



Manglende harmoni mellem moms og skat gør det enkle kompliceret

Af momsrådgiver Søren Engers Pedersen, Baker Tilly Denmark og direktør og partner, Thorbjørn Helmo Madsen, Taxmaster A/S

Man må konstatere, at skatte- og momsreglerne på selv elementære områder er vidt forskellige. Det kan derfor ofte være vanskeligt at skelne de enkelte regler fra hinanden, når man sidder og bogfører i dagligdagen. Vi vil i denne artikel beskrive reglerne for skat og moms på restaurationsbesøg, mødeservering samt telefon og internet.

Restaurationsomkostninger

Moms

Momsloven sonderer mellem bespisning "ude i byen" og bespisning i egne lokaler. Bespisning i egne lokaler er omtalt i det følgende afsnit. Ved bespisning "ude i byen" kan en virksomhed fast fradrage $\frac{1}{4}$ af momsbeløbet. Dette fradrag hviler på, at følgende forudsætning er opfyldt:

- Maden skal indtages på en restaurant, kro, cafeteria eller lignende. Det afgørende er, at stedet er en del af restaurationsbranchen, hvis aktiviteter hovedsageligt består i at tilberede og servere mad/drikke for sine kunder. Omvendt vil der ikke være momsfradrag, hvis maden købes i en kiosk eller på en tankstation. Hvis en virksomhed fysisk er i et kontorfællesskab med adgang til fælles kantine/restauration, anses dette heller ikke for at være "ude i byen".
- Omkostningen må ikke have privat karakter, men skal være knyttet til virksomhedens drift.

For de fleste virksomheder vil der uden videre kunne tages fradrag for $\frac{1}{4}$

af momsen på omkostninger til restaurationsbesøg i overensstemmelse med ovenstående retningslinjer. Det skal blandt andet ses i sammenhæng med, at der ikke skal ses på formålet med restaurationsbesøget, som både kan være i forbindelse med møde-/kursusaktiviteter, men også kan være en personalefest eller julefrokost, som afholdes "ude i byen". Endelig omfatter fradraget også medarbejdere, som spiser på restaurant, kro mv. til og fra forskellige erhvervs-mæssige ærinder.

Hvis der overnattes på hotel, kan den fulde moms vedrørende overnatningen fradrages, mens der kun kan fradrages $\frac{1}{4}$ af momsen vedrørende morgenmad og anden forplejning.

Med privat karakter sigtes til, at om-



kostningen er virksomheden uvedkommende. Det vil f.eks. være tilfældet, hvis en virksomhedsejer holder et privat arrangement ”ude i byen”, og hvor der selvsagt ikke gives momsfradrag.

Endelig skal det nævnes, at restaurationsomkostninger kan berettige til fuldt momsfradrag, hvis omkostningerne har karakter af reklame. Her læner man sig op af den skattemæssige praksis, hvor der sker en samlet vurdering af et event, hvori først og fremmest indgår anledning, karakter af bespisning og hvorvidt der er inviteret bredt.

Skat

Man får kun fradrag på skatteområdet i lighed med momsområdet, hvis der er tale om erhvervmæssige udgifter.

Udgifter til hotel og restaurationsbesøg vil være fuldt fradragsberettiget, når der er tale om udgifter vedrørende personalet.

Det kan både være kurser, faglige møder og firmafester mv. Hvis man også overnatter, vil der være fuldt skattemæssigt fradrag for udgiften til overnatning.

Hvis man til gengæld afholder restaurationsbesøg eller betaler for overnatning for kunder, leverandører eller andre forretningsforbindelser, vil der være tale om repræsentation. Når der er tale om repræsentation, vil der kun være fradrag for 25 % af udgiften. Ved arrangementer, hvor der både

deltager medarbejdere og eksterne, vil det som oftest blive anset som repræsentation med begrænset fradrag. Hvis medarbejderne er den overvejende del af deltagerne, og der kun deltager få eksterne, vil man kunne dele udgiften op forholdsmæssigt i repræsentation og personaleudgifter.

Efter skattereglerne – men ikke efter momsreglerne – anses ud over egentlige ansatte også aktionærer samt ansatte i moder- og datterselskaber for ”medarbejdere”, hvis de deltager i denne egenskab. Bestyrelsesmedlemmer anses som ansatte både moms- og skattemæssigt.

