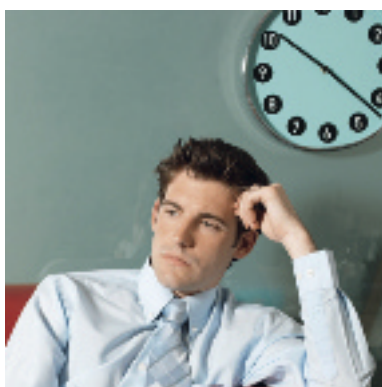


STATSAUTORISERED E REVISORER

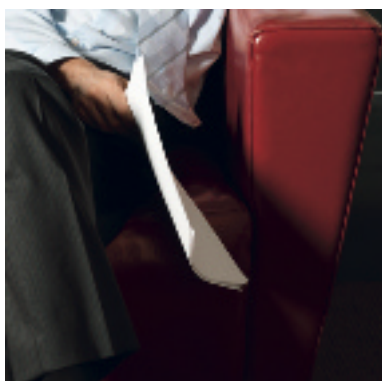
# REVISOR

## P.O.S.T.E.N



# 3

## 2006



**SIDE 2**  
Medarbejderes overtagelse  
af virksomhed

**SIDE 3**  
Økonomiske overvejelser  
ved leje contra eje af  
fast ejendom

**SIDE 4**  
Springet som selvstændig

**SIDE 5**  
Køb af bolig i udlandet

**SIDE 7**  
Investering i udenlandske  
aktier kræver struktur og  
disciplin

**SIDE 8**  
Vi noterer at...



## Revisionsfirmaet Jan Hansen

statsautoriseret revisionsaktieselskab



Marievej 3  
2630 Taastrup

Telefon 43 99 92 92  
Telefax 43 99 97 80

# Medarbejderes overtagelse af virksomhed

Hvis virksomheden er moden til et generationsskifte, og børnene ikke kan eller ikke vil drive virksomheden videre, kan medarbejderne nogle gange være et oplagt alternativ.

Medarbejderne må forventes at have begrænsede økonomiske ressourcer, og derfor vil finansieringen næsten altid være en udfordring. I denne artikel beskrives udvalgte metoder til at lette finansieringsbyrden. Kun overdragelse af selskaber beskrives.

## SLANKNING AF SELSKABET FØR SALGET

Det bør overvejes, om virksomheden kan slankes før salget ved at afhænde driftsfremmede aktiver og udlodde overskydende likviditet. Hvis virksomheden drives fra egne ejendomme, kan det overvejes at sælge ejendommen – eventuelt til hovedaktionæren – og herefter fortsætte driften fra den samme – men nu lejede – ejendom. Salg til hovedaktionæren kan i de fleste tilfælde ske til den offentlige ejendomsværdi, som ofte vil være lavere end markedsværdien. Salget vil udløse skatter i selskabet, men kan samtidig give hovedaktionæren mulighed for skattemæssige afskrivninger.

Udlodning af udbytte til hovedaktionæren beskattes som aktieindkomst. Som led i forberedelserne bør det overvejes at etablere en holdingstruktur via en skattefri aktieombytning. Inden for de seneste par år er praksis for aktieombytning blevet skærpet, og der stilles større krav til den erhvervsmæssige begrundelse for en aktieombytning. Generationsskifte er ikke nødvendigvis en tilstrækkelig begrundelse for at give tilladelse til en aktieombytning.

## HOLDINGSTRUKTUR FOR DE NY EJERE (MEDARBEJDERNE)

Fra starten bør der etableres en fornuftig holdingstruktur, hvor medarbejderne individuelt erhverver et holdingselskab, som dernæst i fællesskab erhverver et moderselskab, som til sidst ejer driftsselskabet.

## Sambeskatning

Ændringen af sambeskatningsreglerne vedtaget i foråret 2005 medfører obligatorisk sambeskatning, når et moderselskab besidder stemmemajoriteten i datterselskabet (driftsselskabet). Sambeskatningen indtræder fra overtagelsestidspunktet.

Modsat tidligere giver det mulighed for, at moderselskabets renteudgifter kan modregnes i datterselskabets driftsoverskud allerede fra overtagelsen.

## Udlodning

Udbytte kan ske skattefrit til selskaber, som ejer mindst 20% af kapitalen i det selskab, som udlodder udbyttet. Ejerskabet skal være opfyldt i en sammenhængende periode på mindst 1 år, og udbyttet skal ske i ejertiden.

Kravet om ejerandel nedsættes til 15% fra 1. januar 2007 og yderligere ned til 10% fra 1. januar 2009.

