

FACIT

NYT FRA DIN REVISOR - SEPTEMBER 2015



Årsregnskabsloven er ændret ... side 4-5

Bestyrelsesansvaret ... side 6-7

Momsgrundlaget ved byttehandler ... side 8-9

Fri bolig ... side 10-11

Det bemærkes ... side 12

Jeg en gård mig byg

Side 2

Jens Skovby, statsautoriseret revisor



Indrømmet, helt så langt som til at opføre landbrugsejendomme kommer vi nok ikke med dette nummer af FACIT.

Lidt i nærheden af noget byggeri kommer vi dog, enten direkte eller i overført betydning.

Lad os først ønske hinanden velkommen tilbage fra den ferie, som flertallet af bladets læsere formodes at have afviklet på nuværende tidspunkt. Brugte ferier er billigt til salg i disse dage.

Der vil ikke være artikler om vejrliget, som de første par dage efter en ferie stort set bruges til at debattere – med naboer, familie og arbejdskolleger. Vejret fylder utrolig meget i hverdagens småsnak – og vi kan alligevel ikke gøre noget ved vejret andet end at se positivt på det, hvilket klart forbedrer det helt generelt.

Siden sidst har vi valgt en ny sammensætning af Folketinget – og de nye på tinge har efter lidt tøven peget på en ny regering, der er en såkaldt mindretalsregering.

Et af valglofterne var videreførelse af det såkaldte håndværkerfradrag (nu begynder det der med byggeriet). Den afgående regering ville helt klart ikke fortsætte ordningen, men nu overlevede den alligevel (ordningen, ikke den forrige regering).

Ikke nok med, at ordningen overlevede – den ser også ud til at blive forlænget til og med 2017 i en såkaldt grøn version. Ser man håndværkernes kommentarer i avisen, er disse helt klart positive – ordningen skaber beskæftigelse.

Vi må håbe, det er rigtigt – og at det vil bringe nyt liv i håndværk og industri. Det gavner ikke eksporten, men det kan forhåbentlig sætte fut i beskæftigelsen (man har sågar hørt rygter om styrkelse af mesterlæren igen!).

I revisorfaget har vi altid haft udpræget mesterlære – og vi kan anbefale systemet på det varmeste.

En anden artikel i FACIT omfatter det allerede fuldførte byggeri. Vi ser på de skattemæssige konsekvenser af fri bolig. Det er et regelsæt, der i henhold til den danske tradition bestemt ikke er særlig enkelt – og ja, der er også et afsnit om stuehuset på gården, der nævnes i overskriften!

Vi beskæftiger os endvidere med ændringerne i årsregnskabsloven, hvor en af ændringerne er en lille ændring i byggekodsmodellen.

Der udvides lidt i de enkelte kategorier; men herudover opfindes en byggekods, der hedder mikrovirksomheder. Regnskabskravene til disse virksomheder er lidt lempeligere end til virksomheder i regnskabsklasse B, om end det ikke er det helt store.

Helt overordnet er byggeriet (også af stuehuse på landet) en god indikator for udviklingen i Danmark – også når vi løber ind i de såkaldte bobler og flaskehalse.

Endelig har vi en artikel om bestyrelsesansvar. I det danske erhvervsliv findes der mange former for bestyrelser: professionelle bestyrelser i eksempelvis børsnoterede selskaber,



ge vil ...

fondsbestyrelser med særlig ekspertise inden for denne specielle gren, bestyrelser i idrætsforeninger og kulturelle institutioner – og bestyrelser i de mere "dagligdags" selskaber – nemlig de små og mellemstore selskaber.

Bestyrelsen i de små og mellemstore selskaber er i mange tilfælde professionelle og ansvarsbevidste – men der er også eksempler på det modsatte, hvor vi møder udtrykket "tantebestyrelser".

Tantebestyrelser er et øgenavn for de bestyrelser, der har sine medlemmer udpeget med den begrundelse, at "vi skal have en bestyrelse" som følge af lovkrav eller vedtægter. Denne bestyrelse kan så passende mødes en gang om året med henblik på at underskrive regnskabet.

Det er ens eget valg – men artiklen fortæller lidt om det ansvar, man påtager sig ifølge selskabslovgivningen.

