facit

AUGUST-SEPTEMBER 2021

Fremtiden
Lars Hjort og krystalkuglen **side 2**.

Forbud mod kontanter
Hvidvask - en stramning **side 3**.

Briterne er ude af EU
Vi ser på momsforhold på **side 4-5**.

Salg og minkerstatninger
Læs om skatten **side 6-7**.

Bobler er oppe i tiden
Læs om udviklingen **side 8-9**.

Indskud af fast ejendom
Ny dom fra 2021 **side 10**.

Sommerhuset
Priserne stiger **side 11**.

EU og bureaukrati?
Vi ser indad på **bagsiden**.

Redaktion:
Lars Hjort Frederiksen (ansv.)
Jens Skovby

Layout:
Jette Schøler

Tryk:
www.skabertrang.dk.

Redaktionen er afsluttet den 6. juli 2021.

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.

Vi går en spændende tid i møde

Lars Hjort, direktør, statsautoriseret revisor
Revisorgruppen Danmark

Kære læser

Denne leder er skrevet, mens hovedparten af roséflaskerne stadig lå på køl, og lageret af grillkul (eller gas, hvis man er mere til den slags) var bugnende i optimistisk forventning om den foreløbigt bedste sommer i dette årtusinde. Allerede det sidste kan have vist sig at være overdrevent, og der er også en vis risiko for, at de følgende overvejelser er blevet uinteressante, som følge af at fremtiden i mellemtiden er blevet nutiden.

Hvor er vi mon på vej hen – altså sådan rent økonomisk?

Ud fra en samfundsøkonomisk betragtning har corona-pandemien haft en overraskende effekt. April og maj 2020 var godt nok en katastrofe, næsten uanset hvilket nøgletal man tog udgangspunkt i, men allerede derefter begyndte det at vende.

Der er stadig brancher, der er ubærligt hårdt ramt, men det store billede er faktisk utroligt positivt. Vi er endda i en situation, hvor der er opstået flaskehalse – det gælder både visse typer af arbejdskraft og forskellige slags råvarer.

Det betyder store stigninger på lønområdet i nogle brancher, ligesom prisen på flere råvarer er steget med voldsomme procentsatser.

Inflation (hvis nogen ellers kan huske, hvad det er) synes altså at være en risiko, vi kommer til at forholde os til igen, men samtidig har vi fortsat et historisk lavt renteniveau, og er der mon tale om bobler på både bolig- og aktiemarkedet?

Flere økonomer har i en længere periode råbt "ulven kommer", mens andre fortsat er af den overbevisning, at potentialet er stort og væksten utæmmelig.

Nå ja, det kan da godt være, at sommeren eller det tidlige efterår byder på en lille korrektion, men det vil kun være et bump på vejen.

Det er ikke mere end 13 år siden, vi sidst havde en grim krise, og har vi allerede glemt den? Til gengæld var vi forbløffende hurtigt tilbage på rette vej, og måske går det lige så hurtigt denne gang – hvis der altså overhovedet er grund til bekymring.

Men hvad nu, hvis der kommer en fjerde bølge eller en ny virusvariant? Skal verden så lukkes igen? Og kan vi holde til det? Økonomisk? Mentalt?

I det følgende beskæftiger vi os med noget, der med sikkerhed ikke bliver hverken bedre eller værre uanset udfaldet af ovenstående. Komplicerede regler for grænsehandel, indkomstbeskatning og omstrukturering er kommet for at blive!

God fornøjelse med læsningen!

REVISORGRUPPEN DANMARK

– er en videnbaseret sammenslutning af uafhængige, statsautoriserede revisionsfirmaer:

Albjerg Brøndby | **Buus Jensen** København | **Baagøe Schou** København | **Christensen Kjærulff** København | **Grant Thornton** København · Hillerød Viby Sj. | **Grønlands Revision** Nuuk | **Januar** Tórshavn | **Kovsted & Skovgård** Aarhus · Ebeltoft · Rønde · Risskov | **Krøyer Pedersen** Holstebro · Struer **Kvist & Jensen** Grenaa · Hadsten · Hadsund · Hammel · Randers · Aalborg · Aarhus | **Martinsen** Esbjerg · Grindsted · Kolding · København · Odder Skjern · Tørring · Vejen · Vejle · Aarhus | **Nejstgaard & Vetlov** Allerød | **One Revision** Frederiksberg · Vejle · Hjørring · Hirtshals | **Partner Revision** Herning · Ikast · Silkeborg · Brande · Ringkøbing · Skjern · Give · Videbæk | **Piaster Revisorerne** Allerød | **PKF Munkebo Vindelev** Glostrup **Redmark** Aalborg · Aarhus · København | **ReviPoint** København | **Revision & Råd** Odense | **RSM Danmark** København · Aarhus · Esbjerg · Kolding Holstebro · Skive · Fredericia · Thisted · Nykøbing M · Fjerritslev · Vinderup · Hurup · Hanstholm | **Sønderjyllands Revision** Aabenraa · Padborg Sønderborg | **Tal & Tanker** Silkeborg · Pandrup | **Tranberg** Svendborg | **Ullits & Winther** Viborg

Kontantforbuddet i hvidvaskloven

Thomas Bjerrehus, udviklingschef, Revisorgruppen Danmark

Med virkning fra den 1. juli 2021 må erhvervsdrivende ikke længere modtage kontantbetalinger på 20.000 kr. eller derover.