## Senere salg

Hvis medarbejderne efterfølgende ønsker at sælge deres aktier i driftsselskabet, kan det ske på forskellige niveauer. Et fælles salg af hele driftsselskabet kan hensigtsmæssigt ske ved, at det fælles moderselskab sælger aktierne. Salget vil være skattefrit, når moderselskabet har ejet driftsselskabet i mindst tre år. Nettoprovenuet kan herefter udloddes skattefrit til de individuelle holdingselskaber.

Enkelte medarbejderes udtræden kan enten ske ved, at det individuelle holdingselskab sælger aktier i det fælles moderselskab, eller ved at medarbejderen sælger sit individuelle holdingselskab.

Det individuelle holdingselskab opnår skattefrihed af aktieavancen efter en ejertid på mindst tre år.

Medarbejdernes salg af det individuelle holdingselskab er skattepligtig uanset varigheden af ejerskabet.

## SALG MED SUCCESSION

Salget af driftsselskabet til et moder-

selskab ejet direkte eller indirekte af medarbejderne medfører skattepligt for den tidligere ejer, medmindre driftsselskabet ejes af et moderselskab, der har ejet driftsselskabet i mindst tre år. I det tilfælde vil beskattningen hos den tidligere ejer først ske, når midlerne trækkes ud i personligt regi i form af udbytte eller aktieavance ved salg/likvidation af moderselskabet.

Ejeren kan undgå beskattning ved at sælge til medarbejderne med succession. Succession betyder, at medarbejderne overtager sælgers skatteforpligtelse.

Som kompensation for denne skatteforpligtelse er det naturligt at nedsætte salgssummen. Salgssummen kan nedsættes til markedsværdien minus 20% af sælgerens normale avance, uden at medarbejderen beskattes af fordelene. Betingelserne for, at medarbejdere kan overtage aktierne med succession, er følgende:

- Medarbejderen skal inden for de 4 seneste, afsluttede indkomstår have været fuldtidsbeskæftiget i sammenlagt 3 år i virksomheden.
- Medarbejderen skal være fuldtidsbeskæftiget på overdragelsestidspunktet.
- Der skal være tale om overdragelse af hovedaktionæraktier. Hvis hovedaktionæren har gennemført en aktieombytning, er det altså aktier i holdingselskabet, der skal overdrages.
- Der skal overdrages aktier med mindst 15% af stemmевærdien i selskabet.
- De aktier, der overdrages, må ikke være "pengetankaktier", dvs. aktier i et selskab med passiv pengeanbringelse og/eller udlejning af fast ejendom.

## OPDELING I AKTIEKLASSER

Hvis det ikke er muligt umiddelbart at slanke selskabet tilstrækkeligt forud for overdragelsen, kan det overvejes at ændre vedtægterne, således at den hidtidige ejer får en forlods udbytteret svarende til værdien af goodwill og frie

reserver på tidspunktet for opdelingen. Dermed kan medarbejderne tegne aktier i virksomheden til kurs pari.

Når de nuværende aktionærer har modtaget det i vedtægterne fastsatte forlods udbytte, ophører forskellen i udbytteretterne, og medarbejderne får herefter andel i udbyttet svarende til ejerandelen.

Metoden med at opdele kapitalen i en yderligere aktiekasse blev godkendt i en bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet den 18. juni 2002.

### AFSLUTNING

Det kræver omhyggelig rådgivning, når medarbejdere skal overtage den virksomhed, hvor de er ansat. Ovenfor er

nogle af de skattemæssige problemstillinger berørt. Mindst lige så vigtigt er det dog at sørge for, at de mere bløde forudsætninger for virksomhedsoverdragelsen er til stede. Herunder at den hidtidige ejer reelt slipper kontrollen og overfører kontaktnettet af bl.a. kunder og leverandører.

Jan Nygaard  
Tax director

# Økonomiske overvejelser ved leje contra eje af fast ejendom

For mange virksomheder er køb af fast ejendom eller leje heraf en beslutning med vidtrækkende økonomiske konsekvenser. I denne artikel behandles de økonomiske overvejelser i forbindelse med beslutningen om, hvorvidt bygninger skal lejes eller ejes.

## RISIKOMÆSSIGE OVERVEJELSER VED EJE

Alle investeringer er forbundet med en vis risiko. Dette gælder naturligvis også for investeringer i fast ejendom. Den økonomiske risiko består både i risikoen for, at bygningerne falder i værdi og må sælges til en lavere pris end anskaffelsesprisen, og risikoen ved, at der påløber omkostninger, uagtet at bygningerne ikke benyttes.