Vi håber, at alle får nok at arbejde med i den kommende tid – julen nærmer sig hastigt, og så er endnu et år passeret. I oktober træder Folketinget sammen, og vi skal have en ny finanslov vedtaget.

Denne finanslov skal samfundet bygge videre på, uanset om vi taler fysisk eller i overført betydning. Derfor er den uhyre vigtig for os alle.

God arbejdslyst!

Billederne i dette nummer af FACIT er taget i det offentlige rum, og det har derfor været umuligt at sætte navn på kunstnerne og værkerne.

Kunstværkerne må tale for sig selv i al deres mangfoldighed – og tro mig, den er stor og frodig!



Årsregnskabsloven er ændret

Nye lempelser på vej – særligt for mikrovirksomheder

Side 4

Thomas Bjerrehus, udviklingschef

Den nuværende årsregnskabslov er fra 2001, men loven har undergået en lang række ændringer med det primære formål at lempe virksomhedernes administrative byrder.

Loven regulerer regnskabsaflæggelsen for cirka 240.000 regnskabspligtige virksomheder, men også regnskaber for virksomheder, der frivilligt vælger at aflægge en årsrapport, er omfattet af loven. Det gælder således eksempelvis personligt drevne virksomheder.

I bemærkningerne til det oprindelige lovforslag er nedenstående forhold anført som "de væsentligste lempelser":

- Forhøjelse af størrelsesgrænserne for små virksomheder omfattet af regnskabsklasse B og mellemstore virksomheder omfattet af regnskabsklasse C
- Lempeligere regnskabsregler for de mindste virksomheder, de såkaldte mikrovirksomheder
- Reducerede regnskabskrav til visse dattervirksomheder
- Delvis ophævelse af kravet om ledelsespåtegning.

Artiklen gennemgår disse forhold, men det er vigtigt at være opmærksom på, at der herudover er sket en lang række andre ændringer – herunder visse stramninger, hvor skærpede regler om rapportering om samfundsansvar særligt skal fremhæves. Det skal også bemærkes, at der ikke er sket væsentlige ændringer i lovens krav om indregning og måling. De mærkbare lempelser vil derfor være mest fremtrædende i relation til selve udarbejdelsen af årsrapporten.

Størrelsesgrænser

Den såkaldte byggeklodsmode, hvor virksomhederne alt efter størrelse skal følge bestemte dele af loven, er bibeholdt, men de størrelsesgrænser, som har betydning for placering i regnskabsklasse er blevet ændret markant.

De nye størrelsesgrænser er vist i nedenfor. Det bemærkes, at der er kommet en ny regnskabsklasse til (mikrovirksomheder), og det understreges, at der ikke er sket ændringer for så vidt angår regnskabsklasserne A og D.

	Hidtidige grænser		Nye grænser	
Regnskabsklasse C Store og mellemstore virksomheder	Store virksomheder		Store virksomheder	
	Balance	>143 mio. kr.	Balance	>156 mio. kr.
	Omsætning	>286 mio. kr.	Omsætning	>313 mio. kr.
	Antal medarbejdere	>250	Antal medarbejdere	>250
	Mellemstore virksomheder		Mellemstore virksomheder	
	Balance	36-143 mio. kr.	Balance	44-156 mio. kr.
Regnskabsklasse B Små virksomheder og mikrovirksomheder				
	Balance	0-36 mio. kr.	Balance	0-44 mio. kr.
	Omsætning	0-72 mio. kr.	Omsætning	0-89 mio. kr.
	Antal medarbejdere	0-50	Antal medarbejdere	0-50
	Mikrovirksomheder		Mikrovirksomheder	
	N/A		Balance	0-2,7 mio. kr.
			Omsætning	0-5,4 mio. kr.
			Antal medarbejdere	0-10



Godt 1.000 virksomheder anslås at rykke fra regnskabsklasse C (mellem) til regnskabsklasse B, mens cirka 350 virksomheder rykker fra regnskabsklasse C (stor) til C (mellem). Toårsreglen vedrørende ind- og udtræden af en regnskabsklasse er fortsat gældende, så en virksomhed i to på hinanden følgende regnskabsår på balancetidspunktet skal henholdsvis overskride og ikke overskride to af de tre størrelser for at skifte regnskabsklasse. For nystiftede virksomheder er det alene tallene fra første regnskabsår, der afgør indplaceringen i regnskabsklasserne.

