



Beierholm
viden og indsigt

Afskrivningssatsen for bygninger og installationer er sænket

Satsen for skattemæssige afskrivninger på bygninger og installationer er ændret for anskaffelser fra 1. januar 2023

Regeringen vedtog den 28. december 2022 en ændring af afskrivningssatserne for skattemæssige afskrivninger af bygninger og installationer, der medfører en fremadrettet reduktion af afskrivningssatsen for bygninger og installationer.

Ændringerne af afskrivningsloven er trådt i kraft 1. januar 2023 og vedrører alene ændring af afskrivningssatser for anskaffelser af bygninger og installationer fra og med 1. januar 2023. Bygninger og installationer anskaffet før 1. januar 2023 skal således afskrives som hidtil.

Bygninger og installationer anskaffet før 1. januar 2023

Bygninger og installationer, som er anskaffet før 1. januar 2023, kan fortsat afskrives lineært med indtil 4% årligt – altså ud fra en skattemæssig levetid på 25 år.

Forbedrings- eller ombygningsudgifter afholdt før 1. januar 2023 afskrives ligeledes som hidtil med samme sats som den forbedrede eller ombyggede ejendom – dvs. op til 4% årligt.

Såfremt en bygning eller installation er anskaffet før 1. januar 2023, og er udsat for en sådan fysisk forringelse, at den trods normal vedligeholdelse har en reel levetid på under 25 år, kan afskrivningssatsen som hidtil forhøjes til en procentsats svarende til en lineær afskrivning over den forventede levetid med tillæg af 3 procentpoint.

Bygninger og installationer anskaffet 1. januar 2023 eller senere

Afskrivningssatsen er med det vedtagne lovforslag nedsat til maksimalt 3% årligt for bygninger og installationer, som er anskaffet fra og med 1. januar 2023 – altså en skattemæssig levetid på 33 år.

Forbedrings- eller ombygningsudgifter afholdt efter 1. januar 2023 afskrives efter den nye sats på 3% - dette er uanset om den forbedrede eller ombyggede ejendom er anskaffet før 2023. For bygninger, som er anskaffet før 1. januar 2023, men forbedret eller ombygget efter 1. januar 2023, vil der således skulle afskrives med 2 forskellige satser, selvom det er samme bygning.

For bygninger og installationer med en kortere levetid end 33 år kan afskrivningssatsen øges til en sats svarende til en lineær afskrivning over bygningens eller installationens levetid. Tillægget på 3 procentpoint afskaffes dog for ejendomme anskaffet fra 1. januar 2023.

Har f.eks. en installation anskaffet efter 1. januar 2023 således en forventet teknisk levetid på 20 år, vil installationen kunne afskrives lineært med 5% årligt – en afskrivningssats der efter de "gamle" regler ville være 8%.

Accessoriske bygninger

Accessoriske bygninger, forstået som ikke afskrivningsberettigede bygninger, f.eks. et kontor, kan dog alligevel afskrives, hvis de er beliggende i nær tilknytning til den afskrivningsberettigede bygning og tjener driften af virksomheden.

Afskrivninger på accessoriske bygninger følger reglerne for afskrivning på de bygninger, hvortil de er accessoriske.

Den nye afskrivningssats på 3% gælder ligeledes for accessoriske bygninger, der er anskaffet efter 1. januar 2023 – dette uanset om denne måtte være accessorisk til en driftsbygning, der er anskaffet før 1. januar 2023 og som afskrives med 4%.

FIFO ved salg af idéelle andele

Den nedsatte afskrivningsprocent gælder også ved anskaffelse af idéelle andele. Har man f.eks. erhvervet 50% af en ejendom før 1. januar 2023, vil bygning og installationer på denne del af ejendommen kunne afskrives med 4%.

Erhverver man den restende del af ejendommen efter 1. januar 2023, vil denne del kunne afskrives med 3%.

Der indføres et FIFO-princip, således at det ved salg vil være den idéelle andel, der er anskaffet først, der også anses som afhændet først.

Kunstnerisk udsmykning af bygninger

Afskrivningssatsen for kunstnerisk udsmykning af erhvervsmæssigt benyttede bygninger er ligeledes ændret til 3% årligt af anskaffelsessummen. For anskaffelser før 1. januar 2023 kan dog fortsat afskrives med 4%.

Reglernes ikrafttrædelsestidspunkt

De nye afskrivningssatser træder, som nævnt, i kraft for bygninger, installationer eller forbedringer, der erhverves fra og med 1. januar 2023.

Har et selskab f.eks. forskudt indkomstår, således at indkomståret 2023 udgør perioden 1. juli 2022 til 30. juni 2023, vil erhvervelse af en ny bygning i december 2022 kunne afskrives med 4% årligt, mens erhvervelse af en ny bygning i februar 2023 vil kunne afskrives med 3% årligt.

Afsluttende bemærkninger

Med de ændrede afskrivningssatser, vil man fremover skulle holde styr på flere forskellige procentsatser, selvom der er tale om samme bygning. Der vil i visse situationer være brug for det store regneark.

Såfremt du har spørgsmål til afskrivninger på bygninger, er du velkommen til at kontakte din lokale revisor i Beierholm eller Beierholms skatteafdeling.

Martin Engstrøm Skytte

Leder af erhvervsskat,
Beierholm

E-mail: mky@beierholm.dk

Tel.: 76 34 26 10

Simon Sømmerly

Konsulent, Erhvervsskat,
Beierholm

E-mail: sis@beierholm.dk

Tel.: 39 16 63 07