



# Ejendomsskatter - Forvirringen fortsætter

Af Thorbjørn Helmo Madsen, direktør og partner, TaxMaster

Boligejere modtager konstant breve om vurderinger og ejendomsskatter. Man skal have virkelig god indsigt i reglerne for at forstå, hvad der sker.

Senest har Vurderingsstyrelsen sendt breve ud til mange med overskriften "Du bliver opkrævet for lidt i boligskat for 2024"! Hvad er nu det for noget?

Da forskudsopgørelserne for 2024 blev udsendt i november 2023, havde Vurderingsstyrelsen beregnet ejendomsværdiskat og grundskyld for hver ejendom. Disse skatter måtte i 2024 ikke stige til mere end, hvad de ville have været med de hidtidige regler.

Dette gælder for ejere af boliger pr. 1. januar 2024.

Hvis de steg mere, fik man en rabat. Rabatterne fremgår af forskudsopgørelsen.

Rabatten gives ved stigning i ejendomsskatterne til sammen (ejendomsværdiskat + grundskyld).

Ved udsendelse af forskudsopgørelserne i november 2023, kunne systemet ikke lægge skatterne sammen, men beregnede eventuelle rabatter for hver af skatterne (ejendomsværdiskat og grundskyld). Det betød, at flere

boligejere fik en rabat, som de ikke var berettiget til og dermed betalte for lidt i skat. Når årsopgørelserne for 2024 udsendes i foråret 2025, vil den korrekte rabat fremgå.

Vurderingsstyrelsen prøver nu at advisere om, at der kommer en restskat for 2024. Dette gøres i de omtalte breve.

Man kan vælge følgende:

1. Afvente restskatten til årsopgørelsen udsendes. Dette vil koste renter – enten en mindre rente (dag-til-dag-rente), hvis man betaler restskatten inden 1. juli 2025 eller en højere

rente, hvis man ikke betaler inden 1. juli 2025.

2. Man kan indbetale restskatten rentefrit inden 31. december 2024.
3. Man kan lade stigningen indefryse. Hvis du allerede har indefrosset stigningerne i ejendomsskatterne, vil den yderlige restskat også blive indefrosset. Hvis man ikke har tilkendegivet, at man vil have stigningerne indefrosset, kan man anmode om indefrysning på forskudsskemaet.

På de udsendte breve, kan man se vejledningen vedrørende indefrysning.

De indefrosne beløb kan til enhver tid indbetales – ellers forfalder de til betaling, når man sælger ejendommen.

De indefrosne beløb forrentes i 2024 med 3,57 %.

### Midlertidig vurdering for 2024

For at gøre forvirringen endnu større, kan vi oplyse, at der i september udsendes en **midlertidig vurdering** for 2024. Denne skal anvendes til at beregne de foreløbige ejendomsskatter for 2025.

Når de endelige vurderinger for de enkelte år udsendes, vil ejendomsskatterne blive korrigeret igen – stadig under hensyn til rabatordningen, så man ikke får voldsomme stigninger.

### Afslutning

Hvis man vil vide mere eller have en dybere forklaring, kan man læse meget mere på "Vurderingsportalen" eller tale med sin revisor.

# Målrettet vejledning til bæredygtighedsrapportering

**Erhvervsstyrelsen og revisorerne hjælper virksomheder med at leve op til de nye lovkrav og standarder for bæredygtighedsrapportering.**

► *Erhvervsstyrelsen informerer*

Folketinget har netop vedtaget et lovforslag, som implementerer nye EU-regler om virksomheders bæredygtighedsrapportering. Derfor understøtter Erhvervsstyrelsen virksomhederne med vejledning om de nye krav til bæredygtighedsrapportering, som følger af ændringer i årsregnskabsloven. Vejledningerne vil løbende blive tilgængelige på Erhvervsstyrelsen.dk og Virksomhedsguiden.