Nye beregningsregler for opgørelse af størrelsen af nettoomsætningen til brug for indplacering i regnskabsklasse gør, at en række investerings- og holdingvirksomheder vil rykke en regnskabsklasse op. De nye regler har ligeledes betydning for, om koncernregnskab kan udelades, og om virksomheden er undtaget fra revisionspligt.

Mikrovirksomheder

Denne nye betegnelse anvendes på meget små virksomheder i regnskabsklasse B. Mikrovirksomheder fritages for en række oplysningskrav, herunder følgende:

- Oplysning om anvendt regnskabspraksis
- Oplysning om gæld, der forfalder til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet
- Oplysning om visse særlige poster
- Oplysninger om det gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede i regnskabsåret.

Specielt er bortfaldet af kravet om en beskrivelse af anvendt regnskabspraksis problematisk, idet regnskabsbrugeren herigennem får et indblik i væsentlige forudsætninger for regnskabsaflæggelsen. Det må således anbefales at bibeholde afsnittet om anvendt regnskabspraksis, på trods af at mikrovirksomheder har mulighed for at undlade dette.

Reglerne om mikrovirksomheder kan ikke anvendes af holdingvirksomheder, investeringsvirksomheder og virksomheder, der på balancetidspunktet har aftaler om afledte finansielle instrumenter, eksempelvis renteswaps eller terminsforretninger.

Mikrovirksomheder, der anvender en eller flere af undtagelserne nævnt ovenfor, kan endvidere ikke anvende årsregnskabslovens regler om efterfølgende måling af finansielle aktiver og forpligtelser til henholdsvis dagsværdi og amortiseret kostpris, ligesom lovens regler om måling af investeringsejendomme og biologiske aktiver til dagsværdi heller ikke kan anvendes.

Dattervirksomheder

Ved efterlevelse af visse betingelser vil dattervirksomheder i regnskabsklasse C (mellem) kunne anvende reglerne for regnskabsklasse B – men ikke de særlige lempelsesbestemmelser for mikrovirksomheder. Revisionen af sådanne dattervirksomheder vil kunne vælges udført efter standarden om udvidet gennemgang.



Blandt betingelserne for anvendelse af lempelsesbestemmelsen skal særligt nævnes kravet om, at virksomhedsdeltagere i dattervirksomheden afgiver erklæring om, at de er indforståede med at lempelsesbestemmelsen anvendes, og at modervirksomheden erklærer, at den indestår for dattervirksomhedens forpligtelser. At dattervirksomheden herudover skal indgå ved fuld konsolidering i et koncernregnskab aflagt af en modervirksomhed, kan næppe komme som en overraskelse. Alle de tilknyttede betingelser fremgår af en ny bestemmelse i årsregnskabslovens § 78 a.

Ledelsespåtegningen

Kravet om en ledelsespåtegning i årsrapporten er ophævet for virksomheder, hvor der kun er ét ledelsesmedlem. Lempelsen gælder for virksomheder i regnskabsklasse A, B og C. Oplysninger, der normalt gives i tilknytning til ledelsespåtegningen – eksempelvis om fravalg af revision – skal i stedet gives i ledelsesberetningen.

Det forekommer lidt besynderligt, at der skulle være en væsentlig administrativ lempelse forbundet med at afskaffe et standardafsnit, der går igen år efter år i årsrapporten. Det må generelt anbefales at medtage ledelsespåtegningen, idet afsnittet er med til at skærpe opmærksomheden på ledelsens ansvar for årsrapporten.

Ikrafttrædelse

Ændringen af årsregnskabsloven har virkning for regnskabsår, der begynder 1. januar 2016 eller senere. Virksomheder med kalenderårsregnskab vil således først være forpligtede til at følge de nye regler ved regnskabsaflæggelsen i foråret 2017.

