

FACIT

NYTFRADINREVISOR-SEPTEMBER2016



Forældrekøb ... side 4-5

Sponsorater i søgelyset... side 6-7

Nye regler om ansættelsesklausuler ... side 8-9

*Salg af bygninger efter udlejning
er nu et momspligtigt salg ... side 10-11*

Det bemærkes ... side 12

SKAT - SKAT ikke

Side 2

Jens Skovby, statsautoriseret revisor

Flittige læsere af FACIT vil have bemærket, at rigtig mange af artiklerne handler om moms og afgifter. Dette er også tilfældet i dette nummer, der udkommer forud for Folketingets åbning i efteråret 2016.

Det er ikke unaturligt, at emneudvalget har fokus på skat og afgifter. Det er emner, der fylder en del i virksomheders, personers og selvejende institutioners dagligdag.

En relativt stor del af vores indkomst går til betaling af indkomstskat, udbytteskat, moms og mere eller mindre eksotiske afgifter på varer og ydelser spændende fra benzin til ispinde.

Det er 50 år siden, The Beatles udsendte en sang om at blive beskattet (Tax Man), hvor selv dette at gå på gaden var et skattesubjekt. Det er således ikke ganske nyt, at der er fokus på skat.

Samtidig er verden blevet mindre, og der er flere og flere muligheder for, at beskattningen er grænseoverskridende, idet mange virksomheder indgår i større, internationale koncerner, og der handles på kryds og tværs af landegrænser som aldrig før.

Selve det at spare i skat, minimere skatteudgiften, udskyde skatten eller på anden måde forsøge at skatteplanlægge er blevet en videnskab. Reglerne er derudover blevet dybt komplicerede, hvad vores læsere vil kunne bekræfte.

Oven i det hele dukker der så sager op i pressen om systematiske forsøg på at udnytte skatteregler på kryds og tværs af landegrænser, og nogle af disse sager har givet grundlag til at tvivle på, om alt går rigtigt til.

Vi skal ikke dømme; det har vi domstolene til. Vi kan blot konstatere, at emner som Luxembourg Leaks, Panama-aftaler, den schweiziske bankhemmelighed udgivet på CD, sager om personer og lignende sætter nogle tanker i gang.

Her er det, vi nærmer os kernen i skatter og afgifter. De indkræves af det offentlige af flere grunde – for eksempel til at drive vores velfærdssamfund og til at finansiere administrationen af landet. Pengeanvendelsen og fordelingen af midlerne er vi alle med til at bestemme ved afgivelse af vores stemme på valgdagen. Det er en forenkling af problemstillingen, men det er kernen.

Moralen må være, at vi alle bør være gode og solidariske skatteborgere, der betaler den skat, regeringen pålægger os, og i dette som i alle andre forhold i livet opfører os ordentligt.

Derfor giver det så store bølger i andedammen, når det kommer frem, at SKAT har udbetalt et tocifret milliardbeløb som refusion af udbytteskat til svindlere, at restancerne til det offentlige stiger og stiger, som følge af at SKAT ikke kan få et inddrivelses-system til at virke – og at ærlige skatteborgere, der betaler deres regninger til tiden, føler sig ofret på bekostning af plattenslagere og betalingsafvigere.

Skatteministeren har netop bebudet, at SKAT skal omorganiseres fra bunden – igen, fristes man til at tænke. Nu går den ikke længere! Må vi i al stilhed tilslutte os denne holdning med henblik på styrkelse af retfærdighedsfølelsen, og i samme åndedrag minde om, at de politikere, der nu tilfører SKAT flere ressourcer, er de selv samme, som de seneste årtier har været arkitekterne bag de beslutninger, der nu viser sig at have været medvirkende til, at SKAT er blevet ineffektivt og skandaleramt.

Frem og tilbage er ikke altid lige langt.

Forældrekøb

Forældrekøb er igen blevet populært

Side 4

Aage Brink Thomsen, statsautoriseret revisor

Man anvender begrebet forældrekøb, når en forælder eller et forældrepar køber en bolig med det formål at leje den ud til deres barn/børn.

Manglen på billige lejeboliger, specielt i de store uddannelsesbyer, har gjort det svært for de studerende at finde et sted at bo. Ved et forældrekøb kan man hjælpe sit barn med en bolig og måske samtidig gøre en god investering.

