



# FAGLIGT INDSTIK

---

Vurdering af et kunde-  
forholds *formål og tilsigt-*  
*ede beskaffenhed*: Hvad,  
hvordan og hvorfor?  
**Side 2 - 4**

---

Delvist fradrag for moms  
(splitmoms) – blandede  
virksomheder  
**Side 5 - 7**

---

Ejendomsvurderinger og  
ejendomsskatter  
**Side 8 - 9**

---

Beskatning af jagt(udbytte)  
**Side 10 - 11**

# Vurdering af et kundeforholds formål og tilsigtede beskaffenhed: Hvad, hvordan og hvorfor?

► Af specialkonsulent, Oliver Ghorbani, Erhvervsstyrelsen



**Oliver Ghorbani**  
Specialkonsulent  
Erhvervsstyrelsen

*En lang række virksomheder – herunder revisorer og bogholdere – skal i deres daglige arbejde bruge tid og energi på at forholde sig til deres kunder med et sæt hvidvaskbriller på. Det betyder, at de skal kende deres kunder, og de skal være bevidste om den risiko, der er forbundet med kunderne. Men hvad betyder det egentlig? Og hvordan håndterer man det i praksis? Og hvorfor er det overhovedet vigtigt?*

*Erhvervsstyrelsen vil med en serie af to artikler sætte fokus på nogle af de centrale aspekter af kundekendingsprocedurerne, som er fastlagt i hvidvaskloven. Denne artikel handler om betydningen af at vurdere en kundes formål og tilsigtede beskaffenhed. Artiklen vil søge at besvare nogle af de mest hyppige spørgsmål om, hvordan man gennemfører denne del af kundekendingsprocedurerne. Den vil komme ind på, hvorfor det er så vigtigt at kende sine kunder, og hvad det kan betyde for virksomheder, hvis de ikke kender kunderne godt nok. Herunder vil den belyse, hvordan den nødvendige viden om kunderne kan styrke virksomhedernes forsvar mod hvidvask og terrorfinansiering.*

*I en kommende artikel vil Erhvervsstyrelsen fokusere på hvidvasklovens bestemmelser om risikovurderingen af det enkelte kundeforhold.*

*Først går vi i dybden med, hvorfor kundekendingsprocedurer, herunder forståelsen af kundens formål og tilsigtet beskaffenhed, er vigtige redskaber i kampen mod hvidvask og terrorfinansiering.*

## **Hvad betyder formål og tilsigtet beskaffenhed?**

Når du arbejder som revisor eller bogholder, kan hvidvasklovens regler om kundekendingsprocedurer virke komplekse i dagligdagens arbejde. Grundlæggende handler det om, at du skal kende din kunde. En vigtig opgave er at få klarhed over, hvorfor din kunde

ønsker at indgå et kundeforhold med din virksomhed. Det får du indsigt i ved at afdække kundens *formål*. Det giver dig mulighed for at vurdere, om dette formål er legitimt, og om det er i overensstemmelse med de ydelser, som din kunde ønsker af din virksomhed. Dette betyder, at din virksomhed skal forholde sig til og vurdere, hvilke ydelser kunden ønsker, og hvorfor kunden ønsker de pågældende ydelser.

At forstå kundens *tilsigtede beskaffenhed* betyder at se nærmere på de karakteristika og forhold ved kundeforholdet, der definerer kundens særlige træk, herunder også kundens forretningsmodel. Det indebærer at undersøge, hvor kundens midler kommer fra, som f.eks. til investeringer, og hvad kundens indtjeningsgrundlag er, herunder om kunden defineres som en kontantbaseret virksomhed. Derudover er det også relevant at vurdere omfanget af antal ansatte m.m.

“

*At forstå din kundes formål og tilsigtede beskaffenhed er afgørende for at undgå at blive misbrugt til hvidvask og terrorfinansiering*

## **Hvorfor skal du som revisor eller bogholder vurdere formål og tilsigtet beskaffenhed?**

Kundekendingsprocedurer har til formål at give din virksomhed et tilstrækkeligt kendskab til dine kunder, så din virksomhed kan forebygge, at kunderne misbruger din virksomhed til hvidvask og finansiering af terrorisme.

Du skal som led i dine kundekendingsprocedurer vurdere kundens formål og tilsigtede beskaffenhed for at afgøre, om kundeforholdet har et legitimt formål.

Særligt i forhold til terrorfinansiering kan kriminelle organisationer eller personer forsøge at udnytte f.eks. velgørende organisationer, fonde eller donationsaktiviteter for at skjule deres finansieringskilder. Dette kan involvere oprettelse af falske velgørenhedsprojekter eller manipulation af donationer for at kanalisere midler til ulovlige aktiviteter. Terrorfinansiering kan også ske gennem anonyme do-

nationer, hvilket gør det vanskeligt for dig som revisor eller bogholder at spore og identificere midlernes oprindelse.

I forhold til hvidvask kan du som revisor eller bogholder blive misbrugt til at skabe et legitimt skær i henhold til dine kunders økonomiske aktiviteter.

Revisorer og bogholdere kan således igennem deres ydelser ubestridt bistå med for eksempel at sløre forbindelsen mellem ejeren og midlernes oprindelse, oprette selskaber, konstruere regnskabs-systemer, levere bogførings- og revisionsydelser, udarbejde dokumentation (regnskaber eller referencer, indtægter og udgifter), samt yde almindelig regnskabsrådgivning.

Jo bedre kendskab, du har til din kunde, desto mere effektivt kan du identificere og reagere på eventuelle mistænkelige eller usædvanlige aktiviteter. Dette er afgørende for at overholde lovgivningen og sikre, at du ikke bliver misbrugt til hvidvask eller terrorfinansiering.

### Hvornår skal man vurdere formål og tilsigtet beskaffenhed?

Du skal som revisor eller bogholder altid sørge for at vurdere din kundes formål og tilsigtede beskaffenhed ved etableringen af kundeforholdet.

