

## Ny opkrævningsform af ejendomsskatter – Erhvervsejendomme

**Fra og med 2024 er opkrævningsform af ejendomsskatter overgået fra kommunerne til staten. Samtidig er afregningsformen ændret. Ændringen gælder for alle ejendomme uanset anvendelse og ejerskab.**

**Hvor der tidligere er sendt opkrævninger fra kommunen, vil opkrævningsform fremover ske enten via ejerens forskudsopgørelse eller skattekontoen, alt afhængigt af typen af ejendom samt om det er en person eller en virksomhed med CVR-nr., der står tinglyst som ejer af ejendommen.**

**Den ændrede opkrævningsform kan give udfordringer i forhold til bogføringen m.v.**

### Opkrævning på forskudsopgørelse

Denne opkrævning kan i sagens natur kun ske, når det er en fysisk person, der ejer ejendommen. Det omfatter KUN følgende ejendomme:

- Ejerboliger; det vil sige en- og tofamiliehuse, ejerlejligheder og sommerhuse
- Boliger tilhørende landbrugsejendomme, hvor der ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi
- Boliger tilhørende skovejendomme, hvor der ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.

For ejerboliger sker opkrævning på forskudsopgørelsen – uanset anvendelse. På et udlejet enfamiliehus, der er ejet af en fysisk person, vil ejendomsskatten også blive indregnet i forskudsopgørelsen.

### Bogføring i virksomhedsordningen

Ejendomsskatten er fortsat en driftsomkostning, når der er tale om ejendom, der anvendes erhvervs-mæssigt. Når ejendommen fremgår af forskudsopgørelsen, og ejendomsskatten opkræves over denne, vil betalingen af

driftsomkostningen indgå i den skattebetaling, som er privat, og som er en hævning i virksomhedsordningen. Afregning kan ske på to måder på forskudsopgørelsen:

- Den kan være en del af de B-skatte-rater, der kommer sammen med forskudsopgørelsen
- Ejendomsskatten kan have reduceret fradraget og/eller forøget trækprocenten på forskudsopgørelsen og derved blive opkrævet via skattetræk i løn, pensionsudbetalinger m.v.

Dette efterlader spørgsmålet, hvornår ejendomsskatten så egentlig betales via forskudsopgørelsen samt hvordan dette skal bogføres?

### Den teoretiske håndtering

Ved indeholdelse i A-skat vil betaling reelt ske på datoen for indsættelse af løn m.v. på bankkontoen. På denne dag kan 1/12 af ejendomsskatten bogføres som en udgift med modpost på enten mellemregningskontoen eller som refusion (modregning i private hævninger).

Hvis betaling sker over B-skatte-rater, sker opkrævning normalt i 10 rater. Betaling af B-skatte-raten kan bogføres med 1/10 af ejendomsskatten som en driftsomkostning med modpost på enten mellemregningskontoen eller som refusion (modregning af private hævninger).

Hvis der opkræves B-skatte-rater og der samtidig sker indeholdelse af A-skat i løn m.v., vil betalingen teoretisk ske både via B-skatte-rater og via indeholdelse af A-skat. Der skal da beregnes en forholdsmæssig fordeling efter opkrævningen af den samlede skat.

*Eksempel:*

*Ejendomsskat på ejendommen DKK 20.000.*

*Samlet forskudsskat DKK 500.000.*

*Heraf opkræves via B-skatte-rater DKK 200.000.*

*B-skatte-raternes andel af ejendomsskatten vil da udgøre  $200.000/500.000 \times 20.000 = \text{DKK } 8.000$ . Med hver af de 10 rater B-skat vil der således blive betalt DKK 800 i*

*ejendomsskat, der kan bogføres som anført ovenfor på tidspunktet for betaling af B-skatteater.*

*De resterende DKK 12.000 af ejendomsskatten anses for at indgå i opkrævningerne af A-skatten, og betaling sker dermed med DKK 1.000 på de datoer, hvor der udbetales løn m.v.*

### En mere pragmatiske håndtering

Ovenstående fremgangsmåde kan fremstå som meget omstændelig. Formålet med den ændrede opkrævningsform har været at sikre, at der opstår færre restancer med betaling af ejendomsskat og nok ikke at skabe mere administration for erhvervsdrivende. Når ejendomsskatten ikke er betydelig, kan der overvejes en mere pragmatisk tilgang til bogføringen af ejendomsskatten:

- Til startudgiftsføres ejendomsskatten med det fulde beløb, som fremgår af forskudsopgørelsen
- Modposten er at bogføre den fulde ejendomsskat som refusion eller tilgodehavende på mellemregningskontoen
- Herefter bogføres alle betalinger af B-skat som private hævnings.

Det kan ikke udelukkes, at Skattestyrelsen i visse situationer *ikke* vil acceptere en pragmatisk håndtering.

## Opkrævning over skattekontoen

For alle andre ejendomme end de ovenfor anførte vil opkrævningen ske via virksomhedens skattekonto. Her vil ejendomsskatterne blive opkrævet i to årlige rater.

På skattekontoen vil ejendomsskatten indgå på lige fod med alle øvrige opkrævninger herpå. Man kan derfor ikke øremærke betalingen af ejendomsskat – indbetalinger på skattekontoen vil dække den ældste gæld først.

### Bogføring

Når betaling sker via skattekontoen, sker det fortsat kun i virksomhedens regi. I denne situation vil bogføringen være uændret – som driftsudgift og med modpost på skattekontoen og den konto, hvor beløbet til skattekontoen overføres fra.

## Ejendomme med flere ejere

Den ændrede opkrævningsform gælder også, selvom ejendommen ejes af flere.

For ejerboliger med flere ejere, som alle er fysiske personer, må opkrævningen forventes at ske ved hver enkelt ejer ud fra ejerens registrerede ejerandel.

For øvrige ejendomme med flere ejere kan der blive tildelt ejendommen en "hovedejer". Opkrævningen sendes da til hovedejeren, der vil være ansvarlig for indbetaling via skattekontoen – de øvrige ejere modtager en kopi af opkrævningen.

## Omfatter også dækningsafgift

Den ændrede opkrævningsform gælder også for en evt. dækningsafgift (særskat på erhvervsjendomme, der er pålagt i visse kommuner). Denne opkræves dog kun på erhvervsjendomme, og derfor vil den alene komme til betaling over skattekontoen sammen med grundskyld.

## Ejere bosiddende i udlandet

Ovenstående praksis gælder også for ejere bosiddende i udlandet. I det omfang den udenlandske ejer ikke har personlig indkomst, som er skattepligtig til Danmark, og hvori ejendomsskatten kan indeholdes, vil ejendomsskatten blive opkrævet på B-skatteater.

## Omfatter ikke renovation

Det er alene grundskyld og dækningsafgift, der har fået ændret opkrævningsform. Betaling for renovation m.v. fortsætter som hidtil med særskilt opkrævning fra kommunen.

## Afsluttende bemærkninger

Har du spørgsmål til dette nyhedsbrev, er du velkommen til at kontakte [din daglige revisor](#) eller [Beierholms skatteafdeling](#).

### Steen Johansen

Director, erhvervsstat  
Beierholm

E-mail: [stj@beierholm.dk](mailto:stj@beierholm.dk)

Tel.: 76 34 26 03



### Martin Engstrøm Skytte

Leder af erhvervsstat,  
Beierholm

E-mail: [mky@beierholm.dk](mailto:mky@beierholm.dk)

Tel.: 76 34 26 10

