

# Depechen

Nyhedsbrev om skat, moms og regnskab

## Indbetaling af acontoskat for selskaber den 3. februar 2025

**Selskaber med udsigt til restskat for indkomståret 2024 bør overveje at foretage frivillig indbetaling til hel eller delvis dækning af restskatten allerede nu fremfor at vente til november. Herved kan der nemlig ofte opnås en rentegevinst.**

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

Selskaber, fonde og foreninger skal betale restskat for indkomståret 2024 den 20. november 2025 sammen med et restskattetillæg på 8,3 %. Da tillægget ikke er fradragsberettiget, svarer det til en rente på 10,6 % p.a. før skat. Restskattetillægget er 0,6 procentpoint højere end for indkomståret 2023, hvor det udgjorde 7,7 %.

De selskaber mv., som ved, at de står til en restskat, har dog mulighed for frivilligt at indbetale et beløb til hel eller delvis dækning af restskatten allerede nu. Reglerne for frivillig indbetaling af selskabsskat er nemlig sådan, at der også kan indbetales den 1. februar i året efter indkomstårets udløb. I år falder den 1. februar imidlertid på en lørdag, og derfor er sidste frist for frivillige indbetalinger for indkomståret 2024 mandag den 3. februar 2025.

### Dekort af betalinger nu

Selvom restskattetillægget forsvinder for de beløb, der indbetales den 3. februar 2025, så er besparelsen ikke identisk med tillægget. De indbetalinger, der foretages nu, reduceres nemlig med en dekort på 1,6 %. Reduktionen betyder, at selskaberne kun godskrives 98.400 kr. for hver 100.000 kr., de indbetaler.

På trods af dekorten er det historisk set ikke ubetydelige beløb, der indbetales frivilligt i februar måned. I 2023 blev der således indbetalt 9,9 mia. kr., mens der i 2024 blev indbetalt 12,8 mia. kr.

Hvorvidt det kan betale sig at foretage frivillige indbetalinger nu, afhænger selvsagt af, hvordan indbetalingen finansieres. For selskaber med overskudslikviditet vil fordelene som udgangspunkt være åbenbar. For selskaber, der skal finansiere indbetalingen ved træk på en kredit, afhænger det af lånerenten for denne. Da restskattetillægget imidlertid, som nævnt, svarer til en lånerente på 10,6 % p.a. før skat, vil indbetaling også i sådanne tilfælde nok være interessant for de fleste, hvis der er tale om et større beløb.

Det kan ikke betale sig at foretage en for stor indbetaling. Den normale rentegodtgørelse til overskydende skat, der for indkomståret 2024 er fastsat til 4,4 %, gives nemlig ikke til overskydende skat, der kan henføres til en frivillig indbetaling i februar. Skulle skaden ske, kan man dog glæde sig over, at en frivillig indbetaling i februar, som ender som overskydende, ikke reduceres med dekorten på de 1,6 %.

Selskaber, der ønsker at foretage frivillig indbetaling af acontoskat til deres skattekonto, skal huske forud for indbetalingen via TastSelv Erhverv at indberette, hvad indbetalingen skal gå til dækning af. Sker det ikke, vil den frivillige indbetaling nemlig blive tilbagebetalt. Sætserne for restskattetillægget, for godtgørelsen til overskydende skat samt for dekorten ved frivillige indbetalinger nu fremgår i øvrigt af [denne meddelelse](#) fra Skattestyrelsen.

## DEPECHEN 2025, NR. 3

29. januar 2025

### Indhold

- Indbetaling af acontoskat for selskaber den 3. februar 2025
- Bliv digital nomade og bliv skattefri
- Generationsskifte: Godt nyt til ejere af udlejningsejendomme
- Husk det nu: Udlejning af fast ejendom med moms kræver registrering
- Regnskabsmæssig håndtering af låneomlægninger

## Bliv digital nomade og bliv skattefri

**Ny afgørelse viser, at du kan slippe fuldstændig for dansk skat, hvis du flytter til udlandet. Det gælder også, selvom du beholder dit arbejde hos en dansk virksomhed, og fortsat får lønnen indsat på en dansk bankkonto.**

Af Iben Pedersen, [ibp@bdo.dk](mailto:ibp@bdo.dk)

Når det gælder lønindkomst, findes der som oftest to veje til at slippe for dansk skat. Begge forudsætter, at du bosætter dig i udlandet. Den ene kræver, at du afvikler din bolig i Danmark. Den anden forudsætter bl.a., at du højst er i Danmark i 42 dage indenfor en periode på seks måneder.

