

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personlig regi

Navn: Pia Hansen og Katrine Jensen

Vejleder: Anders Lützhøft



Antal anslag: 133.400 ekskl. forside, indholdsfortegnelse og bilag, svarende til afrundet 59 normalsider á 2.275 anslag pr. side, jf. vejledningen 2013.

Sideantallet udgør i alt 75, hvoraf 16 er tabeller o.l.

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

1. Indledning (Fælles)

Indholdsfortegnelse

1. Indledning (Fælles).....	4
1.1. Problemstilling.....	5
1.2. Problemformulering.....	5
1.3. Problemafgrensning.....	6
1.4. Model- og metodevalg.....	6
1.4.1. Målgruppe.....	6
1.4.2. Strukturering.....	6
1.4.3. Kildekritik.....	8
1.4.4. Forkortelser.....	9
2. Personskatteloven generelt (Katrine).....	10
2.1. Hovedregel og kriterier for anvendelse.....	11
2.2. Indkomsten.....	12
2.3. Personlig indkomst.....	14
2.4. Kapitalindkomst.....	15
2.5. Ligningsmæssige fradrag.....	15
2.6. Underskud.....	16
2.7. Indkomstbeskatning.....	16
2.7.1. Bundskat.....	16
2.7.2. Topskat.....	17
2.7.3. Kommune- og kirkeskat.....	17
2.7.4. Sundhedsbidrag.....	17
2.7.5. Skatteloft.....	18
2.7.6. Personfradrag.....	18
2.7.7. Beskæftigelsesfradrag.....	18
2.8. Ophør.....	19
2.9. Fordele og ulemper ved personskatteloven.....	19
3. Virksomhedsskatteloven generelt (Pia).....	20
3.1. Virksomhedsordningen.....	20
3.2. Hovedregel og kriterier for anvendelse.....	21
3.2.1. Selvstændigt erhvervsdrivende personer.....	21

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

1. Indledning (Fælles)

3.2.2. Hvornår skal der ske valg af VSO	25
3.2.3. Økonomien opdeles.....	25
3.3. Indskudskonto	27
3.3.1. Positiv indskudskonto	28
3.3.2. Negativ indskudskonto	28
3.4. Rentekorrektion	29
3.5. Værdiansættelse af aktiver og forpligtelser, der medregnes på indskudskontoen.....	29
3.6. Kapitalafkastgrundlaget	32
3.7. Kapitalafkast	32
3.8. Opsparet overskud	34
3.8.1. Beskatning af tidligere opsparede overskud	34
3.9. Underskud	35
3.10. Indkomstbeskatning	35
3.10.1. Opsparing og hævnning i et senere indkomstår	36
3.10.2. Det hævede overskud.....	37
3.10.3. Hæverækkefølgen.....	37
3.10.4. Mellemregningskonto.....	38
3.11 Ophør af VSO	39
3.12 Fordele og ulemper ved virksomhedsordningen	45
3.12.1 Fordele	45
3.12.2 Ulemper	46
4. Kapitalafkastordningen (Katrine)	48
4.1. Hovedregel og kriterier for anvendelse	48
4.1.1. Selvstændigt erhvervsdrivende personer	48
4.1.2. Hvornår skal der ske valg af KAO	49
4.2. Kapitalafkastgrundlaget	49
4.3. Kapitalafkast	50
4.3.1. Personlig nettoindkomst	51
4.3.2. Negativ nettokapitalindkomst	52
4.3.3. Eksempler på maksimeringsreglen.....	52
4.4. Konjunkturudligningsordningen (Opsparet overskud)	53

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

1. Indledning (Fælles)

4.5. Underskud	54
4.6. Indkomstbeskatning	54
4.7. Ophør	55
4.8. Fordele og ulemper ved kapitalafkastordningen	57
5. Eksempler på beskatningsmulighederne (Fælles)	58
5.1. Beskatning efter reglerne i personskatteloven (Katrine)	58
5.1.1. Delkonklusion	61
5.2. Beskatning efter reglerne i virksomhedsordningen (Pia)	62
5.2.1. Ingen hensættelse til senere hævnning	73
5.2.2. Delkonklusion	74
5.3. Beskatning efter reglerne i kapitalafkastordningen (Katrine)	74
5.3.1. Ingen henlæggelse til konjunkturudligning	76
5.3.2. Henlæggelse til konjunkturudligning	78
5.3.2. Delkonklusion	83
5.4. Sammenligning af skatten mellem de tre beskatningsmetoder (Fælles)	84
5.5. Hovedregler for optimal beskatningsmetode (Fælles)	85
6. Perspektivering (Fælles)	87
7. Konklusion (Fælles)	88
8. Litteratur	92
9. Bilag	94
9.1. Bilag 1	94
9.2. Bilag 2	95
9.3. Bilag 3	96

1. Indledning (Fælles)

Danmark blev i 2008 ramt af finanskrisen, der stadig kæmpes med i 2013. Allerede da medierne begyndte at omtale denne krise, reagerede befolkningen ved at mindske sit privatforbrug, for i stedet at spare op til de dårlige tider. Som en kædereaktion af det faldne forbrug, faldt efterspørgslen på arbejdskraft og antallet af ledige steg. Inden krisen ramte i 2008, havde boligpriserne været opadgående i årene forinden, men krisen påvirkede også boligmarkedet markant og medførte, at køb og salg af boliger gik i stå. Der var en frygt for at købe en ny bolig, førend den, man havde, var solgt, da der var familier, der var blevet ramt af dobbelte boligydelse, qua deres køb af bolig, forinden den gamle var blevet solgt.

I 2003 kom de første afdragsfrie lån frem, som kunne have afdragsfrihed på op til 10 år. Købte man således en bolig tilbage i 2003, hvor boligpriserne var markant højere end de er i dag, og samtidig tegnede et afdragsfrit lån med afdragsfrihed på 10 år, kan man som boligejer i dag se frem til en væsentligt højere månedlig boligydelse. Ifølge Nordea Kredit vil der alene i 2013 være omkring 50.000 afdragsfrie lån, der udløber¹.

En stigende boligydelse kan i sig selv være svær at overkomme, men især for de familier, der i krisens forløb har lidt under den stigende ledighed, vil der være udsigt til økonomisk hårde tider. Flere boligejere har derfor efterfølgende indset, at de har købt for dyrt og derfor ikke kan blive boende i deres hus.

Da markedet for boliger i mellemtiden er gået i stå og har medført faldende boligpriser, kan et salg derfor betyde, at der vil opstå et tab ved salg af ejendommen. Et tab der, ifølge ejendomsavancebeskatningsloven (EBL), ikke kan modregnes i den skattepligtige indkomst, men kun i fremtidige gevinster ved salg af fast ejendom.

For de personer, der har købt bolig før end den gamle er blevet solgt, samt for de, der har afdragsfrie lån, der udløber, kan det være en fordel at skabe et indkomstgrundlag, for de udgifter, der er forbundet med en dobbelt boligydelse eller det forhøjede afdrag på realkreditgælden. Det er her, at muligheden for udlejning af sin bolig bliver interessant.

¹

http://borsen.dk/nyheder/bolig_og_privatoekonomi/artikel/1/246779/boligejere_presses_nu_udloeber_de_afdragsfrie_laen.html

1.1. Problemstilling

En privatperson, der udlejer en ejendom, bliver som udgangspunkt beskattet efter personskattelovens regelsæt, men har derudover mulighed for, at vælge to andre beskatningsformer som alternativ; beskatning efter virksomhedsordningen eller beskatning efter kapitalafkastordningen. Virksomhedsordningen og kapitalafkastordningen giver mulighed for beskatning efter virksomhedsskatteloven, som kan give visse skattemæssige fordele.

I Danmark er skatten for privatpersoner progressiv, hvilket betyder, at en større indkomst medfører en mere end forholdsmæssigt større skatteandel. For selskaber derimod, er skatten fast med 25 %. Det kan derfor være en fordel ved udlejning af en ejendom, at overveje virksomhedsordningen eller kapitalafkastordningen som alternativ, da disse har til hensigt at sidestille selvstændigt erhvervsdrivende med selskaber på visse områder.

Man kan ikke umiddelbart sige, at den ene mulighed er bedre end de andre to, da det er forskelligt fra situation til situation, hvilken beskatningsmetode, der genererer det laveste skattetilsvær. Derfor vil der gennem afhandlingen blive gennemgået de tre muligheder, der er for beskatning, samt afslutningsvis blive analyseret på disse metoder, for at vurdere, i hvilke situationer man bør vælge den ene beskatningsmetode, frem for én af de andre, når man som privatperson har en udlejningsejendom.

1.2. Problemformulering

Vil det som privatperson være en fordel at benytte virksomhedsordningen eller kapitalafkastordningen frem for beskatning i henhold til personskatteloven, i relation til en udlejningsejendom?

- *Hvilke fordele og ulemper er der ved de tre beskatningsformer?*
- *Hvordan sker beskatningen ved anvendelse af de tre beskatningsformer?*

1.3. Problemafgrænsning

Beregninger er foretaget efter gældende skattesatser for 2012 og det forudsættes, at der i afhandlingen er tale om en enlig person, hvorfor der ikke tages højde for udnyttelse af en eventuel ægtefælles fradrag.

Det forventes, at læseren har en generel forståelse af personskatteloven, hvorfor denne kun vil blive gennemgået der, hvor det er relevant i forhold til problemstillingen.

Der bliver i afhandlingen ikke behandlet særlige tilfælde, såsom blandet benyttede aktiver i forhold til virksomhedsskatteloven.

1.4. Model- og metodevalg

Problemet, som angivet i problemformuleringen, søges løst som et singlecasestudie, som underbygges med teorier samt litteratur. Der vil løbende blive foretaget beregninger, for at illustrere skatteeffekten af de forskellige beskatningsmuligheder. Disse beregninger vil være af egen tilvirkning, og der er således ikke tale om en konkret virksomhed. Beregningerne vil ydermere være tilpasset særlige senarier, hvormed der kan gives en generel forståelse af, hvilken af de tre forskellige metoder, der giver det største udbytte.

1.4.1. Målgruppe

Afhandlingens målgruppe er revisorer eller andre rådgivere, som efter at have læst dette bør have en generel viden og et overblik over de tre beskatningsmetoder, der er relevante i relation til en udlejningsejendom.

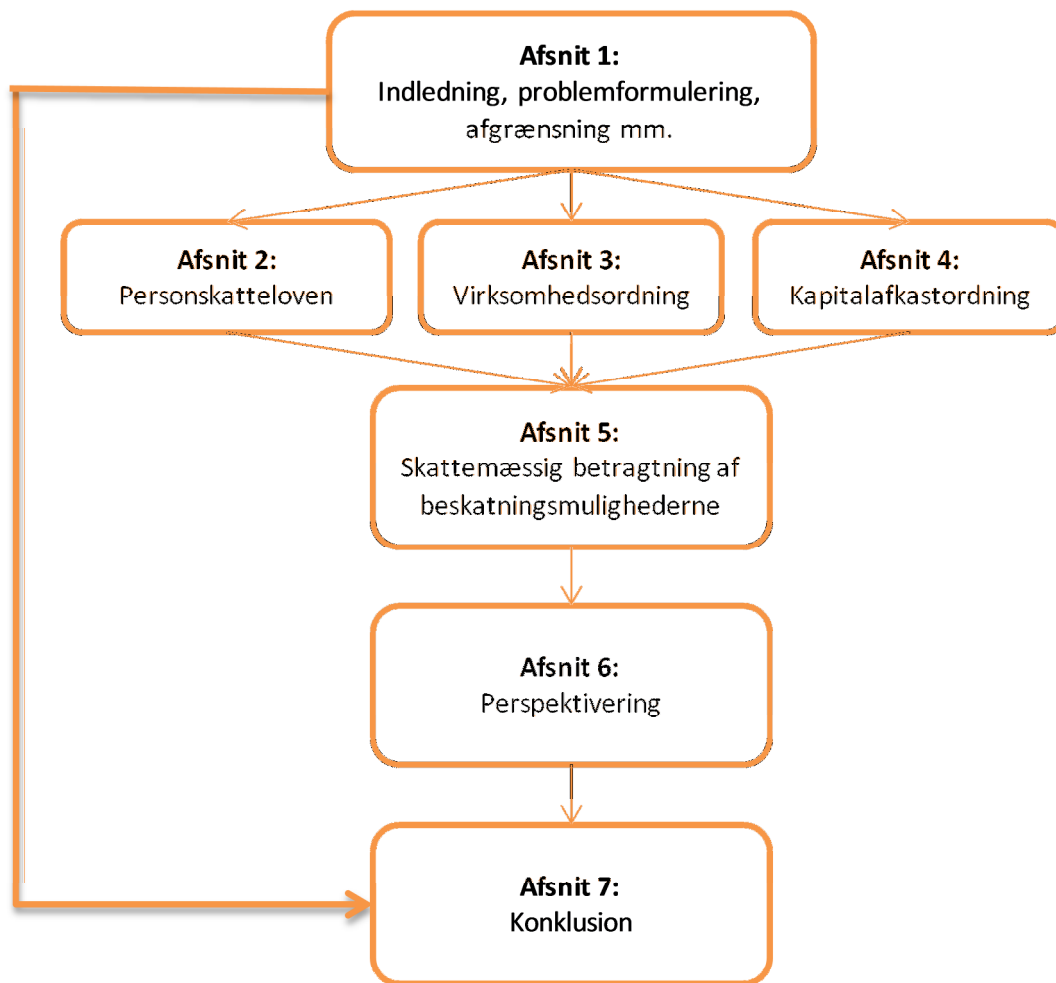
1.4.2. Strukturering

Nedenstående figur er en illustrering af afhandlingens struktur:

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

1. Indledning (Fælles)



Figur 1 – Illustrering af afhandlingens opbygning

Opbygningen af afhandlingen tager udgangspunkt i afsnittene i indholdsfortegnelsen, hvor 1. afsnit er indledningen til afhandlingen, herunder problemformulering, afgrænsning, metode og kildekritik.

2. afsnit vil omfatte en gennemgang af personskatteloven, i henhold til en udlejningsejendom. Personskatteloven vil kun blive gennemgået på de områder, hvor det vurderes at være relevant i forhold til hovedspørgsmålet.

3. afsnit vil omfatte en gennemgang af virksomhedsordningen og kapitalafkastordningen gennemgået i afsnit 4.

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

1. Indledning (Fælles)

I afsnit 5 vil der blive gennemgået eksempler på skatteberegningen af de 3 metoder. Dette danner grundlaget for det andet undersøgelsesspørgsmål, hvorpå der kan udledes en konklusion, der afsluttes med i afsnit 7.

Inden konklusionen i afsnit 7, vil der i afsnit 6 blive perspektiveret over de resultater afhandlingen har givet, i forhold til den indledende problemstilling

Som det fremgår af ovenstående skitsering af afhandlingen som helhed, vil det desuden være muligt at læse konklusionen uafhængigt efter afsnittet indledning.

1.4.3. Kildekritik

Ved løsning af problemformuleringen, vil der blive gjort brug af sekundært data. Denne form for dataindsamling kan give anledning til tvivl i forhold til validitet. Der vil derfor løbende blive kommenteret på validiteten af kildeanvendelsen, når det vurderes relevant i forhold til besvarelsen.

Derudover har besvarelsen udgangspunkt i den kvalitative undersøgelsesform; casestudiet. Dette vil medføre, at resultatet heraf udelukkende vil være en generalisering og der vil således ikke kunne gives et endegyldigt svar på problemstillingen. Det skal dog nævnes, at dette eksempel ikke nødvendigvis repræsenterer gennemsnittet af situationer i virkeligheden. Denne afhandling tager kun udgangspunkt i en konkret situation, og kan derfor ikke anvendes som en overordnet konklusion på alle tænkelige situationer. I den virkelige verden foretages der også konkrete beregninger for hver enkelt kunde, for at nå frem til, hvilken beskatningsmetode der er fordelagtig for kunden.

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

1. Indledning (Fælles)

1.4.4. Forkortelser

Forkortelser, der benyttes i afhandlingen:

AMBL – Arbejdsmarkedsbidragsloven

KKSL – Konkurskatteloven

LV – Ligningsvejledningen

SL – Statsskatteloven

VSO – Virksomhedsordningen

KAO – Kapitalafkastordningen

LL – Ligningsloven

PSL – Personskatteloven

VSL – Virksomhedsskatteloven

VVL – Varelagerloven

2. Personskatteloven generelt (Katrine)

Personskatteloven skitserer, hvordan skattepligtige personer i Danmark beskattes. Dette drejer sig primært om lønmodtagere, men gælder også selvstændigt erhvervsdrivende, hvis ikke de vælger at blive beskattet efter reglerne for VSO eller KAO.

Personskatteloven drager mange paralleller til Statsskatteloven, da det er i denne lov, det defineres, hvad der er skattepligtigt, samt hvad der er skattefrit, hvor personskatteloven derefter definerer, hvorledes skatten skal beregnes af de skattepligtige indtægter. Neden for vil de væsentligste paragraffer fra Statsskatteloven i relation til den skattepligtige indtægt, blive uddybet:

Skattepligtig indkomst, SL § 4

Alle indtægter, hvad enten det er engangsindtægter eller tilbagevendende indtægter, skal som udgangspunkt beskattes. Det er således irrelevant, hvorvidt indkomsten er oparbejdet ved fast arbejde, som udbetales månedligt, eller om der er tale om en årlig bonus, gevinst eller gave, som ikke er tilbagevendende. Indtægter dækker i denne forstand også alle erhvervelser, der har en økonomisk værdi og er dermed ikke begrænset til kun at omfatte kontante afregninger.²

Derudover er indtægter fra andre lande også omfattet af den skattepligtige indkomst, dette kaldes globalindkomstprincippet.

Statsskattelovens § 4 er ikke en udtømmende liste.

Formueforøgelser, SL § 5

Formueforøgelser er som udgangspunkt ikke skattepligtige. Derfor skal værdiændringer på aktiver, samt fortjeneste eller tab ved salg af aktiver ikke medregnes den skattepligtige indkomst, ligesom nedbringelse af passiver heller ikke medgår, da dette ikke repræsenterer et forbrug.³

Formueforøgelser er dog skattepligtige i to særlige tilfælde; hvis der er tale om næringsvirksomhed eller spekulationsøjemed. Køber en privatperson fx en ejendom, med det

² Den juridiske vejledning 2013-1, C.A.2.2.1.

³ Lærebog om indkomstskat, s. 261

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

2. Personskatteloven generelt (Katrine)

formål at videresælge dem med fortjeneste, anses det som spekulation. Dette har SKAT prøvet at forhindre, ved at kræve, at ejendommen skal bebos af ejeren, før denne kan sælges med en skattefri fortjeneste. Tidligere skulle ejeren minimum have boet i ejendommen i 2 år, men dette krav er ændret og det skal nu blot kunne bevises, at det har været beboet. Dette kaldes også *parcelhusreglen*.⁴

Fradrag, SL § 6

Udgangspunktet for fradragsberettigede omkostninger i den skattepligtige indkomst er, at udgifterne er afholdt med det formål at "erhverve, sikre eller vedligeholde indkomsten, derunder ordinære afskrivninger". Dette henvender sig særligt til erhvervsdrivende, da størstedelen af de omkostninger, der afholdes i en virksomhed, er afholdt med dette formål. Det er mere tvivlsomt, når der er tale om lønmodtagere, da lønmodtagerens indkomst ikke påvirkes af, hvilke udgifter der afholdes i virksomheden. Dog kan arbejdsgiveren kompensere for afholdte udgifter en lønmodtager har haft, i forbindelse med arbejdet, hvis disse afregnes efter regning eller som en skattefri godtgørelse, fx befordringsgodtgørelse.⁵ For en selvstændig erhvervsdrivende er de primære udgifter der gives fradrag for således driftsomkostninger, renteudgifter samt afskrivninger og dækker således ikke over de eventuelle private udgifter, der måtte være.

Der sondres således specielt mellem, om der er tale om en indkomst eller avance, da det særligt er her, forskellen på den skattepligtige og den skattefrie indtægt opstår.

Nedenfor vil personskatteloven blive gennemgået overordnet, for at få en bedre forståelse af, hvorledes en personligdrevet virksomhed vil blive beskattet efter disse regler. Personskatteloven bliver kun gennemgået i hovedtræk og beregnet, for at kunne sammenligne indkomstårets skattetilsvær samt fordelene og ulemperne i forhold til beskattningen efter KAO og VSO.

2.1. Hovedregel og kriterier for anvendelse

Som udgangspunkt beskattes alle skattepligtige personer i Danmark efter personskatteloven og som selvstændig erhvervsdrivende, vil virksomhedens resultat også beskattes herefter. Som

⁴ <http://www.tax.dk/pjecer/parcelhusreglen.htm>

⁵ Lærebog om indkomstskat, s. 361

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

2. Personskatteloven generelt (Katrine)

selvstændigt erhvervsdrivende er indgivelsesfristen for selvangivelsen, den 1. juli i året efter indkomstårets udløb.⁶ Beskattes en selvstændigt erhvervsdrivende efter PSL, er der forholdsvis begrænsede regnskabsmæssige krav, sammenlignet med VSO og KAO. Der er nemlig ikke krav om, at der skal udarbejdes regnskab, ud over et skattemæssigt årsregnskab, således at resultatet kan indberettes til SKAT. Det skattemæssige årsregnskab skal indeholde følgende oplysninger:⁷

- Nettoomsætningen, herunder reguleringen af værdien af igangværende arbejder for fremmed regning
- Varelager og husdyrbesætning
- Oplysning om nedslag for ukurans på varelager
- Oplysning om en indregnet andel af indirekte produktionsomkostninger eller aconto avance af igangværende arbejder

Dermed giver det god mening, at der stadig er bogføringspligt, jf. bogføringslovens §§ 1-2, hvis der er tale om en erhvervsmæssig virksomhed, som er tilfældet, når der er tale om en udlejningsejendom⁸, da bogføringen danner grundlaget for regnskabet. Bogføringen kan dog tilpasses virksomhedens *art og omfang*⁹, således forstået, at er der for eksempel i løbet af året få transaktioner, stilles der ikke krav til daglig bogføring og afstemning.

Mindre virksomheder skal give supplerende regnskabsoplysninger til SKAT i forbindelse med indgivelse af selvangivelsen, med mindre de er undtaget herfra, jf. Mindstekravsbekendtgørelsen for mindre virksomheder §§4-5.¹⁰

2.2. Indkomsten

Indkomsten defineres overordnet set, som alle de indtægter, der har været i løbet af indkomståret, som beskrevet ovenfor. Skattemæssigt behandles disse indtægter dog forskelligt,

⁶ Den juridiske vejledning 2013-1, A.B.1.1.4.

⁷ Den juridiske vejledning 2013-1, A.B.3.2.1.2.

⁸ Den juridiske vejledning 2013-1, A.B.3.1.1.

⁹ Den juridiske vejledning 2013-1, A.B.3.1.2.

¹⁰ Den juridiske vejledning 2013-1, A.B.3.2.1.2.

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

2. Personskatteloven generelt (Katrine)

alt efter, hvilken type indkomst der er tale om. Der skelnes mellem følgende fire forskellige indkomsttyper:¹¹

- Personlig indkomst
- Kapitalindkomst
- Aktieindkomst
- CFC-indkomst

I den skattepligtige indkomst indgår dog kun den personlige indkomst samt kapitalindkomst, aktieindkomst samt CFC-indkomst vil derfor kun blive nævnt kort.

Kapitalindkomst og personlig indkomst beskattes efter forskellige skattesatser. For at nå frem til den skattepligtige indkomst, gives der desuden fradrag for særlige udgifter, hvilket behandles som ligningsmæssige fradrag. Opgørelsen af den skattepligtige indkomst er skitseret nedenfor og opgøres efter PSL§1:

Opgørelse af den skattepligtige indkomst
Personlig indkomst
+/- Nettokapitalindkomst
- Ligningsmæssige fradrag
= Skattepligtig indkomst

Figur 2 - Opgørelse af den skattepligtige indkomst - PSL

Aktieindkomst indgår ikke i den skattepligtige indkomst, som det også er illustreret i opstillingen ovenfor. Aktieindkomst beskattes særskilt og skatten heraf reguleres efter aktieavancebeskatningsloven¹².

CFC-indkomst er indkomster, der stammer fra udenlandske virksomheder, som den skattepligtige har kontrol over. CFC står således for "Controlled Foreign Company" og bliver, som nævnt ovenfor, beskattet særskilt¹³.

¹¹ http://www.tax.dk/jv/ca/C_A_2_1.htm

¹² Den juridiske vejledning 2013-1, C.A.2.3.

¹³ Den juridiske vejledning 2013-1, C.A.2.4.

2.3. Personlig indkomst

Som nævnt ovenfor, er der to typer af indkomster, personlig- og kapitalindkomst. Den personlige indkomst er defineret i PSL § 3, stk. 1 og omfatter blandt andet løn, pensioner, overførselsindkomster etc.. Personlig indkomst udgør ikke blot aflønning i form af kontanter, men kan også være aflønning i goder, fx fri telefon, fri bil, gaver m.m..¹⁴ Værdiansættelse af disse goder er oftest markedsprisen, mens de mest gængse allerede er prisfastsat i Ligningsloven.

For den selvstændig erhvervsdrivende indgår de indtægter, der er i virksomheden, også i den personlige indkomst. Der gives dog et fradrag for de udgifter, der måtte være i denne forbindelse, som det er beskrevet ovenfor i SL § 6 vedrørende fradrag. Fradraget omfatter både driftsomkostninger og afskrivninger og nævnes udover i SL også i PSL § 2 stk. 2, nr. 1-2, 4-6 og 11. Andre udgifter, der kan fradrages i den personlige indkomst, kan være bidrag og præmier til pensionsordninger samt AM-bidrag.