Hvis der afholdes en reception på et hotel eller restauration i anledning af virksomhedens jubilæum eller andet erhvervmæssigt, kan der være tale om repræsentation eller reklame. Hvis der er ”åbent hus”, og alle er velkomne og ikke kun specielt inviterede, vil der være tale om reklame – men for at få fuldt fradrag skal man kun servere chips og andre småting, der kan spises stående. Hvis der er tale om bespisning, hvor man sidder ned og indtager maden, vil der altid være tale om repræsentation med begrænset fradrag.

Sammenkomster i anledning af indehavers eller hovedaktionærs runde fødselsdag anses for en privat udgift – uden fradragsret – uanset om det ville være repræsentation eller reklame jf. ovenstående.

Mødeomkostninger (egne lokaler)

Moms

Den momsmæssige praksis for adgang til momsfradrag for bespisning i en virksomheds egne lokaler blev ændret væsentligt i 2009, hvor der blev åbnet op for fuldt momsfradrag i forbindelse med erhvervmæssige ærinder. Fuldt momsfradrag forudsætter:

- Maden skal indtages i virksomhedens egne lokaler. Som egne lokaler anses de lokaler, hvor virksomheden er etableret, herunder fælles kantine/restauration i et kontorfællesskab. Derudover anses en skurvogn på en byggeplads eller en pavillon i forbindelse med f.eks. et dyrskue over flere dage for at udgøre virksomhedens egne lokaler.
- Maden skal indtages i mødesammenhæng. Det betyder, at der skal være tale om servering i tilknytning til et møde, internt kursus eller lignende. Det kan dreje sig om møder med eksterne samarbejdspartnere m.fl., men det kan også være interne møder, herunder bestyrelsesmøder, personalemøder, medarbejdermøder o.lign. Det er en grundlæggende forudsætning, at mødet er erhvervmæssigt (har et overvejende erhvervmæssigt indhold). Dermed er adgang til momsfradrag for personalefester, julefrokoster og andre sociale events udelukket.

Det er uden betydning, om maden er fra egen kantine, catering, leveret fra

en restauration eller købt i et lokalt supermarked. Det afgørende er, at maden indtages i virksomhedens lokaler, og at dette sker i tilknytning til et møde, kursus eller tilsvarende.

Hvis maden indtages i en samarbejdspartners lokaler, hvortil der medbringes f.eks. morgenbrød, kan der ikke opnås adgang til momsfradrag.

Endelig skal det nævnes, at der også kan fradrages fuld moms vedrørende overarbejdsservering i en virksomheds egne lokaler. Det er en forudsætning, at der er tale om beordret og uvarslet overarbejde. I disse coronatider, hvor mange virksomheder arbejder hjemmefra, vil Skattestyrelsen næppe anerkende momsfradrag for overarbejdsservering, når dette sker i medarbejderens eget hjem. Her må der lægges vægt på, at medarbejderen netop ikke er afskåret fra at spise i eget hjem, selvom arbejdsbyrden er væsentlig.

Skat

På samme måde, som beskrevet under restaurationsbesøg, skelner man mellem personaleudgifter og udgifter afholdt over for eksterne deltagere.

Der vil være fuldt fradrag for udgifter til personaleudgifter, såsom kaffe, te, frugt mv. samt personale-arrangementer, møde mv.

Udgifter i forbindelse med møde, kurser mv. for eksterne vil man have begrænset fradrag for (25%).

Hvis der afholdes mange eksterne møder, skal man dele f.eks. udgifter til kaffe og lignende op i personaleudgifter med fuldt fradrag og mødekaffe med begrænset fradrag.

Ved møder mv., hvor der både deltager medarbejdere og eksterne, vil det blive anset som repræsentation med begrænset fradrag. Hvis medarbejderne er den overvejende del af deltagerne, og der kun deltager få eksterne, vil man kunne dele udgiften op forholdsmæssigt i repræsentation og personaleudgifter.

Hvis der er ”åbent hus”, og alle er velkomne og ikke kun specielt inviterede, vil der være tale om reklame – men for at få fuldt fradrag, skal man kun servere chips og andre småting, der kan spises stående. Hvis der er tale om bespisning,

hvor man sidder ned og indtager maden, vil der altid være tale om repræsentation med begrænset fradrag.