På trods af det nuværende forholdsvist lave renteniveau, vil renteudgifterne årligt udgøre 4-6% af bygningernes anskaffessum. Rentebelastningen, kombineret med afdrag på gælden i bygningerne, betyder, at den samlede likviditetsbelastning ved at have tomme bygninger stående, kan være ganske stor. Derudover kan en investering i forkerte bygninger blive meget kostbar. Risikoen ved køb af fast ejendom afhænger i høj grad af, hvilken type af fast ejendom der er tale om. Jo mere specialiseret en bygning er, jo større er risikoen, idet alternative anvendelsesmuligheder vil være begrænsede. Beliggenheden har naturligvis også stor indflydelse, idet adgangen til infrastruktur mv. er meget afgørende for mange virksomheder.

## RISIKOMÆSSIGE OVERVEJELSER VED LEJE

Risikoen ved at leje bygninger er som udgangspunkt lavere end ved at eje dem. Risikoen ved leje vil primært bestå af huslejebetalinger i den del af opsigelsesperioden, der ligger ud over fraflytningstidspunktet. Det er dog vigtigt at være opmærksom på, at der kan indgås tidsbegrænsede lejekontrakter med uopsigelig- hed fra begge

parter i perioden og at der kan være tale om længere perioder.

Et andet forhold, der kan medføre en reel risiko ved at leje, er, hvis man som lejer selv skal indrette lokalerne, f.eks. til et mere specialiseret formål. En sådan indretning vil ofte ikke have nogen salgsværdi, hvorved der kan opstå et betydeligt tab (både når bygningen ejes og lejes).

Derudover kan udlejer forlange bygningen leveret tilbage i den stand, den oprindeligt havde, hvilket er ensbetydende med, at lejer ved fraflytning skal afholde yderligere omkostninger til istandsættelse.

## DRIFTSØKONOMISKE ASPEKTER

En væsentlig økonomisk forskel mellem eje og leje af bygninger er, at der normalt sker løbende pristalsregulering af huslejeudgiften, mens udgiften (i form af rentebelastningen) vil være fast ved køb af bygninger. Der skal sædvanligvis betales et huslejedepositum (uforrentet) ved leje af bygninger.

Fastsættelsen af huslejen vil typisk tage udgangspunkt i en forrentning af bygningernes anskaffessum og vil være baseret på den gældende markedsrente. Der vil således være en vis sammenhæng mellem rentebelastningen ved køb og lejeudgiften. På grund af pristalsreguleringen af huslejen og det uforrentede depositum vil det derfor ud fra en



driftsøkonomisk betragtning ofte være mest lønsomt at købe bygningerne.

Vedligeholdelseskostninger vil ved leje typisk blive afholdt af udlejer og vil derfor ikke belaste lejer likviditetsmæssigt.

Likviditetsmæssigt vil køb af bygninger ofte være mere belastende end leje, da der skal afdrages på gælden, ligesom der skal præsteres en vis egenfinansiering.

### SKATTEMÆSSIGE ASPEKTER VED KØB AF BYGNINGER

På en række erhvervsbygninger kan der foretages skattemæssige afskrivninger. Dette gælder f.eks. for produktionsbygninger, butikker, lagerbygninger, landbrugsbygninger, hoteller mv. Der kan afskrives med op til 5% årligt. Der kan ikke afskrives på kontorbygninger, medmindre disse ligger i umiddelbar tilknytning til en afskrivningsberettiget bygning.

Der er løbende fradrag for vedligeholdelse, hvorimod forbedringer af bygningen kan afskrives med 5% årligt. Forbedringer defineres som afholdte omkostninger, der bringer bygningen i

bedre stand, end den var ved købet af bygningen. Her gælder naturligvis, at der udelukkende kan afskrives skattemæssigt på forbedringer på afskrivningsberettigede bygninger, jf. ovenfor.

Ved et efterfølgende salg af bygningerne vil de foretagne afskrivninger blive genbeskattede, i det omfang salgssummen er højere end den nedskrevne værdi. Afhængig af de individuelle forhold kunne der også være tale om ejendomsavanceskat ved salg af bygningerne.

Ved om- eller tilbygning af eksisterende afskrivningsberettigede bygninger er der mulighed for at foretage en såkaldt straksafskrivning på op til 5% af bygningens anskaffelsessum.

Der er fradragsret for andre driftsudgifter såsom renter, ejendomsskatter, forsikringer mv.

### SKATTEMÆSSIGE ASPEKTER VED LEJE AF BYGNINGER

Indretningsomkostninger kan afskrives over den periode, lejekontrakten er indgået, dog minimum 5 år. Afskrivningsretten gælder også for indretninger

i ikke-afskrivningsberettigede bygninger, når blot bygningen anvendes erhvervs-mæssigt.

Ved leje af bygninger skelnes der ligeledes mellem forbedring og vedligeholdelse, idet forbedringer vil være at betragte som indretning i lejede lokaler og derfor skal afskrives over lejeperioden. Løbende vedligeholdelse kan fradrages straks.