AM-bidrag betales af løn- og honorarmodtagere samt af selvstændige erhvervsdrivende, jf. AML § 2 samt §§ 4 og 5. AM-bidraget blev indført i 1994 som et socialt bidrag, der skulle finansiere de udgifter staten havde til blandt andet aktivering af arbejdsløse. I 2008 skiftede AM-bidraget dog karakter fra at være et socialt bidrag, til at være en skat. Dette medfører, at medarbejdere i en virksomhed, der er socialt sikret i et andet land end Danmark, også skal betale denne skat, som de ellers tidligere var fritaget for. AM-bidraget udgør 8 % for 2012.

For den selvstændigt erhvervsdrivende beskattes virksomhedsindkomsten eksklusiv nettokapitalindkomsten, som personlig indkomst, mens nettokapitalindkomsten beskattes som kapitalindkomst. Ved beskatning efter PSL er det derfor ikke nødvendigt at opdele virksomhedens økonomi fra den private, da virksomhedsindkomsten beskattes hos ejeren.

¹⁴ Den juridiske vejledning 2013-1, C.A.2.2.1

2.4. Kapitalindkomst

Kapitalindkomst er defineret i PSL § 4, stk. 1 og udgør en udtømmende liste. Al indkomst, der ikke falder ind i denne kategori, er således personlig indkomst. Den mest velkendte type kapitalindkomst er renteindtægter og – udgifter.¹⁵

Fra kapitalindkomsten kan der fradrages udgifter jf. PSL § 4, stk. 2, som er anvendt til at erhverve, sikre eller vedligeholde kapitalindkomsten, dette gælder dog ikke udgifter til boksleje, depotgebyrer, kontooversigter samt administration af værdipapirer og bankindeståender.

Kapitalindkomsten blev indført med skattereformen i 1987 og blev inden da beskattet på lige fod med den personlige indkomst. Kapitalindkomsten blev lempeligere beskattet, hvilket dengang opfordrede befolkningen til at spare op, da fradragsværdien ligeledes faldt. I de senere år er skatten dog igen steget på kapitalindkomsten, hvilket også er en ændring, der kan være med til at fremme forbruget hos befolkningen.¹⁶

Også den erhvervsmæssige kapitalindkomst indgår her og kan således ikke medgå i den personlige indkomst, som det er tilfældet med VSO. Hvis en selvstændigt erhvervsdrivende for eksempel har høje renteudgifter i forbindelse med finansiering af ejendommen, kan der derfor være penge at spare, ved at overveje en af de alternative beskatningsmetoder. Denne mulige fordel opstår, da skatten af kapitalindkomst trods alt ikke helt er på niveau med beskatningen af den personlige indkomst. Omvendt er det tilfældet ved høje renteindtægter, hvis man vel at mærke ser bort fra øvrige forhold, der kan påvirke skatten.

2.5. Ligningsmæssige fradrag

Ligningsmæssige fradrag gives i den skattepligtige indkomst. Eksempler på ligningsmæssige fradrag kan være faglige kontingenter, bidrag til A-kasse, befodringsfradrag, gaver til godkendte foreninger, m.v..¹⁷ Derudover indførte regeringen i 2012 et servicefradrag, der blandt andet havde til formål at fremme forbruget i Danmark. Dette fradrag er også videreført i indkomståret 2013.¹⁸

¹⁵ Den juridiske vejledning 2013-1, C.A.2.2.2.

¹⁶ <http://www.skm.dk/skatteomraadet/publikationer/publikationer/notater/7127.html>

¹⁷ Den juridiske vejledning 2013-1, C.A.2.2.3.

¹⁸ Den juridiske vejledning 2013-1, C.A.4.6.3.

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

2. Personskatteloven generelt (Katrine)

2.6. Underskud

Er der i indkomståret lavere indtægter end der er udgifter, genererer den selvstændige erhvervsdrivende et underskud. Indkomstårets underskud modregnes ifølge PSL i nedenstående rækkefølge.¹⁹

- 1) Modregning i den personlige indkomst i underskudsåret
 - a) I den skattepligtiges positive personlige indkomst, jf. PSL § 13, stk. 3
 - b) I ægtefælles positive personlige indkomst jf. PSL § 13, stk. 4
- 2) Modregning i den positive nettokapitalindkomst i underskudsåret
 - a) I den skattepligtiges positive nettokapitalindkomst, jf. PSL § 13, stk. 3
 - b) I ægtefælles positive nettokapitalindkomst jf. PSL § 13, stk. 4
- 3) Modregning i den positive nettokapitalindkomst de efterfølgende år
 - a) I den skattepligtiges positive nettokapitalindkomst, jf. PSL § 13, stk. 3
 - b) I ægtefælles positive nettokapitalindkomst jf. PSL § 13, stk. 4
- 4) Modregning i den positive personlige indkomst de efterfølgende år
 - a) I den skattepligtiges positive personlige indkomst, jf. PSL § 13, stk. 3
 - b) I ægtefælles positive personlige indkomst jf. PSL § 13, stk. 4

2.7. Indkomstbeskatning

Selve beregningen af skatten består af flere uafhængige beregninger, da der er forskellige skattetyper samt fradrag på de forskellige indkomsttyper. Nedenfor vil de forskellige skatter blive uddybet, herunder beregningsgrundlaget for beskatningen.

2.7.1. Bundskat

Bundskattesatsen udgør i 2012 4,64 % og er en statsskat. Grundlaget for beregningen af bundskatten er den personlige indkomst med tillæg af positiv kapitalindkomst. Er der i stedet en

¹⁹ Personskatteloven, www.retsinformation.dk

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

2. Personskatteloven generelt (Katrine)

negativ kapitalindkomst, kan denne ikke modregnes heri. Desuden gives der heri fradrag for personfradraget.²⁰

2.7.2. Topskat

Bundgrænsen for topskat efter fradrag af AM-bidrag er for 2012, kr. 389.900 og skattesatsen udgør 15 %.²¹ Der skal således kun betales topskat, af den indkomst, der overstiger dette beløb. Grundlaget for beregningen af topskatten er personlig indkomst med tillæg af positiv kapitalindkomst, der overstiger 40.000.²² Desuden gives der ikke i topskatten fradrag for indskud på kapitalpension.

2.7.3. Kommune- og kirkeskat

Kommune- og kirkeskat varierer i forhold til, hvilken kommune man er skattepligtig til. Det er bopælskommunen den 5. september året forinden, der afgør, hvilken kommune der skal betales skat til, jf. kommuneskatteloven § 2. Kirkeskatten betales dog kun, såfremt den skattepligtige er medlem af folkekirken. Grundlaget for beregningen af kommune- og kirkeskatten er den skattepligtige indkomst, fratrullet personfradraget.²³

2.7.4. Sundhedsbidrag

Sundhedsbidraget blev indført fra og med indkomståret 2008, da amtsskatten ikke længere blev opkrævet på grund af amternes nedlæggelse. Sundhedsbidraget er med til at finansiere sundhedsvæsenet.²⁴

Sundhedsbidraget udgør for 2012, 7,00 % af den skattepligtige indkomst, fratrullet personfradraget.

²⁰ <http://m.skat.dk/skat.pml?old=54727&vld=0>

²¹ <http://m.skat.dk/skat.pml?old=54729&vld=0>

²² Lærebog om indkomstskat, s. 1217 øverst

²³ Lærebog om indkomstskat, s. 1219 øverst

²⁴ <http://www.skm.dk/skatteomraadet/talogstatistik/skatteberegning/4734.html>

Afgangprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

2. Personskatteloven generelt (Katrine)

2.7.5. Skatteloft

Efter PSL § 19, stk. 1, er der begrænsning på, hvor højt en skatteyder samlet set, kan blive beskattet af den personlige indkomst. Overstiger summen af procentsatserne for bundskatten, topskatten, kommuneskatten og sundhedsbidraget således 51,50 %, nedsættes topskatten med forskellen.

Skatteloftet på den positive nettokapitalindkomst udgør 45,50 % for 2012 og opgøres efter samme metode, som ovenfor.²⁵

2.7.6. Personfradrag

Alle skattepligtige personer i Danmark har et personfradrag. Fradragets størrelse afhænger af alderen på den skattepligtige, altså om der er tale om en person over eller under 18 år. Fradragsretten oppebæres kun i bundskatten, kirkeskatten, kommuneskatten samt i sundhedsbidraget. Fradraget udgør i indkomståret 2012, kr. 42.800 for personer over 18 år.²⁶

2.7.7. Beskæftigelsesfradrag

Beskæftigelsesfradraget er et fradrag, der gives til alle lønmodtagere. Beskæftigelsesfradraget blev indført i 2004, med det formål at give en fordel til de folk, der var i arbejde, for dermed at påvirke arbejdsløsheden. Siden 2008 er for eksempel antallet af kontanthjælpsmodtagere steget fra ca. 120.000 til ca. 165.000²⁷. Som et forsøg på at øge incitamentet til at søge arbejde, vil beskæftigelsesfradraget stige hvert år, frem til 2022, hvor fradraget vil udgøre 10,65 % dog, max kr. 34.100.²⁸

Fradraget beregnes i 2012 som 4,40 % af den AM-bidragspligtige indkomst, fratrullet bidrag og præmier til privattegnede pensionsordninger. Fradraget kan dog max udgøre kr. 14.100 i 2012.

²⁵ Se bilag 1, oversigt over skattesatser

²⁶ Se bilag 1, oversigt over skattesatser

²⁷ <http://www.dst.dk/da/Statistik/emner/offentligt-forsroergede/kontanthjaelp.aspx>

²⁸ <http://www.skat.dk/SKAT.aspx?old=68802>

2.8. Ophør

Beskatning efter PSL kan som udgangspunkt ikke ophøres, men bliver derimod fravalgt. Dette sker ved at vælge beskatning efter KAO eller VSO som alternativ. Foretages der ikke valg af beskatning efter KAO eller VSO ved indberetning af selvangivelsen, foretages beregningen af skatten, fra SKATs side af, automatisk efter PSL. For at kunne blive beskattet efter VSO eller KAO, stilles der dog visse krav, som vil blive gennemgået under de enkelte afsnit, som vil blive behandlet senere i afhandlingen.

2.9. Fordele og ulemper ved personskatteloven

Ved at lade en selvstændigt erhvervsdrivende blive beskattet efter PSL, har det de fordele, at der ikke er de store regnskabsmæssige krav. Der skal ikke aflægges og indsendes regnskab til Selskabsstyrelsen, men blot udarbejdes et skattemæssigt regnskab, som danner grundlag for indberetningen til SKAT. Derudover er det heller ikke forlangt, at der sker en adskillelse af den private og virksomhedens økonomi, som det er tilfældet ved VSO, da virksomhedens resultat beskattes ved ejeren. Bistand fra en ekstern rådgiver eller revisor er derfor ikke en nødvendighed, da det er forholdsvis simpelt for den selvstændige erhvervsdrivende, selv at indberette de påkrævede beløb til SKAT.

At der ikke stilles de store krav til opgørelsen af beskatning efter PSL, medfører til gengæld er der flere fordele, som går tabt. Især, hvis der er tale om en erhvervsdrivende med en høj indkomst – over topskattegrænsen – som ikke bruger al sit overskud til forbrug.

I dette tilfælde er der tale om en udlejningsejendom og er denne samtidig købt på kredit, vil renteudgifterne ikke kunne fradrages i den personlige indkomst, hvor skatteværdien er højere, men vil i stedet blive fradraget i kapitalindkomsten.

3. Virksomhedsskatteloven generelt (Pia)

3.1. Virksomhedsordningen

Virksomhedsordningens formål er først og fremmest, at en selvstændig erhvervsdrivende skal have fuld fradragsret for navnlig renteudgifter. Dernæst skal det være nemmere for personen at udvide sin virksomhed, ved at beskatte et evt. overskud lempeligere end det overskud, som anvendes til privatforbruget.

Ordningen sidestiller dernæst investering i egen virksomhed med afkast af en passiv investering, dette kunne eksempelvis være værdipapirer. Der er derved regler i VSO, som siger, at en del af virksomhedens overskud skal beskattes efter de lempeligere regler om kapitalindkomst. Siden 1999 er det sådan, at al positiv nettokapitalindkomst indgår ved beregningen af topskatten og derved har reglerne fået mindre betydning, dog skal der huskes at det er al kapitalindkomst over kr. 40.000.

VSO omtales også som den ordning, der anvendes til at konjunkturudligne. Danmarks skattesystem er bygget sådan op, at jo flere penge man tjener, jo mere skal man betale i skat. Det er derfor ikke hensigtsmæssigt at have meget svingende indtægter. Det er her konjunkturudjævning finder sted, idet man kan opspare overskud, med henblik på senere udbetaling og beskatning hos den selvstændige erhvervsdrivende.

Tilbage i 1987, blev det i skattereformen besluttet, at reglerne for beregning af fysiske personers skat skulle ændres. Det var her den såkaldte tredeling kom til, personlig indkomst, kapitalindkomst og aktieindkomst, hvorefter den skattepligtige indkomst nu skulle opdeles. Opdelingen medførte, at den fulde fradragsværdi på nogle erhvervsmæssige udgifter gik tabt for de erhvervsdrivende. Eksempelvis kan erhvervsmæssige renteudgifter kun fratrækkes i kapitalindkomsten. Efter at have indset denne ulempe, lavede man et særligt led i reformen, som gjorde, at de selvstændige

Afgangprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

3. Virksomhedsskatteloven generelt (Pia)

erhvervsdrivende fik deres fulde fradragsværdi for deres udgifter tilbage igen, og det er dette særlige led i reformen, som er virksomhedsordningen. Dette findes i lighedslingsreglerne²⁹.

3.2. Hovedregel og kriterier for anvendelse

3.2.1. Selvstændigt erhvervsdrivende personer

VSL § 1, stk. 1 siger, at det alene er personer, som driver selvstændig erhvervsvirksomhed, der kan anvende VSO og her menes kun virksomhedens økonomi. Der skal således foretages to væsentlige sondringer: Er den erhvervsdrivende en person og driver den pågældende selvstændig erhvervsvirksomhed. Inden dette vil der først blive beskrevet, hvad der kendetegner en selvstændig erhvervsvirksomhed og en lønmodtager.

I cirkulære nr. 129 af 4. juli 1994 om personskatteloven pkt. 3.1.1 er en selvstændig erhvervsvirksomhed beskrevet således:

"Selvstændig erhvervsvirksomhed er kendetegnet ved, at der for egen regning og risiko udøves en virksomhed af økonomisk karakter med det formål at opnå et overskud".

En lønmodtager er defineret således:

"Lønmodtager anses for den, der modtager vederlag for personligt arbejde i et tjenesteforhold eller arbejdsgiverens anvisninger og i det hele taget for dennes regning".

I praksis er denne adskillelse svær af afgøre. Afgørelsen for, om der er tale om en lønmodtager eller en selvstændig erhvervsdrivende, bygger på en konkret vurdering af forholdet mellem den, som udfører arbejdet og den, for hvem der udføres. Når denne afgørelse skal tages, bør man overveje følgende ting:

²⁹ Grundlæggende Skatteret 2012, kap. XXII s. 505-506

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

3. Virksomhedsskatteloven generelt (Pia)

- Tilrettelæggelse af arbejdets udførelse/beføjelser

Er der fra arbejdsgiver givet instrukser for arbejdets udførelse og har denne ansvaret for tilsynet og kontrollen, vil der her være tale om et tjenesteforhold. Kendetegnet for en selvstændig er, at de tilrettelægger selv og fordeler selv arbejdets udførelse.

- Kontraktforhold

Er det tale om løbende arbejdsydelse samt arbejdstid, tyder dette på tjenesteforhold. Dernæst har indkomstmodtageren ret til opsigelsesvarsel, ferie, arbejdsløshedsforsikring mv. Er der tale om, at indkomstmodtager er begrænset til få ordreforhold fra hvervgiver, samt ikke er begrænset i selv at ansætte personale, tyder dette på selvstændig erhvervsdrivende. Der vil ikke være underlagt nogen forsikringer, da vedkommet selv har ansvaret for dette.

- Vederlag

Et tegn mere på, at der er tale om et tjenesteforhold er, hvis der udbetales periodisk løn i form af timeløn, ugeløn, månedsløn mv. Sker der betaling når arbejdet er udført er det kendetegn på det modsatte.

- Økonomiske forhold

Afholder indkomstmodtageren ingen udgifter i forbindelse med det udførte arbejde, er der tale om en lønmodtager. Modsat, afholdes alle udgifter til redskaber, maskiner mm af den selvstændige erhvervsdrivende selv.

- Øvrige specifikke forhold

Andre ting, der kan hjælpe til afgørelsen om der er tale om en lønmodtager eller ej kan være, at hvis indkomstmodtageren selv afholder alle markedsføringsomkostninger, vil dette også tale for en selvstændig erhvervsdrivende.

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

3. Virksomhedsskatteloven generelt (Pia)

Det er ikke ligetil i alle situationer at afgøre, hvilket forhold der er tale om og derfor må man tage de ovenstående punkter med i sin afgørelse, da det er vigtigt at vide om personen er det ene eller det andet. Årsagen til dette er, at en lønmodtager ikke kan anvende VSO.

I forhold til udlejning af ejendomme vil det altid som udgangspunkt blive betragtet som selvstændig erhvervsvirksomhed. Det er muligt for personer, der ønsker at leje deres ejendom ud, at anvende VSO, dog kræver det at ejeren er personligt afskrevet fra at kunne benytte ejendommen i udlejningsperioden³⁰.

Selvstændigt erhvervende

Indenfor den nationale skatteret skelner man mellem om en person er fuldskattepligtig eller begrænset skattepligtig til Danmark. VSO og KAO kan både anvendes af begrænset- og fuld skattepligtige personer.

Er tilfældet, at en skattepligtig driver mere end én virksomhed, skal alle disse virksomheder behandles som én virksomhed, når der anvendes VSO, jf. VSL § 2, stk. 3. Hvis man har flere virksomheder skal virksomhedernes regnskaber sammenlægges, så der kun fremgår en virksomhed.

Er der derimod tale om, at flere skattepligtige personer driver én virksomhed i forening eller interessentskab sammen, kan disse enkelte personer frit vælge uafhængigt af hinanden, om de vil anvende VSO. Hver enkelt interessent kan vælge, om vedkommende vil have udbetalt sit overskud eller lade noget af det blive i sin andel af virksomheden. Virksomheden består således af interessenternes andel af aktiver og passiver i virksomheden, samt evt. andre aktiver og passiver, som indgår.

Hvis der er tale om en fælles drevet virksomhed mellem ægtefæller, medregnes driftsresultatet hos den ægtefælle, der i overvejende grad driver virksomheden, hvor den anden part så vil anses for medarbejdende eller lønansat ægtefælle. Hvis den anden ægtefælle viser sig at have den

³⁰ Grundlæggende Skatteret, kap. VIII, s. 193-196

Afgangsprøjet

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

3. Virksomhedsskatteloven generelt (Pia)

overvejende grad, som driver virksomheden i årene efter skal driftsresultatet medregnes hos denne ægtefælle. Denne ægtefælle vil indtræde i virksomheden med succession og dette udløser ikke beskatning, da det er mellem to ægtefæller.

Selvstændig erhvervsvirksomhed

Kun selvstændig erhvervsdrivende kan anvende VSO. Definitionen af begrebet selvstændig erhvervsvirksomhed har væsentlig betydning i forhold til afgrænsning af personkredsen. I PSL eller VSL fremgår der ikke nogen definition af begrebet og derfor afgrænses det i overensstemmelse med almindelig praksis på skattelovgivningens område.

En selvstændig erhvervsvirksomhed omtales som sagt for, at der for egen regning og risiko udøves en virksomhed af økonomisk karakter med det formål, at opnå overskud i sidste ende. Det er ligegyldigt om virksomheden er organiseret som interessentskab eller enkeltmandsvirksomhed.

Hvorvidt der er tale om en hobbyvirksomhed eller selvstændig erhvervsvirksomhed, er i forhold til VSO og KAO irrelevant, da nettooverskud ved hobbyvirksomhed ikke defineres som overskud af en erhvervsvirksomhed idet nettounderskud ikke er fradragsberettiget. Årsagen til det ikke er relevant skyldes, at hvis der er tale om en hobbyvirksomhed kan man ikke anvende VSO og KAO. Skulle det ske, at hobbyvirksomheden udvikler sig til en erhvervsvirksomhed, kan alle regelsæt for selvstændigt erhvervsdrivende, herunder virksomhedsskatteloven anvendes på beskatning af overskud og fradrag for underskud.

Lønmodtager anses for at modtage vederlag for personligt arbejde i et tjenesteforhold. Dette er ikke svært at skelne mellem, da indkomstmottageren udfører arbejdet efter arbejdsgiverens anvisninger og for arbejdsgiverens regning.

Hvis en person kan godtgøre, at indkomsten forudsætter afholdelse af omkostninger, der efter art og omfang ligger væsentligt ud over, hvad der er normalt i en lønmodtagers forhold, gør dette, at der kan anvendes VSO.

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

3. Virksomhedsskatteloven generelt (Pia)

I VSO kan A-indkomst til en erhvervsvirksomhed godt indgå. Dette kræver at A-indkomsten medtages i virksomhedens resultatopgørelse og A-skat vil blive anset for hævet.

Udlejning af en- og tofamiliehuse og ejerlejligheder godtgøres som erhvervsmæssig virksomhed i det indkomstår, hvor ejendommen delvist har tjent til bolig for ejeren³¹.

Ved skattereformen i 1993 er indkomst ved udlejning af afskrivningsberettigede driftsmidler og skibe, uanset hvor mange ejere der er, når den skattepligtige ikke selv deltager i virksomhedens drift i væsentligomfang, kapitalindkomst, jf. PSL § 4, stk. 1, nr. 13. Dette kaldes en anpartsvirksomhed og her kan VSO ikke anvendes.

Ligeledes kan denne ordning ikke anvendes ved konkursindkomst jf. VSL § 1, stk. 1 og KKSL § 6.

3.2.2. Hvornår skal der ske valg af VSO

Som selvstændig erhvervsdrivende kan man frit vælge mellem, om man vil anvende VSO eller ej for et givent indkomstår. Valget skal dog træffes ved en positiv tilkendegivelse herom, når der sker indgivelse af selvangivelse for et givent indkomstår jf. VSL § 2, stk. 2. Den selvstændige erhvervsdrivende kan seneste den 30/6 i det andet kalenderår, efter det indkomstår som ansættelsen vedrører, ændre beslutningen om VSO skal anvendes jf. VSL § 2, stk. 2. Tilvalget af VSO gælder kun ét indkomstår.

3.2.3. Økonomien opdeles

Har den selvstændige erhvervsdrivende valgt at anvende VSO, skal vedkommende regnskabsmæssigt skelne mellem, hvad der er privat økonomi og hvad der er virksomhedens økonomi jf. VSL § 2, stk. 1. Dette krav kan i praksis opfyldes ved enten at foretage en opdeling af kontoplanen i to hovedgrupper (virksomhed og privat), eller ved, at bogføringen udelukkende

³¹ Grundlæggende Skatteret 2012, kap. XXII s.506-508

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

3. Virksomhedsskatteloven generelt (Pia)

omfatter erhvervsområdet. For at overholde mindstekravene i forhold til VSO, skal der tilføjes nogle nye konti³²:

Kapitalindskudskonto: Indskud fra privaten kan krediteres, hvis ikke det går over mellemregningen.

Hævekonto: Hævninger som foretages til privaten, som heller ikke går via mellemregningskontoen.

Mellemregningskonto: Her foretages kontante indskud, refusioner og beløb, som overføres særskilt til beskatning hos en medarbejdende ægtefælle.

Konto for hensættelse til senere hævning: Denne konto anvendes, når man optimerer beskatningen og man regner frem til, hvad meget der skal hæves ud til personlig indkomst og herved nå lige under topskattegrænsen.

Til slut skal der være en konto for opsparet overskud, hvor virksomhedsoverskud ekskl. virksomhedsskat kan krediteres, hvis man vælger at bogføre overskudsdisponeringen.

Der vil blive udarbejdet et selvstændigt regnskab for virksomheden, der opfylder bogføringslovens krav. Privatøkonomien vil blive behandlet og beskattet efter de regler, der gælder for alle fysiske personer, det er derved kun virksomhedens økonomi, som behandles efter VSO.

Hovedreglen siger, at det kun er virksomhedens aktiver og passiver, som indgår i VSO. Den selvstændiges egne private aktiver vil ikke indgå i ordningen. Har man først valgt VSO, så skal alle de erhvervsmæssige aktiver og passiver indgå i VSO.

Alle erhvervsmæssige aktiver, der anvendes 100 % erhvervsmæssigt skal indgå i virksomhedsordningen. Med hensyn til andelsbeviser i foreninger, som er omfattet af SEL § 1, stk. 1, nr. 3 og 4 er der valgfrihed, da disse aktiver kan indgå i virksomhedsøkonomien eller være placeret i privatøkonomien.

³² Grundlæggende Skatteret 2012, kap. XXII s.506-508

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

3. Virksomhedsskatteloven generelt (Pia)

Der er dog undtagelser. Aktiver, som fx aktier m.v., som er omfattet af aktieavancebeskatningsloven, indeks obligationer samt præmieobligationer, kan ikke indgå i ordningen, medmindre den skattepligtige driver næring med disse aktiver, jf. VSL § 1, stk. 2³³.