Sammenkomster i virksomheden i anledning af indehavers eller hovedaktionærs runde fødselsdag anses for en privat udgift – uden fradragsret – uanset om det ville være repræsentation eller reklame jf. ovenstående.

Telefon og internet m.v.

Moms

Momsmæssigt er reglerne for brug af telefon, internet mv. forholdsvis enkle.

Momsloven har en særregel, hvor momsfradraget er 50% af momsen for fastnetforbindelser installeret på en medarbejders privatadresse. I takt med, at fastnetforbindelser udfases, er denne regel ved at miste relevans.

Hvis der er tale om medarbejdere, som får udleveret mobiltelefon, bærbar computer eller internetopkobling i hjemmet, vil der kun være adgang til fuldt momsfradrag, hvis medarbejderen har underskrevet en erklæring om, at mobiltelefonen/internetopkoblingen ikke anvendes til private formål.

I øvrige tilfælde, hvor der er adgang til privat anvendelse, skal momsfradraget baseres på et skøn over, hvor meget den erhvervsmæssige andel udgør af det samlede brug. Ved dette skøn skal der tages højde for, om medarbejderen har adgang til en fastnettelefon/stationær computer på sin arbejdsplads, eller om den udleverede mobiltelefon eller bærbare computer også anvendes til at varetage det daglige arbejde.

I sidstnævnte tilfælde vil der være en formodning om, at den erhvervsmæssige anvendelse væsentligt overstiger den private anvendelse, og et skøn på 75% eller mere er meget sandsynligt.

Det bemærkes, at beskattningen efter reglerne om fri telefon, jf. oven for, ikke har indflydelse på fastsættelse af momsfradraget.

Skat

Medarbejderens fri telefon omfatter både fastnet og mobiltelefon, der er oprettet i arbejdsgiverens navn. Man bliver beskattet ud fra råderetten over

telefonen. Der kan afgives tro- og love-erklæring om, at man ikke benytter telefonen privat. Det er arbejdsgiveren, der har ansvaret for at kontrollere, at dette overholdes. Der kan ikke modregnes egenbetaling af andre private telefoner.

En medarbejder, der får stillet telefon til rådighed for privat benyttelse af sin arbejdsgiver (fri telefon), beskattes af et beløb på 3.000 kr. i 2021.

Hvis ægtefæller begge har fri telefon, gives der en ægtefællerabat på 25 %. Det betyder, at begge ægtefæller får reduceret deres beskatning til 2.175 kr. Reguleringen sker automatisk på årsopgørelsen.

Hvis en medarbejder får udbetalt et tilskud til egen telefon, vil dette være skattepligtigt. Det kunne f.eks. være tilfældet under Coronakrisen, hvor mange er hjemsendt og evt. anvender egen telefon.

En medarbejder beskattes ikke af arbejdsgiverbetalt internetadgang, hvis medarbejderen har adgang til arbejdsgiverens netværk (dvs. adgang hjemmefra til samme programmer og dokumenter som på arbejdspladsen).

Hvis medarbejderen ikke har adgang til arbejdsgiverens netværk, beskattes medarbejderen som af fri telefon med 3.000 kr. årligt.

En computer – bærbar eller stationær – med tilbehør, som en arbejdsgiver stiller til rådighed for en medarbejder til brug for arbejdet, beskattes ikke. Anvender medarbejderen også computeren privat, beskattes dette ikke.

Stiller arbejdsgiveren computeren til medarbejderens rådighed udelukkende til privat brug, beskattes medarbejderen af markedsløjen for computeren (bagatelgrænsen for mindre personalegoder kan finde anvendelse).

Registreringsafgiftspligt ved kørsel efter mad i mandskabsvogn

Af tekstforfatter Susanne Holm, Ordet i Centrum



Efter skatte- og momsreglerne er det i et vist omfang tilladt at køre efter mad i arbejdstiden i et køretøj på gule plader.

En mandskabsvogn kører på gule plader, og det fører ofte til den misforståelse, at man også lovligt kan bruge en mandskabsvogn til at hente mad i arbejdstiden, uden at man skal betale registreringsafgift af mandskabsvognen. Men det er ikke helt korrekt. Efter reglerne om registreringsafgift udløser kørsel efter mad i en mandskabsvogn i arbejdstiden pligt til at betale registreringsafgift.