Der er fradragsret for den løbende huslejebetaling, ligesom der er fradragsret for andre udgifter, der måtte være pålagt lejer.

### SAMMENFATNING

Det fremgår af ovenstående, at der er en række faktorer, der skal overvejes ved leje contra eje af bygninger. Fordelene og ulemperne varierer og vil afhænge af forholdene i den enkelte virksomhed. Generelt vil virksomhederne dog opnå større fleksibilitet og lavere risiko ved at leje bygninger mod til gengæld at skulle betale herfor.

Christian S. Christiansen  
Manager

# Springet som selvstændig

## **Forberedelse, rådgivning, netværk og en klar strategi for salg er nøglen til succes som selvstændig.**

Danmark har brug for iværksættere. Og det handler ikke udelukkende om at skabe de store industrieventyr som f.eks. Danfoss og Lego. Nej, Danmark har også brug for de små iværksættere, som ikke nødvendigvis skaber en hel masse arbejdspladser, men som alligevel yder en hel masse til samfundsøkonomien. De bidrager med fleksibilitet, dynamik og effektivitet og skaber vækst omkring sig. De har leverandører, de køber serviceydelser, og de leverer deres ydelser til andre små virksomheder – hjulene snurrer.

## **FORBEREDELSE – GODT BEGYNDT ...**

Forberedelse, forberedelse, forberedelse.

Så enkelt kan det vel egentlig siges. Det er jo vigtigt, at iværksætteren tænker så meget som muligt igennem, før virksomheden er etableret. Det handler om idégrundlaget, om markedet og ikke mindst om økonomi.

Den bedste træningsbane for en iværksætter i startfasen er forretningsplanen, hvor han arbejder med en detaljeret beskrivelse af virksomheden og en plan for drift og udvikling. En forretningsplan skal selvkært også forholde sig til de hårde tal. Hvad koster det at etablere virksomheden, hvor skal finansieringen komme fra. Og hvilken økonomi skal der til for at få det til at løbe rundt, så afdragene kan betales, og iværksætteren kan leve af det. Revisoren er en uundværlig medspiller i denne fase.

Forretningsplanens formål er dobbelt - både at få formuleret en klar strategi

for virksomheden, som man kan holde sig til i opstartsfasen, og samtidig også have noget man kan måle efter, når virksomheden er i gang. Det er nemlig utrolig vigtigt, at iværksætteren har et konkret værktøj, der kan støtte ham i ikke bare at lade stå til, men kan sikre, at han hele tiden har overblik over, hvordan udviklingen er, så han er i stand til at agere hurtigt.

Desuden vil forretningsplanen være et vigtigt grundlag for pengeinstituttets kreditvurdering. Forretningsplanen bør derfor indeholde elementer, der belyser iværksætterens personlige egenskaber som drive, faglig baggrund, kontaktskabende evner og lederevner.

## **RÅDGIVNING – NETVÆRK**

Mange iværksættere oplever at stå helt alene med deres virksomhed, og undersøgelser peger også på, at det er en af



hovedårsagerne til, at for mange af de små virksomheder knækker halsen det første år. Ifølge Erhvervs- og Byggestyrelsen har iværksættere, der har fået rådgivning, en bedre overlevelsesgrad, 75% mod 62%.

Der findes som bekendt en hel masse tilbud om rådgivning, både af offentlig og privat karakter. Hvilke typer rådgivning, der passer til den enkeltes behov, varierer naturligvis. Det er en god idé altid at søge professionel assistance til regnskaber. Det er det klogeste og kan sammenlignes med en god investering, fordi lovgivningen er så kompliceret, og fordi iværksætteren hermed bl.a. sikrer sig de skattemæssigt bedste økonomiske løsninger.

Netværk er en anden effektiv måde at få inspiration på og hjælp til at drive sin virksomhed. Alle mennesker er en del af flere både formelle og uformelle netværk. For iværksætteren handler det om at bruge dette netværk maksimalt. Det kan være alt fra at få nogle til at udbrede kendskabet til virksomheden til folk i netværket, der har noget viden og kompetencer, som man kan bruge.

Det er også en god idé at blive medlem af et eller flere netværk med lige-

stillede iværksættere. Sådanne netværk bliver mere og mere udbredte, fordi iværksættere oplever at det både giver viden og skaber kunder.

ErhvervsSparring er et sådant initiativ, som kombinerer det bedste af rådgivnings- og netværkstilbuddene. Der etableres omkring 40 iværksætterklubber fordelt over hele landet, hvor iværksættere kan få sparring af erfarne erhvervsfolk. Klubkonceptet indebærer, at man samtidig kommer ind i et godt netværk med andre selvstændige med alle de muligheder, det rummer.