Grænsen for modtagelse af kontantbetalinger er blevet ændret ad flere omgange, og nu flytter den altså fra de hidtidige 50.000 kr. til 20.000 kr. I bemærkningerne til ændringsloven kan man læse, at beslutningen om at nedsætte grænsen til 20.000 kr. er et kompromis mellem hensynet til at give myndighederne forbedrede muligheder for at hindre hvidvask af udbytte fra økonomisk kriminalitet på den ene side og til mulighederne for stadig at kunne anvende kontanter til betalinger på den anden side.

For at modvirke risikoen for omgåelse af kontantforbuddet er der ikke ændret på, at forbuddet fortsat omfatter både enkeltstående betalinger på 20.000 kr. eller derover og flere betalinger, der ser ud til at være indbyrdes forbundet, hvis den samlede kontantbetaling udgør 20.000 kr. eller derover.

Kontantforbuddet gælder alle erhvervsdrivende virksomheder. Det er eksempelvis radio-/tv-forhandlere, guldsmede og bilforhandlere og andre detailhandlere, men ikke de virksomheder, der er omfattet af hvidvasklovens regler om indberetningspligt og opbevaring af kundelegitimation mv., herunder pengeinstitutter, advokater og revisorer.

Sanktioner

Overtrædelse af kontantforbuddet kan straffes i form af bøde eller fængsel.

Som udgangspunkt er bødens størrelse 25 % af de beløb over beløbsgrænsen på 20.000 kr., som er modtaget i de enkelte handler, dog mindst 10.000 kr. Modtager en erhvervsdrivende således 50.000 kr. i kontanter, vil beløbet, som overstiger beløbsgrænsen, være 30.001 kr. Bøden på 25 % af beløbet udgør således 7.500,25 kr., men den vil alligevel blive fastsat til 10.000 kr. som følge af "minimumsreglen".

Interne procedurer

Risikoen, for at der modtages kontantbetalinger i strid med kontantforbuddet, er blevet forøget med nedsættelsen af beløbsgrænsen. Mange virksomheder har allerede udarbejdet interne procedurer og retningslinjer for, hvordan modtagelsen af kontantbeløb skal håndteres, men hvis dette endnu ikke er tilfældet, kan den seneste nedsættelse af beløbsgrænsen være en passende lejlighed.

Det er vigtigt at informere medarbejderne om reglerne, herunder den nye beløbsgrænse, idet manglende kendskab hertil ikke har indflydelse på ansvarsvurderingen eller bødeudmålingen ved en eventuel overtrædelse af forbuddet. Er man som erhvervsdrivende i tvivl om, hvorvidt en kontantbetaling er omfattet af forbuddet, kan man afvise kontantbetalingen og i stedet henvise til betaling i form af bankoverførsel, elektroniske betalingssystemer eller lignende.

Briternes exit

– og de momsmæssige udfordringer ved onlinesalg til og fra Storbritannien

Jens Alsing Staugaard, VAT Director (LLM), Revitax A/S

Den 1. januar i år trådte Storbritannien definitivt ud af EU-samarbejdet i told- og momsmæssig henseende. Dette har ført en del udfordringer med sig for den varehandel, der foregår mellem Danmark som medlemsland i EU og Storbritannien.

Særligt ved onlinesalg til privatpersoner i Storbritannien er der nogle foranstaltninger, som skal iagttages, ligesom der også er økonomiske konsekvenser. Danske forbrugere, der handler varer online fra Storbritannien, har også allerede måttet sande, at briternes farvel har medført besværligheder.

Indtil årsskiftet kunne danske virksomheder, der solgte varer direkte til engelske forbrugere, afregne dansk moms af salget, hvis den årlige omsætning til England var under 100.000 GBP, svarende til ca. 750.000 danske kroner.

Som medlem af EU havde England nemlig valgt, at registreringsgrænsen for onlinesalg af varer skulle være 100.000 GBP, hvorved EU-virksomhederne kunne undlade at blive momsregistreret i England og i stedet afregne lokal moms af salget.

Nogle danske virksomheder, der solgte varer til engelske forbrugere, valgte dog frivilligt at blive momsregistreret i England, selv om registreringsgrænsen ikke var overskredet, og kunne dermed afregne 20 procent engelsk moms af salget.

Registreringsprocessen i England og tildeling af et engelsk momsnummer var relativt enkel, mens briterne stadig var medlem af EU. Dette er der blevet ændret på nu, hvor briterne har meldt sig ud af EU. Registreringsprocessen er blevet besværlig og langsommelig, hvilket allerede har taget modet fra mange danske virksomheder, som hidtil har solgt varer til Storbritannien, og som nu er forpligtet til at afregne og indberette engelsk moms. Nogle virksomheder har endda blokeret for, at briterne kan handle på deres hjemmeside som følge af de besværligheder, dette vil føre med sig.

