

# Forældre købs ejendom i virksomhedsordningen.

EN ANALYSE AF LOVÆNDRINGEN FOR FORÆLDREKØB I VIRKSOMHEDSORDNINGEN OG ET KIG PÅ DEN SKATTEMÆSSIGE KONSEKVENNS.

FORFATTER: ANDERS WEESGAARD SØRENSEN

VEJLEDER: JONAS GRUD HENRIKSEN

## Indhold

Abstract .....	4
Indledning.....	5
Aftale om finansloven for 2020: .....	6
Problemstilling og problemformulering.....	7
Afgrænsning .....	9
Metode / Kildekritik .....	10
Opgavens struktur .....	12
Begrebsforklaring.....	13
Beskatning af selvstændige .....	14
Den progressive skat i Danmark .....	14
Indkomsttyper.....	16
Personlig indkomst.....	16
Kapitalindkomst .....	18
Ligningsmæssige fradrag .....	19
Virksomhedsordningen .....	20
Formålet .....	20
Fordele ved virksomhedsordningen .....	20
Højere rentefradrag. ....	20
Konjunktur udligning .....	21
Kapitalafkast.....	23
Betingelser for at bruge VSO .....	23
Begreberne i virksomhedsordningen.....	24
Indskudskontoen.....	24
Indskud af ejendomme .....	26
Indskud af driftsmidler .....	27

Indskud af varelager .....	27
Indskud af gæld .....	27
Mellemregningskontoen .....	28
Hævninger og hæverækkefølgen .....	30
Hævninger .....	30
Anset som overført .....	30
Hensat til senere hævning .....	30
Sikkerhedsstillelser for privat gæld .....	31
Hæverækkefølgen .....	31
Udvidet hæverækkefølge .....	33
Kapitalafkastgrundlaget .....	34
Hovedregel .....	34
Undtagelserne .....	34
Rentekorrektion .....	35
Rentekorrektion ved negativ indskudskonto .....	35
Rentekorrektion ved forældrekøbsejendomme .....	36
Underskud i VSO .....	39
Opsparet overskud .....	39
Positiv kapitalindkomst .....	39
Personlig indkomst og fremførsel .....	40
Overskudsdisponering .....	40
Udlejning af ejendomme .....	41
Case analyser .....	42
Case 1 .....	42
Beskrivelse .....	42
Regnskabet .....	43

Retslige fakta.....	43
Analyse.....	45
Delkonklusion .....	46
Case 2 .....	47
Beskrivelse .....	47
Retslige fakta.....	48
Analyse.....	48
Delkonklusion .....	49
Case 3 .....	50
Beskrivelse .....	50
Retslige fakta.....	51
Analyse.....	51
Delkonklusion .....	51
Konklusion .....	52
Litteraturliste .....	55
Bøger .....	55
Internettet .....	55
Artikler .....	56
Bilag 1. lovforslag L 106 som vedtaget 21/12 2021 (del vedr. VSO).....	57
§ 8.....	57
§ 9.....	59

## Abstract

In the recent years it has become more and more popular for especially young students in the larger university cities, like Aalborg, Aarhus and Copenhagen, to rent an apartment from their parents.

It is done for various reasons, but largely due to the fact that finding apartments suitable for a student and their financial situation is hard.

Combine this with a housing market where prices have boomed in recent years and a lot of parents having the means to invest and you get the situation we have in Denmark.

In Denmark you can be taxed in a variety of ways when running a company, but in this thesis we will be looking at sole proprietorships and how the recent changes in the way they are taxed, affects sole proprietorships that include properties that are rented out to close family.

The new legislation aimed to make it tax-neutral to have properties that you rented out to family regardless of if you were taxed as a sole proprietorship, or being taxed outside it, as a regular taxpayer.

The thesis will start off with a small introduction to sole proprietors and then go through the relevant legislation on the subject and explain how the different mechanisms function.

A few fictional cases are then outlined and the impact of the changes to the legislation regarding sole proprietorships will be analyzed and commented.

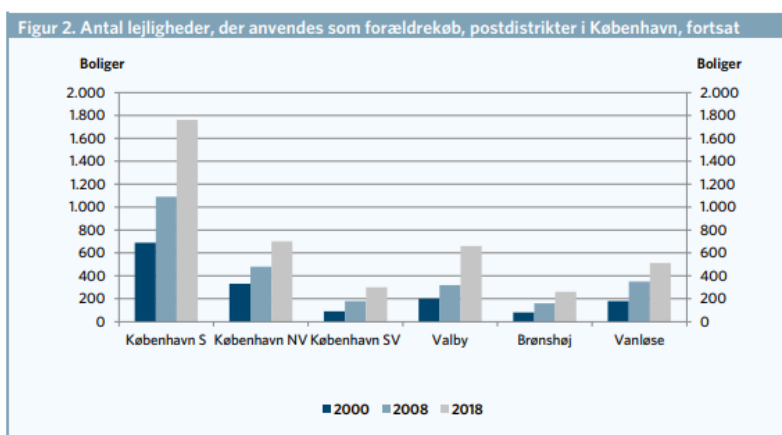
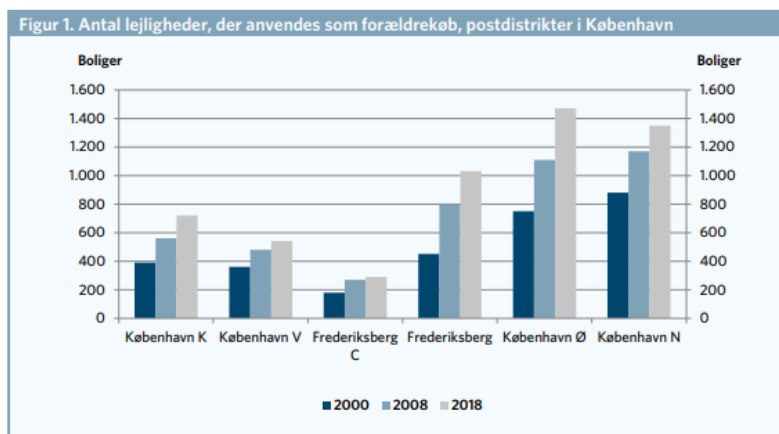
In the end of the thesis, we will look at the findings in these fictional cases and see if the changes made to sole proprietorships is doing what it was supposed to do, or if the changes to the legislation have penalized small business owners that happen to own an apartment they rent out to close family.

## Indledning

I en årrække har forældrelejligheder været meget brugt. Især i de store studiebyer som København, Aarhus og Aalborg hvor priserne på lejligheder og udbuddet af samme kan gøre det svært at skaffe bolig for en studerende på SU.

En brugt løsning har været forældrelejligheder, hvor forældre går ind og køber en lejlighed for at leje den ud til deres børn.

Herunder kan man se stigningen på antal lejligheder i København som anvendes som forældrelejligheder fra 2000 til 2018, og tendens er klar, det er kun gået en vej.



Det har været fordelagtigt set med forældrenes øjne på flere punkter.

Dels har priserne i mange år i storbyerne kun gået en vej, så købet af en forældrelejlighed er

<sup>1</sup> AE, "Forældrelejligheder vinder frem på det københavnske boligmarked"

både en investering med forventning om at kunne sælge med fortjeneste om nogle år, men også muligheden for at støtte deres børns mulighed for at bolig under uddannelse.

Tidligere har det været muligt at have en forældre købslejlighed i virksomhedsordningen. Her har der været nogle meget fordelagtige regler for rentefradrag som har stillet virksomhedsejeren væsentlig bedre end almindelige person som beskattes efter personskatteloven.

I finansloven for 2020 gøres der op med denne fordel, da man i første omgang helt ønsker at fjerne muligheden for at have forældre købsjendomme i virksomhedsordningen og kapitalafkastordningen.

### Aftale om finansloven for 2020:

”Afskaffelse af forældre køb i virksomhedsordningen mv.

*Gældende regler giver mulighed for at anvende virksomhedsordningen til at trække renteudgifter på forældre købslejligheder fra i egen eller ægtefælles lønindkomst mv. (personlig indkomst før AM-bidraget). Dermed har renteudgifter i virksomhedsordningen en fradragsværdi*

*på op til ca. 55,9 pct. for topskatteydere mod normalt ca. 25,6-33,6 pct., hvis virksomhedsordningen ikke anvendes.*

*Regeringen, Radikale Venstre, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og Alternativet er enige om at ændre reglerne, så udlejning af bolig til nærtstående ikke kan indgå i virksomhedsordningen eller kapitalafkastordningen. Det vil indebære, at forældre køb ikke kan indgå i ordningerne.*

*Initiativet indebærer, at renteudgifter i forbindelse med forældre køb får samme fradragsværdi som private renteudgifter i forbindelse med køb af ejerbolig, dvs. normalt 25,6-33,6 pct. i en gennemsnitskommune. Forældre vil således fortsat kunne købe en lejlighed og udleje den til deres børn, men det vil ikke ske med særlige skattemæssige fordele.*

*Aftalepartierne ønsker, at ændringerne træder i kraft fra 2021. Der vil i første halvår 2020 ske en konsolidering af det mulige ikrafttrædelsestidspunkt, provenuprofil og de administrative omkostninger.*

*Ved ikrafttrædelse 2021 skønnes tiltaget at indebære et finansieringsbidrag på ca. 130 mio. kr. i 2021, ca. 150 mio. kr. i 2022 og ca. 160 mio. kr. i 2023. Varigt udgør finansieringsbidraget 230 mio. kr.”<sup>2</sup>*

Dette sker som man kan se, grundet et ønske om at fjerne de særlige skattemæssige fordele ordningerne giver mulighed for. Fordele som regeringen forventede ville give et finansieringsbidrag på 130-160mio. kr. de første år og senere 230 mio. kr.

I den endelig og vedtaget version af loven har man bibeholdt muligheden for at have forældrekøbsejendomme i ordningerne. Det man har gjort, er at fjerne fordelene ved bl.a. at indfører en rentekorrektion på forældrekøbsejendomme.

## Problemstilling og problemformulering

Jeg vil i denne opgave kigge på LBK nr 1836 af 16/09/2021 som er den gældende lovbekendtgørelse for virksomhedsskatteloven.

Som forrige afsnit har beskrevet, har intentionen været at neutralisere den fordel virksomhedsordningen gav til skattepligtige som havde forældrekøbsejendomme over dem som blot beskattes efter PSL.

Til at starte med var udgangspunktet at man ville fjerne muligheden for at have forældrekøbsejendomme under virksomhedsordningen helt.

---

<sup>2</sup> Finansministeriet – Aftaler om finansloven for 2020



I den endelige udgave har man dog valgt at bibeholde muligheden for at have forældrekøbsejendomme inde i virksomhedsordningen. Man har i stedet implementeret nogle love som har til hensigt at flytte den rentefradragsfordel der er i VSO tilbage til kapitalindkomst lig reglerne i PSL.

Problemstillingen er så nu om de ændringer som er vedtaget, reelt er med til at gøre beskatningen på forældrekøbsejendomme neutral eller er det nu blevet en hæmning at bruge virksomhedsordningen.

For at belyse problemstillingen vil de gældende regler blive gennemgået i den første del af opgaven.

Derefter vil der blive opsat en række cases, hvor effekten af denne lovændring vil blive beregnet og analyseret for at se hvilken effekt ændringerne har haft.

Til sidst vil jeg i opgaven samle de observationer der er lavet i opgaven og besvare følgende problemstillinger:

- Har lovændringen den ønskede effekt om en neutral beskatning af forældrekøbsejendomme?
- Hvilken økonomisk forskel har den ændrede lovgivning reelt for brugerne af virksomhedsordningen til forældrekøbsudlejning?
- Er det stadig relevant at bruge virksomhedsordningen til forældrekøbsejendomme?
- Vil ændringerne i lovgivningen have en påvirkning på boligmarkedet?

## Afgrænsning

I dette afsnit vil jeg gøre rede for de områder eller emner jeg vælger at udelade.

For at holde mig til problemformuleringen vil der her være en lang række fravalg som skal hjælpe opgaven til at forholde sig til det som er mest væsentligt for at kunne svare på problemformuleringen.

Opgaven forudsætter at læser har en generel viden om personskatteoven, og opgaven vil derfor kun komme ind på lovgivning i PSL i et begrænset omfang som er relevant for belystningen og forståelsen af projektet og problemstillingen.

Virksomhedskatteordningen indeholder flere beskatningsmuligheder. I denne opgave vil jeg kun fokusere på virksomhedsordningen.

Jeg vil i projektet derfor ikke arbejde med kapitalafkastordningen, konjunkturudligningsordningen, kapitalafkastordningen for aktier og anparter samt udligningsordningen for kunstnere.

Opgaven vil være fokuseret på den selvstændige erhvervsdrivende og opgaven vil derfor afgrænses fra selskabsformen som ApS og A/S og det samme er gældende for K/S'er, fonde, foreninger mv.

Det er lovens hensigt at eliminere rentefordelen i VSO men blot gøre det skatteneutralt om beskatningen sker efter PSL eller reglerne for VSO.

Derfor vil jeg i opgaven ikke komme på regler vedrørende ophør eller afståelse af ejendom da essensen er om loven virker som tiltænkt.

Af samme årsag vil jeg også afgrænse mig fra at tage udtrædelse af VSO op i opgaven.

## Metode / Kildekritik

Jeg har valgt at skrive om ændringen i virksomhedsordningen, også kaldet virksomhedsskatteordningen, i 2021. Der er tale om LBK nr 1836 af 16/09/2021

Da det er en helt ny lovbekendtgørelse, som er trådt i kraft for regnskabsåret 2021, er der endnu ikke nogen domme på baggrund af lovændringen.

Grundlaget for opgaven og dens analyser vil derfor bero på det gældende LBK samt i stor udstrækning den juridiske vejledning fra Skattestyrelsen vedrørende virksomhedsskatteordningen. Der vil derudover blive brugt diverse fagbøger og faglige relevante artikler mm.

Opgaven vil bygges op ved at relevant viden gennemgås, hvilket her vil være teorien omkring virksomhedsskatteordningen samt her til anden relevant lovgivning være hovedelementerne.

