

Tillæg til Revisor Informerer oktober 2008

Beskatning af julegaver eller nytårsgaver samt lejlighedsgaver fra arbejdsgiveren for 2008 og fremover

Gaver fra arbejdsgiveren i anledning af jul eller nytår beskattes i praksis normalt kun, hvis markedsværdien overstiger 500 kr. Kontanter og gavekort beskattes fuldt ud.

SKAT har besluttet, at gaver i form af naturalier ydet af arbejdsgiveren i anledning af jul eller nytår, i praksis ikke skal komme til beskatning fra 2008 og fremover, hvis markedsværdien af de gaver den ansatte modtager ikke overstiger 700 kr.

Det er 12 år siden, at beløbet sidst er ændret. Der er tale om en meget gammel praksis, hvorefter man ikke beskatter sådanne gaver. Der er ikke tale om en sats, der årligt reguleres, men med adskillige års mellemrum vurderes praksis på området.

Den i praksis gældende beløbsgrænse vedrørende disse gaver har en afledt effekt på beskatningen af lejlighedsgaver, som ydes af arbejdsgivere, idet der skeles til denne størrelsesorden, når man skal afgøre, hvad der er det naturlige niveau for lejlighedsgaver fra arbejdsgiveren, som efter praksis ikke kommer til beskatning.

- - - - o o O O o o - - - -

Barsel.dk - hvad indebærer det?

Hvad er reglerne for lønrefusion, når medarbejderen er på barsel?

Udgangspunktet er:

- at medarbejderen får løn under hele orloven
- at medarbejderen tager hele orloven (dvs. al orlov, der kunne deles mellem mor og far, bruges af fx. mor)

Kommunen refunderer dagpengesatsen, pt. 95 kr. pr. time:

- Medarbejderen kan få dagpenge i de første 14 uger efter fødslen (barselsorlov) og i yderligere 32 uger under forældreorloven.
- Forældreorlovsperioden kan forlænges til 40 uger eller 46 uger, men dagpengene bliver nedsat, så den samlede dagpengeudbetaling svarer til 32 uger. Med andre ord kan forældrene vælge at udvide forældreorloven, men dagpengene vil beløbsmæssigt svare til 32 ugers dagpenge.

Barsel.dk udbetaler refusion i op til 24 uger til moderen:

- 4 uger før forventet fødsel, 2 uger som pligtorlov, 18 uger som fællesorlov. I denne periode udbetaler Barsel.dk refusion af forskellen mellem dagpengesatsen kr. 95 pr. time (2008) og den udbetalte løn, dog maksimalt op til kr. 142 pr. time.

Det vil sige at den samlede refusion er:

- 20 uger efter fødsel: op til kr. 142 pr. time (timeløn = alm. A-indkomst efter fradrag af AM-bidrag, feriepenge og pensionsbidrag)
- 21-46 uger efter fødsel: op til dagpengesats kr. 95 pr. time.

kommunen giver automatisk Barsel.dk besked, hvis arbejdsgiveren udbetaler løn under orloven til den ansatte, og refusionen indsættes på firmaets Nem-konto.

- - - - o o O O o o - - - -

Forskudsregistrering for 2009

Nu er efteråret kommet til Danmark, hvilket betyder at forskudsopgørelsen for 2009 kan anes i horisonten. Forskudsopgørelsen for 2009 sendes ikke ud på papir.

Forskudsopgørelsen for 2009 kan ses i skattemappen på www.skat.dk fra den 5. november 2008. Hvis man gerne vil have besked fra SKAT, når forskudsopgørelsen kan ses og ændres i TastSelv, er det muligt at indtaste emailadresse eller mobiltelefonnummer i TastSelv. SKAT sender derefter en mail eller en SMS, når forskudsopgørelsen kan ses.

SKAT har nu offentliggjort reguleringsprocenterne for forskudsopgørelsen for 2009.

Ved den automatiske forskudsregistrering bliver indkomsten for 2009 skønnet til:

- indtægterne ifølge årsopgørelsen for 2007 med tillæg af 8 %, eller
- indtægterne ifølge forskudsregistreringen for 2008 med tillæg af 4 %.