### Digitale nomader

Især for unge mennesker, der endnu ikke har anskaffet sig hverken en villa, vovse eller Volvo, kan tanken om at rejse rundt i udlandet være tilløkkende. Har man et arbejde, der kan udføres fra alle steder med en stabil internetforbindelse, og en arbejdsgiver, som tillader distancearbejde, er det faktisk muligt at forene de to ting. Nemlig at leve som nomade, men beholde sit gode arbejde, vel at mærke uden at skulle betale skat til Danmark. Det viser en ny [afgørelse fra Skatterådet](#).

Sagen handlede om en formentlig ung mand, der ville flytte til De Forenede Arabiske Emirater, der blandt andet omfatter Dubai og Abu Dhabi. Her ville han opholde sig på et tidsbegrænset visum som "digital nomad", der giver ret til ophold i et år, men med mulighed for forlængelse. Manden ejede ingen ejendomme i Danmark og ville ved udrejsen opgive og fraflytte den lejelejlighed, hvori han boede. Under sit ophold i udlandet ville han beholde sit nuværende arbejde hos en dansk virksomhed, der fortsat ville udbetale hans løn i danske kroner til en dansk bankkonto.

I sin afgørelse fastslog Skatterådet, at mandens skattepligt til Danmark ville ophøre ved hans fraflytning til udlandet, idet han herefter ikke længere havde en bolig til sin rådighed her i landet, herunder hos en kæreste eller familie.

### Kommentar

Afgørelsen er helt efter bogen. Skattepligt til Danmark kræver nemlig bopæl her i landet, hvorimod det er uden betydning, hvem man arbejder for. Bemærkningen om, at manden ikke havde rådighed over en bolig hos familie, skal forstås som en fast bolig. Der er intet til hinder for, at digitale nomader bor hos fx deres forældre, når de under deres udlandsforhold besøger Danmark i ferieøjemed, hvis blot de ikke har en fast bolig til rådighed hos disse eller boede hos dem indtil udrejsen.

### Skattefrihed trods bevarelse af dansk bolig

Selvom du under et udlandsophold bevarer din danske bolig, er det under visse betingelser faktisk stadig muligt at undgå dansk skat af din lønindkomst – men ikke af eventuel anden indkomst – helt eller delvist. Det er et regelsæt, som især kan være interessant for dem, der har ægtefælle/partner og børn, som forbliver i Danmark.

Muligheden for at blive fri for dansk skat af lønindkomst kræver, at opholdet i udlandet har en varighed af mindst seks måneder, og at der ikke arbejdes under eventuelle ferieophold i Danmark. Det er desuden et krav, at besøgene i Danmark ikke overstiger 42 dage for hver seks måneder – i gennemsnit altså ca. én uge pr. måned – og at opholdet i udlandet skyldes arbejdet.

I nogle tilfælde medfører reglen – i alle tilfælde i første omgang – kun en halvering af den danske skat. Det vil som udgangspunkt være tilfældet, hvis du under opholdet i udlandet modtager løn fra en dansk arbejdsgiver, eller opholdet i det enkelte land er under 183 dage. Tager du derimod job hos en udenlandsk arbejdsgiver, og får du en fast bopæl i fx Spanien eller Dubai for mere end et halvt år, slipper du helt for dansk skat fra dag ét i udlandet.

### Skat i udlandet

At slippe for dansk skat er ingen garanti for total skattefrihed. Anskaffer du dig en fast bolig i et andet land, vil der ofte skulle betales skat hertil. Ofte blot mindre end i Danmark. Digitale nomader uden fast bopæl kan i visse tilfælde opnå total skattefrihed for en periode.