Typisk foregår sparringen i sparringsgrupper sammensat af fire iværksættere og to erhvervsfolk, men det er også muligt at få en-til-en-sparring. ErhvervsSparring blev etableret i slutningen af 2004, og der er allerede 12 klubber over hele landet.

## SALG – MARKETING

Alt for mange iværksættere glemmer at have en salgs- og marketingplan for deres virksomhed. Måske er de ikke klar over, hvilke fordele der er ved at have sådan et værktøj. Selv om det er banalt, er det vigtigt at huske iværksætteren på, at det ikke hjælper at have verdens

bedste produkt, hvis ikke man er i stand til at sælge det.

Der findes næsten ingen produkter, der "sælger sig selv". Derfor skal salg og marketing indgå i forretningsplanen, og det er vigtigt, at der er afsat ressourcer til det. Det handler bl.a. om en målrettet hjemmeside, om indbydende brochuremateriale, og om at virksomheden råder over manpower, der kan få budskabet ud over rampen.

## MAN MÅ RISIKERE, MEN DER ER ET SIKKERHEDSNET

Der er altid en vis risiko, og man kan ikke planlægge sig ud af alt. Med a-kassesystemet er der heldigvis et ordentligt sikkerhedsnet for selvstændige, hvis det går galt, og man må dreje nøglen i den forkerte retning.

Undersøgelser fra USA viser, at selvstændige, som er gået konkurs en gang, ofte får succes anden gang, de starter. Her kunne Danmark tage ved lære og få en lempeligere konkurslovgivning. Det vil uden tvivl give flere lyst til at starte igen, hvis det var nemmere.

Keith Fobian  
Administrerende direktør, DANA

# Køb af bolig i udlandet

På grund af de høje boligpriser i Danmark køber flere og flere boliger i udlandet, som for de flestes vedkommende bruges til ferieboliger. Nogle har endvidere det formål, at de senere vil flytte permanent til boligen i udlandet.

Når man køber en bolig i udlandet, skal man være opmærksom på flere forhold, ud over at man ønsker at bo billigt, nyde solen og varmen eller den gode mad.

I nogle lande kan man f.eks. ikke erhverve jorden, men alene leje jorden for en årrække. Alternativet skal ejeren af ejendommen måske være et selskab, hvilket kan give skattemæssige problemstillinger i Danmark.

Det anbefales altid ved køb af bolig i udlandet at indhente den nødvendige rådgivning til økonomisk og juridisk bistand samt oplysninger om de skattemæssige regler.

I denne artikel gennemgås alene de overordnede skattemæssige regler i henholdsvis Danmark og i enkelte lande ved køb af feriebolig. Vi gør opmærksom på, at det ikke er en udtømmende gennemgang af disse regler, og reglerne vil være anderledes, hvis man tager fast ophold i den udenlandske bolig.

Nedenfor er vist en generel oversigt, over hvilke skatter mv. der er i udvalgte lande.

## "GLOBSKAT"

En person, der har sin primære bolig i Danmark, og som køber en feriebolig i udlandet, er både skattepligtig til udlandet og Danmark af den udenlandske ejendom.

For at undgå at betale skat i begge lande er der i de fleste tilfælde indgået dobbeltbeskatningsaftaler, hvor det er aftalt mellem Danmark og det pågæl-

dende land, at det primært er det pågældende land, der har beskatningsretten til ejendommen. Ofte har Danmark dog også en beskatningsret. I den danske skatteberegning skal der derfor gives et nedslag for eventuelle udenlandske skatter, både for så vidt angår dansk ejendomsværdiskat og skat i udlandet i forbindelse med salg af ejendommen.

## Skat i Danmark

I Danmark skal værdien af ejendommen medtages på den danske selvangivelse, som om den var beliggende i Danmark. Benyttes ejendommen helt eller delvist til privat brug, skal der betales ejendomsværdiskat af boligen i Danmark. Frankrig og Danmark har dog en speciel aftale, som medfører, at der ikke skal betales ejendomsværdiskat i Danmark af en ejendom beliggende i Frankrig.

Ejendomsværdiskatten udgør 1% af



ejendomsværdien op til kr. 3.040.000 og 3% af resten.

Ejendomsværdiskatten på udenlandske ejendomme beregnes på grundlag af den mindste værdi af handelsværdien 1. januar i indkomståret og anskaffelsessummen.

Betales en lignende skat i udlandet, vil den danske ejendomsværdiskat blive nedsat med den udenlandske skat, som f.eks. den svenske "fastighetsskat".

Renteudgifter vedrørende lån til køb af ejendommen er fradragsberettiget, uanset til hvilket brug ejendommen benyttes. Hvis lånet er i udenlandsk valuta, er kursgevinst og -tab skattepligtigt/fradragsberettiget, hvis gevinsten/tab i året har overstegt kr. 1.000.