Loven om bæredygtighedsrapportering indfører krav om, at store virksomheder og børsnoterede virksomheder skal rapportere om bæredygtighed i årsrapporten. De nye regler vil ofte også påvirke små og mellemstore virksomheder, som kan blive mødt med krav om data og oplysninger om bæredygtighed fra deres samarbejdspartnere, erhvervs-kunder eller investorer. Erhvervsstyrelsen udvider i den kommende tid sin vejledningsindsats til begge målgrupper.

### Det kan du finde på [erhvervsstyrelsen.dk](https://erhvervsstyrelsen.dk)

På Erhvervsstyrelsens hjemmeside kan du finde information og vejledning om de nye regler og de kommende krav til virksomhederne i forhold til lovpligtig bæredygtighedsrapportering.

Her kan du blandt andet finde information om, hvem der er omfattet af de nye regler, og hvornår man er forpligtet til at rappor-



tere. Man kan også læse om standarderne for bæredygtighedsrapportering og de indfasningsmuligheder, loven giver i forbindelse med rapporteringskravene.

Det er også på Erhvervsstyrelsen.dk, at styrelsen vil samle relevant vejledning, som udgives i EU-regi af f.eks. EFRAG (European Financial Reporting Advisory Group), som udvikler bæredygtighedsstandarderne på vegne af Kommissionen.

### Det kan du finde på Virksomhedsguiden

Virksomhedsguiden er den samlede indgang til vejledning om bæredygtig omstilling og efterlevelse af krav om bæredygtighed fra omverdenen med blandt andet trin-for-trin-guides, der kan hjælpe både de virksomheder, der er omfattet af reglerne, og de virksomheder, der ikke er omfattet, med at komme godt i gang eller videre med arbejdet.

Her er der gode råd om dokumentation af bæredygtighed og bæredygtighedsrapportering samt vejledning om dobbelt væsentlighedsvurdering, herunder en skabelon der for eksempel kan bruges til at strukturere og skabe overblik over væsentlige bæredygtighedsemner.

### Kommende vejledninger

Der er mere vejledning på vej:

- om kravene til bæredygtighedsrapporteringens form og indhold
- begrebsafklaringer af vigtige bæredygtighedskoncepter
- oplysningskrav under de forskellige miljø-, sociale-, og ledelsesmæssige standarder
- handlingsanvisende vejledning i form af simple interaktive værktøjer
- trin-for-trin guides

Vejledningen på begge kanaler vil løbende blive udbygget og opdateret, efterhånden som reglerne bliver udviklet, vedtaget og træder i kraft.

Erhvervsstyrelsens vejledningsindsats bliver koordineret med Finanstilsynet og vil i vid udstrækning også kunne benyttes af finansielle virksomheder.



# Hvornår er udlejer momspligtig i forbindelse med slutrengøring og istandsættelse ved lejers fraflytning?

I en byretsdom har domstolen taget stilling i en sag vedrørende moms og slutrengøring af sommerhuse. En sag, som også vil få konsekvenser i andre sammenhænge, når en lejers forpligtelse overlades til udlejer.

Af momsrådgiver Søren Engers Pedersen



## Ved udlejning af sommerhuse og ferielejligheder

I sagen var der tale om et større udlejningsbureau, som formidlede sommerhuse mellem ejere og lejere. I nogle af aftalerne var slutrengøring en obligatorisk del af lejeprisen og dermed fritaget for moms. I disse tilfælde udgør rengøringen en biydelse til den momsfrie udlejning af sommerhus/feriebolig.

Men ifølge en del aftaler med lejerne var lejer forpligtet til at efterlade huset i opryddet og grundigt rengjort stand.

Hvis lejerne i forbindelse med deres booking af opholdet samtidig indgik aftale om slutrengøring, havde udlejningsbureauet vurderet, at slutrengøringen kunne faktureres uden moms som en del af opholdet. Kun i de tilfælde, hvor lejer havde bestilt rengøringen efterfølgende – og dermed uafhængigt af opholdet – havde man afregnet moms af rengøringen.