**"Afgørelsen er helt efter bogen"**

## Generationsskifte: Godt nyt til ejere af udlejningsejendomme

**Skatteministeriet har tydeliggjort, at outsourcing af administrationen af udlejningsejendomme ikke i sig selv er til hinder for, at sådanne kan generationsskiftes uden beskatning hos sælgeren.**

Af Martin William Boel Kristensen, [mwk@bdo.dk](mailto:mwk@bdo.dk)

Skatteministeren har nu fremsat [det lovforslag](#), der skal udmønte den politiske aftale fra sidste år om forbedring af vilkårene for generationsskifte af danske virksomheder indenfor familien. Det betyder blandt andet, at virksomheder med udlejning af fast ejendom nu i mange tilfælde vil blive sidestillet med andre former for erhvervsmæssig virksomhed og dermed kan overdrages med skattemæssig succession. Det vil sige uden beskatning hos sælgeren.

Reglerne om skattemæssig succession indebærer nemlig, at sælgeren ved et salg til sine nærmeste ikke skal betale den skat, som ville være udløst ved et salg til fremmede. Skatteregningen forsvinder dog ikke, men udskydes i princippet til det tidspunkt, hvor der sælges til én uden for familien. Køberen – typisk børn og/eller børnebørn – overtager således en latent skatteforpligtelse, hvilket der tages hensyn til ved fastsættelsen af overdragelsesvilkårene. Typisk på den måde, at en del af overdragelsessummen berigtiges med en gave fra sælger til køber.

### Ejendomsadministration

De nye regler gælder både ved overdragelse af personligt ejede udlejningsejendomme og ved overdragelse af aktier eller anparter i ejendomsselskaber. I begge tilfælde er det dog et krav, at ejeren i overvejende grad selv står for indgåelsen af aftaler af væsentlig økonomisk betydning for driften af udlejningsvirksomheden.

I det oprindelige udkast til lovforslag gav bemærkningerne om dette krav indtryk af, at reglen ikke ville kunne anvendes, hvis administrationen af udlejningen var overladt til en ekstern ejendomsadministrator. I det endelige lovforslag er det imidlertid præciseret, at en outsourcing af ejendomsadministrationen ikke i sig selv forhindrer overdragelse med succession, hvis blot ejeren selv træffer de centrale beslutninger om udlejningen, herunder om lejeniveauet i lejekontrakterne samt om istandsættelsesarbejder vedrørende ejendommene.

Dette er et krav, som de fleste ejere af udlejningsejendomme nok fint kan leve med, men i nogle tilfælde vil det nok være tilrådeligt, hvis aftalen med administratoren formaliseres eller tydeliggøres, sådan at det overfor skattemyndighederne til enhver tid kan godtgøres, at det er ejeren, der reelt har truffet beslutning om de væsentligste forhold. Der er intet til hinder for, at dette kan ske ud fra et oplæg fra administratoren, men ejerens beslutning må ikke kun være af formel karakter. Det vil i denne forbindelse nok være klogt, hvis en hensigtsmæssig metode til arkivering af mailkorrespondance mellem ejeren og administratoren indtænkes i en sådan aftale.

### Investeringselskaber

Selskaber, hvis formue er placeret i aktier og andre finansielle aktiver, kan fortsat ikke overdrages med skattemæssig succession, men det må antages, at de nye regler for udlejningsejendomme vil få nogle af disse selskaber til at overveje investering i den slags for at kunne udskyde generationsskifteskatten.

Dette vil bestemt være en mulighed, men generationsskiftet kan ikke uden videre gennemføres umiddelbart efter købet. Det er nemlig et krav, at værdien af udlejningsejendomme skal udgøre mindst halvdelen af de samlede aktiver både på overdragelsestidspunktet og som et gennemsnit af de seneste tre regnskabsår forud for overdragelsen. Via en skattefri omstrukturering vil kravet dog i nogle tilfælde kunne reduceres til ét år.

For selskaber med meget store finansielle formuer, hvor opkøb af enkelte udlejningsejendomme ikke vil være tilstrækkeligt til at opfylde 50 %-kravet, kan det – som en delløsning – være relevant at overveje en skattefri spaltning, så aktiverne fordeles mellem to selskaber, og således at køb af udlejningsejendomme kun sker i det ene selskab.