Ændringerne kan dog anvendes for regnskabsår, der slutter 31. december 2015 eller senere, hvis det sker systematisk og konsekvent. Man kan således ikke plukke i de nye bestemmelser og anvende eventuelle fordelagtige regler førtidigt og udskyde de resterende mindre fordelagtige regler til implementering i 2016.

Bestyrelsesansvaret

Side 6

Rasmus Nørgaard Bek, advokat

Familiemedlemmer og medarbejdere bedømmes i deres egenskab af bestyrelsesmedlemmer principielt på lige fod med øvrige bestyrelsesmedlemmer.

Man kan således ikke undskylde sig med, at man er i et afhængighedsforhold, eller at man gør en nærtstående en tjeneste ved at sidde i bestyrelsen, og at man stolede på, at de mere professionelle i bestyrelsen overvågede selskabet.

Tidligere retspraksis har dog vist, at der har været en vis lydhørhed ved domstolene for en nedsættelse af erstatningskrav over for særligt familiemedlemmer. Denne praksis må dog siges at være endegyldigt forladt og skal ses som en del af den generelle professionalisering af bestyrelsen og medlemmerne i denne.

Ansvarsgrundlaget

Ledelsens ansvar i kapitalselskaber er underlagt en almindelig culpavurdering (ansvarsvurdering).

Culpareglen er fleksibel, idet det er op til domstolene at vurdere, hvad der er culpøst i det konkrete tilfælde. Culpareglen kan med andre ord "følge med tiden".

Oprindeligt tog man i culpavurderingen udgangspunkt i en bonus pater familias standard, hvorefter en person antages at have handlet uagtsomt, hvis personen ikke udviser den grad af agtpågivenhed, som en god og fornuftig person ville udvise i en tilsvarende situation. I dag er bedømmelsen efter culpareglen mere objektiv.

Man foretager således en bedømmelse af, om den konkret udviste adfærd afviger fra adfærdsmønstre, der på forhånd er anerkendte. Der tages udgangspunkt i handlingen eller undladelsens overensstemmelse med det adfærdsmønster og de normer, der inden for det pågældende fagområde må anses som agtsomme.

Ved fastlæggelse af, hvilke normer og adfærdsmønstre der skal gælde for ledelsen i selskaber, er der overordnet to hensyn, der står over for hinanden. Dels hensynet til at sikre kapitalejere, kreditorer, medarbejdere med flere mod tab, dels hensynet til at give bestyrelse eller tilsynsråd og direktion den nødvendige frihed til at træffe forretningsmæssige beslutninger, som er nødvendige for driften af et selskab.

Ansaret for familiemedlemmer

Udgangspunktet ved culpavurderingen er, at der gælder den samme standard for alle bestyrelsesmedlemmer, herunder medarbejdervalgte bestyrelsesmedlemmer og ikke-professionelle medlemmer, og at denne vurdering er objektiviseret, jævnfør ovenfor.

Erstatningen kan imidlertid nedsættes, hvis dette findes rimeligt under hensyntagen til skyldgraden, skadens størrelse og omstændighederne i øvrigt. Retsspraksis viser, at der i særlige tilfælde er givet "rabat" i erstatningssager med familiebestyrelsesmedlemmer.

Tidligere retspraksis

I en sag fra 1977 var spørgsmålet, om et familieaktieselskabs bestyrelsesmedlemmer kunne gøres erstatningsansvarlige over for likvidationsboet som følge af et ulovligt lån til bestyrelsesformanden.

Af dommen fremgår, at familiebestyrelsesmedlemmerne reelt ikke havde noget med selskabets drift at gøre, men alene påtog sig hvervet som en tjeneste for faderen og i øvrigt forholdt sig fuldstændigt passive.





Lempelse som følge af en familiemæssig relation

Side 7

Familiemedlemmerne blev fundet erstatningsansvarlige, men erstatningen blev i Landsretten nedsat med direkte henvisning til bl.a. medlemmernes familiemæssige baggrund. Andre domme af noget nyere dato kan tages som indtægt for, at en familierelation tidligere havde betydning for domstolens bedømmelse af erstatningsansvaret.