I begyndelsen af det nye årtusinde var der stor interesse for forældrekøb. En af årsagerne var, at prisstigninger på boligmarkedet gav de etablerede boligejere en stor friværdisværdi, som de kunne belåne og dermed anvende til finansieringen af studielejigheder til deres børn.

Boligmarkedets kollaps i 2008 vendte imidlertid op og ned på situationen, og interessen for forældrekøb svandt.

Efter nogle år med først prisfald og senere atter prisstigninger i de største uddannelsesbyer, ser boligmarkedet nu ud til at have stabiliseret sig. Udbuddet af små lejligheder er højt, renten er historisk lav, og det er igen blevet populært at gå på jagt efter en god studiebolig.

Der er forskellige fordele og ulemper, man bør veje mod hinanden, inden man køber en bolig og lejer den ud til sit barn.

Udlejning af en bolig er omfattet af Lejelovent. Det må derfor anbefales, at der indgås en formel lejekontrakt. Det er også

et krav, at der er en kontrakt, når man søger boligsikring. Huslejenævnet afgør, om en husleje er rimelig.

Boligsikringen er skattefri. Ved fremleje af et eller flere værelser i boligen bliver boligsikringen nedsat forholdsmæssigt.

Når en fremlejekontrakt står i lejers navn, kan lejer skattemæssigt trække et bundfradrag fra i bruttolejeindtægten. Bundfradraget beregnes som to tredjedele af hele den årlige husleje.

Hvis fremlejer kun bor til leje i en del af indkomståret, beregnes bundfradraget ved at gange dette for hele indkomståret med antallet af dage, hvor fremlejer har lejet lejligheden, og herefter dividere med 365.

Fremlejeindtægten inklusive forbrug er således skattefri, hvis den ikke overstiger to tredjedele af lejeudgiften inklusive varmeudgifter og boligsikring.

Overskuddet af udlejningen skal beskattes.

Visse udgifter kan trækkes fra i lejeindtægterne, eksempelvis ejendomsskatter, vedligeholdelsesudgifter, vand-, kloak- og renovationsafgifter, udgifter til administration og revisorbistand, forsikring, skorstensfejer, snerydning og fejning, kontingent til (grund) ejerforening og renteudgifter.

	Alm. skatteregler	Virksomhedsordning	Kapitalafkastordning
Personlig indkomst (op til 56 %)	Resultat før renter	Resultat efter renter - kapitalafkast	Resultat før renter - kapitalafkast
Kapitalindkomst (31 - 42 %)	Renter	Kapitalafkast	Renteudgifter og kapitalafkast
Skatteudskydelse på opsparet overskud	Nej	Ja	Nej

Der er praksis for, at der i de tre første ejerår højst kan fratrækkes istandsættelsesudgifter svarende til 25 procent af den årlige lejeindtægt for udlejede ejerlejligheder og 35 procent for udlejede en- og tofamiliehuse.

Når over- eller underskuddet skal selvangives, kan man vælge mellem beskatning efter de almindelige skatteregler for personer, virksomhedsskatteordningen eller kapitalafkastordningen.

Skat efter de almindelige skatteregler

Fordelen ved de almindelige skatteregler er, at de er meget nemme at administrere, men rent skattemæssigt kan det sjældent betale sig.

Virksomhedsordningen

Virksomhedsordningen medfører den fordel, at renteudgifterne kan fratrækkes direkte i overskuddet, så der opnås fradrag i beregningsgrundlaget for AM-bidrag og eventuel topskat.

Ulempen er, at der er mange administrative krav forbundet med ordningen. Derfor kan det være en god ide at bruge en revisor. (Der er fradrag for revisorudgiften).

Regnskabet skal desuden opfylde de krav, der er opstillet i bogføringsloven og i den såkaldte mindstekravsbekendtgørelse. Indtægter og udgifter ved udlejningen skal holdes fuldstændig adskilt fra privatøkonomien. En praktisk løsning herpå er at oprette en speciel bankkonto/kassekredit til formålet.

Hvis udlejningen giver overskud, kan man vælge at spare en del af virksomhedens overskud op. Opsparet overskud acontobeskattes med 22 %. Det er en betingelse for opspareningen, at overskuddet (altså likviditeten) bliver i virksomheden.

Når eller hvis der i de efterfølgende år opstår et underskud, eller hvis der på virksomhedens konto hæves mere end årets overskud, skal man betale skat af det tidligere opsparerede overskud, og man får godtgjort den allerede betalte skat.

