

Depechen

Nyhedsbrev om skat, moms og regnskab

BDO

2,2 mio. boligejere er tilmeldt indefrysningsordningen

Mange boligejere er formentlig ikke klar over, at de får indefrosset stigende boligskatter. For indefrysninger i 2024 tilskrives der renter på gælden, hvis boligejeren ikke framelder sig ordningen inden nytår.

Af Anne Katrine Lindholt, anlin@bdo.dk

For årene 2018-2023 har landets boligejere kunne indefryse stigende boligskatter rentefrit hos deres kommune. Indefrysningen betyder, at regningen først skal betales, når boligen på et tidspunkt sælges. Der findes ingen oplysninger om, hvor store beløb, der ved udgangen af 2023 var indefrosset hos kommunerne. For den enkelte boligejer er det i langt de fleste tilfælde nok et overskueligt beløb, men samlet er der givetvis tale om mange penge.

Fra og med 2024 er indefrysningsordningen overgået til staten, og nu er den som udgangspunkt ikke længere rentefri. Rentesaftalen for i år lyder på 2,68 %, men da renten ikke er fradragsberettiget svarer den for mange nok til en lånerente på op imod 4,12 %.

Vi har hos Vurderingsstyrelsen fået oplyst, at der aktuelt er tilmeldt 2.234.074 personer til indefrysningsordningen. Heraf er det dog kun 478.019, som har fået indregnet et lånebeløb på deres forskudsopgørelse for 2024. Det lavere antal skyldes, at en del rent faktisk ikke har fået en stigning i deres boligskatter for 2024, mens stigningen for andre er under en bagatelgrænse, der i 2024 udgør 300 kr. Det samlede indefrysningsbeløb for 2024 udgør ifølge styrelsen aktuelt 567 mio. kr., svarende til gennemsnitligt ca. 1.200 kr. for hver person.

Framelding

Når så mange boligejere er tilmeldt indefrysningsordningen, skyldes det, at den er designet som en frameldingsordning. Det betyder, at boligejerne automatisk får indefrosset stigende boligskatter, medmindre de aktivt framelder sig dette. Langt fra alle boligejere er derfor formentlig klar over, at de langsomt, men sikkert, opbygger en gæld, der skal betales den dag, hvor boligen sælges. En gæld, hvis årlige tilvækst måske ikke er stor, men som over tid godt kan blive til et ikke ubetydeligt beløb.

Hvis en boligejer på nuværende tidspunkt ønsker at framelde sig indefrysningsordningen skal det ske via en ændring af forskudsopgørelsen for 2024. Altså via TastSelv. Konkret findes afmeldingsmuligheden under menupunktet "eksisterende ejendomme og grunde".

Der kommer ikke renter på lånet, hvis ordningen fravælges inden nytår, og en framelding medfører ikke, at indefrosne beløb frem til udgangen af 2023 skal betales. De vil fortsat stå som en rentefri gæld til kommunen. Det er dog til enhver tid muligt at indfri denne gæld, men indfrielsen skal i givet fald omfatte den fulde gæld ved udgangen af 2023, og beslutningen kan ikke omgøres. Læs mere herom på [denne side](#) på borger.dk.

De boligejere, der framelder sig ordningen for 2024, vil som udgangspunkt få en ny forskudsopgørelse, så indefrysningsbeløbet kan opkræves via skatten i årets resterende måneder. Jo tidligere det sker, jo flere måneder fordeles regningen selvsagt over.

DEPECHEN 2024, NR. 11

22. maj 2024

Indhold

- 2,2 mio. boligejere er tilmeldt indefrysningsordningen
- Skat ved Airbnb-udlejning i 2024
- Skattestyrelsen udveksler TP-oplysninger med andre lande
- Færre skattefordele ved at bo i Sverige og arbejde i Danmark
- Momsmæssige udfordringer ved tankkortordninger

Skat ved Airbnb-udlejning i 2024

De store vindere ved udlejning gennem Airbnb eller tilsvarende er dem, der udlejer både en helårsbolig og et sommerhus. De har nemlig to bundfradrag og kan derfor tjene op til 78.400 kr. skattefrit i 2024.

Af Tom Bruno Hansen, tbh@bdo.dk, og Pernille Rise, prt@bdo.dk

Tilbage i 2019 havde Airbnb angiveligt over 1,1 mio. bookinger i Danmark fordelt på mere end 70.000 udlejere. Platformen har vist ikke siden offentliggjort tal kun for Danmark, men da antallet af bookinger gennem udlejningsplatforme generelt er stigende, er det nærliggende at tro, at begge tal vil blive højere i år.