Dette var domstolen ikke enig i. Når det var lejers valg, om han selv ville foretage rengøring eller få bureauet til det (eller for den sags skyld et helt andet rengøringsfirma), var rengørings-

ydelsen ikke en del af udlejningen, selv om den var booket samtidig med, at lejer bookede opholdet. Dermed var slutrengøringen momspligtig.

Dommen har i første omgang betydning for sommerhusbureauerne/udlejningsbureauerne. Men ejere af sommerhuse, ferielejligheder og lignende, som udlejes, og hvor udlejningen forestås af ejer selv, skal være opmærksomme på, at aftalerne med lejerne er indgået, så der ikke opstår en unødvendig momspligt.

Skal man være helt sikker på at undgå momspligt, skal slutrengøringen være en obligatorisk del af lejebetalingen. Og ellers kan det være, at udlejer kan holde den årlige værdi af rengøring under 50.000 kr., og dermed undgå momspligt. Men dette forudsætter, at udlejer ikke har andre momspligtige indtægter, så grænsen allerede er "brugt".

## Ved udlejning af boliglejemål

Derudover får dommen også betydning i forbindelse med en lejers fraflytning af et boliglejemål, hvor huslejen er opkrævet uden moms. Typisk vil det fremgå af lejeaftalen, at lejer er

forpligtet til at efterlade lejemålet i den stand, det havde ved indflytning. Det betyder som oftest, at lejer som minimum skal betale for maling af lejligheden, ligesom der kan være nødvendige reparationsarbejder.

I mange tilfælde vælger lejer at få udlejer til at forestå de nødvendige arbejder i forbindelse med fraflytning, som ofte kan dækkes af det depositum, som lejer har betalt ved indflytning.

Med dommen er det nu slået helt fast, at i de tilfælde, hvor udlejer skal forestå maling, reparationer mv. på vegne af lejer, vil der være tale om momspligtige ydelser. Dermed skal udlejer afregne moms af lejers betaling, herunder også når betaling sker via lejers depositum.

Udlejer vil kunne modregne moms på fakturaer fra håndværkere, som udfører arbejdet. Men det ændrer ikke på, at udlejer er registreringspligtig og skal afregne moms, hvis udlejers årlige omsætning fra sådanne opgaver overstiger 50.000 kr. årligt. Også her skal udlejers andre momspligtige indtægter indgå i opgørelsen.

Hvis udlejer anvender underleverandører/håndværkere til arbejdet, kan det give en vis fordel, idet den momspligtige omsætning medfører, at udlejer bliver omfattet af momslovens regler om splitmoms/delvis fradrag for moms.

### **Afrunding**

Dommen vil få stor betydning indenfor et område, hvor der igennem længere tid har været usikkerhed om reglerne. Udlejere af sommerhuse, ferieboliger og boligejendomme bør overveje, hvordan de håndterer momspligten, herunder om det er realistisk at undgå registrering ved at bruge grænsen på 50.000 kr.



# Styr uden om 6 typiske fejl, når I søger om momskompensation

Skattestyrelsen informerer

Når Skattestyrelsen kontrollerer en række ansøgninger om momskompensation for at se, om de stemmer overens med reglerne, støder de på nogle typiske fejl i ansøgningerne.

Som hjælp har Skattestyrelsen samlet en liste over 6 typiske fejl, som er vigtige for jer som organisation/forening at være opmærksomme på:

## DE 6 TYPISKE FEJL

**1** Der søges for udgifter, der ikke er moms på (f.eks. forsikringer, aviser og husleje).

**2** Fakturaer opfylder ikke kravene (f.eks. ved udlæg, hvor en faktura er udstedt til privatperson frem for organisationen – eller ved MobilePay-betalinger, hvor det ikke fremgår, hvem der har betalt, eller om der er dansk moms på).

For at opfylde kravene skal følgende være specificeret på fakturaen:

Dansk moms, hvornår udgiften er afholdt, hvad varen/ydelsen er. Desuden skal I som organisation stå som modtager.

