

Skattemæssig behandling af overdragelse af ejendomme

- herunder med særligt fokus på det rådgivningsmæssige synspunkt



Cand.merc.aud.

Aalborg Universitet

Kandidatspeciale 10. semester, efteråret 2016

Vejleder: Henrik V. Andersen

Forfatter: Malene Rask Trudslev

Forord

Nærværende opgave er et kandidatspeciale på cand.merc.aud.-studiet ved Aalborg Universitet. Udarbejdelsen af opgaven er sket i andet halvår 2016. Det valgte emne er med baggrund i min interesse i den skattemæssige behandling af ejendomme og de problematikker, der kan forekomme ved overdragelse af ejendomme ud fra et optimeret skattemæssigt perspektiv. Mit daglige virke er i en intern revisionsafdeling og tidligere i et revisionsfirma, hvorfra jeg har tilegnet mig den praktiske viden indenfor det revisions-, regnskabs- og skattemæssige område for finansielle virksomheder samt små og mellemstore virksomheder, hvortil kommer den teoretiske viden fra cand.merc.aud.-studiet ved Aalborg Universitet. Igennem denne viden og det praktiske arbejde med ejendomme har jeg fået min interesse og en interesse i at udvide min viden yderligere indenfor området for at kunne rådgive om og behandle fremtidige problemstillinger.

Mine intentioner med opgaven er at bidrage til en større viden, men også at give læseren et indblik i de skattemæssige problematikker ved overdragelse af ejendomme ud fra nogle opstillede relevante situationer, som vil kunne forekomme ved overdragelse af ejendomme i Danmark. Der er mange skattemæssige problematikker og problemstillinger, der skal overvejes ved overdragelse af ejendomme og dermed vil nærværende opgave også være med særligt fokus på det rådgivningsmæssige synspunkt ved overdragelse af ejendomme, der er anvendt erhvervs-mæssigt. Nedenfor har jeg belyst de problematikker og problemstillinger, som jeg synes er mest spændende at tage fat i. Min forventning er, at opgaven vil bidrage til debat og omtanke med hensyn til de skattemæssige problematikker og problemstillinger ved overdragelse af ejendomme i Danmark. Derudover skal opgaven bidrage med et rådgivningsmæssigt perspektiv på emnet. Jeg håber læserne må have en god læselyst.

Jeg vil derudover rette en særlig tak til min vejleder Henrik V. Andersen fra Aalborg Universitet, som har vist indgående interesse for opgavens problematikker og problemstillinger samt hans bidrag til besvarelse af tvivlsspørgsmål, hvor dette har været relevant.

Aalborg, januar 2017

Malene Rask Trudslev

Indholdsfortegnelse

1	Indledning.....	1
1.1	Problemstilling.....	2
1.1.1	Problembaggrund.....	2
1.1.2	Problemformulering.....	4
1.1.3	Problemafgrænsning.....	4
1.2	Model og metodevalg.....	5
1.2.1	Den indledende del.....	6
1.2.2	Den behandlende del.....	6
1.2.3	Den konkluderende del.....	9
2	Det lovgivningsmæssige grundlag for beskatning af ejendomme.....	10
2.1	Sondring mellem beskatning ved næring og efter EBL.....	10
2.2	Forskel i beskatningen ved nærings- og ejendomsavanceafståelser.....	13
3	Beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom efter EBL.....	15
3.1	Fortjeneste efter ejendomsavance- og afskrivningsloven.....	15
3.2	Ejendomsavancelovens regler om fritagelse og udskydelse af beskatning.....	16
3.2.1	Ejendomsavancelovens regler om fritagelse for beskatning.....	16
3.2.2	Ejendomsavancelovens regler om udskydelse af beskatning.....	25
3.3	Erhvervelses- og afståelsestidspunktets betydning i ejendomsavanceloven.....	28
3.4	Opgørelse af fortjeneste og tab efter reglerne i ejendomsavanceloven.....	29
3.4.1	Den regulerede anskaffelsessum.....	29
3.4.2	Den regulerede afståelsessum.....	33
3.4.3	Reguleringen og beskatningen af fortjeneste og tab.....	34
3.4.4	Beskatning af genvundne afskrivninger mv.....	36
4	Pengetanksreglen.....	41
5	Skattemæssig overdragelse af ejendom fra fysisk og juridisk person.....	44
5.1	Oplysninger til brug for analyserne og vurderingerne i opgaven.....	44
5.2	Analyse og vurdering af produktionsejendommen.....	45
5.3	Analyse og vurdering af udlejningsejendommen.....	49
5.4	Overdragelse af selskab i stedet for overdragelse af ejendom.....	52
6	Skattemæssig succession for fysiske og juridiske personer.....	55

6.1	Analyse og vurdering af produktionsejendommen	58
6.1.1	Succession i fast ejendom.....	58
6.1.2	Succession i aktier.....	65
6.2	Overdragelse til erhvervsdrivende fond med skattemæssig succession	69
7	Overdragelse af ejendom med værdiansættelsescirkulæret	72
8	Omstruktureringer i forbindelse med overdragelse af ejendomme	74
8.1	Virksomhedsomdannelse af personlig virksomhed til selskab.....	74
8.2	Etablering af holdingselskab.....	78
8.3	Andre løsningsforslag i forbindelse med omstruktureringer	81
9	A/B modellen i forbindelse med overdragelse af ejendomme	83
10	Vurdering af optimal beskatningsmåde	87
11	Konklusion	90
12	Perspektivering	96
13	Abstract	98
14	Litteratur.....	100

1 Indledning

Emnet i opgaven er skattemæssige problemstillinger omkring overdragelse af ejendomme i Danmark, herunder med særligt fokus på det rådgivningsmæssige synspunkt. Interessen til dette emne er kommet gennem undervisningen i skatteret på cand.merc.aud.-studiet samt mit daglige arbejde med ejendomme, herunder revisions-, regnskabs- og skattemæssige arbejdsopgaver vedrørende ejendomme. Baggrunden for interessen er, at der er flere måder at overdrage ejendomme på og i forbindelse med valget af overdragelsesform spiller de skattemæssige konsekvenser en væsentlig rolle og udgør dermed et centralt rådgivningsmæssigt emne. De skattemæssige konsekvenser giver anledning til problemstillinger, da overdragelse af ejendomme ofte synspunkt gerne skal ske med udgangspunkt i et optimeret skattemæssigt synspunkt for derved at opnå en så lav skattebetaling som muligt.

Overdragelse af ejendomme kan ske ved overdragelse af selve ejendommen fra en fysisk eller juridisk person til en anden, hvilket er den klassiske overdragelsesform. En anden form for overdragelse kan være overdragelse af aktier¹ i et selskab, der ejer en ejendom. I den forbindelse skal der eventuelt foretages en omstrukturering, så ejendommen udskilles i et selskab for sig selv. Ved overdragelse skal der foretages en værdiansættelse af selskabet, herunder af ejendommens værdi og den udskudte skat i selskabet. Ved interesseforbundne parter vil der i særlige situationer kunne anvendes særlige bestemmelser om overdragelse med succession eller overdragelse af ejendomme til +/- 15 % reglen² ved arve- og gavedispositioner.

