

Depechen

Nyhedsbrev om skat, moms og regnskab

Nye skatteregler for udviklingsomkostninger

Det forhøjede fradrag for forsknings- og udviklingsomkostninger hæves fra 108 % til 120 %, men løftet sker gradvis over årene 2026-2028. Loftet for skattecreditter som følge af den slags udgifter hæves fra 2027 med 10 mio. kr.

Af Mark Stahlbaum Larsen, marla@bdo.dk

De politiske aftaler om henholdsvis [iværksætterpakken](#) og om [en erhvervspakke](#) rummer tilsammen tre elementer omkring den skattemæssige behandling af forsknings- og udviklingsomkostninger – nemlig følgende:

1. Det forhøjede fradrag

Siden 2018 har visse typer af udgifter til forsøg og forskning (udviklingsomkostninger) kunne fradrages i skatteregnskabet med et større beløb end de faktiske udgifter. I starten med 101,5 %. I årene 2020-2022 med 130 %. Her i 2024 lyder satsen på 108 %.

Regeringen har hele tiden haft en ambition om igen at hæve fradragssatsen op til de 130 %, men er nu landet på 120 %, som er tænkt som en varig sats. Forhøjelsen skal ifølge den indgåede aftale – som der er flertal for, og som vi derfor forventer vedtaget – ske over en årrække fra 2026 og vil kun gælde for udviklingsomkostninger op til 1 mia. kr. pr. indkomstår. Overgrænsen, der gælder på sam-beskatningsniveau, betyder, at virksomheder med meget store udviklingsomkostninger vil skulle operere med to satser efter nedenstående tabel:

	2024 og 2025	2026	2027	2028 og fremad
Sats op til 1 mia.	108 %	114 %	116 %	120 %
Sats over loft	108 %	110 %	110 %	110 %

Løftet af fradragprocenten fra 108 % til 120 % svarer groft sagt til et skattefrit statstilskud på 26.400 kr. for hver million kroner, der bruges på udviklingsomkostninger. Dermed også sagt, at det forhøjede fradrag mest er til glæde for virksomheder med meget store budgetter til den slags.

2. Skattecreditorordningen

Virksomheder med skattemæssige underskud, kan få udbetalt negativ skat – en såkaldt skattecredit – med et beløb beregnet som 22 % af deres udviklingsomkostninger – dog højst af et årligt beløb på 25 mio. kr. svarende til et lån på 5,5 mio. kr. Der er nu politisk enighed om fra 2027 at forhøje maksimumbeløbet til 35 mio. kr. svarende til et lån på 7,7 mio. kr.

3. Afgrænsningen

Reglerne om en skattecredit har i praksis givet store udfordringer for startups med fokus på udvikling af nye softwareprodukter, fordi Skattestyrelsen i forhold til den slags kun sjældent har anset sådanne udviklingsarbejder for omfattet af reglerne. Det er nu aftalt, at der skal foretages en undersøgelse af, om den nuværende afgrænsning er tidssvarende. Nogle vil nok frygte, at der er tale om en syltekrukke, og at det i stedet for forhøjelsen af det maksimale lånebeløb havde været bedre, hvis reglerne straks var blevet ændret, sådan at softwareudvikling generelt blev anerkendt som udviklingsarbejde omfattet af reglerne.

DEPECHEN 2024, NR. 14

3. juli 2024

Indhold

- Nye skatteregler for udviklingsomkostninger
- Træfsikkerheden i de nye ejendoms-vurderinger
- Udskyd generationsskiftet til sidst på året
- Airbnb-udlejere i skatteknibe
- Generationsskifte af ejendomsselskaber
- Moms i konkursboer

Træfsikkerheden i de nye ejendomsvurderinger

Vurderingsstyrelsen har udsendt en analyse, der viser, at træfsikkerheden for de nye ejendomsvurderinger for parcel- og rækkehuse i gennemsnit ligger på 81 %. Den bliver næppe meget højere.