Aktiver og passiver, som anvendes til både private og erhvervsmæssige formål, kan som hovedregel heller ikke indgå i ordningen, jf. VSL § 1, stk. 3. Dog kan blandede aktiver som ejendomme, biler og multimedier, helt eller delvist indgå³⁴.

For ejendomme, der anvendes blandet skal den erhvervsmæssige del indgå, hvis der er foretaget en ejerboligvurdering. Denne vurdering foretages, når den erhvervsmæssige andel er på mindst 25 %. Foreligger der ingen vurdering kan ejendommen ikke indgå.

Angående biler, som anvendes privat og erhvervsmæssigt, skal den erhvervsdrivende træffe en beslutning om, om vedkommende ønsker bilerne i VSO eller i privatøkonomien. Her er ikke nogen opdeling, det er enten eller.

Den erhvervsdrivendes erhvervsmæssige gæld skal også indgå i virksomhedens økonomi. Hvis der er gæld udover dette, som indgår i ordningen, kan det evt. få den konsekvens, at kapitalgrundlaget og indskudskontoen bliver negativ med efterfølgende rentekorrektion.

3.3. Indskudskonto

Ovenfor nævnes der, at når VSO er valgt, skal der skelnes mellem, hvad der er privatøkonomi og hvad der er virksomhedens økonomi. Det er afgørende af betydning, at bogføringen er tilrettelagt, så der sker adskillelse mellem virksomhedsøkonomien og privatøkonomien. Overføres der værdier fra privatøkonomien til virksomheden betegnes dette som *indskud* jf. VSL § 3, stk. 1. Er der derimod tale om kontant overførsel, kan dette registreres på mellemregningskontoen jf. VSL § 4a, stk. 1. Sker der overførsel modsat er der tale om en hævning og der skal hæve rækkefølgen følges.

³³ Grundlæggende Skatteret 2012, kap. XXII s.506-508

³⁴ Grundlæggende Skatteret 2012, kap. XXII s.506-508

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udløjningsejendom i personligt regi

3. Virksomhedsskatteloven generelt (Pia)

Opgørelsen af indskudskontoen opgøres efter VSL § 3, stk.3, som værdien af de indskudte aktiver med fradrag af de indskudte passiver. Det er også det, vi kender som egenkapitalen i et A/S eller ApS. Indskudskontoen er et udtryk for, hvor mange beskattede midler den skattepligtige har tilført selskabet og som senere vil kunne hæves skattefrit. Hæverækkefølgen vendes der tilbage til³⁵.

Jf. VSL § 3, stk. 2, skal indestående på indskudskontoen opgøres ved starten af regnskabsåret i det indkomstår, hvor VSO først anvendes. Efter dette fastfryses kontoen, hvor VSO finder anvendelse, dog sker der reguleringer efter VSL § 3, stk. 6. Disse reguleringer, som kan påvirke indskudskontoen, er yderligere indskud eller hævnings. Det er ikke fordi, de indskudte aktiver eller passiver ændrer værdi. Det skal dog nævnes, at de aktiver, som i afsnittet ovenfor omkring "økonomien opdeles", som ikke kunne indgå i VSO, heller ikke kan indskydes på indskudskontoen³⁶.

3.3.1. Positiv indskudskonto

Hvis indskudskontoen er positiv eller lig nul, skal der ikke foretages rentekorrektion, selvom der er indskudt privat gæld. Rentekorrektion vil blive forklaret i næste afsnit. Årsagen til der aldrig skal ske rentekorrektion, hvis den er positiv eller nul, skyldes at reglerne om opgørelse af kapitalafkastgrundlaget i vidt omfang fører til, at renteudgifter på private lån i VSO kun får samme skatteværdi, som de private renteudgifter uden VSO. Ingen rentekorrektion er lig med høj fradragsværdi.

3.3.2. Negativ indskudskonto

Hvis indskudskontoen derimod er negativ, skal der ske rentekorrektion jf. VSL § 3, stk. 5. Årsagen, til at den kan være negativ, kan skyldes, at den selvstændige har indskudt større passiver end aktiver. En anden mulighed kan skyldes, at der overføres flere aktiver til den private økonomi end de årlige overskud og indskudskontoen berettiger til altså, at der bliver hævet flere penge, end der er tjent. Fradragsværdien for virksomhedens renteudgifter vil derfor begrænses. Denne korrektion

³⁵ Grundlæggende Skatteret 2012, kap. XXII s.508-509 & Skatteret 2012 Kompendium Aspiri s. 198-199

³⁶ Grundlæggende Skatteret 2012, kap. XXII s.508-509 & Skatteret 2012 Kompendium Aspiri s. 198-199

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

3. Virksomhedsskatteloven generelt (Pia)

gør, at virksomhedens fradragsværdi af renterne på den selvstændiges private lån ikke bliver større end, hvis personen selv havde taget et privat lån i en bank.

Er den negative konto opstået med indtrædelsen i VSO, og det samtidig kan dokumenteres, at gælden er af erhvervsmæssig karakter, samt alle aktiver er medtaget, så kan denne nulstilles³⁷.

3.4. Rentekorrektion

Som nævnt ovenfor sker der rentekorrektion, hvis indskudskontoen, af en eller anden årsag, er negativ. Korrektionen gør som sagt også, at den erhvervsdrivende ikke opnår rentefordele ved indskydelse af privat gæld eller ved midlertidig hævning. Beregningen af rentekorrektionen beregnes med et beløb svarerende til afkastsatsen efter VSL § 9, ganget med den talmæssige største negative saldo, hvor VSO påbegyndes eller for efterfølgende indkomstår ved indkomstårets start, henholdsvis udløb jf. VSL § 11, stk. 1, 1. pkt.

Afkastsatsen gøres op en gang årligt og udgør i 2012, 1 % og i 2011, 2 %.

Beløbet kan dog ikke overstige afkastsatsen efter VSL § 9, ganget med det talmæssige største negative afkastgrundlag, hvor VSO påbegyndes eller for efterfølgende indkomstår ved indkomstårets begyndelse, henholdsvis udløb, jf. VSL § 11, stk. 1, 3 pkt.

Jf. VSL § 11, stk. 3, medregnes det samlede rentekorrektionsbeløb i den personlige indkomst med fradrag i kapitalindkomsten³⁸.

3.5. Værdiansættelse af aktiver og forpligtelser, der medregnes på indskudskontoen

Reglerne for værdiansættelse af de aktiver og passiver, som indskydes på indskudskontoen, findes i VSL § 3, stk. 4³⁹.

³⁷ Lærebog om indkomstskat, s. 221

³⁸ Skatteret 2012 Kompendium Aspiri s. 199

³⁹ http://www.tax.dk/jv/cc/C_C_5_2_5_3.htm

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

3. Virksomhedsskatteloven generelt (Pia)

Aktiver	Værdiansættelse
Fast ejendom	Kontant anskaffelsessum eller den fastsatte ejendomsværdi ved indkomstårets begyndelse. Eventuelle byrder, der ikke er taget højde for i ejendomsværdien, skal reduceres. Anskaffelsessum for en evt. ombygning, forbedringer mv., som ikke er inkluderet i vurderingen, skal lægges til. Er tilfældet, at der ingen ejendomsværdi er ansat, skal ejendommen pr. seneste 1. oktober forud for indkomstårets indgå til handelsværdi, med tillæg af evt. ikke tillagte ombygninger, forbedringer mv.
Driftsmidler/skibe	Afskrivningsberettiget saldo-værdi. Hvis saldoen er negativ fragås denne ikke ved opgørelsen af indskudskontoen.
Blandet benyttede biler	Afskrivningsberettiget saldo-værdi.
Blandet benyttet telefon eller computer med tilbehør	Afskrivningsberettiget saldo-værdi.
Driftsmidler, som førhen er anvendt privat	Handelsværdi
Varelagre	Værdien opgjort efter VVL § 1, stk. 1-3 • Dagspris • Indkøbspris (told, fragt) • Fremstillingspris
Besætninger	Normalhandelsværdi eller handelsværdi (Dog ikke mindre end normalhandelsværdi efter evt. nedskrivning).
Goodwill	Kontant omregnet anskaffelsessum reduceret

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

3. Virksomhedsskatteloven generelt (Pia)

	med afskrivninger
Løbende ydelser som led i gensidigt bebyrdende aftale	Kapitaliserede værdi af ydelserne
Øvrige aktiver	Anskaffelsessum med fradrag af skattemæssige afskrivninger. Er der sket omregning til kontantværdi, skal denne anvendes.
Finansielle aktiver, som ikke er omfattet af VSL § 1, stk. 2.	Hovedregel, kursværdi

Tabel 1 – Værdiansættelse af aktiver - VSO

Passiver	Værdiansættelse
Gæld	Kursværdi
Løbende ydelser som led i gensidigt bebyrdende aftale	Kapitaliserede værdi af ydelserne
Konjunkturudligningskontoen	Indestående på konjunkturudligningskontoen i tilknytning til kapitalafkastordningen
Mellemregning med en medinteressent	De regnskabsmæssige værdier

Tabel 2 – Værdiansættelse af passiver - VSO

40

Der kan vælges frit mellem beskatningsmulighederne og når man har tilvalgt VSO, er det for et år af gangen. Hvis man skifter frem og tilbage, skal man være opmærksom på, at aktiver og passiver skal værdiansættes på ny. For ejendomme er det dog anderledes. Jf. VSL § 3, stk. 7, skal ejendommen værdiansættes til den værdi, den havde ved udtrædelsen, såfremt indtrædelsen i VSO sker indenfor 5 år efter seneste udtrædelse. Denne regel er lavet, for at den selvstændig erhvervsdrivende ikke skal opnå skattemæssige fordele, ved at skifte frem og tilbage mellem beskatningsmulighederne. Denne regel er dog kun relevant, hvis det er den samme ejendom, personen ind- og udtræder med.⁴¹

⁴⁰ http://www.tax.dk/jv/cc/C_C_5_2_5_3.htm

⁴¹ http://www.tax.dk/jv/cc/C_C_5_2_5_3.htm

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

3. Virksomhedsskatteloven generelt (Pia)

3.6. Kapitalafkastgrundlaget

Jf. VSL § 8, opgøres kapitalafkastgrundlaget årligt ved indkomstårets begyndelse. Reglerne eller principperne for værdiansættelsen for aktiver og passiver er identiske med de regler, der gælder, når man skal opgøre indskudskontoen ved indtrædelse i VSO, hvis man ser bort fra fast ejendom. Indskudskontoen blev som sagt fastlåst, hvorimod kapitalafkastgrundlaget er de pågældende værdier ved indkomstårets begyndelse. I grundlaget fratrækkes beløb som vedr. privat økonomien, fx beløb hensat til senere hævning, jf. VSL §§ 4 og 10 og indestående på mellemregningskontoen, jf. VSL § 4a⁴².

Fast ejendom skal opgøres til den kontante anskaffelsessum, jf. VSL § 8, stk. 2, med mindre ejendommen er anskaffet før 1987.

Illustration af opgørelse af grundlaget:

Opgørelse af kapitalafkastgrundlaget
+ Virksomhedens aktiver
- Virksomhedens gæld
- Afsatte beløb til senere hævning
- Indestående på mellemregningskontoen
- Overførsler fra virksomhedsøkonomi til privatøkonomi
= Kapitalafkastgrundlag

Figur 3 - Illustreret opgørelse af kapitalafkastgrundlaget – VSO

3.7. Kapitalafkast

Kapitalafkast er et udtryk for, at en del af virksomhedens overskud kan anses for at være afkast af den pågældende virksomhed investerede kapital. Sagt på en anden måde, at det er svarende til renteindtægter, hvis pengene i stedet for var placeret i en bank.

Beregningen af afkastet er derfor med til, at lempe den erhvervsdrivende i beskatningen af fortjenesten, som er opnået af den investerede kapital, idet kapitalafkastet hører under kapitalindkomst, og derved sker der mildere beskatning, frem for beskatning som personlig indkomst.

⁴² Lærebog om indkomst skat, s. 224-225

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

3. Virksomhedsskatteloven generelt (Pia)

Jf. VSL § 7 opgøres afkastet som afkastgrundlag gange afkastsatsen, hvor afkastgrundlaget anses for den investerede kapital og afkastsatsen er forretningsprocenten. Afkastsatsen fastsættes årligt, som tidligere nævnt og er i 2012 1 %.

Omfatter indkomstperioden ikke et helt år, beregnes kapitalafkastet forholdsmæssigt jf. VSL § 7, stk. 2⁴³.

Er kapitalafkastgrundlaget negativt, kan der ikke ske beregning af kapitalafkast. Dernæst kan afkastet heller ikke overstige årets overskud efter fradrag for overførte beløb til medarbejdende ægtefælle.

Nyt vedrørende kapitalafkast:

Den 2. april 2013 er SKAT kommet med en afgørelse vedrørende kapitalafkastsatsen. Der siges, at personer med bagud forskudt indkomstår for 2013 frit kan vælge mellem en sats på 1 % eller en sats på 0 %.

Kapitalafkastsatsen bliver fra og med indkomståret 2013 beregnet på baggrund af Danmarks Nationalbanks opgjorte kassekreditrente, for ikke finansielle selskaber. Satsen er hidtil blevet beregnet på grundlag af en af Nasdag OMX Copenhagen A/S, beregnet gennemsnitlig obligationsrente.

For dem med indkomståret 2013, altså indkomstår påbegyndt inden 1. januar 2013, er en overgangsordning gældende. Overgangsordningen, som skal efterleves, har følgende valgmuligheder:

- enten skal man vælge kapitalsatsen for indkomståret 2012 på 1 %
- eller en kapitalsats, som er beregnet på grundlag af et simpelt gennemsnit af en af Nasdag OMX Copenhagen A/S dagligt udregnet effektiv obligationsrente, for de første 3 måneder af kalenderåret 2013. Vælges denne sats, oplyser SKAT, at denne er 0 %.

⁴³ Lærebog om indkomst skat, s. 224-225

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

3. Virksomhedsskatteloven generelt (Pia)

Derfor står valget mellem enten en kapitalats på 1 % eller en på 0 %.

De selvstændige erhvervsdrivende, som falder ind under ovenstående, har derved mulighed for at optimere kapitalafkastet samt rentekorrektionen.

Står man i en situation, hvor man ønsker at få mindst muligt overskud beskattet som kapitalafkast, skal man vælge kapitalafkastsatsen på 0 %. Er man i den modsatte situation og ønsker det beskattet mest muligt, skal man vælge kapitalafkastsatsen på 1 %.

Er reglerne opfyldt jf. VSL § 11 og man skal beregne rentekorrektion, bør man vælge satsen på 0 % og derved undgå at skulle beskattes af rentekorrektionsbeløbet⁴⁴.

3.8. Opsparet overskud

Det resterende beløb, der er tilbage, når den selvstændige erhvervsdrivende har hævet det beløb, som overføres til privatøkonomien, er det, som kaldes opsparet overskud. Det bliver jf. VSL § 10, stk. 2 beskattet med en foreløbig virksomhedsskat på 25 %. Beløbet, med fradrag af virksomhedsskatten, vil indgå på virksomhedens konto for opsparet overskud. Det er her, skatteyderen udskyder overskud til udligning i år med lavere indkomst. Det skal dog nævnes, at man ikke er tvunget til at spare op. Man kan også vælge at hæve det fulde overskud, men så kan man risikere at komme over topskattegrænsen og så bortfalder nogen af fordelene ved VSO af.

3.8.1. Beskatning af tidligere opsparede overskud

Ønsker man at hæve fra tidligere opsparet overskud, overføres beløbet fra opsparingskontoen med tillæg af den svarende virksomhedsskat, til selvstændig den erhvervsdrivendes personlige indkomst jf. VSL § 10, stk. 3. Når skatteberegningen foretages, fragår den pågældende virksomhedsskat ved opgørelsen af årets sluskat. Den tidligere betalte aconto skat godtgøres.

Årsager til, at man hæver af tidligere opsparet overskud, kan skyldes, der er underskud i virksomheden, og dernæst kan det opsparede overskud beskattes i forskellige ophørssituationer eller under topskattegrænsen, med henblik på optimering.

⁴⁴ Den juridiske vejledning 2013-1, C.C.5.2.9.4.

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

3. Virksomhedsskatteloven generelt (Pia)

Når man hæver fra tidligere opsparede overskud, skal de ældste opsparede overskud hæves først, jf. VSL § 10, stk. 5⁴⁵.

3.9. Underskud

Det kan ske, at virksomheden ikke tjener ligeså meget, som virksomheden afholder af udgifter og derved er tale om et underskud, når året er omme.

Er dette tilfældet, skal underskuddet jf. VSL § 13 udlignes i opsparet overskud. Denne transaktion sker i virksomhedens regnskab, hvor det opsparede overskud med tillæg af virksomhedsskatten medregnes ved indkomstopgørelsen sådan, at det totale beløb modsvarer underskuddet. Kontoen for opsparet overskud reduceres med underskuddet med fradrag for virksomhedsskatten.

Er der ikke mulighed for at fratrække underskuddet i det opsparede overskud, vil beløbet fragå i den selvstændiges indtægter i privatøkonomien. Underskuddet vil først fragå den positive netto-kapitalindkomst jf. VSL § 13, stk. 2. Er der tale om, at personen er gift, vil der fradrages et beløb svarende til ægtefællernes samlede positive kapitalindkomst, uanset om den så bliver negativ.

Skulle der være mere underskud tilbage, vil dette fradrages i den selvstændiges personlige indkomst, lige meget om denne bliver negativ, jf. VSL § 13, stk. 3. Der er mulighed for, at denne negative indkomst kan overføres til ægtefællen jf. PSL § 13, stk. 3 og 4⁴⁶.

3.10. Indkomstbeskatning

Økonomien, som angår virksomheden, kan den selvstændige erhvervsdrivende, som anvender VSO, som udgangspunkt nøjes med kun at opgøre, som en samlet indkomst. Der sker beskatning med en aconto sats på 25 %, jf. VSL § 10, stk. 2, hvorfor der ikke er grund til opdeling af personlig indkomst og kapitalindkomst. Fra virksomhedens synsvinkel eksisterer der kun en skattepligtig indkomst og alle udgifter, hvor iblandt der er renteudgifter, som der gives fradrag for.

Virksomhedens skattepligtige overskud = alle skattepligtige indtægter – alle fradragsberettigede udgifter

⁴⁵ Lærebog om indkomst skat, s. 226-228

⁴⁶ Lærebog om indkomst skat, s. 228-229

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

3. Virksomhedsskatteloven generelt (Pia)

Ved at opgøre virksomhedens overskud som ovenfor, opnår virksomheden fuld skatteværdi af alle driftsomkostninger samt renteudgifter, som vedrører virksomheden.

Indkomsten i VSO opgøres, jf. VSL § 6, stk. 1, efter skattelovens almindelige regler. Opdelingen mellem personligindkomst og kapitalindkomst sker ikke, når vi taler om virksomhedens indkomst. Der skal foretages periodisering af renter, hvis dette er nødvendigt jf. VSL § 6, stk. 2⁴⁷.

3.10.1. Opsparing og hævnning i et senere indkomstår

Virksomhedens opgjorte overskud kan opdeles i et opsparet overskud samt et hævet overskud jf. VSL § 10, stk. 1 og 2.



Figur 4 - Opdeling af virksomhedens overskud - VSO

Som nævnt tidligere skal det opsparede overskud kun beskattes med 25 %. De resterende 75 % af det opsparede overskud kan evt. bruges til at udvide virksomheden.

Ejeren kan frit styre, om overskuddet, som er tjent i ét indkomstår, skal hæves i et senere indkomstår. Såfremt man ønsker at hæve noget af overskuddet senere, vil det på det tidspunkt skulle beskattes som personlig indkomst (man skal huske at tage højde for de 25 %, som er aconto betalt ved hensættelse til senere hævnning). Indledningsvis til VSO blev det nævnt, at kendetegnet ved VSO var, at den kunne bruges til at spare op til dårlige tider, og det er dette, der sker, hvis en erhvervsdrivende vælger at hensætte til senere hævnning og hermed indrette sine indkomstforhold under hensyntagen til progressionen i beskatningen. I dagligdagen rådes kunder ofte til at hæve op til topskattegrænsen, altså så de hæver lige præcis det beløb, så de undgår at betale topskat. I 2012 er denne grænse kr. 389.900, ligesom i 2011⁴⁸.

⁴⁷ Grundlæggende Skatteret 2012, kap XXII, s. 509-511 & Skatteret 2012, kompendium Aspiri, s. 200

⁴⁸ Grundlæggende Skatteret 2012, kap XXII, s. 509-511 & Skatteret 2012, kompendium Aspiri, s. 200

Afgangsprøjet

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

3. Virksomhedsskatteloven generelt (Pia)

3.10.2. Det hævdede overskud

Hævet overskud, er det beløb, som den selvstændige erhvervsdrivende vælger at trække ud af virksomheden og overfører til sin egen private økonomi, enten til at spare op eller til at dække privatforbruget. Dette beløb opdeles i et kapitalafkast og i et resterende overskud. Opdelingen kan illustreres således⁴⁹:

Virksomhedens overskud		
Opsparet overskud	Hævet overskud	
(Virksomhedsskat 25 %)	Kapitalafkast (kapitalindkomst)	Resterende overskud (personlig indkomst)

Tabel 3 – Uddybet opdeling af virksomhedens overskud - VSO

3.10.3. Hæverækkefølgen

Der er flere gange blevet nævnt hævet overskud. Hvis den selvstændige erhvervsdrivende ønsker at hæve penge ud af virksomheden, er der en bestemt rækkefølge, som skal følges, dette kaldes hæverækkefølgen, og dette skal ske således jf. VSL § 5:

1. Kapitalafkast efter VSL § 7, som vedr. det forudgående indkomstår, jf. VSL § 5, stk. 1, nr. 1, og haves inden fristen for indgivelse af selvangivelsen. Beløbet er blevet beskattet som kapitalindkomst ved hensættelsen, derfor sker der ikke beskatning igen.
2. Resterende overskud, jf. VSL § 10, stk. 1, som vedr. det forudgående indkomstår jf. VSL § 5, stk. 1, nr. 2. Dette beløb blev beskattet som personlig indkomst ved hensættelsen og skal derfor ej beskattes.
3. Kapitalafkast for hævningsåret, jf. VSL § 7, som vedr. det pågældende år jf. VSL § 5, stk. 1, nr. 3a. Dette beskattes som kapitalindkomst.
4. Resterende overskud for hævningsåret, jf. VSL § 5, stk. 1, nr. 3b og dette beskattes som personlig indkomst.
5. Opsparet overskud fra tidligere år, jf. VSL § 5, stk. 1, nr. 4. Beskattes som personlig indkomst.

⁴⁹ Grundlæggende Skatteret 2012, kap XXII, s. 509-511 & Skatteret 2012, kompendium Aspiri, s. 200

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

3. Virksomhedsskatteloven generelt (Pia)

6. Til slut kan der hæves på indskudskontoen jf. VSL § 5, stk. 1, nr. 5 og dette beløb skal som sagt ikke beskattes, da det er allerede beskattede midler, som den selvstændige erhvervsdrivende indskød, da indtrædelsen i VSO fandt sted⁵⁰.

3.10.4. Mellemregningskonto

Den selvstændige erhvervsdrivende har også muligheden for at overføre og hæve fra en såkaldt mellemregningskonto, jf. VSL § 4a, stk. 1. Denne konto bruges, når der er tale om kontanter, som skal overføres. Overførsler til kontoen er ikke et indskud. Hæves der på kontoen, sker dette skattefrit og medregnes ikke til den skattepligtige indkomst, jf. VSL § 4a, stk. 3, 1 pkt. Pengene, som overføres er kontanter og mellemregningskontoen er uforrentet.

Når VSO påbegyndes, kan der ikke bogføres på mellemregningskontoen jf. VSL § 4a, stk. 2.

Har den selvstændige afholdt driftsomkostninger af private midler, som vedrører virksomheden, kan disse bogføres på mellemregningskontoen, jf. VSL § 4a, stk. 4.

Mellemregningskontoen må som sagt kun anvendes, når der er tale om kontanter. Derved kan overførsel af værdipapir fra privatøkonomien kun ske via indskudskontoen.

Når man indtræder i VSO må der ikke i åbningsbalancen bogføres på mellemregningskontoen. Der må alene kun indskydes penge på kontoen, når man er indtrådt i ordningen, jf. VSL § 4 a, stk. 2.

Bliver kontoen på noget tidspunkt negativ, skal denne udlignes ved en overførsel fra den selvstændige erhvervsdrivende sekv efter VSL § 5, jf. VSL 4a, stk. 3, 2. pkt. Det skyldes, at den selvstændige ikke må kunne låne af virksomheden uden om hæverækkefølgen og uden rentekorrektion.

Bevægelser på mellemkontoen er ikke en overførsel i hæverækkefølgen, efter VSL § 5. Derfor kan der hæves udenom hæverækkefølgen og uden rentekorrektion.

Fordelen ved mellemregningskontoen er, at dette som sagt sker skattefrit, og dernæst kan der hæves uden hensynstagen til hæverækkefølgen.

⁵⁰ Grundlæggende Skatteret 2012, kap XXII, s. 511 & Skatteret 2012, kompendium Aspiri, s. 200

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

3. Virksomhedsskatteloven generelt (Pia)

Mellemregningskontoen er fra virksomhedens synsvinkel en kreditorkonto og saldoen er et udtryk for virksomhedens gæld til indehaveren. Saldoen vil fragå i kapitalgrundlaget⁵¹.

3.11 Ophør af VSO

Vælger en erhvervsdrivende at ophøre med at anvende VSO, vil det opsparede overskud som udgangspunkt komme til beskatning.