Der er også forskellige typer af ejendomme og disse ejendomme kan også anvendes til forskellige formål. Dette vil have betydning for de skattemæssige konsekvenser, da pengetanksreglen blandt andet begrænser overdragelse med succession for udlejningsejendomme, da dette betragtes som en passiv investering. Derudover er reglerne om skattemæssige afskrivninger også forskellige alt efter om udlejningsejendommen anvendes til boligudlejning eller erhvervsførelse udlejning.

Ved ejendomme der anvendes i erhvervsvirksomheder vil der være mulighed for under visse forudsætninger at genanbringe avance og derved udskyde skattebetalingen. Omstruktureringer vil kunne bidrage til at ejendomme vil kunne overdrages i den ønskede overdragelsesform og dermed bidrage til den meste skatteoptimale overdragelse under de givne forudsætninger.

¹ Betegnelsen aktier vil blive anvendt i opgaven for både aktier og anparter, selvom der er forskel. Tilsvarende vil aktionær blive anvendt for både aktionær og anpartshaver.

² Overdrages til +/- 15 % af den offentlige ejendomsvurdering jf. værdiansættelsescirkulærets punkt 6.

Fordelene og ulemperne ved valg af de forskellige overdragelsesformer afhænger meget af forudsætningerne og hvilken type ejendom det er, samt hvad ejendommen har været anvendt til. En væsentlig faktor for valg af overdragelsesform vil være hvilken skattebetaling der medfølger og dermed vælges overdragelsesform også typisk med udgangspunkt i de skattemæssige konsekvenser. For at den valgte overdragelsesform kan realiseres vil der i nogle situationer skulle ske nogle omstruktureringer og i den forbindelse vil der typisk være brug for rådgivning. Her vil nogle af problemstillingerne være om beskatningen kan udskydes til senere og hvilken måde overdragelsen kan finde sted på med den mindste mulige skattebetaling. Derudover er der selvfølgelig også nogle kvalitative problemstillinger og disse problemstillinger vil typisk også være gældende ved generationsskifter. Nogle af disse problemstillinger er om den ældre generation er klar til at give slip og om der er likviditet til at overtage mv.. Det er typisk likviditetstungt at overdrage en udlejningsejendom, da den vil blive fanget af pengetanksreglen og derved kan det blive nødvendigt at sælge nogle af ejendommene i ejendomsporteføljen fra for at skaffe likviditet til at betale skatten som bliver realiseret i forbindelse med overdragelse af ejendomsporteføljen. Der vil også være alternative muligheder ved eksempelvis overdragelse af aktier ved anvendelse af A/B modellen, eller opsplitning af ejendomsporteføljen i flere enheder, der kan overdrages løbende. Afgørende for overdragelse af ejendomme er planlægning, og perioden for planlægningen vil afhænge af kompleksiteten og hvor mange ejendomme, der skal overdrages.

Ovenstående præsentation af emne og problemstillinger vil bidrage til valg af problemstilling, som der blive redegøres for nedenfor. Det indledende afsnit består af en redegørelse for opgavens problemstilling og opgavens systematik.

1.1 Problemstilling

I nærværende afsnit vil der blive redegjort for opgavens problemstilling. I den første del redegøres der for problembaggrunden og dette er for at indplacere problemstillingen i en større sammenhæng. Efterfølgende vil problemformuleringen blive præsenteret. Til sidst vil der blive redegjort for afgrænsningen i projektet. Denne afgrænsning sammen med problemformuleringen vil til sammen være bestemmende for opgavens indhold.

1.1.1 Problembaggrund

Det teoretiske grundlag for skatteopkrævningen er, at beskatningen skal ske efter grundprincipperne om retfærdighed og lighed for loven. Retfærdigheden af skatteopkrævningen vil kunne diskuteres, da grundprincipperne i et lands skatteopkrævningssystem som udgangspunkt vil være i kravet om samfundsmæssig

tvangsopkrævning fra borgerne til dækning af samfundets byrder retfærdigt mellem borgerne ud fra en almen betragtning. Retfærdig fordeling vil kunne diskuteres, da der er mange forskellige interesseorganisationer, der har forskellige og specifikke hensyn i forhold til samfundet og dermed ikke almenvellet. Hensynet med at skabe en retfærdig skattelovgivning er til tider heller ikke det, der afspejles i lovgivningsarbejdet. Blandt skatteteoretikerne har der været uenighed, om hvad der kan defineres som et retfærdigt skattesystem, og dette har været et af grundspørgsmålene i den finansvidenskabelige debat siden Adam Smiths berømte værk "The Wealth of Nations", hvor han foretog en analyse af, hvad han forstod ved fornuftig og retfærdig beskatning³.

I Danmark betales der skat efter skatteevneteorien, hvilket betyder at skattesystemet opfattes som retfærdigt, når betaling af skatterne fordeles mellem borgerne i forhold til deres økonomiske evne. Denne økonomiske evne måles på borgernes indkomster, idet dette antages at afspejle det bedste grundlag. De danske politikker har i 00'erne fastfrosset ejendomsværdiskatten og sænket skatterne på arbejdsindkomst, hvilket er i strid med skatteevneteorien. Politikkerne har valgt at sænke skatterne på udvalgte områder, da der er en kløft mellem det, borgerne vil betale og de ydelser, de forventer at modtage fra det offentlige. Borgerne vil gerne modtage flest mulige "gratis" ydelser fra det offentlige, men samtidig betale mindst muligt i skat. Verden er også blevet mere globaliseret og det betyder også at borgerne sammenligner det danske velfærdssystem med velfærdssystemer i andre lande. Medierne har for tiden meget fokus på de veldannede og dermed er det deres sag der snakkes i medierne⁴. Dette er med til at påvirke politikkerne og dermed er fokus i debatten lige nu på skattenedsættelser.

Skattetrykket i Danmark er et af de højeste i verden, og dermed forsøger borgerne at betale den mindst mulige skat. Dette er også tilfældet for ejendomme, hvor problemstillingerne ved overdragelse typisk vil blive båret af de skattemæssige konsekvenser ved valg af overdragelsesform. Lovgiverne forsøger omvendt at opretholde retfærdigheden og derved lukke skattehuller i lovgivningen, samt undgå skatteunddragelse. Dermed er overdragelse af ejendomme typisk styret af hvad der er mest skatteoptimalt indenfor lovens rammer.

Sammenfattende kan det siges at Danmark forsøger at opnå, at skattebetalinger sker efter retfærdighedskriteriet, og da Danmark tillige har et af de højeste skattetryk i verden, søger borgerne mod de meste skatteoptimale løsninger, når de laver dispositioner, der udlæser betaling af skat, herunder når de skal overdrage deres ejendomme til interesseforbundne parter eller tredjemand.

³ Lærebog om indkomstskat kapitel 1, afsnit 3 – skatteretlige grundprincipper

⁴ <http://politiken.dk/debat/ECE3281117/den-privilegerede-middelklasse-er-ramt-af-social-blindhed/>

1.1.2 Problemformulering

Ovenfor er emnet præsenteret og der er nævnt nogle skattemæssige problemstillinger ved overdragelse af ejendomme i Danmark. Ovenstående emnebehandling og problemstillinger har givet inspiration til den nedenfor opstillede problemformulering.

Der foretages en analyse ud fra et rådgivningsmæssigt synspunkt af forskellige former for overdragelse af ejendomme ud fra et skatteoptimeret perspektiv

Til brug for analysen af de forskellige former for overdragelse af ejendomme, herunder den skattemæssige lovgivning der er tilknyttet, vil der blive anvendt cases til illustration af problematikkerne.