#### Udlejning af ejendommen

Udlejes ejendommen helt eller delvist, skal der på den danske selvangivelse opgøres et resultat af dette i henhold til danske regler. Resultatet kan som for danske ejendomme opgøres efter følgende to metoder:

#### 40%-reglen

Lejeindtægten - reduceret med et bundfradrag på kr. 7.000 og 40% af det resterende beløb - beskattes som kapitalindkomst. Derudover skal der betales ejendomsværdiskat for hele året.

#### Regnskabsmetoden

Efter denne metode beskattes nettoresultatet fra udlejningen som kapitalindkomst.

Nettoresultatet opgøres som lejeindtægten minus faktiske udgifter i udlejningsperioden, f.eks. provision til udlejningsbureau, fællesudgifter, afskrivning på inventar, vedligeholdelse mv. Der skal kun betales ejendomsværdiskat i de perioder, hvor ejendommen er til egen rådighed.

Anvendes ejendommen 100% til udlejning, opgøres den skattepligtige indtægt efter de almindelige regler for udlejningsejendomme. Virksomhedsskatteordningen/kapitalafkastordningen kan i denne situation anvendes, hvilket betyder, at renteudgifterne helt eller delvist vil kunne modregnes i den personlige indkomst og dermed få en højere skatteværdi.

Uanset om ejendommen udlejes helt eller delvist, vil der i den danske skat blive givet et nedslag for betalt udenlandsk skat af resultatet af udlejningen, dog maksimalt med den skat der betales i Danmark.

#### Salg af ejendommen

Når ejendommen sælges, skal der ikke betales en skat af avancen i Danmark, hvis ejendommen opfylder fritagelses-

bestemmelser i ejendomsavancebeskatningsloven:

- ejendommen har været benyttet til privatbrug
- grundarealet ikke overstiger 1.400 m<sup>2</sup>.

Skal der betales en ejendomsavanceskat i Danmark, vil der i den danske skat som udgangspunkt blive givet et nedslag for eventuelle udenlandske skatter ved et salg.

### SKAT I UDLANDET

Hvis en persons eneste forhold til udlandet er ejerskabet af en feriebolig, og der ikke er taget fast ophold i denne, vil personen kun være begrænset skattepligtig af denne i det pågældende land.

I nogle lande er man pligtig til at udfylde en selvangivelse, særligt i den situation hvor ejendommen udlejes.

Beskatningen af ejendomme er meget forskellig fra land til land. Det er derfor vigtigt at rådføre sig med eksperter i udenlandske skatteregler, så både den udenlandske og den danske skat bliver korrekt.

#### Formueskat

I nogle lande betales der en formueskat. I Danmark blev formueskatten afskaffet i 1996. I Tyrkiet og Italien betales der ikke formueskat, men det skal man f.eks. i Frankrig, Spanien og Sverige.

I Sverige betales ligeledes en "fastighetsskat", som sammenlignes med den danske ejendomsværdiskat, hvorfor der i den danske ejendomsværdiskat gives et nedslag med den betalte "fastighetskat".

I Spanien betales ligeledes en skat ud over formueskatten, som kan modregnes i den danske ejendomsværdiskat. Denne skat er dog mindre end den danske ejendomsværdiskat, hvorfor der i denne situation også betales dansk ejendomsværdiskat.

#### Udlejning af ejendommen

Hvis ejendommen udlejes fuldt ud, skal der betales skat af lejeindtægten i udlandet. Beregningsmetoden er forskellig fra land til land. De fleste lande beskatter et nettoresultat. Spanien beskatter dog bruttoresultatet.

En udenlandsk skat vil blive modreg-

net i den danske skat. Der har dog været begrænsninger for, hvor stor en skat der kan modregnes.

### Salg af ejendom

I f.eks. Sverige og Frankrig sker der

beskatning i forbindelse med salg af ejendommen.

Ved salg af ejendom i Sverige udgør skatten 30% af 2/3 af fortjenesten.

I Frankrig nedtrappes beskatningen, afhængig af hvor længe ejendommen

har været ejet. Har ejendommen været ejet i 16 år eller mere, er fortjenesten skattefri.

I Tyrkiet skal der betales skat, hvis ejendommen har været ejet i mindre end 4 år.