Nedenfor vil der blive listet nogle mulige årsager til, at der kan forekomme ophør i forhold til VSO:

Vælger de almindelige regler i PSL med kapitalafkastordning

Går man fra at have anvendt VSO til kapitalafkastordningen, vil det indestående på opsparet overskud, med tilhørende virksomhedsskat, skulle medregnes i den personlige indkomst i det indkomstår, hvor der vælges KAO⁵².

Vælger de almindelige regler i PSL uden kapitalafkastordning

Vælges der de almindelige regler i PSL, hvor man tidligere har anvendt VSO, vil det indestående på opsparet overskud plus virksomhedsskatten medregnes til den personlige indkomst, idet indkomståret hvor PSL vælges.

Afhænder virksomheden

Afhændelse: I relation til VSO anses en virksomhed som ophørt, når virksomheden i øvrigt anses for ophørt efter gældende praksis på skatteområdet. Hertil gælder det, at hvis en virksomhed der overvejende har været drevet af den ene ægtefælle, overgår til at skulle være overvejende drevet af den anden ægtefælle, så vil dette ikke blive betragtet som ophør. I dette tilfælde vil ægtefællen blot overtage indskudskontoen, kapitalafkastgrundlaget og opsparingskontoen med succession.

⁵¹ Skatteret 2012, kompendium Asperi, s. 200

⁵² Virksomhedsskatteloven i teori og praksis, Lektor Ole Aagesen, Danmark Forvaltningshøjskole, s. 43-44

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

3. Virksomhedsskatteloven generelt (Pia)

Reglerne i VSO kan også anvendes i det indkomstår, virksomheden ophører. Resultatopgørelse og hævninger vil blive opgjort efter de almindelige regler. Da der er tale om en virksomhed, der ophører, vil indeståendet for opsparet overskud plus virksomhedsskatten medtages i den personlige indkomst i ophørsåret. I dette år vil kapitalafkastet forholdsmæssigt blive beregnet for det hele antal måneder, som regnskabsperioden har omfattet.

Overordnet er der valgfrihed med hensyn til efterbeskatning af opsparet overskud i forbindelse med afståelse, skattepligtophør og virksomhedsomdannelse.

Udgangspunktet er, at efterbeskatning skal ske i ophørsåret. Opretholdes den regnskabsmæssige adskillelse mellem virksomhedens økonomi og den private økonomi, vil der dog først skulle ske efterbeskatning i det efterfølgende år.

Hvis den erhvervsdrivende vælger at overtage eller påbegynde en anden virksomhed, inden udløbet af det efterfølgende år, vil konti for opsparet overskud kunne overføres til den nye virksomhed, hvis der er regnskabsmæssig adskillelse, og der anvendes VSO på den nye virksomhed. Dette er en regel, som er et alternativ for det erhvervsdrivende i forhold til efterbeskatningen. Enten vælger man at blive beskattet i ophørsåret, i det efterfølgende år eller ved at lade kontiene overgå til en ny virksomhed, som indtræder i VSO.

Afhændelse af én blandt flere virksomheder, en virksomhed, der er udskilt fra en bestående virksomhed eller en ideel andel af en virksomhed: Hvis afhændelse af én blandt flere virksomheder, en virksomhed, der er udskilt fra en bestående virksomhed eller en ideel andel af en virksomhed er tilfældet, finder de almindelige regler, i VSL § 15, stk. 1, 1. pkt., om ophørsbeskatning som udgangspunkt ikke anvendelse. Salgsprovenuet vil indgå i virksomhedsøkonomien og opgørelsen af overskud og hævninger vil ske under ét for hele indkomståret, for både den afståede virksomhed men også over for den/de resterende virksomhed/-er.

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

3. Virksomhedsskatteloven generelt (Pia)

Den skattepligtige kan vælge at overføre et beløb, dog højest det kontante nettovederlag, fra indskudskontoen til mellemregningskontoen i virksomhedens balance.

Sker der delvis beskatning, vil de opsparede overskud skulle hæves i den rækkefølge, som de er opsparet, da man skal overholde hæverækkefølgen.

Omdannelse til et selskab efter lov om skattefri virksomhedsomdannelse, herunder skattefri virksomhedsomdannelse, hvor ikke alle aktiver og passiver i VSO overføres til selskabet

Omdannelse af virksomheden til selskab efter lov om skattefri virksomhedsomdannelse: Skulle årsagen til, at en virksomhed ophører, skyldes omdannelse til selskab, og der er tale om en skattefri omdannelse, vil opsparede overskud efter bestemmelsen i VSL § 1 nedsætte den skattemæssige værdi af aktiver og passiver ved opgørelsen efter virksomhedsomdannelseslovens § 4.

Da det ikke vurderes relevant at gennemgå reglerne fra før indkomståret 1997, vil der kun blive set på reglerne, som er gældende efterfølgende⁵³.

Anskaffelsessummen bliver nedsat med det beløb, som henstår på kontoen for opsparet overskud for omdannelser, som finder sted med åbningsstatus den 1. dag i indkomståret 1997 eller senere, idet tillægget på 25 % til opsparet overskud fra og med indkomståret 1992 er afskaffet.

Skattefri virksomhedsomdannelse, hvor ikke alle aktiver og passiver følger med:

Overførsel af værdier fra virksomheden over til privaten, kan kun ske som en hævning, medmindre andet positivt er fastlagt i loven. Ved denne regel sikres, at en erhvervsdrivende ikke kan overføre aktiver fra VSO til privatøkonomien, uden at evt. opsparet overskud bliver endeligt beskattet som personlig indkomst.

⁵³ Virksomhedsskatteloven i teori og praksis, Lektor Ole Aagesen, Danmark Forvaltningshøjskole, s. 43-44

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

3. Virksomhedsskatteloven generelt (Pia)

Ved delvis skattefri virksomhedsomdannelse, efterbeskattes en del af det opsparede overskud ved, at aktiernes anskaffelsessum bliver nedsat med en forholdsmæssig andel af det opsparede overskud.

Hvis der sker omdannelse, hvor den erhvervsdrivende stopper med at drive selvstændig virksomhed, vil de aktiver, som holdes udenfor omdannelse blive anset for hævet med virkning fra udløbet af året før omdannelsesåret⁵⁴.

Virksomhedsomdannelse med indskud af privat gæld:

Indskyder den erhvervsdrivende i forbindelse med en skattefri virksomhedsomdannelse privat gæld i selskabet, vil dette blive anset som et beløb, der er hævet med virkning fra udløbet af året før omdannelsesåret.

Reglen er lavet for at modgå, at selskabet kan anvende de tilførte opsparingskonti i VSO til efterfølgende indfrielse af privat gæld, der indgår i stiftelsen med den virkning, at det opsparede overskud udbetales fra selskabet til den erhvervsdrivende som en indfrielse af den private gæld⁵⁵.

Delvis skattefriomdannelse uden samtidigt ophør:

Ved en skattefri omdannelse, hvor ikke alle aktiver og passiver i VSO overføres til selskabet, indgår vederlaget for den afståede virksomhed i VSO som ved delsalg.

Aktier og anparter, der er erhvervet ved omdannelsen, vil blive anset for hævet i VSO. Et beløb svarende til kontantværdien af vederlaget for virksomheden, vil blive hævet på indskudskontoen og indskudt på mellemregningskontoen med virkning fra påbegyndelsen af omdannelsesåret.

Skattepligten til Danmark ophører

Fra og med indkomståret 1993 blev reglerne omkring efterbeskatning ved skattepligtsophør synkroniseret med de generelle ophørsregler.

⁵⁴ Virksomhedsskatteloven i teori og praksis, Lektor Ole Aagesen, Danmark Forvaltningshøjskole, s. 44-45

⁵⁵ Virksomhedsskatteloven i teori og praksis, Lektor Ole Aagesen, Danmark Forvaltningshøjskole, s. 45

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

3. Virksomhedsskatteloven generelt (Pia)

Ophører den fulde skattepligt efter KSL § 1, bliver den erhvervsdrivende hjemmehørende i en fremmed stat, efter bestemmelserne i en dobbeltbeskatningssaftale, eller ophører den begrænsede skattepligt efter KSL § 2 af virksomhed her i landet, skal den erhvervsdrivende, som hovedregel, efterbeskattes af opsparet overskud i det indkomstår, hvor skattepligten eller det skattemæssige hjemsted flyttes, med mindre den erhvervsdrivende fortsat er skattepligtig efter KSL §§ 1 eller 2 med hensyn til fast driftssted i Danmark.

Hvis en erhvervsdrivende, som anvender VSO, både har en virksomhed i udlandet men også i Danmark i forhold til VSL, er der tale om én virksomhed. Hvis skattepligten efter KSL § 1 ophører, eller når flytning af det faste driftssted sker, vil de almindelige regler i VSL § 15 a, stk. 3 anvendes om ophør med at drive én af flere virksomheder, hvor der er mulighed for overførsel af friværdien fra indskudskapital til mellemregningskontoen.

Beløbet, der højst kan overføres, er en forholdsmæssig del af kapitalgrundlaget ved udløbet af indkomståret forud for ophørsåret. I beregningen af den forholdsmæssige andel vil der i tælleren være de aktiver, som kan henføres til den udenlandske virksomhed og i nævneren være samtlige aktiver indskudt i VSO⁵⁶.

Reglerne om hævning af indskudskapitalen er ændret fra og med indkomståret 1997, idet hævning af det opsparede overskud ved delafståelser ikke skal ske ved overholdelse af hæverækkefølgen.

Indkomst bliver konkursindkomst

Som det tidligere er blevet nævnt i afhandlingen, kan VSO ikke anvendes på konkursindkomst. Hvis virksomhedens indkomst bliver til konkursindkomst, bliver den tidligere betalte virksomhedsskat endelig uden nogen form for afsluttende ansættelse i forhold til VSO⁵⁷.

⁵⁶ Virksomhedsskatteloven i teori og praksis, Lektor Ole Aagesen, Danmark Forvaltningshøjskole, s. 45

⁵⁷ Virksomhedsskatteloven i teori og praksis, Lektor Ole Aagesen, Danmark Forvaltningshøjskole, s. 46, se bilag 3

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

3. Virksomhedsskatteloven generelt (Pia)

Generationsskifte i levende live

Er tilfældet, at virksomheden bliver overdraget med succession og man anvender virksomhedsordningen, kan erhververen også succedere i kontoen for opsparet overskud. Kontoen for opsparet overskud kan overtages af både ægtefæller, nærtbeslægtede samt visse medarbejdere. Angående modregning af virksomhedsskat i slutskat mv., gælder der nogle særlige regler, hvis man ønsker at overføre det opsparede overskud til erhververens personlige indkomst.

Personerne, som kan succedere i kontoen for opsparet overskud er virksomhedens ægtefælle, børn, børnebørn samt søskende og deres børn og børnebørn. Er der tale om adoptivbørn og stedbørn er samme regler gældende, jf. KSL § 33 C og KSL § 26 A, stk. 4-7. Der er som sagt også visse medarbejdere samt tidligere medarbejdere, som kan succedere i opsparet overskud, dog kræver dette at overdragelsen er sket d. 1. juli 2002 eller senere jf. lov nr. 394 af 6. juni 2002.

Der skal gives besked til SKAT om successionen senest i forbindelse med selvangivelsen for det indkomstår, hvor overdragelsen finder sted. Se KSL § 33 C, stk. 7.

Der skal også gives besked til SKAT, når en virksomhed overdrages mellem ægtefæller. Se KSL § 26 A, stk. 6 og 7.

Det opsparede overskud kan succederes, når virksomheden overdrages efter reglerne i kildeskatteloven. Se KSL § 26 A, stk. 4-7 om ægtefæller og KSL § 33 C, stk. 5 om andre slægtninge og medarbejdere. Denne regel er gældende uanset om der tales om overdragelse i levende live eller hvis vedkommende er gået bort, jf. KSL § 33 C.

Sker der overdragelse ved succession, har det denne betydning, at overdrageren ikke bliver beskattet af den fortjeneste, der måtte opstå i forbindelse med overdragelsen. I stedet overtager den nye "ejer" overdragerens stilling, med hensyn til anskaffelsessum, anskaffelsestidspunkt og anskaffelseshensigt. Det betyder, at den nye ejer overtager en udskudt skat, som er den samme skattebesparelse, som overdrageren modtager.

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

3. Virksomhedsskatteloven generelt (Pia)

Tænk tanken bag disse regler er, at det ikke skal være hensigtsmæssigt for virksomhedens fremadrettede drift, at et generationsskifte bliver udskudt til ejerens død på grund af skattereglerne.

Succederes indestående på opsparet overskud, vil der samtidig med ske succession i virksomhedsskatten, som er betalt i forbindelse med opsparingen af overskuddet.

Når det opsparede overskud skal overføres til den personlige indkomst, bliver virksomhedsskatten helt eller delvis modregnet i sluskskatten. Skatten kan ikke blive udbetalt kontant, hvis denne ikke kan rummes i sluskskatten mv. jf. VSL § 10, stk. 4.

Der vil højst kunne ske en kontant udbetaling af virksomhedsskat, som svarer til årets sluskskat mv. for den nye ejer og dennes ægtefælle. Hvis virksomhedsskatten ikke kan rummes i erhververens sluskskat mv., kan den modregnes i en ægtefællens sluskskat mv.. Virksomhedsskat, som ikke er modregnet i ægtefællens sluskskat mv., bliver fremført til modregning i ægtefællernes sluskskat mv. for de følgende indkomstår.

Hvis der er underskud, kan virksomhedsskatten fra tidligere, ej udbetales til den nye ejer. Dette er kun for det opnåede opsparede overskud i forbindelse med successionen. Derfor er det vigtigt, at der holdes styr på, hvilket opsparede overskud, der var i forbindelse med overdragelsen samt hvilket, der er opstået efterfølgende. Der kan frit vælges mellem, hvilket opsparede overskud man vil hæve⁵⁸.

3.12 Fordele og ulemper ved virksomhedsordningen

Efter gennemgang af VSO vil der blive omtalt omkring fordele og ulemper ved anvendelse af VSO. Dette er med til at skabe et overblik over denne beskatningsmulighed samt generelt skabe et overblik over, hvad der er af fordele henholdsvis ulemper ved de tre beskatningsmuligheder.

3.12.1 Fordele

Den helt store fordel ved VSO er, at den selvstændige erhvervsdrivende får fradragsret i sin personlige indkomst for alle sine erhvervsmæssige renteudgifter.

⁵⁸ <http://skat.dk/SKAT.aspx?old=1948920&chk=206519>

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

3. Virksomhedsskatteloven generelt (Pia)

Det kan have indflydelse på den selvstændige erhvervsdrivendes betaling af skat samt AM-bidrag ved valg af denne ordning. Ved opgørelse af virksomhedens resultat fratrækkes netto-renteudgifterne. Dette giver ofte en skattebesparelse, der afhænger af de samlede indkomstforhold. Idet AM-bidrag først beregnes efter fradrag af de erhvervsmæssige renteudgifter, vil der også her være en besparelse at hente. Det betyder, at grundlaget, som de 8 % AM-bidrag bliver beregnet af, reduceres.

En anden stor fordel ved VSO er, at man kan sprede sin beskatning over flere år. Som det nævnes i afhandlingen, prøver man så vidt mulig i virkeligheden at gøre så årets hævninger lægger lige under topskattegrænsen (kr. 389.900). Hvis dette er gjort, og virksomheden stadig har overskud tilbage, vil det resterende beløb være opsparing efter skat. Når dette beløb engang hæves, skal der ske beskatning i den personlige indkomst og tages højde for aconto skatten på 25 %.

Der sker derfor en skattebesparelse, når man resultatudjævner. I de gode år hensætter man til senere hævning og betaler 25 % aconto skat, af det hensatte beløb. I de dårlige år hæver man af opsparede overskud og beskattes i sin personlige indkomst.

I afhandlingen nævnes der også omkring kapitalafkast. Kapitalafkastgrundlaget beregnes af virksomhedens overskud og ud fra dette kan man beregne kapitalafkastet, som svarer til afkastet for den investering, der er sket i virksomheden. Ved beregning af skatten fratrækkes kapitalafkastet i den personlige indkomst og tillægges kapitalindkomsten, hvor beskatningen er lavere. Dette medfører, at beskatningen samlet set bliver lavere for den selvstændige erhvervsdrivende, og dernæst er der igen tale om besparelse i AM-bidraget.⁵⁹

3.12.2 Ulemper

Der er ikke de store ulemper at nævne ved anvendelse af VSO. Dog kan det være en ulempe alle de administrative krav, der medfølger. Som sagt er VSO kun for virksomhedens økonomi, og derfor indgår privatøkonomien ikke i denne ordning. Der skal derfor ske en regnskabsmæssig opdeling af, hvad der henholdsvis er privatøkonomi og virksomhedens økonomi. I VSO er der lavet nogle regler

⁵⁹ <http://www.skat.dk/SKAT.aspx?oID=133911>

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

3. Virksomhedsskatteloven generelt (Pia)

omkring overførsler mellem privatøkonomien og virksomhedens økonomi. Det er det, som kaldes for hævninger og indskud.

Indskud i VSO eller i virksomheden er, når der sker en overførsel af værdier fra den selvstændiges private økonomi over til virksomhedens økonomi.

Hævning er derimod, når der sker en overførsel af værdier fra virksomhedens økonomi over til den selvstændiges økonomi, altså lige modsat.⁶⁰

Der er som sagt ikke så mange ulemper ved denne ordning, men modsat kan man sige, at hvis den selvstændige erhvervsdrivende ikke har de store renteudgifter og evt. har et overskud, som ligger nogenlunde på samme niveau i alle årene (teoretisk set), så er virksomhedsordningen måske ikke det oplagte valg, og man burde måske kigge på beskatningsmulighederne i KAO og PSL.

⁶⁰ <http://www.skat.dk/SKAT.aspx?oID=133911#133912>

4. Kapitalafkastordningen (Katrine)

Formålet med KAO er, som for VSO, at give den selvstændige erhvervsdrivende selskabslignende fordele i forhold til beskatningen. Kapitalafkastordningen er dog mere forenklet, set i forhold til VSO, for så vidt angår de regnskabsmæssige krav.⁶¹

At der ikke stilles så store krav til administrationen i KAO, i forhold til VSO, har også den betydning, at det ikke er alle fordele, der kan opnås, som gennemgås i afsnittet om VSO ovenfor. Det er navnlig de bogføringsmæssige krav, der ikke stilles i KAO, men der opnås stadig den fordel, at kapitalindkomsten beskattes særskilt, jf. VSL § 22 a, stk. 3, pkt. 2, modsætningsvis som personlig indkomst som efter PSL.

Derudover er der også mulighed for at opspare en del af virksomhedens overskud, dette er dog begrænset til maksimalt at udgøre 25 % af virksomhedens overskud før renter, jf. VSL § 22 b.

KAO er dermed en form for middelvej mellem beskatning efter PSL og VSO.

4.1. Hovedregel og kriterier for anvendelse

4.1.1. Selvstændigt erhvervsdrivende personer

Personer, der driver selvstændig virksomhed, kan vælge at anvende KAO regler i forhold til beskatningen af indkomsten. Det er efter VSL § 22 a, stk. 1, 1. pkt. de samme personer, som det gælder efter VSO.⁶² Skattemæssigt betragtes udlejning af fast ejendom som erhvervsmæssig virksomhed, hvormed der også kan vælges beskatning efter KAO i disse tilfælde.

Som ved VSO, er det ikke muligt at benytte KAO for dødsboer og konkursindkomst, da denne ordning kun kan benyttes af fysiske personer.

Som nævnt ovenfor, er der ikke i VSL krav om, at de der anvender KAO, skal udarbejde regnskab, dog er der i juni 2006 indført krav om, at kapitalafkastgrundlaget samt kapitalafkastet skal specificeres. Denne specifikation skal ikke indrapporteres til SKAT, men skal blot udleveres ved deres forlangende.

⁶¹ http://www.tax.dk/jv/cc/C_C_5_3_1_1.htm

⁶² http://www.tax.dk/jv/cc/C_C_5_3_1_1.htm

4.1.2. Hvornår skal der ske valg af KAO

Det er frivilligt for selvstændig erhvervsdrivende, om der ønskes beskatning efter KAO eller ej. Som ved VSO sker valget ved en positiv tilkendegivelse, ved indgivelse af selvangivelsen for det givne indkomstår. Det skal således tilkendegives for hvert indkomstår, og valget kan fortrydes i helt op til halvandet år efter udløbet af indkomståret.⁶³

4.2. Kapitalafkastgrundlaget

Kapitalafkastgrundlaget opgøres ved hvert indkomstårs begyndelse og opgøres efter VSL § 22a, stk. 5. Er det første år, det vælges at anvende beskatning efter KAO, opgøres kapitalafkastgrundlaget på tidspunktet for virksomhedens start, jf. VSL § 8, stk. 2, 1.-3. pkt. Kapitalafkastgrundlaget opgøres som værdien af samtlige erhvervsmæssige aktiver og fratrækkes varegæld, jf. VSL § 22a, stk. 5. Hvilke aktiver, der er erhvervsmæssige samt værdiansættelsen heraf, opgøres efter samme metode, som i VSO, men vil kort blive beskrevet nedenfor. Passiver modregnes som udgangspunkt ikke ved opgørelsen af kapitalafkastgrundlaget.

Aktiver, der indgår i kapitalafkastgrundlaget for KAO, udgør erhvervsmæssigt benyttede grunde, bygninger, tekniske anlæg, inventar, varelagre, igangværende arbejder for fremmed regning, aktiverede forsknings- og udviklingsomkostninger, patenter, licenser, varemærker og goodwill. Derudover indgår også den erhvervsmæssige andel af blandet benyttede aktiver.⁶⁴

Aktiver, der ikke indgår, er aktiver, hvor indkomsten beskattes efter anpartsreglerne i PSL § 4, stk. 1, nr. 10 og 12, samt konkursindkomst efter KKSL § 6. Likvider, fordringer og finansielle aktiver medtages heller ikke, dog med undtagelse af varedebitorer. Er der igangværende arbejder medregnes kun nettoværdien, således at eventuelle forudbetalinger modregnes. Varedebitorer og varelager medregnes også med nettoværdien, hvoraf værdien af varegæld modregnes, jf. VSL § 22a, stk. 7.⁶⁵

Nedenfor er givet 2 illustrerede eksempler over, hvorledes kapitalafkastgrundlaget beregnes⁶⁶:

⁶³ http://www.tax.dk/jv/cc/C_C_5_2_3_1.htm

⁶⁴ Den juridiske vejledning 2013-1, C.C.5.3.1.2.3.

⁶⁵ Den juridiske vejledning 2013-1, C.C.5.3.1.2.3.

⁶⁶ Egen tilvirkning med inspiration af opstillingen i Revisormanualen 2012, s. 63

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

4. Kapitalafkastordningen (Katrine)

Kapitalafkastgrundlag - opgørelse		
Erhvervsmæssige aktiver (uden varelagre, debitorer, resultatet af igangværende arbejder og finansielle aktiver)		5.450.000
Erhvervsmæssig andel af blandede driftsmidler		0
+ Varelagre, debitorer, igangværende arbejder mv.	120.000	
÷ Vareomkostningskreditorer mv.	<u>-80.000</u>	
Hvis tallet er positivt medregnes det i grundlaget	40.000	40.000
Hvis tallet er 0 eller negativt sker der ingen modregning		
Kapitalafkastgrundlaget		5.490.000

Figur 5 - Opgørelse af kapitalafkastgrundlaget - KAO, eksempel 1

I ovenstående eksempel er der erhvervsmæssige aktiver for kr. 5.450.000 og nettoværdien af varelagre, debitorer, igangværende arbejder mv. fratrullet vareomkostningskreditorer udgør kr. 40.000. Dermed tillægges de kr. 40.000 kapitalafkastgrundlaget, som derefter udgør kr. 5.490.000.

Kapitalafkastgrundlag - opgørelse		
Erhvervsmæssige aktiver (uden varelagre, debitorer, resultatet af igangværende arbejder og finansielle aktiver)		5.450.000
Erhvervsmæssig andel af blandede driftsmidler		0
+ Varelagre, debitorer, igangværende arbejder mv.	80.000	
÷ Vareomkostningskreditorer mv.	<u>-120.000</u>	
Hvis tallet er positivt medregnes det i grundlaget		
Hvis tallet er 0 eller negativt sker der ingen modregning	-40.000	0
Kapitalafkastgrundlaget		5.450.000

Figur 6 - Opgørelse af kapitalafkastgrundlaget - KAO, eksempel 2

I ovenstående eksempel er nettoværdien af varelagre, debitorer, igangværende arbejder mv. fratrullet vareomkostningskreditorer, negativ med kr. 40.000. Dermed kan de kr. 40.000 ikke medgå i kapitalafkastgrundlaget og værdien sættes i stedet til 0.

4.3. Kapitalafkast

Som ved VSO opgøres kapitalafkastet som kapitalafkastgrundlaget ganget med kapitalafkastsatsen for året, jf. VSL §§ 9 og 22a, stk. 2. For 2012 udgør kapitalafkastsatsen 1 %.⁶⁷

⁶⁷ Den juridiske vejledning 2013-1, C.C.5.3.1.2.4.

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

4. Kapitalafkastordningen (Katrine)

Kapitalafkastet fragår den personlige indkomst og tillægges i stedet kapitalindkomsten, hvormed den selvstændige erhvervsdrivende opnår fradrag i den personlige indkomst for en del af de erhvervsmæssige renteudgifter.