En kundes forretningsmodel kan desuden ændres over tid. Kunden kan eksempelvis ændre sin leverandørkæde eller ændre strategisk retning i forhold til de produkter eller tjenester, de tilbyder. Derfor skal du også løbende vurdere kunden, hvis der sker ændringer i kundens forretningsmodel i løbet af samarbejdet.

## ETABLERING AF KUNDEFORHOLD

Et kundeforhold er etableret, når der er sket en kontraktmæssig forpligtelse eller en aftale om at yde revisortjenester til en kunde. Det er ikke kun det faktiske udførelsestidspunkt for tjenesterne, der er afgørende, men derimod tidspunktet, hvor revisoren eller virksomheden formelt indgår i en aftale om at levere tjenester til kunden.

Som en del af dit arbejde bør du desuden fastsætte passende tidspunkter for at gennemgå og kontrollere dine kundeforhold. Denne gennemgang skal bygge på en risikovurdering, der tager højde for potentielle trusler relateret til hvidvask eller finansiering af terrorisme.

I tilfælde af usikkerhed eller tvivl om tidligere indsamlede oplysninger om en kunde, er det vigtigt at afklare disse spørgsmål for at sikre, at du arbejder med nøjagtige og pålidelige oplysninger.

Desuden er det nødvendigt at tilpasse den løbende overvågning og kontrol af kundeforholdene i overensstemmelse med den specifikke risiko, du identificerer. Dette er afgørende for at sikre, at din forretningspraksis forbliver i overensstemmelse med gældende lovgivning og for at afgøre, om kundeforholdet er legitimt. På Erhvervsstyrelsens hjemmeside kan du finde en vejledning, der kan hjælpe dig med at vurdere, hvordan du skal etablere en intern kontrol, hvor du kontrollerer, at din virksomheds politikker og forretningsgange bliver overholdt, herunder ved eksempelvis gennemførelse af stikprøver på dine kunder.

### Hvordan vurderer man formål og tilsigtet beskaffenhed?

For at få klarhed over et kundeforhold bør du følge en fastlagt og dokumenteret proces. Denne proces indebærer typisk en række skridt, herunder at stille de relevante spørgsmål og indhente nødvendig dokumentation.

Ved *formål* skal virksomheden vurdere, hvorfor en kunde ønsker at indgå i en forretningsforbindelse med virksomheden.

Her er det vigtigt i din funktion som revisor eller bogholder at forholde sig til, hvorfor din kunde ønsker at benytte sig af dine ydelser, og om kundens formål passer i henhold til kundens branche og forretningsaktiviteter.

En anden vigtig faktor er at afdække, hvad der driver din kunde til at etablere et kundeforhold med dig. Dette kan inkludere en undersøgelse af kundens økonomiske mål og strategier for at sikre, at der ikke er indikationer på hvidvask af penge eller til finansiering af terrorisme. Du skal ligeledes vurdere, om det er relevant at indhente information til brug for din vurdering af kundens formål. Det kan eksempelvis være ved indhentelse af kundens vedtægter, CVR-udskrift med angivelse af branchekode eller lignende.

Ved *tilsigtet beskaffenhed* skal virksomheden vurdere kendetegnene af forretningsforbindelsen, dvs. de egenskaber og forhold, som tilsammen giver forretningsforbindelsen sine kendetegn. Det siger noget konkret om kunden og kundens valgte ydelser, som virksomheden skal levere.

“

*For at få klarhed over et kundeforhold bør du følge en fastlagt og dokumenteret proces*

Her er det relevant at se på, hvor kundens midler stammer fra, og hvad kunden agter at bruge midlerne til. Dette kan indebære at indhente information om kundens generelle indtægtsgrundlag. Det er en vigtig del af vurderingen af tilsigtet beskaffenhed, da det giver indsigt i den økonomiske baggrund for virksomhedens etablering og kan afsløre eventuelle risici eller uregelmæssigheder, der kræver yderligere undersøgelse.

**Hvordan ser kundens  
forretningsmodel ud?**

**Hvilke indtægtskilder har kunden?**

**Hvor stammer kundens midler fra?**

**Hvad er kundens generelle  
indtægtsgrundlag?**

Alt i alt handler det om at opnå en forståelse af din kundes intentioner og aktiviteter. Ved at stille de rette spørgsmål og indhente den nødvendige dokumentation kan du opnå en mere omfattende indsigt i din kundes aktiviteter og dermed bidrage til at forhindre hvidvask og finansiering af terrorisme.

#### **Hvornår er det nødvendigt, at virksomheden indhenter oplysninger om kundens formål og tilsigtede beskaffenhed?**

Som revisor eller bogholder skal du foretage vurderingen på baggrund af oplysninger om din kunde, herunder f.eks. kundens forretningsmodel, indtægtskilder m.m. Det kan være nødvendigt, at du indhenter yderligere oplysninger for at kunne vurdere din kundes formål og tilsigtede beskaffenhed tilstrækkeligt, især når der er tvivl eller manglende oplysninger.

Du har mulighed for at spørge yderligere ind til relevante forhold. Ifølge hvidvaskloven er det ikke påkrævet, at du indhenter dokumentation til brug for understøttelse for din kundes forklaringer, men du kan selv fastsætte kravene hertil. Yderligere dokumentation kan være materiale, der understøtter tidligere oplysninger fra din kunde eller understøtter anden indhentet dokumentation. Det kan for eksempel være tidligere værdiansættelser af kunst, dokumentation for kunstgenstandens oprindelse, fakturaer vedrørende ejendomsrenovering, kontoudtog, vedtægter, årsopgørelser, R75, skifteretsattest, tinglysningsattest, bilbog m.m.

Du vil ofte skulle indhente oplysninger om den tilsigtede beskaffenhed mere end om din kundes formål. Dette skyldes, at kundens formål typisk er fastlagt i eller som følge af kundes branche og lignende.