**”Dette er et krav, som de fleste ejere af udlejnings-ejendomme nok fint kan leve med”**

## Husk det nu: Udlejning af fast ejendom med moms kræver registrering

**Selskaber m.fl., der driver en momspligtig virksomhed, men som også udlejer lokaler eller ejendomme og lægger moms på huslejen, skal have en særskilt momsregistrering for udlejningsaktiviteten.**

Af Lone Ravnholt Jensen, [lojen@bdo.dk](mailto:lojen@bdo.dk)

I slutningen af 2024 udsendte Skattestyrelsen brev til virksomheder, som på [virk.dk](http://virk.dk) er registreret med branchekode 682040, der omfatter udlejning af erhvervsjendomme. I brevet oplyste Styrelsen, at selvom virksomheden i forvejen er momsregistreret, så har den ikke fradrag for moms af udgifter til fx istandsættelse og løbende drift af de udlejede lokaler eller bygninger, hvis virksomheden ikke har ladet sig frivilligt momsregistrere for udlejningsaktiviteten.

### Sådan er reglerne

Udlejning af fast ejendom, herunder også fremleje af lejede lokaler, er som udgangspunkt fritaget for moms. Udlejeren har imidlertid mulighed for – helt frivilligt – at lægge moms på lejen. Det kræver blot to ting: at der ikke er tale om udlejning til boligformål, og at udlejeren lader sig frivilligt momsregistrere for erhvervsmæssig udlejning af fast ejendom.

En frivillig momsregistrering giver den fordel, at udlejeren kan få fradrag for den fulde moms af udgifter til istandsættelse af lejemålet samt for moms af andre udgifter vedrørende dette. Umiddelbart er en frivillig momsregistrering derfor altid en fordel for udlejeren.

Både hele ejendomme, enkelte bygninger og sågar enkelte lokaler kan være omfattet af en frivillig registrering. Det er således muligt at foretage udlejning af forskellige bygninger og lokaler, hvor nogle er omfattet af momspligt og andre ikke. Der skal foretages en særskilt momsregistrering for hvert af de lejemål, hvor der lægges moms på huslejen. Udlejningsaktiviteten kan altså ikke ses under ét. Frivillige registreringer knyttes til en bestemt adresse. Hvis der er tale om en bygning på fx 1000 m<sup>2</sup>, skal det i ansøgningen oplyses, hvor stor en andel af denne, der er omfattet af ansøgningen – den del, der udlejes med moms – og hvem lejerne er. Dog skal Skattestyrelsen ikke orienteres i tilfælde af efterfølgende lejerskifter, hvis også de nye lejere betaler moms.

Den omstændighed, at en virksomhed er særskilt registreret for udlejning af fast ejendom, betyder ikke, at den får flere momsnumre. Virksomheden skal heller ikke nødvendigvis føre flere momsregnskaber. Virksomheden kan således vælge at knytte frivillige momsregistreringer til virksomhedens CVR-nummer. I så fald afregnes al moms via dette.

Ved køb og salg af udlejningsejendomme skal man være opmærksom på, at sælgers frivillige momsregistrering ikke kan overtages af køber. Sælger skal altså afmelde sin frivillige momsregistrering, og køber skal selv foretage en ny. Det er nemlig ejeren og ikke bygningen, der frivilligt registreres for moms.

### Hvad kan der ske?

Risiciene ved at have opkrævet moms for et lejemål, hvor dette ikke er særskilt momsregistreret, beror på omstændighederne. Hvis det fremgår af lejekontrakten, at der lægges moms på huslejen, og denne løbende er faktureret med moms, vil Skattestyrelsen normalt uden videre acceptere, at der sker momsregistrering med tilbagevirkende kraft til lejemålets begyndelse.

Fremgår det ikke af lejekontrakten, at udlejer er frivilligt registreret for moms, kan det give udfordringer for både lejer og udlejer. Det samme er tilfældet, hvis huslejen blot betales via en månedlig bankoverførsel, uden at der udstedes en faktura med moms for hver lejebetaling.