Kapitalafkastordningen

Kapitalafkastordningen kan være et godt alternativ til virksomhedsordningen, idet ordningen er nemmere at administrere.

Der beregnes et kapitalafkast, som beskattes som kapitalindkomst i stedet for personlig indkomst. Det er til en lavere sats, og der skal ikke betales AM-bidrag af kapitalafkastet.

Kapitalafkastet er boligens kontante købesum ganget med kapitalafkastsatsen. Satsen er pt. 1 %.

Kapitalafkastet kan højst udgøre det største beløb af:

- Overskud af virksomhed eller
- Negativ egen kapitalindkomst.

Der skal kun beregnes kapitalafkast for den periode, der er lejet ud.

Beskatning ved salg

Som udgangspunkt bliver man beskattet af fortjeneste ved salget. Der er dog en undtagelse i Ejendomsavancebeskatningsloven § 8 (også kaldet parcelhusreglen), som betyder, at fortjenesten ikke bliver beskattet, hvis ejer har boet i boligen i løbet af ejertiden.

En anden mulighed er at sælge lejligheden til barnet, som, efter at have boet der som ejer, kan sælge lejligheden uden at blive beskattet af fortjenesten. Når man som forælder sælger til sit eget barn, kan man som hovedregel sælge til mellem 85 og 115 % af den offentlige ejendomsvurdering.

Udlejede boliger vurderes lavere end frie (ikke udlejede) boliger. Er boligen vurderet som udlejet, kan man som udgangspunkt ikke sælge til 85 % af den offentlige vurdering.

Hvis man har anvendt virksomhedsordningen, og ophører udlejningen inden salget af boligen, beskattes fortjenesten ved salget af boligen som kapitalindkomst.

Hvis man vælger at være under virksomhedsordningen, når boligen sælges, indgår fortjenesten i virksomhedens resultat og beskattes som personlig indkomst (og med arbejdsmarkedsbidrag).

Side 5





Sponsorater i søgel

SKAT har ved kontrolbesøg blandt andet fokus på sponsorater

Side 6

Thomas W. Jørgensen, skattekonsulent

I den seneste tid har SKAT i forbindelse med ligningsmæssig kontrol af virksomheder haft øget fokus på, hvordan tillægsydelse til sponsorater behandles skattemæssigt og momsmæssigt.

Sponsorater – skattemæssig behandling

Der er skattemæssigt fradrag for sponsorbidrag, hvis virksomheden opnår en reklameværdi som modydelse for sponsoratet, eller hvis formålet med indgåelse af sponsoratet er at opnå salg af virksomhedens varer eller tjenesteydelser i det pågældende eller et efterfølgende indkomstår.

Det er således ikke muligt for et holdingselskab uden egentlig erhvervsmæssig aktivitet at opnå fradrag for sponsorbidrag, idet formålet i den situation må anses for udelukkende at være i hovedaktionærens interesse, når formålet ikke kan være at opnå salg af varer og tjenesteydelser.

Selve sponsorbidraget for erhvervsaktiviteter er normalt fuldt fradragsberettiget, når virksomheden opnår en reklameværdi, som står i rimeligt forhold til det ydede bidrag. Det er ikke set, at SKAT har rejst sager, hvor de stiller spørgsmålstegn ved sponsoratets størrelse i forhold til reklameværdien.

Sponsorbidrag er bidrag, som en virksomhed yder til for eksempel sportsklubber, kulturelle institutioner eller enkeltstående kultur- og sportsbegivenheder mod til gengæld at opnå ret til at eksponere sit navn eller firmalogo.

Derudover modtager sponsorer ofte tillægsydelser i form af sæsonkort, VIP-kort, fribilletter, fri deltagelse i spisning,

teaterforestillinger, koncerter med mere i tilknytning til sponsoratet.

Det er anvendelsen af disse tillægsydelser, som SKAT har et øget fokus på, idet fradragsretten for tillægsydelserne afhænger af den faktiske anvendelse af dem:

- Anvendes tillægsydelserne af personalet, er udgifterne til tillægsydelserne fuldt fradragsberettiget som personaleudgifter.
- Anvendes tillægsydelserne over for virksomhedens kunder og forretningsforbindelser, anses de afholdte udgifter for at være repræsentationsomkostninger, hvor der kun er 25 % fradragsret.