Siden 1. januar 2021 skal samtlige danske virksomheder, der sælger varer online fra egen hjemmeside til engelske forbrugere, opkræve engelsk moms. Registreringsgrænsen på de 100.000 GBP er således afskaffet i forbindelse med briternes farvel til told- og momssamarbejdet i EU.

Efter de nye britiske regler skal udenlandske sælgere, herunder danske onlinevirksomheder, momsregistreres og betale engelsk moms, hvis der sker et enkelt salg af en vare med en værdi under 135 GBP (svarende til ca. 1.000 danske kroner) til en privat forbruger i Storbritannien. Er værdien af varen over 135 GBP, kan momsafregningen og eventuel toldbetaling (pligten til at betale told- og importmoms) flyttes til aftageren, således det er forbrugerens ansvar at få afregnet afgifterne.

Foruden at man som dansk virksomhed skal have fokus på, om salget af varen er over eller under 135 GBP, og at britisk faktureringspligt skal iagttages, når virksomheden bliver registreringspligtig i Storbritannien, skal der også sondres mellem salg fra egen hjemmeside eller via en onlinemarkedsplads. Sælges der varer til britiske privatpersoner via en onlinemarkedsplads, er det markedspladsen, der skal registreres og afregne moms i Storbritannien.

Ud over de moms- og toldmæssige tiltag, som Briternes farvel til EU har medført, har det også betydning, hvordan danske virksomheder foretager markedsføring rettet mod engelske forbrugere. Inden for EU skal en virksomhed blot overholde loven i det land, hvor virksomheden er etableret, også kaldet "afsenderlandprincippet". Med Storbritannien uden for EU gælder "afsenderlandprincippet" ikke, og derfor skal den britiske markedsføringslovgivning nu overholdes.

Det er ikke kun salg af varer online til britiske forbrugere, der kan føre til, at danske virksomheder skal momsregistreres i England. Salg af elektronisk leverede tjenesteydelser vil også

medføre pligt til at blive registreret hos de engelske skattemyndigheder (HMRC). Elektroniske tjenesteydelser er eksempelvis hosting af webside, telefoni, salg af software, salg af billeder, tekst, informationer, musik og fjernundervisning.

Salg af disse tjenesteydelser kunne indtil 31. december 2020 håndteres via MOSS-ordningen, hvorved omsætning og momsbeløb blev angivet og indbetalt til Skattestyrelsen i Danmark, hvorefter Skattestyrelsen sendte pengene og informationerne videre til de britiske myndigheder. Dette er ikke muligt længere, idet briterne ikke er en del af EU-samarbejdet.

Køb via nettet fra Storbritannien har også medført besværligheder. Således er køb fra Storbritannien, som foretages af privatpersoner, blevet mere omstændeligt. Private forbrugere har siden 1. januar 2021 skullet være opmærksomme på varens pris og oprindelse.

Begge dele har indflydelse på, hvilke ekstra afgifter, der kommer oven i prisen for selve varen. Aftalen mellem EU og Storbritannien giver private mulighed for, at der ikke skal betales told men alene importmoms af den vare, der købes i Storbritannien.

Købes der varer for mindre end 1.150 kr., skal der ikke betales told, men dog importmoms. Købes der varer for mere end 1.150 kr., og kan det dokumenteres, at varerne har oprindelse i Storbritannien, skal der som hovedregel heller ikke betales told ved indførslen. Købes der derimod varer for mere end 1.150 kr., og har varerne ikke oprindelse i Storbritannien, skal der betales told. Hvor meget, der skal betales i told, afhænger af den specifikke vare, som indføres.

For at en vare kan anses for at have oprindelse i Storbritannien, skal varen enten være fuldt ud fremstillet eller være tilstrækkeligt bearbejdet i Storbritannien. I handelsaftalen mellem parterne står det beskrevet, hvornår disse betingelser er opfyldt, og dermed hvornår muligheden for ikke at skulle betale told er til stede.

Dokumentationen for varens oprindelse består af en såkaldt "udtalelse om oprindelse" (statement on origin) fra den sælgende virksomhed, hvor netbutikken erklærer, at den vare, der handles, har oprindelse i Storbritannien. Udtalelsen om oprindelse vil typisk være påført fakturaen eller i et andet handelsdokument.

Danske virksomheder, der sælger varer eller tjenesteydelser til privatpersoner i Storbritannien, bør forholde sig aktivt til de nye regler og finde ud af, hvorvidt de er forpligtet til at indhente en momsregistrering hos HMRC og afregne engelsk moms af salget. Da det er en omfattende proces nu, hvor Storbritannien ikke længere er en del af det smidige EU-samarbejde, vil vi opfordre til at være opmærksom på de nye pligter.

