbeløbet til betaling ved udløbet af dette indkomstår.

Problemet med beskattningen af kapitalværdien af løbende ydelser gælder ikke ved salg af datterselskabsaktier mv., som kan afstås skattefrit. Alligevel kan det ved salg af sådanne på *earn-out*-vilkår give skattemæssige udfordringer, fordi der efter de gældende regler indtræder skattepligt ved modtagelsen af sådanne betalinger, når summen af disse overstiger kapitalværdien, uagtet at de modtages som betaling for et aktiv, der kan afhændes skattefrit.

### Nye regler

Udfordringerne med fantomskatten har været velkendte i mange år, og siden 2020 har der på Christiansborg gentagne gange været drøftet løsningsmuligheder. Først med [iværksætteraftalen](#) fra juni sidste år lykkedes det imidlertid at finde flertal for en løsning af problemet. Det skete i form af en aftale om en ny og forbedret henstandsordning, som nu er udmøntet i [et lovforslag](#) fra skatteministeren, som skal have virkning for overdragelser i 2026 og derefter.

Den nye henstandsordning adskiller sig fra den gamle ordning på to punkter. For det første kommer den til at gælde ved afståelse af alle typer af skattepligtige aktiver. For det andet vil afdragsperioden i den nye ordning blive markant længere. Henstandsbeløbet vil fortsat være rentefrit.

Når det gælder afdrag, vil sælgeren ved modtagelsen af en milepælsbetaling alene skulle anvende en forholdsmæssig andel af denne til nedbringelse af henstandsbeløbet. Den forholdsmæssige andel udgøres af forholdet mellem den modtagne ydelse og den kapitaliserede værdi af samtlige løbende ydelser. Udgør den kapitaliserede værdi et beløb på fx 50 mio. kr., vil der ved modtagelse af en milepælsbetaling på 5 mio. kr. alene skulle anvendes 1,1 mio. kr. heraf til afdrag på henstandsbeløbet, hvis hovedstolen for dette udgjorde et beløb på 11 mio. kr.

Også problemet med *earn-outs* ved salg af skattefrie datterselskabsaktier mv. løses. Det sker ved helt at skattefritage løbende ydelser, der modtages som betaling for skattefrie aktiver. Til gengæld gives der heller ikke skattefradrag for nogen andel af løbende ydelser, der betales ved køb af sådanne aktiver. Disse regler har virkning for overdragelser den 19. marts 2025 og derefter.

**”Den nye henstandsordning adskiller sig fra den gamle ordning på to punkter”**

## Mellembalancer ved udlodning af ekstraordinært udbytte

**Ved udlodning af ekstraordinært udbytte mere end seks måneder efter balancedagen er det for både aktie- og anpartsselskaber et krav, at der udarbejdes en mellembalance. Den skal dokumentere, at udlodningen er forsvarlig.**

Af Mia Wauder, [miw@bdo.dk](mailto:miw@bdo.dk)

Godt nok vedtages de fleste udlodninger af udbytte på et selskabs ordinære generalforsamling, men faktisk forekommer udlodning af ekstraordinært udbytte efterhånden ikke så sjældent. Tilbage i december 2024 udbetalte Danske Bank fx hele 5,5 mia. kr. i ekstraordinært udbytte. Også rederiet Norden udbetalte ekstraordinært udbytte i 2024.

Selskabsreglerne er indrettet sådan, at et selskab i princippet kan vælge at udlodde ekstraordinært udbytte lige så mange gange indenfor et år, som det har lyst til, dog med undtagelse af selskabets første regnskabsår. Der gælder blot et overordnet krav om, at udlodningen skal være forsvarlig i forhold til selskabets kapitalbehov og risici, som i øvrigt ikke må overstige de frie reserver.

Hvis kravet om forsvarlighed er opfyldt, kan der som ekstraordinært udbytte udloddes et beløb op til de frie midler ifølge balancen i det seneste årsregnskab med tillæg af overskud, der er optjent efterfølgende samt af reserver, der er frigjort i denne periode. Reserver, der er blevet frigjort, kan nogle gange have sammenhæng med salg af fx en ejendom eller en kapitalinteresse. Den ekstraordinære udbytteudlodning i Danske Bank lige før jul sidste år beroede således på, at banken havde fået frigjort kapital ved salg af dens private banking-afdeling i Norge.

### Krav om mellembalance

Kravet om forsvarlighed er det helt centrale ved beslutninger om udlodning af ekstraordinært udbytte. Grundlaget for denne vurdering afhænger af, hvornår udbyttet skal udloddes.

#### Udlodninger senere end seks måneder

Hvis beslutningen om udlodning af et ekstraordinært udbytte træffes senere end seks måneder efter balancedagen i det seneste årsregnskab, skal der udarbejdes en mellembalance. Det gælder for både aktie- og anpartsselskaber. Et selskab med regnskabsår 1. juli 2023 til 30. juni 2024 kan altså ikke udlodde ekstraordinært udbytte i første halvår af 2025 uden at udarbejde en mellembalance.

#### Udlodninger inden seks måneder

Træffes beslutningen om den ekstraordinære udlodning inden 6-måneders-dagen, er der forskel på anpartsselskaber og aktieselskaber. I anpartsselskaber kan ledelsen beslutte udlodningen uden en balance, så længe udlodningen anses for at være forsvarlig.

I aktieselskaber skal der altid foreligge en balance, men bestyrelsen vurderer selv, om det er forsvarligt at bruge balancen i det seneste årsregnskab, eller om der skal udarbejdes en mellembalance med en senere opgørelsesdag. Skal der udloddes frie reserver, der er optjent efter balancedagen i det seneste årsregnskab, vil det normalt være nødvendigt med en mellembalance.

### Indholdet af en mellembalance

I de tilfælde, hvor der udarbejdes en mellembalance, må denne ikke have en skæringsdato, der ligger mere end seks måneder forud for den dato, hvor der træffes beslutning om udbytteudlodningen.

Kravene til mellembalancen følger de krav, som det konkrete selskab er underlagt efter årsregnskabsloven i forhold til opgørelsesmetoder. Mellembalancen skal derfor indeholde:

- En balance.
- En beskrivelse af anvendt regnskabspraksis eller henvisning til seneste årsrapport.
- En ledelsespåtegning.
- Noter, der er nødvendige for at kunne vurdere forsvarligheden ved udbytteudlodningen.
- En eventuel revisorerklæring. Der er alene krav om en reviewerklæring fra en godkendt revisor, hvis selskabet er underlagt revisionspligt.

*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 mere end 1.700 medarbejdere, mens det verdensomspændende BDO-netværk har godt 115.000 medarbejdere i mere end 166 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.*