Beskatning

Langt de fleste udlejere vælger at bruge den såkaldte bundfradragsmetode. I så fald er de nemlig fri for at lave et egentligt regnskab over indtægter og udgifter ved udlejningen. Det skattemæssige overskud opgøres i stedet som 60 % af den del af lejeindtægterne, der overstiger det skattefrie bundfradrag.

For dem, der udlejer gennem Airbnb – eller en anden udlejningsplatform, som indberetter lejeindtægterne til skattemyndighederne – udgør bundfradraget i 2024 et beløb på 32.300 kr. for helårsboliger og 46.100 kr. for sommerhuse. Dem, der udlejer begge dele, kan altså tjene 78.400 kr. uden at skulle betale én krone i skat. For helårsboliger forudsætter bundfradragsmetoden, at der ikke er tale om langtidsudlejning. Herved forstås udlejning i en sammenhængende periode på fire måneder eller længere til den samme person.

”Langt de fleste udlejere vælger at bruge den såkaldte bundfradragsmetode”

Eksempel

Det skattepligtige overskud opgøres på følgende måde:

	Helårsbolig	Sommerhus
Bruttolejeindtægt	50.000 kr.	50.000 kr.
Bundfradrag	-32.300 kr.	-46.100 kr.
	17.700 kr.	3.900 kr.
Ikke skattepligtig del (40 %)	-7.080 kr.	-1.560 kr.
Til beskatning	10.620 kr.	2.340 kr.

Ved bruttolejeindtægten forstås den lejeindtægt, der modtages fra udlejningsplatformen. Altså efter fradrag af provision til denne. Eventuelle betalinger fra lejerne udenom platformen skal tillægges, uanset hvad betalingen dækker.

På årsopgørelsen

Selvom Skattestyrelsen modtager oplysninger om lejeindtægterne, er det stadig udlejerens eget ansvar, at årets overskud – således som dette kan opgøres efter ovenstående eksempel – kommer med på årsopgørelsen. Det skal anføres i rubrik 37, både når det gælder overskud ved udlejning af en helårsbolig og for overskud ved udlejning af et sommerhus.

Hvad koster det?

Det skattepligtige overskud beskattes som kapitalindkomst. Det betyder, at den faktiske skat afhænger af udlejerens øvrige indkomstforhold. Marginalskatten udgør et sted mellem ca. 26 % og ca. 43 %, hvis udlejer er medlem af folkekirken. For de fleste vil skatten formentlig udgøre ca. 35 % af det skattepligtige overskud. Tjener du brutto 50.000 kr. ved udlejning af en helårsbolig, vil skatten i så fald kun beløbe sig til ca. 3.700 kr. = knap 7,5 % af indtægten.

Pas på moms

Hvis der er tale om udlejning af en del af en bolig, fx kælderens i et hus, skal der normalt betales moms af bruttolejeindtægten, hvis denne på årsbasis overstiger 50.000 kr. Det skal der ikke, hvis der er tale om udlejning af hele boligen eller om udlejning af et sommerhus.

Skattestyrelsen udveksler TP-oplysninger med andre lande

Vi har for nylig assisteret en virksomhed, som Skattestyrelsen – på baggrund af oplysninger fra de amerikanske skattemyndigheder – mente havde afgivet urigtige TP-oplysninger. Det viste sig heldigvis ikke at være tilfældet.

Af Peter Rønhof Sloth, peslo@bdo.dk

Danske koncerner og danske selskaber, der indgår i udenlandske koncerner, skal efter særlige regler hvert år uopfordret indsende dokumentation til Skattestyrelsen for deres interne afregningspriser, såkaldt TP-dokumentation. Indsendelsen skal ske senest 60 dage efter indberetningen af indkomsten for et givet år (selvangivelsesfristen). Selskaber med kalenderårsregnskaber skal derfor indsende deres dokumentation for indkomståret 2023 senest den 30. august 2024.

En TP-dokumentation består i første række dels af en Master File og dels af en Local File. Begge dele skal indsendes hvert år. Den første har karakter af en slagsfællesdokumentation og skal indeholde en overordnet beskrivelse af koncernen og dennes interne transaktioner samt vilkårene for disse. Den lokale dokumentation beskriver kun de forhold, som gælder for det enkelte selskab. Det centrale i enhver TP-dokumentation er ikke beskrivelsen af de koncerninterne transaktioner, men derimod kravet om dokumentation for, at disse sker på armslængdevilkår. Noget som kan være ganske ressourcekrævende at udarbejde.

Multinationale koncerner med en konsolideret omsætning på 5,6 mia. kr. eller mere skal derudover indgive en såkaldt CbC-rapport, der er en standardiseret og skematisk rapport om koncernens økonomiske aktiviteter i hvert enkelt land i hele verden.