#### **Hvad gør du, hvis du vurderer, at der er uoverensstemmelser ved vurderingen af kundens formål og tilsigtede beskaffenhed?**

Hvis det konstateres, at der f.eks. er et usædvanligt forhold ved vurderingen af den tilsigtede beskaffenhed, så skal du undersøge forholdet yderligere.

Et eksempel herpå kan være, at du undrer dig over, at kunden foretager større indkøb i forbindelse med driften af sin virksomhed, mens kunden ikke har haft en reel omsætning over en længere periode. Heraf udspringer spørgsmålet: "Hvor stammer midlerne til indkøbene fra?"

“

*Alt i alt handler det om at opnå en forståelse af din kundes intentioner og aktiviteter*

#### **Du har som virksomhed en opbevaringspligt**

Efter hvidvasklovens § 30 er det også nødvendigt, at du opbevarer al relevant dokumentation, oplysninger og notater i forbindelse med kundesager. De oplysninger og den dokumentation, du har indhentet i forbindelse med vurdering af formål og tilsigtet beskaffenhed, skal derfor noteres ned og opbevares. Du opbevarer det korrekt ved at holde disse oplysninger knyttet til den specifikke kundesag i mindst fem år efter afslutningen af kundeforholdet. Det er også vigtigt at bemærke, at personoplysninger, der indsamles i forbindelse med kundesager, skal slettes fem år efter afslutningen af kundeforholdet.

At forstå din kundes formål og tilsigtede beskaffenhed er afgørende for at undgå at blive misbrugt til hvidvask og terrorfinansiering. Som revisor eller bogholder spiller du en central rolle i at sikre, at dine kunders aktiviteter er legitime og i overensstemmelse med lovgivningen.

Erhvervsstyrelsens hjemmeside indeholder yderligere vejledninger til at hjælpe dig med at udføre dine kundekendskabsprocedurer korrekt og effektivt. Se mere på [www.erhvervsstyrelsen.dk/kundekendskabsprocedurer](http://www.erhvervsstyrelsen.dk/kundekendskabsprocedurer).



# Delvist fradrag for moms (splitmoms) – blandede virksomheder

Virksomheder, som har både momspligtig og momsfritaget omsætning, skal foretage en begrænsning i adgangen til momsfradrag vedrørende fællesomkostninger. Det er et område, som ofte giver anledning til spørgsmål og tvivl, og samtidig har Skattestyrelsen valgt at sætte fokus på, om reglerne håndteres korrekt. Derudover har de nye renteregler betydet en række ændringer, ligesom en noget speciel indberetningspligt er på vej. Derfor har vi i denne artikel valgt at sætte fokus på reglerne og ændringerne.

► Af Søren Engers Pedersen, momsrådgiver i Bakertilly



**Søren Engers Pedersen**  
Momsrådgiver  
Baker Tilly Denmark

## Generelt

En blanded virksomhed er en virksomhed, som både har momspligtig omsætning og omsætning, som er fritaget for moms efter momslovens §13. Denne bestemmelse omfatter blandt andet sundhedsområdet, dele af kulturområdet, udlejning og salg af fast ejendom, kunstneriske ydelser, undervisning/uddannelse, finansielle ydelser, personbefordring m.fl. Fritagelse kan være betinget af forskellige forhold, ligesom fritagelsesbestemmelserne som oftest indeholder flere begrænsninger.

En del af fritagelserne i momslovens § 13 medfører pligt til at betale lønsumsafgift. Dette bør undersøges konkret, når en virksomhed har momsfri omsætning.

Eksportomsætning og anden omsætning, som er omfattet af momsfritagelsen i momslovens § 34 udgør momspligtig omsætning. Der er tale om omsætning, som objektivt er momspligtig, men hvor særlige forhold betyder, at fakturering kan ske uden moms. Det samme gælder, hvis reglerne om omvendt betalingspligt anvendes. For eksempel har et vindmøllelaug, som sælger strøm uden moms efter reglerne om omvendt betalingspligt, adgang til fuldt momsfradrag efter de almindelige regler.

## Hvilke aktiviteter

I de fleste tilfælde er det forholdsvis enkelt at registrere og opdele de momsfrie aktiviteter og indtægter, som en virksomhed har. Det gælder for eksempel indenfor det kulturelle område, personbefordring, udlejning og salg af fast ejendom.

Mere kompliceret er det, når en virksomhed gennemfører sundhedsmæssige behandlinger, og hvor der dels skal være opfyldt en række uddannelseskrav, dels krav om at de gennemførte behandlinger er rettet mod sygdomme eller "skavanker". Mange af disse virksomheder har både momsfrie og momspligtige behandlinger, hvor forskellen udgøres af de kunder/patienter, behandlingerne udføres på. På samme måde skal der ofte ske en kompleks vurdering, når en virksomhed beskæftiger sig med uddannelse og undervisning. En kommende praksisændring vil begrænse momsfritagelsen væsentligt, men den er i skrivende stund endnu ikke meldt ud fra Skattestyrelsens side.

“

*En del af fritagelserne i momslovens § 13 medfører pligt til at betale lønsumsafgift*

Derudover er der de tilfælde, hvor en del virksomheder overser reglerne om delvist momsfradrag. Det kan for eksempel være en virksomhed, som har købt en udlejningsejendom, som helt eller delvist består af boliger, som udlejes. At der ikke kan fradrages moms vedrørende de direkte henførbare omkostninger er som oftest på plads. Men beregningen af delvis fradragret overses ofte, hvilket blandt andet kan skyldes, at der er tale om mindre beløb.

Tilsvarende gælder virksomheder, for eksempel bilforhandlere, som har momsfrie provisionsindtægter i forbindelse med formidling af

lån og forsikringer. For denne gruppe skal man være særligt opmærksom på, at der også kan opstå pligt til at betale lønsumsafgift.