Det er SKATs opfattelse, at virksomhederne skal føre lister med navne på dem, der benytter tillægsydelserne, som er modtaget i forbindelse med sponsoraftaler.

Hvis det er medarbejderne, der anvender billetter med videre, er det tilstrækkeligt, at medarbejderens navn fremgår af listen ud fra den aktuelle begivenhed.

Hvis billetterne anvendes til repræsentation, skal kundens navn og firma også skrives på listen sammen med navnet på den medarbejder, som har haft kunderne med. Hvis kundens navn og firma ikke fremgår af den udarbejdede liste, er der efter SKATs opfattelse ikke skattemæssigt fradrag for den afholdte udgift til tillægsydelserne.

Et personalegode, som har økonomisk værdi, skal som udgangspunkt beskattes hos virksomhedens ansatte og værdiansættes til markedsværdien. Der er dog vedtaget en undtagelsesbestemmelse for sponsorbilletter, der modtages som led i et ansættelsesforhold.

Tillægsydelse i form af sponsorbilletter med mere er skattefrie, hvis følgende betingelser er opfyldt:

- Billetterne skal være en tillægsydelse til en sponsorkontrakt, som den ansattes arbejdsgiver har indgået.
- Reklameværdien skal udgøre hovedydelsen i sponsoraftalen (der skal med andre ord betales mere for reklameydelsen end for tillægsydelse).
- Modtageren skal være ansat i den sponserende virksomhed.

Der sker således ikke beskatning af de personer i virksomheden, som anvender tillægsydelse, hvis ovenstående betingelser er opfyldt.

Sponsorater – momsmæssig behandling

Reklameudgifterne og tillægsydelse skal prisfastsættes særskilt på den faktura, som fremsendes til sponsorerne fra sportsklubber, kulturelle institutioner med mere.

Den del af sponsoratet, som vedrører selve reklameydelse, anses normalt som fuldt fradragsberettiget i momsmæssig henseende.

Den del af sponsoratet, der vedrører tillægsydelse, er der ikke momsfradrag for, uanset om tillægsydelse anvendes som et personalegode, eller om tillægsydelse anvendes som repræsentation over for virksomhedens forretningsforbindelser.

Hvis reklameudgifterne og tillægsydelse ikke er prisfastsat særskilt på de fremsendte fakturaer, er det SKATs holdning, at der ikke kan godkendes momsfradrag af det samlede fakturabeløb, hvilket kan medføre en væsentlig merudgift for den sponserende virksomhed.

Hvis der ikke er sket opdeling på den fremsendte faktura, vil vi anbefale, at den sponserende anmoder om en kreditnota og en ny faktura, hvor der på fakturaen er foretaget en opdeling mellem reklameudgifterne og tillægsydelse.

I øvrigt er der i et par igangværende sager accepteret fradrag for reklameudgifter, selv om kreditnota og korrekt faktura med opdeling mellem reklameydelse og tillægsydelse først udstedes flere år efter fremsendelse af oprindelig faktura.





Nye regler om job-, konkurrence- og kundeklausuler (samlet "ansættelsesklausuler") trådte i kraft den 1. januar 2016. På en lang række punkter må virksomhederne nu acceptere strengere krav og højere kompensation ved brugen af kunde- og konkurrenceklausuler. Med den nye lov forbydes jobklausulerne næsten helt.

Formålet med lovforslaget

Formålet med ændringerne er at begrænse brugen af kunde- og konkurrenceklausuler i alle ansættelsesforhold, og derved sikre en højere lønmodtagermobilitet, dynamik og vidensdeling.

Ny lov om ansættelsesklausuler

Alle regler om ansættelsesklausuler blev ved ændringerne samlet i en helt ny lov (lov om ansættelsesklausuler) og erstatter de tidligere regler om kunde- og konkurrenceklausuler i funktionærloven og jobklausuler i jobklausuloven.

Den nye lov gælder for ansættelsesklausuler, der indgås efter den 1. januar 2016.

De gamle regler vil fortsat være gældende for de aftaler, der er indgået før den 1. januar 2016. Det skal dog bemærkes, at man bør være varsom med at foretage ændringer i eksisterende kontrakter indgået før 1. januar 2016, så disse ikke bliver kvalificeret som "nyt ansættelsesforhold".

