



Lagerbeskatning af ejendomme – en foreløbig gennemgang



Emilie Møller
Partner, LL.M., Head of Real Estate,
Denmark



Artur Bugsgang
Partner

Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti, SF og Enhedslisten indgik den 10. oktober 2020 en aftale om ret til tidlig pension, hvor blandt andet lagerbeskatning af ejendomme ejet af selskaber skal være med til at finansiere den tidlige pension. Lagerbeskatningen indføres fra 2023 og forventes at tilføre et provenu på DKK 850 mio. årligt baseret på en samlet ejendomsmasse på ca. DKK 350 mia. og en årlig værdistigning på 2,2 pct.

Lagerbeskatningen modvirker den eksisterende adgang til at undgå beskatning af ejendomsavancer ved at overdrage ejendomme via selskabshandler, ligesom den giver en fremrykket beskatning og dermed provenu allerede fra 2023. I andre lande ses forskellige ordninger med beskatning ved salg af aktier i selskaber, der ejer ejendomme, men en sådan beskatning giver anledning til række afgrænsnings spørgsmål, f.eks. om hvor stor en andel ejendommens værdi skal udgøre af selskabets værdi.

I det følgende gennemgås de foreløbige principper for lagerbeskatningen baseret på aftaleteksten, spørgsmål til og svar fra skatteministeren med vores kommentarer og antagelser.

Princip for lagerbeskatning

Lagerbeskatningen af ejendomme vil indebære løbende beskatning af værdistigninger på selskabers ejendomme, der svarer til den måde, pensionselskaber beskattes på i dag.

Fast ejendom erhvervet for pensionsmidler af pensionselskaber mv. omfattes af § 15 i pensionsafkastbeskatningsloven, hvorefter gevinst og tab på fast ejendom opgøres som forskellen mellem værdien af ejendommen ved indkomstårets udløb og værdien ved indkomstårets begyndelse (lagerprincippet). Er ejendommen anskaffet i indkomståret, opgøres gevinst eller tab som forskellen mellem værdien ved indkomstårets udløb og anskaffelsessummen omregnet til kontantværdi med tillæg af handelsomkostninger. Er ejendommen realiseret i indkomståret, opgøres gevinst eller tab som forskellen mellem afståelsessummen omregnet til kontantværdi med fradrag af handelsomkostninger og værdien ved indkomstårets begyndelse.

Værdiansættelse

Den præcise model for værdiansættelse vil blive fastlagt i forbindelse med det lovforberedende arbejde. Skatteministeren har dog oplyst, at det er tanken, at selskaberne efter gældende regnskabsstandarder ved udgangen af hvert år skal foretage en ansættelse af den aktuelle handelsværdi for hver enkelt ejendom, der svarer til den model, som pensionselskaberne anvender i dag ved værdiansættelse.

Pensionsafgiftsbeskatningsloven er tavs med hensyn til, hvilke værdier der skal lægges til grund for de årlige værdiansættelser. Pensionselskaber m.v. skal dog som udgangspunkt aflægge regnskab til markedsværdier. Det vil sige, at aktiver og passiver skal bogføres til de aktuelle dagsværdier med beregning af markedsværdien (handelsværdien) for den enkelte ejendom. Dette svarer til princippet for de selskaber, som måler investeringsejendomme til dagsværdi med hjemmel i årsregnskabslovens § 38.

Fradragsmuligheder

Om fradragsmuligheder har skatteministeren oplyst, at det naturlige udgangspunkt ved lagerbeskatningen vil være, at fremtidige tab vil være fradragsberettigede. Herudover oplyses det, at der vil være mulighed for at fradrage underskud mv. fra andre dele af koncernen i en sambeskatning. Princippet om fradrag ved værdifald findes i dag allerede i aktieavancebeskatningsloven § 9, stk. 2, når aktier omfattes af lagerbeskatning.

Den præcise afgrænsning af adgangen til fradrag ved fald i værdi eller salg med tab vil blive endeligt fastlagt i forbindelse med det lovforberedende arbejde.

Hvilke virksomheder og ejendomme omfattes

Lagerbeskatningen skal gælde for selskaber mv., der omfattes af den almindelige selskabsbeskatning. Beskatningen vil således ikke gælde for personligt drevne virksomheder. Skatteministeren har endvidere oplyst, at det er lagt til grund, at andelsboligforeninger og almennyttige boligselskaber vil være undtaget fra lagerbeskatningen.

Lagerbeskatningen vil hovedsageligt omfatte udlejningsejendomme, idet ejendomme, som selskabet eller koncernen i overvejende grad anvender i egen drift, herunder til administration, lager, produktion mv., undtages fra lagerbeskatningen.

Mindre ejendomsporteføljer og koncernbegrebet

Der indføres en beløbsbegrænse på DKK 100 mio., således at koncerner med mindre ejendomsporteføljer undtages.

I denne forbindelse må det antages, at "koncern" vil blive defineret på samme måde som inden for sambeskatningsreglerne, dvs. svarende til den selskabsretlige definition, hvorefter der foreligger en koncern, hvis et selskab har bestemmende indflydelse på et andet selskab (datterselskab), ligesom to selskaber, der begge er ejet af et selskab med bestemmende indflydelse, anses for at være koncernforbundne. Baseret på dette, vil ejendomme ejet direkte eller indirekte af samme moderselskab med en samlet værdi på maksimalt DKK 100 mio. være undtaget fra lagerbeskatningen. Det må dog antages, at sådanne mindre ejendomsporteføljer vil blive omfattet af lagerbeskatningen, såfremt den samlede værdi ved indkomstårets udløb overstiger beløbsgrænsen.

Ikrafttræden og indgangsværdi

Lagerbeskatningen indføres med virkning fra 2023. Skatteministeren har oplyst, at den præcise model for indgangsværdier og overgangsbestemmelser vil blive fastlagt i forbindelse med det lovforberedende arbejde, men at det er hensigten, at avancer konstateret (men endnu ikke realiseret) på tidspunktet for ikrafttrædelsen af lagerbeskatningen, ikke skal omfattes af lagerbeskatningen. Det må således antages, at det er værdistigninger konstateret fra 1. januar 2023, der vil blive genstand for beskatning.

Skatteministeren har endvidere oplyst, at de indgangsværdier, der skal danne grundlag for beskatningen, skal fastsættes i forbindelse med indførelsen af lagerbeskatningen, dvs. i 2023, således at en efterfølgende værdistigning i forhold til indgangsværdien herefter vil blive beskattet. Indgangsværdien fastsættes på samme måde som den løbende årlige værdiansættelse. Det må formodes, at selskabet kan vælge at foretage en konkret opgørelse af markedsværdien i forbindelse med overgangen til lagerbeskatning, uanset hvilket princip selskabet hidtil har anvendt i årsrapporten.

Baseret på det foreliggende, vil det derfor være en fordel for ejendomsselskaberne at sørge for at gennemføre moderniseringsarbejder og byggeri forud for indførelsen af lagerbeskatningen i 2023, således at indgangsværdien for ejendommene bliver så høj som mulig.



Indførelsen af lagerbeskatningen forventes at have stor betydning for ejendomsmarkedet, herunder særligt markedet for transaktioner med ejendomsselskaber og aktivitetsniveauet inden for moderniseringer og byggeri.

Du er velkommen til at kontakte os for drøftelse af den foreslåede lagerbeskatning samt ejendomsselskabernes muligheder i denne forbindelse.

Fagområder Fast ejendom, Skatteret

Sektorer Real Estate