Praksis i dag

I en sag fra 2011 blev et interessentskab omdannet til et aktieselskab. De to ejere af virksomheden deltog i den daglige drift og var tillige medlemmer af bestyrelsen. Posten som bestyrelsesformand blev varetaget af ejernes bror, der ikke deltog i den daglige drift af selskabet. Selskabet gik senere konkurs, og ved konkursen viste det sig, at aktiekapitalen aldrig havde været til stede i selskabet - heller ikke på omdannelsestidspunktet.

I retten blev forklaret af broren, at han i det hele taget ikke havde set dokumenterne i forbindelse med stiftelsen af selskabet. Han blev kun spurgt, om han ville hjælpe sine brødre, som havde sagt, at det var en ren formalitet. Der var aldrig afholdt bestyrelsesmøder, og broren havde ikke været involveret i drift og økonomi. Han havde aldrig mistanke om, at selskabet ikke opfyldte kapitalkravet. Han bad heller ikke om stiftelsesdokumenter eller åbningsbalance.

Alle tre brødre blev fundet erstatningsansvarlige, og Højesteret fandt ikke grundlag for at nedsætte erstatningsansvaret over for den ene bror, der ikke deltog i den daglige drift.

Endelig kan der henvises til en anden sag fra 2011, der dog vedrører ansvaret for en direktør, men hvor principperne i dommen må antages generelt at kunne overføres til selskabets ledelse, herunder bestyrelsen.

Dommen omhandlede en far, der som 89-årig i 2003 på sin søns foranledning var blevet registreret som direktør. Faderen var eneanpartshaver i et anpartsselskab, hvori sønnen var daglig leder, men havde ellers intet med selskabet at gøre. I forbindelse med selskabets konkurs blev der konstateret et ulovligt anpartshaverlån til sønnen.

Det fremgik af sønnens forklaring, at hans far (sagsøgte) lånte ham 125.000 kr. til selskabskapitalen. Hans far havde intet med selskabets drift at gøre og blev aldrig involveret i driften.

Det var også sønnen, der havde kontakten til selskabets revisor, og han orienterede aldrig sin far om økonomien i selskabet. Han fik faderen til at underskrive årsrapporten, uden at den blev gennemgået med denne.

Landsretten fandt, at faderen ved ikke at føre tilsyn med sønnen uagtsomt havde tilføjet selskabet og dets kreditorer skade og derfor var erstatningsansvarlig.

Landsretten nævner i dommen slet ikke den familiemæssige relation som en mulighed for lempelse af erstatningsansvaret, men konstaterer lakonisk, at idet der ikke er oplysninger om faderens økonomiske forhold, er der ikke grundlag for at lempe erstatningsansvaret. Faderen blev herefter dømt til at betale det fulde beløb.

Den tidligere praksis, hvorefter domstolene i visse særlige tilfælde nedsatte erstatningen som følge af en familiemæssig relation, må således nu ses at være endegyldigt forladt.



Jens Alsing Staugaard, VAT director

Når en virksomhed vælger at levere varer eller tjenesteydelser og samtidig vælger, at betalingen for leverancen kan ske helt eller delvist med andre varer eller tjenesteydelser, er der tale om en byttehandel i momslovens forstand. Ved sådanne byttehandler skal momsgrundlaget værdiansættes efter momslovens almindelige bestemmelse, som er den subjektive værdi af den vare, der modtages i bytte.

Momsgrundlaget

Ved udgangen af 2008 blev reglen om anvendelse af et særligt momsgrundlag ved byttehandler ophævet. Det skete, fordi der i direktivteksten ikke var en tilsvarende særlig bestemmelse.

Ligesom det er tilfældet efter EU-reglerne, vil momsgrundlaget for byttehandler derfor skulle fastsættes efter hovedreglen for opgørelsen af momsgrundlaget, idet enhver byttehandel momsmæssigt skal behandles som to særskilte transaktioner.

Ved byttehandler er momsgrundlaget for det, der gives i bytte lig med værdien af det, der tages i bytte. Efter EU-domstolens praksis skal momsgrundlaget kunne opgøres i penge og have en konkret værdi, og ved byttehandel er momsgrundlaget værdien af den faktisk modtagne modydelse (den subjektive værdi) og dermed ikke en værdi fastsat efter objektive kriterier.