Af Anne Katrine Lindholt, anlin@bdo.dk

Den foretagne [analyse](#) er gennemført med udgangspunkt i de første ca. 500.000 endelige 2020-vurderinger for de mindst komplekse parcel- og rækkehuse og forholder sig kun til ejendomsværdien for disse – ikke til grundværdien. Der indgår hverken ejerlejligheder eller sommerhuse i undersøgelsen.

Blandt den halve million ejendomme har styrelsen udvalgt 102.934 ejendomme, som har det til fælles, at de alle er handlet i perioden 1/1 2014 – 31/12 2019. Altså i de sidste seks år op til vurderingsdatoen den 1/1 2020.

I gruppen af handlede ejendomme er herefter frasorteret 38.204 ejendomme, fordi disse ikke er anset for handlet i et frit marked eller på anden måde ikke er retvisende.

For de resterende 64.730 ejendomme – svarende til 12,9 % af den samlede gruppe på 500.000 ejendomme – er dissers faktiske handelspriser fremskrevet til prisniveauet pr. 1/1 2020. Herefter er ejendomsvurderingen sat i forhold til den fremskrevne salgspris.

Konklusioner

Resultatet af undersøgelsen kan i korte træk sammenfattes således:

- I 81 % af tilfældene ligger vurderingen indenfor +/- 20 % af den fremskrevne handelspris. Ifølge Vurderingsstyrelsen antages forholdet mellem ejendomme, hvor vurderingen ligger over henholdsvis under den fremskrevne handelspris, at være nogenlunde 50/50.
- For ejendomme, der er handlet i andet halvår af 2019 – altså meget tæt på vurderingsdatoen – er træfsikkerheden udregnet til 84 %. Det betyder omvendt, at vurderingen for næsten 1/6 af de ejendomme, hvor det skulle være meget nemt at ansætte en retvisende ejendomsvurdering, ligger mere end 20 % fra handelsprisen.
- Ifølge Vurderingsstyrelsen er træfsikkerheden højest for huse, der er opført efter 1980, som har et boligareal på omkring 150 kvadratmeter, som er handlet i prisintervallet 2-5 mio. kr. og som er beliggende i kommuner med mange indbyggere og mange handler. Det betyder ikke overraskende, at træfsikkerheden for parcel- og rækkehuse i Vestjylland og på Lolland-Falster er lavere end for tilsvarende ejendomme i Østsjælland.
- I det nye vurderingssystem vægtes ensartethed højere end præcision. Det betyder, at en ejendom, der er handlet tæt på vurderingsdatoen, bliver vurderet efter samme principper som en ejendom, der ikke har været handlet i de seneste 15 år. Den nyligt handlede ejendom vil således sjældent få en ejendomsværdi, der er 1:1 med handelsprisen, uanset at det ville være det nemmeste at bruge denne. Vurderingsmetoden betyder altså, at der er en naturlig grænse for træfsikkerheden. Selvom træfsikkerheden var udregnet på basis af et større antal handlede ejendomme, er det derfor ikke sikkert – efter vores vurdering nok snarere tvivlsomt – om træfsikkerheden ville have været større.

Andelsboliger og øvrige erhvervsjendomme

Der er endnu ikke udsendt nogen endelige vurderinger for erhvervsjendomme, men når det engang er sket, vil det ikke være muligt at udregne en træfsikkerhedeprocent for disse. Det skyldes, at der for sådanne ejendomme kun ansættes en grundværdi, og den fastsættes ikke ud fra, hvad grunden kunne være handlet til i et frit marked, men ud fra, hvad den ville være værd, hvis der lå ejerboliger på denne, jf. [denne artikel](#). Grundværdien er altså ikke udtryk for en værdi af grunden som sådan, men mere blot et teknisk opgjort grundlag for opkrævning af grundskyld.

”Der indgår hverken ejerlejligheder eller sommerhuse i undersøgelsen”

Udskyd generationsskiftet til sidst på året

Både på Christiansborg og i medierne er der mest fokus på forslaget om nedsættelse af gave- og arveafgiften, men faktisk er det de andre elementer i den politiske aftale om en generationsskiftepakke, som er mest interessante. Vi jubler i stilhed.