VSL § 22a, stk. 3 begrænser dog, hvor stort kapitalafkast, der kan fragå den personlige indkomst. Begrænsningen gør, at det beregnede kapitalafkast ikke kan overstige den talmæssigt største værdi af enten den positive personlige nettoindkomst fra virksomheden, jf. PSL § 3, eller den negative nettokapitalindkomst, jf. PSL § 4.⁶⁸ Disse begrænsninger uddybes nedenfor i afsnit 4.3.1. til 4.3.3.

4.3.1. Personlig nettoindkomst

Nettoindkomsten opgøres som bruttoindkomsten med fradrag af driftsomkostninger, afskrivninger mv., jf. PSL § 3, samt henlæggelse til konjunkturudligningsordning, jf. PSL § 3, stk. 2, nr. 8. Er der i indkomståret hævet tidligere overskud, tillægges dette den personlige nettoindkomst.

Opgørelsen af den personlige nettoindkomst kan illustreres således:

Opgørelse af den personlige nettoindkomst
+ Indtægter
- Driftsudgifter
- Afskrivninger
- Hensættelse til konjunkturudligning
+ Hævet overskud
= Personlig nettoindkomst

Figur 7 - Opgørelse af personlig nettoindkomst - KAO

Er den personlige nettoindkomst negativ i indkomståret, fastsættes værdien i stedet til 0, til brug for maksimeringsreglen, der uddybes i afsnit 4.3.3.

⁶⁸ Den juridiske vejledning 2013-1, C.C.5.3.1.2.2.

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

4. Kapitalafkastordningen (Katrine)

4.3.2. Negativ nettokapitalindkomst

Ved opgørelsen af nettokapitalindkomsten ses der bort fra kapitalafkastet efter kapitalafkastordningen samt den negative kapitalindkomst, der måtte være omfattet af reglerne om anpartsvirksomhed, jf. PSL § 4, stk. 1, nr. 10 og 12. Er der positiv nettokapitalindkomst fastsættes denne værdi i stedet til 0, til brug for maksimeringsreglen.⁶⁹

Hvis enten den personlige nettoindkomst eller den negative nettokapitalindkomst er sat til 0, er det alene den anden faktor, der kan udgøre kapitalafkastets størrelse. Er det tilfældet, at både den personlige nettoindkomst og nettokapitalindkomstens talmæssige værdi er fastsat til 0, kan der således ikke beregnes et kapitalafkast for indkomståret.⁷⁰

4.3.3. Eksempler på maksimeringsreglen

Nedenfor ses 4 eksempler på maksimeringsreglen:

Eksempler på maksimeringsreglen								
	Scenarie 1		Scenarie 2		Scenarie 3		Scenarie 4	
	Reel værdi	Talmæssig værdi	Reel værdi	Talmæssig værdi	Reel værdi	Talmæssig værdi	Reel værdi	Talmæssig værdi
Nettokapitalindkomst	-90.000	90.000	90.000	0	-90.000	90.000	90.000	0
Årets skattepligtige overskud	550.000	550.000	-50.000	0	-50.000	0	50.000	50.000
Beregnet kapitalafkast	80.000		80.000		80.000		80.000	
Kapitalafkast	80.000		0		80.000		50.000	

Figur 8 - Eksempel på maksimeringsreglen - KAO⁷¹

I scenarie 1 udgør kapitalafkastet det samme, som den beregnede værdi, da de talmæssige værdier for både nettokapitalindkomsten samt den personlige nettoindkomst, er højere end det beregnede kapitalafkast.

Scenarie 2 viser, at når nettokapitalindkomsten er positiv er den talmæssige værdi 0, som beskrevet ovenfor. Da der samtidig er underskud i indkomståret, er den talmæssige værdi for den personlige nettoindkomst også 0. Dermed kan det beregnede kapitalafkast ikke medgå i den skattepligtige indkomst.

⁶⁹ Den juridiske vejledning 2013-1, C.C.5.3.1.2.2

⁷⁰ Den juridiske vejledning 2013-1, C.C.5.3.1.2.2

⁷¹ Kilde – Egen tilvirkning, med inspiration fra Den juridiske vejledning 2013-1, C.C.5.3.1.2.

www.skat.dk/display.aspx?old=1948935&vld=206519&cnt=0

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

4. Kapitalafkastordningen (Katrine)

I scenarie 3 er der igen tale om underskud, så den talmæssige værdi af årets skattepligtige overskud er her 0. Derimod er der en negativ nettokapitalindkomst på kr. 90.000, som overstiger det beregnede kapitalafkast. Dermed er det det beregnede kapitalafkast på kr. 80.000, der anvendes i opgørelsen af den skattepligtige indkomst.

I scenarie 4 er der positiv nettokapitalindkomst, hvormed den talmæssige værdi ansættes til 0. Den personlige nettoindkomst udgør kr. 50.000, men da det beregnede kapitalafkast på kr. 80.000 overstiger denne talmæssige værdi, kan der kun anvendes et kapitalafkast på kr. 50.000 i indkomståret.

4.4. Konjunkturudligningsordningen (Opsparet overskud)

I VSO er der mulighed for at opspare overskud i virksomheden. Dermed foretages der en indkomstudjævning, med det formål at lempe beskatningen, som det er beskrevet i afsnit 3.8. Ved beskatning efter reglerne i KAO, opstår der en lignende mulighed for at indkomstudjævne, ved hjælp af konjunkturudligningsordningen, jf. VSL § 22b. Henlæggelser til konjunkturudligning efter reglerne i KAO er dog underlagt særlige begrænsninger, som vil blive uddybet nedenfor.

Der skal oprettes en særskilt konto i et pengeinstitut, hvor pengene indsættes på en bunden konto, jf. VSL § 22b, stk. 3. 75 % af henlæggelsen indsættes således på kontoen og de resterende 25 % betales i konjunkturudligningsskat. Beløbet skal indsættes på den bundne konto efter indkomstårets udløb, men før fristen for indberetning af selvangivelsen for det år der ønskes henlagt.⁷²

Henlæggelsen for indkomståret skal minimum udgøre 5.000 kr. og må maksimalt udgøre 25 % af årets virksomhedsoverskud, jf. VSL § 22b, stk. 1. Der skal dermed minimum være et overskud på kr. 20.000 før renter i det pågældende indkomstår, for at dette krav kan opfyldes. I det indkomstår der henlægges, opnås der fradrag i den personlige indkomst, mens det tillægges den personlige indkomst, det år henlæggelsen hæves, jf. VSL § 22b, stk. 4. Der kan ikke, i et og samme indkomstår, både foretages hævning og henlæggelse, jf. VSL § 22b, stk. 4, 7 og 8.⁷³

⁷² Den juridiske vejledning 2013-1, C.C.5.3.2.1.

⁷³ Den juridiske vejledning 2013-1, C.C.5.3.2.1.

Afgangprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

4. Kapitalafkastordningen (Katrine)

Henlagte beløb kan tidligst hæves efter 3 måneder og skal senest indtægtsføres 10 år efter henlæggelsen foretages, jf. VSL § 22b, stk. 4. Det er dermed ikke et krav, at pengene hæves det 10. år, men henlæggelsen vil her blive medregnet i den personlige indkomst og dermed komme til beskatning.⁷⁴

4.5. Underskud

Opstår der underskud i et indkomstår, udlignes det ved at tidligere henlæggelser til konjunkturudligning indtægtsføres, jf. VSL § 22b, stk. 7. Er de tidligere henlæggelser ikke store nok til at dække årets underskud, sker der modregning i den øvrige personlige indkomst og dernæst modregning i den positive nettokapitalindkomst.

Er der stadig underskud, sker der fremførsel af dette, jf. PSL § 13, stk. 3 og 4, på samme måde, som ved underskud efter PSL, se afsnit 2.5.⁷⁵

4.6. Indkomstbeskatning

Virksomhedens skattepligtige indkomst opgøres, efter VSL § 6, som det også er tilfældet for virksomheder, der beskattes efter VSO, se afsnit 3.10. Til forskel beskattes virksomhedens nettokapitalindkomst, dog som kapitalindkomst efter PSL § 4 og ikke som personlig indkomst. Der er ikke, som i VSO, krav om renteperiodisering, da der ikke skelnes mellem de private og erhvervsmæssige renter. Det er dog tilladt at foretage periodisering, jf. LL § 5, stk. 5, såfremt dette gøres konsekvent fremover, samt for alle renter, uanset om de måtte være af erhvervsmæssig eller privat karakter.

Det beregnede kapitalafkast, som gennemgået i afsnit 4.3., fradrages i den personlige indkomst og tillægges i stedet kapitalindkomsten, for derved at forrente den investerede kapital, der er i virksomheden. På den måde opnås en lavere beskatning, da kapitalindkomst beskattes lempeligere end personlig indkomst.

⁷⁴ Den juridiske vejledning 2013-1, C.C.5.3.2.1.

⁷⁵ Den juridiske vejledning 2013-1, C.C.8.4.

4.7. Ophør

Vælger en erhvervsdrivende at ophøre med at anvende KAO som beskatningsmetode, vil de henlæggelser til konjunkturudligning, der har været i tidligere indkomstår og som endnu ikke er hævet, som udgangspunkt komme til beskatning. Beskatningen af henlæggelserne vil ske i det samme indkomstår, som ophøret sker.

Nedenfor vil der blive listet nogle mulige årsager til, at der sker ophør i forhold til beskatning efter KAO, samt hvordan henlæggelserne skal behandles i de tilfælde.

Vælger beskatning efter reglerne i PSL

Vælges der i et indkomstår, at beskatningen skal foregå efter de almindelige regler i PSL, hvor der tidligere har været anvendt beskatning efter KAO, vil de henlæggelser til konjunkturudligning, der tidligere har været, blive medregnet i den personlige indkomst, i det indkomstår, hvor der sker overgang til PSL, jf. VSL § 22b, stk. 8, pkt. 1.. Der kan derfor ikke henlægges til konjunkturudligning det år, hvor ophøret sker, jf. VSL § 22b, stk. 1, pkt. 5.⁷⁶.

Vælger beskatning efter reglerne i VSO

Vælges der derimod for et indkomstår, at beskatningen i stedet skal ske efter reglerne for VSO, vil tidligere henlæggelser til konjunkturudligning blive frigivet. Den selvstændig erhvervsdrivende kan herefter vælge, at lade hele henlæggelsen blive beskattet som personlig indkomst. Der kan også vælges, at hele henlæggelsen skal overføres til kontoen for opsparede overskud. Alternativt kan der også vælges et miks heraf, hvor en del af henlæggelsen beskattes som personlig indkomst, og det resterende beløb overgår til kontoen for opsparet overskud.

Overførte beløb fra konjunkturudligningskontoen skal dog fragå indskudskontoen, efter VSL § 3, stk. 3.⁷⁷

⁷⁶ Den juridiske vejledning 2013-1, C.C.5.3.2.3

⁷⁷ Den juridiske vejledning 2013-1, C.C.5.3.2.3

Afgangsprøjskt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

4. Kapitalafkastordningen (Katrine)

Skattepligten til Danmark ophører

Ophører skattepligten til Danmark helt, medregnes henlæggelserne i den personlige indkomst, det indkomstår, hvor skattepligten ophører, som ved overgang til PSL, efter VSL § 22 b, stk. 8, pkt. 5 samt KSL § 1.

Ophører den begrænsede skattepligt til Danmark, skal medregnes henlæggelserne i den personlige indkomst i det indkomstår, hvor skattepligten ophører, efter VSL § 22 b, stk. 8, pkt. 7. Er der tale om dobbelt domicil, hvor den erhvervsdrivende i stedet bliver hjemmehørende i enten en fremmed stat, på Færøerne eller Grønland efter bestemmelser i en dobbeltbeskatningssaftale, medregnes henlæggelserne i den personlige indkomst, det indkomstår, hvor det skattemæssige hjemsted er flyttet. Har den erhvervsdrivende stadig virksomhed med fast driftssted i Danmark, gælder dette dog ikke efter KSL § 1. Ophører den erhvervsdrivende derimod med at være skattepligtig af virksomhedsdriften, medregnes henlæggelserne i den personlige indkomst, for det indkomstår, hvor skattepligten til Danmark ophører, medmindre der stadig er begrænset skattepligt efter KSL § 2.⁷⁸

Konkurs

I det indkomstår, hvor konkursdekretet afsiges, bliver henlæggelserne indtægtsført. Henlæggelserne indgår dog ikke i konkursindkomsten, jf. VSL § 22 b, stk. 8, 2.-3. pkt.⁷⁹

Succession

Overdrages en virksomhed til nær familie eller nære medarbejdere, er der mulighed for succession. Den nye ejer af virksomheden kan således succedere i de indeståender, der er på konjunkturudligningskontoen, efter KSL § 33 C.

Sker der overdragelse mellem ægtefæller, sker successionen i stedet efter KSL § 26 A, stk. 7.⁸⁰

⁷⁸ Den juridiske vejledning 2013-1, C.C.5.3.2.3

⁷⁹ Den juridiske vejledning 2013-1, C.C.5.3.2.3

⁸⁰ Den juridiske vejledning 2013-1, C.C.5.3.2.3

4.8. Fordele og ulemper ved kapitalafkastordningen

Administrationskravene til KAO er forholdsvis simple, set i forhold til VSO, hvilket blandt andet skyldes, at der ikke stilles krav til opdeling af virksomhedens og den private økonomi.

Ved kapitalafkastordningen beregnes et kapitalafkast, som fragår i beskatningen af den personlige indkomst og som i stedet beskattes som kapitalindkomst, hvor beskatningen, som tidligere nævnt, er lavere. Derudover er der også, som i VSO, mulighed for opsparing, dog med begrænsning. Opsparingen kan maksimalt udgøre 25 % af virksomhedens overskud og kræver samtidig likviditet, da pengene fysisk skal overføres til en bunden konto. I forbindelse med overførslen fratrækkes konjunkturudligningsskatten på 25 %, som betales foreløbigt. I VSO er opsparingen ikke bundet på en bankkonto, da der i stedet sker en regnskabsteknisk overførsel, som ikke har nogen likviditetsmæssig betydning udover virksomhedsskatten på 25 %, der betales aconto. Er den skattepligtiges indkomst så høj, at en maksimal henlæggelse ikke medfører, at den skattepligtige kommer under topskattegrænsen - selvom overskuddet ikke hæves privat - vil henlæggelsen ikke med sikkerhed medføre en lempelse af skatten. Dette vil vise sig, hvis det ikke er muligt at hæve overskuddet inden de 10 år der stilles krav til, i nogle indkomstår, hvor den personlige indkomst ikke i forvejen overstiger topskattegrænsen. I det scenarie vil der i stedet være tale om en udskydelse af skatten.

Som det kan ses, er der både fordele og ulemper ved kapitalafkastordningen. Har den skattepligtige et højt overskud hvert år, bør det overvejes, hvorvidt ulemperne ved de strengere administrative krav, der stilles i VSO, opvejer de fordele det skattemæssigt kan medføre, at kunne opspare et højere overskud.

5. Eksempler på beskatningsmulighederne (Fælles)

For at vurdere, hvilken af beskatningsmetoderne, der giver den laveste beskatning, tages der i dette tilfælde udgangspunkt i en ugift selvstændig erhvervsdrivende, der er bosiddende i Frederiksberg kommune. Her er kommuneskatten 23,10 % og kirkeskatten udgør 0,50 % for indkomståret 2012⁸¹.

Kapitalafkastsatsen for 2012 udgør 1 %⁸².

Den skattepligtige har i 2012 indbetalt kr. 46.000 til kapitalpension samt 50.000 til ratepension og har derudover ligningsmæssige fradrag, svarende til kr. 14.500. De ligningsmæssige fradrag udgør fagligt kontingent på kr. 3.000, som er den fradragsmæssige grænse, bidrag til A-kasse på kr. 4.200 samt gaver til godkendte foreninger på kr. 7.300.

Udover renterne i virksomheden, har han personlige renteindtægter på kr. 2.250 og personlige renteudgifter på kr. 12.600.

Beregningerne er lavet med udgangspunkt i virksomhedens regnskab, jf. bilag 2.

5.1. Beskatning efter reglerne i personskatteloven (Katrine)

Ved beskatning efter reglerne i PSL, opdeles virksomhedsindkomsten i personlig indkomst og kapitalindkomst, da disse beskattes efter forskellige skattesatser, jf. afsnit 2.1.

Da PSL vil blive brugt som grundlag for sammenligning mellem de tre metoder, vil der ikke blive gået yderligere i dybden med beregningerne. Dette vil blive sammenfattet i sammenligningen i afsnit 6.4.

Med udgangspunkt i virksomhedens regnskab, jf. bilag 2, sammensættes den skattepligtige indkomst således:

⁸¹ <http://www.frederiksberg.dk/Borgerservice/ErhvervOgArbejde/Skat/SkattenITal.aspx>

⁸² Den juridiske vejledning 2013-1 C.C.5.2.9.4

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

5. Eksempler på beskatningsmulighederne

Skattemæssigt overskud	1.262.247
der sammensætter sig således:	
Skattemæssigt overskud før renter	2.602.000
Renteindtægter	2.760
Renteudgifter	-1.342.513
I alt	1.262.247

Figur 9 - Skattemæssigt overskud i virksomheden - PSL

Det skattemæssige overskud for den selvstændig erhvervsdrivende udgør kr. 1.262.247 for 2012.

Beregningen af den skattepligtige indkomst er illustreret nedenfor:

	Før AM-bidrag	AM-bidrag	Efter AM-bidrag
Personlig indkomst			
Resultat af virksomheden	2.602.000	-208.160	2.393.840
Ratepension	50.000		-50.000
Kapitalpension	46.000		-46.000
<i>Personlig indkomst</i>			2.297.840
<i>Samlet AM-bidrag</i>		-208.160	
Kapitalindkomst			
Renteindtægter (heraf privat: 2.250)			5.010
Renteudgifter (heraf privat 12.600)			-1.355.113
<i>Kapitalindkomst</i>			-1.350.103
Ligningsmæssige fradrag			
Fagligt kontingent			-3.000
Bidrag til A-kasse			-4.200
Gaver til godkendte foreninger			-7.300
<i>Ligningsmæssige fradrag</i>			-14.500
Skattepligtig indkomst			933.237

Figur 10 - Opgørelse af den skattepligtige indkomst - PSL

Skatteloftet, som beskrevet i afsnit 2.6.5., overskrides ikke, da den samlede skat tilsammen udgør 45,74 %.⁸³ Der gives derfor ikke nedslag i skatten.

⁸³ Bundskat 4,64 %, topskat 15,00 %, kommuneskat 23,10 % og sundhedsbidrag 7,00 % = 49,74 %

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

5. Eksempler på beskatningsmulighederne

AM-bidrag		
Virksomhedsindkomst		2.602.000
Beregningsgrundlag		2.602.000
AM-Bidrag	8,00%	208.160

Figur 11 - Opgørelse af AM-bidrag - PSL

AM-bidraget beregnes her af virksomhedsindkomsten. Havde den skattepligtige haft yderligere lønindkomst eller lignende, som gennemgået i afsnit 2.2., skulle der også beregnes AM-bidrag af denne del.

Kommuneskat, kirkeskat og sundhedsbidrag		
Skattepligtig indkomst		933.237
Personfradrag		-42.900
Beregningsgrundlag		890.337
Kommuneskat	23,10%	205.668
Kirkeskat	0,50%	4.452
Sundhedsbidrag	7,00%	62.324
		272.443

Figur 12 - Opgørelse af kommuneskat, kirkeskat og sundhedsbidrag – PSL

Kommuneskat, kirkeskat og sundhedsbidrag beregnes af den skattepligtige indkomst fratrullet personfradraget. Den skattepligtige er i dette tilfælde over 18 år, hvormed dette fradrag udgør kr. 42.900, jf. bilag 1. Den samlede skat udgør kr. 272.443.

Bundskat		
Personlig indkomst		2.297.840
Personfradrag		-42.900
Beregningsgrundlag		2.254.940
Bundskat	4,64%	104.629

Figur 13 - Opgørelse af bundskat - PSL

Bundskatten beregnes af den personlige indkomst fratrullet personfradraget på kr. 42.900.

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

5. Eksempler på beskatningsmulighederne

Topskat		
Personlig indkomst		2.297.840
Tilbageført kapitalpensionsbidrag		46.000
Topskattegrænse		-389.900
Beregningsgrundlag		1.953.940
<i>Topskat</i>	<i>15,00%</i>	<i>293.091</i>

Figur 14 - Opgørelse af topskat - PSL

Beregningsgrundlaget for topskatten er den personlige indkomst. Indskud til kapitalpension på kr. 46.000 tillægges, da der ikke gives fradrag for dette i topskatten. Der gives dog et topskattefradrag på kr. 389.900 efter AM-bidraget er trukket, jf. bilag 1.

Nedslag for negativ nettokapitalindkomst		
Nettokapitalindkomst		-1.350.103
Beregningsgrundlag (max. 50.000)		-50.000
<i>Nedslag</i>	<i>1,00%</i>	<i>-500</i>

Figur 15 - Nedslag for negativ nettoindkomst - PSL

Er der negativ nettokapitalindkomst, som det er tilfældet her, beregnes der et nedslag. Beregningsgrundlaget for den negative nettokapitalindkomst kan ikke overstige kr. 50.000 og derfor er beregningsgrundlaget her nedsat til kr. 50.000. Nedslaget udgør i dette tilfælde kr. 500.

5.1.1. Delkonklusion

Som det fremgår af beregningerne ovenfor, udgør det samlede skattetilsvaret kr. 877.824 for 2012, efter beregningerne foretaget efter reglerne i personskatteloven. Der er efter dette regelsæt ikke mulighed for, at opspare noget af overskuddet i virksomheden, i stedet er der opnået fradrag i den personlige indkomst, da den skattepligtige har indskudt til kapital- samt ratepension. Dette fradrag, der gives for privatindskud på rate- og kapitalpensioner, gives dog ikke i indkomståret 2013. Fradrag for indskud på pensioner er gennem de seneste år blevet nedsat, da SKAT ser disse indbetalinger som et skattespekulativt frem for en pensionsordning, da disse indskud tidligere har givet fradrag i topskatten.

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

5. Eksempler på beskatningsmulighederne

5.2. Beskatning efter reglerne i virksomhedsordningen (Pia)

Det specielle ved virksomhedsordningen er, at virksomhedens renter medtages i den personlige indkomst og ikke i kapitalindkomsten, hvor man kan finde de private renter. Dernæst er virksomhedsordningen kendt for, at man kan opspare, hvis man ikke ønsker at hæve hele virksomhedens overskud.

Med udgangspunkt i virksomhedens regnskab, jf. bilag 2, vil den skattepligtige indkomst sammensættes ud fra, hvad der er den optimale løsning, for netop det regnskab, der er i denne afhandling.

Slutteligt vil der efter beregningen kort blive beskrevet, hvordan situationen ville have været, hvis man ikke havde valgt den optimale beskatning.

VSO	
<i>Note</i>	
Selvstændig virksomhed	
Skattemæssigt overskud	1.262.247
der sammensætter sig således:	
Skattemæssigt overskud før renter	2.602.000
Renteindtægter	2.760
Renteudgifter	-1.342.513
<u>I alt</u>	1.262.247

Figur 16 - Opgørelse af virksomhedens skattemæssige overskud - VSO

Ovenfor ses det skattemæssige overskud på kr. 1.262.247, som svarer til årsregnskabet, idet der ingen skattemæssige reguleringer er.

Skattemæssigt overskud før renter og selve renteindtægterne og -udgifterne er taget direkte fra regnskabet og illustrer blot, hvordan man kommer frem til det skattemæssige overskud.

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

5. Eksempler på beskatningsmulighederne

Note	Årets hævnings:	
	Bogførte hævnings	522.725
	Hensættelse til senere hævning, primo	0
1	Hensættelse til senere hævning, ultimo	185.107
	I alt	707.832

Figur 17 - Opgørelse af årets hævnings - VSO

Ovenfor ses årets hævnings, som er sammensat af bogførte hævnings på kr. 522.725, som man kan se i regnskabet. Dernæst er der hensættelse til senere hævning primo og ultimo. Som man kan se ovenfor, er der ingen primo, men der er i år hensat kr. 185.107. For at forklare dette beløb er følgende note udarbejdet:

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

5. Eksempler på beskatningsmulighederne

<i>Note 1</i>				
Beregning af optimal hævnings af opsparet overskud:				
Personlig indkomst:				
Topskatte grænse				389.900
Ikke AM-bidragsspligtig indkomst				0
Ratepension og livrenter				50.000
Kapitalindkomst, netto over 40.000 kr.:				
	<i>Kapitalafkast</i>	<i>113.310</i>		
	<i>-Private renteudgifter</i>	<i>12.600</i>		
	<i>+Privat renteindtægter</i>	<i>2.250</i>		
	<i>-Grænse kapitalindkomst</i>	<i>40.000</i>		-62.960
Rest AM-bidragsspligtig indkomst				376.940
Tillagt AM-bidrag				32.777
Omregning til AM-bidragsspligtige indkomst				409.717
AM-bidragsspligtig indkomst				0
Rentekorrektion				0
Kapitalafkast				113.310
Resultat fra virksomhed for at ligge under topskattegrænsen				523.027
Årets resultat				1.262.247
- Optimal personlig indkomst				-523.027
Beregnet (virksomhedsindkomst) 100 %				739.220
Opsparet overskud 75 %				554.415
Årets resultat				1.262.247
-Beregnet opsparet overskud 75 %				-554.415
Samlet optimal hævnings				707.832
Realiserede hævnings				522.725
Hensat senere				
Hævnings ultimo				185.107

Figur 18 - Opgørelse af hævnings - VSO

Ovenfor er vist note 1, som er udarbejdet for at vise, hvordan hævningsen ultimo på kr. 185.107 er sammensat.