1.1.3 Problemafgrænsning

I nærværende afsnit redegøres for afgrænsningerne i opgaven. I opgaven vil der ikke blive redegjort for det helt generelle omkring skatteretten, idet det formodes, at læserne er bekendt med dette. Derimod vil der blive redegjort for de retskilder der er relevant for den valgte problemstilling.

Vinklen i opgaven er valgt med særligt fokus på rådgivning ved overdragelse af ejendomme, og dermed vil fokus være på emner, der er relevante rådgivningsemner ved overdragelse af ejendomme for kunden. Dermed vil alle problemstillinger vedrørende overdragelse af ejendomme ikke blive gennemgået så dybdegående, men derimod inddraget hvor det synes relevant for besvarelse af problemformuleringen.

For ejendomme er der regler vedrørende beskatning ved afståelse af ejendomme og regler for beskatning af kapitalindtægter og -udgifter vedrørende fast ejendom. Nærværende opgave vil kun indeholde regler om beskatning ved afståelse af ejendomme og problemstillinger vedrørende afståelse af ejendomme. I opgaven er der heller ikke indeholdt en diskussion eller gennemgang af sondringen mellem vedligeholdelse og forbedringer til trods for at disse elementer indgår i en avanceopgørelse ved overdragelse af ejendomme.

Afgrænsningen mellem kapitalindtægter og kapitalgevinster indgår ikke i nærværende opgave, da det ikke vurderes at bidrage til besvarelse af problemformuleringen. Derudover indeholder opgaven heller ikke gennemgang af reglerne efter ejendomsværdiskatteloven, da dette heller ikke vil bidrage til besvarelse af problemformuleringen.

Ved vurdering af hvilken lov afståelse af ejendomme skal beskattes efter er der følgende muligheder for beskatning af fortjeneste eller fradrag for tab: Beskatning efter Statsskatteloven § 4 om erhvervsbeskatning ved næring, overgangsreglerne i lov om beskatning af fortjeneste ved førstegangsafståelse af visse ejerlejligheder samt ejendomsavancebeskatningsloven (ejendomsavancebogen anvendt med samme betydning i

opgaven). I nærværende opgave vil overgangsbestemmelserne i lov om beskatning af fortjeneste ved førstegangsafståelse af visse ejerlejligheder ikke blive behandlet, da den er ophævet for afståelser der sker den 1. januar 2004 eller senere og dermed ikke vil bidrage til besvarelse af problemformuleringen. Statskatteloven berøres i det omfang det vurderes relevant til besvarelse af problemformuleringen. Ejendomsavancebeskatningsloven vil blive behandlet mere dybdegående.

Bindende svar vil blive benævnt i opgaven, men det antages at læseren har kendskab til bindende svar herunder at formålet er at skabe sikkerhed for skatteyderens stilling inden dispositionen foretages. Det samme gør sig gældende for skatteforbehold i en aftale, samt reglerne om omgørelse.

Reglerne omkring virksomhedsskatteloven og afskrivningsloven vil blive inddraget, hvor det er relevant for besvarelse af problemformuleringen. Ikke alle reglerne i disse to love vil blive beskrevet, da fokus er de regler, der vedrører overdragelse af ejendomme.

Reglerne for de foreslåede omstrukturingsformer vil ikke blive gennemgået i dybden, da det antages at læseren har kendskab til reglerne om omstrukturering. Reglerne vil blive inddraget, hvis de bidrager til besvarelse af problemformuleringen.

Den momsmæssige behandling af ejendomme vil i indeværende opgave heller ikke blive behandlet, selvom dette er meget relevant ved overdragelse af erhvervsmæssige ejendomme, der er momsregistreret.

1.2 Model og metodevalg

Metodeovervejelserne skal være med til at danne strukturen i opgaven og begrunde de valg, der tages ud fra den valgte fremstilling af problemformuleringen. Opgaven inddeles i en indledende del, en behandlende del og en konkluderende del. Nedenfor er foretaget en gennemgang af strukturen i opgaven. Perspektivet er formuleret i problemformuleringen og er det rådgivningsmæssige synspunkt. Det er et relevant rådgivningsemne for kunder, der i praksis har brug for at foretage skatteoptimerede dispositioner. Litteraturen er kendetegnet ved at være meget præget af lovgivning og domspraksis samt lærebøger, publikationer og artikler. Den anvendte litteratur er medtaget i afsnittet "litteratur" samt fodnoter i opgaven. Ved anvendelse af litteratur, der underlagt forfatterens holdninger, er der foretaget kompenserende handlinger ved anvendelse af øvrig litteratur til understøttelse. Forkortelser anvendt i opgaven er første gang udtrykt ved hele ordet med forkortelsen i parentes, herefter anvendes kun forkortelsen.

1.2.1 Den indledende del

Under denne del bliver emnet præsenteret ved anvendelse af et indledende afsnit. Derefter følger et afsnit med problemstilling, hvori der indgår problembaggrund, problemformulering og problemafgrænsning.

Under problembaggrund redegøres der for hvordan problemstillingen hænger sammen med det større billede og hvorfor det valgte emne har betydning for danske skatteydere.

I Danmark er der er højt skattetryk og jo større indkomst borgeren har, jo mere bidrager personen med skattebetaling og dette fører til skatteoptimering af de dispositioner, borgerne foretager. Denne skatteoptimering kan i nogle situationer have væsentlig betydning og medføre en udskydelse af beskatningen eller en skattebesparelse for borgerne. Derfor er der i forbindelse med overdragelse af ejendomme mange problemstillinger, og det er et område, hvor der kan ydes en masse rådgivning på grund af kompleksiteten og valgmulighederne.

Den valgte problemformulering er fastlagt på baggrund af emnepræsentationen og problembaggrunden. Problemformulering vil i opgaven være styrende for de elementer, der vælges inddraget, og dermed være den røde tråd igennem opgaven.

Der vil efterfølgende blive foretaget en problemafgrænsning af hvilke forhold, der ikke medtages i opgaven og hvorfor dette ikke inddrages. Herefter vil der blive beskrevet, hvordan projektet struktureres, og begrundelse for valg af inddragede dele i opgaven, samt sammenhængene mellem de valgte elementer og problemformuleringen anføres.

1.2.2 Den behandlende del

Denne del omhandler både redegørende, analyserende og vurderende dele, hvor der også vil være teoretiske dele og praktiske dele. Den teoretiske del af opgaven består af redegørelse for det lovgivningsmæssige grundlag for beskatning af avance ved overdragelse af ejendomme, samt en redegørelse for de skatteretlige områder, der er inddraget under den analyserende del. Den praktiske del vil tage sit udgangspunkt i de teoretiske dele, hvor der vil være en analyse og vurdering ved inddragelse af lovmæssige regler og skattemæssige beregninger, baseret på gældende lovgivning.

Nedenfor vil der blive beskrevet, hvordan den behandlende del i opgaven er opbygget. Derudover vil der blive redegjort for hvad indholdet er, samt hvorfor det er vigtigt ud fra et rådgivningsmæssigt synspunkt.