Af Martin William Boel Kristensen, mwk@bdo.dk

Den del af den politiske aftale om en [plan for et stærkere erhvervsliv](#), som handler om forbedring af vilkårene for generationsskifte af mindre og mellemstore virksomheder, rummer tre elementer:

1. En nedsættelse bo- og gaveafgiften fra 15 til 10 % med virkning for overdragelser, der finder sted den 1. oktober 2024.
2. Indførelse af et retskrav på anvendelse af en skematisk værdiansættelse af først og fremmest unoterede aktier med virkning for gaver, der gives den 1. oktober 2024 eller senere, og for udlodning fra boer vedrørende personer, der er afgået ved døden den 1. oktober 2024 eller senere.
3. Ændring af den skattemæssige pengetankregel, så udlejning af fast ejendom med virkning fra den 1. januar 2025 ikke længere skal anses for passiv virksomhed. Noget du kan læse mere om i [denne artikel](#).

Selvom de to første ændringer forventes at få virkning fra 1. oktober 2024, så vil lovgivningen næppe være på plads på dette tidspunkt. Igangværende overvejelser om gennemførelse af generationsskifter vil derfor nok skulle sættes på *standby* til slutningen af året.

Nedsættelse af afgiften

Nedsættelsen kommer kun til at gælde ved overdragelse af hele eller dele af en aktiv virksomhed. Det vil i første række sige aktier i ikke-børsnoterede selskaber, der driver en aktiv virksomhed. Reglerne kommer således ikke til at gælde for aktier i investeringsselskaber, og heller ikke for gældsbreve, der måske er udstedt til delvis berigtigelse af overdragelsessummen ved en familieoverdragelse. Det sidste vil formentlig medføre øgede gaveelementer ved sådanne handler.

Nedsættelsen, hvortil der er knyttet visse betingelser, medfører en afgiftsbesparelse på 50.000 kr. for hver 1 mio. kr., som arves eller som modtages som gave.

Skematisk værdiansættelse

Allerede i dag har vi regler om en skematisk værdiansættelse af unoterede aktier. De værdiansættes med udgangspunkt i deres regnskabsmæssige indre værdi, men med regulering for goodwill og i nogle tilfælde også for ejendomme.

Problemet med disse regler er, at værdiansættelsen ikke er bindende for skattemyndighederne. Ejerne kan derfor vælge mellem at leve med risikoen for en fremtidig skattesag, eller de kan begive sig ud i et ofte langstrakt forløb med at få en forhåndsgodkendelse af værdien.

Efter de nye regler, vil parterne få et retskrav på at kunne foretage en skematisk værdiansættelse, der synes at blive baseret på de nugældende regler. Dog med den ændring, at værdiansættelsen vil skulle ske på basis af de seneste fem års regnskabstal – og ikke kun tre – ligesom levetiden for goodwill vil skulle fastsættes med en øvre grænse på 15 år mod pt. typisk 7 år. Dette vil efter vores vurdering alt andet lige føre til lidt højere værdiansættelser end efter de gældende regler, om end det naturligvis beror på de konkrete forhold. Du kan se høringsudkast til lovforslag [her](#).

Demokratiske virksomheder

Ifølge den politiske [aftale om forbedrede iværksættervilkår](#) vil der med virkning fra 1. januar 2026 blive indført en ny model for skattefrie overdragelser af virksomhedsandele til selskaber ejet af medarbejderne. Målet er at øge antallet af medarbejderejede virksomheder ved at gøre det lettere for dem at finansiere et generationsskifte af en virksomhed.

”Nedsættelsen, hvortil der er knyttet visse betingelser, medfører en afgiftsbesparelse på 50.000 kr. for hver 1 mio. kr., som arves eller modtages som gave”

Airbnb-udlejere i skatteknibe

Dem, der udlejer deres bolig via en platform, som indberetter lejeindtægterne til Skattestyrelsen, belønnes med et højere bundfradrag end dem, der ikke gør det, men der går kuk i systemet, når platformen ikke indberetter, som den skal.