Først opstilles den personlige indkomst, hvor man i Danmark har en topskattegrænse på kr. 389.900. Dernæst opstilles de fradrag, der måtte være i den personlige indkomst. I dette tilfælde er der en ratepension på kr. 50.000. Næste punkt er kapitalindkomsten, hvor der er et

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

5. Eksempler på beskatningsmulighederne

kapitalafkast på kr. 113.310, det uddybes i note 2, hvordan dette beregnes. Så er der private renteindtægter og -udgifter og dernæst er reglen, at det er kapitalindkomst over kr. 40.000, som kan fradrages i den personlige indkomst, hvorfor beløbet bliver fratrasket i beregningen.

Dermed ender det med en topskattegrænse på kr. 389.900, ratepension på kr. 50.000 og en kapitalindkomst på kr. 62.500 som giver rest AM-bidragspligtig indkomst på kr. 376.040 og tillægges AM-bidrag, giver dette en AM-bidragspligtig indkomst giver dette kr. 409.717.

Næste skridt er at finde ud af, hvad resultatet fra virksomheden skal være for, at man er under topskattegrænsen. Dette er vist ovenfor, hvor man skal tage højde for den AM-bidragspligtige indkomst, rentekorrektion samt kapitalafkast. I dette tilfælde har vi et kapitalafkast på kr. 113.310, som skal tillægges de kr. 409.717. Så ender det med et resultat fra virksomheden på kr. 523.027.

For at finde frem til hævning ultimo er man nødt til at beregne opsparet overskud også. Dette gøres ved, at man har årets resultat på kr. 1.262.247, fratrækker optimal personlig indkomst på kr. 523.027 som er har beregnet ovenfor og derved ender med kr. 739.220, som er beregnet virksomhedsindkomst 100 %. Ganger man dette beløb med 75 % fås et opsparet overskud på 75 % på kr. 554.415.

Kr. 554.415 fratrækkes årets resultat på kr. 1.262.247 også har man samlet optimal hævning på kr. 707.832. Her skal huskes, at der i regnskabet står bogført en hævning på kr. 522.725, som skal fratrækkes den samlet optimale hævning og hermed kommer man frem til en ultimo hævninger på kr. 185.107.

Beregningen viser nu, hvad der alt i alt skal hæves af virksomhedens resultat, for at nå lige under topskattegrænsen og herved optimere og undgå at betale topskat.

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

5. Eksempler på beskatningsmulighederne

Note		
Der beskattes således:		
2	Kapitalafkast	113.310
3	Personlig indkomst	409.717
1	Virksomhedsindkomst	739.220
I alt		1.262.247

Figur 19 - Fordeling af virksomhedens skattemæssige overskud - VSO

Ovenfor ses, hvordan de forskellige beløb skal beskattes. Virksomhedsindkomst på kr. 739.220 er forklaret i note 1, hvor den optimale personlige indkomst blev trukket fra virksomhedens resultat.

Kapitalafkast på kr. 113.310 vil blive beskrevet i note 2 nedenfor:

Note 2		
Kapitalafkastgrundlag	1/1 2012	31/12 2012
Ejendommen	50.000.000	50.000.000
Tilgodehavende hos lejere	63.500	75.000
Andre tilgodehavender	35.000	33.000
Forudbetalte omkostninger	47.500	50.000
Danske Bank	95.578	325.000
Nordea	345.000	227.000
Prioritetsgæld 3,5 % obligationslån	-38.957.625	-38.357.525
Leverandører af varer og tjenesteydelser	-245.000	-225.000
Anden gæld	-53.000	-57.000
Hensat til senere hævning	0	-185.107
Kapitalafkastgrundlag i alt	11.330.953	11.885.368
Kapitalafkast - 1,00%	113.310	
Rentekorrektion		0

Figur 20 - Opgørelse af kapitalafkastgrundlag, kapitalafkast samt rentekorrektion - VSO

Tidligere i afhandlingen er der beskrevet, hvordan man beregner kapitalafkastgrundet og det vil derfor ikke igen blive uddybet, hvilke ting, der indgår og hvilke der ikke gør. Dette er i stedet

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

5. Eksempler på beskatningsmulighederne

opstillet i nedenstående skema, hvor man kan se, hvad der bliver tillagt og hvilke ting, der fragår grundlaget.:

Opgørelse af kapitalafkastgrundlaget
+ Virksomhedens aktiver
- Virksomhedens gæld
- Afsatte beløb til senere hævning
- Indestående på mellemregningskontoen
- Overførsler fra virksomhedsøkonomi til privatøkonomi
= Kapitalafkastgrundlag

Figur 21 - Illustreret oversigt over opgørelse af kapitalafkastgrundlaget - VSO

Kapitalgrundlaget er beregnet ud fra regnskabstallene samt den hævning ultimo som tidligere er beregnet til kr. 185.107.

Kapitalafkast beregnes ved at gange kapitalgrundlaget ved indkomstårets begyndelse med kapitalafkastsatsen, derfor tages de kr. 11.330.953 og ganges med 1 % og derved fås et kapitalafkast på kr. 113.310.

Nu er virksomhedsindkomsten og kapitalafkastet opgjort og der mangler derfor at blive vist, hvordan der kommer frem til den personlige indkomst på kr. 409.717. Dette vil blive beskrevet i note 3, som er vist nedenfor:

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

5. Eksempler på beskatningsmulighederne

<i>Note 3</i>	
Skattepligtigt resultat	1.262.247
Virksomhedsindkomst	-739.220
Hævet opsparet overskud	0
	523.027
Kapitalafkast	-113.310
Rentekorrektion	0
Personlig indkomst	409.717
AM-bidragspligtig indkomst	0
	409.717
AM-bidrag	-32.777
Ratepension og livrenter	-50.000
	326.940
Fradrag af AM-bidrag	326.940
Ikke AM-bidragspligtig	0
Kapitalindkomst > 40.000	62.960
Personlig indkomst til beskatning	389.900
Skattepligtigt resultat	1.262.247
Samlet optimal hævning	-707.832
Beregnet opsparet overskud 75 %	554.415
Virksomhedsindkomst 100 %	739.220
Skattepligtigt resultat	1.262.247
Virksomhedsindkomst 100 %	-739.220
Kapitalafkast	-113.310
Personlig indkomst fra virksomhed	409.717

Figur 22 - Opgørelse af den personlige indkomst - VSO

Jf. Note 3 er det første, der bliver opstillet, en beregning af resultat fra virksomheden for at ligge under topskattegrænsen. Dette blev også vist i note 1, da der blev vist beregningen for hensættelse til senere hævning ultimo. Her tages det skattepligtige resultat fra virksomheden og der fratrækkes virksomhedsindkomst, som også blev beregnet i note 1 og hermed fås kr. 523.027, som er resultat fra virksomhed, for at ligge under topskattegrænsen.

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

5. Eksempler på beskatningsmulighederne

Dernæst bliver kapitalafkastet på kr. 113.310 fratrukket og dette giver en personlig indkomst på kr. 409.717.

Dette beløb skal der beregnes AM-bidrag af og dette giver kr. 32.777 som fratrækkes samt den ratepension på kr. 50.000 og derved fremkommer 326.940. Dette beløb skal der så tillægges den kapitalindkomst over kr. 40.000 som blev beregnet i note 1 på kr. 62.960 og lægger man disse to tal sammen fås kr. 389.900, som er topskattegrænsen.

De sidste to beregninger viser blot, hvordan virksomhedens skattepligtige resultat bliver fordelt på henholdsvis samlet hævninger, virksomhedsindkomst (opsparet overskud) og personlig indkomst.

Note 1 skulle som sagt gerne illustrere, hvordan virksomhedens resultat på kr. 1.262.247 bliver fordelt samt vise, at den personlige indkomst på kr. 409.717 er korrekt, forstået på den måde at man rammer lige præcis topskattegrænsen på kr. 389.900 og herved er skatten optimeret, så man undgår at betale topskat. Denne optimering er sket fordi beregningsgrundlaget for topskatten rammes lige præcis til topskattegrænsen og resten af virksomhedens resultat er blevet til opsparet overskud, hvor der betales en aconto skat på 25 %.

Note	Indskudskonto:	
	Saldo 1. januar 2012	10.000.000
	Årets indskud	0
	Årets hævninger	0
	Saldo pr. 31. december 2012	10.000.000
1	Opsparet overskud (75%):	
	Saldo 1. januar 2012	0
	Årets opsparede overskud	554.415
	Saldo pr. 31. december 2012	554.415

Figur 23 - Opgørelse af indskudskonto samt opsparet overskud - VSO

Idet virksomhedens resultat har været højt nok til at dække privatforbruget har det ikke i dette tilfælde påvirket indskudskontoen som det også kan ses ovenfor. Der har heller ikke været nogen indskud i løbet af året og derfor er primo og ultimo den samme, kr. 10.000.000.

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

5. Eksempler på beskatningsmulighederne

Derimod vises det i note 1, hvis skatten skulle optimeres for at undgå at betale topskat, ville det betyde at der skulle være en personlig indkomst på kr. 409.717, en samlet hævnings på kr. 707.832 og der skulle været et opsparet overskud, altså de 75 % på kr. 554.415 og derfor kan man se ovenfor at opsparet overskud ender med ultimo på kr. 554.415.

Dette beløb kan fx hæves, hvis virksomheden i årene fremadrettet skulle have nogle dårlige år. Det er dog vigtigt, at man er opmærksom på, at der er betalt aconto skat på 25 %.

Nu er der beregnet, hvor meget der skal blive tilbage i virksomheden samt, hvor meget der skal trækkes ud af virksomheden og dermed bliver personlig indkomst. Nu kan der beregnes den endelig skat, ud fra at man anvender virksomhedsordningen.

	Før AM-bidrag	AM-bidrag	Efter AM-bidrag
Personlig indkomst			
Resultat af virksomheden	2.602.000		
Renteindtægter	2.760		
Renteudgifter	-1.342.513		
Kapitalafkast	-113.310		
Virksomhedsindkomst	-739.220		
	<u>409.717</u>	32.777	376.940
Ratepension	50.000		-50.000
Kapitalpension	46.000		-46.000
<i>Personlig indkomst</i>			<u>280.940</u>
<i>Samlet AM-bidrag</i>		<u>32.777</u>	

Figur 24 – Opgørelse af personlig indkomst - VSO

Ovenfor er opstillet den personlige indkomst ud fra virksomhedsordningen. Det anderledes her i forhold til PSL og KAO er, at virksomhedsrenter medgår i den personlige indkomst og ikke i kapital indkomsten.

Ellers er det blot at bruge resultatet fra virksomheden og tillægge renteindtægter og fratrække renteudgifter, kapitalafkast samt virksomhedsindkomst også får man kr. 409.717 som er det, der tidligere er beregnet som personlig indkomst. Når dette er gjort skal AM-bidrag fratrækkes sammen med kapitalpension og ratepension. Hermed fås den personlige indkomst til kr. 280.940.

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

5. Eksempler på beskatningsmulighederne

Kapitalindkomst	
Kapitalafkast	113.310
Renteindtægter privat	2.250
Renteudgifter privat	-12.600
<i>Kapitalindkomst</i>	<i>102.960</i>
Ligningsmæssige fradrag	
Fagligt kontingent	-3.000
Bidrag til A-kasse	-4.200
Gaver til godkendte foreninger	-7.300
<i>Ligningsmæssige fradrag</i>	<i>-14.500</i>
Skattepligtig indkomst	369.400

Figur 25 - Opgørelse af kapitalindkomst samt ligningsmæssige fradrag - VSO

Næste trin er kapitalindkomst, hvor det beregnede kapitalafkast tillægges private renteindtægter og renteudgifter fratrækkes og ender med en kapitalindkomst på kr. 102.960.

Dernæst er der ligningsmæssige fradrag som fagligt kontingent, A-kasse og gaver, som giver et ligningsmæssigt fradrag på i alt kr. 14.500. Taget alle ovenstående ting i betragtning, giver det en skattepligtig indkomst på kr. 369.400.

Kommuneskat, kirkeskat og sundhedsbidrag		
Skattepligtig indkomst		369.400
Personfradrag		-42.900
Beregningsgrundlag		326.500
<i>Kommuneskat</i>	<i>23,10%</i>	<i>75.422</i>
<i>Kirkeskat</i>	<i>0,50%</i>	<i>1.633</i>
<i>Sundhedsbidrag</i>	<i>7,00%</i>	<i>22.855</i>
		<i>99.910</i>

Figur 26 – Opgørelse af kommuneskat, kirkeskat samt sundhedsbidrag - VSO

Nu er den skattepligtige indkomst givet og de forskellige skatter kan nu beregnes. Først er der kommuneskat, kirkeskat samt sundhedsbidrag, som bliver beregnet ud fra den skattepligtige indkomst fratrukket personfradrag på 42.900, da personen er over 18 år. Det udløser en skat på kr. 99.910.

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

5. Eksempler på beskatningsmulighederne

Bundskat		
Personlig indkomst		280.940
Personfradrag		-42.900
Beregningsgrundlag		238.040
<i>Bundskat</i>	<i>4,64%</i>	<i>11.045</i>

Figur 27 – Opgørelse af bundskat - VSO

Næste skat som skal beregnes er bundskatten på 4,64 %. Dette beregnes ud fra personlig indkomst fratrasket personfradrag og det udløser en skat på kr. 11.045.

Topskat		
Personlig indkomst		280.940
Tilbageført kapitalpensionsbidrag		46.000
Positiv kapitalindkomst over 40.000 kr.		62.960
Topskattegrænse		-389.900
Beregningsgrundlag		0
<i>Topskat</i>	<i>15,00%</i>	<i>0</i>

Figur 28 – Opgørelse af topskat - VSO

Topskatten bliver beregnet ud fra personlig indkomst, hvor man tilbagefører kapitalpensionsbidrag, da man i virksomhedsordningen, ligesom i personskatteloven samt kapitalafkastordningen, ikke har fradrag for denne i topskatteberegningen. Dernæst tillægges den kapitalindkomst der er over kr. 40.000, som vi tidligere har beregnet til kr. 62.960. Fratrækker man topskattegrænsen på kr. 389.900, vil man kunne se ovenfor, at beløbet der skal beregnes topskat af, er = 0. Årsagen til dette er, som sagt, at skatten er optimeret og der er opsparet et overskud, således at beregningen ville ligge lige under topskattegrænsen og derved undgå den høje skat.

AM-bidrag		
Overskud af virksomhed til beskatning som personlig indkomst		409.717
Beregningsgrundlag		409.717
<i>AM-Bidrag</i>	<i>8,00%</i>	<i>32.777</i>

Figur 29 - Opgørelse af AM-bidrag - VSO

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

5. Eksempler på beskatningsmulighederne

Der skal også beregnes AM-bidrag af overskuddet af virksomheden, som kommer til beskatning i personlig indkomst, som i dette eksempel udgøre kr. 32.777, som skal lægges med når den samlede skat skal beregnes.

Virksomhedsskat 25% a'conto		
Virksomhedsindkomst		739.220
Virksomhedsskat	25,00%	184.805

Figur 30 - Opgørelse af aconto virksomhedsskat - VSO

Idet der er opsparet overskud for at optimere og undgå topskat, skal man huske aconto skatten på 25 %, som beregnes, når man vælger at opspare overskud til årene ud i fremtiden.

Alle skatterne er nu beregnet og lægges alle disse sammen, udgør det en samlet skattebetaling på kr. 328.537.

5.2.1. Ingen hensættelse til senere hævnning

Skattepligt indkomst	1.262.247
Hævning jf. regnskabet	-522.725
Opsparet overskud, netto 75%	739.522
Virksomhedsskat 25 %	246.507
Virksomhedsindkomst 100 %	986.029
Skattepligtig resultat	1.262.247
- kapitalafkast	113.310
- virksomhedsindkomst	986.029
Personlig indkomst	162.908

Figur 31 - Opgørelse af personlig indkomst uden hensættelse til senere hævnning - VSO

Hvis man ikke hensætter til senere hævnning ultimo vil opsparet overskud udgøre kr. 739.522, hvilket svarer til en virksomhedsindkomst på kr. 986.029. Kapitalafkastet ville være uændret kr. 113.310, men personlig indkomst ville blive reduceret til kr. 162.908, hvilket er væsentlig fra den oprindelig personlige indkomst, som er beregnet til kr. 409.717, for ende på et beskatningsgrundlag i topskatten på kr. 389.900, hvilket ikke medfører topskat.

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

5. Eksempler på beskatningsmulighederne

5.2.2. Delkonklusion

Efter at have anvendt VSO, som en af beskatningsmetoderne på regnskabet, vil man kunne se, at når der optimeres medfører dette, at der ikke udløses topskat og kunden kan derved spare den dyre skat. Årsagen til dette, er, som tidligere nævnt, at man hensætter til senere hævnning og man beregner, at der skal hæves ud af virksomheden og indgå i den personlige indkomst for at ramme topskattegrænsen på kr. 389.900. Dernæst bliver der betalt aconto skat af årets opsparede overskud og herved kan den skattepligtige nøjes med at betale en skat på 25 %, frem for at beløbet skulle medtages i personlig indkomst og i sidste ende betale topskat heraf.

Dernæst kan man også se i beregningen at renterne fra virksomheden indgår i den personlige indkomst, som er en af de specielle ting ved VSO. Normalt medtages renter i kapitalindkomsten og man opnår derfor ikke samme fradrag.

Ved at optimere skatten omgås den dyre skat og der er hensat til senere hævnning samt opsparet overskud, hvis fremtiden skulle gå dårligere.

5.3. Beskatning efter reglerne i kapitalafkastordningen (Katrine)

Efter reglerne i KAO skal der ligesom ved VSO, beregnes et kapitalafkast, inden fordelingen af den skattepligtige indkomst foretages. I KAO fastsættes kapitalafkastgrundlaget som udgangspunkt efter hele virksomhedens aktivmasse, som gennemgås i afsnit 4.2.

Beregningen af kapitalafkastgrundlaget samt kapitalafkastet er illustreret nedenfor:

Kapitalafkastgrundlag	1/1 2012	31/12 2012
Ejendommen	50.000.000	50.000.000
Tilgodehavende hos lejere	63.500	75.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	-245.000	0
	0	-225.000
Kapitalafkastgrundlag i alt	50.000.000	50.000.000
Kapitalafkast - 1,00%	500.000	

Figur 32 - Opgørelse af kapitalafkastgrundlag samt kapitalafkast - KAO

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

5. Eksempler på beskatningsmulighederne

Kapitalafkastgrundlaget er de erhvervsmæssige aktiver, som her udgør ejendommen til værdien af kr. 50.000.000. Nettoværdien af varedebitorerne og omkostningskreditorene er derimod negativ og kan derfor ikke medgå i kapitalafkastgrundlaget, hvorfor denne værdi sættes til kr. 0.

Kapitalafkastet beregnes som kapitalafkastgrundlaget primo gange kapitalafkastsatsen, som for hele 2012 udgør 1 %. ⁸⁴

Kapitalafkastgrundlaget udgør således kun ejendommens værdi på de kr. 50.000.000, hvoraf kapitalafkastet beregnes som 1 % heraf, kr. 500.000.

Som nævnt i afsnit 4.3.3., er der dog en grænse for, hvor højt kapitalafkastet maksimalt kan være. Det kan ikke være højere end årets personlige nettoindkomst eller højere end den talmæssige værdi af årets negative nettokapitalindkomst. Årets personlige nettoindkomst er opgjort således:

Opgørelse af den personlige nettoindkomst	
+ Indtægter	4.000.000
- Driftsudgifter	1.398.000
- Afskrivninger	0
- Hensættelse til konjunkturudligning	0
+ Hævet overskud	0
= Personlig nettoindkomst	2.602.000

Figur 33 - Opgørelse af personlig nettoindkomst - KAO

Med udgangspunkt i eksemplet fra afsnit 4.3.3., kan det opstilles således, hvoraf det fremgår at kapitalafkastets beregnede størrelse ikke overstiger de talmæssige værdier:

	Reel værdi	Talmæssig værdi
Nettokapitalindkomst	-1.350.103	1.350.103
Personlig nettoindkomst	2.602.000	2.602.000
Beregnet kapitalafkast		500.000
Kapitalafkast		500.000

Figur 34 - Beregnet kapitalafkast i forhold til maksimeringsreglen - KAO

Ligesom ved beregningen efter personskatteloven, tages der udgangspunkt i virksomhedens regnskab, jf. bilag 2.

⁸⁴ Den juridiske vejledning 2013-1, C.C.5.3.1.2.2

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

5. Eksempler på beskatningsmulighederne

Muligheden for optimering af skatten, styres ved at foretage henlæggelser til konjunkturudligning. For at vise, hvilken effekt disse henlæggelser har på skatten, vil der blive foretaget 2 beregninger. Den første beregning er således foretaget uden henlæggelse til konjunkturudligning, dernæst en beregning med henlæggelse til konjunkturudligning.

5.3.1. Ingen henlæggelse til konjunkturudligning

Beregningen af den skattepligtige indkomst, hvor der ikke foretages henlæggelse til konjunkturudligning, er illustreret nedenfor:

	Før AM-bidrag	AM-bidrag	Efter AM-bidrag
Personlig indkomst			
Virksomhedsindkomst	2.602.000		
Kapitalafkast	-500.000		
Henlagt til konjunkturudligning	0		
Resultat af virksomhed	2.102.000	-168.160	1.933.840
Bidrag til ratepension	50.000		-50.000
Bidrag til kapitalpension	46.000		-46.000
<i>Personlig indkomst</i>			<u>1.837.840</u>
<i>Samlet AM-bidrag</i>		<u>-168.160</u>	
Kapitalindkomst			
Kapitalafkast			500.000
Renteindtægter (heraf privat 2.250)			5.010
Renteudgifter (heraf privat 12.600)			-1.355.113
<i>Kapitalindkomst</i>			<u>-850.103</u>
Ligningsmæssige fradrag			
Fagligt kontingent			-3.000
Bidrag til A-kasse			-4.200
Gaver til godkendte foreninger			-7.300
<i>Ligningsmæssige fradrag</i>			<u>-14.500</u>
Skattepligtig indkomst			973.237

Figur 35 - Opgørelse af skattepligtig indkomst - KAO ingen optimering

Virksomhedens indkomst er taget fra regnskabet og er udtryk for virksomhedens omsætning med fradrag af de driftsomkostninger, der har været i indkomståret. Det tidligere beregnede kapitalafkast fragår derefter den personlige indkomst, for i stedet at blive tillagt kapitalindkomsten. Den negative nettokapitalindkomst er dermed reduceret i forhold til beregningen efter PSL, fra kr. -1.350.103 til kr. -850.103.

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

5. Eksempler på beskatningsmulighederne

AM-bidrag		
Virksomhedsindkomst		2.602.000
Kapitalafkast		-500.000
Henlagt til konjunkturudligningskonto		0
Beregningsgrundlag		2.102.000
<i>AM-Bidrag</i>	<i>8,00%</i>	<i>168.160</i>

Figur 36 - Opgørelse af AM-bidrag - KAO ingen optimering

Kapitalafkastet, som tidligere beregnet, fragår i den personlige indkomst, før der beregnes AM-bidrag, dermed sænkes AM-bidraget med 8 % af kapitalafkastet, altså kr. 40.000 i forhold til beregningen efter PSL.

Kommuneskat, kirkeskat og sundhedsbidrag		
Skattepligtig indkomst		973.237
Personfradrag		-42.900
Beregningsgrundlag		930.337
<i>Kommuneskat</i>	<i>23,10%</i>	<i>214.908</i>
<i>Kirkeskat</i>	<i>0,50%</i>	<i>4.652</i>
<i>Sundhedsbidrag</i>	<i>7,00%</i>	<i>65.124</i>
		<i>284.684</i>

Figur 37 - Opgørelse af kommuneskat, kirkeskat samt sundhedsbidrag - KAO ingen optimering

Kommuneskat, kirkeskat og sundhedsbidrag er steget i forhold til beregningen efter PSL. Dette skyldes, at den personlige indkomst er reduceret på grund af kapitalafkastet, hvilket påvirker AM-bidragsgrundlaget. AM-bidraget er dermed mindre og således er den personlige indkomst tilsvarende højere. Stigningen på disse tre skatter udgør dog kun kr. 12.240 mod faldet i AM-bidraget som udgør kr. 40.000.

Bundskat		
Personlig indkomst		1.837.840
Personfradrag		-42.900
Beregningsgrundlag		1.794.940
<i>Bundskat</i>	<i>4,64%</i>	<i>83.285</i>

Figur 38 - Opgørelse af bundskat - KAO ingen optimering

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

5. Eksempler på beskatningsmulighederne

Den personlige indkomst, som indgår i beregningsgrundlaget for bundskatten, er reduceret med kapitalafkastet. Derudover er AM-bidraget, som tidligere nævnt, knap så højt. Den samlede reduktion af den personlige indkomst udgør derfor kr. 460.000. Bundskatten er faldet med kr. 21.344 i forhold til beregningen efter PSL, hvilket svarer til 4,64 % af de kr. 460.000.

Topskat		
Personlig indkomst		1.837.840
Tilbageført kapitalpensionsbidrag		46.000
Topskattegrænse		-389.900
Beregningsgrundlag		1.493.940
<i>Topskat</i>	<i>15,00%</i>	<i>224.091</i>

Figur 39 - Opgørelse af topskat - KAO ingen optimering

Som for bundskatten, er topskatten faldet i sammenligning med PSL. Faldet svarer her til 15,00 % af de kr. 460.000, altså kr. 69.000.