Fra dansk praksis er der talrige eksempler på, hvornår der er tale om en byttehandel.

Det modtagne er betinget af en modydelse

Der er tale om en byttehandel, når eksempelvis et plejehjem vederlagsfrit får overdraget ejendomsretten til en minibus af et reklamefirma, mod at plejehjemmet forpligter sig til i en flerårig periode at køre med reklamer på minibussen.

omsgrundlaget ved byttehandler

Side 9



Der er også tale om en byttehandel ved udlån af biler til idrætssklubber, når udlånet foretages mod, at idrætssklubben er forpligtet til at køre med reklamer.

Varen/ydelsen udgør en del af vederlaget for en anden vare/ydelse

Et "byt-til-nyt"-koncept - hvor der eksempelvis kan købes en mobiltelefon til en lavere pris mod indlevering af en brugt, funktionsduelig mobiltelefon - er en byttehandel, hvor der skal betales moms af den subjektive værdi - og ikke af værdien fratrukket værdien af den indleverede mobiltelefon.

Der er også i momsmæssig forstand tale om en byttehandel, når en forretning modtager eksempelvis brugte møbler som hel eller delvis betaling for levering af nye møbler. Det er dog ikke en byttehandel, hvis de brugte møbler kun afhentes og reelt ikke har nogen værdi.

Landsskatteretten har i en afgørelse fastslået, at leverancer til skovejere i form af "skovning af træer på rod" - herunder bortskaffelse af det fældede træ - også udgør en byttehandel og ikke en samlet ydelse i den forstand, at leverandøren kun skal betale moms af et nettobeløb.

Fakturering ved en byttehandel

Virksomheder, der leverer varer eller tjenesteydelser ved byttehandel, har pligt til at udstede en almindelig faktura, som opfylder de almindelige fakturakrav.

Er både køber og sælger i en byttehandel registrerede virksomheder, er det tilstrækkeligt, at den ene af parterne udsteder en faktura med begge parters momsregistreringsnumre påført fakturaen.

Fakturaen skal opfylde de almindelige regler for fakturars indhold og derudover indeholde oplysninger om art, omfang og pris for det, der er modtaget i bytte.

Momsen af salgsprisen, henholdsvis købsprisen, for det der er taget i bytte, skal fremgå af de respektive parters regnskaber og momsangivelser.





Fri bolig

Skattemæssige konsekvenser

Side 10

Aage Brink Thomsen, statsautoriseret revisor

Køb eller leje af bolig er for de fleste familier en af de største økonomiske beslutninger i deres liv. Derfor eksisterer der et udpræget behov for at kende de skattemæssige konsekvenser i relation til boligmarkedet.

Overvejer man køb af en ejerbolig, er der usikkerhed om, hvor meget ejendomsskatten bliver sat i vejret, hvor meget ejendomsværdiskatten kan komme til at udgøre i løbet af ejertiden, og der er tvivl om skatteværdien af rentefradraget. I dag svinger værdien af rentefradraget mellem ca. 29 og 42 %. Fra og med 2019 svinger det mellem 25 og 42 %.

Et af de store spørgsmål er, om rentefradraget - og som følge heraf ejendomsværdiskatten - som led i en større reform af skattesystemet kan ende med helt at blive afskaffet?

Mange overvejer at bo til leje, indtil der er ro om beskatningen. Bor man i en udlejningsejendom, er der ikke nogen ejendomsværdiskat, og lejen er ikke fradragsberettiget. Udlejer betaler skat af lejen og trækker renter og andre udgifter fra som erhvervsmæssige udgifter, herunder ejendomsskatter.

Beskatning af fri bolig

Virksomhedsejere, der driver virksomhed i selskabsform, har mulighed for at bo til leje hos deres eget selskab, hvis selskabet ejer den ejendom, de bor i.

På den måde kan de dele købet af boligen op i en økonomisk begrundet investering i fast ejendom, som selskabet står for, og en privatøkonomisk beslutning om at bo til leje.

Selskabet skal skattemæssigt stilles som om, det lejede boligen ud til 3. mand, og bliver beskattet efter de helt almindelige regler for beskatning af udlejningsejendomme. Selskabet skal således beskattes af en beregnet markedsleje, uanset hvad hovedaktionæren betaler i leje.