Den behandlende del er opdelt i først en redegørende del for de lovgivningsmæssige regler for afståelsesbeskatning af ejendomme samt redegørelse for pengetanksreglen. Dernæst en analyserende og vurderende del, hvor der er inddraget to caseejendomme til brug for skattemæssige beregninger og vurderinger af

de forskellige overdragelsesmuligheder, der er for ejendomme. Hvor det er fundet relevant er der inddraget anden skatteretlig teori. Dette ses eksempelvis ved inddragelse af omstruktureringsmodeller. Der er kun medtaget den relevante teori og det forventes at læseren har en grundviden indenfor det skatteretlige område. Til sidst i den behandlende del er der inddraget et vurderingsafsnit, der sammenholder de analyser der er brugt i opgaven, samt en vurdering af hvornår relevante overdragelsesmetoder kan anvendes.

Til en start vil der blive redegjort for, hvilken betydning ejendomsstypen og formålet med anskaffelse af ejendommen har for beskattningen af ejendomme. Der vil også blive redegjort for sondringen mellem beskattning ved næring og efter ejendomsavancebeskatningsloven (EBL), samt i hvilke situationer det har betydning for beskattningen. Redegørelsen vil blive lavet på baggrund af de danske skatteretlige regler og med baggrund i det rådgivningsmæssige perspektiv overfor kunden. Der er valgt kun at have fokus på afståelse af ejendomme og derved ikke hvordan den løbende beskattning skal håndteres og hvilke forskelle der er i beskattningen, medmindre det er relevant for besvarelsen af opgaven.

Derefter vil der blive redegjort for de danske skatteretlige regler for beskattning af ejendomsafståelser efter reglerne i EBL. Dette er relevant rådgivning over for kunden, da det inddrager hvordan opgørelsen af avancen på både genvundne afskrivninger og ejendomsavancen sker samt beskattningen af disse. Dette er relevant rådgivning, da et forkert valg eller opgørelse vil kunne betyde betaling af en væsentligt højere skat end det mest skatteoptimale. I denne del er der redegjort for de lovgivningsmæssige krav efter EBL og de rådgivningsemner som vil være relevante. Relevante rådgivningsemner kan være at rådgive om hvorvidt ejendommen er fritaget for beskattning eller om anvendelse af de særlig indgangsværdier for ejendomme, der er anskaffet før 1993. Det kan også være relevant at rådgive kunder, der er erhvervsdrivende, om i hvilke situationer der kan ske genanbringelse af avancen og derved udskydelse af beskattningen. Derudover vil der også blive redegjort for erhvervs- og afståelsestidspunktets betydning i EBL, da den ikke kun vil have betydning for den tidsmæssige placering af avancen. Derefter vil der blive redegjort for måder hvorpå opgørelsen af delementerne der indgår ved opgørelse af tab og fortjeneste efter EBL skal foretages. Der er også redegjort for reglerne for genvundne afskrivninger, da de indgår som en del af ejendomsavancen.

I den næste del af opgaven vil der blive redegjort for pengetanksreglen, som er en værnsregel, og i hvilke situationer det vil have indflydelse på de forskellige overdragelsesmuligheder, der er for ejendomme. Dette er et vigtigt rådgivningsemne, da det begrænser mulighederne for måder hvorpå en udlejningsejendom, der er omfattet af pengetanksreglen, kan overdrages. Det er også vigtigt, at rådgiver har kendskab til konsolideringsreglen ved opgørelse af værdierne til brug for vurdering af, om virksomheden er omfattet af pengetanksreglen, da en udlejningsejendom kan blive overdraget som en del af en større koncernoverdragelse.

I afsnittet efter pengetanksreglen vil der blive givet oplysninger og opstillet forudsætninger for to caseejendomme, hvor den ene er en produktionsejendom og den anden er en boligudlejningsejendom. Disse to caseejendomme vil blive inddraget i de forskellige analyser og som vurderingsgrundlag for skatberegningen ved de forskellige overdragelsesmetoder. Boligudlejningsejendommen vil ikke blive medtaget ved alle overdragelsesmetoderne, da den er omfattet af pengetanksreglen og derved ikke kan overdrages på lige så mange måder som produktionsejendommen. Dermed vil produktionsejendommen være den primære ejendom, der anvendes i forbindelse med analyserne og vurderingerne.

Den første analyse der foretages vedrører overdragelse af en ejendom direkte mellem fysiske og/eller juridiske personer. Denne analyse laves med baggrund i den redegørelse der er foretaget tidligere i opgaven samt de to caseejendomme. I afsnittet med analysen vil der blive foretaget en vurdering, der skal danne baggrund for rådgivningen om, hvilken beskatningsmåde der er mest optimal at vælge fra skatteyderens side. I denne del vil der også blive inddraget en analyse af, hvordan beskatningen er, ved overdragelse af selskabet frem for ejendommen. Der vil i den forbindelse blive foretaget en vurdering af, hvornår denne overdragelsesmetode kan anvendes.

Den næste analyse der foretages, vedrører overdragelse med skattemæssig succession for fysiske og juridiske personer. I denne er produktionsejendommen kun inddraget, da boligudlejningsejendommen ikke vil kunne overdrages med succession, da den er omfattet af pengetanksreglen. Analysen vedrører både overdragelse med succession af ejendommen og aktierne og afsluttes med en vurdering af hvornår succession kan anvendes, herunder succession ved overdragelse til en fond.

Efterfølgende er inddraget en analyse og vurdering af anvendelsen af værdiansættelsescirkulæret. For denne analyse og vurdering vil produktionsejendomme også kun blive inddraget, da denne analyse og vurdering er i tilknytning til den analyse der er foretaget ved overdragelse med skattemæssig succession.

Derefter en analyse og vurdering af, hvilke omstruktureringer der kan være relevante for et generationsskifte herunder anvendelse af nogle af ovenstående overdragelsesmetoder.

Den sidste analyse og vurdering omhandler anvendelse af A/B modellen til overdragelse af ejendomsselskaber. Dette er et vigtigt rådgivningsemne for selskaber, der ikke vil kunne overdrages med skattemæssig succession, fordi selskabet er omfattet af pengetanksreglen.

Som opsamling på alle de foretagne analyser og vurderinger er der i det sidste afsnit under den behandlede del medtaget en vurdering af den optimale beskatningsmåde. Denne vurdering sker ved sammenholdelse af nogle af analyserne, og en vurdering af hvornår der kan ske anvendelse af de forskellige muligheder.

1.2.3 Den konkluderende del

Konklusionsdelen omhandler besvarelse af problemformuleringen, herunder perspektivering. Det er opsamlingen til besvarelse af problemformuleringen fra den indledende del og den behandlende del.

Ovenfor er opgavens struktur gennemgået og perspektivet for opgaven vil som nævnt være fra en rådgivers synspunkt. Det valgte perspektiv er med baggrund i kundernes behov for rådgivning indenfor området, da overdragelse af ejendomme er et komplekst område med flere forskellige valgmuligheder, som kan have forskellige fordele og ulemper. Grundet kompleksiteten samt forskellige fordele og ulemper ved valg af de forskellige muligheder, vil kunderne typisk søge rådgivning og dermed anvender rådgiverne i bredt omfang de gældende regelsæt for overdragelse af ejendomme. Derudover vil domspraksis også løbende blive inddraget, da dette også vil danne grundlag for rådgiverens rådgivning til kunden. Dermed vil litteraturen i opgaven i høj grad være præget af lovgivning, domspraksis samt artikler og bøger der kommenterer lovgivningen. For yderligere information om litteratur henvises der til afsnittet "litteratur".