Nedslag for negativ nettokapitalindkomst		
Nettokapitalindkomst		-850.103
Beregningsgrundlag (max. 50.000)		-50.000
<i>Nedslag</i>	<i>1,00%</i>	<i>-500</i>

Figur 40 - Opgørelse af nedslag for negativ nettokapitalindkomst - KAO ingen optimering

Nedslaget for den negative nettokapitalindkomst er beregnet under samme vilkår, som det var tilfældet ved reglerne efter PSL. Nedslaget udgør dermed kr. 500.

Det samlede skattetilsvær, der skal betales for indkomståret 2012 efter kapitalafkastordningen – men uden henlæggelse til konjunkturudligning – udgør dermed inklusiv AM-bidraget kr. 759.720.

5.3.2. Henlæggelse til konjunkturudligning

Henlæggelsen til konjunkturudligning kan maksimalt udgøre 25 % af virksomhedens overskud før renter. Virksomhedens overskud udgør i dette tilfælde kr. 2.602.000, hvormed den maksimale henlæggelse, der kan foretages i indkomståret, svarer til kr. 650.500. Henlæggelsen fragår, sammen med kapitalafkastet, den personlige indkomst, som således er kr. 1.150.500 lavere end ved PSL, inden AM-bidraget beregnes.

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

5. Eksempler på beskatningsmulighederne

Som regel laves der optimering i henhold til henlæggelsen, således at den personlige indkomst kommer under topskattegrænsen på kr. 389.900 efter AM bidrag. Derved spares topskatten på 15,00 % af al indkomst, der måtte være over denne grænse. I dette tilfælde, er den maksimale henlæggelse på kr. 650.500 ikke tilstrækkelig, for at den skattepligtige kommer under topskattegrænsen. For at komme under topskattegrænsen, skulle der opspares kr. 1.623.848, hvilket her svarer til ca. 62 % af virksomhedens overskud. (Beregnet som $1.623.848/2.602.000$)

Nedenfor ses en illustration af beregningen af den optimale henlæggelse til konjunkturudligning, såfremt der skulle opnås en topskat på kr. 0:

Beregning af optimal henlæggelse:	
Topskattegrænse	389.900
Tilbageført kapitalpensionsbidrag	-46.000
Beregnet personlig indkomst	343.900
Ratepension	50.000
Kapitalpension	46.000
Resultat af virksomhed efter AM-bdrag	439.900
Resultat af virksomhed før AM-bidrag	478.152
Resultat virksomhed	2.602.000
Kapitalafkast	-500.000
Beregnet optimalt resultat	-478.152
Beregnet optimal henlæggelse	1.623.848

Figur 41 - Opgørelse af optimal henlæggelse til konjunkturudligning - KAO med optimering

Der kan derfor ikke undgås at betale topskat i indkomståret, men denne kan minimeres ved at henlægge det maksimale beløb, hvilket der gøres i denne beregning.

Inden den skattepligtige indkomst kan opgøres, skal kapitalafkastet igen stilles op imod maksimeringsreglen, da henlæggelser til konjunkturudligning fragår i den personlige nettoindkomst, som det også er nævnt i afsnit 4.3.1.

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

5. Eksempler på beskatningsmulighederne

Den personlige nettoindkomst er opstillet således:

Opgørelse af den personlige nettoindkomst	
+ Indtægter	4.000.000
- Driftsudgifter	1.398.000
- Afskrivninger	0
- Hensættelse til konjunkturudligning	650.500
+ Hævet overskud	0
= Personlig nettoindkomst	1.951.500

Figur 42 - Opgørelse af den personlige nettoindkomst - KAO ved optimering

Derefter kan det opgøres, hvorvidt det beregnede kapitalafkast overstiger de talmæssige værdier:

	Reel værdi	Talmæssig værdi
Nettokapitalindkomst	-1.350.103	1.350.103
Personlig nettoindkomst	1.951.500	1.951.500
Beregnet kapitalafkast		500.000
Kapitalafkast		500.000

Figur 43 - Kapitalafkastet i forhold til maksimeringsreglen - KAO ved optimering

Både nettokapitalindkomsten samt den personlige nettoindkomst har talmæssige værdier, der overstiger det beregnede kapitalafkast. Dermed kan det beregnede kapitalafkast modregnes den personlige indkomst.

Beregningen af den skattepligtige indkomst med henlæggelse til konjunkturudligning er illustreret nedenfor:

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

5. Eksempler på beskatningsmulighederne

	Før AM-bidrag	AM-bidrag	Efter AM-bidrag
Personlig indkomst			
Virksomhedsindkomst	2.602.000		
Kapitalafkast	-500.000		
Henlagt til konjunkturudligning	-650.500		
Resultat af virksomhed	1.451.500	-116.120	1.335.380
Bidrag til ratepension	50.000		-50.000
Bidrag til kapitalpension	46.000		-46.000
<i>Personlig indkomst</i>			<u>1.239.380</u>
<i>Samlet AM-bidrag</i>		<u>-116.120</u>	
Kapitalindkomst			
Kapitalafkast			500.000
Renteindtægter			5.010
Renteudgifter			-1.355.113
<i>Kapitalindkomst</i>			<u>-850.103</u>
Ligningsmæssige fradrag			
Fagligt kontingent			-3.000
Bidrag til A-kasse			-4.200
Gaver til godkendte foreninger			-7.300
<i>Ligningsmæssige fradrag</i>			<u>-14.500</u>
Skattepligtig indkomst			374.777

Figur 44 - Opgørelse af den skattepligtige indkomst - KAO ved optimering

Til forskel fra beregningen uden henlæggelsen til konjunkturudligning, er den skattepligtige indkomst nu reduceret til kr. 374.777. Forskellen udgør kr. 598.460, som svarer til henlæggelsen til konjunkturudligning, fratrullet 8 % i AM-bidrag.

AM-bidrag		
Virksomhedsindkomst		2.602.000
Kapitalafkast		-500.000
Henlagt til konjunkturudligningskonto		-650.500
Beregningsgrundlag		<u>1.451.500</u>
<i>AM-Bidrag</i>	<i>8,00%</i>	<i>116.120</i>

Figur 45 - Opgørelse af AM-bidrag - KAO ved optimering

Da den personlige indkomst nedsættes med både værdien af kapitalafkastet samt værdien af henlæggelsen til konjunkturudligningen, bliver beregningsgrundlaget for AM-bidraget kr.

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

5. Eksempler på beskatningsmulighederne

1.150.500 lavere, hvilket medfører en besparelse på 8 % heraf i forhold til AM-bidraget beregnet efter PSL. Denne besparelse udgør således kr. 92.040.

Kommuneskat, kirkeskat og sundhedsbidrag		
Skattepligtig indkomst		374.777
Personfradrag		-42.900
Beregningsgrundlag		331.877
<i>Kommuneskat</i>	<i>23,10%</i>	<i>76.664</i>
<i>Kirkeskat</i>	<i>0,50%</i>	<i>1.659</i>
<i>Sundhedsbidrag</i>	<i>7,00%</i>	<i>23.231</i>
		101.554

Figur 46 - Opgørelse af kommuneskat, kirkeskat samt sundhedsbidrag - KAO ved optimering

Bundskat		
Personlig indkomst		1.239.380
Personfradrag		-42.900
Beregningsgrundlag		1.196.480
<i>Bundskat</i>	<i>4,64%</i>	<i>55.517</i>

Figur 47 - Opgørelse af bundskat - KAO ved optimering

Topskat		
Personlig indkomst		1.239.380
Tilbageført kapitalpensionsbidrag		46.000
Topskattegrænse		-389.900
Beregningsgrundlag		895.480
<i>Topskat</i>	<i>15,00%</i>	<i>134.322</i>

Figur 48 - Opgørelse af topskat - KAO ved optimering

Kommuneskat, kirkeskat og sundhedsbidrag samt bundskat og topskat er denne gang faldet væsentligt i forhold til beregningen efter PSL samt KAO uden henlæggelse. Dette skyldes henlæggelsen, som fragår i den personlige indkomst og dermed også i den skattepligtige indkomst.

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

5. Eksempler på beskatningsmulighederne

Nedslag for negativ nettokapitalindkomst		
Nettokapitalindkomst		-850.103
Beregningsgrundlag (max. 50.000)		-50.000
<i>Nedslag</i>	<i>1,00%</i>	<i>-500</i>

Figur 49 - Opgørelse af nedslag for negativ nettokapitalindkomst - KAO ved optimering

Der er stadig negativ nettokapitalindkomst og der beregnes derfor et nedslag. Den negative nettokapitalindkomst kan ikke overstige kr. 50.000 og derfor er beregningsgrundlaget, som for PSL og KAO uden henlæggelse, her 50.000. Nedslaget udgør dermed kr. 500.

Acontoskat		
Henlagt til konjunkturudligningskonto		650.500
Beregningsgrundlag		650.500
<i>Acontoskat</i>	<i>25,00%</i>	<i>162.625</i>

Figur 50 - Opgørelse af acontoskat af henlæggelse til konjunkturudligning - KAO ved optimering

Da der er valgt at henlægge til konjunkturudligning, har det, som tidligere nævnt, en likviditetsmæssig betydning. Der skal betales konjunkturudligningsskat på 25 % og den resterende del af henlæggelsen, skal indsættes på en spærret bankkonto. Henlæggelsen på de resterende 75 %, kr. 487.975, vil derfor ikke kunne indgå i eventuelle investeringer, før de har været bundet på en bankkonto i minimum 3 måneder.

5.3.2. Delkonklusion

Det samlede skattetilsvær, der skal betales for indkomståret 2012 efter kapitalafkastordningen med maksimal henlæggelse til konjunkturudligning, udgør inklusiv AM-bidrag og konjunkturudligningsskat kr. 569.638. Henlæggelsen beskattes altså lempeligere, set i forhold til beskatning efter KAO uden henlæggelse, hvor skattetilsværet inklusivt AM-bidrag i alt udgjorde kr. 759.720. I beregningen med henlæggelsen, var det ikke muligt at konjunkturudligne nok til, at den skattepligtige kom under topskattegrænsen, som det var muligt ved opsparing i VSO.

I dette eksempel, vil det være fordelagtigt, at anvende VSO som beskatningsmetode, da det her er muligt at spare topskatten, samtidigt med, at der ikke sker en likviditetsmæssig binding af

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

5. Eksempler på beskatningsmulighederne

opsparingen. VSO kræver derimod oftest bistand fra revisor, hvilket også skal tages med i overvejelserne, når der skal vælges metode. Hvis omkostningerne til revisorbistanden således ikke overstiger den skattemæssige fordel, vil det uden lige være en fordel, at benytte VSO frem for KAO. Det ses desuden også af ovenstående beregninger, at både VSO og KAO er skattemæssigt at foretrække, set i forhold til PSL, under disse givne forudsætninger.

5.4. Sammenligning af skatten mellem de tre beskatningsmetoder (Fælles)

Gennem de ovenstående beregninger, kan det udledes at opsparing i VSO og henlæggelse til konjunkturudligning efter KAO har væsentlig påvirkning på skattetilsvaret. Nedenfor ses en opstilling af de væsentligste forskelle, fordelt på den skattepligtige indkomst, AM-bidraget samt skattetilsvaret, der opstår, ved de to opsparingsmetoder. Sammenligningen vil kun illustrere PSL i forhold til VSO med opsparing samt KAO med henlæggelse:

	PSL	VSO med opsparing	KAO med henlæggelse
Personlig indkomst	2.297.840	280.940	1.239.380
Kapitalindkomst	-1.350.103	102.960	-850.103
Ligningsmæssige fradrag	-14.500	-14.500	-14.500
<i>Skattepligtig indkomst</i>	<i>933.237</i>	<i>369.400</i>	<i>374.777</i>
AM-Bidrag	208.160	32.777	116.120
<i>Besparelse i forhold til PSL</i>		<i>175.383</i>	<i>92.040</i>
Kirkeskat	4.452	1.633	1.659
Kommuneskat	205.668	75.422	76.664
Sundhedsbidrag	62.324	22.855	23.231
Bundskat	104.629	11.045	55.517
Topskat	293.091	0	134.322
Nedslag	-500	0	-500
Virksomhedsskat	0	184.805	162.625
Samlet skattetilsvaret	669.664	295.760	453.518
<i>Besparelse i forhold til PSL</i>		<i>373.904</i>	<i>216.146</i>
Samlet skattetilsvaret inklusiv AM-bidrag	877.824	328.537	569.638
<i>Samlet besparelse inklusiv AM-bidrag i forhold til PSL</i>		<i>549.287</i>	<i>308.186</i>

Figur 51 - Sammenligning af de beregnede skatter ved PSL, VSO ved optimering samt KAO ved optimering

Den skattepligtige indkomst

Den skattepligtige indkomst efter VSO er steget, set i forhold til beregningen efter PSL. Dette skyldes, at virksomhedens renter fragår oppe i den personlige indkomst. Derudover fragår det

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

5. Eksempler på beskatningsmulighederne

beregnete kapitalafkast også, som i stedet tillægges kapitalindkomsten. Virksomhedsindkomsten fragår også i den personlige indkomst og beskattes i stedet særskilt med en aconto skat. I forhold til KAO, udgør forskellen det beregnede kapitalafkast, samt henlæggelsen til konjunkturudligning, som ligesom ved VSO beskattes særskilt.

AM-bidrag

AM-bidraget beregnes af lønindkomsten, før der foretages fradrag for indskud på rate- og kapitalpension. Igen er AM-bidraget væsentligt højere ved beskatningen efter PSL, da det beregnes af hele virksomhedens overskud før renter, som i VSO er modregnet. For KAO er virksomhedsrenterne dog først med under kapitalindkomsten, men til gengæld er det beregnede kapitalafkast samt henlæggelsen til konjunkturudligningen fragået, ligesom virksomhedsindkomsten for VSO beskattes særskilt.

Skattetilsvaret

Som det ses i ovenstående oversigt, giver både VSO og KAO et relativt lavere skattetilsvaret, end ved beskatning efter PSL. Dette skyldes det opsparede overskud/henlæggelsen til konjunkturudligning. Besparelsen skal dog ved optimeringerne ses i forhold til, at der for indkomståret betales en aconto skat og at der således opstår en udskudt skat, da overskuddet og henlæggelsen i stedet kommer til beskatning, i det indkomståret de hæves.

Samlet set er der i dette tilfælde en besparelse på kr. 549.287 at hente, ved at benytte sig af beskatning efter VSO, mod kr. 308.186 for beskatning efter KAO. Som tidligere nævnt, skal beløbet her ses i forhold til de fordele og ulemper, der er, ved de to metoder, fremfor beskatning efter PSL. Dog vil man i overvejende grad kunne udlede, at alle besparelser, der er høje nok til i sig selv at dække omkostninger til revisor, bør overvejes.

5.5. Hovedregler for optimal beskatningsmetode (Fælles)

Nedenfor vil blive skitseret de mest generelle hovedregler for i, hvilke situationer én af beskatningsmetoderne er optimal set i forhold til de andre:

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

5. Eksempler på beskatningsmulighederne

	PSL	VSO	KAO
Høje erhvervsmæssige renteudgifter	÷	+	+
Lave erhvervsmæssige renteudgifter	+		÷
Svingende indkomst	÷	+	(+)

Tabel 4 – Oversigt over hovedregler for, hvornår hvilken beskatningsmetode er fordelagtig

Er der høje erhvervsmæssige renteudgifter i virksomheden, vil de efter VSO fragå i virksomhedens regnskab og dermed i den personlige indkomst. Høje renteudgifter betyder for KAO, at det formodentlig er muligt at få fradrag for det fulde beregnede kapitalafkast i den personlige indkomst, som så i stedet beskattes som kapitalindkomst.

Er der lave erhvervsmæssige renteudgifter, er det til gengæld ikke sikkert, at der kan beregnes et højt kapitalafkast. Med lave erhvervsmæssige udgifter og en stabil indkomst under topskattegrænsen, vil det umiddelbart være mest optimalt at lade beskatningen foregå efter PSL, da de regnskabsmæssige krav er lave og der vil alligevel formodentlig ikke kunne beregnes et væsentligt kapitalafkast eller skulle betales topskat af overskuddet.

Ved svingende indkomster henover en årrække anbefales det, at der kigges på KAO eller VSO, da der er mulighed for opsparing efter disse metoder i de gode år, som så kan hæves i de dårligere år. Som det blev vist i beregningerne tidligere, var det efter KAO ikke muligt, at henlægge nok til konjunkturudligning, for at undgå topskatten, da der max kan henlægges 25 % af overskuddet før renter. Er overskuddet således generelt set så højt, at der ikke kan henlægges nok til at spare topskatten, vil VSO formodentlig være et godt alternativ, til trods for de skærpede regnskabskrav. Dette skyldes, at topskatten er i den størrelse, at en besparelse heri, nok vil kunne dække de omkostninger, der er forbundet med denne metode.

6. Perspektivering (Fælles)

Det er i afhandlingen vist, at der kan være store skattebesparelser at hente, såfremt man som selvstændig erhvervsdrivende sætter sig ind i de tre metoder for beskatning. Den mest optimale metode vil ikke altid være den samme, men vil afhænge af den skattepligtiges indtægter og udgifter.

Besparelsen, den skattepligtige opnår på skatten betyder, at staten får færre indtægter. Hvorfor reglerne for VSO og KAO så er opstået, kan derfor give anledning til forundring. At staten går glip af disse indtægter er med til at give den skattepligtige flere likvider, som kan bruges på geninvesteringer og udvidelse af virksomheden. Dette vil formodentlig medføre et øget forbrug, som igen skaber vækst til landet. At disse metoder er der, betyder også, at det er mere attraktivt at starte selvstændig virksomhed i Danmark. Flere selvstændige erhvervsdrivende i landet, vil alt andet lige også medføre en samlet større skatteindtægt til staten, da dette er med til at skabe flere arbejdspladser, forøget råvareforbrug etc.. Set fra den side af, er en lavere beskatning et udtryk for flere skattepenge til staten på sigt.

Ses det samtidig i sammenhæng med det indledende afsnit, vil en skattebesparelse ved udlejningsejendom i personligt regi, som der vil være i dette tilfælde, ved en ændring fra beskatning efter PSL til VSO eller KAO, også være en mulighed, der er med til at skabe en bedre likviditet til de personer, der måtte sidde inde med mere end én bolig. Dette kan være med til at mindske antallet af tvangsauktioner og dermed formodentlig også antallet af teknisk insolvente personer, hvilket også er af interesse for staten.

Det er derfor utrolig vigtigt, at enten den selvstændige erhvervsdrivende sætter sig grundig ind i reglerne for de tre beskatningsmetoder, som er gennemgået eller at vedkommet får udført arbejdet hos en revisor. Årsagen til dette er vigtigt, er som sagt at den evt. skattebesparelse, der måtte opstå ved valg af den optimale beskatningsmetode, vil ende ud med øge forbruget i samfundet og derved skabe gang i den danske økonomi igen og måske endda få boligmarkedet i gang igen. Sker dette kan de, som måtte sidde inde med to huslejer få solgt og dem, som sidder for dyrt i deres hus kan finde noget billigere.

7. Konklusion (Fælles)

Indledningsvist i afhandlingen skrives der om finanskrisen, som Danmark og hele verden stadig kæmper med. En af konsekvenserne ved krisen er, at boligmarkedet er gået i stå og derved sidder visse borgere tilbage med dobbelt husleje og kan ikke få økonomien til at køre rundt. I denne forbindelse, opstår muligheden for at udleje den ene ejendom ud for herved at få dækket nogle af omkostningerne. Spørgsmålet er, hvordan denne husleje indtægt, der opstår, skal behandles rent skattemæssigt. For at finde ud af dette, er der i afhandlingen opstillet hovedspørgsmålet omkring, hvilke af beskatningsmetoderne det ville være en fordel at benytte. Til besvarelse af hovedspørgsmålet, vil der indledende blive gennemgået besvarelse af de to underspørgsmål, der går på, hvilke fordele og ulemper der er, ved de tre beskatningsformer samt hvorledes beskatningen sker heraf. De fire hovedsagelige forskelle der er, ved de tre beskatningsmetoder, vil blive gennemgået nedenfor, da det er heraf fordelene og ulemperne udspringer.

Det første som adskiller de tre metoder er regnskabskravene. For en selvstændig erhvervsdrivende, der beskattes efter PSL, har ingen regnskabsmæssige krav, der skal blot udarbejdes et skattemæssigt regnskab, som danner grundlag for indberetningen af virksomhedens resultat. Derudover stilles der krav til, at den pågældende person er skattepligtig til Danmark – enten fuldt eller begrænset. Disse krav går dog igen i både VSO og KAO.

Ved kapitalordningen er der krav om udarbejdelse af regnskab således, at SKAT kan kontrollere årets indskud samt hævninger. En sådan kontrol er ikke noget, der finder sted hvert år, men vil skulle afleveres, i det tilfælde SKAT anmoder om det.

For KAO skal der heller ske opdeling af virksomhedens økonomi og personens private økonomi og derved er der ikke de store regnskabsmæssige krav. Derimod stilles der krav til de henlæggelser, der foretages i indkomståret. Disse skal stå på en låst konto og indskud fra flere år, må kun stå på samme konto, hvis de uden problemer kan henføres til hvert sit henlæggelses år. Kontoen skal

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

7. Konklusion

desuden indeholde særlige oplysninger, samt være angivet som "konjunkturudligningskonto"⁸⁵. Dette er dog ikke mere besværligt, end at banken tager sig af det.

Beskatning efter reglerne i VSO er underlagt flest krav. Her *skal* den private og virksomhedens økonomi opdeles. Derudover er der også krav om, at Mindstekravbekendtgørelsen for både store og små virksomheder skal overholdes. Jf. VSL § 2 skal der udarbejdes regnskab, som følger bogføringsloven. Det skal oplyses til SKAT, at man anvender VSO og størrelsen på indskudskontoen og opsparat overskud skal også oplyses til SKAT.

Endnu en forskel mellem de tre metoder opstår, når der tales om renter og kapitalafkast. Nedenfor er en illustreret oversigt, over hvorledes de forskellige indkomsttyper opgøres efter de tre forskellige beskatningsmetoder:

	PSL	VSO	KAO
Personlig indkomst	Resultat før renter	Resultat før renter - Kapitalafkast + Renteindtægter - Renteudgifter + Rentekorrektion	Resultat før renter - Kapitalafkast
Kapitalindkomst	+ Renteindtægter - Renteudgifter	+ Kapitalafkast - Rentekorrektion	+ Kapitalafkast + Renteindtægter - Renteudgifter

Figur 52 - Illustration af opgørelsen af den personlige indkomst samt kapitalindkomsten for PSL, VSO og KAO⁸⁶

⁸⁵ www.skat.dk/display.aspx?old=1948944&vld=206519&cnt=0

⁸⁶ Kilde – egen tilvirkning

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

7. Konklusion

Som det ses i ovenstående illustration, bliver renteindtægter og renteudgifter beskattet som kapitalindkomst efter PSL og KAO, hvor de derimod efter reglerne efter VSO bliver beskattet som personlig indkomst. Er der høje renteindtægter er det optimale, at de beskattes som kapitalindkomst, da beskatningen er lavere end ved personlig indkomst, hvor det modsatte selvfølgelig er tilfældet ved høje renteudgifter.

Efter reglerne for VSO er der derimod fuldt fradrag for renteudgifter i den personlige indkomst, da disse i stedet fragår eller tillægges virksomhedens resultat. Dermed spares der også AM-bidrag, da den personlige indkomst formindskes, såfremt der er tale om en negativ nettokapitalindkomst.

Kapitalafkastet gør sig kun gældende i VSO samt KAO, som det også ses af ovenstående illustration. Kapitalafkastgrundlaget opgøres på forskellige metoder i de to ordninger, som det er beskrevet i afsnit 3.6. for VSO og afsnit 4.3. for KAO. Kapitalafkastet vil fragå kapitalindkomsten og tillægges den personlige indkomst, hvor beskatningen, som tidligere nævnt, er lavere.

I virksomhedsordningen er der mulighed for at opspare overskud til dårligere år, men sådan er det ikke i alle tre beskatningsmetoder. Efter PSL kan der som sådan ikke opspares, med mindre der indbetales til ratepension eller livrente, som tidligere nævnt. Der kan også indbetales til kapitalpension, men sådanne indskud giver ikke fradrag i topskatten. Alt overskuddet bliver derfor beskattet, i det pågældende indkomstår, det er tjent. Er der derfor tale om en skattepligtig person, der har høje indtægter, bør det overvejes at skifte beskatningsmetode, da der efter KAO og VSO er mulighed for at opspare af årets overskud og på den måde at udskyde beskatningen heraf. Det skal dog bemærkes, at der efter KAO ikke tages højde for de faktiske hævninger i relation til henlæggelser til konjunkturudligning, som der gør efter VSO.

Opsparing efter KAO er underlagt særlige begrænsninger, men der foreligger dog stadig mulighed for at udskyde beskatningen af en del af overskuddet. Helt præcist kan der opspares maksimalt 25 % af overskuddet før renter, der skal dog minimum opspares kr. 5.000 for det pågældende indkomstår. Ulempen ved opsparing efter KAO er, at det beløb der opspares, skal bindes på en særlig konto, hvorfra pengene ikke kan hæves. Der er derfor ikke mulighed for at bruge pengene til for eksempel nye investeringer i virksomheden, før de har været bundet i minimum 3 måneder. Der er dermed likviditetsmæssige begrænsninger, ved denne form for opsparing.

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

7. Konklusion

Opsparing efter VSO er modsat KAO en regnskabsteknisk overførsel. Dermed bindes likviderne ikke på en konto og de kan benyttes til nye investeringer i virksomheden med det samme.