Hovedaktionæren bliver tilsvarende beskattet af den beregnede markedsleje efter de objektive regler for beskatning

af personer, der har væsentlig indflydelse på egen aflønningsform.

Satsen for den skattemæssige værdi af fri bolig for hovedaktionærer bliver beregnet i to delelementer.

Det ene element består af et beløb på 5 % af den højeste værdi af 1) selskabets kontantomregnede købesum for ejendommen tillagt senere afholdte forbedringsudgifter - afholdt indtil 1. januar i indkomståret (der gælder særlige regler for ejendomme købt inden 19.5.1993) eller 2) ejendomsværdien pr. 1. oktober året før indkomståret.

Det andet element består af et beløb, der skal svare til den ejendomsværdiskat, man umiddelbart sparer ved, at det er selskabet og ikke én selv, der ejer ejendommen. Det bliver beregnet med 1 % af grundlaget for beregning af ejendomsværdiskat op til 3.040.000 kr. og 3 % af resten.

Der er således forskel på, om aktionæren har fri bolig i en bolig, som selskabet lejer på det almindelige boligmarked, hvor der ikke beregnes nogen ejendomsværdiskat, og på den situation, hvor selskabet ejer ejendommen. I tilfælde af at selskabet ejer boligen, beskatter man med en "skyggeejendomsværdiskat"

Hertil kommer beskatning af de udgifter, selskabet i øvrigt måtte afholde, som retteligt skulle betales af lejereren. Det gælder for eksempel forbrugsafgifter, rengøring, gartner og fællesantenne med mere.

Der er flere usikkerhedsmomenter ved beregningen af fri bolig efter de gældende regler.

For det første er renteelementet på de 5 % ude af trit med den rente, man i dag betaler i forbindelse med finansiering af ejerboliger.

For det andet er det usikkert, hvordan beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten bliver designet i forbindelse med de kommende nye regler om vurdering af fast ejendom i Danmark.

Fordele og ulemper ved fri bolig

Umiddelbart er det dyrt at bo til leje hos sit eget selskab, idet den objektive markedsleje beregnes ud fra en procentsats, der ligger langt over dagens renteniveau, men der kan være situationer, hvor det alligevel er en fordel at lade selskabet købe ejendommen.

Dels den klassiske situation, hvor der er tale om en investeringsejendom købt med et langsigtet investeringsformål, og hvor aktionæren kun bor i ejendommen i en del af ejerperioden. Dels tilfælde, hvor selskabet har en stor likvid beholdning, og hvor aktionæren har en begrænset likviditetsmæssig formåen. Der kan være mange andre motiver til at bo til leje hos sit eget selskab. Ejendommen kan være vedligeholdelsestung eller udsat for uforudsigelige økonomiske udfordringer etc.

Man skal også være bevidst om, at man ikke kan opnå en skattefri værdistigning på ejendommen, når den ligger i et selskab.

Særlige ejendomme

Ovenstående beskrivelse dækker den rene situation, hvor der er tale om et én-eller tofamiliehus.

Hvis selskabet ejer en ejendom, hvor der er flere lejligheder eller i tilfælde, hvor der er tale om såkaldt blandede ejendomme med beboelse i en del af ejendommen og erhverv i resten, gælder der særlige regler for opgørelsen af værdien af fri bolig, idet der i disse tilfælde kun skal beregnes leje for anvendelsen af en begrænset del af ejendommen.

Bor man på en ejendom, hvorfra selskabet driver landbrug eller skovbrug, gælder der særlige regler, idet der her skal betales skat af den reelle markedsværdi af lejen. Disse regler gælder ejendomme, hvor der efter lovgivningen er bopælspligt, og hvor man ikke kan sælge boligdelen til skatteyder som en særskilt ejendom.

For andre blandet benyttede ejendomme, bliver der beregnet værdi af fri bolig vedrørende den såkaldte stuehusværdi. For ejendomme, hvor der ikke er nogen stuehusværdi, bliver der beregnet en reel markedsleje.