Opgaven vil tilsigte at redegøre for effekten af ændringen i virksomhedsordningen. Redegørelsen vil blive understøttet ved nogle opstillede cases, som vil vise resultatet af ændringen under forskellige forudsætninger, set i forhold til hvordan det så ud inden ændringen blev implementeret. Casene vil indeholde beregninger og figurer som er relevant for at kunne gøre effekten af lovændringen overskuelig.

Resultatet af disse beregninger vil blive analyseret og sammenlignet med formålet med selve lovændringen.

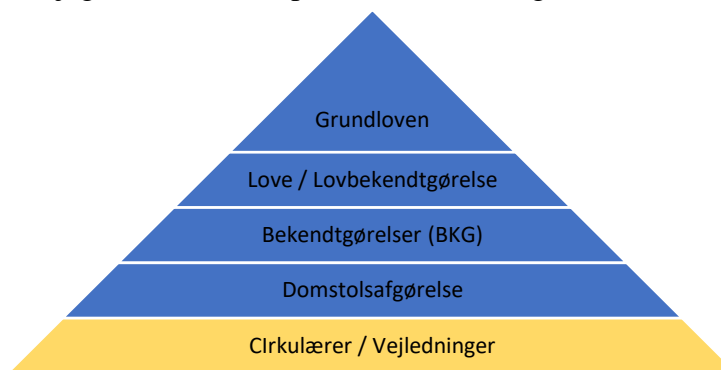
Da opgaven er af teoretisk karakter, vil den bero på kvalitative data specielt lovgivning og lignende. Der vil ikke indgå empiriske undersøgelser da jeg ikke mener dette vil kunne hjælpe med at belyse problemstillingen som den er.

Jeg vil så vidt det er muligt bruge den juridiske metode<sup>3</sup> i min analyse af de brugte cases i opgaven.

Her vil jeg:

- Foreligge de fakta som ligger til grund for casene.
- Fastlægge hvad der er retligt relevant
- Henvise til relevant retskilde
- Beskrive effekten af retskilden i forhold til casen

Der er i Danmark flere retskilder, men den principale er selve lovene som hierarkisk kun er under Grundloven, jeg har herunder opstillet de forskellige retskilder hierarkisk,



I figuren herover har jeg tilladt mig at farve cirkulære / vejledninger i en anden farve da de ikke er traditionelle retskilde, men kan være med til at fortolke retskilderne.<sup>4</sup>

I denne opgave vil vi beskæftige os primært med lovbekendtgørelsen og den juridiske vejledning. Her vil LBK som retskilde have den højeste værdi da den juridiske vejledning er en administrativ vejledning som ligger under loven.

Da opgavens problemstilling først er trådt i kraft for regnskabsåret 2021, er der ikke fundet domstolsafgørelser på området endnu som kan danne retspraksis.

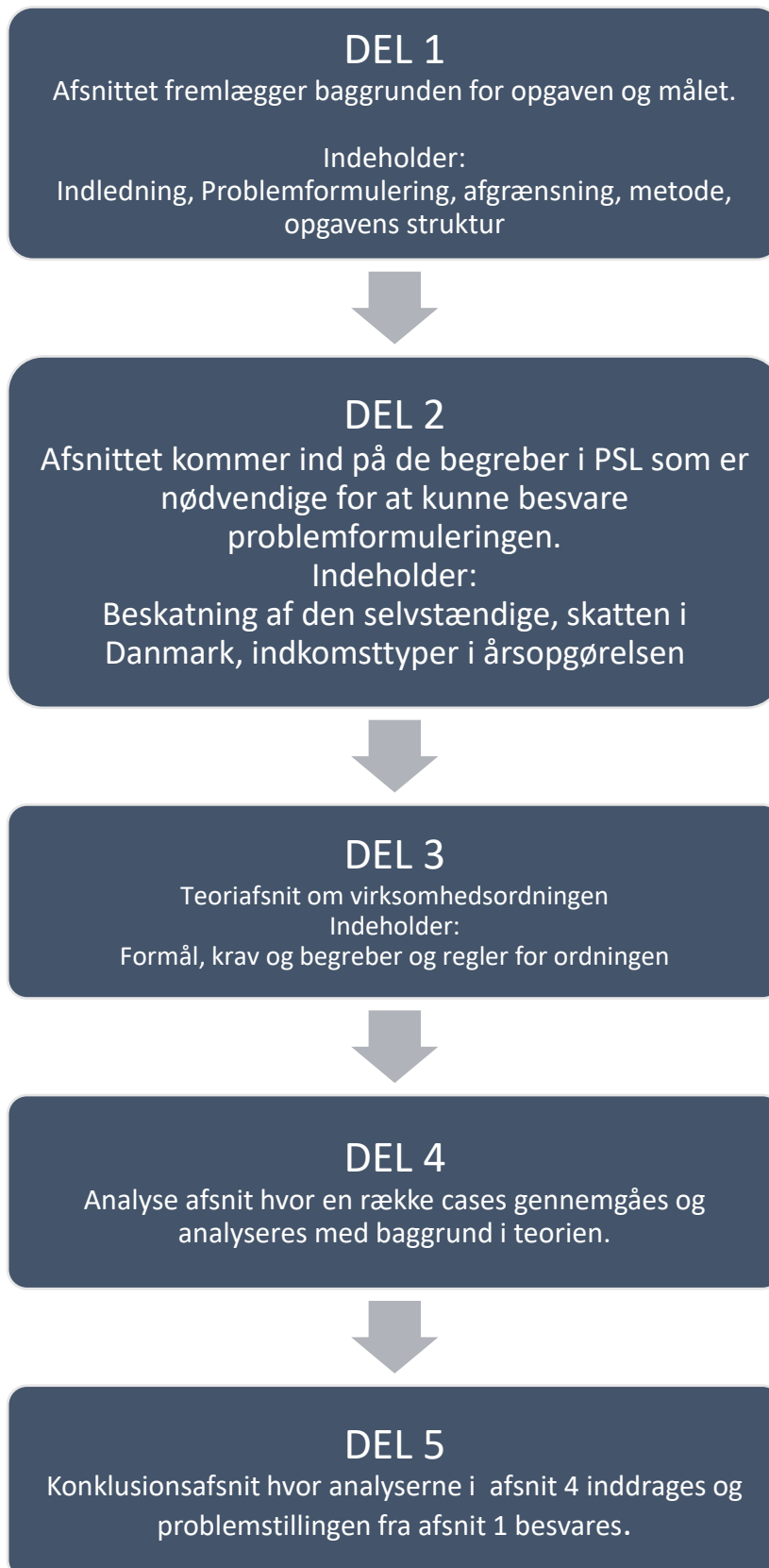
Derfor vil denne opgave tage udgangspunkt i loven i form af LBK nr. 1836 af 16/09/2021 og den juridiske vejledning fra Skattestyrelsen.

---

<sup>3</sup> [www.juridiskmetode.dk](http://www.juridiskmetode.dk) – ”Hvad går metoden ud på”

<sup>4</sup> [www.juridiskmetode.dk](http://www.juridiskmetode.dk) – ”Retskilderne”

## Opgavens struktur



## Begrebsforklaring.

I dette afsnit vil jeg kort skrive de gængse forkortelser, primært lovgivning, som vil blive brugt i denne opgave.

Følgende forkortelser er brugt:

Forkortelse Betydning:

PSL	Personskatteloven
VSL	Virksomhedsskatteloven
VSO	Virksomhedsordningen
BFL	Bogføringsloven
SL	Statsskatteloven
VLL	Varelagerloven
ABL	Arbejdsmarkedsbidragsloven
LBK	Lovbekendtgørelse
FIFO	First In First Out

## Beskatning af selvstændige

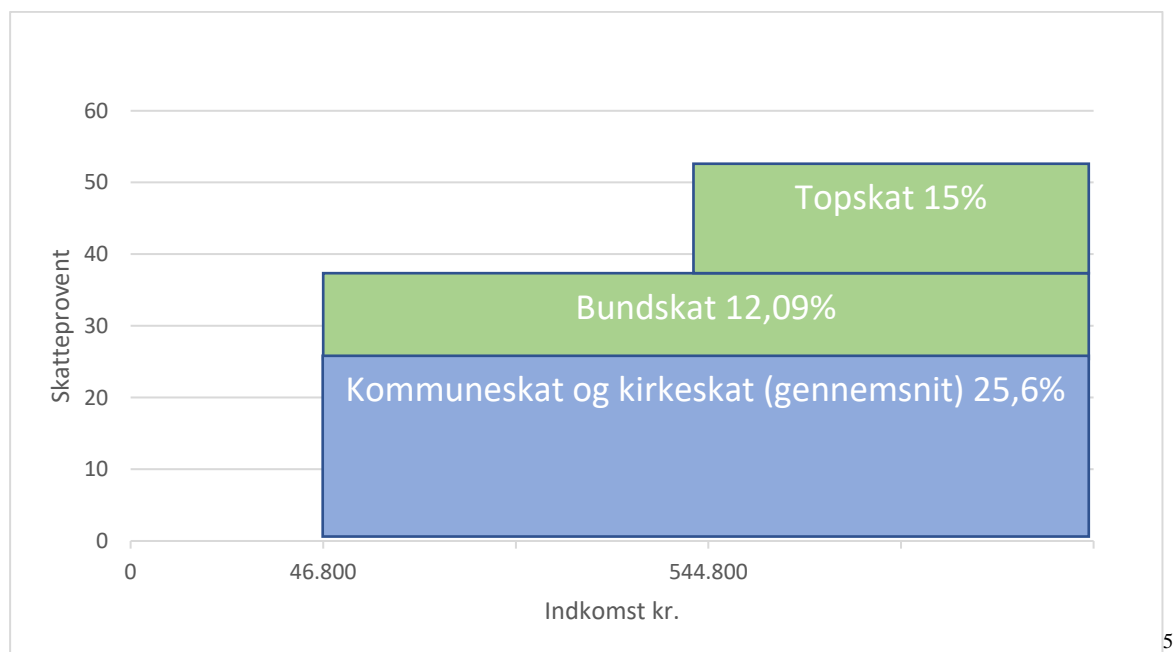
I Danmark opgøres den skattepligtige indkomst i henhold til SL§ 4-6 som det vi kalder nettoindkomstprincippet. Dvs. at de omkostninger som er afholdt for at erhverv, sikre og vedligehold indkomsten skal fratrækkes bruttoindkomsten

### Den progressive skat i Danmark

Derudover har vi i Danmark, det vi kalder for et progressivt skattetryk.

Dvs. at i takt med af den selvstændige erhvervsdrivendes indkomst stiger, så vil der samtidig være en højere og højere skatteprocent på indkomsten.

I grafen herunder har jeg ud fra data fra Skatteministeriet vist hvordan den progressive skat ser ud i 2021.



I princippet betaler vi bundskat, kommuneskat og kirkeskat så snart vi har en indkomst. Dog har vi et bundfradrag som trækkes fra i de først tjente kroner i disse skatter.

<sup>5</sup> Skatteministeriet – Satser og beløbsgrænser i lovgivningen, Personskatteloven

Bundfradraget er, som vist i figuren på forrige side, på 46.800 kr. for 2021 og reguleres årligt.

Kommuneskatterne er i gennemsnit ca. 25%<sup>6</sup>, og er man medlem af den Danske Folkekirke betales der yderligere 1,03% i kirkeskat. I overstående er kirkeskatten medtaget til den gennemsnitlige kirkeskatteprocent der betales for de ca. 75% som er medlemmer af den Danske Folkekirke<sup>7</sup>. Kommuneskatterne varierer fra kommune til kommune, men i denne opgave vil jeg gå ud fra gennemsnittet på 25%

Den sidste skat vi har, er topskatten på 15%. Der er her ikke noget bundfradrag men til gengæld skal der først betales topskat af indkomst over topskattegrænsen. Denne grænse er i 2021 på 554.800 kr.

I forhold til VSO så er specielt topskatten på de 15% en af de store grunde til at vælge VSO som beskatningsform som selvstændig erhvervsdrivende i Danmark. Jeg vil komme mere ind på dette senere i opgaven under gennemgangen af selve VSO.

Udover overstående så har vi også AM-bidraget som er en bruttoskat. At det er en bruttoskat, betyder at den betales af hele den lønindkomst man har, samt indkomst resultat af virksomhed før renter og eventuelle honorarer. De førnævnte skatter som; bundskat, kommuneskat, kirkeskat og topskat beregnes af nettoindkomsten fratrukket AM-bidraget.

---

<sup>6</sup> Skatteministeriet – ”Kommuneskatter – Gennemsnitsprocenter 2007-2022”

<sup>7</sup> Skatteministeriet – ”Kommuneskatter – Gennemsnitsprocenter 2007-2022”



## Indkomsttyper

For at forstå en anden fordel i virksomhedsordningen er det vigtigt at forstå de forskellige indkomsttyper eller grupper som tilsammen udgør vores skattepligtige indkomst.

- Personlig indkomst
- Kapital indkomst
- Ligningsmæssige fradrag
- Aktie indkomst
- CFC-indkomst

De forskellige indkomstgrupper beskattes nemlig forskelligt. Af denne grund har fradrag i de forskellige grupper hver sin skatteværdi. Når vi snakker skatteværdi for fradrag, er det den sparede skat vi snakker om.

F.eks. vil en skatteværdi på negativ kapitalindkomst på ca. 28% betyde at hvis man har 10.000 kr. i negativ kapitalindkomst, kan man trække  $10.000 * 28\% = 2.800$  kr. fra i sin skatopgørelse.

## Personlig indkomst

Dette er gruppen hvor marginalsatten er højest og derfor har fradrag i denne indkomstgruppe den største skatteværdi. Dette er grunden til at virksomhedsordningen er at foretrække over beskatning efter PSL, da den tillader af fratække renteudgifter i overskuddet af virksomheden, fremfor som negativ kapitalindkomst.

Personlig indkomst er i PSL § 3 negativt afgrænset således, at indkomster som ikke er kapitalindkomster, aktieindkomster eller CFC-indkomster iht. PSL dermed klassificeres som personlig indkomst.