### Hvordan opgøres den delvise fradragsret (splitmomsen)

Når der først er sket allokering af omkostninger, som enten er direkte knyttet til de momspligtige eller de momsfrie indtægter, vil resten af omkostningerne udgøre fællesomkostninger/generalomkostninger, som er omfattet af reglerne om delvist momsfradrag. Det betyder, at der skal opgøres en fradragsprocent baseret på forholdet mellem den momspligtige og den samlede omsætning. Denne fradragsprocent er udtryk for den andel af momsen på fællesomkostninger, som kan fradrages.

Beregningen foretages som følger:

$$\frac{\text{Momspligtig omsætning} \cdot 100}{\text{Samlet omsætning}} = \text{fradragsprocent}$$

Den momspligtige omsætning omfatter samtlige momspligtige indtægter, herunder også eksportsalg og andre salg, som er fritaget for moms efter momslovens § 34, herunder leverancer til fly og skibe.

I den samlede omsætning indgår de indtægter, som er fritaget for moms efter momslovens § 13. Derimod vil tilskud, fondsmidler og andre donationer normalt ikke indgå i den samlede omsætning. Teknisk falder sådanne beløb udenfor momslovens anvendelsesområde, og påvirker som hovedregel ikke en virksomheds opgørelse af salgs- og købsmoms.

Fradragsprocenten opgøres på årsbasis for et helt regnskabsår og hæves altid til nærmeste hele procent.

I de enkelte momsperioder anvendes forrige års fradragsprocent som acontoprocent, hvorefter der sker en samlet korrektion for hele året efter regnskabsårets udløb (hvis forrige års fradragsprocent ikke er opgjort, når første momsperiode skal indberettes, anvendes fradragsprocenten fra året før).

Det er et krav, at der opgøres og anvendes en acontoprocent, som er baseret på omsætningens sammensætning i det foregående regnskabsår. Der er ikke mulighed for at opgøre fradragsprocenten på kvartalsbasis, ligesom det ikke er lovligt at skønne fradragsprocenten eller i øvrigt at foretage justeringer i løbet af året, selv om der sker ændringer i virksomhedens forhold.

Hvis der er tale om en nystartet virksomhed, som ikke har historiske tal, der kan anvendes, skal der beregnes en acontoprocent for hver afregningsperiode (typisk kvartal). Denne acontoprocent opgøres ved kvartalets afslutning på grundlag af de faktiske omsætningstal for perioden.

Når et regnskabsår er forløbet, skal den endelige fradragsprocent opgøres efter de almindelige principper, og der skal ske korrektion i forhold til de kvartalsvise acontoindberetninger.

Dette kan give ganske markante udsving, og dermed en forholdsvis høj korrektion ved regnskabsårets afslutning. Men der er ingen vej udenom, momsloven giver ikke mulighed for at fravige denne fremgangsmåde.

Derudover skal særligt nystartede virksomheder være opmærksomme på, at der ikke er alternativer til denne fremgangsmåde. En nystartet virksomhed, som i det første regnskabsår kun har momsfrie indtægter, vil have en fradragsprocent på 0%, og vil dermed ikke kunne fradrage moms vedrørende administrative omkostninger og andre fællesomkostninger. Det ændrer ikke på, at de kan fradrage moms vedrørende omkostninger, som kan allokeres direkte til kommende momspligtige aktiviteter, for eksempel investeringer i produktionsudstyr.

Og det gælder selvsagt begge veje. Indgår der i det første regnskabsår kun momspligtig omsætning, vil fradragsprocenten være 100%, selv om der arbejdes på at skabe en momsfri omsætning.

### Den årlige regulering

Med virkning fra den 1. juli 2023 blev der bestemmelser om forrentning af moms- og afgiftskrav. Udgangspunktet i de nye regler er, at positive efterangivelser vedrørende tidligere perioder bliver tillagt renter fra det tidspunkt, hvor skylden til Skattestyrelsen er opstået.

For at undgå at virksomheder i forbindelse med den årlige regulering (forskellen mellem acontoprocenten og den endelige fradragsprocent) ville medføre rentekrav, hvis reguleringen var positiv, skal den årlige regulering i stedet foretages over den ordinære momsangivelse.

“

Med virkning fra den 1. juli 2023 blev der bestemmelser om forrentning af moms- og afgiftskrav

Rent faktisk foretages reguleringen i den momsangivelse, som omfatter den 6. måned efter udløbet af regnskabsåret. Dermed skal en kvartalsregistreret virksomhed foretage reguleringen via momsangivelsen for 2. kvartal i det følgende regnskabsår.

Tilsvarende skal korrektion af lønsumsafgift foretages via den ordinære afgiftsangivelse.

På et spørgsmål fra Foreningen Danske Revisorer har Skatteministeriet oplyst, at de vil kræve renter, hvis en virksomhed ikke har anvendt en acontoprocent løbende, men blot foretager en samlet regulering ved regnskabsårets afslutning. Denne fremgangsmåde anvendes af en del mindre virksomheder, som er overvejende momspligtige, og hvor den årlige regulering er et mindre beløb. Hvis der ikke er sket en løbende reduktion af adgangen til momsfradrag, er det et krav, at reguleringen sker via efterangivelser, hvorved en positiv regulering (i Skattestyrelsens favør) vil udløse et rentekrav.

Derudover skal vigtigheden af, at nystartede virksomheder får udarbejdet den kvartalsvise opgørelse korrekt, understreges. Hvis de ikke får indberettet korrekt og i stedet samler op ved regnskabsårets udløb, kan det komme til at koste dyre og ærgerlige renter.

### Indberetningspligt på vej

Med vedtagelse af lovforslag L75 blev der indført regler om at momsregistrerede virksomheder én gang om året skal indberette, om de har momsfrie aktiviteter omfattet af momslovens § 13. Hvis virksomheden bekræfter dette, skal de oplyse den acontoprocent, som anvendes til fordeling af moms på deres omkostninger (og eventuelt til fordeling af lønsumsafgift), samt deres regnskabsår.

Reglerne træder først i kraft, når Skatteministeriet udsender bekendtgørelse herom. Det skal ses i sammenhæng med, at der skal foretages en række tekniske ændringer, så indberetningen kan ske via momsangivelsen.