2 Det lovgivningsmæssige grundlag for beskatning af ejendomme

I dette afsnit vil der blive redegjort for hvilken betydning ejendomsstypen og formålet med anskaffelse af ejendommen har for beskatningen, da det i en rådgivningsmæssig situation vil have betydning for valg af løsning. Nærværende afsnit skal være med til at danne overblikket over i hvilke situationer dette vil få betydning for beskatningen og dermed kunne danne grundlag for rådgivning til kunden omkring beskatningen af fast ejendom ved afståelse.

Begrebet fast ejendom omfatter en bred vifte af forskellige ejendomsstyper lige fra bebyggede til ubebyggede ejendomme, samt bygning på lejet grund. Fast ejendom omfatter tillige særligt tilbehør, som for eksempel særlige installationer. Fast ejendom omfatter derimod ikke besætning, inventar, maskiner og andet driftsmateriel⁵, men derimod træer og avl på rod. Afståelse af en kontrakt om rettigheder til opførelse af en bygning mv. sidestilles også med afståelse af fast ejendom. Dermed vil udgangspunktet være at alle typer af ejendomme er omfattet af ejendomsavancebeskatningsloven (EBL), dog indeholder loven særlige regler for visse typer af afståelser.

2.1 Sondring mellem beskatning ved næring og efter EBL

Beskatning af avance ved afståelse af ejendom skal opdeles i to hovedkategorier nemlig en opdeling mellem næringsdrivende med køb og salg af ejendomme eller ikke-næringsdrivende⁶. Denne opdeling ses i EBL, da loven finder anvendelse på afståelse af alle typer af ejendomme medmindre at afståelsen er omfattet af næringsbeskatning i Statskatteloven (SL) § 5 jf. EBL § 1, stk. 2.

Denne sondring mellem køb og salg af ejendomme som led i næring og køb og salg af ejendomme der ikke sker som led i næring er af betydning for beskatningen. Afgørende for sondringen vil være skatteyderens formål med anskaffelse af ejendommene. En skatteyder kan anskaffe ejendommen med det formål, at den skal anvendes til beboelses- eller erhvervsformål eller anvendes som en kapitalinvestering med henblik på forretning og værdisikring af den investerede kapital. Dette taler for ikke-næringsbeskattede ejendomme, da det er en anlægsinvestering. Omvendt kan skatteyderen have anskaffet ejendomme med fortjeneste ved videresalg for øje og dette vil tale for næringsbeskattede ejendomme. Mellem disse to yderpunkter

⁵ I tvivlstilfælde vil afgrænsningen der anvendes i lov om vurdering af landets faste ejendomme være retningsgivende.

⁶ Tidligere skete opdelingen mellem ejendomme erhvervet i spekulationsøjemed eller som led i næring jf. SL § 5. Ejendomme erhvervet i spekulationsøjemed er nu omfattet af ejendomsavancebeskatningsloven.

findes der tilfælde, hvor en enkelt ejendom er anskaffet med fortjeneste ved videresalg for øje, men er af enkeltstående karakter og derfor ikke løbende omsætning med næringsformål. Denne situation vil blive omfattet af spekulationshensigten, som ikke længere beskattes efter SL, da spekulationsbeskatningen af fast ejendom er ophørt⁷ og for ejendomme er beskatningen ved spekulation i stedet reguleret i specialloven EBL.

Næringsbegrebet for fast ejendom er fastlagt gennem et betydeligt antal enkeltafgørelser, hvor det karakteristiske er, at et ikke ubetydeligt antal af disse domme er afsagt med dissens, og dermed vil det i situationer, hvor der kan herske tvivl om udfaldet ved en retssag, være en god ide fra skattekendernes side at bede om et bindende svar inden den skattemæssige disposition foretages. I praksis sker bedømmelsen vedrørende næring med ejendomme som en helhedsbedømmelse, hvori følgende faktorer indgår:

- Skattekendernes arbejdsområde
- Ejendomstype
- Ejendommens konkrete anvendelse
- Aktivitetsniveauet, herunder antallet af omsatte ejendomme, den tidsmæssige udstrækning, samt størrelsen og kontinuiteten af fortjenesterne.⁸

Vedrørende skattekendernes arbejdsområde vil afgørelsen om næring ske på baggrund af den enkeltes erhvervsforhold, hvor nogle beskæftigelsestyper vil trække mod næring mere end andre. Disse beskæftigelsestyper er følgende: Ejendomsmæglere, ejendomshandlere, bygningshåndværksmestre, andre med tilknytning til byggebranchen som f.eks. arkitekter, bygningsingeniører, byggeadvokater mv. Personer med disse beskæftigelsestyper vil dog ikke altid blive anset som næringskatteligtige, selvom der er en formodning herfor. Det kan blandt andet ses i dommen U.1948.765.H hvor en tømrermester, der i det væsentligste lavede reparationsarbejder og fremstilling af rullestiger ikke blev anset for næringsdrivende. Det samme med en arkitekt der aldrig havde bygget huse for egen regning jf. dommene U.1970.552. Ø og U.1981.1005.H.

For selskaber vil det vedtægtsmæssige formål og faktiske aktivitet være afgørende for vurderingen, men aktionærens forhold vil også kunne få betydning for, om ejendommene skal næringsbeskattes, da aktionærens forhold vil kunne afsmitte på selskabet. Afsmitning vil også kunne ske omvendt, hvor skattekenden, der isoleret set ikke er næringsdrivende, har nære forbindelser til et næringsbeskattet skattesubjekt. Udgangspunktet er dog, at aktionæren og selskabet skal bedømmes særskilt efter deres egne forhold. I tvivltilfælde

⁷ Ophævelsen af spekulationsbeskatningen efter SL har ikke betydet ændring af det oprindelige næringsbegreb og dermed vil afgørelser efter 1. juli 1982 stadig have betydning.

⁸ Lærebog om indkomstskat, side 505.

vil det andet skattesubjekts forhold kunne spille en rolle, og dermed vil der være afsmitning ligesom i dommen Tfs.1988.115.H, hvor en ejendomshandler blev anset for næringsdrivende grundet afsmitning fra et af ham behersket selskab. Afsmitning vil også i grænsetilfælde kunne forekomme mellem ægtefæller og samlevende. Denne afsmitning vil typisk ske, hvor ejendommen har karakter af næringsobjekt.

Bevisbyrden for om der foreligger næringsbeskatning påhviler skattemyndighederne jf. Den juridiske vejledning C.H.2.3.1. og hvis skattemyndighederne løfter bevisbyrden for at en af ejendommene skal næringsbeskattes, er der en formodning for at alle ejernes ejendomme er omfattet af næring. Skatteyderen har bevisbyrden for at afkræfte denne formodning og det vil kunne afkræftes med en konkret begrundelse jf. Tfs.1996.641.HRD (både næringskattepligtig og ikke-næringskattepligtig) og modsætningsvis SKM2001.563.HR (næringsbeskattes af alle ejendommene, da bevisbyrden ikke var løftet med en konkret begrundelse). I situationer hvor der ved afståelse fremkommer et tab, stilles der tilsyneladende større beviskrav til skatteyderen for at der foreligger næring jf. Tfs.1996.421.V, hvor en skatteyder nægtes fradrag grundet manglende professionel og systematisk handel.