Under personlig indkomst er der forskellige beskatningsgrader alt efter typen af indtægt eller fradrag. Jeg har herunder lavet et overblik over gruppen for at vise hvor forskellen ligger.

PERSONLIG INDKOMST	AM-Bidrag	Kommuneskatter	Statsskatter	Marginalskat
+ Lønindkomst	x	x	x	37-56%
+ Overskud af virksomhed	x	x	x	37-56%
+ Honorarer	x	x	x	37-56%
+ Pensionsudbetalinger		x	x	37-52%
+ Modtagne ydelser som SU, dagpenge mv.		x	x	37-52%
+ Gruppeliv		x	x	37-52%
- Pensionsindbetalinger (privat)		x	x	37-52%
- Underskud af virksomhed		x	x	37-52%
= Personlig indkomst i alt				

8

Overstående tabel inddeler personlig indkomst, så vi har et overblik over hvilke skatter der pålægges hvilke indkomsttyper. Der er i marginalskatten set bort fra kirkeskatten og som tidligere er der taget udgangspunkt i en gennemsnitlig kommuneskat.

De øverste 3 grupper har en lidt højere marginalskat grundet at de er de eneste indkomster der betales AM-bidrag af.

AM-bidraget er fastsat til 8% i Danmark jf. ABL §1 og er reelt en skat på indkomst som kommer fra udførelsen af forskellige former for arbejde som nævnes i ABL §2 med enkelte undtagelser i ABL §3.

I forhold til virksomhedsordningen klarlægges det i ABL §5 hvordan AM-bidraget udregnes:

- + Skattepligtig overskud
- Kapitalafkast jf. VSL §5 stk. 1 nr. 3, litra a
- Overførsler fra konto for opsparet overskud + tilhørende virksomhedsskat
- + Eventuel rentekorrektion jf. VSL § 11 stk. 3
- = AM-grundlag

---

<sup>8</sup> Tabel er egen udarbejdelse på baggrund af satser fra: Skatteministeriet – Marginalskatteprocenter 1993-2022

## Kapitalindkomst

Kapitalindkomst er også det vi kalder for formueskatter. Som navnet antyder, er det en beskatning på baggrund af ens formue eller aktiver. Kapitalindkomst opgøres efter PSL § 4. Igen er det et nettoindkomstprincip som indkomsten opgøres efter

KAPITAL INDKOMST	AM-Bidrag	Kommuneskatter	Statsskatter	Marginalskat
+ Renteindtægter		x	x	37-42%
+ Overskud af udlejninger		x	x	37-42%
+ Kapitalafkast		x	x	37-42%
- Negativ kapital indkomst < 50.000 kr.		x		33%
- Negativ kapital indkomst > 50.000 kr.		x		25%
= Kapital indkomst i alt				

I modsætning til personlig indkomst, så er kapital indkomst positivt afgrænset i PSL § 4, stk. 1 og 2. Det betyder at loven oplister alle de indkomster som er kapital indkomst og indkomster som ikke nævnt vil derfor være personlig indkomst.

Overstående oversigt er simplificeret, da kapitalindkomsten indeholder flere grupper som kursgevinster og tab, rentekorrektioner mv. samt en grænse for den positive kapitalindkomst. Beløb over denne grænse, som i 2021 er 46.800 kr., vil flyttes til personlig indkomst

Under kapitalindkomst kan have indkomst op til 46.800 kr. i 2021 og positiv kapitalindkomst over denne grænse vil beskattes som personlig indkomst i stedet. Under grænsen vil der betales kommuneskat, bundskat og eventuelt kirkeskat som er en marginalskat på 37%.

Beløb over 46.800 grænsen vil beskattes som personlig indkomst og dermed skal der betales AM-bidrag og marginalskatten stiger derfor fra 37% til 42%, når vi ser bort fra kirkeskatten. Dette skyldes en særlov som sætter et skatteloft for positiv kapitalindkomst på 42% jf. PSL § 19 stk. 2.

## Ligningsmæssige fradrag

Ligningsmæssige fradrag er nok den gruppe med den laveste skattemæssige værdi på fradragene. Men det er stadig den gruppe som nyder mest omtale i medierne.

Omkostninger vedrørende posterne i denne gruppe kan modregnes i kommuneskatten og en eventuel kirkeskat og har derfor en skattemæssig værdi på 25-26% i en gennemsnitskommune, alt efter om man er medlem af Folke Kirken eller ej.

I de seneste år har der været meget omtale af håndværker fradraget som blev indført tilbage i 2011 og var tiltænkt som et incitament til at danskerne skulle betale for håndværkere på regning og dermed være med til at bekæmpe sort arbejde og samtidig få flere håndværkere i arbejde. Fradraget har ændret sig meget fra år til år og står til at udfases i 2022.

Da der direkte mangler arbejdskraft i mange håndværksbrancher, giver det ifølge mange ikke længere mening at bibeholde håndværkerfradraget.

I finansloven for 2022 afskaffes håndværkerfradraget pr. 1. april da regeringen mener at den danske økonomi er inde i en stærk periode og de derfor ikke er nogen grund til at booste den yderligere med et fradrag som mange mener er blevet for dyrt.<sup>9</sup>

LIGNINGSMÆSSIGE FRADRAG	AM-Bidrag	Kommuneskatter	Statsskatter	Marginalskat
- A-kasse & fagforeninger		x		25%
- Befordringsfradrag		x		25%
- Beskæftigelsesfradrag		x		25%
- Bidrag til godkendte velgørende foreninger		x		25%
- Håndværker fradrag <25.000		x		25%
- Servicefradrag <25.000		x		25%
- Børnebidrag		x		25%
= Ligningsmæssige fradrag i alt				

Det mest markante fradrag er beskæftigelsesfradraget som er indført jf. LL §9 J og har ændret sats og maksimale størrelse igennem årene. Beskæftigelsesfradraget beregnes i 2021 af 10,6% af indkomsten

---

<sup>9</sup> Boli.us.dk – ”Håndværkerfradraget afskaffes: Det mener danskerne”

## Virksomhedsordningen

### Formålet

Virksomhedsordningen, eller VSO som den også kaldes blev oprettet i 1987 som en del af 1987-skattereformen. Formålet var at lave beskatningsform som gav personlige virksomheder mulighed for, at få fuldt fradrag for finansielle udgifter vedrørende drift af erhvervsvirksomhed.

Derudover var målet også at lave en skatteneutral beskatningsmodel for personlige virksomheder i så vid udstrækning som dette var muligt<sup>10</sup>.

Samtidig ønskede man at selvstændige fik mulighed for at konjekturendligne deres indkomst, da selvstændiges indkomst alt andet lige ville svinge langt mere end almindelige lønmodtageres indkomst.

I dette afsnit vil jeg beskrive hvad teorien bag virksomhedsordningen, og hvilke love og betingelser der er for at bruge ordningen.

### Fordele ved virksomhedsordningen

Som erhvervsdrivende person vil man blive beskattet efter personskatteloven hvis man ikke har valgt andet. Der kan dog være flere fordele at hente ved at lade sig beskatte under virksomhedsordningen.

#### Højere rentefradrag.

Under personskatteloven trækkes renter fra som kapital indkomst mens de under virksomhedsordningen kan trækkes fra i den personlige indkomst som en del af virksomhedens resultat.

Dette er vigtigt da der er stor forskel på den skattemæssige værdi på fradrag i hhv. den personlige indkomst og kapitalindkomst.

---

<sup>10</sup> Lærebog om indkomstskat 17. udgave s. 185

Besparelse i kroner og ører kommer an på person og hvordan deres økonomi ser ud.

I Danmark svinger skatten af den sidste krone vi tjener i personligindkomst fra ca. 37-56%<sup>11</sup> alt efter om der er tale om en enligforsørger med jobfradrag eller der er tale om en person som betaler topskat. Skatten på den sidste krone er det vi kalder for marginals-katten og det er den som afgøre værdien af at kunne trække en omkostning fra.

Betaler en virksomhedsejer topskat og kan trække 1000 kr. fra i hans personlige indkomst har dette fradrag en værdi af 560 kr.

Omvendt hvis fradraget ligger som kapitalindkomst vil marginals-katten her være 25-42%.

Hvis vi antager at det er en negativ kapitalindkomst under 50.000 kr. så vil fradraget her kun have en værdi af 250 kr. da marginal skatten her kun er 25%

Måden at behandle renterne på i virksomhedsordningen, ligestiller den personlige erhvervsdrivende med virksomheder drevet i selskabsform som f.eks. ApS eller A/S.

Uden dette vil det som beskrevet ovenfor være væsentlig dyre for personlige virksomheder at finansiere investeringer gennem lånoptagelse grundet den lavere skatteværdi på renter udenfor selskabsregi eller VSO.

## Konjunktur udligning

En anden stor fordel ved at vælge at drive sin personlige virksomhed under virksomhedsordningen, er muligheden for at fordele sin indtjening over tid.

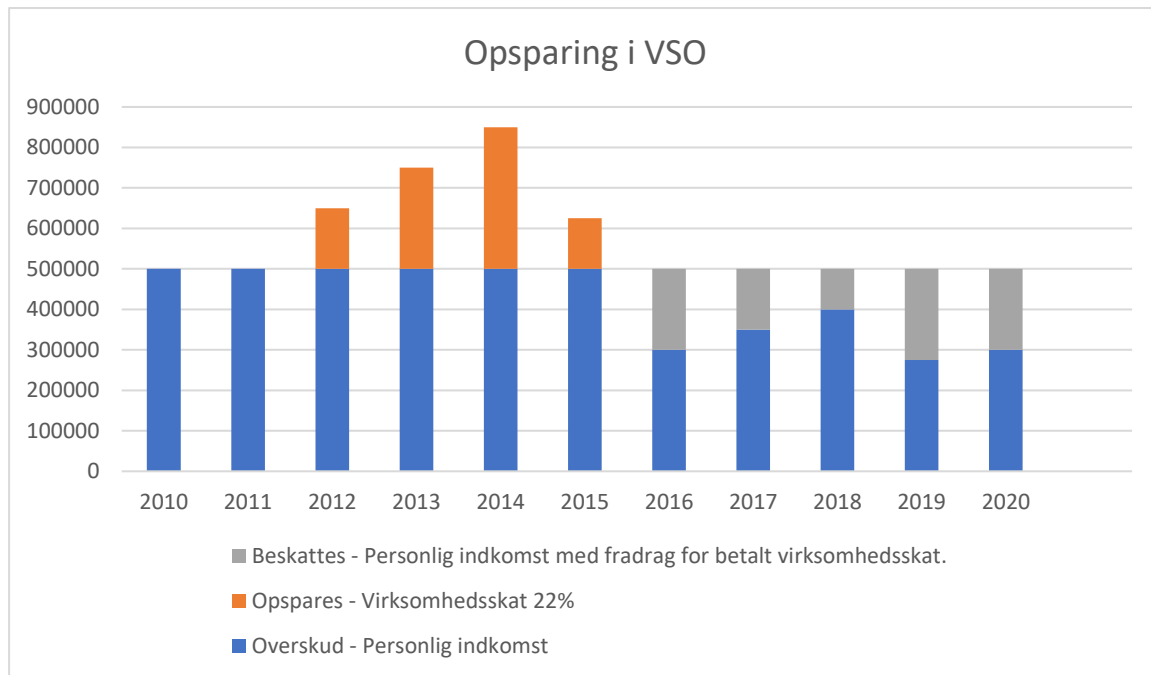
Kort sagt skal man som personlig erhvervsdrivende udenfor virksomhedsordningen beskattes af årets fulde skattepligtige indkomst.

Det kan give uønsket høje skatter da en virksomhed nogle år kan give meget store overskud, som vil resultere i en stor topskat udløses. Et eksempel kunne være at man i sin personlige virksomhed havde nogle ejendomme og et år valgt man så at sælge en af ejendommene.

Normale år uden ejendomssalg vil normalt kunne ligge godt under topskattegrænsen. Men disse enkelte år med ekstraordinære indkomster vil puste indkomsten for det ene år op.

---

<sup>11</sup> Skatteministeriet – Centrale skattesatser i skattelovgivningen 2018-2022



I virksomhedsordningen bliver man som minimum beskattet af de penge man har hævet i virksomheden til ens private forbrug. Indkomst udover disse hævninger man kan så i virksomhedsordningen nøjes med at opspare i ordningen. I figuren herover har jeg vist hvordan man kan "Nøjes" med at lade sig beskatte op til topskatten og hvordan virksomhedsejeren i nogle år vil spare overskud op som i senere år kan hæves. Dermed konjekturudlignes og skatteoptimeres overskuddet fra virksomheden.

Ved denne opsparing bliver man igen sidestillet med selskabsformen og dette overskud skal i så fald beskattes lig hvordan selskaberne bliver beskattet. Pt. er dette en virksomhedsskat på 22%.

Virksomhedsskattesatsen er væsentligt lavere end trækprocenten på ens personlige indkomst som er på 37-52%.

For at konjunktur udligne i virksomhedsordningen kan man derfor i år hvor man har store overskud lade en del overgå til opsparat overskud og blot betale en foreløbig selskabsskat af denne opsparing.

I år hvor man tjener under topskattegrænsen vil man så kunne hæve at disse opsparede overskud og øge sin personlige indkomst for at bedre udnytte f.eks. beskæftigelsesfradrag.

## Kapitalafkast.

I virksomhedsordningen vil man også kunne flytte en del af virksomhedens resultat fra personlig indkomst til kapital indkomst. På denne måde flyttes en del af overskuddet til en anden og lavere beskatning.

I bund og grund siger man, at når virksomhedsejer har investeret en mængde kapital i virksomheden, vil det være fair at forrentningen af denne kapital angives som kapitalindkomst. Den potentielle kapitalindkomst beregnes som kapitalafkastgrundlaget primo x kapitalafkastsatsen. Hvordan kapitalafkastgrundlaget gøres op, vil blive beskrevet i et afsnit senere i opgaven.

Kapitalafkastsatsen bestemmes i VSL § 9 sammen med rentekorrektions-satsen.