Forskudsregistreringen vil fortrinsvis tage udgangspunkt i indtægterne ifølge årsopgørelsen for 2007.

Der sker ikke regulering af renteindtægter, renteudgifter eller andre fradrag.

Har man rettelser til den automatiske forskudsregistrering, kan det ske på traditionel vis ved henvendelse til SKAT på 7222 1818 eller ved fremmøde hos det lokale skattecenter. Rettelserne kan også foretages via "TastSelv" på www.skat.dk.

- - - - o o O O o o - - - -

Stadig ikke fradrag for nye hvidevarer

Ikke alt kan trækkes fra, når huset eller lejligheden udlejes!

En skatteyder ejede to enfamiliehuse, der udelukkende var blevet anvendt til udlejning til beboelse i ca. 10 år. I 2003 udskiftede skatteyderen et komfur og to vaskemaskiner, og tog fradrag for udgifterne hertil i sin skattepligtige indkomst.

Som begrundelse for fradraget anførte skatteyderen, at der ikke var tale om privatudgifter, da ejendommene alene blev til erhvervsmæssig udlejning. I stedet var der tale om sædvanlige vedligeholdelsesudgifter, idet der blot skete en udskiftning af udtjente hårde hvidevarer, hvilket ikke var forbedring eller nyanlæg. Endvidere var maskiner og ligende driftsmidler til påmontering ved stikkontakt ikke en installation i en bygning.

Heri fik skatteyderen ikke medhold, idet byretten fandt, at udgifterne til hårde hvidevarer ikke kan fradrages som driftsomkostninger efter statsskattelovens § 6, stk. 1, litra a, eller som vedligeholdelsesomkostninger efter samme bestemmelses litra e, og at der ikke er afskrivningsret på hårde hvidevarer, dvs. installationer, der befinder sig i en- eller tofamiliehuse, der anvendes til beboelse.

- - - - o o O O o o - - - -

Mit hus falder i værdi - hvad kommer det mig ved.

Man skal nok være nationaløkonom for at være uberørt at den senere tids regulering af prisniveauet på fast ejendom.

Men faktisk findes der økonomiske modeller og teorier, hvori man kan påvise, at der er fuldstændig ligegyldigt, om huspriserne går op eller ned - med mindre man står for at sælge for at flytte i lejebolig eller på anden måde er på vej ud af ejendomsmarkedet.

Som et hurtigt blik på den virkelige verden vil vise, tager de økonomiske modeller fejl, men man kan godt lære af dem, og man kan let komme til at overvurdere husprisernes betydning.

Argumentet for at huspriserne ikke spiller nogen rolle for økonomien for den almindelige husejer er, at når man bor i en ejerbolig, er man både lejer og udlejer af boligen.

Set fra ejers synspunkt er det negativt at prisen falder. Værdien af en udlejningsejendom er det samme som værdien af alle lejeindtægter i fremtiden korrigeret for renten i mellemtiden. Når prisen på ejendommen falder, betyder det altså, at de forventede lejeindtægter er faldet.

Men for lejeren er det jo en god nyhed - så skal der betales mindre hver måned.

Løjerens gevinst og udlejerens tab er det samme, og da de er en og samme person vil det sige at prisfaldet hverken har gjort fra eller til.

Tankegangen ser bort fra at ejendommen på et tidspunkt skal sælges.

Ved et salg kan man forklare det med, at sælger blot med det samme køber en ny ejendom i samme prisklasse og at prisudviklingen er ens for de forskellige ejendomme.

Alternativt kan man sige at sælgerens tab blot er køberens gevinst, så det for gennemsnitsejeren går lige op.

I virkelighedens verden er sagen bare den at, boligejeren kan se sin bolig som en form for opsparing som bliver ophævet når ejendommen sælges uden genkøb af anden ejendom, eller en opsparing som kan belånes. Når ejendomspriserne falder over en bred kam, så bliver husejerne på den måde fattigere.

Således er der ingen tvivl om, at boligpriserne faktisk påvirker husholdningernes muligheder. Det er også helt tydeligt, at de påvirker deres forbrug. De fleste har nok bemærket hvordan friværdierne er blevet omsat i renoweringer, tilbygning, biler og andre forbrugsgoder.