Beskatning ved salg af ejendomme og af erstatning til minkbranchen

Aage Brink Thomsen, Martinsen

I den senere tid har der været meget fokus på skattereglerne ved salg af fast ejendom – både i forbindelse med prisudviklingen på private ejendomme og i forbindelse med regeringens lukning af den danske minkproduktion.

De fleste privat anvendte ejendomme er omfattet af den såkaldte parcelhusregel, der kort fortalt går ud på, at man ikke skal betale skat af en fortjeneste ved salg af den private ejendom, hvis sælger har anvendt den som sin private beboelse i løbet af ejertiden. Det samme gælder sommerhuse, som sælger har anvendt privat i løbet af ejertiden.

En række krav skal dog være opfyldt, for at man kan anvende parcelhusreglen, fx at der ikke er tale om en næringsejendom. Hvis grunden er større end 1.400 m2, og hvis der kan udstykkes en grund fra ejendommen, gælder parcelhusreglen ikke uden en dispensation fra Skattestyrelsen.

Reglerne om beskatning ved salg af fast ejendom gælder for både danske og udenlandske ejendomme.

Er ejendommen ikke omfattet af parcelhusreglen eller af reglerne om næringsejendomme, skal der opgøres en skattemæssig fortjeneste ved salg af ejendommen efter reglerne i Ejendomsavancebeskatningsloven.

Skatten bliver beregnet efter reglerne om kapitalindkomst, hvor marginalskattesatsen højst udgør 42 % plus kirkeskat. Ligger ejendommen i virksomhedsordningen, kan der være fordele ved at planlægge salget i god tid, så der bliver mulighed for eventuelt at fravælge virksomhedsordningen i salgsåret. Det kan være kompliceret, idet det har betydning for beskatningen af et eventuelt opsparet overskud. Virksomhedsskatten er 22 %, men skatten af en hævning af opsparet overskud udgør op til 55 % plus kirkeskat.

Der er forskellige måder at opgøre den skattemæssige fortjeneste på, afhængigt af hvad ejendommen har været anvendt til, og hvor længe man har ejet ejendommen. I nogle tilfælde kan man vælge en højere indgangsværdi i stedet for den faktiske anskaffelsesværdi. Det skyldes, at der blev indført en overgangsregel i 1993, hvor ejendomsavancebeskatningsloven blev indført. Før den 19. maj 1993 var salget skattefrit.

Hertil kommer forskellige tillæg til indgangsværdien/anskaffelsessummen, herunder forbedringsudgifter og i nogle tilfælde pristalsregulering.

Der vil også ske beskatning af genvundne afskrivninger, hvis ejeren i løbet af ejertiden har afskrevet skattemæssigt på ejendommen og installationerne heri.

For blandede ejendomme, hvor en del har været anvendt til beboelse, skal der tages højde for en skattefri stuehusandel.

Endelig er der mulighed for i visse tilfælde at udsætte beskatningen ved at overføre fortjenesten til en nyerhvervet erhvervsmæssigt drevet ejendom eller til et familiemedlem i forbindelse med skattemæssig succession.

Muligheden for at overføre fortjenesten til en nyerhvervet bolig har været nævnt i forbindelse med de politiske drøftelser, der fra tid til anden dukker op, når der – som nu – er stemning for at gribe ind i prisudviklingen på boligmarkedet ved at gøre prisstigningerne skattepligtige.

Opnår man fx en skattemæssig fortjeneste på 1 mio. kr. ved salg af den nuværende bolig, og køber man en ny bolig til 5 mio. kr., ville den skattemæssige anskaffelsesværdi i henhold til overvejelserne blive reduceret fra 5 mio. kr. til 4 mio. kr. for den nye bolig. Beskatningen ville blive udsat indtil det år, hvor den nye bolig bliver solgt.

Hvis Folketinget indfører ejendomsavancebeskatning på boliger, vil det være naturligt samtidig at se på mulighederne for at fjerne ejendomsværdiskatten, der reelt er en formueskat på fast ejendom. Det ville endvidere tage trykket af behovet for at gennemføre den igangværende fornyelse af ejendomsvurderingssystemerne, som har været forsøgt gennemført siden 2013 – indtil videre uden at komme godt i mål. En ekspertrapport om systemet fra det nye IT-tilsyn rummer en relativt hård kritik.

Ejendomsavancebeskatningsreglerne er også aktuelle i forbindelse med den politiske aftale om at betale erstatning til minkbranchen for tab i forbindelse med regeringens nedlæggelse af erhvervet.

Ifølge den politiske aftale og den vedtagne lov herom yder staten erstatning og kompensation, der svarer til minkenes værdi samt erstatning og kompensation til dækning af det herved opståede driftstab. Herunder skal der betales erstatning for værdien af driftsmidler, bygninger og installationer.

En erstatning beskattes normalt på samme måde som det beløb, erstatningen udbetales som kompensation for. En erstatning skal beskattes på det tidspunkt, hvor der er erhvervet endelig ret til erstatningen.