Loven siger at kapitalafkastsatsen er et gennemsnit af de første 6 måneders kassekreditrenter for ikke finansielle selskaber.

## Betingelser for at bruge VSO

Jf. VSL § 1, stk. 1 er det skattepligtige personer, som driver selvstændig erhvervsvirksomhed, som kan anvende VSO.

Definitionen af selvstændig erhvervsdrivende er ikke specificeret i selve loven men er begrebet er bestemt ud fra afgørelser på området

Udover afgørelserne kan vi gå lidt længere ned i hierarkiet for at finde en vejledning på om man er lønmodtager eller selvstændig. CIR nr 129 af 04/07/1994 Cirkulære om personskatteloven, oplister en lang række kriterier, som bruges til at vurdere hvor vidt man er selvstændig eller ej. I korte træk siger man at kravet er at der for egen regning og risiko udøves en virksomhed af økonomisk karakter og med det formål at opnå et overskud.

Hvis man har flere virksomheder, udlejninger eller lignende, er det et krav at de alle inddrages i virksomhedsordningen og behandles som en samlet virksomhed jf. VSL § 2 stk. 3

Jf. VSL § 2 som oplister betingelserne for at bruge VSO er det et krav for at bruge ordningen at der udarbejdes et regnskab som overholder BFL og at der er en klar opdeling mellem



virksomhedens økonomi og privatøkonomien.

Det er vigtigt at BFL overholdes, da Skattestyrelsen ellers kan vælge at man ikke kan benytte virksomhedsordningen for det pågældende år.

Kravene iht. BFL er at alle indtægter og omkostninger skal dokumenteres med bilag jf. BFL § 9.

Alt regnskabsmateriale skal jf. BFL § 10 opbevares i 5 år efter regnskabsårets afslutning.

Bankkonti, likvider og andre beholdninger skal så vidt muligt afstemmes jf. BFL §7 stk. 3

Bogføringen skal ske snarest muligt jf. BFL §7 stk. 1, dog skal der jf. BFL § 6 tages hensyn til virksomhedens art og omfang, og det er derfor okay for meget små virksomheder blot at bogfører f.eks. kvartalsmæssigt eller halvårligt.

## Begreberne i virksomhedsordningen.

VSO består af en række områder eller begreber

- Indskudskontoen
- Mellemløbskontoen
- Hævninger og hæverækkefølgen
- Kapitalafkastgrundlaget
- Rentekorrektion
- Overskudsdisponering

## Indskudskontoen

Indskudskontoen er en betegnelse for de værdier en virksomhedsejer har indskudt i sin virksomhed. Dette gøres første gang op når man vælger at træde ind i virksomhedsordningen.

Dette sker iht. VSL §3

Indskudskontoen opgøres som indskudte aktiver i virksomheden fratrukket gæld.

- + Indskudte aktiver
- - Gæld
- = Indskudskontoen

Ved indtræden i virksomhedsordningen er det muligt at nulstille indskudskontoen. Dvs. at har man drevet virksomhed i nogle år udenfor virksomhedsordningen og der er mere gæld i virksomheden end der er aktive, så er det muligt at opføre indskudskontoen til 0.

Det er dog et krav at gælden i virksomheden udelukkende er erhvervsmæssig og at virksomhedsejeren kan dokumentere dette eller som minimum sandsynliggøre det.

Dette beskrives i VSL §2 stk. 5

Dog skal det bemærkes at alle aktiver som har været brugt til at drive virksomheden, også går med ind i virksomhedsordningen. Det er med andre ord ikke muligt at vælge hvilke aktiver man vil have med og hvilke man gerne vil lade stå udenfor ordningen.

Saldoen på indskudskontoen repræsenterer også den værdi som ejeren kan trække ud af virksomheden uden at blive beskattet af det.

De midler, der er skudt ind, er allerede beskattet. Derfor giver det mening, at de ikke beskattes når de trækkes ud igen. Indestående på indskudskontoen kan dog først hæves, når overskud samt opsparret overskud i virksomheden er hævet.

Indskudskontoen kan både være positiv og negativ.

Når indskudskontoen er negativ, er det fordi virksomhedsejeren har hævet mere end der er tjent i virksomheden.

Dette resulterer i at der sker en rentekorrektion efter VSL § 11 stk. 1 og gør at virksomhedens ejere pålægges en renteudgift som ca. til svarer den renteudgift ejeren ville have haft, havde han optaget et lån privat. Jeg vil komme nærmere ind på dette i et separat afsnit.

Indskudskontoen gøres op ved afslutningen af regnskabsåret. Alle overførsler fra privat til virksomheden vil automatisk komme ind på indskudskontoen og blive en del af hæverækkefølgen som jeg beskriver senere.

Eneste undtagelse er indskud som bogføres på en mellemregning, disse vil forblive udenfor hæverækkefølgen og være skattefrie så længe saldo på mellemregningen aldrig vender således, at ejer altid skylder virksomheden og ikke modsat, hvor ejer har lånt i virksomheden.

## Indskud af ejendomme

I denne opgave hvor jeg ser på behandlingen af forældre køb vil det være relevant at specificere værdiansættelsen på ejendomme som skydes ind i virksomhedsordningen. Jeg vil udover ejendomme tage de mest generelle indskudstyper, som driftsmidler, varelagre og gæld og kort beskrive hvordan de værdiansættes.

Når man indskyder en ejendom i virksomhedsordningen, sker der 2 ting.

1. ejendommen indskydes med kontantanskaffelsessum eller fastsatte ejendomsværdi ved indkomstårets begyndelse.  
Med tillæg for eventuelle ombygninger eller forbedringer. som der ikke er taget højde for. i enten den kontante anskaffelsessum eller ejendomsværdien.
2. Gælden i ejendommen overføres til virksomhedsordningen og bliver en hævning for indskyderen.

Hvis man havde købt et hus for 3 mio. kr. og gælden var 2 mio. kr. vil det ikke være muligt at blot bruge nettoværdien på 1 mio. efter fratrukket gæld. De to poster skal indskydes separat.

Det vil dog være muligt blot at indskyde ejendommen og lade gælden blive stående privat. Dog skal man være opmærksom på at der normalt vil være en sikkerhedsstillelse i ejendommen for gælden.

En sådan sikkerhedsstillelse vil automatisk blive anset som en hævning iht VSL §4 b. på værdien af sikkerhedsstillelsen Dette vil gøre dette scenarie u hensigtsmæssigt for virksomhedsejeren.

For fast ejendom er der en værneregel i VSL §3 stk. 7 som har til formål at forhindre at ejer kan opnå skattemæssige fordele ved at træde ud og ind igen i ordningen.

Ifølge reglen vil en ejendom automatisk indgå med den værdi den sidst havde på indskudskontoen da man trådte ud. Kun hvis man står udenfor virksomhedsordningen i mere end 5 år kan ejendomme indskydes med en ny værdi.

Reglen sikre at ejer ikke kan øge indskudskontoen med en kapitalgevinst på den værdistigning der har været fra anskaffelsessummen til en potentielt væsentlig højere ejendomsværdi

## Indskud af driftsmidler

Øvrige aktiver som driftsmidler mm. Indgår til deres skattemæssige saldo værdi, dog ikke hvis det f.eks. er en negativ driftsmiddelsaldo. I sådanne tilfælde opgøres de til 0.

En sådan saldo kan f.eks. opstå når fuldt afskrevne aktiver sælges hvor værdien skattemæssigt er nedskrevet til 0 og aktivet så realiseres for et givent beløb.

Hvis man vælger at indskyde driftsmidler mv. som tidligere har været privat, skal disse indskydes til handelsværdien af aktivet.

## Indskud af varelager

Indskud af varelagre sker iht. VLL §1 stk. 1-3, som giver mulighed for at vælge mellem dagsværdi, fremstillingspris eller kostpris.

Kostpris er indkøbspris tillagt øvrige omkostninger vedr. køb af varen.

Fremstillingspris er de omkostninger man har haft hvis man selv producere en given varebeholdning. Her kan nogle som f.eks. dyrebesætninger være svære at opgøre og Skattestyrelsen udgiver derfor hvert år nogle vejledende fremstillingspriser som disse kan indgå til.

## Indskud af gæld

Gæld indskydes til kursværdien. Kursværdien er en repræsentation af gældens reelle værdi. F.eks. vil gæld til kreditorer, pengeinstitutter, skyldig moms mv. indregnes til kurs 100 da det er den værdi gælden repræsenterer.

En gældspost som oftest opgøres forskelligt i regnskabet og i beregning af værdien ift. Indskudskontoen er prioritetsgæld.

For ved prioritetsgæld er kursværdien oftest forskellig fra den restgæld der er i lånet. Og her vil prioritetsgælden generelt stå til en lavere kursværdi end den regnskabsmæssige saldo er for gælden. I disse dage kan vi f.eks. se kursen falde på de prioritetslån folk har optaget til f.eks. en langt lavere kurs end der tilbydes i dag.

Forklaringen er her at dem som har solgt obligationerne i sin tid er villig til at modtage

mindre penge end de har lånt ud hvis de får dem nu. På den måde kan de låne den ud igen og få en bedre forrentning af deres investering. Et eksempel vil være at investoren heller vil have 3% af 800 kr. = 24 kr. end 1% af 1.000 kr. = 10 kr. da forrentningen over tid vil dække det tab de tager ved at købe gælden tilbage til en lavere kurs.

## Mellemregningskontoen

Som nævnt i afsnittet ovenfor, er det muligt at holde eventuelle indskuds ude af hæverækkefølgen.

Det gøres ved at hævningerne i bogføringen for regnskabet føres over en mellemregning. Dette er en meget normal praksis for virksomheder inde i virksomhedsordningen.

Ved at bogfører alle bevægelser mellem privatøkonomien og virksomheden på mellemregningen vil der blot være tale om et mellemværende imellem de to og ikke indskud og hævninger som ellers ville have en skattemæssig påvirkning. Dvs. at disse indskud og hævninger kan foretages skattefrit.

Det er dog et krav at mellemregningskontoen forbliver i plus, således at det altid er virksomhedsejeren som har penge til gode hos virksomheden og ikke den anden vej rundt.

Skulle mellemregningskontoen blive negativ vil der være tale om en hævning og beløbet vil blive trukket ud af virksomhedsordningen i henhold til hæverækkefølgen ifølge VSL §5. Dette gøres for at sikre at en virksomhedsejer ikke kan låne i virksomheden og stiller forholdene i virksomhedsordningen lig dem der er for selskaber.

Posterings på mellemregningen i årets løb er ikke tvunget til at blive der. Det er altid muligt at flytte f.eks. indskud på mellemregningen til et indskud i virksomhedsordningen. Dette er noget som først skal gøres op når året er omme og der laves regnskab. Derfor er det som sagt, også normal kutyme for mange i virksomhedsordningen, at alle bevægelser mellem den private økonomi og virksomhedsordningen, sker på mellemregningskontoen. Når året er omme, kan man gøre kontoen op. og fordele overførslerne mellem mellemregningskontoen og hævekontoen.

Rent bogføringsmæssigt er det i VSO meget vigtigt at man bogfører på de korrekte konti. Senest har der været en række sager vedrørende beskatning af fri bil i VSO.

Det har længe været praksis hos revisorselskaber som BDO, hvor jeg selv arbejder, og andre, at man løbende har bogført driftsomkostningerne for en blandet benyttet bil.

Selvom bilen er udenfor virksomhedsordningen, men delvist benyttes erhvervmæssigt har man bogført den løbende i driften i virksomheden for blot at regulere den private andel ved årets afslutning.

Her siger Skattestyrelsen så at bilen bogføres løbende i driften, har man gennem sin bogføring indikeret at bilen reelt høre til inde i virksomheden. Dette rammer så virksomhedsejeren som i så fald nu skal beskattet af fri bil.

## Hævninger og hæverækkefølgen.

### Hævninger

Når der overføres værdier fra virksomheden over til privatøkonomien, kalder vi det for hævninger jf. VSL §5.

Disse hævninger kan deles op i 4 forskellige kategorier;

- Faktisk overført
- Anses som overført
- Hensat til senere hævning
- Sikkerhedsstillelser for privat gæld

#### *Faktisk overført.*

En faktisk overførsel ligger i ordet, at den faktisk er overført, dvs. værdien er i praksis overført fra virksomheden til privatøkonomien. Helt simpelt vil det f.eks. være udbetaling af løn til virksomhedsejeren, hvor der reelt overføres et beløb fra virksomhedens konto til virksomhedsejerens private konto.

#### *Anset som overført.*

Poster som anses som overført er poster kan være poster som f.eks. fritelefon eller erhvervsmæssig andel af bil omkostninger eller lignende. Fælles for disse typer poster er, at de udelukkende er poster i bogholderiet samt at der ikke er nogen direkte pengeoverførsel.

#### *Hensat til senere hævning.*

Hensat til senere hævning, er når virksomhedsejeren beskattes af mere end sine hævninger. Det kan være at virksomhedsejeren kun har hævet 300.000 kr. i løbet af året, men resultatet har været 500.000 kr.

Her kan virksomhedsejeren vælge at lade sig beskattes af end indkomst på 500.000 kr. i stedet for 300.000 kr. Dette gøres fordi man ønsker at lade sig beskattes uden at komme til at betale topskat. Samtidig kan det også være fordi man ønsker at udnytte nogle fradrag så disse ikke går til spilde.

Det er også muligt at virksomhedsejeren ikke ønsker at blive beskattet af beløb som er hensat til senere hævnning, men er tvunget til dette grundet en negativ indskudskonto.

Jf. VSL §11, stk. 4 kan der nemlig ikke spares op i virksomhedsordningen, hvis der ved årets start eller årets afslutning er en negativ indskudssaldo.

I sådanne tilfælde vil virksomhedens overskud som ikke er hævet blive hensat til senere hævnning.

I praksis betyder det at man betaler skatten nu, og at pengene efterfølgende kan hæves uden at det påvirker skatten.