Af Tom Bruno Hansen, tbh@bdo.dk

Dem, der i 2023 udlejede deres helårsbolig (hus eller lejlighed), var for dette år berettiget til et bundfradrag på 31.200 kr., hvis de udlejede deres bolig gennem en indberetningspligtig platform, men kun et fradrag på 12.200 kr., hvis de udlejede på anden vis.

Dem, der i 2023 udlejede deres sommerhus, var på samme måde berettiget til et højt bundfradrag på 44.500 kr. ved udlejning gennem en platform og et lavt bundfradrag på 12.200 kr. ved udlejning på anden måde.

Og endelig var dem, der i 2023 udlejede deres bil, båd og/eller campingvogn, berettiget til et bundfradrag på 11.100 kr. – dog 20.900 kr. ved udlejning af en el- eller hybridbil – hvis udlejningen skete via en platform undergivet indberetningspligt, men intet bundfradrag iverhovedet, hvis udlejningen foregik via andre kanaler.

Det skattemæssige incitament til at udleje på en måde, der sikrer automatisk indberetning af lejeindtægterne til Skattestyrelsen, er således pænt stort, og der er næppe megen tvivl om, at den overvejende del af al udlejning sker efter dette koncept.

Når indberetningen svigter

Da reglerne i sin tid blev formuleret, blev der ikke taget højde for, at ikke alle indberetningspligtige måske ville eller kunne leve op til deres ansvar, eller til at udenlandske skattemyndigheder – hvortil udenlandske platforme foretager deres indberetning – er i stand til at videresende oplysningerne til Skattestyrelsen i en form, så de kan bruges i forhold til danske udlejere. Det skaber nu problemer.

I en [nylig pressemeddelelse](#) oplyser Skattestyrelsen således, at man for 2023 fortsat mangler oplysninger fra en række lande og fra enkelte danske platforme. Skattestyrelsen nævner ingen navne, men det forlyder, at det især er oplysninger fra Airbnb, som mangler.

Problemet skønnes af Skattestyrelsen at berøre omkring 15.000 danskere, som styrelsen nu opfordrer til at indberette deres skattepligtige overskud for 2023 efter de regler, der gælder for dem, der ikke udlejer gennem en indberetningspligtig platform. Altså med anvendelse af enten det lave bundfradrag eller intet fradrag. Det sidste gælder som nævnt ovenfor ved udlejning af biler mv.

Dem, der følger opfordringen, vil alt andet lige få en restskat. Når og hvis Skattestyrelsen modtager oplysningerne, vil de berørte dog kunne få korrigeret deres årsopgørelse og dermed få skat tilbage.

For at finde ud af, om man er i den gruppe, hvor der mangler oplysninger, skal man kigge i skattemappen for 2023 på TastSelv. Hvis der ikke fremgår nogen lejeindtægter her, eller hvis oplysningerne er mangelfulde, er man ramt af problemet.

Skatteministeren vil hjælpe

I et [svar til Folketingets Skatteudvalg](#) oplyser skatteministeren, at det er en stærkt utilfredsstillende situation, som de berørte borgere er kommet i. Derfor vil han – formentlig til oktober – fremsætte et lovforslag, der med tilbagevirkende kraft til 2023 ændrer reglerne sådan, at danske udlejere vil være berettiget til de høje bundfradrag, hvis de har udlejet via en indberetningspligtig platform. Hvorvidt platformene rent faktisk lever op til deres pligt, og om udenlandske skattemyndigheder kan videresende oplysninger i den rigtige kvalitet til Skattestyrelsen, bliver herefter ikke borgernes, mens statens problem. En fornuftig løsning, synes vi.

Ifølge ministersvaret skal de nye regler i første omgang have virkning for indkomstårene 2023 og 2024, men potentielt set også længere.

”Dem, der følger opfordringen, vil alt andet lige få en restskat”

Generationskifte af ejendomsselskaber

Efter en pause på næsten 25 år kan ejere af udlejningsejendomme og/eller ejendomsselskaber fra nytår igen overdrage deres virksomhed skattefrit til deres børn eller andre nærtstående, fordi udlejningsejendomme nu udgår af pengetankreglen.