Erstatning for salg af dyr vil derfor være skattepligtig som almindelig erhvervsmæssig indkomst.

Erstatning for driftsmidler og bygninger samt installationer heri bliver behandlet på lige fod med afståelsessummer, hvis minkavleren havde solgt de pågældende aktiver.

Beskatningen af det resterende erstatningsbeløb, dvs. den del af erstatningen, der ikke kan henføres til de aflivede mink og de nedlagte avlsbygninger, følger reglerne om tab af indkomstkilde.

I tvivlstilfælde er det i sidste ende op til domstolene at fastlægge, hvad resterstatningen træder i stedet for, og hvordan erstatningsbeløbet skal fordeles på de forskellige underliggende elementer, som erstatningen gives for.

"Tab af indkomstgrundlag" – dvs. et varigt tab af indtægter i en uvis fremtid - er efter langvarig praksis skattefrit, idet erstatningen vedrører den skattepligtiges formue. Statsskatteloven blev indført for omtrent 100 år siden og gælder fortsat.

Der er og har været store diskussioner om, hvorvidt der er tale om ekspropriation.

Det kan være væsentligt i skattemæssig forstand, idet ekspropriationsbeløb efter ejendomsavancebeskatningsloven normalt er skattefrie, i det omfang der er tale om ekspropriationserstatning eller lignende. Som erstatningsreglerne er beskrevet indtil nu, er der ikke lagt op til skattefri ejendomsavance.

Ekspropriation betegner det ejerskifte, der finder sted, når offentlige myndigheder overtager privat ejendom. Myndighederne kan være staten, regionerne, kommunerne eller helt specifikke offentlige institutioner.

I minksagen er der ikke tale om, at staten køber ejendomme i minkbranchen, og derfor kan der komme et langvarigt juridisk slagsmål om, hvorvidt det er ekspropriation eller ej – også skattemæssigt. Et er, at loven herom ikke lægger op til, at der er tale om ekspropriation, men grundloven gælder fortsat.

Renteniveauer, bobler og andet

Jens Skovby, statsautoriseret revisor,
Revisorgruppen Danmark

Lad os med det samme slå fast: Vi er her i Facit ikke fagøkonomer, vi er ikke politikere – men vi har som revisorer dog en uddannelse, der i stort omfang handler om økonomi og økonomiske sammenhænge.

Denne viden bruger vi dels i vores daglige arbejde med revision og lignende ydelser, dels som grundlag for at rådgive vores kunder i disses hverdag som erhvervsdrivende og/eller ledere af erhvervsvirksomheder.

I denne artikel samler vi op på nogle af de forhold, vi ofte mødes med i hverdagen, og som ikke mindst føder mange tanker og debatter om situationen i det samfund, vi alle tager del i.

Negative renter i pengeinstitutterne

Der er megen debat om pengeinstitutternes stadige stramninger af vilkårene for indlån. For ganske få år siden ville de fleste have grinet højlydt, hvis begrebet "negative renter" blev bragt på bane.

Helt simpelt er det den overordnede (og delvis politiske) styring af finanserne, der via europæiske og andre centralbanker, herunder den lokale nationalbank, der sætter rammerne for denne problemstilling. Nationalbanken kræver penge (renter) af de indskud, pengeinstitutterne har i nationalbanken, som (lidt forenklet) forvalter den overskydende likviditet i samfundet.

"Negative renter" er egentlig et tåbeligt begreb, men i bund og grund betaler vi blot renter af vores egne penge i stedet for at få renter af dem, som vi har været vant til. Pengeinstitutterne har masser af likviditet, og regningen fra nationalbanken (renterne af indeståendet) sendes videre til kunderne i den næste række.

Dette har rejst en del debat over hækken, og det har – kortvarigt – været et politisk emne. Det lader dog til, at politikerne har fået et vink med en vognstang om, at de ikke skal fastlægge bankernes rente- og gebyrpolitik ud over styringen fra nationalbanken. Det kan der menes meget om, og i vores tilstand som upolitiske skribenter henlægger vi straks denne del af debatten.

Der har været gjort utallige tiltag for at smyge sig uden om at skulle betale renter af sine egne penge. Det er forsøgt at sprede midlerne over flere pengeinstitutter, men den version kan pengeinstitutterne selv håndtere, eksempelvis ved at stille krav om NemKonto.

Andre har angiveligt hævet alt indestående over den bagatelgrænse, der trods alt eksisterer. Vi er tilbage ved gamle tiders metode, hvor man gemte pengene i madrassen. Af åbenlyse grunde er denne metode ikke specielt anbefalelsesværdig.

Herudover har nogle valgt at lade likviderne arbejde på en anden måde ved at investere i aktiver, hvor der håbes på et bedre afkast. Den slags investeringer indebærer altid – på trods af det glittede papir – også en risiko, men den er det åbenbart nemmere at leve med end at skulle betale en halv procent om året i renter af sit indestående. Inflationen rører på sig for tiden, og dette forhold medfører alt andet lige, at ens likvider som byttemiddel bliver mindre og mindre værd.