For øjeblikket er der stor spænding om, hvordan forbruget vil udvikle sig nu hvor huspriserne er aftagende.

Den største risiko for, at en afmatning i økonomien udvikler sig til en krise, består nu i hvorvidt kraftige prisfald på boligmarkedet får byggeri og forbrug til at gå i stå.

Trods alt er det nu alligevel værd at have de teoretiske argumenter i baghovedet. Du er altså ikke nødvendigvis blevet en halv million kroner fattigere, selv om din ejendom er faldet med dette beløb.

- - - - o o O O o o - - - -

Skattehul ved forældre køb lukket

Et hul i skattelovgivningen gjorde det muligt meget billigt at overdrage fast ejendom til familiedømlemmer ved etablering af en køberet til ejendommen. Hermed kunne der skatte- og afgiftsfrit overføres betydelige beløb til eksempelvis børn. En ny skattelov lukker nu hullet.

Skatterådet fik i 2007 forelagt en række sager om køberet til fast ejendom i familieforhold. I mange sager var der tale om, at forældre havde købt en ejerlejlighed til et barn. Forældrene gav herefter barnet ret til at købe lejligheden til en aftalt - lav - pris på et fremtidigt tidspunkt, eksempelvis når barnet var færdigt med sit studium. Når barnet senere udnyttede køberetten til ejendommen til en lav pris, blev der overført betydelige skatte- og afgiftsfrie beløb til barnet. Skatterådet har ved behandlingen af disse sager taget udgangspunkt i en særlig bestemmelse i det såkaldte værdiansættelsescirculære fra 1982.

Disse regler dannede grobund for eksempelvis følgende konstruktion:

I forbindelse med forældres køb af en ejerlejlighed etableres en køberet for barnet. Med køberetten får barnet ret til at købe ejerlejligheden af forældrene på et hvilket som helst tidspunkt til eksempelvis den offentlige vurdering. Barnets køberet til lejligheden til denne faste pris tinglyses på ejerlejligheden. Barnet skal ikke gæveskattes af fordelene ved at få denne køberet, da der ved etableringen af køberetten ikke er et misforhold mellem den aftalte købesum og ejendommens værdi på det tidligste tidspunkt, hvor køberetten kan gøres gældende.

Selv om lejligheden siden stiger i værdi, bevarer barnet sin ret til at købe lejligheden til den tidligere aftalte, faste pris, hvilket vil svare til den offentlige vurdering på tidspunktet for etablering af køberetten. Udnytter barnet nu retten til at købe lejligheden til den aftalte pris, vil hele værdistigningen i tiden fra erhvervelsen af køberetten og frem til tidspunktet for barnets køb af lejligheden tilfalde barnet. Værdistigningen omfatter i den forbindelse tillige den eventuelle forskel mellem købesummen ifølge køberetsaftalen og ejendommens handelsværdi på tidspunktet for etablering af køberetten. Denne værdistigning vil i mange tilfælde være skattefri for barnet. Barnet skal ganske vist ved et senere videresalg af lejligheden anvende den aftalte faste købesum for lejligheden som skattemæssig anskaffelsessum. Men har barnet anvendt lejligheden som bolig, skal barnet efter den såkaldte parcelhusregel slet ikke beskattes af værditilvæksten på lejligheden ved dette videresalg.

Forældrene

For forældrene ser regnestykket således ud:

Ved forældrenes salg af lejligheden til barnet skal forældrene anvende den faste købesum ifølge køberetten som skattemæssig salgssum. Men hvis salgssummen ved salget af lejligheden til barnet svarer til forældrenes skattemæssige anskaffelsessum for lejligheden, vil forældrene slet ikke have realiseret nogen skattepligtig fortjeneste ved salget. Forældrene vil endog kunne lide et tab, hvis den aftalte købesum ifølge køberetten er lavere end deres skattemæssige anskaffelsessum for lejligheden.