Lovforslagets nærmere indhold vedrørende kunde- og konkurrenceklausuler

De væsentligste punkter i de nye regler er som følger:

- Alle lønmodtagere er omfattet, både funktionærer, ikke-funktionærer og administrerende direktører.
- Lønmodtageren skal have en "helt særligt betroet" stilling, for at konkurrenceklausuler og kombinerede klausuler er gyldige. Dette kan eksempelvis være ledere, som er i kontakt med følsomme oplysninger om virksomhedens økonomi, erhvervshemmeligheder eller kunderelationer. Det er en gyldighedsbe-

Nye regler om ansættelsesklausuler

Rasmus Nørgaard Bek, advokat

Side 9

tingelse, at det specifikt beskrives i kontrakten, hvorfor lønmodtageren indtager en "helt særlig betroet" stilling, og hvorfor klausulen er påkrævet.

- Ved kundeklausuler og kombinerede klausuler skal lønmodtageren ved afskedigelse/opsigelse modtage en liste over, hvilke kunder der er omfattet af klausulen. Som noget nyt kan alene kunder, som lønmodtageren har haft en forretningsmæssig kontakt med inden for de sidste 12 måneder af ansættelsesforholdet, indgå på listen.
- Lønmodtageren skal have været ansat i en uafbrudt periode på 6 måneder, før klausulen træder i kraft.
- Alle klausuler kan til enhver tid opsiges med en måneds varsel fra arbejdsgivers side, men ofte vil en opsigelse udløse en pligt til at betale i stedet for (som beskrevet nedenfor).

Tidsmæssig udstrækning

Med de nye regler har alle lønmodtagere nu krav på kompensation for at påtage sig en ansættelsesklausul, og samtidig er der indført nye kompensationsgrader.

Hvis klausulen har en varighed på op til 6 måneder, skal kompensationen udgøre mindst 40 % af lønnen pr. måned. Får lønmodtageren imidlertid andet passende arbejde, reduceres kompensationen forholdsmæssigt, dog skal kompensationen mindst udgøre 16 % af lønnen pr. måned.

Hvis klausulen har en varighed på op til 12 måneder, skal kompensationen udgøre mindst 60 % af lønnen pr. måned. Får lønmodtageren imidlertid andet passende arbejde, udgør kompensationen mindst 24 % af lønnen pr. måned.

En klausul kan maksimalt gøres gældende i op til 12 måneder efter ansættelsesforholdets ophør. Der gælder dog det særlige ved kombinerede klausuler, at de maksimalt kan gøres gældende i op til 6 måneder, og at kompensationen skal udgøre mindst 60% af lønnen pr. måned med mulighed for reduktion til 24 %, hvis lønmodtageren får andet passende arbejde.

For alle klausulerne gælder, at de første 2 måneders kompensation udbetales som et 'engangsbeløb' ved fratrædelsen. Arbejdsgiveren har ikke adgang til at reducere

i engangsbeløbet, og dette medfører, at arbejdsgiverens mulighed for at reducere kompensationen, som beskrevet ovenfor, reelt først gælder fra den 3. måned efter fratrædelsen. Dette engangsbeløb udbetales desuden, selv om klausulen ikke kan gøres gældende over for lønmodtageren.

Lønmodtageren er underlagt en tabsbegrænsningspligt. Retten til den løbende kompensation kan derfor bortfalde, hvis lønmodtageren ikke aktivt søger andet passende arbejde. Engangsbeløbet kan dog ikke bortfalde.

Særligt vedrørende jobklausuler

Som følge af den nye lov, er jobklausuler næsten blevet forbudt. Der kan således kun indgås aftaler om jobklausuler af op til 6 måneders varighed i forbindelse med virksomhedsoverdragelser og ved vikarbureauers anvendelse af formidlingshonorar.

Jobklausuloven fra 2009 blev med de nye regler ophævet, og allerede indgåede jobklausuler fra før den 1. januar 2016 vil kun kunne fastholdes i en overgangsperiode frem til den 1. januar 2021.

Kommentarer

Som det fremgår af ovenstående, er det blevet dyrere at benytte ansættelsesklausuler, og virksomhederne bør nøje overveje anvendelsen i forhold til den enkelte medarbejder. Er der behov for klausulen, og kan man i givet fald nøjes med en varighed på 6 måneder fra fratrædelsen?