Renteniveauets indflydelse

I begyndelsen af 1980'erne var renten på et kreditforeningslån oppe på cirka 22 % (og inflationen cirka det halve). I de seneste par år har den været tæt på 0 % og for visse låntyper end- og negativ. Det var muligt at få penge for at låne, hvilket dog i et vist omfang blev udlignet af bidrag til kreditforeningen.

Huskøb finansieres i dag med meget lave rentesatser, og i mange tilfælde kombineres dette med relativt kort løbetid for lånene. Det har nogen tjent en del penge på i årenes løb, men der er en risiko.

Som eksempel køber vi nu en villa til 5 mio. kr. Der kan under forskellige betingelser lånes 4 mio. kr. i kreditforeningen. De lånes til den variable rentesats på 0,5 % og koster således i ren rente 20.000 kr. om året. Hertil kommer så bidrag, men det er en anden boldgade. Lånet skal refinansieres efter 5 år og er naturligvis afdragsfrit.

Hvad nu, siger den forsigtige så, hvad nu hvis renteniveauet stiger til 20 % - så er renteudgiften 400.000 kr. om året. Kan din økonomi klare det? Det kan ikke lade sig gøre, svarer køberen. Det, køberen ikke mener kan lade sig gøre, er ikke manglende sammenhæng i økonomien, men selve satsen.

Det er dog ikke mere mærkeligt, end at renten er "negativ" ... I 1980'erne var kreditforeningsrenten op til 22 %.

Eksemplet er naturligvis ekstremt, men tanken bør være der, når man køber ejendom eller placerer sine midler i andre former for aktiver. For få år siden var renten 5 %, og det svarer til en femdobling af den månedlige rentebetaling. Urealistisk? Nej. Muligt for huskøberen? Tjah.

Boblerne - boliger

I dagspressen kan man læse den ene økonom, vismand, professor og politiker efter den anden udtale sig om overophedning, bobler, kriser, flaskehalse og andet uvæsen.

Tager vi igen fat i murstenene, ser vi i øjeblikket (igen) en himmelflugt i priserne på fast ejendom. Det gælder sommerhuse, det gælder helårshuse – og det gælder såkaldte investeringsejendomme.

Hvis man eksempelvis for to år siden købte et sommerhus for 1 mio. kr., kan man allerede nu måske sælge det til 1,2 mio. kr. En prisstigning på 20 % over to år – det er da noget. Tjah, så har man råd til et dyrere sommerhus – men ak, det kan jo kun blive til et sommerhus med mindre standard og dårligere beliggenhed, for det sommerhus, der for 2 år siden kostede 1,2 mio. kr., er nu steget med 20 % til 1,44 mio. kr. Det nye sommerhus er blevet yderligere 40.000 kr. dyrere, så der er kun råd til at købe et svarende til den standard, man kom fra. Dertil kommer, at der er fosset en ganske anseelig pose penge til ejendomsmægler, låneomkostninger og stempelomkostninger ud af lommen.

Det havde således været billigere at blive boende …

Prisen afhænger af udbud og efterspørgsel, siger man. Om der er et element af fornuft ind over, kan diskuteres. Ejendomsmægleren sætter i stort omfang prisniveauet, og ser vi på sommerhusmarkedet, kan udviklingen gennem de sidste par år (hjulpet godt af bedre lånemuligheder, som man heller ikke bliver rigere af) minde lidt om hamstringsbølgen af rugbrød og toiletpapir i marts 2020.

Risikoen for mange er, at når (hvis?) boblen brister, kan de ikke sælge boligen til en pris, der kan dække belåningen – de bliver teknisk insolvente og stavnsbundne, og det er set før. Endog i nyere tid.

Boblerne - aktiemarkedet

En anden boble kan ses på aktiemarkedet. Kurserne udvikler sig fortsat opad, men sammenligner man selskabernes indre værdi med kursen, skal der være et kæmpe indtjeningspotentiale, der ikke er realiseret endnu, indbygget i selskabets drift. Nogle gange mest som varm luft kan man forestille sig.

Finansierer man ud over sine frie midler med lånoptagning, kan det gå galt. Det ses af og til i de såkaldt gearede investeringer, hvor man låner penge til at købe endnu flere farverige aktier for. Endnu flere aktier, endnu bedre afkast – eller tab.

Hvem sagde eksempelvis Roskilde Bank …

Til sidst

Der er mange konsekvenser af renter og bobler, vi ikke har omtalt nærmere. Man kan tage et kig på sin pensionsordning; hvad er afkastet, hvilken risikoprofil har jeg – og hvad kan det komme til at betyde? Man kan vælge grønne puljer, man kan vælge puljer uden våbenindustri og olieindustri, man kan vælge at spille eller ej. Risikopræmien kan være høj.

Fonde opfylder deres gode og almenvelgørende formål ved hjælp af formuens afkast (formuen i sig selv må der ikke tæres på), og afkast er der ikke meget af for tiden, hvis formuen skal placeres fornuftigt og efter reglerne.