### SKEMA

	Sverige	Spanien	Frankrig	Thailand
Ejendomsværdiskat	Ja Minus udenlandsk skat	Ja Minus udenlandsk skat	Nej	Ja
Skat i udlandet	Ja	Ja	Nej	Nej
Beskatning ved udlejning	Ja	Ja	Ja	Ja
Formueskat	Ja	Ja	Ja	Nej
Skat ved salg	Ja	Ja	Ja	Ja

# Investering i udenlandske aktier kræver struktur og disciplin

Danske aktieinvestorer har i en årrække placeret en større del af deres opsparing i udenlandske aktier end i danske aktier. Denne trend kan bl.a. aflæses i formuesammensætningen i danske investeringsforeninger. Ved udgangen af 2005 havde 900.000 medlemmer investeret 734 mia. kr. gennem investeringsforeninger. Heraf var ca. 250 mia. kr. i udenlandske aktier, mens kun ca. 30 mia. kr. var placeret i danske aktier.

Hvis man vælger at gå ind på det globale aktiemarked som privat investor, ligger der en stor udfordring i hele tiden at holde sig ajour med markedsudviklingen. På globalt plan findes der ca. 25.000 børsnoterede selskaber at vælge imellem. Og det er praktisk talt umuligt for private investorer at overskue alle investeringsmulighederne. Derfor er mange private investorers valg af aktier ofte påvirket af irrationelle, følelsesbetonede vurderinger.

Samtidig offentliggøres der hver dag ca. 30.000 aktieanalyser hver med sine anbefalinger af, hvilke aktier man bør købe, og hvilke man bør sælge. I den sammenhæng er det vigtigt, at man holder fokus på de mest objektive og rationelle analyser, når de investeringsinteressante aktier skal udvælges.

## HVAD KARAKTERISERER EN GOD AKTIEINVESTERING?

Det er væsentligt, at man, inden udvælgelsesproceduren sættes i gang, ved, hvilke typer af aktier man ønsker at have i sin portefølje. Og her opstår spørgsmålet naturligvis: Hvad karakteriserer en god aktieinvestering?

I Investeringsforeningen Jyske Invest har vi på baggrund af analyser af udviklingen på de globale aktiemarkeder de seneste 15 år fundet frem til, at den gode aktieinvestering karakteriseres af:

1. Lav valuation - dvs. at den aktuelle aktiekurs er lav i forhold til selskabets indtjeningssevne
2. Godt momentum - dvs. at selskabets indtjening og aktiekurs er i en stigende trend
3. God finansiel styrke - dvs. at selskabet ikke har unødigt gæld.

Hvis man i perioden fra 1990 til 2005 udelukkende havde investeret i aktier med de karakteristika, ville man have fået et gennemsnitligt årligt afkast, der var 8% over det gennemsnitlige afkast på de globale aktiemarkeder.

## INVESTERINGSFORENINGER HAR KOMPETENCEN

Rigtig mange investorer vælger at lægge ansvaret for deres investeringer i hænderne på en investeringsforening, som har kompetencen til at overskue og vurdere de mange investeringsmuligheder. Investeringsforeninger tilbyder netop den struktur og disciplin i aktieforvaltningen, som sikrer, at investorernes penge til enhver tid er sat i de investeringer, der i forhold til markedsudviklingen giver de bedste afkast.

Den grundlæggende idé bag en investeringsforening er, at medlemmerne af foreningen går sammen om at få mest ud af deres opsparing. I Danmark er formålet med foreningerne udelukkende at pleje medlemmernes investeringer og give et godt afkast inden for trykrammer. En investeringsforening er ejet af medlemmerne, og det er dem, der får hele overskuddet, når udgifter til køb, salg og administration af værdipapirer er betalt.

**AKTUELLE DATOER****5. september 2006**

Den kommune, man er tilmeldt på denne dato, er afgørende for kommuneskatteprocenten for 2006.

**10. november 2006**

Betaling af moms for virksomheder med kvartalsvis afregning.

**20. november 2006**

Sidste frist for betaling af acontoskat og frivillig indbetaling for selskaber og foreninger.

**MINDSTERENTEN**

1/1 - 31/12 2004	3,00%
1/1 - 30/6 2005	3,00%
1/7 - 31/12 2005	2,00%
1/1 - 30/6 2006	2,00%
1/7 - 31/12 2006	3,00%

**ET INDKOMSTREGISTER**

Med det overordnede formål at skabe arbejdsbesparelser for myndigheder, borgere og virksomheder er der vedtaget en lov om etablering af et fælles indkomstregister, et e-Indkomst system.

Det fælles indkomstregister skal indeholde oplysninger om indkomstforhold og arbejdsomfang. De udbetalende arbejdsgivere og myndigheder skal kun foretage én månedlig indberetning til registret. Da registret skal medføre mindst mulig belastning for arbejdsgiverne, kan man vælge at foretage indberetninger med kortere intervaller, hvis det passer bedre til virksomhedens arbejdsrytme.

