

Virksomhedsordningen og udlejningsejendomme – Et hurtig brush-up på reglerne

Et nyt år og en ny selvangivelsesperiode venter forude – for os en oplagt mulighed for at give en genopfriskning på virksomhedsordningen og udlejningsejendomme.

Virksomhedsordningen

Kært barn har mange navne, og ovenstående ordning går også under navnet "VSO" og "virksomhedsskatteordningen". Firkantet beskrevet består "teknikken" i ordningen i, at skatteberegningen ændres på nogle få – men meget væsentlige – punkter:

1. Virksomhedens overskud reduceres med dens renteudgifter. I praksis får det den betydning, at man kan få renteudgifter med en skattemæssig fradragsværdi på op til estimeret 56%, mod normalt 25-33%.
2. Beregning af et "kapitalafkast" – som er en andel af virksomhedens overskud, som kan flyttes fra beskatning som personlig indkomst (med en skat på op til 56,4%) til beskatning som kapitalindkomst (med en skat på op til ca. 43% inkl. kirkeskat).
3. Mulighed for at opspare en del af- eller hele virksomhedens overskud. Det opsparede overskud beskattes med en foreløbig skat på 22%. Ved en senere hævning af overskuddet vil den endelige skat skulle opgøres. Det giver mulighed for at "udjævne" beskatning over tid.

Virksomhedsordningen er forbeholdt personer, der driver selvstændig erhvervsvirksomhed.

Selvstændig erhvervsvirksomhed

Den skatteretlige lovgivning indeholder ikke en egentlig definition af begrebet "selvstændig erhvervsvirksomhed". Begrebet og dets afgrænsning er i stedet reguleret af mange års omfattende praksis i forskellige skatteretlige love, og i dag er selvstændig erhvervsvirksomhed karakteriseret ved, at:

- Der for egen regning og risiko udøves virksomhed af økonomisk karakter med det formål at opnå et økonomisk overskud, og
- Virksomheden udøves nogenlunde regelmæssigt og gennem en længere periode af et omfang, der ikke er helt underordnet.

Udlejning af fast ejendom

Efter praksis er helårsudlejning af fast ejendom per definition erhvervsmæssig virksomhed.

Køber man sig en ejendom med den hensigt at skulle udleje den – enten til sit barn eller til en tredje person – så vil man som hovedregel blive betragtet for at drive selvstændig erhvervsvirksomhed.

Én eller flere ejendomme

Umiddelbart så er der ikke noget til hinder for at benytte virksomhedsordningen, når man bliver betragtet for at drive selvstændig erhvervsvirksomhed.

Antallet af de ejendomme, som man nu måtte eje, har ligeledes heller ikke en betydning. Det betyder, at uanset om man ejer én eller flere ejendomme, så er det muligt at benytte virksomhedsordningen.

Blandet benyttet ejendom

Ejendomme, som udgør ens private bolig, men som også anvendes i egen virksomhed, kan som udgangspunkt ikke indgå i virksomhedsordningen.

Hertil gælder dog den undtagelse, at hvis andelen af ejendommen, som udelukkende anvendes erhvervsmæssigt, udgør mere end 25% af den samlede ejendom, så skal den erhvervsmæssige del af ejendommen dog indgå i virksomhedsordningen, når man anvender denne.

Forældrekøbslejlighed

Begrebet "forældrekøbslejlighed" bruges i skattemæssig sammenhæng. Det dækker over de situationer, hvor der udlejes til en nært beslægtet. Typisk, hvor forældre køber en beboelsesejendom (ofte ejerlejligheder) og udlejer disse til deres børn. Men begrebet dækker også den modsatte situation, hvor børn køber en ejendom og udlejer den til deres forældre.

Forældrekøbslejligheder er efter praksis også erhvervs-mæssig virksomhed. Derfor skal man også tage en sådan ejendom med i sin virksomhedsordning, hvis man vælger at benytte virksomhedsskatteordningen. Man skal dog være opmærksom på, at der er indført nogle særlige regler, som medfører, at en beregnet del af renteudgifterne i virksomhedsordningen vil blive "ført tilbage" til fradrag i kapitalindkomst – det vil sige med en lavere skatteværdi 25-33% i stedet for op til 56,4%. Hvis du vil vide mere om disse regler, kan du læse vores nyhedsbrev "[Forældrekøb i virksomhedsordningen](#)".

Kontakt

Hvis du har spørgsmål eller brug for en gennemgang af dine muligheder, så er du velkommen til at kontakte [en revisor](#) i Beierholm eller [Beierholms Skatteafdeling](#).

Camilla Rebenstorf Bjerrum

Konsulent, Skat,
Beierholm

E-mail: crb@beierholm.dk

Tel.: 76 34 26 05



Steen Johansen

Senior Manager, Skat,
Beierholm

E-mail: stj@beierholm.dk

Tel.: 76 34 26 03