**3** Der ansøges for private udgifter til foreningens personale og frivillige (f.eks. kost, te, kaffe og frugt).

Det er alene udgifter afholdt i forbindelse med den momsfrie almenvelgørende aktivitet, I kan ansøge for.

**4** Der medregnes udgifter fra et andet kalenderår.

I kan kun ansøge om udgifter faktureret for det kalenderår, I ansøger for.

**5** Ved beregningen af egenfinansieringsgraden medregnes indtægter, der ikke skal indgå. F.eks. tidligere modtaget momskompensation, momspligtige indtægter, lønrefusioner, urealiserede kursgevinster mv.

**6** Ved beregning af egenfinansieringsgraden medregnes offentlige tilskud i den private indtægt.

Undersøg, om tilskuddet kommer fra en offentlig institution.

### Hvornår kan I søge?

I kan søge momskompensation for 2023 allerede nu og senest den 1. juli 2024 på [skat.dk/blanket31033](https://skat.dk/blanket31033). Klik på *Digital løsning* og log på.

### Har I spørgsmål?

Har I spørgsmål til ansøgningsprocessen eller til at beregne egenfinansieringsgraden, kan I læse mere på [skat.dk/momskompensation](https://skat.dk/momskompensation). Har I spørgsmål til moms, kan I ringe på 72 22 28 67.

# På sommerferie i gulpladebil? Vær OBS på reglerne!

Af tekstforfatter Susanne Holm, susanneholm.dk

Når din virksomhed registrerer en varebil på gule nummerplader, skal du betale mindre i registreringsafgift og moms, end hvis bilen er på hvide plader. Det betyder også, at der er begrænsninger på, hvad du må bruge bilen til. Et dagsbevis kan være vejen frem.

## Dagsbevis til privat kørsel i gulpladebil

Et dagsbevis giver dig lov til at køre privat i en bil på gule plader registreret til godstransport (erhverv) og med en totalvægt på op til 4 tons. Du skal have den registrerede ejer eller brugers tilladelse til at købe dagsbevis til en virksomheds gulpladebil. Du kan ikke købe dagsbevis til trailere, påhængsvogne eller køretøjer, der er fritaget for afgift, for eksempel mandskabsvogne.

Et dagsbevis gælder i op til ét døgn. Køber du dagsbeviset før den dato, du skal bruge det, gælder det fra kl. 00 til 23.59. Køber du det den dag, du skal bruge det, gælder det fra købstidspunktet til kl. 23.59.

Dagsbeviser kan du købe i appen "Dagsbevis", og have det klar på mobilen efter 5 minutter. Appen finder du i App Store

eller Google Play. Dagsbeviset skal købes mindst 5 minutter før brug og tidligst 45 dage før brug. Når du køber et dagsbevis, bliver det gemt i appen, så du kan vise det ved en eventuel kontrol.

Du kan også købe dagsbevis i Motorregistret. Beviset skal købes mindst en time før brug og tidligst 45 dage før brug. Print eller tag et skærmbillede af kvitteringen, og medbring det i bilen.

Dagsbeviset kan ikke refunderes eller flyttes til andre dage.

Du skal betale med betalingskort i både appen og i Motorregistret.

## Antallet af dagsbeviser

Du skal købe dagsbeviser til det antal dage, du råder over bilen til privat kørsel. Du kan dog højst købe 20 dagsbeviser til samme bil i et kalenderår.

## Eksempel 1

Du låner bilen med hjem fra arbejde til en ferie. Dagen efter kører du i bilen til lufthavnen, hvor den står tre dage. Når du kommer hjem, kører du dagen efter

bilen til virksomhedens adresse. Her skal du have 5 dagsbeviser.

## Eksempel 2

Du låner bilen til en skiferie, hvor du kører i bilen til et skisportssted. Bilen står stille i de fire dage, du er der. På sjattedagen kører du hjem, men først på den syvende dag kører du bilen til virksomhedens adresse. Du skal have 7 dagsbeviser.