### Sikkerhedsstillelser for privat gæld

Hvis der er stillet sikkerheds i erhvervsmæssige aktiver inde i virksomheden for lån som ligger udenfor virksomhedsordningen, vil det iht. VSL §4 b udløse en hævnning.

Hævningsstørrelse vil det laveste beløb af gældens kursværdi og aktivets som er stillet som sikkerheds handelsværdi.

Værdien opgøres på det tidspunkt at sikkerhedsstillelsen opstår eller ved indtrædelse i virksomhedsordningen, hvis der er stillet sikkerhed i aktiver som indskydes i virksomheden for privat gæld som holdes udenfor.

### Hæverækkefølgen

Hæverækkefølgen er den orden som hævningerne foretages i og dette er bestemmende for hvordan hævningen håndteres skattemæssigt.

Hæverækkefølgen ser ud sådan her:

1. Kapitalafkast fra forrige år. (skattefri)
2. Overskud fra forrige år (skattefri)
3. Kapitalafkast pågældende år (kapital indkomst)
4. Overskud pågældende år (personlig indkomst)
5. Opsparet overskud (personlig indkomst)
6. Indestående på indskudskontoen (skattefri)

Det vil sige at hæves der i et år 500.000 kr. vil man gå igennem overstående rækkefølge og fordele hævningerne som der er ”plads” til i prioriteret rækkefølge.



Hvis man tidligere har ladet sig beskatte af mere end der er hævet, vil disse blive hensat til senere hævning. Da de allerede er beskattede, vil hævninger fra disse 2 grupper være skattefrie efterfølgende. Dette er posterne kapitalafkast og overskud fra foregående år.

Hvis vi antog man havde 50.000 kr. kapitalafkast fra tidligere år stående primo samt 50.000 kr. i overført overskud fra tidligere år. Så ville disse 2 hævninger være skattefrie da skatten er betalt i det år de er hensat.

I 2021 er kapitalafkastsatsen 0% men havde den været 1% og kapitalafkastgrundlaget havde været 1 mio. kr. ville 10.000 kr. i så fald skulle beskattes som kapital indkomst.

Tilbage har vi 390.000 kr. og virksomheden har i året lavet et resultat på 290.000, de 290.000 bliver nu beskattet som personlig indkomst i året.

De resterende bliver nu hævet som opsøret overskud fra tidligere år. Denne gruppe er der allerede afregnet en skat svarende til virksomhedsskatten for det år som de er opsøret. Opsøret overskud fra tidligere udnyttes efter FIFO princippet og ældste opsøret overskud kommer derfor til hævning først.

Er der ikke opsøret overskud fra tidligere år vil man som sidste skridt, hæve resterende beløb på indskudskontoen.

På denne måde er det muligt at ende ud i en negativ indskudskonto, grundet der er hævet flere værdier ud af virksomheden end den har dannet igennem overskud og indskudte værdier.

## Udvidet hæverækkefølge

Når vi snakker om den udvidet hæverækkefølge, udvider vi, og ser på alle bevægelser mellem privat og virksomhed, inklusiv mellemregningskonto.

Den udvidede hæverækkefølge ser sådan her ud:

1. Overførsler på mellemregningskontoen (skattefri)
2. Overførsel af løn til medarbejdende ægtefælle (personlig indkomst for ægtefælle)
3. Betaling af virksomhedsskat (skattefri)
4. Kapitalafkast fra forrige år. (skattefri)
5. Overskud fra forrige år (skattefri)
6. Kapitalafkast pågældende år (kapital indkomst)
7. Overskud pågældende år (personlig indkomst)
8. Opsparet overskud (personlig indkomst)
9. Indestående på indskudskontoen (skattefri)
10. Beløb udover indestående på indskudskontoen (skattefri)

## Kapitalafkastgrundlaget

Når virksomhedsejer har valgt at blive beskattet i VSO, kan en del af overskuddet gennem kapitalafkast, flyttes fra personlig indkomst til en lavere beskatning i kapitalindkomst.

Kapitalafkastet beregnes ud fra en procentdel af kapitalafkastgrundlaget, men det kan aldrig være højere end virksomhedens resultat for året.

### Hovedregel

Kapitalafkastgrundlaget gøres op ved indtrædelsestidspunktet for VSO og derefter opgøres den primo for regnskabsåret.

Grundlaget opgøres efter VSL §8 som er hovedreglen til opgørelsen af kapitalafkastgrundlaget. Reglen siger at det er virksomhedens aktiver fratrukket virksomhedens gæld som udgør kapitalafkastgrundlaget.

### Undtagelserne

Der er dog nogle poster i balancen som man ikke tager med når kapitalafkastgrundlaget beregnes.

Vi har tidligere nævnt sikkerhedsstillelser for privat gæld iht. VSL § 4 b stk. 1.

Derudover skal hensættelser til senere hævnning trækkes fra da de skattemæssigt er trukket ud af virksomheden, men blot ikke overført fysisk endnu.

Mellemregningen skal også undlades, når vi opgøre kapitalafkastgrundlaget, da bevægelserne her er skattefrie.

Derudover er der fra 2021 en ændring som vedrører forældre-købsejendomme i VSL §8 stk. 3. Ejendom som udlejes til nærtstående parter, dvs. ægtefælle, forældre og bedsteforældre samt børn og børnebørn og disses ægtefæller, skal undlades i kapitalafkastgrundlaget.

Består VSO udelukkende af en ejendom som udlejes til nærtstående vil grundlaget for dette i

så fald være 0. I de tilfælde hvor der både er udlejning udover nærtstående vil en andel svarende til værdien for forældre-købsejendomsdelen trækkes fra.

Når vi trækker aktivet fra, skal vi også undlade en del af gælden. Dette gøres forholdsmæssigt på den måde, at hvis forældre-købs andelen er 50% af aktiverne vil 50% af gælden også undlades. Gælden opgøres til kursværdi, så der kan være forskel på den værdi som står i regnskabet og den værdi som skal bruges til opgørelse af værdien ift. VSO.

## Rentekorrektion

Jeg har tidligere været inde på rentekorrektion. Som loven er i 2021, kan der være to forskellige grunde til at der skal beregnes en rentekorrektion. Enten er der en negativ indskudskonto eller fordi der i VSO er en forældre-købsejendom.

### Rentekorrektion ved negativ indskudskonto

For at finde det beløb som man skal beregne rentekorrektionen på baggrund af, skal man først finde det mest negativ af indskudskontoen primo og ultimo. Dernæst finder man det mest negative af kapitalafkastgrundlaget primo eller ultimo.

Til sidst tager man så det mindst negative af de to og beregner rentekorrektionen på baggrund af dette. Herunder har jeg udarbejdet en tabel som viser 4 eksempler på dette.

	A	B	C	D
Indskudskonto primo	-50.000	-150.000	-420.000	-90.000
Indskudskonto ultimo	-100.000	-250.000	-40.000	130.000
Kapitalafkastgrundlag primo	-150.000	-120.000	-390.000	-70.000
Kapitalafkastgrundlag ultimo	-180.000	-10.000	-470.000	150.000
Grundlag for rentekorrektion	-100.000	-120.000	-420.000	-70.000
Beregnet rentekorrektion	3.000	3.600	12.600	2.100
Nettorenteudgifter	5.000	5.000	5.000	5.000
Endelig rentekorrektion	3.000	3.600	5.000	5.000

Der er beregnet med en rentekorrektionssats på 3%

At der skal beregnes rentekorrektion af en negativ indskudskonto i VSO er ikke en unormal hændelse, da der forholdsvis nemt kan være en negativ indskudskonto. Dette sker, som vi nævnte tidligere, normalt enten fordi VSO er etableret med negativ indskudskonto eller blot fordi der er udbetalt flere penge til ejeren i løbet af årene end der er tjent inde i VSO.

Det er langt fra unormalt, at en person som driver virksomhed inde i virksomhedsordningen, hæver mere end årets resultat. Rent lavpraktisk udbetaler ejeren af VSO løbende igennem året, penge til sig selv for sit arbejde. Og da virksomhedens resultat først kendes ultimo, kan det ske at ejeren i nogle tilfælde har fået hævet mere end hvad er tjent ind.

Når virksomheden har en negativ indskudskonto, er det fordi ejer har hævet mere end der har været mulighed for, og ejeren har derfor reelt lånt penge i virksomheden.

### Rentekorrektion ved forældrekøbsejendomme

Fra indkomståret 2021 skal der ske en rentekorrektion såfremt der i VSO er en forældrekøbsejendom. Begrebet forældrekøbsejendom dækker reelt over ejendomme som lejes ud til den nærmeste familie som jf. VSL § 11 a. er:

- Forældre og bedste forældre til den skattepligtige
- Ægtefællens forældre eller bedsteforældre
- Børn og børnebørn

### Gældsandel

Første skridt er at finde gældsandelen som rentekorrektionen skal beregnes på baggrund af.

Andelen beregnes jf. VSL § 11 a. stk. 1 ved at tage den kontante anskaffelsessum med tillæg af ombygninger, forbedringer mv. i forhold til de samlede aktiver i ordningen.

Det er dog også muligt at hvis ejendommen er anskaffet før 1. januar 1987 at bruge VSL § 8 stk. 2 som gør det muligt at bruge den almindelige ejendomsvurdering inklusiv evt. tilbygninger, forbedringer eller lignende som ikke er taget højde for i vurderingen.

Dog skal samme værdiansættelse være brugt ved opgørelsen af kapitalafkastgrundlaget

Så er værdien af ejendommen på dette grundlag opgjort til 1 mio. kr. og den samlede aktivmasse i VSO f.eks. er 10 mio. kr. vil man beregne gældsandelen til 10%.  
Andre aktiver udover fastejendom i VSO opgøres lig opgørelsen af indskudskontoen og kapitalafkastgrundlaget.

Herefter skal vi finde gælden som andelen skal tages ud fra højeste værdi af;

- Kursværdien af gæld i VSO på tidspunktet for forældrekøbsejendommen bliver indskudt i VS.
- Kursværdien af gæld i VSO primo (ikke året hvor ejendom indskydes)
- Kursværdien af gæld i VSO ultimo for året.

Det er vigtigt at påpege at det er den samlede gæld i VSO der er tale om, og ikke blot gælden vedrørende selve ejendommen. Dette gøres formentligt for at sikre at man ikke flytter gæld fra f.eks. erhvervslån til prioritetsgæld vedrørende forældrekøbsejendom.

Hvis man i VSO har beregnet en rentekorrektion på baggrund af en negativ indskudskonto, skal man jf. VSL §11 a. stk. 2 fratrække den gæld som man har beregnet en rentekorrektion på baggrund af i den gæld som man beregner rentekorrektionen vedrørende forældrekøbsejendom af.

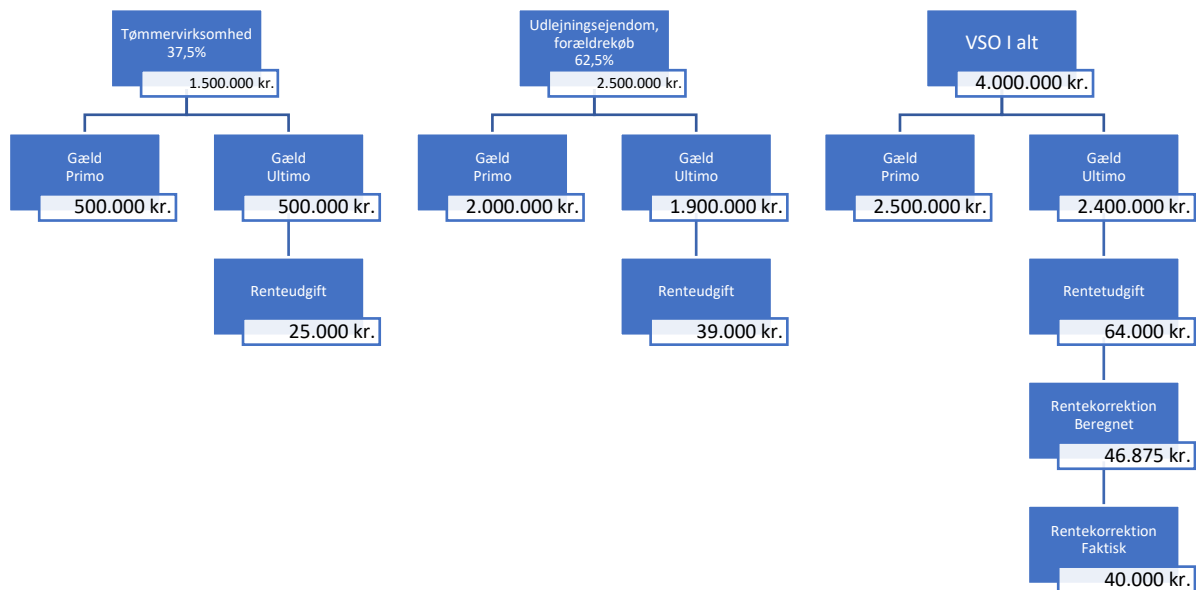
### *Renteandelen.*

Rentekorrektionen har nogle mekanismer i sig som gør at rentekorrektionen aldrig kan blive større end den faktiske netto renteudgift i VSO.

Jf. VSL § 11 a. stk. 1 kan rentekorrektionen højst udgøre en andel af netto renteudgifterne svarende til den tidligere beregnede andel som blev brugt ved gælden.

Dvs. at er en forældreejendom 62,5% af værdien i VSO, kan rentekorrektionen aldrig overstige 62,5% af renteudgifterne, også selvom den beregnede rentekorrektion potentielt kan være langt højere. Den faktiske rentekorrektion begrænses dermed.

I figuren herunder har jeg givet et eksempel på hvordan dette kunne se ud



I overstående eksempel udgør forældre købs ejendommen 62,5% af værdien i den pågældende VSO. Dvs. at vi i 2021 skal beregne 3% i rentekorrektion af 62,5% af 2.500.000 kr. som er den højeste negative værdi af gælden primo og ultimo.