“

*De nye renteregler bør betyde, at revisorer og rådgivere sætter fokus på de blandede virksomheder*

Hvis en virksomhed fejlagtigt ikke korrekt oplyser om momsfrie aktiviteter, kan det efterfølgende blive vanskeligt (i praksis umuligt) at påberåbe sig god tro. Derfor bør man bruge anledningen til at sætte fokus på, om kunderne har momsfrie indtægter og i givet fald sikre, at der bliver beregnet delvis momsfradrag (splitmoms) for de omkostninger, som ikke er fuldt ud knyttet til enten de momspligtige aktiviteter (fuldt momsfradrag) eller de momsfrie aktiviteter (intet momsfradrag).

### Afrunding

De nye renteregler bør betyde, at revisorer og rådgivere sætter fokus på de blandede virksomheder. Dels er det vigtigt at det er sat korrekt op, så der løbende anvendes en acontoprocent, som reguleres efter regnskabsårets udløb, så det samlede fradrag bliver korrekt.

Men måske endnu mere væsentligt er det at få taget stilling til, om virksomheder sonderer korrekt mellem de momsfrie og de momspligtige indtægter. Hvis en virksomhed ikke har afregnet moms af en indtægt, som burde være momsbelagt, kan det koste dyrt i renter, hvis der indsendes efterangivelser for de tidligere perioder med indberetning af for lidt afregnet moms.

Derfor bør de nye tiltag for Skattestyrelsen, herunder den kommende indberetningspligt, tages alvorligt og bruges til en indsats for at få kunderne bedst muligt klædt på.

# Ejendomsvurderinger og ejendomsskatter

Folketinget droppede i 2011 ejendomsvurderingerne, da man mente, at de ikke var retvisende. Siden har man arbejdet på et nyt system. Dette er blevet udskudt og udskudt.

► Af direktør, partner, skatterådgiver Thorbjørn Helmo Madsen, TaxMaster ApS



**Thorbjørn Helmo Madsen**  
Direktør, partner  
& skatterådgiver  
TaxMaster ApS

Udgangspunktet for fremtidige vurderinger er vurderingen for 2020. Nu har nogle borgere modtaget deres vurdering for 2020, men endnu flere mangler stadig at modtage vurderingen for 2020. Det giver sig selv, at vurderingen for 2022 så heller ikke er udsendt fra Vurderingsstyrelsen endnu.

I foråret 2023 vedtog Folketinget en lov (der inkl. bemærkninger er på ca. 1.000 sider), hvor man fastsætter, hvordan ejendomsværdiskatterne fra 2024 samt grundskylden, skal beregnes.

Udgangspunktet for beregning af skatterne for 2024 er vurderingen for 2022. Da denne, som nævnt, ikke er udsendt, har man valgt at udsende en foreløbig vurdering for 2022 i september 2023. Vurderinger på alle private ejendomme kan ses på Vurderingsportalen. Det er en foreløbig vurdering, og man forventer, at den "rigtige" vurdering for 2022 vil blive udsendt i 2025.

Man kan som udgangspunkt ikke klage over den foreløbige vurdering for 2022. Regeringen har dog besluttet at se på de vurderinger, der virker "helt ude i skoven".

Som noget nyt vil grundskylden blive opkrævet via forskudsopgørelsen, men beløbet tilfalder stadig kommunerne. Det betyder, at kommunerne nu kun udsender opkrævninger på renovation, rottebekæmpelse osv. Opkrævning af grundskyld via forskudsopgørelsen vil betyde, at man skal betale mere i A-skat og B-skat end tidligere – til gengæld kommer der ikke to opkrævninger på grundskylden.

I november modtog alle skatteydere deres forskudsopgørelse for 2024. På forskudsopgørelsen kan man se, hvordan ejendomsskatterne (ejendomsværdiskat og grundskyld) for 2024 vil blive beregnet. Jeg vil i nedenstående gennemgå modellen for beregningen.

## Ejendomsskatter fra 2024

Ejendomsskatterne for 2024 bliver beregnet ud fra nye satser og regler i forhold til tidligere år. Skatterne bliver beregnet ud fra 80% af den foreløbige vurdering. Dette har man besluttet, da man erkender, at der er en usikkerhed ved både de foreløbige vurderinger og de senere udsendte "rigtige" vurderinger.

## Hvilke satser anvendes for 2024 og frem?

Ejendomsværdiskatten beregnes af seneste ejendomsvurdering (2022 minus 20 %) med 0,51 % op til 9.200.000 kr. og 1,4 % af det overstigende beløb.

## Grundskyld

Grundskylden (ejendomsskatten) bliver beregnet som en promille af ejendommens grundværdi (som en ubebygget grund). Det er kommunen, der fastsætter grundskyldspromillen. Satsen må højst udgøre 0,74 %.

For årene 2024 – 2028 må grundskylden højst udgøre det anførte for hver enkelt kommune med en stigning på op til 2,8 % pr. år.

## Skattestigning – rabat!

Vurderingsstyrelsen har beregnet, at de samlede skatter på ejendomme for 80% af de danske ejendomme vil falde.

Hvis den **samlede boligskat** (ejendomsværdiskat + grundskyld) stiger på grund af de nye skatteregler, vil man få en skatterabat.

Rabatten sikrer, at man som boligejer ikke kommer til at betale mere i boligskat i 2024 med de nye boligskatteregler, end man skulle have betalt med de nuværende regler. Rabatten udgør forskellen mellem det, man skal betale i 2024 med de nye regler, og den skat man skulle have betalt i 2024, hvis de nuværende regler var videreført.

I de nuværende regler er der skattestop på ejendomsværdiskatten og skatteloft på grundskylden. Skatteloftet betyder, at grundskylden kan stige lidt hvert år. Det kan den også fra 2023 til 2024. En særlig regel om stigningsbegrænsning gør dog, at grundskylden kun kan stige med 2,8 %.

