



13. april 2010

Nye ejendomsvurderinger for 2009

SKAT vil i løbet af kort tid udsende de nye ejendomsvurderinger pr. 1. oktober 2009. Der vil for en række ejendomme kunne forventes væsentlige fald i den offentlige værdiansættelse.

Alle som skal til at igangsætte en potentiel overdragelse af fast ejendom med ny vurdering pr. 1. oktober 2009 efter de skattemæssige retningslinjer for værdiansættelse skal være særligt opmærksom på de nye ejendomsvurderinger for 2009. Dette drejer sig blandt andet om overdragelse af ejendomme blandt interesseforbundne parter, jf. værdiansættelsecirkulæret.

Vurderingen har endvidere betydning for personer, hvor der sker beskatning af værdien af fri bolig efter de særlige regler for personer med bestemmende indflydelse på egen aflønningsform.

Er der fejl på den nye ejendomsvurdering, eller vurderes denne at være for høj, kan den påklages. Herunder kan det især i følgende situationer være relevant at overveje den nye vurdering:

- Såfremt familieoverdragelse af en fast ejendom kan blive aktuel, fx ved forældrekøbte lejligheder, hvor overdragelsen kan ske til +/- 15 % af den seneste ejendomsvurdering.
- Såfremt det vurderes at handelsværdien er lavere end den offentlige vurdering, og man således kan spare tinglysningsafgift ved et ejerskifte.
- I tilfælde hvor overdragelse af fast ejendom mellem interesseforbundne parter er aktuel. For eksempel ved overdragelse fra et kontrolleret selskab til/fra hovedaktionæren.
- Ved generationsskifter, hvori der indgår fast ejendom med vurderingstermin pr. 1. oktober 2009.
- I tilfælde hvor der er stillet fri bolig til rådighed for selskabets hovedaktionær, ledende medarbejdere (direktører m.v.), da beregningsgrundlaget er enten anskaffelsesprisen eller den seneste ejendomsvurdering efter særlige beregningsregler.
- Når der er tale om første vurdering efter nybyggeri eller tilbygning, idet der skal fastsættes en omberegnet værdi i forhold til 2001 / 2002 niveau, som har indflydelse på beregningen af ejendomsværdiskat.

Klagefristen for 2009-vurderingerne er senest 1. juli 2010.

Nyt om kantineordninger

SKAT har udstedt et nyt styresignal, der fastlægger vejledende værdier for måltider i personalekantineordninger, som arbejdsgiveren yder tilskud til. Med de nye vejledende værdier bliver det lettere for arbejdsgiveren at afgøre, hvornår kantinegodet ikke skal indberettes og beskattes.

De vejledende værdier er med til at fastlægge et niveau for, hvilken pris de enkelte medarbejdere mindst skal give for almindelig gængs kantine mad for at undgå at blive beskattet af det gode, som arbejdsgivers tilskud til kantineordningen repræsenterer.

Ifølge styresignalet fremgår det, at hvis kantinen serverer almindelig gængs standardmad og -drikke, så er det SKAT's opfattelse, at der er tale om et skattefrit gode, hvis medarbejderen betaler følgende beløb for maden: 20 kr. pr. dag for et standardmåltid med drikkevarer og 15 kr. uden drikkevarer.

Smørrebrød, varme og lune retter betragtes normalt som standardmåltider.

Såfremt der ikke er tale om almindelig gængs kantinemad, så kan de vejledende satser ikke anvendes, og der må foretages en konkret vurdering.

De nye regler gælder for arbejdspladser, hvor medarbejderne kan købe tilberedt mad og drikke fra en skranke / buffet. Det er uden betydning, om maden er tilberedt af eget køkkenpersonale eller om driften er udliciteret.

Reglerne gælder derimod ikke de tilfælde, hvor en virksomhed får leveret håndmadder fra den lokale slagter eller lignende. I disse tilfælde skal medarbejderne beskattes, hvis deres egenbetaling ikke svarer til arbejdsgiverens købspris hos slagteren, ligesom virksomheden skal indberette godet til SKAT.

PDF-fakturaer

Det er muligt at benytte sig af elektronisk fakturering, herunder sende og modtage fakturaer i pdf-format.

I dansk praksis hersker der dog tilsyneladende usikkerhed om, hvilke krav der skal opfyldes, for at en pdf-faktura anses for en gyldig faktura.

I henhold til den danske momslov og de fælles EU-regler for moms er det muligt at udstede og modtage elektroniske fakturaer.

For at kunne benytte elektronisk fakturering er der som udgangspunkt to betingelser, som skal være opfyldt:

- Dels skal køberen være indforstået med at modtage en elektronisk faktura.
- Dels skal ægtheden af fakturaen og integriteten af fakturaens indhold sikres ved enten elektronisk signatur eller ved elektronisk dataudveksling (EDI).

Udgangspunktet er derfor også, at en faktura i pdf-format kun anses for gyldig, hvis denne sendes med en signeret e-mail.

Sendes en pdf-faktura derimod med en almindelig e-mail, vil der være risiko for, at køberen nægtes fradrag for momsen på fakturaen, idet fakturaen ikke vil blive anset for forskriftsmæssig dokumentation.

Såfremt man benytter sig af elektronisk fakturering, bør pdf-fakturaer kun anvendes/accepteres, hvis de sendes med en signeret mail.

Såfremt I måtte have spørgsmål eller bemærkninger til ovennævnte, så ring eller mail til Jeres revisor.

Med venlig hilsen

Bille & Buch-Andersen A/S

Revision og rådgivning
Holsbjergvej 31-33
2620 Albertslund

Tlf. 4343 8143
www.bba.dk

Denne publikation udgør ikke og kan ikke erstatte professionel rådgivning. Bille & Buch-Andersen påtager sig intet ansvar for tab nogen måtte lide som følge af handlinger eller undladelser baseret på publikationens indhold, ligesom Bille & Buch-Andersen ikke påtager sig ansvar for indholdsmæssige fejl og mangler.