Dette giver en rentekorrektion på:

$$2.500.000 * 62,5\% * 3\% = 46.875 \text{ kr.}$$

Dernæst skal vi beregne loftet for rentekorrektionen som er netto renteudgiften gange med andelen for forældre købs ejendommens værdi i VSO:

$$64.000 * 62,5\% = 40.000 \text{ kr.}$$

Den faktiske rentekorrektion vil i dette tilfælde derfor begrænses til 40.000 kr.

I en ren forældre købs VSO hvor alle rentekomkostningerne vedrører forældre købs, vil rentekomkostningerne automatisk flyttes fra personlig indkomst til kapital indkomst da rentekorrektionssatsen som udgangspunkt vil ligge højere end renten for prioritetsgælden.

I VSO vil der være tilfælde hvor der er en større mængde gæld vedrørende ordinær virksomhed, som f.eks. tømmervirksomhed, som har en langt større rentesats end på gælden end prioritetsgælden. I sådanne tilfælde vil den skattepligtige i VSO blive ramt af en

rentekorrektion som er højere end de reelle renteudgifter vedrørende ejendommen.

En evt. løsning på denne problemstilling vil jeg komme ind på senere i opgaven.

## Underskud i VSO

Hvis der i enkelte år i VSO er underskud er der nogle regler for hvor underskuddet kan modregnes og i hvilken rækkefølge det skal gøres jf. VSL §13

1. Opsparet overskud med tillæg af virksomhedsskat jf. VSL § 13 stk. 1.
2. Positiv kapitalindkomst jf. VSL § 13 stk. 2.
3. Personlig indkomst jf. VSL § 13 stk. 3.
4. Modregnes i senere år jf. PSL § 13

## Opsparet overskud

Første sted et underskud modregnes er i opsparet overskud fra tidligere år. Når man modregner i tidligere års overskud, skal det jf. VSL § 10 stk. 5 ske efter FIFO princippet og dermed skal overskuddet modregnes i den rækkefølge det er optjent i.

Rækkefølgen betyder noget da underskud skal modregnes i tidligere års opsparet overskud med tillæg af den foreløbig afholdte virksomhedsskat.

Da virksomhedsskatten har flyttet sig gennem årene, er dette væsentligt.

Underskud som ikke kan modregnes i VSO vil udnyttes udenfor og vil aldrig kunne fremføres indenfor VSO.

## Positiv kapitalindkomst

Kan et underskud ikke modregnes i tidligere års opsparet overskud, skal det modregnes i en eventuel positiv kapitalindkomst.

Hvis den skattepligtige er gift og samlevende ved årets udgang, vil modregningen ske i deres samlede netto kapitalindkomst.



## Personlig indkomst og fremførelse

Kan underskuddet ikke modregnes i overstående skal det modregnes i den personlige indkomst. Bliver den personlige indkomst negativ skal den modregnes i ægtefællens personlige indkomst og underskud som ikke kan modregnes her vil jf. PSL § 13 fremføres til kommende år.

## Overskudsdisponering

Jeg har tidligere været inde omkring hvordan VSO gør det muligt at konjunkturudlignende indkomsten over tid, og dermed optimere således at man undgår at betale mere skat end nødvendigt.

Førsteskrift er at den skattepligtige virksomhedsejer altid skal beskattes minimum af den værdi som er udbetalt fra virksomheden til privatøkonomien i løbet af året. Dette står i VSL §10 stk. 1. Har den skattepligtige et overskud på 500.000 kr. men blot hævet 400.000 kr., kan den skattepligtige vælge at lade sig beskatte af hele overskuddet på 500.000 kr. Logikken bag er at vi stadig er under topskattegrænsen og vi dermed ikke kan få en lavere beskatning. De sidste 100.000 kr. vi øger den personlige indkomst blive i VSO derefter hensat til senere hævnings og vil dermed efterfølgende kunne hæves af den skattepligtige uden at der skal betales skat af denne hævnings.

Resterende overskud som ikke er udbetalt til den skattepligtige kan jf. VSL § 10 stk. 2 beskattes med en foreløbig virksomhedsskat på 22% (2021 sats) og overgår til VSO konto for opsparings overskud.

Dog må indskudskontoen ikke være negativ jf. VSL §11 stk. 4, i så fald kan VSL § 10 stk. 2 ikke bruges og hele indkomsten skal dermed beskattes jf. VSL §10 stk. 1. i året. Dog kan man altid i stedet for at hensætte til senere hævnings, indskyde beløbet og dermed reparere en negativ indskudskonto så den skattepligtige fremover ikke rammes af rentekorrektion grundet negativ indskudskonto.



<sup>12</sup>Overskudsdisponering,

## Udlejning af ejendomme

Når jeg ser på om beskatningen på forældre-købsejendomme reelt er neutral, skal reglerne for udlejning til nærtstående kort gennemgås.

Når vi snakker om forældre-købsejendomme og udlejning af disse, så skal det ske til det vi kalder markedslejen, jf. SL § 4 b. Det vil sige at lejen til nærtstående skal være den samme som man ville have ved at udleje til en fremmed.

Konsekvensen hvis der betales under markedsleje vil være, at udlejeren vil blive beskattet både af den leje som reelt er betalt af den nærtstående part, men samtidig vil udlejer blive beskattet af forskellen mellem den betalte leje og markedslejen på udlejningen.

Derudover vil lejeren samtidig blive behandlet som modtager af en gave på forskellen mellem markedslejen og den faktiske betalte leje. Lejeren skal så potentielt betale gaveafgift af den modtagne værdi. Dette vil komme an på hvem modtageren er og om beløbet er under grænsen for hvad du kan modtage i gave skattefrit.

Er den modtagne værdi højere end afgiftsgrænsen vil der skulle betales 15% i gaveafgift.

---

<sup>12</sup> Overskudsdisponering baseret på materiale fra vejleder

## Case analyser

Jeg vil i dette afsnit opsætte 3 forskellige cases i forhold til forældrekøbsejendom og beregne hvilken effekt de nye regler har på de enkelte cases, hvor hårdt rammer den her rentekorrektion og hvordan ender resultatet i forhold til hvis forældre ejendommen var ejet af en som ikke brugte VSO. For at fokusere på rentekorrektionen for forældrekøbsejendomme har jeg i alle eksempler gået ud fra en positiv indskudskonto.

### Case 1

#### Beskrivelse

Følgende case er fiktiv og nogle tal kan derfor være urealistiske i forhold til virkeligheden, men til casens formål er det hvordan beløbene behandles som vurderes vigtigst og ikke om de reelt matcher virkelighedens beløbsstørrelser.

Anders Andersen er 57 år og er skibssingeniør. Anders er ansat i en større virksomhed hvor han får 65.000 kr./måned i løn.

Anders har en lejlighed på 90m<sup>2</sup> i Aalborg, som han udlejer til sin søn Mads Andersen, der studerer i Aalborg.

Anders købte lejligheden i 2019 for 1.500.000 kr. og har siden renoveret lejligheden for 400.000 kr. og fra 1/1 2020 udlejet lejligheden til Mads og har i 2020 valgt at blive beskattet i VSO grundet de favorable rentevilkår.

Anders' søn Mads betaler 8.000 kr./måned for lejligheden uden forbrug som Mads selv betaler direkte med forsyningsselskaberne. Lejen som Mads betaler er markedslejen

Anders har indtil videre ikke hævet penge ud af VSO.

Der er lavet regnskab for 2020 og 2021 i VSO som kan ses på følgende side.  
Anders kapital indkomst er negativ med 55.000 kr. for 2021.

## Regnskabet

<b>RESULTATOPGØRELSE</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
+ <i>Lejeindtægter</i>	96.000	96.000
- <i>ejendomsskat og forsikringer</i>	-10.000	-10.000
- <i>Vedligeholdelse</i>	-8.000	-8.000
- <i>Regnskabsmæssig assistance</i>	-2.500	-2.500
<b>Resultat før renter</b>	<b>75.500</b>	<b>75.500</b>
- <i>Renteudgift</i>	-33.600	-31.800
<b>Virksomhedsresultat</b>	<b>41.900</b>	<b>43.700</b>
<b>BALANCE</b>		
Ejendom	1.900.000	1.900.000
Likvide midler	55.900	62.400
Aktiver i alt	1.955.900	1.962.400
Egenkapital	-67.900	-86.400
Prioritetsgæld	-1.520.000	-1.520.000
Banklån	-368.000	-356.000
Passiver i alt	-1.955.900	-1.962.400

## Retslige fakta

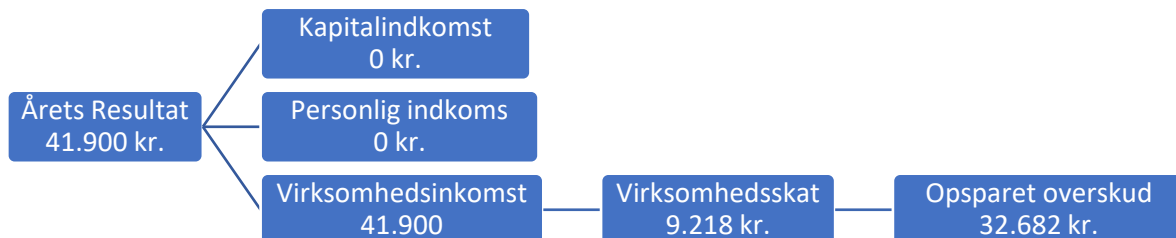
Anders har i sit lønmodtagerjob en løn der er over topskattegrænsen på 544.800 kr. jf. PSL § 7 stk. 2 da han får 780.000 kr. om året i løn.

Indskudskontoen i VSO opgøres ved indtræden 1/1-2020 jf. VSL § 3 stk. 2 og gøres op efter VSL § 3 stk. 3-4

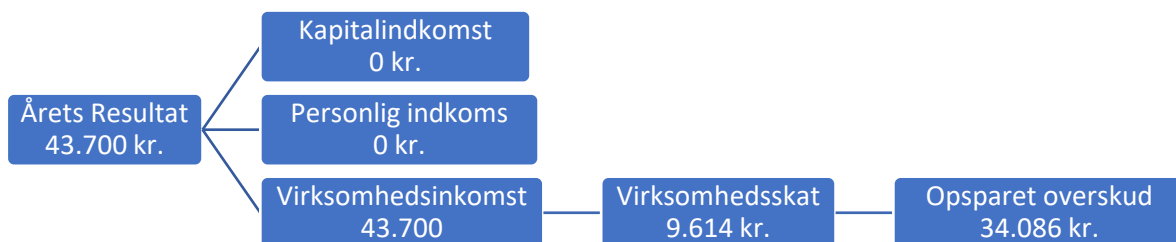
- Ejendom til kontante anskaffelsessum 1.500.000 kr.
  - Renovering/forbedring siden køb 400.000 kr.
  - Prioritetsgæld -1.520.000 kr.
  - Banklån -380.000 kr.
  - Likvider 50.000 kr.
- Indskudskonto pr. 1/1 2020 opgjort til 50.000 kr.

Kapitalafkastsatsen er i 2020 og 2021 0% så der beregnes derfor ikke kapitalafkast.

Anders har i 2020 brugt VSL § 10 stk. 2 til at opspare overskud og har derfor betalt 41.900\*22% i foreløbig virksomhedsskat. Overskudsdisponeringen vil se sådan her ud for 2020.



I 2021 vil overskudsdisponeringen komme til at se sådan her ud.



I 2021 vil der jf. de nye regler iht. VSL § 11a skal der i 2021 beregnes en rentekorrektion som tillægges den personlige indkomst for året og fradrages i kapitalindkomsten jf. VSL § 11a stk. 3.

Forældre købsjendommens andel i VSO skal opgøres jf. VSL § 11a. I denne case er den:

$$1.900.000 / 1.950.000 = 97,4\%$$

Største negative gældsposts værdi er primo for året og derfor beregnes gældsandelen af denne:

$$(1.520.000 + 356.000) * 0,974 = 1.827.224 \text{ kr.}$$

Beregnet rentekorrektion bliver så rentekorrektionssatsen jf. VSL § 9a:

$$1.827.224 * 3\% = 54.817 \text{ kr.}$$

Da den beregnede rentekorrektion er højere end nettorenteudgiften i VSO begrænses denne jf. VSL § 11 a. stk. 2 til højest andelen af nettorenteudgiften i VSO:

$$31.800 * 0,974 = 30.973 \text{ kr.}$$

I Anders indkomst opgørelse vil det sige at hans personlige indkomst øges med 30.973 kr. og da Anders betaler topskat, er skatteværdien af denne indkomst  $30.973 \text{ kr.} * 56\% = 17.345 \text{ kr.}$

Anders for et fradrag i hans kapital indkomst men da han allerede har over 50.000 kr. i negativ kapitalindkomst er marginals-katten på dette fradrag kun 25% og dermed:

$$30.973 \text{ kr.} * 0,25 = 7.743 \text{ kr.}$$

Rentekorrek-tionen koster derfor Anders  $17.345 \text{ kr.} - 7.743 \text{ kr.} = 9.602 \text{ kr.}$  mere i skat i 2021.

## Analyse

For at se konsekvensen for Anders skal vi se på hvad der ville ske hvis han ikke blev beskattet i VSO men efter PSL.

Anders ville skulle betale de 56% af resultat før renter da han allerede er over topskattegrænsen.

$$75.500 \text{ kr.} * 0,56 = 42.280 \text{ kr.}$$

Renterne vil han få 25% fradrag for i skattemæssige værdi

$$31.800 \text{ kr.} * 0,25 = 7.950 \text{ kr.}$$

I alt vil han dermed få en beregnet skat på  $42.280 \text{ kr.} - 7.950 \text{ kr.} = 34.330$ .