Det skyldes, at kørsel efter mad ligger uden for de rammer for afgiftsfri kørsel, som er fastsat i registreringsafgiftsloven. Efter reglerne må mandskabsvogne kun anvendes til bestemte former for transport til og fra virksomhedens egne arbejdspladser, mens afhentning af mad fra f.eks. en sandwichbar eller lignende ikke er omfattet.

Hvis man alligevel bruger en mandskabsvogn til at hente mad, skal der derfor som udgangspunkt betales afgift af køretøjet. Hvis en ansat kører fra en byggeplads i en mandskabsvogn med det ene formål at hente mad til sig selv eller sine kollegaer, vil det medføre afgiftspligt af køretøjet. Det gælder også, selvom den ansatte er blevet pålagt at hente maden af sin arbejdsgiver.

Der gælder dog en enkelt undtagelse i forhold til dette. Hvis man i øvrigt foretager lovlig kørsel med f.eks. materialer eller ansatte til eller fra virksomhedens arbejdspladser, må man gerne stoppe på vejen og købe mad under forudsætning af, at man ikke derved afviger væsentligt fra den direkte rute.

Afhentning af mad i en mandskabsvogn vil i denne situation ikke medføre pligt til at betale registreringsafgift.

Ikke-væsentlig afvigelse er et vurderings spørgsmål

Det vil afhænge af en konkret vurdering, om kørslen ellers har et lovligt formål, og om afhentningen af mad medfører en ikke-væsentlig afvigelse fra den direkte rute.

Hvis man f.eks. har hentet materialer på virksomhedens adresse 50 km væk fra en byggeplads, vil man på vej tilbage til byggepladsen lovligt kunne køre en mindre omvej på f.eks. 500 meter for at hente mad. Kører man derimod en omvej på f.eks. 10 km for at købe mad på tilbagevejen, vil der være tale om en væsentlig afvigelse fra den direkte rute, som udløser pligt til at betale registreringsafgift.

Hvis det konstateres, at en mandskabsvogn umiddelbart bruges i strid med reglerne, er det virksomheden, som skal godtgøre, at kørslen ligger inden for rammerne af den afgiftsfri benyttelse af køretøjet. Alle relevante oplysninger vil kunne indgå ved vurderingen af, om virksomheden har godtgjort dette.

Det kunne f.eks. være GPS-oplysninger om den kørte rute og kvitteringer for nyindkøbte materialer i et bygge marked, hvis maden er hentet på vej tilbage til arbejdspladsen efter et lovligt indkøb af materialer til en byggeplads. Også objektive fund som f.eks. placeringen af materiel i lastrummet vil kunne indgå, hvis føreren lovligt har hentet materiel til en af virksomhedens arbejdspladser på det faste forretningssted og på tilbagevejen stopper for at købe mad.

Hvis de fremlagte oplysninger kan godtgøre, at maden er afhentet i forbindelse med et lovligt ærinde uden at medføre væsentlige afvigelser fra ruten, vil der ikke skulle betales registreringsafgift.

Opgørelse af gevinster og tab ved køb og salg af bitcoins

► Af partner, advokat (H) Torben Bagge og partner, advokat (H), HD (R) Henrik Rahbek, begge TVC Advokatfirma

Gevinst og tab på bitcoins – og tilsvarende kryptovalutaer – medregnes ved indkomstopgørelsen, hvis de er købt i spekulation

Grundet kraftige kursstigninger og -fald på de såkaldte bitcoins har der gennem de seneste år været et ikke uvæsentligt fokus på den skattemæssige behandling af henholdsvis gevinst og tab på de forskellige virtuelle valutaer, herunder bitcoins.

Skattestyrelsen har således også igangsat et større kontrolarbejde for at sikre, at borgere og virksomheder betaler det rigtige i skat af gevinster på kryptovaluta.

Allerede tilbage i 2014 offentliggjorde SKAT (i dag Skattestyrelsen) et bindende svar (SKM2014.226.SR), hvori Skatterådet fastslog, at anskaffelsen af bitcoins er et formuegode, som ikke er omfattet af kursgevinstloven men derimod af statsskattelovens § 5, hvorefter gevinster opnået ved spekulation er skattepligtige.