Skatterådet havde ikke mulighed for at fravige disse regler i 1982-cirkulæret. I enkelte sager har parterne derfor fået bekræftet af Skatterådet, at de skulle beskattes efter disse gunstige regler. Skatterådet har dog samtidig fastslået, at der ved forældrekøb gælder en skærpet bevisbyrde for køberetsaftalens oprettelse og indhold. I de fleste af de sager, der blev forelagt for Skatterådet, opfyldte køberetsaftalen ikke disse skærpede beviskrav.

Det vakte ikke stor begejstring hos SKAT og i Skatterådet, at sådanne køberetsaftaler til fast ejendom i familieforhold som udgangspunkt skal respekteres skattemæssigt. SKAT afgav derfor i 2007 en såkaldt "early warning" til Skatteministeriet om problemstillingen. Skatteministeriet ønskede dog ikke at ændre værdiansættelses-cirkulæret fra 1982, der på dette punkt er endog meget gunstigt. De ovenfor beskrevne regler i værdiansættelses-cirkulæret er derfor fortsat gældende.

De nye regler omfatter køberetsaftaler om fast ejendom mellem nærtstående familiemedlemmer. Der tænkes her på personer, der er omfattet af reglerne om gaveafgift. Loven omfatter således i første række aftaler mellem bedsteforældre, forældre og børn samt ugifte samlevende, der har haft fælles bopæl i de seneste to år. Med den nye lovgivning skal indehaveren af køberetten, i fornævnte eksempel barnet, beskattes løbende af fordelene ved at have en køberet til en ejendom til en lav pris. Beskatningen skal ske, hvis køberetsaftalens løbetid kan overskride 12 måneder.

Forældrene, der har givet barnet køberetten, vil kun i begrænset omfang have fradrag for det tab, som forældrene lider ved at have givet barnet en køberet til ejendommen til en lav pris. Denne beskatning benævnes i fagsproget "lagerbeskatning". De nye regler medfører med andre ord, at indkomstårets værdistigninger på ejendommen og dermed værdistigningerne på køberetten beskattes løbende.

Ved køberetsaftaler om fast ejendom mellem de nævnte familiemedlemmer skal parterne beskattes af gevinster på disse aftaler på samme måde som gevinster på andre finansielle kontrakter. Stiger ejendommen 100 kr. i værdi, stiger også værdien af køberetten med 100 kr. Disse 100 kr. skal beskattes hos barnet. Gevinster skal beskattes som kapitalindkomst og dermed i princippet med op til højeste marginale beskatning.

Tab på finansielle kontrakter kan derimod og som udgangspunkt kun fradrages i fortjenester på andre finansielle kontrakter. For køberetsaftaler om fast ejendom i familieforhold er betingelserne for fradragsret yderligere skærpet, idet tab kun kan fradrages i fortjenester på aftaler vedrørende fast ejendom. Tab kan altså kun fradrages i meget begrænset omfang.

Udnytter barnet køberetsaftalen, anses ejendommen skattemæssigt for overdraget fra forældrene til barnet på dette tidspunkt for en overdragelsessum svarende til ejendommens handelsværdi på dette tidspunkt. Dette gælder, selv om barnet rent faktisk køber ejendommen til den aftalte, faste lave pris.

Barnet skal ved et fremtidigt salg af ejendommen beskattes af en fortjeneste ved salg, med mindre ejendommen er omfattet af parcelhusreglen. Ved opgørelsen af en eventuel skattepligtig fortjeneste skal barnet som skattemæssig anskaffelsessum anvende ejendommens handelsværdi på tidspunktet for barnets køb.

Forældrene skal beskattes af en fortjeneste ved salg af ejendommen. Fortjenesten opgøres på baggrund af ejendommens handelsværdi på salgstidspunktet. Dette gælder, selv om ejendommen sælges til den lavere pris efter køberetsaftalen. Men ved opgørelsen af forældrenes skattepligtige fortjeneste ved salg af ejendommen kan forældrene fradrage det tab, som forældrene har lidt ved at have indrømmet barnet en køberet til en fast pris, og som forældrene ikke hidtil måtte have kunnet fradrage i gevinst på andre aftaler om fast ejendom.

Ikrafttrædelse

De nye regler trådte i kraft og har virkning for aftaler, der er indgået den 5. december 2007 eller senere.

Dette tillæg og mange andre kan også ses på www.joost.dk