## Arbejdsgiverbetalt dagsbevis

Betaler du en medarbejders dagsbevis, skal medarbejderen betale skat af beløbet. Det er A-indkomst, og der skal trækkes A-skat og am-bidrag, fordi det er en særlig beskatning af fri bil.

## Moms på dagsbeviser

Der er ikke momsfradrag for udgiften til dagsbeviser.

For dagsbeviser til biler på 3.001-4.000 kg skal din virksomhed beregne en udtagningsmoms. Det er moms af kostprisen for den private brug og skal bogføres som salgsmoms.

## Tabellen viser prisen på dagsbeviser

Totalvægt	Virksomheden har trukket hele momsbeløbet fra ved køb/leje	Virksomheden har ikke trukket hele momsbeløbet fra ved køb/leje
Højst 3.000 kg	225 kr.	185 kr.
3.001-4.000 kg	185 kr. *	185 kr. *

\* Husk at beregne udtagningsmoms.

# Ny afgørelse fra Skatterådet: Smartwatch er omfattet af reglerne om beskatning af fri telefon

Af tekstforfatter, Susanne Holm, [susanneholm.dk](mailto:susanneholm.dk)

Skatterådet har netop afgivet et bindende svar i forhold til, om et smartwatch stillet til rådighed for en medarbejder kan sidestilles med en smartphone, hvilket får betydning for beskatning jf. ligningsloven § 16, stk. 12.

På baggrund af den teknologiske udvikling i samfundet, og fordi et Smartwatch med eller uden eSIM med adgang til telefoni kan sammenlignes med en smartphone, har Skatterådet bekræftet, at et Apple Watch eller lignende Smartwatch med eller uden eSIM må anses for en telefon omfattet af beskatningen af fri telefon.

Det var endvidere Skatterådets opfattelse, at der i den foreliggende sag var en reel arbejdsmæssig begrundelse for at stille et Smartwatch med eller uden eSIM til rådighed for de ansatte som telefon nr. 2, selvom det ville blive tilbudt gennem en lønomlægning/bruttolønsordning.

Skatterådet lagde vægt på, at et Smartwatch i et vist omfang indeholder anvendelsesmuligheder og funktionalteter, som en smartphone ikke inde-

holder. I kraft af at uret sidder rundt om håndleddet, vil det endvidere være nemmere for medarbejderne at have uret med sig i forhold til en smartphone, og medarbejderne vil derved have adgang til hurtigere at kunne besvare et kundeopkald og beskeder, samt få et overblik over kalendere mv.

Konklusionen er dermed, at hvis du har et smartwatch betalt af din arbejdsgiver, beskattes du således i 2024 af en ekstrairndtægt på 3.200 kr. om året. Hvis du i forvejen bliver beskattet af fri telefon, undgår du dog yderligere beskatning.

Det er dog ikke sådan, at din arbejdsgiver bare kan forære dig et dyrt smartwatch, da gaver til en værdi på over 1.300 kr. årligt skal beskattes. Du kan godt få et smartwatch via en bruttolønsordning, men det, der er afgørende, er, om du har brug for det, for at kunne passe dit arbejde.

Derudover må et smartwatch ikke stilles til

rådighed for den øvrige del af medarbejderens husstand for at undgå yderligere beskatning af medarbejderen, hvorfor Skatterådet i det bindende svar forudsatte, at Smartwatch'et ikke stilles til rådighed for andre i medarbejderens husstand.



## UDGIVER

Foreningen Danske Revisorer  
Rysensteensgade 14, 1. tv,  
1564 København V  
Telefon 65 93 25 00, [www.fdr.dk](http://www.fdr.dk), [fdr@fdr.dk](mailto:fdr@fdr.dk)

## LAYOUT, PRODUKTION OG TRYK

Litho-repro & reklamebureau. Eftertryk er tilladt med tydelig kildeangivelse.

## REDAKTION

Susanne Holm, Charlotte Elwain  
og Mehmet Felekoglu

Redaktionen er afsluttet den 27. maj 2024. Der tages forbehold for ændringer som følge af ny/ændret lovgivning m.v. efter, at redaktionen er afsluttet.