Den konkrete sag

En dansk virksomhed modtog for nylig et brev fra Skattestyrelsen, hvori styrelsen gjorde gældende, at selskabet havde udfyldt sit oplysningsskema forkert ved i dette at angive, at det på grund af sin størrelse kun var omfattet af reglerne om begrænset dokumentationspligt.

Styrelsen anførte i brevet, at det af koncernens CbC-rapport – som var indsendt til de amerikanske skattemyndigheder – fremgik, at koncernen havde mere end 250 ansatte, hvorfor det danske selskab var forpligtet til at indsende fuld TP-dokumentation.

I brevet oplyste Skattestyrelsen dernæst, at manglende opfyldelse af oplysningspligten som udgangspunkt sanktioneres med en bøde på minimum 250.000 kr. – uanset virksomhedens størrelse – mens manglende eller utilstrækkelig TP-dokumentation straffes med en bøde på minimum 125.000 kr. I begge tilfælde pr. år. Ud fra de konkrete omstændigheder ville en samlet bøde i princippet kunne beløbe sig til 2 mio. kr.

Så galt gik det heldigvis ikke. I den sidste ende henlagde Skattestyrelsen sagen, da det kunne påvises, at det danske selskab ikke var undergivet bestemmende indflydelse af noget andet selskab end sit danske holdingselskab. Den til de amerikanske skattemyndigheder indgivne CbC-rapport var derfor enten fejlbehæftet eller fejllæst af Skattestyrelsen.

Kommentar

Sagen er et godt eksempel på, at en stigende del af Skattestyrelsens kontrolarbejde udspringer af kontroloplysninger fra udlandet. I dette tilfælde en CbC-rapport indgivet til skattemyndighederne i USA.

I det konkrete tilfælde overlod virksomheden det til os at stå for korrespondancen og drøftelserne med Skattestyrelsen. Det er en fremgangsmåde, som vi anbefaler i alle tilfælde, hvor Skattestyrelsen henvender sig til en virksomhed om TP-dokumentation. Ikke fordi virksomhederne ikke selv kan gøre det, men fordi det ved besvarelsen ofte er en stor fordel at have et detaljeret kendskab til skattereglerne, hvilket virksomhederne sjældent har.

”En TP-dokumentation består i første række dels af en Master File og dels af en Local File”

Færre skattefordele ved at bo i Sverige og arbejde i Danmark

Fra nytår ændres den såkaldte Øresundsaf tale, som har virket i mere end 20 år og som især har været til fordel for de mange, der bor i Sverige, men som enten arbejder eller studerer i Danmark.

Af Cecilie Bay Frandsen, cec@bdo.dk

Tilbage i 2003 indgik Danmark og Sverige en skatteaftale, som skulle gøre det nemmere for de borgere, der bor i det ene land, men som arbejder eller studerer i det andet. Det er der mange, der gør, men trafikken går mest den ene vej. Mens omkring 17.000 personer i øjeblikket pendler fra Sverige til Danmark, er det kun omkring 1.400 personer, der tager turen den modsatte vej.

Der er helt sikkert flere forklaringer på den relativt ensidige trafik, men én af dem er givetvis, at den nuværende Øresundsaf tale giver særlige skattefordele til dem, der arbejder eller studerer i Danmark, men bor i Sverige. Fordele, som man ikke var opmærksomme på, da aftalen blev indgået, men som mange har nydt godt af i tidens løb.

Disse fordele bortfalder snart. Ifølge en nylig udsendt [pressemeldelse fra Skatteministeriet](#), er den danske og svenske regering nemlig blevet enige om at revidere Øresundsaf talen. De nye regler – der forventes at træde i kraft fra 2025 – kan i korthed beskrives således:

Hjemmearbejde

De nuværende regler rummer en betydelig forskel mellem privatansatte og offentligt ansatte med bopæl i Sverige og arbejde i Danmark, når det gælder hjemmearbejde.

Mens privatansatte bliver beskattet fuldt ud i Danmark medmindre deres hjemmearbejde udgør mere end halvdelen af arbejdstiden målt over en periode på tre måneder – hvilket den sjældent gør – så skal offentligt ansatte altid beskattes i Sverige af den del af deres indkomst, der kan henføres til hjemmearbejde uanset omfanget af dette. Det betyder, at de kan udnytte fradragsreglerne i begge lande og fx få fradrag for de samme renter to gange.

Med de nye regler er det hensigten, at offentligt ansatte skal undergives samme regler som privatansatte. Det vil kunne give en ikke ubetydelig merskat til personer, der har bopæl i Sverige, men som er ansat hos det offentlige i Danmark og som ofte arbejder hjemmefra.

Det er samtidig hensigten, at målingen af omfanget af hjemmearbejde fra nytår skal foretages over tolv i stedet for over tre måneder for både privatansatte og for offentligt ansatte.