For udlejer kan udfordringen blive, at denne nægtes fradrag for momsen af udgifterne vedrørende lejemålet uden samtidig mulighed for at få tilbagebetalt den afregnede moms. For lejeren kan udlejerens manglende momsregistrering betyde, at denne bliver nægtet fradrag for den betalte moms af huslejen. Nægtelsen af momsfradrag vil i særlige tilfælde måske endda ske med tilbagevirkende kraft og betyde, at der vil skulle betales renter af de beløb, der skal tilbagebetales.

**”Virksomheden skal heller ikke nødvendigvis føre flere momsregnskaber”**

## Regnskabsmæssig håndtering af låneomlægninger

**Den regnskabsmæssige behandling af låneomlægninger afhænger af, om vilkårene og betalingsstrømmene for det nye lån adskiller sig væsentligt fra det gamle. Dette afgøres ud fra dels en kvantitativ og dels en kvalitativ test.**

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

Omlægning af lån har i perioder nærmest karakter af en folkesport for boligejere, men også virksomheder omlægger fra tid til anden deres lån – og modsat private, omfatter disse omlægninger ikke kun realkreditlån, men også andre typer af lån.

Behandlingen af en låneomlægning efter reglerne i årsregnskabsloven afhænger af, om denne har medført en væsentlig ændring af et givent lån. Hvorvidt det er tilfældet, afgøres i første omgang ved en særlig test, hvor nutidsværdien af de fremtidige ydelser på det nye lån sammenlignes med nutidsværdien af restydelse på det gamle lån. Beregningen skal i begge tilfælde ske med udgangspunkt i den effektive rente for sidstnævnte. Er nutidsværdien af ydelserne på det nye lån mere end 10 % højere eller lavere end nutidsværdien af restydelse på det gamle lån, er der tale om en væsentlig ændring. Er forskellen mindre, er der tale om en ikke-væsentlig ændring.

Selvom testen viser en ændring på mindre end +/- 10 %, skal omlægningen anses for en væsentlig ændring, hvis lånevilkårene ikke er de samme. Skifte i lånevaluta eller omlægning fra fast til variabel rente eller omvendt anses fx altid for en væsentlig ændring. Det samme gælder, hvis et lån omlægges til (eller fra) at være et ansvarligt eller konvertibelt lån. Derimod anses et kreditorkifte ikke i sig selv for en væsentlig ændring.

### Væsentlig ændring

Foreligger der en væsentlig ændring udgår det gamle lån af balancen, og kursgevinst/-tab ved omlægningen indregnes i resultatopgørelsen.

Første indregning af det nye lån i balancen skal ske til kostpris. Det vil sige til det modtagne låneprovenu med fradrag af låneomkostninger. Efterfølgende målinger sker til amortiseret kostpris, hvorved både låneomkostninger og kurstab/-gevinster på det nye lån medtages ved beregningen af den effektive rente på dette.

### Ikke-væsentlig ændring

Hvis en låneomlægning i regnskabsmæssig henseende anses for ikke-væsentlig, anses omlægningen som en modifikation af det oprindelige lån. Den regnskabsmæssige behandling kan efter vores opfattelse herefter ske enten efter reglerne i IFRS 9 eller efter IAS 39. Sidstnævnte fordi Erhvervsstyrelsen ikke har meldt ud, at muligheden for at bruge denne er bortfaldet. Der er tale om et valg af regnskabspraksis. Den valgte metode skal derfor også anvendes i forhold til andre låneomlægninger.

### IFRS 9

Bruges reglerne heri, skal kurstabet/-gevinsten ved omlægningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster. Dette beløb opgøres som forskellen mellem kostprisen for det nye lån og den bogførte værdi af det gamle lån.

Kostprisen for det nye lån svarer til nutidsværdien af de fremtidige pengestrømme på det nye lån tilbagediskonteret med den effektive rente for det oprindelige lån. Fra denne værdi trækkes låneomkostninger i forbindelse omlægningen. Det medfører en justering til den oprindelige effektive rente, så låneomkostninger amortiseres over det nye låns løbetid.

### IAS 39

Ved anvendelse af dette regelsæt sker der ingen indregning i resultatopgørelsen i forbindelse med omlægningen. Kurstabet eller kursgevinsten ved omlægningen indgår i stedet sammen med låneomkostningerne i den amortiserede kostpris for det nye lån. Begge dele amortiseres således over det nye låns løbetid.

*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.*