Senere offentliggjorde Skattestyrelsen to bindende svar (SKM2018.104.SR og SKM2018.130.SR), som begge bidrog til en afklaring af den skattemæssige behandling af gevinster og tab ved handel med netop bitcoins.

Der skal anlægges en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde

Det kan være vanskeligt at bedømme, hvorvidt en erhverver af et formuegode har haft den fornødne subjektive spekulationshensigt ved erhvervelsen, og derfor har domspraksis generelt lagt vægt på de objektive omstændigheder ved købet, herunder arten af det erhvervede gode.

Anskaffelsen af let omsættelige formuegoder, hvortil der ikke knytter sig nogen særlig veneration, kan derfor føre til en antagelse om spekulation. I afgørelsen offentliggjort i SKM2018.104.SR sammenlignede Skatterådet således også købet af netop bitcoins med køb af guldbarrer og uindfattede diamanter, idet sådanne formuegoder som udgangspunkt ikke har en praktisk anvendelsesmulighed eller samlerværdi.

Uanset denne sammenligning må der imidlertid i hvert enkelt tilfælde ved køb og salg af bitcoins foretages en helt konkret vurdering af, hvorvidt der på tidspunktet for erhvervelsen forelå en spekulationshensigt.

Der henvises i den forbindelse til Skatterådets pressemeddelelse af den 9. marts 2018 kl. 14.00, hvori formanden for Skatterådet blandt andet udtalte ”... vores konklusion er, at hvis man har købt Bitcoins, så vil der typisk være tale om spekulation i skattemæssig forstand. Og spekulation er skattepligtig. Der skal anlægges en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde. Bitcoins er let omsættelige og findes alene elektronisk og har derfor ikke nogen praktisk anvendelsesmulighed på samme måde, som andre formuegoder, f.eks. malerier. Derfor er

udgangspunktet, at købet er sket med det formål at opnå gevinst og dermed i spekulationsojemed.” (vores understregning)

Andre relevante forhold

Udover spørgsmålet om skattemæssig spekulation skal det bemærkes, at den skattemæssige behandling af gevinst og tab på bitcoins – og tilsvarende kryptovalutaer – i sagens natur rejser flere spørgsmål.

I den forbindelse skal det kort nævnes, at Skatterådet på linje med Skattestyrelsen har fundet, at skatteyder skal anvende FIFO-princippet ved avanceopgørelsen (FIFO = First In First Out, red.).

Endelig er det endvidere i samme forbindelse fastslået, at der skal opgøres en avance ved hvert salg af bitcoins. Dette uanset, at provenuet ved salget straks geninvesteres i andre kryptovalutaer, herunder bitcoins.

Bistand til opgørelse af gevinster og tab på kryptovalutaer

Selvom beskatningsgrundlaget for kryptovalutaer for en umiddelbar betragtning forekommer simpelt, kan vi af de verserende controlsager konstatere, at det ofte er forbundet med vanskeligheder at få selvangivet gevinster og fradrag behørigt i overensstemmelse med FIFO- og realisationsprincippet.

Vi kan videre konstatere, at skattemyndighederne ofte anlægger en meget restriktiv fortolkning af reglerne, hvorfor man nøje bør overveje, hvordan man skal forholde sig til skattemyndighederne opfattelse.

Vi anbefaler derfor, at sådanne gevinster opgøres og selvangives i samarbejde med en revisor, samt at tvister med skattemyndighederne håndteres sammen med en skatteadvokat.



SMVdanmarks politiske arbejde og tilbud kan ses på SMV'ernes bundlinje

Af Chefkonsulent Niklas Winther, SMVdanmark

Mangler du som virksomhedsejer seneste nyt for SMV'erne, gratis juridisk hotline, hjælp til finansiering eller investering af dit overskud, pensionsrådgivning, rabatter på både forsikringer og meget mere?

Så tag et kig på SMVdanmark, hvor du også har mulighed for at blive medlem. SMVdanmark er hovederhvervsorganisation for små og mellemstore virksomheder, og er Danmarks eneste hovederhvervsorganisation, der udelukkende kæmper for de små og mellemstore virksomheder i Danmark.