Rabatten i kroner fortsætter så længe, man er ejer af ejendommen, og skal ikke tilbagebetales. Hvis grundskylden stiger, vil man samlet skulle betale mere i skat, da rabatten kun fortsætter med samme kronebeløb. Hvis ejendommen skifter ejer, bortfalder rabatten.



### Eksempel

Seneste vurdering	1.300.000
Vurdering 1. januar 2002	650.000
Vurdering 1. januar 2001	609.000
Vurdering for 2022 (midlertidig)	2.870.000
Heraf grundværdi	1.673.000

Grundskylden er medtaget med den faktiske skat for 2023.  
Grundskylden er for 2024 fastsat til 0,12 %.

### Ejendomsskatter 2023:

Ejendomsværdiskat 0,92 % af 609.000	5.603
Grundskyld	17.911

**Ejendomsskatter i alt 2023 23.514**

### Ejendomsskatter 2024:

Ejendomsværdiskat 0,51 % af 2.296.000	11.720
Grundskyld 1,2 % af 1.338.400	16.060

**Ejendomsskatter i alt 2024 27.780**

**Rabat 4.266**

**At betale i 2024 23.514**

### Regulering af skatterne

Når den endelige vurdering for 2022 udsendes i 2025, vil der ske en regulering af skatterne, således man enten skal betale mere eller have penge tilbage.

Hvis man skal betale mere, kan det undgås, hvis man får skatterabat. Får man ikke dette, men er blandt de 80 %, der ikke får rabat, fordi ejendomsskatterne er lavere end 2023-skatterne, så kan man komme til at betale mere.

### Indefrysning af skatter

Fra 2018 til og med 2023 kunne grundskylden indefrysnes – rentefrit! Indefrysningsordningen var i perioden 2018 – 2020 obligatorisk. Herefter var ordningen frivillig og tidligere indefrosne skatter kunne indfries. Med de nye regler kan man fra 2024 indefryse stigninger i både ejendomsværdiskat og grundskyld. Indefrysningen skal forrentes. Satsen for 2024 kendes ikke endnu!

Man kan vente med at betale både stigningen og renterne, til man sælger boligen. Man kan også vælge at indfri lånet helt eller delvist på et tidligere tidspunkt – eller fravælge lån i et eller flere indkomstår. Nuværende indefrysning af grundskyld overføres automatisk, men forrentes fra 1. januar 2024.

På forskudsopgørelsen kan man tilkendegive, om man vil indfri gæld og betale grundskylden, eller om man vil fortsætte indefrysningen. Man kan også indfryse de nuværende beløb og betale grundskylden for 2024. Man kan hvert år vælge, hvad man ønsker.

### Pensionister og grundskyld

Pensionister kan fortsat låne til deres grundskyld.

Frem til 2024 ligger låneordningen i kommunen. Fra den 1. januar 2024 overgår ordningen til Skatteforvaltningen, men vilkårene vil i hovedtræk være de samme. Disse lån forrentes med 1,53 % i 2023. Renten for 2024 kendes ikke i skrivende stund.

### Erhvervsejendomme

For erhvervsejendomme er udgangspunktet for beregning af grundskylden og evt. dækningsafgift vurderingen for 2021. Denne kendes ikke, så derfor udsendes en midlertidig vurdering for 2021 i november 2023. Når den korrekte vurdering kommer i 2025/2026, vil der også her ske en regulering.

Den største ændring for erhvervsejendomme er, at der kun udsendes en værdi på grunden og ikke selve ejendommen.

Vurderingerne baseres på følgende:

1. Hvad ville værdien udgøre, hvis grunden var anvendt til private formål?
2. Hvad siger lokalplaner for anvendelsesmuligheder?
3. Hvor mange kvm. må der bygges – antal etager!

Ud fra disse 3 parametre fastsætter man ejendomsværdien på grunden.

Man opdeler ejendommene i følgende typer i forhold til pkt. 2:

1. Etageboligbebyggelse
2. Boligbebyggelse, der ikke er omfattet af nr. 1
3. Butik og kontor i etagebebyggelse helt eller delvist beliggende i byzone
4. Butik og kontor, der ikke er omfattet af nr. 3
5. Lager, logistik og industri
6. Solcelleanlæg
7. Vindmølle
8. Rekreativt areal
9. Naturarealer helt eller delvist beliggende i landzone
10. Grunde, der ligger i kolonihaveområde, jf. § 2 i lov om kolonihaver
11. Anden anvendelse end anført i nr. 1-10

Værdien vil således være højere alt efter, hvad grunden kan anvendes til, og hvor mange etagemeter man må bygge. Grundskyldspromillen fastsættes i hver enkelt kommune, og alle er faldet i forhold til 2023. Der er også et loft over, hvor meget grundskyldspromillen må stige frem til 2029.

### Dækningsafgift

Kommunalbestyrelserne kan beslutte, at der som bidrag til de udgifter, ejendomme, der anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted og lignende, medfører for kommunen, skal betale en dækningsafgift. Afgiftens størrelse kan højst udgøre 10 promille af grundværdien fra 2024. Dækningsafgiften kan heller ikke falde til under beløbet for dækningsafgift i 2021.

For kalenderårene 2024 – 2028 kan satsen ikke sættes højere end angivet af kommunen. For kommuner, der ikke er med på listen, kan man ikke indføre dækningsafgift i årene 2024-2028.

### Afslutning

Som det fremgår af ovenstående, foretages beregningerne ud fra midlertidige tal. Reglerne er efter min mening komplicerede at forstå. Hvis man først begynder at medtage reglerne fra 2011 til og med 2023, bliver det helt okkult. Hvis man vil læse dybere ned i reglerne, kan man med fordel gå ind på Vurderingsportalen, hvor Vurderingsstyrelsen har forsøgt at beskrive alle tænkelige spørgsmål og svar.

I skrivende stund er der stort set ingen sider omkring erhvervsejendomme. Det kom i løbet af oktober 2023.