Ja, vi er forsigtige revisorer og rådgivere – men inden man kaster sig ud i alt for risikable tiltag, kan det tilrådes at trække vejret dybt og tage en snak med os om fordele og ulemper – og konsekvenser af forskellige scenarier.

Apportindskud af fast ejendom

– i krydsfeltet mellem selskabsret og skatteret

Martin Christian Kruhl, Ph.D., partner, DLA Piper

De fleste er næppe i tvivl om, at fast ejendom udgør et aktiv, der kan apportindskydes i kapitalselskaber i forbindelse med stiftelser eller kapitalforhøjelser. Apportindskuddet skal naturligvis leve op til selskabslovens regler herom i §§ 35-38, herunder at der som udgangspunkt skal udarbejdes en vurderingsberetning til brug for apportindskuddet.

Når en fast ejendom skal apportindskydes er det imidlertid ikke tilstrækkeligt kun at have fokus på de selskabsretlige regler, idet der i høj grad også er behov for at overveje både de skatte- og afgiftsmæssige konsekvenser af apportindskuddet.

Skatteretligt vil apportindskuddet anses som værende afståelse af den faste ejendom og dermed udløse beskatning, medmindre apportindskuddet gennemføres efter et af de regelsæt, der giver mulighed for at gennemføre apportindskuddet skattefrit, herunder fx lov om skattefri virksomhedsomdannelse.

Netop skattefri virksomhedsomdannelse ses ofte anvendt ved omdannelse af interessentskaber (I/S'er) til kapitalselskaber (ApS, A/S eller P/S), men her har afgiftsreglerne indtil for nyligt udgjort en særlig problemstilling.

Det afgiftsretlige udgangspunkt er, at hvis man overdrager en fast ejendom, skal der betales en tinglysningsafgift til staten, som udgør et fast beløb på 1.750 kr. med tillæg af et variabelt beløb på 0,6 % af værdien af ejendommen, jf. tinglysningsafgiftslovens § 4. For ejendomme til større værdier kan afgiften på 0,6 % udgøre betragtelige beløb.

I praksis findes der imidlertid en ganske væsentlig undtagelse herfra i tinglysningsafgiftslovens § 6a, hvorefter en række selskabsretlige transaktioner, herunder fx fusioner, spaltninger mv. alene udløser en fast afgift på 1.750 kr.

Denne bestemmelse forudsætter, at det indskydende selskab (det selskab, der apportindskyder ejendommen i et andet selskab) udgør et "selskab" i tinglysningsafgiftslovens forstand, og her har SKAT indtil for ganske nylig opretholdt en praksis, hvorefter A/S'er, ApS'er og P/S'er udgjorde et "selskab", mens I/S'er ikke gjorde. En skattefri virksomhedsomdannelse af et I/S til fx et A/S ville således godt kunne ske skattefrit, men det ville udløse den variable tinglysningsafgift på 0,6 %.

Dette blev imidlertid ændret med Højesterets dom af 2. februar 2021. I den pågældende sag havde ejendomsudviklingsselskabet By og Havn I/S apportindskudt en ejendom med tilhørende lejekontrakt til et P/S og alene betalt den faste afgift på 1.750 kr. SKAT gjorde modsat gældende, at der skulle betales en variabel afgift på 0,6 %, som udgjorde i alt 10.869.500 kr. (det var en dyr ejendom).

Et flertal i Højesteret (4 ud af 5 dommere) tilsidesatte SKATs hidtidige praksis og fandt, at et interessentskab også udgør et "selskab" i tinglysningsafgiftsmæssig henseende, og at By & Havn I/S derfor ikke skulle betale den variable afgift.

Dommen fra Højesteret har ikke kun principiel juridisk betydning, men er også særdeles praktisk relevant, i og med at den hidtidige praksis ofte har været årsagen til, at skattefrie virksomhedsomdannelser af interessentskaber har måttet opgives, idet afgiften ganske enkelt blev for belastende. Disse omdannelser/apportindskud vil nu kunne gennemføres, idet det med Højesterets dom er slået entydigt fast, at der i disse situationer alene skal betales en fast afgift på 1.750 kr.

Sommerhusmarkedet under og efter pandemien

Aage Brink Thomsen, Martinsen

Indtil pandemien ramte Danmark, opførte priserne på sommerhusmarkedet sig nogenlunde lige som resten af boligmarkedet. I de mest efterspurgte områder var priserne siden den seneste finanskrise i 2008/2009 steget jævnt, og de var nogle steder nået over niveauet fra før krisen.

Andre steder havde priserne bevæget sig meget lidt siden krisen, og i yderområderne af landet langt fra storbyerne kunne man erhverve sig et sommerhus til priser langt under 1 mio. kr.

I starten af pandemien var mange eksperter enige om, at priserne på boligmarkedet generelt ville falde som følge af den stigende arbejdsløshed og de negative forventninger til samfundsøkonomien i al almindelighed, som er faktorer, der normalt - sammen med udviklingen i den lange rente – hænger sammen med udviklingen i boligpriser.