Skatteyderen kan også have handel med fast ejendom som bierhverv hvilket vil være tilfældet hvor skatteyderens hovederhverv falder udenfor de ovennævnte beskæftigelsestyper som trækker mod næringsbeskatning. Afgørende for om der foreligger bierhverv er, om der foretages handel med fast ejendom på et systematisk grundlag jf. dommen U.1972.90.H, hvor det fandtes at skatteyderen drev næring med salg af ejendomme som bierhverv, da omfanget blev betragtet som værende af erhvervmæssig karakter.

Betingelsen for at statuere næring er, at der på erhvervestidspunktet drives handelsvirksomhed med fast ejendom. Ejendomme erhvervet før dette tidspunkt vil ikke blive anset for at være omfattet og dermed skal de ikke næringsbeskattes efter SL. Dermed bliver det afgørende at fastlægge tidspunktet for, hvornår ejendomsnæringsvirksomheden er påbegyndt, da indkøb af den første ejendom kan være påbegyndelse af næringsvirksomheden. Det samme gælder ved ophør, hvor der skal fastsættes et ophørstidspunkt, da alle erhvervelser inden ophørstidspunktet skal næringsbeskattes medmindre næringsformodningen afkræftes.

For ejerboliger som er anskaffet med det formål, at den skal anvendes til den næringsdrivendes bolig vil næringsformodningen efter en konkret vurdering kunne afkræftes. I denne vurdering indgår blandt andet om ejendommen er anskaffet til varigt boligformål. Med varigt boligformål vil der blive lagt vægt på faktorer som:

- Ejertidens længde
- Ejendommens individuelle indretning
- Skatteyderens aktivitetsniveau inden for den pågældende ejendomstype

- Det samlede antal ejerboliger mv.

I dommen U.1967.258. H lægges der vægt på den tidsmæssige længde hvori familien har beboet ejendommen samt erhvervsprisen, som var svarende til prisen for de øvrige opførte ejendomme. I en række senere afgørelser er der ikke ubetinget lagt vægt på en 10 års grænse, hvilket der havde været opstillet som kriterier for, at det ikke ville udløse næringsbeskatning i tidligere domme. Ud fra en bedømmelse af de øvrige forhold er der dog i nogle tilfælde blevet anvendt en kortere ejertid på omkring 5-6 år. Ved udlejnings-ejendomme vil en meget lang ejertid skulle til for, at der ikke forelå videresalgshensigt på erhvervestidspunktet eller at denne hensigt senere er opgivet, så ejendommen er overgået til at være anlægsbeholdning. Ved ejendomme anvendt i erhvervsvirksomhed vil der i et vist omfang kunne accepteres et anlægssynspunkt. Ved succession i en næringsejendom vil næringshensigten også gælde for den der har succederet i ejendommen.

2.2 Forskel i beskatningen ved nærings- og ejendomsavanceafståelser

Sondringen mellem næringsbeskattede ejendomme og ejendomme der beskattes efter EBL er afgørende, da beskatningen sker med forskellige skattemæssige konsekvenser. Gevinst og tab opgjort på næringsejendomme indgår i den personlige indkomst for fysiske personer og i den almindelige indkomst for juridiske personer. I forhold til beskatning efter EBL vil gevinst for fysiske personer indgå i kapitalindkomsten, hvorimod der for selskaber ingen forskel er for gevinsten i forhold til næringsbeskattede ejendomme.

Ved fysiske personers brug af virksomhedsordningen vil avancen indgå i virksomhedsindkomsten, som efter reglerne i virksomhedsskatteoven (VSL) først beskattes som personlig indkomst eller kapitalindkomst ved hævn timer fra virksomhedsordningen. Den del af overskuddet der ikke hæves ud af virksomhedsordningen opspares i ordningen. Reglerne for virksomhedsordningen gælder både for næringsbeskattede ejendomme og ejendomme beskattet efter EBL.

Ved opgørelse af avancen sker det for næringsejendomme til nominelle værdier, hvorimod skatteyderen ved EBL skal kontantomregne anskaffelses- og afståelsessum. Hvis der opgøres et tab på en næringsbeskattet ejendom er tabet ikke kildeartsbegrænset, som tab opgjort efter EBL er.

Uanset om ejendommen er næringskattepligtig eller beskattes efter EBL, er den omfattet af afskrivningsloven (AL), hvis betingelserne for at benytte afskrivningsloven er opfyldt. En af betingelserne for at anvende afskrivningsloven er, at ejendommen skal være erhvervs mæssigt benyttet og afskrivningen skal ske separat for hver enkelt bygning jf. AL § 14, stk. 1. Nogle af ejendommene omfattet af AL § 14, stk. 1 vil der ikke

kunne afskrives på. Disse ejendomme er jf. AL § 14, stk. 2 ejendomme, der anvendes til kontor, virksomhed som finansielt institut, drift af postvirksomhed, beboelse eller tilknyttet formål bortset fra hotel, campinghytter og boliger omfattet af lov om social service, og ejendomme anvendt til sundhedsbehandling. Dermed vil formålet med ejendommen være afgørende for, om der kan afskrives på denne.

Afskrivninger fradrages løbende i den personlige indkomst, og ved afståelse omfattet af EBL opgøres genvundne afskrivninger, som ligeledes medtages under personlig indkomst. Ved afståelse af næringsbeskattede ejendomme skal der kun opgøres en næringsavance og ved denne avanceopgørelse nedsættes anskaffelsessummen med alle de foretagne afskrivninger, herunder også straksafskrivninger. Dermed vil næringsbeskatningen ske på baggrund af den nedskrevne værdi.

Ovenfor er der redegjort for forskelle i beskatningen alt efter om ejendommen er klassificeret som næringsbeskattet eller beskattet efter EBL. Reglerne i EBL vil blive uddybet nærmere nedenfor, hvorimod der ikke vil ske en nærmere uddybning af næringsbeskatning herunder sondringen mellem næringsbeskatning og beskatning efter EBL, medmindre det er relevant for besvarelse af problemformuleringen.

Nedenfor er opstillet et skema med forskellene mellem beskatning efter SL § 5 og EBL:

Næringsbeskattede ejendomme efter SL § 5	Ejendomme beskattet efter EBL
Køb og salg med omsætningshensigt	Køb og salg med anlægsinvesteringshensigt
Professionel og systematisk handel med fast ejendom	Enkeltstående og ikke systematiske handler
Beskattes som personlig indkomst for fysiske personer	Beskattes som kapitalindkomst for fysiske personer
Tab kan modregnes i anden indkomst	Tab er kildeartsbegrænset og kan kun modregnes i fremtidig gevinst fra EBL beskattede ejendomme
Grundlag for avancen er nominal anskaffelses- og afståelsessum	Grundlag for avanceopgørelsen er kontantomregnet anskaffelses- og afståelsessum
Der opgøres ikke genvundne afskrivninger, i stedet opgøres der en næringsavance, som tager udgangspunkt i den nedskrevne værdi	Der opgøres genvundne afskrivninger, der medtages som personlig indkomst. De genvundne afskrivninger påvirker tillige avanceopgørelsen efter EBL

Tabel 1 - Oversigt over forskelle i beskatning mellem SL § 5 og EBL. Kilde: Egen tilvirkning.