Bliver Anders i VSO og bliver ved med at spare overskuddet op og først lader sig beskatte når han kommer under topskatten, vil den endelige skatteregning være afhængig af hvordan skattesatserne er til den tid. Hvis vi antager en marginals-kat på 44% vil han dermed ende med at betale:

$$9.602 \text{ kr.} + (43.700 \text{ kr.} * 0,44) = 28.830 \text{ kr.}$$

Hvis vi ændrede forudsætningen til at den skattepligtige havde en indkomst på 400.000 kr. og en negativ kapitalindkomst på 15.000 kr. vil skatteeffekten jf. PSL se således ud:

Personlig indkomst, skatteværdi	$75.500 \text{ kr.} * 0,44 = 33.220 \text{ kr.}$
---------------------------------	--

Kapital indkomst, skatteværdi	$-31.800 \text{ kr.} * 0,33 = -10.494 \text{ kr.}$
-------------------------------	--

Beregnet skat jf. PSL i 2021 uden topskat:  $33.220 - 10.494 = 22.726 \text{ kr.}$

## Delkonklusion

I denne case viser mine beregninger at den nye LBK vedrørende forældre-købsejendomme godt nok fjerner en del af fordelene ved at være i VSO, men at hvis man som Anders betaler topskat og ikke skal bruge pengene her og nu, så er det stadig billigere i skat at lade sig beskatte efter VSO.

Når lejligheden ikke længere udlejes til familie, vil rentekorrektionen også bortfalde og gøre det at være i VSO i forhold til beskatning efter PSL fordelagtigt.

Noget af det som er afgørende her, er også at Anders betaler topskat. Hvis den skattepligtige havde en indkomst under topskattegrænsen og den negative kapitalindkomst var ikke mere negativ end 50.000 kr. vil beskatning efter VSO have en negativ effekt på den skat der skal betales.

## Case 2

### Beskrivelse

Niels Nielsen er 46 år har en tømmervirksomhed beskattes efter VSO.

Udover tømmervirksomheden, har Niels 2 udlejningsejendomme.

Den ene udlejningsejendom er et lille hus til 2 mio. som udlejes til Niels' far.

Den anden udlejningsejendom består af 4 mindre lejligheder som udlejes og er købt og renoveret for i alt 6 mio. kr.

Niels' far har efterhånden boet en del år i ejendommen og der er derfor betalt en del af gælden af i ejendommen over årene. Den anden udlejningsejendom ny og derfor er gælden væsentlig større i forhold til kostprisen.

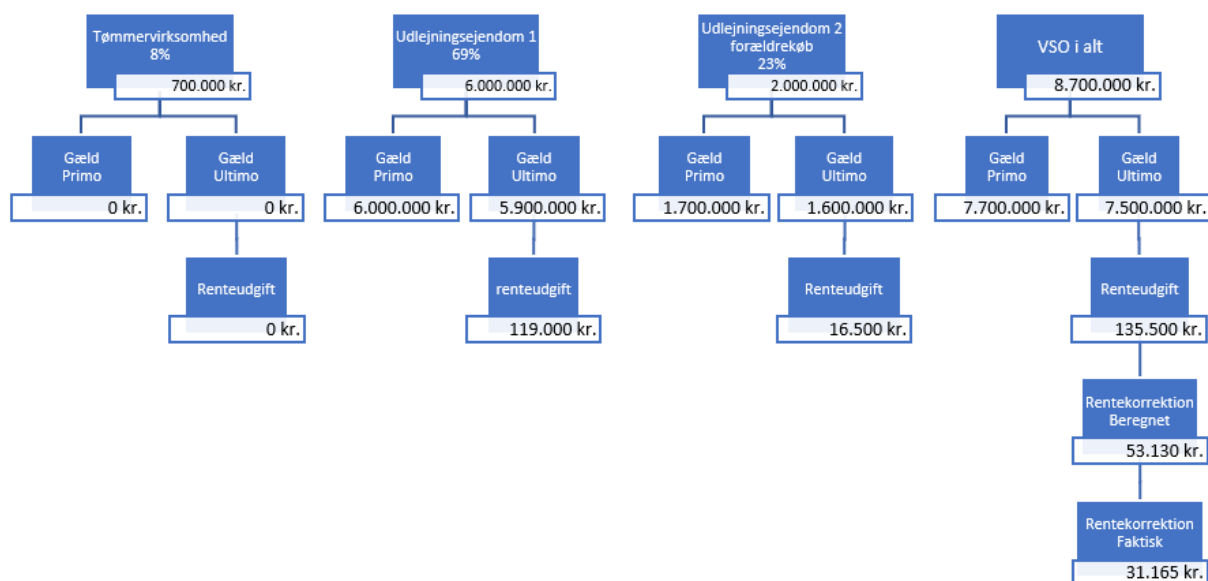
Indskudskonto er 0.

Tømmervirksomheden har ingen gæld i sig selv.

Lånene i de 2 udlejningsejendomme har en rentesats på ca. 2% for ejendom 1 og 1% for udlejningsejendom 2.

Årets overskud i virksomheden er 500.000 kr. og Niels har i løbet af året hævet 400.000 kr.

Virksomhedens aktiver er vist i figuren herunder, hvor vi kan se hvordan aktiverne og den tilhørende gæld fordeler sig.





## Retslige fakta.

Da Niels driver et tømmerfirma i en VSO er han jf. VSL § 2 stk. 3. tvunget til at lade sine udlejningsejendomme beskattes sammen med som tømmervirksomheden i VSO.

Den ene udlejningsejendom udlejes til Niels' far og da han går ind under definitionen i forhold til forældrekøbsejendom jf. VSL § 11 a. Skal udlejningsejendommen til 2 mio. kr. behandles efter reglerne for forældreløbsejendom.

Da Niels hæver 400.000 kr., skal han jf. VSL § 5 stk. 1,3 hæve dem i årets overskud i hæverækkefølgen.

Indskudskontoen er 0, så der kan jf. VSL § 11 stk. 1 opspares overskud i virksomheden  
Det resterende overskud på 100.000 enten opspares i virksomheden jf. VSL § 10 stk. 2 og beskattes foreløbigt med virksomhedsskatten på 22%, eller hensættes til senere hævning jf. VSL 10 stk. 1 og dermed beskattes fuldt ud i 2021.

Forældredlejningsejendommen er opgjort til 23% af aktiverne jf. VSL § 11a

Der er i forbindelse med forældrekøbsejendommen beregnet en rentekorrektion på 31.165 kr., beregningen heraf vises herunder:

*(Største samlet gæld primo eller ultimo) \* (andel af værdi på forældrekøbsejendommen af alle aktiver i VSO jf. kapitalafkastgrundlaget) \* Rentekorrektionssatsen jf. VSL § 9 a*

$$7.700.000 \text{ kr.} * 23\% * 3\% = 53.130$$

Dog højest samme andel af nettorenteudgifterne i VSO:

$$135.500 \text{ kr.} * 23\% = 31.165 \text{ kr.}$$

## Analyse

I overskudsdisponeringen kan Niels gøre klogt i at lade sig beskattes af det fulde overskud på 500.000 kr., Dette skyldes at han selv inklusiv rentekorrektionen, ikke kommer over grænsen for topskat på 544.800 kr. i 2021. Hvis vi antager at Niels har en marginalskatteprocent på 44% og en ubetydelig negativ kapitalindkomst privat kan vi beregne forskellen på den beskatning Niels har inde i VSO på ejendommen med en som blev beskattet efter PSL men med samme skattesatser.

I PSL vil det betyde at rentefradraget vil flyttes fra personlig indkomst til kapitalindkomst jf. PSL § 4,1.

Da renteudgiften er 16.500 kr. og marginals-katten er antaget til 44% vil skatten af den personlige indkomst stige med  $16.500 \text{ kr.} * 44\% = 7.260 \text{ kr.}$

Når vi tillægger fradrag i kapitalindkomst efter reglerne i PSL vil den skattepligtige opnå et fradrag med en skatteværdi på  $16.500 \text{ kr.} * 33\% = 5.445 \text{ kr.}$

Dermed udgør den skattemæssige værdi man har ”tjent” ved at beskattes efter VSO:  
 $7.260 - 5.445 = 1815 \text{ kr.}$

I VSO har vi beregnet en rentekorrektion på 31.165 kr. og ved at flytte dem fra personlig indkomst til kapitalindkomst ændres skatten med forskellen i marginals-kattesatsen på de to grupper ganget med beløbet som flyttes.

Det giver:  $31.165 * (0,44-0,33) = 3.428 \text{ kr.}$

Rentekorrektionen i VSO giver dermed en ekstra skat på 3.428 kr. i forhold til VSO inden de nye regler blev implementeret.

Rentekorrektionen betyder derfor en skattemæssig ekstra regning på  $3.428 - 1.815 = 1.613 \text{ kr.}$  fordi ejendommen skattes efter reglerne i VSO.

## Delkonklusion

Modsat Anders i case 1 bliver Niels i case 2 straffet for at have anden virksomhed udover forældrekøbsejendommen.

Da Niels har nogle lave rente på sine lån bliver rentekorrektionen beregnet meget højere end den reelle rentefordel Niels havde i forvejen.

Samtidig er gælden i ejendom 1 forrentet med ca. 2x rentesatsen på gælden i ejendom 2, og da den rentebærende gæld her er langt større, er det med til at puste nettorenteudgifterne i VSO i forhold til en situation hvor ejendom 2 stod alene.

Når det alt sammen er sagt så virker en rentekorrektion på 31.165 kr. i forhold til en renteudgift på 16.500 kr. voldsom. Dog når vi regner ud hvad den skattemæssige effekt er, så virker forskellen ikke så stor når det kommer til stykket. Da der reelt kun er tale om en merbetaling i skat på 1.613 kr. for året

I takt med at gælden betales af, vil nettorenteudgifterne i VSO falde. Dermed vil den merudgift Niels i denne case bliver pålagt, for at drive virksomhed i VSO, kun blive mindre med årene.

## Case 3

### Beskrivelse

Christian er 58 år arbejder som elektriker, hvor han får en løn på 39.000 kr./måned.

Christian har udover sit arbejde som elektriker nogle ejendomme.

Han har en lejlighed som har været i VSO igennem mange år og gælden er i dag helt væk.

I dag lejer han denne lejlighed ud til sit barnebarn Mikkel som er studerende.

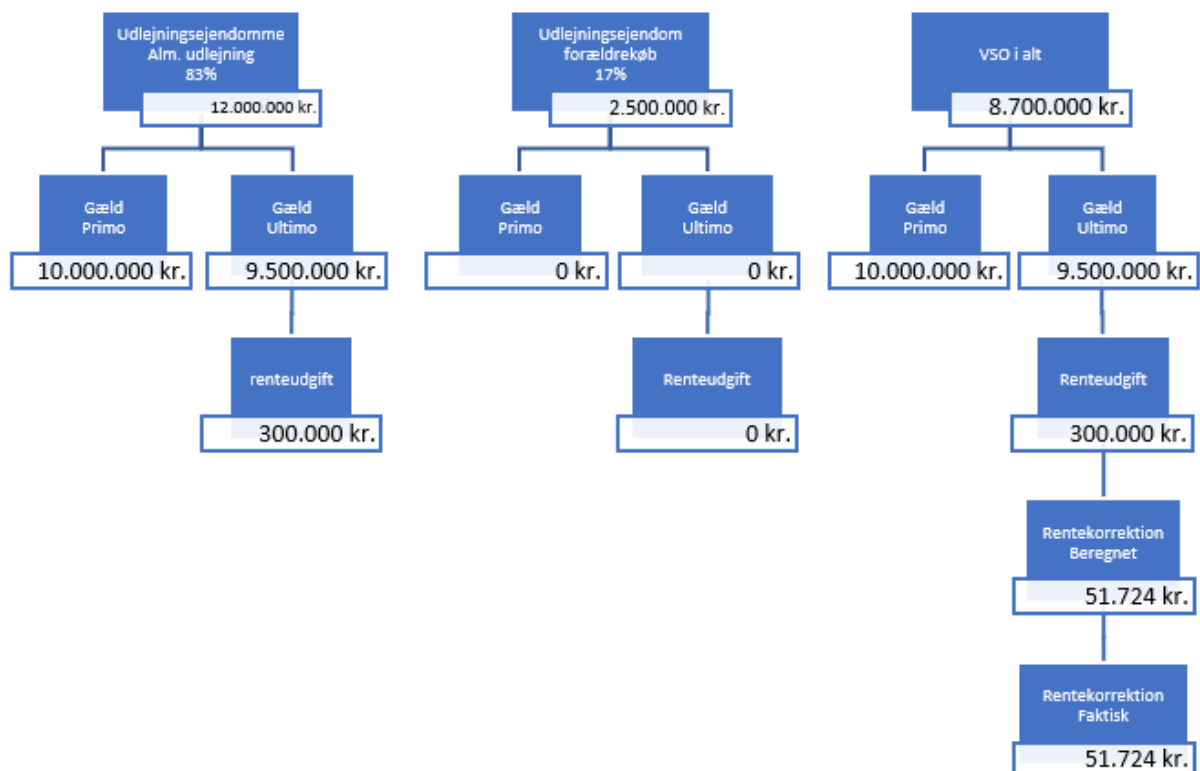
Udover lejligheden han udlejer til Mikkel, har Christian også et par andre ejendomme som indeholder lejligheder han udlejer.

I de nyere ejendomme har Christian stadig en stor gæld.

Christian optimerer normalt sin indkomst således at han ikke tager penge ud fra udlejningsvirksomheden i løbet af året, men venter til året er omme og han kan hensætte til senere hævning således at hans personlige indkomst optimeres op til topskattegrænsen.

Han hæver så hensættelsen senere.

Fordelingen mellem værdierne i ejendommene er illustreret herunder:



## Retslige fakta

Christians personlige indkomst før indregning af VSO er 468.000 kr. og han ville tidligere år have mulighed for at lade sig beskatte op til topskattegrænsen ved at lade sig beskatte af forskellen og dermed hensætte til senere hævning jf. VSL § 10 stk. 1.

Da topskatten er 544.800 kr., vil han kunne lade sig beskatte af et overskud på 76.800 kr.

Mikkel er Christians barnebarn og dermed går udlejning til ham ind under reglerne for forældrekøbsudlejning jf. VSL § 11 a stk. 1. og der skal laves en rentekorrektion.

Den beregnede rentekorrektion medregnes i den skattepligtiges personlige indkomst og fradrages i kapitalindkomsten jf. VSL § 11a. stk. 3

Beregning af rentekorrektion jf. VSL §11 a. stk. 1.