Af Jacob Bach Pedersen, japed@bdo.dk

Reglerne om generationskifte af virksomheder med skattemæssig succession indebærer, at sælgeren ved et salg til sine nærmeste ikke skal betale den skat, som ville være blevet 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, som der tages hensyn til ved fastsættelse af overdragelsesvilkårene, mens sælgeren går fri af skat. Den statslige kredit med skatten forbedrer derfor mulighederne for at udvikle virksomheden, fordi der ikke skal trækkes penge ud af denne til betaling af den slags.

Pengetankreglen

Tilbage i år 2000 blev der vedtaget en stramning af reglerne. Målet var at afskære muligheden for skattefrie overdragelser af aktier i pengetanke, hvilket blev defineret som selskaber, hvor mindst 50 % af indtægterne eller aktiverne kunne henføres til passiv kapitalanbringelse. Det sidste kom ikke kun til at omfatte kontanter og værdipapirer mv., men også udlejningsejendomme. Dette har siden været en torn i øjet på mange, fordi det at bedrive udlejning af fast ejendom i de fleste tilfælde ikke adskiller sig væsentligt fra andre typer af erhvervmæssig virksomhed.

Det har regeringen nu indset. Af den indgåede aftale om en [plan for et stærkere erhvervsliv](#) – samt af [dette høringsudkast](#) til lovforslag – fremgår det således, at udlejningsejendomme med virkning fra 1. januar 2025 som altovervejende hovedregel ikke længere skal anses for passiv kapitalanbringelse. Dog kun hvis indgåelsen af lejeaftaler og andre væsentlige aftaler vedrørende virksomhedens drift ikke er overladt til en uafhængig ejendomsadministrator.

Det sidste betyder, at de ejendomsudlejere, som har overladt administrationen af deres ejendomme til en professionel ejendomsadministrator, nu bliver nødt til at hjemtage administrationen for at kunne successionsoverdrage deres ejendomme. Det vil mange givetvis gøre, hvilket vil påvirke de professionelle administratorer negativt og på ingen måde vil være til fordel for lejerne. Efter vores opfattelse er kravet om egen administration af udlejningen udtryk for en overtænkt værnsregel, som ikke får nogen større betydning, men som vil give stort besvær.

Ændringen af pengetankreglen sker samtidig med, at regeringen vil indføre et retskrav på anvendelse af en skematisk værdiansættelse af først og fremmest unoterede aktier, hvilket ejere af ejendomsselskaber altså også får glæde af. Udlejningsejendomme vil skulle indgå i en sådan skematisk værdiansættelse med deres handelsværdi. For selskaber, der i deres årsregnskab indregner udlejningsejendomme til dagsværdi, vil det nok betyde, at de kan indgå til bogført værdi.

Forberedelse af et generationskifte

Da der på forhånd er et stort politisk flertal for ændringen af reglerne, kan ejere af udlejningsejendomme og/eller af aktier i ejendomsselskaber – ændringen gælder nemlig for begge dele – roligt begynde at overveje, hvad der skal gøres.

En hensigtsmæssig strukturering af et generationskifte kræver nemlig stillingtagen til mange ting. Ikke kun hvem, det skal ske til, men også i hvilken takt det skal gøres. I langt de fleste tilfælde sker et generationskifte nemlig etapevis. Der kan også være tilfælde, hvor en ændring af selskabsstrukturen kan være en fordel. Fx ved at en portefølje af udlejningsejendomme spaltes ud i forskellige selskaber. Dette kan ske skattefrit, men kræver ofte nogen tids forberedelse.

Har du brug for hjælp til gennemførelse af et generationskifte, er du velkommen til at kontakte os. Vi har skatteeksperter med indsigt i reglerne i alle landets regioner.

”Efter vores opfattelse er kravet om egen administration af udlejningen udtryk for en overtænkt værnsregel, som ikke får nogen større betydning, men som vil give stort besvær”

Moms i konkursboer

Konkursboer er selvstændigt momspligtige. Moms af salg, hvor der er sket levering før konkursdagen, men hvor fakturering sker efter denne, skal henføres til perioden inden konkursen, hvis kurator ikke har været involveret i leveringen.