# Beskatning af jagt(udbytte)

Landsskatteretten har i en nyere ikke-offentliggjort afgørelse bekræftet en ældre praksis omhandlende beskatning – eller mangel på samme – af jagtretten på egen jord.

Af advokat (H), HD (R) Henrik Rahbek, TVC Advokatfirma og ekstern lektor i skatteret



**Henrik Rahbek**  
Advokat (H), HD (R)  
TVC Advokatfirma

Det ses ikke sjældent, at Skattestyrelsen i forbindelse med sin kontrolvirksomhed sætter spørgsmålstegn ved, hvorvidt der er grundlag for at gennemføre en beskatning af jagt. Det var også tilfældet i en skattesag, som blev afgjort af Landsskatteretten tidligere i år, og som bekræfter en ældre praksis omhandlende beskatning – eller mangel på samme – af jagtretten på egen jord.

Afgørelsen er særligt interessant for dem, der har mulighed for eller aktivt udøver jagt på egen ejendom. Det kunne være landmanden, som kan drive jagt på egne marker, remiser mv. eller måske skatteyderen, som driver virksomhed indenfor de såkaldte liberale erhverv, og som via opsparat overskud helt eller delvist har erhvervet et skovareal for midler indenfor virksomhedsskatteordningen.

## Beskatning af jagtret på egen jord

Brugsretten til egne aktiver beskattes som udgangspunkt ikke, og af samme årsag fremgår det således også af Skattestyrelsens egen gengivelse af praksis, at værdien af jagtret på egen ejendom ikke beskattes, jf. nærmere Den juridiske vejledning 2023-2, afsnit C.C.2.1.2.1 Indtægter, SL § 4.

## Beskatning af jagtudbytte fra egen jord

Det er derimod fastslået i ældre administrativ praksis, at værdien af jagtudbyttet beskattes, når jagtretten faktisk udøves og har resultatet i jagtudbytte i form af nedlagt vildt, jf. således [LSRM 1971, 22](#) og [LSRM 1971, 23](#), der omtales nærmere i det følgende:

*Landsskatterettens kendelse af den 25. september 1970 – offentliggjort LSRM 1971, 22*

Landsskatterettens kendelse af den 25. september 1970 omhandlede en godsejer, som klagede over, at han var blevet anset for skattepligtig af værdien af jagtret på egen jord, i hvilken forbindelse værdien af jagtretten var blevet anset til kr. 3.000.

Afgørelsen blev påklaget til Landsskatteretten, som nåede til et andet resultat, idet Landsskatteretten ikke fandt grundlag for at medregne værdien af selve jagtretten til indkomstopgørelsen, men alene værdien af jagtudbyttet.

Overfor Landsskatteretten havde godsejeren – ifølge sagens oplysninger – gjort gældende, at der ikke var hjemmel til beskatning af selve jagtretten, og at værdien af jagtudbyttet ikke burde ansættes højere end til kr. 1.500.

Landsskatteretten tiltrådte under hensyn til de foreliggende oplysninger i sagen, at værdien af jagtudbyttet kunne værdiansættes til kr. 1.500, hvorfor den påklagede ansættelse blev nedsat i overensstemmelse med dette.

*Landsskatterettens kendelse af den 30. december 1970 – offentliggjort som LSRM 1971, 23*

Ikke længe efter afsigelsen af den føromtalt kendelse skulle Landsskatteretten igen forholde sig til spørgsmålet om beskatning af jagt, idet Landsskatterettens kendelse af den 30. december 1970 omhandlede en fabrikant, som tilsvarende havde klaget over, at han var blevet anset for skattepligtig af værdien af jagtret på egen jord med kr. 2.500 i skatteårene 1968-69 og 1969-70.

Der var – ifølge sagens oplysninger – tale om en landejendom på ca. 32 ha, som var bortforpagtet, men hvor fabrikanten havde forbeholdt sig jagtretten i den periode, hvor jorden var bortforpagtet.

Af sagens oplysninger fremgår i øvrigt, at fabrikanten – uanset han havde forbeholdt sig retten – ikke havde drevet jagt på ejendommen eller givet venner og bekendte tilladelse til dette.

Landsskatteretten fandt herefter ikke grundlag for at beskatte klageren, og de påklagede ansættelser blev derfor nedsat med kr. 2.500 for hvert af de omhandlede skatteår.

*Landsskatterettens afgørelse af den 21. februar 2023 (sagsnr. 19-0073544)*

Den ovenfor beskrevne praksis tilbage fra først i 1970'erne er nu blevet bekræftet i en nyere ikke-offentliggjort afgørelse fra Landsskatteretten truffet tidligere i år den 21. februar 2023.

I den pågældende sag var spørgsmålet tilsvarende, i hvilket omfang der skulle ske beskatning af jagt på egen jord og med hvilke beløb.

I den pågældende sag ejede skatteyder en ejendom, hvor der bl.a. var driftet i form af landbrug, og skatteyder havde i et vist omfang selv udøvet jagt på ejendommen, ligesom skatteyder havde anvendt virksomhedsskatteordningen.

Af Landsskatterettens begrundelse i den omtalte afgørelse fra tidligere i år fremgår følgende:

*”Statsskattelovens § 4 litra b foreskriver, at skattepligtig indkomst består af penge af formuegoder af pengeværdi blandt andet ved vederlagsfri benyttelse af andres rørlige gods.*

*Juridisk Vejledning afsnit C.C.2.1.2.1 beskriver indtægter omfattet af statsskattelovens § 4. Specifikt for brugsret og jagtleje fremgår følgende:*

*”Brugsret til egne aktiver*

*Den almindelige regel er, at brugsretten til egne aktiver ikke beskattes. Værdien af brugsret over egne løsørestande beskattes derfor ikke.*

*Beskatningen sker kun i det omfang, brugsretten tilfører skatteyderen et udbytte af økonomisk værdi.*