Samtidig skal det overvejes, hvilke erhvervshemmeligheder/kunder medarbejderen skal have kendskab til de første 6 måneder af ansættelsen, idet klausulerne først træder i kraft, når medarbejderen har været ansat i en uafbrudt periode på 6 måneder.

For medarbejdere med kundeklausuler kræver det en del administrativt arbejde løbende at holde "kundelisten" for den enkelte medarbejder ajour. Dette er påkrævet for ikke at "glemme" nogle kunder, som medarbejderen har haft forretningsmæssig kontakt med de seneste 12 måneder, og derved påkrævet for ikke at udhule den aftalte kundeklausul.

Salg af bygninger er nu et momspligtigt

Skatterådet har strammet praksis ved salg af nye bygninger efter forudgående udlejning

Side 10

Jacob Stagaard Larsen, Senior VAT Manager

Siden indførelsen af moms på salg af nye bygninger har det efter praksis været muligt at sælge nye bygninger momsfrit efter forudgående udlejning uden moms. Dette følger af en række afgørelser fra Skatterådet. Det ser imidlertid ud til, at Skatterådet på det seneste har strammet praksis og begrænset denne mulighed.

Salg af nye bygninger

Den 1. januar 2011 blev salg af nye bygninger med eller uden tilhørende jord momspligtigt. En bygning er ny, når den sælges inden første indflytning, det vil sige, før bygningen tages i brug. En bygning er ligeledes ny, når det første salg af bygningen sker efter den første indflytning, men mindre end 5 år efter bygningens færdiggørelse. Både nyopførte og væsentligt til- og ombyggede bygninger anses for nye bygninger.

Momsfrit salg af nye bygninger efter forudgående udlejning uden moms

Salg af nye bygninger, som har været udlejet uden moms, kan som udgangspunkt sælges momsfrit efter endt udlejning.

Ifølge en Skatterådsafgørelse fra 2013 er bygninger opført med henblik på momsfritaget udlejning også momsfritaget ved et efterfølgende salg, når der i forbindelse med opførelsen ikke er taget fradrag for moms, samt når bygningerne har været udlejet i henhold til lejeloven, og derved har været omfattet af tidsubegrænsede lejeaftaler med videre.

Bygninger, der oprindeligt er opført med henblik på salg, men i stedet udlejes momsfrit for derefter at blive solgt, er derimod ikke momsfritaget ved det efterfølgende salg, medmindre der er forløbet mere end 5 år efter bygningens



Efter udlejning og salg

Udlejning uden moms



færdiggørelse. Bygningerne vil ved det efterfølgende salg igen ændre anvendelse tilbage til den oprindelige momspligtige aktivitet, og salget vil derfor ifølge Skatterådet være momspligtigt.

Skatterådets afgørelse åbnede således en mulighed for momsfrit salg af nyopførte og væsentligt til- og ombyggede bygninger. Afgørelsen tog imidlertid ikke stilling til, hvilken dokumentation der skal foreligge med henblik på at dokumentere, at bygningerne er opført med udlejning og ikke salg for øje.

Den nyeste praksis fra Skatterådet

Skatterådet har i 2016 afgjort, at en pensionskasse er momspligtig ved salg af en ejerlejlighedsejendom, som pensionskassen har udlejet uden moms inden salget.

Pensionskassen påbegyndte i 2012 opførelse af en ejendom med et antal ejerlejligheder. Pensionskassen havde til hensigt at anvende lejlighederne til momsfri udlejning, idet pensionskassen ifølge lovgivningen på daværende tidspunkt ikke måtte erhverve fast ejendom med henblik på salg, men kun med henblik på varig anbringelse af midler.

Der blev ikke fradraget moms af opførelsesomkostningerne. I 2014 var lejlighederne færdige, og de første indflytninger fandt sted i 2014. Udlejningerne fandt sted på almindelige tidsbegrænsede lejekontrakter, og alle lejligheder blev udlejet.

I løbet af 2015 blev reglerne imidlertid ændret således, at pensionskassen lovligt kunne sælge lejlighederne, hvilket pensionskassen ønskede at benytte sig af, enten som et samlet salg af udlejningsejendommen, eller som salg af de enkelte lejligheder efter endt udlejning.

Skatterådet fandt på baggrund af en samlet vurdering, at pensionskassen havde opført lejlighederne med henblik på salg, uanset at pensionskassen ikke måtte erhverve fast ejendom med henblik på salg. Dermed var pensionskassen momspligtig ved salg af den samlede ejendom eller de enkelte lejligheder.