Ved gennemgang af de fire ovenstående sammenligningspunkter, som vurderes at være de punkter med de største forskelle ses det, at beskatningen efter PSL er den mest simple metode, hvilket også afspejles i dens muligheder, der for så vidt er ret begrænsede. Der er ingen mulighed for opsparing, ud over pensionsindbetalingerne og dermed udskydelse af skatten til fremtidige indkomstår. Der beregnes heller ikke kapitalafkast eller rentekorrektion, som optimerer beskatningen mellem den personlige indkomst og kapitalindkomsten. Kravene for at beregne skatten efter PSL er heller ikke komplicerede, da det eneste der kræves, er skattepligt til Danmark – enten fuld eller begrænset skattepligt. Der skal ikke nødvendigvis foretages bogføring, for dermed at opdele den private økonomi fra virksomhedens, da der ikke stilles lovgivningsmæssige krav til en sådan opdeling. Dermed er reglerne efter PSL forholdsvis simple at benytte, for en selvstændig erhvervsdrivende, da skatten kan opgøres uden de større problemer på SKATs hjemmeside, hvor selvangivelsen indberettes. Der vil derfor være en besparelse, i forhold til at få en ekstern rådgiver eller revisor til at opgøre skatten, hvis ikke den selvstændig erhvervsdrivende selv er i stand til at foretage de nødvendigheder, der er ved opgørelse efter VSO eller KAO.

Som det ses i beregningerne i afsnit 5, er der i dette tilfælde ingen tvivl om, at den skattemæssige besparelse, der opstår ved beskatning efter VSO eller KAO, er at foretrække frem for beskatning efter PSL. Dette, selv om der muligvis vil opstå ekstra udgifter til revisor, ved opgørelse herefter. Den skattemæssige besparelse bør uden tvivl, dække de ekstra udgifter der måtte være i denne relation. Det er derfor i dette tilfælde VSO eller KAO som den selvstændige erhvervsdrivende bør vælge som beskatningsmetode, når man ser på skattebesparelse samt de udgifter, der måtte være til revisor for udarbejdelse af regnskabet. Det er dog vigtigt at understrege, at man i praksis vurderer hver enkelt kundens situation for at vurdere, hvilken beskatningsmetode, der er den optimale.

8. Litteratur

Bøger:

Grundlæggende Skatteret, 5. udgave, 1. oplag 2012, forfattere: Henrik Dam, Henrik Gam, Kjeld Hemmingsen og Jacob Graff Nielsen.

Lærebog om indkomstskat, 14. udgave, 1. oplag, forfattere: Aage Michelsen, Steen Askholt, Jane Bolander, John Engsig og Liselotte Madsen.

Aspiri Kompendium i Skatteret 2012, opskrifter, værktøjer og eksempler, 9. udgave, forfatter: Advokat Peter Wedel Ranch Krarup.

Revisormanualen 12:2, Forfattere: Thorbjørn Helmo Madsen og John Rasmussen

Love:

Alle love er hentet på www.retsinformation.dk

Personskatteloven

Virksomhedsskatteloven

Statsskatteloven

Konkursskatteloven

Arbejdsmarkedsbidragsloven

Varelagerloven

Hjemmesider: der er linket til den specifikke side i fodnoterne

www.tax.dk

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

8. Litteratur

www.skat.dk

www.frederiksberg.dk

www.skm.dk

www.borsen.dk

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

9. Bilag

9. Bilag

9.1. Bilag 1

Oversigt over skattesatser

Skat	År 2012
Aktieindkomst (progressionsgrænse)	48.300 kr.
Aktieindkomst (skattesatser under/over progressionsgrænsen)	27/ 42 pct.
Arbejdsmarkedsbidrag	8 pct.
Beskæftigelsesfradrag (maksimal)	14.100 kr.
Bundskat	4,64 pct.
Grøn check	1.300 kr.
Jubilæumsgratiale/fratrædelsesgodtgørelse (bundgrænse)	8.000 kr.
Kapitalpension (maksimumgrænse for fradrag)	46.000 kr.
Personfradrag (under 18 år)	32.200 kr.
Personfradrag (fyldt 18 år)	42.900 kr.
Ratepension og ophørende alderspension (maksimumgrænse)	50.000 kr.
Restskat (grænse for indregning)	18.300 kr.
Skatteloft (personlig indkomst)	51,5 pct.
Skatteloft (positiv nettokapitalindkomst)	45,5 pct.
Sundhedsbidrag	7 pct.
Topskat	15 pct.
Topskat (bundgrænse efter AM-bidrag er fratrullet)	389.900 kr.
Øvrige lønmodtagerudgifter (bundgrænse)	5.500 kr.
Udligningsskat	6 pct.
Udligningsskattegrænse	362.800 kr.
Udligningsskattegrænse (maks. uudnyttet bundfradrag til overførsel mellem ægtefæller)	121.000 kr.
Restskat: Dag-til-dag-rente fra 1. januar til 1. juli	3,4 pct
Restskat: Procenttillæg	5,4 pct.

Kilde: <http://www.skat.dk/SKAT.aspx?old=2035568>

Afgangsprojekt

Beskatningsregler ved udlejningsejendom i personligt regi

9. Bilag

9.2. Bilag 2

Udlejningsejendommens regnskab

Udlejningsejendommen			
Omsætning:			
Lejeindtægter	4.000.000		
Omkostninger:			
Ejendomsskat	-140.000		
Renovation	-50.000		
Ejendomsforsikring	-100.000		
Vicevært	-450.000		
Rengøring af fællesarealer	-70.000		
Revisor	-45.000		
Administrationsomkostninger	-210.000		
El fællesarealer	-153.000		
Reparation og vedligeholdelse	-180.000		
Omkostninger i alt	-1.398.000		
Resultat før finansielle poster	2.602.000		
Renteindtægter	2.760		
Renteudgifter	-1.342.513		
Årets resultat	1.262.247		
Aktiver		Passiver	
Anlægsaktiver		Kapitalkonto	
Ejendommen, anskaffelsessum	50.000.000	Kapitalkonto primo	11.330.953
		Private hævnninger	-522.725
Omsætningsaktiver		Årets resultat	1.262.247
Tilgodehavender			12.070.475
Tilgodehavende hos lejere	75.000	Gældsforpligtelser	
Andre tilgodehavender	33.000	Langfristede gældsforpligtelser	
Forudbetalte omkostninger	50.000	Prioritetsgæld 3,5% obligationslån	
Tilgodehavender i alt	158.000	38.357.525	
Likvide beholdninger		Kortfristede gældsforpligtelser	
Danske Bank	325.000	Leverandører af varer og tjenesteydel:	225.000
Nordea	227.000	Anden gæld	57.000
Likvide beholdninger i alt	552.000		282.000
Omsætningsaktiver i alt	710.000	Gældsforpligtelser i alt	38.639.525
Aktiver i alt	50.710.000	Passiver i alt	50.710.000

Kilde: egen tilvirkning

9.3. Bilag 3

Materiale udleveret på skattekursus. Kun de sider der henvises til samt forsiden er vedlagt som bilag.



E.4

Virksomhedsskatteloven i teori og praksis

Aflektor Ole Aagesen, Danmarks Forvaltningshøjskole

Resumé

Den oprindelige virksomhedsskattelov¹ blev indført som et led i skattereformaftalen af 19. juni 1985. Selve lovteksten var relativt kortfattet, og det er den faktisk stadigvæk, til trods for, at den er ændret adskillige gange². Når en lovtekst er kortfattet, stilles der generelt store krav til fortolkning og praktisk virkemåde, og dette er absolut ingen undtagelse på virksomhedsskattelovens område³. Denne artikel har til formål at fortolke loven og beskrive dens anvendelse i praksis.

Artiklen er en systematisk beskrivelse og en praktisk gennemgang af væsentlige områder i virksomhedsskatteloven. Den indre sammenhæng i virksomhedsordningen er søgt beskrevet og illustreret med eksempler, hvor metoden i det dobbelte bogholderi er anvendt som "værktøjet" til at gøre virksomhedsordningens begreber og principper anvendelige i praksis.

Overskudsdisponering og ophørsbeskatning er detaljeret beskrevet af statsautoriseret revisor Tom Eriksen i Skatteorientering E.5 – Overskudsdisponering i virksomhedsordningen.

5. Ophør

Når en erhvervsdrivende ophører med at anvende virksomhedsordningen, skal det opsparede virksomhedsoverskud som udgangspunkt endeligt beskattes.

Ophør i relation til virksomhedsordningen koncentrerer sig om følgende situationer:

1. Den erhvervsdrivende vælger de almindelige regler i PSL med kapitalafkastordning
2. Den erhvervsdrivende vælger de almindelige regler i PSL uden kapitalafkastordning
3. Afhænder virksomheden (en blandt flere virksomheder, en virksomhed, der er udskilt fra en bestående virksomhed eller en ideel andel af en virksomhed)
4. Omdannelse af virksomheden til selskab efter lov om skattefri virksomhedsomdannelse, herunder skattefri virksomhedsomdannelse, hvor ikke alle aktiver og passiver i virksomhedsordningen overføres til selskabet
5. Skattepligten til Danmark ophører
6. Indkomsten bliver konkursindkomst
7. Den erhvervsdrivende afgår ved døden
8. Generationsskifte i levende live.

5.1. Den erhvervsdrivende vælger kapitalafkastordningen

Hvis virksomhedsordningen tidligere har været anvendt, og kapitalafkastordningen vælges, skal indestående på konto for opsparet overskud med tilhørende virksomhedsskat medregnes til den personlige indkomst i det indkomstår, hvor kapitalafkastordningen anvendes⁹⁶.

5.2. Den erhvervsdrivende vælger de almindelige regler i PSL uden kapitalafkastordning

Hvis virksomhedsordningen tidligere har været anvendt, og de almindelige regler i PSL vælges, skal

indestående på konto for opsparet overskud med tilhørende virksomhedsskat medregnes til den personlige indkomst i det indkomstår, hvor PSL anvendes⁹⁶.

5.3. Afhændelse

En virksomhed er ophørt i relation til VSL, når virksomheden i øvrigt anses for ophørt efter gældende praksis på skatteområdet⁹⁷. I tilknytning til dette gælder, at hvis en virksomhed, der overvejende har været drevet af den ene ægtefælle, overgår til at være overvejende drevet af den anden ægtefælle, så sidestilles dette *ikke* med ophør⁹⁸. Ægtefællen overtager i så fald virksomheden, herunder indskudskonto, kapitalafkastgrundlag og opsparingskonti med succession.

Reglerne i virksomhedsordningen kan også anvendes i det indkomstår, hvor virksomheden ophører⁹⁹. Resultatopgørelse og hævninger opgøres efter de almindelige regler. Da virksomheden er ophørt, skal indestående på konti for opsparet overskud med den tilhørende virksomhedsskat medregnes i den personlige indkomst i ophørsåret¹⁰⁰. I ophørsåret beregnes kapitalafkastet forholdsmæssigt for det hele antal måneder, som regnskabsperioden har omfattet¹⁰¹.

Der er generelt valgfrihed med hensyn til efterbeskatning af konto for opsparet overskud i forbindelse med afståelse, virksomhedsophør, skattepligtsophør eller virksomhedsomdannelse.

Udgangspunktet er, at der skal ske efterbeskatning i *ophørsåret*. Opretholdes den regnskabsmæssige adskillelse mellem virksomhedsøkonomien og privatøkonomien, skal der dog først ske efterbeskatning i det efterfølgende år¹⁰⁰.

Når den erhvervsdrivende overtager eller påbegynder en anden virksomhed inden udløbet af det efterfølgende år, kan konti for opsparet overskud overføres til den nye virksomhed, hvis den regnskabsmæssige adskillelse overholdes, og virksomhedsordningen anvendes på den nye virksomhed¹⁰². Denne regel er et alternativ til de almindelige efterbeskatningsregler ved ophør, og den erhvervsdrivende har således i realiteten valget mellem at blive efterbeskattet i ophørsåret eller i det eller de efterfølgende år, eller lade konti for opsparet overskud indgå i den nye virksomhed.

E.4

5.3.1. *Afhændelse af én blandt flere virksomheder, en virksomhed, der er udskilt fra en bestående virksomhed eller en ideel andel af en virksomhed*

Ved afhændelse af en blandt flere virksomheder, en virksomhed, der er udskilt fra en bestående virksomhed eller en ideel andel af en virksomhed finder de almindelige regler i VSL § 15, stk. 1, 1. pkt. om ophørsbeskatning som udgangspunkt *ikke* anvendelse. Salgsprovenuet indgår i *virksomhedsøkonomien*, og opgørelsen af overskud og hævninger/hæverækkefølge sker under ét for hele indkomståret for både den afståede virksomhed og den/de resterende virksomhed/-er.

Den skattepligtige kan vælge at overføre (bogføre) et beløb, højst det kontante nettovederlag (friværdien), fra indskudskontoen (som er indskudskapitalen) til mellemregningskontoen (som er en kreditor-konto/fremmedkapital) i virksomhedens balance¹⁰³.

Ved delvis efterbeskatning af opsparet virksomhedsoverskud skal de opsparede overskud hæves i samme rækkefølge, som de er opsparet (og ikke forholdsmæssigt på opsparingskontiene), da hæverækkefølgen skal overholdes.

Reglerne til og med indkomståret 1996

En hævning af indskudskapitalen skal efter VSL § 15 a, stk. 1 ske, før der hæves beløb efter lovens § 5, stk. 1 (uden om hæverækkefølgen). Da der samtidig skal ske beskatning af en forholdsmæssig del af indestående på konti for opsparet overskud, jf. lovens § 15 a, stk. 2, betyder dette til gengæld, at der ikke kan opspares for dette år, da hæverækkefølgen foreskriver, at opsparet overskud først kan hæves efter at hele det resterende overskud er hævet.

Reglerne fra og med indkomståret 1997

Reglerne om hævning af indskudskapitalen er ændret fra og med indkomståret 1997¹⁰⁴, idet hævning af opsparet overskud ved delafståelser (én af flere virksomheder, en virksomhed, der er udskilt af den bestående virksomhed eller en ideel andel af en virksomhed) *ikke* skal ske i hæverækkefølgen.

Der er dog samtidig indført den begrænsning, at der for salgsåret *ikke* kan foretages opsparing af den del af overskuddet, som forholdsmæssigt kan henføres til den afståede virksomhed. Den forholdsmæssige del beregnes efter forholdet mellem det hævde beløb og kapitalafkastgrundlaget ved udløbet af indkomståret forud for salgsåret¹⁰⁵.

Det beløb, der herefter højst kan opspares, er naturligvis begrænset af de faktiske hævninger og reglen om, at kapitalafkast vedrørende finansielle aktiver ikke kan opspares.

5.4. *Omdannelse af virksomheden til selskab efter lov om skattefri virksomhedsomdannelse*

Ophør kan skyldes, at virksomheden omdannes til selskab. Hvis omdannelsen sker efter reglerne i lov om skattefri virksomhedsomdannelse, *kan* indestående på konti for opsparet overskud efter bestemmelsen i VSL § 16 nedsætte den skattemæssige værdi af aktiver og passiver ved opgørelsen efter virksomhedsomdannelseslovens § 4¹⁰⁶.

Reglerne for omdannelser med åbningsstatus forud for den 1. dag i indkomståret 1997

Anskaffelsessummen nedsættes med det beløb, som henstår på konto for opsparet overskud før 1991, og det beløb som henstår på kontoen for 1991, mens beløb, som henstår på kontoen for 1992 og fremover, nedsætter anskaffelsessummen med beløbet tillagt 25%¹⁰⁷.

Nedsættelse af anskaffelsessummen erstatter herefter den almindelige ophørsbeskatning, og den tidligere betalte virksomhedsskat bliver endelig.

Hvis anskaffelsessummen ikke nedsættes, medregnes indestående på alle opsparingskonti med tilhørende virksomhedsskat i den personlige indkomst i omdannelsesåret.

Reglerne for omdannelser med åbningsstatus den 1. dag i indkomståret 1997 eller senere

Anskaffelsessummen nedsættes med det beløb, som henstår på konti for opsparet overskud for omdannelser, der finder sted med åbningsstatus den 1. dag i indkomståret 1997 eller senere, idet tillægget på 25% til opsparet overskud fra og med indkomståret 1992 er afskaffet¹⁰⁸.

5.4.1. *Skattefri virksomhedsomdannelse, hvor ikke alle aktiver og passiver følger med*

Overførsel af værdier fra virksomheden til privatøkonomien kan kun ske som en hævning, medmindre andet positivt er fastsat i loven. Denne regel sikrer, at en erhvervsdrivende ikke kan overføre aktiver fra virksomhedsordningen til privatøkonomien, uden at

eventuelt opsparet virksomhedsoverskud bliver endeligt beskattet som personlig indkomst.

Ved delvis skattefri virksomhedsomdannelse efterbeskattes en del af det opsparede overskud ved, at aktiernes anskaffelsessum nedsættes med en forholdsmæssig andel af det opsparede overskud.

Ved delvis virksomhedsomdannelse, hvor den erhvervsdrivende *ophører med at drive selvstændig virksomhed*, skal de aktiver, der holdes uden for omdannelsen, anses for hævet med virkning fra udløbet af året før omdannelsesåret, idet den erhvervsdrivende ved virksomhedsophør i forbindelse med delvis skattefri omdannelse ellers kan holde aktiver, fx en obligationsbeholdning, uden for omdannelsen og hæve disse aktiver alene med den konsekvens, at en forholdsmæssig del af det opsparede overskud bliver endeligt beskattet¹⁰⁹.

5.4.2. Virksomhedsomdannelse med indskud af privat gæld

Hvis en erhvervsdrivende i forbindelse med skattefri virksomhedsomdannelse netto indskyder privat gæld i selskabet, anses et tilsvarende beløb for hævet med virkning fra udløbet af året før omdannelsesåret¹¹⁰.

Reglen er et værn mod, at selskabet kan anvende de tilførte opsparingskonti i virksomhedsordningen til efterfølgende indfrielse af privat gæld, som indgår i stiftelsen, med den virkning, at det opsparede overskud udbetales fra selskabet til den erhvervsdrivende som indfrielse af den private gæld.

5.4.3. Delvis skattefri virksomhedsomdannelse uden samtidigt ophør

Ved skattefri virksomhedsomdannelse, hvor ikke alle aktiver og passiver i virksomhedsordningen overføres til selskabet, indgår vederlaget for den afståede virksomhed i virksomhedsordningen som ved delsalg¹¹¹.

Aktier eller anparter, som er erhvervet ved omdannelsen, anses for hævet i virksomhedsordningen¹¹². Et beløb svarende til kontantværdien af vederlaget for virksomheden¹¹³ hæves på indskudskontoen (debiteres egenkapitalen) og indskydes (krediteres) på mellemregningskontoen med virkning fra begyndelsen af omdannelsesåret.

Reglerne for omdannelser med åbningsstatus forud for den 1. dag i indkomståret 1997

Anskaffelsessummen på aktier/anparter kan nedsættes med en forholdsmæssig del af indestående på konti for opsparet overskud. Er opsparingen foretaget i indkomstårene 1987-1991 inkl., nedsættes anskaffelsessummen med det indestående beløb, mens der for opsparing foretaget fra og med indkomståret 1992 skal beregnes et tillæg på 25%.

Den forholdsmæssige del beregnes som forholdet mellem kontantværdien af vederlaget for virksomheden og kapitalafkastgrundlaget ved udløbet af indkomståret forud for omdannelsesåret.

Nedsættelse af anskaffelsessummen erstatter herefter den almindelige ophørsbeskatning, og den tidligere betalte virksomhedsskat bliver endelig. Nedsættes anskaffelsessummen ikke, skal det tilsvarende beløb med tilhørende virksomhedsskat medregnes i den personlige indkomst i omdannelsesåret.

Reglerne for omdannelser med åbningsstatus den 1. dag i indkomståret 1997

Reglerne for omdannelser med åbningsstatus før den 1. dag i indkomståret 1997 anvendes med den modifikation, at der ikke skal beregnes tillæg på 25% til opsparingskontoen fra og med indkomståret 1992¹¹⁴.

5.5. Skattepligtsophør

Fra og med indkomståret 1993 blev reglerne om efterbeskatning ved skattepligtsophør synkroniseret med de generelle ophørsregler.

Ophører den fulde skattepligt efter KSL § 1, bliver den erhvervsdrivende hjemmehørende i en fremmed stat, Færøerne eller Grønland efter bestemmelserne i en dobbeltbeskatningssaftale, eller ophører den begrænsede skattepligt efter KSL § 2 af virksomhed her i landet, skal den erhvervsdrivende som hovedregel efterbeskattes af opsparet overskud i det indkomstår, hvor skattepligten eller det skattemæssige hjemsted flyttes, medmindre den erhvervsdrivende fortsat er skattepligtig efter KSL §§ 1 eller 2 med hensyn til fast driftssted i Danmark¹¹⁵.

Hvis en erhvervsdrivende, som anvender virksomhedsordningen, har virksomhed både i Danmark og i udlandet, er der tale om én virksomhed i relation til

E.4

VSL. Når skattepligten efter KSL § 1 ophører, eller når flytning af det faste driftssted sker, anvendes de almindelige regler i VSL § 15 a, stk. 3 om ophør med at drive én af flere virksomheder, hvor der er mulighed for overførsel af friværdien fra indskudskapital til mellemregningskontoen.

Det beløb, som højst kan overføres, er en forholdsmæssig del af kapitalafkastgrundlaget ved udløbet af indkomståret forud for ophørsåret. I brøken for den forholdsmæssige del indgår de aktiver, som kan henføres til den udenlandske virksomhed i tælleren og samtlige aktiver indskudt i virksomhedsordningen i nævneren.

Reglerne til og med indkomståret 1996

En hævning af indskudskapitalen skal efter VSL § 15 a, stk. 1 ske før der hæves beløb efter lovens § 5, stk. 1 (uden om hæverækkefølgen). Da der samtidig skal ske beskatning af en forholdsmæssig del af indestående på konto for opsparet overskud, jf. lovens § 15 a, stk. 2, betyder dette til gengæld, at der ikke kan opspares for dette år, da hæverækkefølgen foreskriver, at opsparet overskud først kan hæves, efter at hele det resterende overskud er hævet.

Reglerne fra og med indkomståret 1997

Reglerne om hævning af indskudskapitalen er ændret fra og med indkomståret 1997¹⁰⁴, idet hævning af opsparet overskud ved delafstæelser (én af flere virksomheder, en virksomhed, der er udskilt af den bestående virksomhed eller en ideel andel af en virksomhed) ikke skal ske i hæverækkefølgen.

5.6. Indkomsten bliver konkursindkomst

Virksomhedsordningen kan som tidligere nævnt ikke anvendes på konkursindkomst. Når virksomhedens indkomst bliver konkursindkomst, bliver den tidligere betalte virksomhedsskat endelig uden nogen form for "afsluttende ansættelse" i relation til virksomhedsordningen.

5.7. Dødsfald

5.7.1. Den erhvervsdrivende er afdøet ved døden før 1. januar 1997

Virksomhedsskatteloven kan kun anvendes af skattepligtige personer. Dette betyder, at dødsboer, som driver afdødes virksomhed videre, ikke kan anvende ordningen. VSL kapitel 6 (§§ 17-20)¹¹⁶ indeholder regler om, hvorledes der skal forholdes med opsparet overskud i afdødes virksomhed.

Det er boets behandlingsmåde som er afgørende for anvendelsen af de forskellige regelsæt i VSL.

5.7.1.1. Uskiftet bo

En efterlevende ægtefælle, som overtager boet til hensidende i uskiftet bo, succederer¹¹⁷ i afdødes stilling med hensyn til virksomhedsordningen. Dette betyder, at ægtefællen fortsætter virksomhedsordningen på samme måde og på samme betingelser som afdøde.

Kapitalafkastordningen indeholder ingen bestemmelser om uskiftet bo. Efter praksis kan den efterlevende ægtefælle, der ønsker at drive afdødes erhvervsvirksomhed videre, og som ikke selv har drevet selvstændig erhvervsvirksomhed eller har drevet selvstændig erhvervsvirksomhed og benyttet kapitalafkastordningen, indtræde i afdødes stilling med hensyn til konjunkturudligningskontoen.

Reglerne om, at flere virksomheder i relation til virksomhedsordningen og kapitalafkastordningen skal samles til én virksomhed pr. ægtefælle, betyder at ægtefællen skal anvende virksomhedsordningen eller kapitalafkastordningen på alle de virksomheder, som ægtefællen er engageret i, herunder afdødes virksomheder.

Hvis ægtefællen har benyttet virksomhedsordningen på sin egen erhvervsvirksomhed, kan ægtefællen overtage afdødes konjunkturudligningskonto, forudsat at ægtefællen overgår til at anvende kapitalafkastordningen også på sin egen virksomhed.

Når den efterlevende ægtefælle derefter ophører med at anvende kapitalafkastordningen og overgår til virksomhedsordningen, anses indestående på konjunkturudligningskontoen som indestående på konto for opsparet overskud for 1992 og fremover.

5.7.1.2. Skifte

Virksomhedsordningen kan anvendes i mellemperioden¹¹⁸. Selve dødsboet kan derimod ikke anvende ordningen. Dette betyder bl.a., at konti for opsparet overskud ikke kan indgå i boet.

Efter VSL § 20 skal der altid foretages afsluttende afsættelse for mellemperioden, hvis indestående på konti for opsparet overskud udgør over 65.000 kr., og efter VSL § 22 b, stk. 7¹¹⁶ skal der foretages afsluttende ansættelse, hvis konjunkturudligningsordningen har været anvendt ved udgangen af indkomståret forud for den erhvervsdrivendes død.