Af Lone Ravnholt Jensen, lojen@bdo.dk

Når en momsregistret virksomhed tages under konkursbehandling, sørger Skattestyrelsen automatisk for at afmelde virksomheden – den konkursramte – fra moms.

Ethvert konkursbo er en selvstændig juridisk enhed, som kurator skal momsregistrere i det omfang boet udøver en momspligtig aktivitet. Er det tilfældet, skal boet opkræve moms ved salg af momspligtige varer og/eller ydelser, ligesom boet har ret til fradrag for moms af udgifter til køb af varer og ydelser, herunder af omkostninger til afvikling af de momspligtige aktiviteter.

Kurator skal indsende momsangivelser og foretage afregning af moms efter de helt almindelige regler for den slags. Der er således ingen mulighed for, at afregningen af skyldig moms kan udskydes til boets afslutning. Når det gælder udbetaling af negativ moms, vil Skattestyrelsen kun i særlige tilfælde behandle ansøgninger herom efter konkursboets afslutning.

Særligt om periodisering

Normalt henføres udgående moms til den periode, hvor salget er faktureret. Ved konkursboer gælder der nogle gange andre regler, hvilket kan illustreres med en [nylig afgørelse fra Skatterådet](#). Sagen handlede om en landmand, der drev virksomhed med salg af smågrise. Han havde kort før konkursen leveret grise til en værdi på knap 250.000 kr. inklusive moms til en aftager, men salget var først faktureret efter afsigelsen af konkursdekretet.

Spørgsmålet var herefter om momsen af salget skulle henføres til tiden inden konkursens indtræden – altså til landmandens regnskab – eller til konkursboets momsregnskab. Spørgsmålet havde betydning, fordi landmandens pengeinstitut havde tinglyst virksomhedspant i dennes aktiver, herunder i tilgodehavender fra salg af varer og ydelser. Hvis momsen af salget blev henført til konkursboets momsregistrering, ville pengeinstituttet ikke kunne gøre krav på momsbeløbet.

Skatterådet fastslog i sin afgørelse, at momspligten i det konkrete tilfælde indtrådte på leveringstidspunktet uagtet, at faktureringen skete kun 16 dage herefter, hvilket var sædvanlig procedure. Skatterådet begrundede sin afgørelse med, at det var den konkursramte virksomhed – landmanden – der havde foretaget leverancen, og at boet ikke havde været involveret i denne.

Tab på debitorer

Hvis kurators arbejde med inddrivelse af fordringer kun giver delvist eller intet udbytte, har boet naturligvis fradrag for momsen af tabene, ligesom andre momsregistrerede virksomheder har det.

Adgangen til tabsfradrag forudsætter, at tabet er endelig konstateret. Som alternativ til et udsigtsløst forsøg på tvangsinddrivelse kan det i nogle tilfælde være fristende at udstede en kreditnota til de debitorer, der ikke kan betale, men det er et quickfix, der ikke holder. I en afgørelse fra 2017 fastslog Landsskatteretten således, at der ikke kunne foretages fradrag for momsen af hele 305 kreditnotaer, som kuratoren i et konkursbo havde udsendt til de debitorer, der trods opfordring hertil ikke havde betalt deres skyld. Du kan læse mere om sagen i [denne artikel](#).

For fordringer under 3.000 kr. kan der normalt tilstrækkeligt for fradrag, at debitoren uden held har været rykket for betalingen. For fordringer mellem 3.000 kr. og ca. 10.000 kr. uden for konkurs, kan der foretages fradrag, hvis fordringen har været gennem en intern rykkerprocedure, og den efter en konkret vurdering af debitorens betalingsevne må anses for tabt. For fordringer over 10.000 kr. skal fordringen som minimum være forsøgt tvangsinddrevet af en uafhængig inkassovirksomhed, og/eller der foreligger en insolvenserklæring, eller der skal være foretaget forgæves fagedforretning. For krav mod konkursboer kan der foretages fradrag, når der foreligger en erklæring fra kurator om størrelsen af den forventede dividende.

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.