Beskatning af SU og kunstnerstøtte mv.

Studerende, der bor i Sverige, men som læser på Københavns Universitet og modtager dansk SU, er efter de gældende regler totalt skattefrie af uddannelsesstøtten. Den er hverken skattepligtig i Danmark eller i Sverige. På samme måde er personer, der modtager dansk kunstnerstøtte og legater, men som bor i Sverige, ikke skattepligtig til Danmark heraf, og de bliver i nogle tilfælde heller ikke beskattet i Sverige af denne type indkomst.

Fra nytår ændres reglerne således, at Danmark kan beskatte dansk SU og kunstnerstøtte mv. til personer, der har bopæl i Sverige. Til gengæld skal dansk bosatte studerende, der modtager svensk SU, fritages for beskatning i Danmark. Dermed kommer reglerne for beskatning af SU til at følge reglerne i det land, der udbetaler støtten.

Beskatning af afkast på danske pensionsordninger

Personer, der bor i Sverige, men som arbejder i Danmark og som har en dansk pensionsopsparing, betaler i øjeblikket ikke dansk PAL-skat (15,3 %) af afkastet af deres danske opsparing. Dette ændres fra nytår, så også personer med bopæl i Sverige kommer til at betale denne skat af deres pensionsopsparing her i landet.

”Det betyder, at de kan udnytte fradragsreglerne i begge lande og fx få fradrag for de samme renter to gange”

Momsmæssige udfordringer ved tankkortordninger

Virksomheder, der køber brændstof til biler hos et benzinselskab og viderefakturerer købet til brugeren af tankkortet, bør revurdere deres setup, da de – og deres kunder – er i risiko for at miste deres momsfradrag.

Af Louise Eide Hartung, ljs@bdo.dk

Skattestyrelsen har for nylig udsendt et såkaldt [styresignal](#) om benzinselskabers internationale kreditkort. Ved første øjekast forekommer styresignalet relativt uskyldigt, men da det indeholder en præcisering af forskellen mellem levering mod vederlag og kommissionshandel, har det betydning for en lang række aftaler omkring brændstofadministration.

Ordninger, som kan give udfordringer

Vi ser mange eksempler på ordninger, hvor fakturaen fra et benzinselskab ikke sendes til den virksomhed, hvis medarbejder bruger tankkortet, men til en tredjemand, fx:

- I koncerner, hvor al brændstof faktureres til moderselskabet, der herefter fordeler regningen mellem forskellige datterselskaber.
- Leasingsselskaber, der tilbyder brændstofadministration for deres kunder, sådan at disse ikke faktureres af benzinselskabet, men gennem leasingsselskabet.
- Speditører og fragtfirmaer, som mellemfinansierer brændstof til vognmænd m.fl.
- Butikcentre og -kæder, der tilbyder brændstofadministration for deres kunder.

For sådanne ordninger skal der ifølge styresignalet skelnes mellem finansieringsordninger og kommissionsordninger.

Finansieringsordning kontra kommissionsordning

I de tilfælde, hvor benzinselskabet ikke fakturerer sit brændstofsalg til den virksomhed, hvis medarbejder har tanket brændstoffet, men til en mellemmand – fx en speditør, et leasingsselskab eller et moderselskab, jf. ovenfor – anses der ikke at være tale om en momspligtig leverance, men om en momsfri finansieringsydelse.

I så fald bliver slutresultatet, at momsen af brændstofudgiften hverken helt eller delvist kan fradrages. Dette gælder ikke bare hos mellemhandleren – som blot anses for at finansiere købet – men også hos den virksomhed, hvis medarbejder har tanket brændstoffet, fordi denne ikke modtager fakturaen direkte fra benzinselskabet, men fra mellemhandleren, som fejlagtigt opkræver moms.

For god ordens skyld bemærkes, at det anførte om den momsmæssige konsekvens for sidste led i kæden kun er relevant i forhold til tankning af brændstof til biler på gule plader eller på papegøjeplader, idet kun moms af brændstof til den slags kan fradrages, jf. [denne artikel](#).

Kun hvis en tankkortordning kan sidestilles med en kommissionsordning, er der ingen momsmæssige problemer. Ifølge styresignalet kræver en sådan sidestilling, at tre betingelser er opfyldt:

1. At ejendomsretten til brændstoffet i juridisk forstand overgår til mellemmanden.
2. At brændstofleverancerne er ensartede.
3. At der foreligger en aftale mellem parterne.

Efter vores vurdering, er det især de to første betingelser, som kan være en udfordring.

Vi kan hjælpe

Ønsker I en gennemgang af jeres setup og en vurdering af de mulige momsmæssige risici herved, er du velkommen til at kontakte os. Vi har momsrådgivere med indsigt i reglerne i alle landets regioner.

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.