Vi fokuserer på virksomheden og dennes bundlinje

SMVdanmark er hele tiden på den politiske dagsorden og arbejder konstant for de bedst mulige vilkår for danske SMV'er og de bedste medlemsfordele for at gøre virksomhedernes drift så optimal som mulig. Da vi udelukkende beskæftiger os med SMV'er og deres vilkår, kender vi dem indgående og har hele tiden fingeren på pulsen. Det betyder, at vi præcist ved, hvad der rører sig, og hvilke udfordringer virksomhederne står over for. Det er viden, vi hele tiden konfronterer politikere og beslutningstagere med, når vi skal sikre SMV'ernes vilkår bedst muligt.

Vi har en filosofi om, at vores politiske arbejde skal kunne mærkes på SMV'ernes bundlinje, hvilket vores arbejde under COVID-19 især har afspejlet, da vi sikrede bedre kompensation til langt flere virksomheder, end regeringen lagde op til. Vi fik eksempelvis også regeringen til at etablere en moms-låneordning, der sparede virksomhederne for mere end 370 mio. kr. i renter. Vi

forhindrede også forhøjelsen af den arbejdsgiverbetalte sygedagpengeperiode fra 30 til 40 dage, hvilket årligt sparer virksomhederne for 200 mio. kr. Vi kæmper for SMV'erne hver dag, og jo flere vi er, jo sværere bliver vi at komme udenom.

Lille kontingent – store muligheder

Vores tætte dialog og involvering med vores medlemmer afspejler sig også i vores medlemsfordele, der koncentrerer sig om de essentielle vilkår, der sikrer optimal drift for virksomhederne.

Juridisk rådgivning – Hver dag kontakter SMV'er fra hele Danmark vores jurister, der tilbyder gratis her-og-nu rådgivning omkring virksomheder og drift. Hvis opgaverne er af større karakter, tilbyder SMVdanmark også en juridisk sagsbehandling til 880 kr./t., hvilket er langt under markedsprisen.

Finansiering/investering – Vi oplever, at alt for mange økonomisk sunde SMV'er får nej i banken, hvilket besværliggør vækst og udvikling. Derfor etablerede vi SMVerhvervslån, der er en crowd-lending platform med en rentemarginal på 1 pct., hvor virksomheder låner hinanden penge på gennemsigtige, ordentlige og fair vilkår. Låntagers rente er fast i hele løbetiden og placeres på 4,25-9,70 pct, afhængigt af risikovurdering, hvor långivers afkast er mellem 3,25 og 8,7 pct. SMVerhvervslån tilbyder også statsgaranterede coronalån, hvor Vækstfonden stiller garanti for 70 pct. af lånebeløbet.

Pensionsrådgivning – det er vigtigt at kunne fastholde sin levestandard den

“

Vi repræsenterer 18.000 SMV'er gennem vores 70 medlemsorganisationer og direkte medlemmer, og derfor har vi i SMVDanmark en stor stemme, når det gælder indflydelse på at skabe bedre vilkår for danske SMV'er.

dag, man ikke længere går på arbejde. SMVdanmark er medstifter af Pension for Selvstændige, der er en nonprofit-organisation, der udelukkende beskæftiger sig med pension for selvstændige. Deres rådgivere er professionelle og højt specialiserede på området til at give den bedst mulige rådgivning og dækning.



SMVdanmark

Fordele som medlem af SMVdanmark

- ✓ Gratis juridisk hotline
- ✓ Pensionsrådgivning hos Pension for Selvstændige
- ✓ Attraktiv finansiering og rentabel investering online på www.SMVerhvervslån.dk
- ✓ Politisk indflydelse – Vi kæmper for SMV'erne, mindre bøvl og fair vilkår
- ✓ Sidste nye om SMV'ernes situation og tiltag
- ✓ Kontante medlemsfordele – spar op til 25 pct. på forsikringer, brændstof, telefoni, internet, osv.
- ✓ Hjælp til eksport – halv pris på ATA-carneer og oprindelsescertifikater.

Erhvervsmæssig udlejning af ferieboliger

Af tekstforfatter Susanne Holm, Ordet i Centrum

Erhvervsmæssig udlejning af ferieboliger, sommerhuse, fleksboliger, andre boliger og værelser m.v. til feriegæster kræver tilladelse efter sommerhusloven fra Erhvervsstyrelsen.