I tilfælde, hvor lejen bliver beregnet som en ren markedsleje, bliver der ikke tale om beskatning af en "skyggeejendomsværdiskat".



* Det bemærkes ...

Håndværkerfradraget

Der er indgået en politisk aftale mellem regeringen og flere af Folketingets partier om genindførelse af det såkaldte håndværkerfradrag.

I starten af juli måned 2015 fremsatte skatteministeren det lovforslag, der skal sikre lovgrundlaget for indkomståret 2015. Lovforslag for 2016 og 2017 fremsættes, når de nærmere rammer for den fremtidige ordning er fastlagt.

BoligJobordningen - som er den betegnelse, ordningen har i skattelovgivningen - er velkendt af de fleste. Ordningen indføres med tilbagevirkende kraft fra den 1. januar 2015, og reglerne bliver de samme som dem, der var gældende i 2013 og 2014. Listen over de fradragsberettigede ydelser er der heller ikke ændret ved.

Fradraget og udgifterne

Det maksimale fradrag er 15.000 kr. årligt pr. person. Skatteværdien af fradraget vil i 2015 være 4.440 kr. pr. person. Det er som hidtil en betingelse, at betalingen for det udførte arbejde er sket via en elektronisk betalingsform (bank, netbank, kortbetaling via leverandørens hjemmeside eller lignende). Der skal foretages indberetning af det fradragsberettigede beløb til SKAT med angivelse af, hvem der har udført arbejdet.

De fradragsberettigede udgifter omfatter udgifter til arbejds løn inklusive moms, men ikke udgifter til materialer. Udgifterne kan dels henføres til hjælp i hjemmet, det vil sige serviceydelser som almindelig rengøring, vinduespuddning,

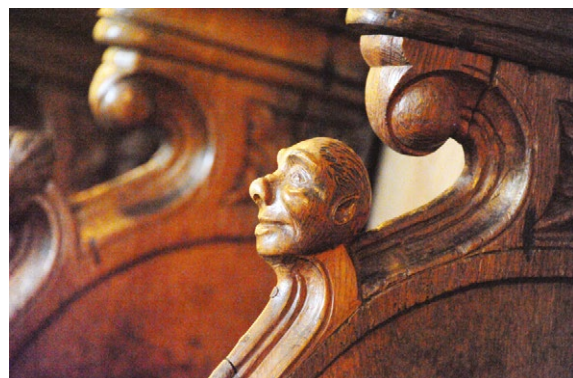
børnepasning og havearbejde, og dels til indvendig og udvendig reparation og vedligeholdelse af helårsboliger, sommerhuse og fritidsboliger beliggende i udlandet.

2016 og 2017

I 2016 skal der ifølge lovforslaget foretages en grundlæggende omlægning af ordningen, så den understøtter den grønne omstilling, øget bæredygtighed og klimaindsatsen.

Der indføres en todelt BoligJobordning, der giver mulighed for et fradrag på 6.000 kr. pr. person for serviceydelser og fradrag for reparation og vedligeholdelse på 12.000 kr. pr. person. Hvis begge fradragskategorier udnyttes, opnås således et samlet fradrag på 18.000 kr. pr. person.

Det formodes, at det fortsat kun er udgifter til arbejds løn, som kan fradrages. Listen over de fradragsberettigede ydelser kendes endnu ikke, men i forhold til den nuværende liste fjernes de typer af ydelser, der ikke har et grønt sigte.



Redaktion: Jens Skovby (ansv.), Thomas Bjerrehus. Layout: Jette Schøler. Fotos: Jette Schøler - Kunst i bybilledet.

Tryk: Silkeborg Bogtryk | Skabertrang www.sb-s.dk. Redaktionen er afsluttet den 3. september 2015. Vi tager forbehold for fejl og mangler i vores referat af lovgivning med mere, og vi påtager os intet rådgivningsansvar uden forudgående konsultation vedrørende de omhandlede emner. Eftertryk af hele artikler med kildeangivelse tilladt.



Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

www.grantthornton.dk · CVR.nr. 34209936

Stockholmsgade 45
DK-2100 København Ø
T: +45 33 110 220

Farum Hovedgade 9
DK-3520 Farum
T: +45 33 110 220