Vi ved nu, at det er gået noget anderledes, end de negative spådomme gik ud på. Både i de allerbilligste områder og i de dyre områder har vi set tocifrede prisstigninger, og i nogle tilfælde har vi set billige huse stige til næsten det dobbelte på et år.

Markante stigninger i de private opsparinger – blandt andet på grund af frigivelsen af de indefrosne feriepenge og et stort fald i det private forbrug – har haft en stor betydning for prisudviklingen i yderområderne. Dertil kommer, at anbefalingen om at holde ferie i Danmark i stedet for i udlandet på grund af rejserestriktionerne samt befolkningens forsigtige omgang med penge i al almindelighed formentlig også har bidraget til prisudviklingen.

Inflationsspøgelset har vist sit ansigt, og de lange renter har bevæget sig et nyk opad. Men eksperterne er ikke enige om, hvor, hvornår og hvor meget inflation, vi har i vente. Den korte rente er fortsat negativ.

Den Europæiske Centralbank har til formål at holde inflationen i nærheden af og især under 2 % p.a. Det første er hidtil ikke lykkedes særligt godt, idet den i flere år har været meget lavere end 2 %. I Danmark er priserne siden 2015 steget mindre end 5 %.

Mere fundamentale økonomiske læreregler har spillet ind, og det vil de også gøre efter pandemien. Der har været meget tale om udviklingen af en boble i de dyreste områder – men hvordan ved man det, og hvad er en boble? En af de største økonomiske bobler i verdenshistorien – Tulipanløgsboblen i Amsterdam i 1600-tallet – har ved senere studier vist sig at følge de normale teorier om stigende priser i tilfælde af stigende efterspørgsel og faldende udbud. På sommerhusmarkedet har vi oplevet tilsvarende tendenser med, at udbuddet af huse faldt og efterspørgslen steg. I skrivende stund er det omvendt.

Statistikken over prisudviklingen indtil nu kan i værste fald være misvisende. Både fordi der er for få transaktioner til, at det – især uden for København – giver mening at udarbejde en statistik, og fordi motivet til at investere i fast ejendom spænder over forbrug, familieplanlægning, liebhaveri, spekulation, formueplacering, udlejning til turister og kombinationer heraf.

Det er derfor ikke blevet mindre svært at spå om fremtiden. Hvert hus, hver køber og hver sælger har en helt unik profil.

Er EU skyld i al bureaukrati?

Lars Hjort, direktør, statsautoriseret revisor
Revisorgruppen Danmark

Når dette læses, er pandemien forhåbentlig ved at klinge af, og vi kan igen vende blikket mod de mange andre administrative udfordringer, erhvervslivet til stadighed må slås med.

Det var uden tvivl et større kludetæppe af forskelligartede argumenter, der førte til briternes udmeldelse af EU, men et ønske om opgør med for omfattende bureaukrati kan ikke have været et af dem.

Som det fremgår af artiklen om nogle af de moms- og toldmæssige konsekvenser af briternes nyvundne selvstændighed, så er papirgangen i forbindelse med handel med UK gået fra slemt til meget værre, og det synes efterhånden tæt på umuligt at gøre det rigtigt.

God vilje og gennemsnitlige administrative kompetencer er i hvert fald ikke længere tilstrækkeligt. Det kræver både ekspertviden og stor datakraft at håndtere salg af en børnecykel til en brite.

Inden vi kommer for godt i gang med at kritisere briterne og/eller EU for at komplicere vilkårene for erhvervslivet, kan vi passende se lidt på eget lovkompleks.

De fleste må være bekendte med minksagen og alle dens konsekvenser, og selvfølgelig er der også en stribe skattemæssige problemstillinger at tage højde for.

Erstatning er nemlig ikke bare erstatning, når det kommer til beskatningen af den.

Det er faktisk altafgørende for beskatningen at få præcist defineret, hvad erstatningen dækker, idet den skattemæssige behandling kan strække sig fra skattefrihed for nogle elementer over "behersket" beskatning af andre til marginalbeskatning med AM-bidrag og topskat af de sidste.

Det er nok kendt for de fleste, at vores skattesystem er ualmindeligt indviklet, men det skyldes et velment ønske om retfærdig og ensartet behandling af virksomheder og borgere, hvilket man naturligvis bør have in mente.

Med baggrund i ovenstående betragtninger synes et ønske om reduktion af bureaukrati og administrative byrder ikke at være et slagkraftigt argument for at melde et land ud af EU.

Som bekendt er intet umuligt for den, der bærer viljen i hjertet, og kombineres viljen med lidt bistand fra revisor, vil det nok fortsat være muligt at handle med folket på øerne mod vest og få erstatningerne opgjort korrekt – trods alt.

ALBJERG+
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Ringager 4C, 2.th. · 2605 Brøndby
Tlf. 38 28 42 84 · www.albjerg.dk