*(største gæld primo eller ultimo) \* (rentekorrektionssatsens jf. VSL § 9) \*  
(forældrekøbsejendommens værdiandel i VSO jf. VSL § 11 a.)*

$10.000.000 * 3\% * 17\% = 51.724 \text{ kr.}$

Igen begrænset til andelen af den reelle nettorenteudgift i VSO

$300.000 * 17\% = 51.724 \text{ kr.}$

## Analyse

Med en antaget marginalskatteprocent på 44% og marginalskatteprocent på negativ kapitalindkomst på 33% vil rentekorrektionen i denne case betyde en ekstra skat på:

$51.724 \text{ kr.} * (44-33)\% = 5.690 \text{ kr.}$

## Delkonklusion

Når man ser på denne case i forhold til de tidligere cases, kan man se at jo større aktiver og gæld der er i en VSO, jo større er risikoen for at få en straf i form af en rentekorrektion.

Grunden til jeg siger straf er at hvis målet, som tidligere i projektet er nævnt, er at beskatningen i VSO skal være skatteneutral så er en ekstra skat ikke blot en korrektion men en straf.

Problemet for Christian er at jf. VSL § 2 stk. 3. at alle virksomheder beskattes som en enhed.

Det betyder at Christian straffes for at have afbetalt hans gæld.

Man kan så altid diskutere om 5.690 kr. er en rimelig ”margin” for at lave en løsning som lukker rentefradragsfordelen i VSO over andre beskatningsformer.

## Konklusion

Oprindeligt lagde lovforslaget op til at man ikke længere kunne have udlejning af forældrekøbsejendomme i virksomhedsordningen. Dette er dog i den endelig lov ændret så man blot har tilsigtet at fjerne de fordele der er i ordningen.

Havde man valgt at fjerne muligheden for at have forældrekøbsejendomme i virksomhedsordningen, kunne det have udløst store skattemæssige konsekvenser for f.eks. skattepligtige med store opsparede overskud.

Beregningerne i mine cases viser at der er stor forskel på den faktiske rentekorrektion der pålægges udlejere af forældrekøbsejendomme i virksomhedsordningen. Generelt viser beregningerne at det i alle tilfælde er sket en neutralisering af den rentefordel man tidligere havde i ordningen.

Beregningerne viste også at den negative effekt af en rentekorrektion rent værdimæssigt ikke er så stor som man kunne frygte, men den er stadig stor nok til at kunne gøre en forskel på hvordan ordningen bruges fremover.

Desuden kommer påvirkningen af lovændringen i den enkelte skattepligtiges økonomi, i stor stil an på den skattepligtiges indkomsts forhold, som f.eks. om betales topskat eller om man har større negativ kapitalindkomst.

Hvis man udelukkende har en forældrekøbsejendom, giver det ikke længere mening at bruge virksomhedsordningen, kun hvis man har behov for at kunne konjunkturudligne et positivt resultat vil virksomhedsordningen potentielt kunne betale sig.

Dog vil de øgede krav og dermed omkostninger til regnskab mm. i virksomhedsordningen i forhold til beskatning efter PSL, nok gøre at de fleste fravælger denne løsningsmodel.

Udover rentekorrektionen så vil der med tiden også komme en effekt fra ændringerne til hvordan kapitalafkastgrundlaget opgøres. Her vil man ikke længere kunne medregne forældrekøbsejendomme og man får dermed ikke mulighed for at flytte den del af overskuddet som er det beregnede kapitalafkast til en lavere beskatning.

Man må gå ud fra at forældre-købsejendommene udlejes til markedslejen og der er derfor økonomisk gevinst at hente, derfor rammer reglerne om at man ikke beregne kapitalafkast af det aktiv forældre-købsejendommen er ikke særlig neutralt. Her virker det som om man beskattes af en fordel som lovgivningsmæssigt slet ikke har.

Med de nye regler forsøger man at på den ene side at sidestille forældre-købsejendomme med privat bolig ved at forsøge at placere renteomkostningerne i samme indkomstgruppe samt fjerne det kapitalafkast den skattepligtige vil have af alle andre erhvervs-mæssige investeringer i VSO.

Så realiteterne er efter min mening at forældre-købsejendomme med de nye regler lander i en gråzone mellem privat og erhverv og reelt pålægges de negative effekter af begge uden at modtage alle fordelene.

Alt i alt vil ændringerne til beskatningen sammenlagt påvirke forældre-købsmulighederne negativt grundet de forringede vilkår for beskatningen. Jeg mener dog stadig at det på ingen måde vil fjerne fænomenet helt da der stadig er andre fordele ved forældre-køb.

Forældre vil stadig bruge forældre-købsejendomme for at afhjælpe børns boligsituation i de store universitetsbyer. Det kan stadig være en god investering rent økonomisk, hvis man forventer at priserne på boligmarkedet stadig stiger over de kommende år.

Finans.dk har lavet nogle beregninger som på peger at der er flere grunde til at man kan forvente at en nedgang i forældre-købsejendomme. De har regnet sig frem til at effekten af de store prisstigninger de seneste år, rentens stigning og de nye skatteregler gør at man i en 50m<sup>2</sup> lejlighed i København kan forvente et driftsunderskud på over 1000 kr. om måneden, og dette var beregnet med 1% fastforrentet lån med afdragsfrihed.<sup>13</sup>

Vi er stadig i de tidligere stadier efter ændringerne er trådt i kraft men ud fra overstående vil ændringerne tale for at der vil være mindre interesse for at købe forældre-købsejendomme i

---

<sup>13</sup> Finans.dk – ”Festen er slut: Nu giver forældre-køb underskud i storbyerne”

fremtiden. Dels på grund af de ændrede beskatningsregler, men helt klart også grundet de høje priser i markedet, kombineret med en stigende rente på realkredit.

Dette tilsammen vil alt andet lige danne en mindre efterspørgsel på ejendomme. Om markedet vil gå op eller ned kommer i sidste ende an på udbud, men hvis udbuddet er lavt vil priserne stadig kunne stige.

## Litteraturliste

### Bøger

**Aage Michelsen, Steen Askholt, Jane Bolander, Liselotte Madsen, Anders Nørgaard**

**Laursen samt Inge Langhave Jeppesen**

*Lærebog om indkomstskat 17. udgave, af*

**Karnov Group**

*Skattelovsamling med noter 2018/1*

**Søren Revsbæk**

*Skat for selvstændige – med virksomhedsordningen*

**BDO**

*revisormanual 2021*

### Internettet

**Skattestyrelsen – [www.skat.dk](http://www.skat.dk)**

Den juridiske vejledning

**Skatteministeriet – [www.skm.dk](http://www.skm.dk)**

Marginalskatteprocenter 1993-2022 fra 03.11.21

Satser og beløbsgrænser i lovgivninger, Personskatteloven fra 24.02.22

Kommuneskatter – gennemsnitsprocenter 2007-2022 fra 03.11.21

**Retsinformation – [www.retsinformation.dk](http://www.retsinformation.dk)**

Personskatteloven

Selskabsloven

Statsskatteloven

Arbejdsmarkedsbidragsloven

Virksomhedsskatteloven



Varelagerloven

LBK nr 1836 af 16/09/2021

CIR nr 129 af 04/07/1994

**Folketinget – [www.ft.dk](http://www.ft.dk)**

L 106 Forslag til lov om ændring af emballageafgiftsloven, lov om afgifter af spil, virksomhedsskatteloven og forskellige andre love.

**Arbejderbevægelsens Erhvervsråd – [ae.dk](http://ae.dk)**

Forældre køb vinder frem på det københavnske boligmarked fra 11.12.20

**Finansministeriet – [www.fm.dk](http://www.fm.dk)**

Aftaler om finansloven for 2020 fra december 2019

**Artikler**

**Bolius – [www.bolius.dk](http://www.bolius.dk)**

Håndværkerfradraget afskaffes: Det mener danskerne fra 24.02.2022

**Finans.dk – [www.finans.dk](http://www.finans.dk)**

Festen er slut: Nu giver forældre køb underskud i storbyerne

## Bilag 1. lovforslag L 106 som vedtaget 21/12 2021 (del vedr. VSO)

### § 8

I virksomhedsskatteoven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1359 af 9. december 2019, som ændret ved § 9 i lov nr. 1729 af 27. december 2018 og § 2 i lov nr. 1578 af 27. december 2019, foretages følgende ændringer:

1. I § 8, *stk. 2, 4. pkt.*, indsættes efter »kursværdien«: », jf. dog *stk. 3*«.

2. I § 8 indsættes som *stk. 3*:

»*Stk. 3.* Ved opgørelsen, jf. *stk. 1*, fragår forskellen mellem værdien af fast ejendom, der stilles til rådighed som bolig for den skattepligtiges eller dennes ægtefælles forældre og bedsteforældre samt børn og børnebørn og disses ægtefæller, og en andel af gælden til kursværdien i virksomhedsordningen. Den nævnte gældsandel opgøres på grundlag af den kontante anskaffelsessum for ejendommen med tillæg af anskaffelsessum for ombygning, forbedringer m.v., som er foretaget efter anskaffelsen af ejendommen, i forhold til de samlede aktiver i virksomhedsordningen. Værdien af øvrige aktiver opgøres efter bestemmelserne i § 3, *stk. 4, 2.-8. pkt.*, mens fast ejendom, der ikke er omfattet af *1. pkt.*, medregnes til den kontante anskaffelsessum. Har den skattepligtige valgt at anvende 18. alm. vurdering med tillæg af eventuel ikke medregnet anskaffelsessum for ombygning, forbedringer m.v., jf. *stk. 2, 2. pkt.*, skal den faste ejendom medregnes til denne værdi.«

3. I § 11, *stk. 1, 2. og 3. pkt.*, ændres »henholdsvis« til: »eller«.

4. I § 11, *stk. 1, 3. pkt.*, indsættes efter »afkastgrundlag«: »opgjort efter virksomhedsskatteovens § 8, *stk. 1 og 2*,«.

5. Efter § 11 indsættes:

»§ 11 a. Stiller den skattepligtige fast ejendom til rådighed som bolig for dennes eller ægtefællens forældre og bedsteforældre samt børn og børnebørn og disses ægtefæller, beregnes rentekorrektion. Rentekorrektionen beregnes med et beløb, der svarer til rentekorrektionssatsen efter § 9 a ganget med den talmæssigt største andel af gælden til kursværdien i virksomhedsordningen på tidspunktet, hvor anvendelsen af virksomhedsordningen for ejendommen påbegyndes, eller for efterfølgende indkomstår ved

indkomstårets begyndelse eller ved indkomstårets udløb. Rentekorrigeringsbeløbet kan højst udgøre en andel af virksomhedens nettorenteudgifter forhøjet med kurstab og nedsat med kursgevinster, der er skattepligtige efter kursgevinstloven. Den i 2. og 3. pkt. nævnte andel opgøres på grundlag af den kontante anskaffelsessum for ejendommen med tillæg af anskaffelsessum for ombygning, forbedringer m.v., som er foretaget efter anskaffelsen af ejendommen, i forhold til de samlede aktiver i virksomhedsordningen. Værdien af øvrige aktiver opgøres efter bestemmelserne i § 3, stk. 4, 2.-8. pkt., mens fast ejendom, der ikke er omfattet af 1. pkt., medregnes til den kontante anskaffelsessum. Har den skattepligtige valgt at anvende 18. alm. vurdering med tillæg af eventuel ikke medregnet anskaffelsessum for ombygning, forbedringer m.v., jf. stk. 2, 2. pkt., skal den faste ejendom medregnes til denne værdi.

*Stk. 2.* Er der beregnet rentekorrektion efter § 11, stk. 1, skal et beløb svarende til det grundlag, hvoraf der er beregnet rentekorrektion efter § 11, stk. 1, fratrækkes gælden i virksomhedsordningen ved beregning af rentekorrektion efter stk. 1. Er rentekorrigeringsbeløbet efter stk. 1 med tillæg af rentekorrigeringsbeløbet efter § 11, stk. 1, større end virksomhedens nettorenteudgifter forhøjet med kurstab og nedsat med kursgevinster, der er skattepligtige efter kursgevinstloven, reduceres rentekorrigeringsbeløbet efter stk. 1, således at det samlede rentekorrigeringsbeløb efter stk. 1 og § 11, stk. 1, svarer til virksomhedens nettorenteudgifter forhøjet med kurstab og nedsat med kursgevinster, der er skattepligtige efter kursgevinstloven.

*Stk. 3.* Rentekorrigeringsbeløbet efter stk. 1 medregnes i den personlige indkomst og fradrages i kapitalindkomsten for det pågældende indkomstår.«

**6.** I § 15 a, stk. 2, 2. pkt., indsættes efter »kapitalafkastgrundlaget«: »opgjort efter § 8, stk. 1 og 2,«.

**7.** I § 15 a, stk. 3, 2. pkt., indsættes efter »kapitalafkastgrundlaget«: »opgjort efter § 8, stk. 1 og 2,«.

**8.** I § 15 c, stk. 1, 4. pkt., indsættes efter »kapitalafkastgrundlaget«: »opgjort efter § 8, stk. 1 og 2,«.

**9.** I § 16 a, stk. 3, 2. pkt., indsættes to steder efter »kapitalafkastgrundlaget«: »opgjort efter § 8, stk. 1 og 2,«.

**10.** I § 22 a, stk. 2, 1. pkt., ændres »stk. 5-7« til: »stk. 5-8«.

**11.** I § 22 a, stk. 5, 1. pkt., ændres »stk. 6 og 7« til: »stk. 6-8«.

**12.** I § 22 a indsættes som stk. 8:

»Stk. 8. I kapitalafkastgrundlaget efter stk. 5 indgår ikke fast ejendom, der stilles til rådighed som bolig for den skattepligtiges eller dennes ægtefælles forældre og bedsteforældre samt børn og børnebørn og disses ægtefæller.«

## § 9

*Stk. 1.* Loven træder i kraft den 1. januar 2021.

*Stk. 2.* § 5 og § 8, nr. 1, 2, 4 og 9-11, har virkning for indkomstår, der påbegyndes den 1. januar 2021 eller senere