Oplysningerne kan bl.a. anvendes af A-kasser, sociale myndigheder til brug til f.eks. dagpengeudbetaling og pensioner, SU og SKAT, ATP, Lønmodtagernes Garantifond og Feriegiro, samt til statistisk brug. De myndigheder, der har brug for oplysningerne, kan herefter hente dem i registret og behøver ikke ulejlige hverken borgere eller virk-

Dato	Diskonto	Nationalbankens udlånsrente
Fra 6. juni 2003	2,00%	2,15%
Fra 2. december 2005	2,25%	2,40%
Fra 17. februar 2005		2,50%
Fra 3. marts 2006	2,50%	2,75%
Fra 9. juni 2006	2,75%	3,00%

somheder yderligere. Endvidere har Dansk Arbejdsgiverforening til brug for udarbejdelse af statistikker adgang til de oplysninger, deres medlemmer har indberettet.

Loven har virkning fra 1. juni 2006, og registret forventes at være fuldt etableret 1. januar 2008.

**OPHOLD I SOMMERBOLIG I DANMARK KAN MEDFØRE FULD SKATTEPLIGT**

Skatterådet har truffet en afgørelse, som man bør være opmærksom på. Sagen vedrører en kunstner, som i en årrække har haft og fortsat har fast bopæl i Schweiz. Samtidig ejer hun en ejendom på en ø i Danmark. Den pågældende ejendom er et helårshus, der ved dispensation har fået sommerhusstatus, og som derfor kun må benyttes i 183 dage om året. Inden for sine ophold i Danmark planlagde hun at åbne et galleri i ejendommen, hvorfra hun ville sælge sine egne værker, som blev medbragt fra Schweiz. Galleriet skulle have åbent 8-12 weekender om året.

Skatterådet kom til det resultat, at der ville indtræde fuld skattepligt til Danmark fra den første dag, hun opholdt sig i Danmark, efter at galleriet blev åbnet. Skatterådet har altså i den forbindelse lagt vægt på, at der uanset ejendommens sommerhusstatus er tale om et helårshus. Herefter gælder de almindelige regler, hvorefter der indtræder fuld skattepligt, når man tager ophold i et helårshus, og dette ophold ikke skyldes ferie eller lignende. Den mulighed, man almindeligvis har for at opholde sig i Danmark i 183 dage om året, træder derfor ud af kraft i den pågældende situation.

Kunstnerens ville fortsat have "centrum for sine livsinteresser" i Schweiz, og der vil derfor opstå en dobbelt domicilsituation, som medfører, at dobbeltbeskatningsoverenskomsten kommer i spil.

**FULD SKATTEPLIGT EFTER EMIGRATION PÅ GRUND AF SOMMERHUS**

Hvis man overvejer at flytte til udlandet, skal man være opmærksom på, at man muligvis fortsat vil være fuldt skattepligtig til Danmark. Hovedreglen i dansk skatteret er, at man kun er fuldt skattepligtig, hvis man har en helårsbolig her. Når man derfor flyttet til udlandet og opgiver sin bolig, ophører den fulde skattepligt. Efter planloven har man ret til at benytte sit sommerhus til helårsbolig, når man er over 65 år, over 60 år og får pension eller efterløn eller er førtidspensionist. Betingelsen er blot, at man har ejet sommerhuset i 8 år, og der skal ikke søges om tilladelse. Skatterådet har truffet to afgørelser, der omhandler disse forhold.

I den ene fastslås, at en folkepensionist, der ville nyde sit otium i Spanien, fortsat ville være fuldt skattepligtig, hvis han beholdt sit sommerhus i Danmark, som han havde haft i 36 år, og som aldrig havde været anvendt til helårsbeboelse. Den anden afgørelse fastslår det samme for en efterlønsmodtager, der ligeledes ville flytte til Spanien, og som efter flytningen regnede med at ville opholde sig i sommerhuset ca. 2½ måned om året. Imidlertid fastslår afgørelsen, at da retten til benyttelse er knyttet til ejeren, så bortfalder den, hvis ejendommen overdrages til en ægtefælle, som ikke opfylder de objektive betingelser i planloven.

**FORLAGET THOMSON**

Ansvarshavende redaktør:  
Statsautoriseret revisor Niels Lyng Pedersen

Redaktion:  
Statsautoriseret revisor Finn Steen Christensen  
Statsautoriseret revisor Finn Elkjær  
Statsautoriseret revisor Jørgen C.S. Jacobsen  
Statsautoriseret revisor Henning Kjeldsen  
Statsautoriseret revisor Svend Therschilsen

Redaktører: Majbritt Cordt og Birgitte Strange  
Produktion/Sats: Forlaget Thomson A/S  
Tegninger: Kim Broström  
Tryk: Silkeborg Bogtryk

ISSN nr.: 0108-9196

Redaktion afsluttet d. 3. juli 2006