3 Beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom efter EBL

Nærværende afsnit vil redegøre for reglerne om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom efter EBL, hvilket vil bidrage til rådgivning af kunden om, hvordan opgørelsen af avancen skal ske, herunder opgørelse af beskatningen samt opgørelse af genvundne afskrivninger. Som beskrevet i det tidligere afsnit er sondring mellem næringsdrivende og ej næringsdrivende af væsentlig betydning, og hvis helhedsvurderingen er, at kunden ej er næringsdrivende, sker beskatningen ved afståelse af ejendommen efter EBL. Dermed vil indeværende afsnit tage fat på hvilke elementer der i EBL er væsentlige rådgivningsemner ved afståelse af en ejendom i forhold til kunden.

3.1 Fortjeneste efter ejendomsavance- og afskrivningsloven

I det foregående afsnit er der redegjort for at EBL omfatter fortjeneste ved afståelse af alle ejendomme og at fortjeneste medregnes til den skattepligtige indkomst efter realisationsprincippet jf. EBL § 1, stk. 1, hvilket vil sige kapitalindkomst for fysiske personer og almindelige indkomst for juridiske personer. Der er en undtagelse og det er at EBL ikke omfatter ejendomme, der er erhvervet som led i næring jf. EBL § 1, stk. 2.

En fortjeneste efter EBL opgøres med udgangspunkt i den regulerede anskaffelsessum og salgspris. Opgørelsen beskrives nærmere i afsnit 3.4

Beskatningen af genvundne afskrivninger efter AL § 21 er ikke omfattet af EBL. Genvundne afskrivninger i AL har et helt andet formål, da afskrivningerne fratrækker en andel af anskaffelsessummen løbende i den personlige indkomst ud fra nogle lovgivningsmæssige skematiske krav. Dette løbende fradrag i den personlige indkomst er begrundet med en forventning om eller risiko for værdiforringelse. Denne værdiforringelse kan både være som følge af teknisk eller økonomisk forældelse. Hvis denne forventede skematiske værdinædgang ikke har fundet sted ved afståelse, har afskrivningerne ikke modsvaret et tab og dermed har de løbende fradrag ikke været udtryk for en reel værdiforringelse. Som følge af dette vil de tidligere foretagne afskrivninger skulle indtægtsføres ved afståelsen og dermed kan beskatningen af genvundne afskrivninger maksimalt udgøre de samlede foretagne afskrivninger. Dermed vil der for ejendomme omfattet af AL skulle foretages to selvstændige opgørelser – en efter EBL og en af genvundne afskrivninger efter AL.

3.2 Ejendomsavancelovens regler om fritagelse og udskydelse af beskatning

Efter vurderingen om næring, hvor konklusionen er blevet at ejendommen ikke er næringskattepligtig, skal rådgiveren primært afklare om afståelsen kan være omfattet af EBLs regler om fritagelse for beskatning eller udskydelse af beskatning. Grunden til at rådgiveren skal inddrage dette i deres vurdering er, at ejendommen tidligere kan have været beboet af ejeren og samlet set opfyldte parcelhusreglerne, men ved skift i ejerens anvendelse af ejendommen, kan ejendommen efterfølgende være blevet udlejet. Dette kan medføre at ejendommen falder ind under fritagelsesbestemmelserne. Dette skal også vurderes, da det kan have betydning for ejendomme der delvist består af beboelse og erhvervslokaler. Nedenfor vil der først ske en redegørelse af fritagelsesbestemmelserne og derefter reglerne for udskydelse af beskatning.

3.2.1 Ejendomsavancelovens regler om fritagelse for beskatning

Fritagelsesbestemmelserne i EBL omfatter bestemmelser om fritagelse for beskatning for ejerboliger, aktier med brugsret til beboelseslejlighed og ekspropriation mv. Den bestemmelse der vedrører fritagelse for beskatning af ejerboliger og aktier med brugsret til beboelseslejlighed betegnes parcelhusreglen. Ved vurdering af om der kan ske anvendelse af parcelhusreglen skal følgende punkter vurderes:

- Afgrænsning af boligtyperne
- Benyttelseskrav til ejeren eller dennes husstand
- Krav til grundstørrelsen

Overstående punkter indgår i vurderingen af om ejendommen er skattefritaget efter EBL § 8 eller 9. Der vil nedenfor blive redegjort dybere for disse punkter med inddragelse af domme og skattemyndighedernes praksis, som beskrevet i den juridiske vejledning.

Afgrænsning af boligtyperne

Afgrænsning af boligtyperne er vigtig fordi det ikke er alle typer af ejendomme der er undtaget fra beskatning, men kun nærmere afgrænsede typer, som typisk kan anvendes til beboelse. Området er præget af et betydeligt antal afgørelser og konkrete omstændigheder i de enkelte afgørelser gør det vanskeligt at skabe et overblik over praksis og give nogle specifikke retningslinjer.

Skattefritagelsen omfatter kun fysiske personers fortjeneste ved afståelse af ejerboliger mv. De boliger der er omfattet, vil overordnet være en- og tofamiliehuse, ejerlejligheder, sommerhuse, anpartslejligheder samt aktie- og andelslejligheder jf. EBL § 8. Derudover vil boligdelen på visse erhvervsjendomme også være omfattet jf. EBL § 9. Afgørende for anvendelse af disse to paragraffer er ikke om ejendommen ligger på ejet eller lejet grund.

Den vurderingsmæssige status for ejendommen på salgstidspunktet sammenholdt med den faktiske anvendelse er som udgangspunkt afgørende for om der er tale om et parcelhus, sommerhus, ubebygget grund eller en ejerboligdel af en erhvervsjendom jf. dommen SKM.2007.209.HR.

Ejendomme der er ubebyggede er ikke omfattet af skattefritagelsen. På trods af at der lå en mindre fritidsbolig på arealet var grunden vurderet som ubebygget samt solgt som ubebygget i dommen SKM.2002.519.HR. Derudover var fritidsboligen efterfølgende solgt til køberen for en beskeden sum. Højesteret fandt at betingelsen for skattefritagelse i EBL § 8, stk. 2 er, at der ligger en bygning der er egnet som fritidsbolig og overdragelse inkluderer både ejendommen og grunden samlet set. Overdragelsen anses derfor ikke for skattefritaget.

Dog vil der under visse betingelser være skattefritagelse og det er hvis der har været opført et hus der er væsentligt beskadiget jf. EBL § 8, stk. 6 og 7.

Hvis der sker salg af flere selvstændigt matrikulerede ejendomme, hvoraf den ene af dem er bebygget, mens resten er ubebyggede omfatter skattefritagelsen ikke de ubebyggede ejendomme jf. dommen Tfs.1998.75.LSR.

En helårsbolig kan anvendes som en sommerbolig og dette vil betyde at ejendommen ikke er skattefritaget da denne ikke omfatter betingelserne i EBL § 8, stk. 1. Om helårsboligen der anvendes som sommerbolig er skattefritaget efter EBL § 8, stk. 2 vil beror på en konkret vurdering af om ejendommen har karakter af sommerbolig eller lignende. Skattemyndighedernes praksis for dette kan sammenfattes til, at skattefrihed efter EBL § 8, stk. 2 kun omfatter helårsboliger, der er erhvervet med henblik på anvendelse som fritidsbolig og efterfølgende også er anvendt i overensstemmelse med dette. På området er der en omfattende praksis og det ses i dommene Tfs.1998.118.LR, SKM.2007.209.HR, SKM.2010.166.HR og SKM.2010.265.ØLR at udlejning til beboelse i ejertiden, bopælspligt og erhvervelse med andet formål end anvendelse til sommerbolig gør, at ejendommen ikke er omfattet af skattefriheden efter EBL § 8, stk. 2.