Sommerhuslovens regler omfatter al udlejning af hus eller værelser til ferie- og fritidsformål m.v., uanset om bebyggelsen ligger i landzone, byzone eller sommerhusområde. Det vil sige, at hvis man som borger eksempelvis udlejer et sommerhus/feriebolig eller anden bolig eller værelser i egen helårsbolig til feriegæster, så er man omfattet af sommerhuslovens regler.

Kort om udlejningsreglerne

Både privatpersoners og virksomheders erhvervsmæssige eller længerevarende udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål m.v. i mere end 1 år kræver tilladelse fra Erhvervsstyrelsen.

Hovedformålet med loven er at hindre et øget pres på landets rekreative arealer og sikre, at Justitsministeriets lov om erhvervelse af fast ejendom (erhvervsloven) ikke omgås.

Loven administreres derfor restriktivt for at sikre, at udlejningen ikke bliver et erhverv for ejerne. Der gives derfor som hovedregel ikke tilladelse til erhvervsmæssig eller længerevarende udlejning, bortset fra i særligt afgrænsede tilfælde.

Privatpersoners udlejning

Privatpersoners udlejning, der ikke er erhvervsmæssig i sommerhuslovens forstand, er derimod tilladt og kræver ikke en tilladelse.

Erhvervsstyrelsen vurderer konkret og individuelt, om en foretagen udlejning er erhvervsmæssig. I den vurdering inddrages en række kriterier, f.eks.:

- omfang af udlejning
- eget brug
- antal (sommer)huse og indbyrdes placering

I særlige tilfælde, kan der være behov for at inddrage flere momenter i den konkrete, individuelle vurdering, f.eks. lejeindtægternes størrelse, og om udlejningen har en mere professionel karakter.

Erhvervsstyrelsen har januar 2021 offentliggjort en vejledning om gældende regler og administrativ praksis for sommerhusudlejning.

Virksomheders udlejning

Virksomheder m.fl. må alene udleje/udlåne til feriegæster, hvis der er tale om hoteldrift/B&B, udlejning/udlån af et sommerhus/feriebolig til virksomhedens medarbejdere eller udlejning/udlån i et almenyttigt øjemed. Virksomheder m.fl. skal altid søge om tilladelse til udlejning efter sommerhusloven.

Sommerhusloven regulerer også, at virksomheder m.fl. skal ansøge om tilladelse til erhvervelse af fast ejendom, med mindre ejendommen skal anvendes til helårsbeboelse eller i erhvervsøjemed. Hovedreglen er, at virksomheder m.fl. ikke kan få tilladelse til at erhverve fast ejendom, der skal bruges til ferie- og fritidsformål m.v., bortset fra de tilfældegrupper, som er beskrevet oven for.

Tilsyn med sommerhusloven

Erhvervsstyrelsen fører tilsyn med reglerne i sommerhusloven. Tilsynet baserer sig på indberetninger af konkrete adresser, f.eks. fra privatpersoner, om, at der formodningsvist foregår erhvervsmæssig udlejning i strid med lovens regler. Erhvervsstyrelsen modtager ligeledes indberetninger fra kommuner og Skattestyrelsen, som er omfattet af indberetningspligten.

Erhvervsstyrelsen foretager herefter en nærmere konkret vurdering af udlejningens omfang og karakter for at kunne afgøre, hvorvidt der foregår erhvervsmæssig udlejning i strid med loven. Overtrædelse kan straffes med bøder og evt. konfiskation af udbytte.

Søg råd og vejledning hos din revisor for at få mere viden om erhvervsmæssig udlejning af ferieboliger.

UDGIVER

Foreningen Danske Revisorer
Bygnaf 15, 6100 Haderslev

Telefon 65 93 25 00, www.fdr.dk, fdr@fdr.dk

LAYOUT, PRODUKTION OG TRYK

Litho-repro & reklamebureau. Eftertryk er tilladt med tydelig kildeangivelse.

REDAKTION

Susanne Holm, Carsten Hedegaard
Fohlmann og Charlotte Elwain

Redaktionen er afsluttet den 5. marts 2021. Der tages forbehold for ændringer som følge af ny/ændret lovgivning m.v. efter, at redaktionen er afsluttet.