I en anden sag fra 2016 fandt Skatterådet ligeledes, at salg af tidligere udlejede bygninger var momspligtigt.

Sagen vedrørte et ikke-momsregistreret selskab, der efter nedrivning af en eksisterende bygning opførte en ejerlejlighedsejendom med henblik på momsfri udlejning til boligformål, hvilket fremgik af skødet, der blev udarbejdet i forbindelse med køb af ejendommen.

De færdige lejligheder blev søgt udlejet via mægler og via boligudlejningssider og har ikke været udbudt til salg. Lejlighederne blev udlejet på tidsbegrænsede lejekontrakter uden forkøbsret. Der blev ikke fradraget moms af opførelsesomkostninger.

Et af lejemålene blev efter knap et års udlejning opsagt af lejer, og selskabet ønskede at sælge denne lejlighed uden moms. Det fremgik af den seneste årsrapport, at selskabets aktivitet bestod i erhvervelse og salg af ejendomme.

Selskabet havde i årene 2010-2014 solgt 9 ejendomme. Selskabets vedtægter var for nylig blevet ændret, således at selskabets formål nu var udlejning af fast ejendom.

Skatterådet fandt, at selskabets eventuelle salg af lejligheden ville være et led i selskabets momspligtige virksomhed med salg af nye bygninger. Dermed ville salget ifølge Skatterådet være momspligtigt, uanset den forudgående udlejning uden moms.

Afsluttende bemærkninger

På baggrund af de seneste afgørelser fra Skatterådet synes muligheden for at sælge nye bygninger momsfrit efter forudgående udlejning uden moms at være blevet væsentligt reduceret.

Der stilles således ifølge Skatterådet meget restriktive krav til dokumentation for hensigten om momsfri udlejning, hvilket man som udlejer eller sælger af fast ejendom naturligvis bør være særdeles opmærksom på.

* Det bemærkes ...

Er revisionsprotokollen fortid?

I revisorkredse har der hen over foråret været stor opmærksomhed på Folketingets arbejde med en "ny" revisorlov.

Vores kunder har næppe haft samme interesse i at følge processen på tæt hold, men der er faktisk foretaget nogle ændringer, der kan få betydning for den måde, hvorpå revisor rapporterer til sine revisionskunder.

Som stort set eneste nation på kloden har vi i Danmark haft en lang tradition for at kommunikere med vores revisionskunder via revisionsprotokollen.

I den tidligere revisorlov var der krav om, at revisor skulle udarbejde en revisionsprotokol i virksomheder, hvis årsregnskabet blev revideret.

Derudover var der specifikke krav til revisors formelle rapporteringsforpligtelse i revisionsprotokollen.

Med den nye revisorlov er det generelle krav om at føre en revisionsprotokol bortfaldet. For de såkaldte PIE-virksomheder (børnsøterede og andre offentligt interessante virksomheder), er der dog fortsat krav om udarbejdelse af en revisionsprotokol.



somheder), er der dog fortsat krav om udarbejdelse af en revisionsprotokol.

Revisors rapporteringsforpligtelse

Selv om der formelt set ikke længere er krav om at føre en revisionsprotokol i langt størstedelen af de virksomheder, hvor der er udført revision, har vi som revisorer fortsat en forpligtelse til at kommunikere skriftligt til den øverste ledelse om en række specifikke forhold relateret til vores revisionsarbejde.

Dette krav kan vi som revisorer efterkomme ved enten at fortsætte med at udarbejde revisionsprotokollater om den udførte revision eller alternativt rapportere i en anden form, eksempelvis i et management letter.

Hvad nu?

Uanset om du og din revisor aftaler at fortsætte med revisionsprotokollen, eller om I erstatter denne med en anden form for rapportering, er den udførte revision uændret.

Der er således ikke grund til forundring eller bekymring, hvis du fremover skulle modtage den velkendte revisionsprotokol som en del af "pakken" fra din revisor.

Redaktion: Lars Hjort (ansv.), Jens Skovby. Layout: Jette Schøler. Fotos: Jens Skovby/Jette Schøler - Sensommer på Bornholm.
Tryk: Skabertrang. www.skertrang.dk. Redaktionen er afsluttet den 30. august 2016. 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

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

Nordstensvej 11
DK-3400 Hillerød
T: +45 33 110 220