

Nyhedsbrev nr. 1 april 2024

8. april 2024

Side 1/3

Salg af private aktiver

side 1

Salg af private aktiver

På det seneste har vi set skattesager, hvor Skattestyrelsen kræver dokumentation på aktiver der er solgt privat. Denne dokumentation, ligger borgerne typisk ikke inde med, idet ingen lovgivning regulerer at dette er et krav.

Værdiansættelse ved beregning af tinglysningsafgift side 1

Idet Skattestyrelsen kræver denne dokumentation, er vores opfordring derfor, at såfremt man sælger mange private aktiver, at gemme dokumentation herpå. Enten i form af opslået annonce på DBA eller Facebook, eller opslået annonce andet steds. Alternativt kan du udbede dig en kvittering fra køber, på at salget er sket. Der er ingen formkrav til denne kvittering.

Moms på ferielejligheder

side 2

Værdiansættelse ved beregning af tinglysningsafgift

I forbindelse med overdragelse af ejendommen inden for familien, har vi set noget helt nyt vedr. beregningsgrundlaget for tinglysningsafgiften, som vi ikke har set før.

I forbindelse med beregning af tinglysningsafgiften skal der oplyses hvad den forventede handelsværdi af ejendommen er. Dette jf. tinglysningsafgiftslovens § 4 stk. 4. Her anvender vi normalt den værdi som ejendommen er handlet til, også ved handler efter +/-15 procent reglen. Vi har nu haft sager hvor skattestyrelsen beder vurderingsstyrelsen om en værdiansættelse af ejendommen i forbindelse med beregningsgrundlaget for tinglysningsafgiften. Vurderingsstyrelsen vurderer en meget høj vurdering af ejendommen, som nu skal danne grundlag for beregning af tinglysningsafgift.

Det vil give anledning til endnu et skatteforbehold i overdragelsesaftalen vedr. ejendommen.

Om denne værdiansættelse foretaget af vurderingsstyrelsen yderligere vil danne grundlag for gaveanmeldelsen er endnu uklart! Dog forventer vi det ikke, idet vi stadig har værdiansættelsescirkulæret fra 1982, som må anvendes ved familiehandler. Vi forventer således at der fremadrettet vil være en særskilt værdiansættelse ved henholdsvis beregningsgrundlag af tinglysningsafgift og ved gaveanmeldelsen.



Nyhedsbrev nr. 1 april 2024

8. april 2024

Side 2/3

Moms på ferielejligheder

Så kom det ventede styresignal med en skærpelse af praksis, som vil betyde at mange private, som har investeret i en ferielejlighed, vil blive omfattet af pligt til at lade sig momsregistrere og betale moms, hvis lejligheden udlejes.

Hidtil har det været fast praksis, at en ejer af en ferielejlighed kunne udleje denne uden moms, når fællesfaciliteter mv., herunder restauration, badeland mv., blev drevet af en anden juridisk enhed. Det er denne praksis, som ophæves. Den ændrede praksis har virkning 6 måneder efter offentliggørelse af styresignalet, og dermed fra 22. september. Ejere af ferielejligheder mv. bør derfor meget hurtigt få taget stilling til, om de er omfattet af den ændrede praksis.

Ifølge styresignalet skal der foretages en samlet vurdering af, om udlejningen af en ferielejlighed bliver omfattet af momspligt. Ifølge styresignalet skal følgende forhold indgå i den samlede vurdering:

- hvordan det udlejede vurderes i relation til anden dansk lovgivning, herunder om udlejningsvirksomheden er omfattet af hotelbegrebet i sommerhuslovens § 1, stk. 5 (tidligere lov om hotel- og restaurationsvirksomhed, § 1, stk. 1, nr. 2)
- om det udlejede kun må anvendes erhvervsmæssigt
- om det udlejede fremtræder som en selvstændig feriebolig og er selvstændigt matrikuleret, f.eks. som ejerlejlighed med et særskilt ejendomsblad i tingbogen
- om der er knyttet fællesfaciliteter umiddelbart til det udlejede
- om eventuelle tjenesteydelser udover overnatningsydelsen skal tilkøbes af tredjemand
- om el, vand og varme skal afregnes separat
- om der er mulighed for servering i tilknytning til eller i nærheden af det udlejede, herunder om udlejer har indgået aftale med en restauration i umiddelbar nærhed af ferielejligheden.

Det er desværre en forholdsvis diffus opremsning af de kriterier, som indgår i vurderingen, men udgangspunktet vil være, at hvis en ferielejlighed anvendes på en måde, som betyder at den kan anses for at være i konkurrence med hotel erhvervet, vil udlejningen med stor sandsynlighed blive omfattet af momspligt.

Der vil være tilfælde, hvor en privat investor har investeret i en ferielejlighed i et feriecenter, hvor stort set samtlige kriterier er opfyldt, og hvor der med sikkerhed vil blive tale om momspligt, hvis ferielejligheden er anskaffet med henblik på udlejning eller med henblik på overvejende at blive lejet ud.



Nyhedsbrev nr. 1 april 2024

8. april 2024

Side 3/3

TaxMaster ApS besvarer alle typer af skatte spørgsmål.

TaxMaster ApS hjælper dig igennem alle former for skattefri omstruktureringer, f.eks. aktieombytninger, spaltninger, fusioner m.m.

TaxMaster ApS har en stor viden om beskatning i forbindelse med til- og fraflytning, beskatning ved arbejde i udlandet, udlændinges beskatning ved arbejde i Danmark.

TaxMaster ApS har bred erfaring med opgørelse af skat for dødsboer.

Arrangerer skattekurser med indhold efter kundens behov og ønsker

**Se mere på vores hjemmeside:
www.taxmaster.dk**



Omvendt vil der være ferielejligheder i feriecentre, hvor der ikke er tilknyttet restauration eller lignende og hvor fællesfaciliteterne er sparsomme, hvorved momspligten kan undgås. I den sammenhæng vil det også have betydning, hvis ferielejligheden i et ikke uvæsentligt omfang anvendes til private formål.

Det må formodes, at der forholdsvis hurtigt vil blive indgivet anmodninger om bindende svar, så der inden praksisændringen træder i kraft vil være mere præcise retningslinjer, som kan afbøde den værste usikkerhed, som unægtelig er til stede lige nu.

I styresignalet slås det fast, at sommerhusudlejning, hvor der moms frit kan udlejes indtil 2 sommerhuse på samme matrikel, ikke ændres.

Og endelig skal man være opmærksom på at momslovens bagatelgrænse på 50.000 kr. også gælder udlejning af ferielejligheder. Det er imidlertid en grænse, som gælder samtlige indtægter indenfor samme juridiske enhed, hvilket vil føre til at mange personligt drevne virksomheder har "brugt" grænsen og derfor kan blive omfattet af momspligt for udlejningen, selv om ferielejligheden isoleret set giver en mindre lejeindtægt.

Momspligten giver adgang til momsfradrag efter momslovens almindelige regler. Det kan være omkostninger til møblering, udskiftning af inventar, service mv., forbrug af elektricitet og varme.

Endelig kan momspligten være en fordel, hvis man som privat investor køber en ny ferielejlighed, der sælges med tillæg af moms. I dette tilfælde kan momsen afløftes helt eller delvist, afhængigt af om den skal anvendes delvist privat eller udelukkende som udlejningslejlighed.