*Eksempel: Jagtret*

*Værdien af jagtret på egen ejendom beskattes ikke. Derimod beskattes værdien af jagtudbyttet, hvis jagtretten faktisk udnyttes. Se LSRM 1971, 22 LSR og LSRM 1971, 23 LSR. Se også SKM2017.366 VLR om beskatning af fikseret jagtleje.”*

*LSRM 1971, 22 LSR og LSRM 1971, 23 LSR omhandler begge personlige ejere af ejendomme, og Landsskatteretten fandt i begge, at kun værdien af selve jagtudbyttet skulle beskattes, da der ikke var hjemmel til beskatning af jagtretten. Det bemærkes herved, at SKM2017.366VLR og SKM2017.332VLR vedrører situationen, hvor der er tale om et selskab og dets hovedaktionær.*

*Landsskatteretten finder herefter, at jagtretten på egen ejendom ikke skal beskattes. Beskatningen skal foretages af jagtudbyttet ved udnyttelse af jagtretten, jf. praksis. Der er ikke i virksomhedsskattelovens bestemmelser en selvstændig hjemmel til beskatning af jagtretten på egen ejendom.”* (min understregning)

Den gennemførte beskatning blev herefter ændret således, at skatteyder alene blev beskattet af jagtudbyttets værdi opgjort med afsæt i værdien af vildtkødets værdi. I afgørelsen anførte Landsskatteretten i øvrigt positivt, at der ikke var grundlag for beskatning af jagtretten på egen jord, herunder ej heller selvstændig hjemmel i virksomhedsskattelovens bestemmelser til beskatning af jagtretten på egen jord. Ved denne afgørelse blev den ældre praksis fra først i 1970'erne således bekræftet.

### **Afsluttende bemærkninger med kort omtale af udvalgt afgørelse**

Formålet med denne artikel er i det væsentligste at gøre opmærksom på, at den ældre administrative praksis for beskatning af jagt på egen jord – bl.a. gengivet i Den Juridiske Vejledning 2023-2, afsnit C.C.2.1.2.1 Indtægter, SL § 4 – er blevet bekræftet i en nyere afgørelse, hvor Landsskatteretten i øvrigt også positivt har forholdt sig

til, at der heller ikke er selvstændig hjemmel i virksomhedsskattelovens bestemmelser til at gennemføre en beskatning af værdi af en jagtret på egen jord.

Som allerede anført indledningsvist ses det ikke sjældent, at Skattestyrelsen i forbindelse med sin kontrolvirksomhed sætter spørgsmålstegn ved, hvorvidt der er grundlag for at gennemføre en beskatning af jagt, hvilket ikke begrænser sig til jagt på egen jord, men ses i flere varianter, herunder eksempelvis om der er grundlag for beskatning af maskeret udlodning til aktie- eller hovedanpartshaver efter ligningslovens § 16 A, når udgifterne til jagt er fradraget ved selskabets indkomstopgørelse.

En nyere Landsskatterets afgørelse – offentliggjort som [SKM2021.608.LSR](#) – skiller sig imidlertid ud, da den omhandlede beskatning af jagtudbytte ved såkaldte »slyngeljagter«.

Sagen omhandlede et selskab, der havde som aktivitet at drifte jagt, i hvilken forbindelse selskabet lejede alene jagter ud til selskabets ejerkreds.

Som led i den praktiske håndtering af jagterne havde selskabet benyttet sig af klappere og hundeførere mv., der således havde ydet hjælp i forbindelse med selskabets udlejning af jagter. Nævnte hjælpere modtog ingen kontant løn for assistancen, men fik – udover forplejning under jagternes afvikling – adgang til tre årlige såkaldte »slyngeljagter«, i hvilken forbindelse de modtog nedlagt vildt uden betaling.

Som følge heraf havde Skattestyrelsen forhøjet selskabets skattepligtige indkomst for indkomstårene 2015 til 2017 med i alt kr. 658.356, idet Skattestyrelsen var af den opfattelse, at selskabet ved ikke at have faktureret alt nedlagt jagtudbytte havde opgjort sin indkomst for lavt efter statsskattelovens § 4.

Landsskatteretten nåede til et andet resultat og anførte som begrundelse:

*”Landsskatteretten finder, at der ikke i statsskattelovens § 4 er hjemmel til i den konkrete situation at beskatte selskabet af værdien af det på slyngeljagterne nedlagte fuglevildt. Der er herved lagt vægt på, at det nedlagte fuglevildt ikke afstedkom indtægter, men derimod blev modtaget af hjælperne som vederlag for det udførte arbejde. Det forhold, at selskabet eventuelt kunne have solgt det pågældende vildt til anden side, ændrer ikke herved.”* (min understregning)

Som det fremgår, fandt Landsskatteretten ikke grundlag for at beskatte en fikseret indkomst af indtægter, som selskabet ikke modtog, hvorfor den af Skattestyrelsen foretagne beskatning blev ændret. Landsskatteretten bemærkede i øvrigt for god ordens skyld, at der ved afgørelsen ikke blev taget stilling til, om selskabet havde afholdt udgifter, der ikke var afholdt i selskabets interesse, og som dermed kunne føre til udlodningsbeskatning efter ligningslovens § 16 A.

# Bliv medlem af Foreningen Danske Revisorer og få store besparelser på værktøjer og rådgivning

FDR har indgået en række aftaler med leverandører. Aftalerne kan du se på vores hjemmeside eller i vores katalog, som kan rekvireres på sekretariatet eller fås på vores kurser.

Vi anbefaler, at du gør brug af de aftaler, som foreningen har indgået, og derved får kvalitet til en fornuftig pris.

Medlemskab af foreningen foregår via vores hjemmeside: [www.fdr.dk](http://www.fdr.dk).  
Er du godkendt revisor, kan vi optage dig straks.

Driver du revisionsvirksomhed og ikke er godkendt revisor, skal du opfylde en række krav, der er gengivet på vores hjemmeside. Herefter skal du godkendes af foreningens optagelsesudvalg – det tager som regel 14 dage.



Foreningen  
**Danske**  
**Revisorer**