Hvis den andel af en blandet benyttet ejendom der har været anvendt erhvervmæssigt er væsentlig mindre end beboelsesdelen vil ejendommen i sin helhed kunne afstås skattefrit efter EBL § 8, da betingelsen om at ejendommen skal bevare karakter af et enfamiliehus mv. og overvejende tjene til beboelsesformål er opfyldt. I den juridiske vejledning C.H.2.1.15.5 er disse betingelser opfyldte hvis mindst 50 % af ejendomsværdien kan henføres til beboelsesdelen. Modsætningsvist gælder, at hvis ejendommen anvendes erhvervmæssigt og i overvejende grad ikke har karakter af parcelhus mv. vil den ikke kunne afstås skattefrit.

Beboelsesejendomme med mere end 2 selvstændige lejligheder med eget køkken vil ikke kunne afstå skattefrit efter EBL § 8, stk. 1-2. Ved anparter i en beboelsesejendom med flere beboelseslejligheder med en brugsret til en beboelseslejlighed i ejendommen hvor lejligheden har tjent som bolig for ejeren af anparten i en del af ejerperioden, kan fritages for beskatning efter EBL § 8, stk. 1 jf. EBL § 8, stk. 3. Fortjenesten medregnes i dette tilfælde ikke ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst efter aktieavancebeskatningsloven jf. EBL § 8, stk. 4.

Stuehuse til landbrugsejendomme mv. der på afståelsestidspunktet rent faktisk anvendes til landbrug mv. og ejerboligdelen i blandet benyttede ejendomme, der væsentligt anvendes erhvervsmæssigt og indeholder en eller to selvstændige lejligheder er ligeledes fritaget for beskatning jf. EBL § 9. Når en blandet benyttet ejendom samlet afstås skal køber og sælger foretage en fordeling af salgssummen på de overdragne aktiver jf. EBL § 4, stk. 5. Hvis den erhvervsmæssige del frasælges og beboelsedelen efterfølgende opfylder betingelserne i EBL § 8 efter frasalget, vil denne efterfølgende kunne afstås skattefrit.

Afgørende for, om reglerne for skattefritagelse kan anvendes, er om der er tale om et delsalg eller et hel salg. Efter EBL § 3A er der tale om delsalg, når salgsaftalen er betinget af udstykning. Modsætningsvist er der tale om helsalg når udstykningen endeligt er gennemført inden salget. Hvis ejendommen ved et samlet salg er skattefritaget vil der ifølge praksis også være skattefrihed ved frasalg af dele af den pågældende ejendom jf. dommen SKM.2002.290.LR. Hvis der i stedet er sket udstykning inden salg af ejendommen betragtes de enkelte afståelser som helafståelse og dermed vil der skulle foretages en særskilt vurdering af skattefritagelsen for hver enkelt afståelse. Dette er tilfældet til trods for at ejendommen i sin helhed kunne have været solgt skattefrit inden udstykningen eller opdelingen.

Der er indført særlige værnsregler hvor fortjeneste ved afståelse af en erhvervsejendom er genanbragt i en anden erhvervsejendom som senere er omklassificeret til parcelhus mv. jf. EBL § 8, stk. 5 og § 9, stk. 4. Genanbringelse af avance er der redegjort for i et efterfølgende afsnit.

Benyttelseskrav for ejeren eller dennes husstand

Udover kravet til boligtypen er der også et krav til ejerens benyttelse af ejendommen for at kunne opfylde betingelserne for skattefrihed. For de ejendomstyper der er omfattet af EBL § 8, stk. 1, samt stk. 3 og 4 er det en betingelse for skattefriheden at huset eller lejligheden har tjent som bolig for ejeren eller dennes husstand. Efter EBL § 8, stk. 2 som omfatter sommerhusejendomme er dette benyttelseskrav anderledes formuleret idet det her vil være tilstrækkeligt at ejendommen er anvendt til private formål.

En ejendom, der opfylder de øvrige krav der stilles til skattefritagelsen, skal for at kunne afstås skattefrit have opfyldt benyttelseskravet i hele eller dele af ejerperioden, hvor de øvrige krav er opfyldt. Dermed er

der ikke noget krav om, at ejendommen skal tjene som bolig på afståelsestidspunktet. Denne beboelsesperiode er der ikke opstillet mindstekrav for i loven og dermed beror bestemmelsen af om beboelsesperioden længde herunder om der reelt har fundet beboelse sted er nok til at opfylde kravet på en konkret vurdering af de faktiske omstændigheder. Et af udgangspunkterne for denne vurdering er, om der er anmeldt flytning til folkeregistreret. Denne anmeldelse af flytning er dog hverken tilstrækkelig eller en betingelse, der er nødvendig for at kunne statuere flytning. Dette skyldes at de faktiske forhold er mere afgørende end det rent formelle. I denne bedømmelse af om der er sket reel flytning af adressen lægges der også vægt på andre forhold som flytning af postadresse, telefon, bohavne mv. Derudover lægges der også vægt på forbrug hos forsyningsvirksomhederne og eksempelvis flytteomkostninger for at vurdere om ejeren reelt har taget varigt ophold i ejendommen og dermed opfylder betingelsen for benyttelseskravet. Samlet set vil disse oplysninger kunne være med til objektivt at bestyrke at ejendommen har været anvendt til permanent bolig for ejeren. På baggrund af praksis vil bevisbyrden for, at ejeren eller dennes husstand reelt har opfyldt beboelseskravet ligge hos skatteyderen.

En anden praktisk faktor, der også vil spille ind ved vurdering af benyttelseskravet, er om den oprindelige bolig er bevaret, og der alene er tale om en midlertidig flytning for at kunne opfylde benyttelseskravet og dermed i sidste ende kunne sælge ejendommen skattefrit. Dermed vil der i praksis bliver kigget på om der er indledt salgsbestræbelser vedrørende den ejendom, hvor til flytning er sket. Jf. den juridiske vejledning C.H.2.1.15.7 er der en righoldig praksis på området. I TfS.1999.318. Ø fandt landskatteretten efter en konkret bedømmelse ikke, at ejendommen reelt havde tjent som bolig for ejeren forud for salget, og dermed var den ikke omfattet af skattefritagelsen. Ejeren havde en anden ejendom, og adressen blev kun flyttet til den pågældende ejendom for en periode på en måned. I denne periode var ejendommen blevet solgt hvorefter adressen var flyttet tilbage til den oprindelige ejendom. Omvendt i SKM.2003.285.LSR fandt Landsskatteretten det godtgjort at ejeren havde taget bolig i ejendommen så benyttelseskravet var opfyldt, da ejeren ikke havde anden bolig til rådighed og dermed kunne ejendommen sælges skattefrit. Skatteyderen havde opgivet sin hidtidige bolig og var flyttet sammen med kæresten, der boede i en af skatteyderen udlejet lejlighed. De boede i lejligheden i en måned, da ejendommen var solgt med overtagelsesdato en måned efter indflytningen. Salget var dog først endeligt ved aftale indgået efter indflytningen. I disse to domme er det nogenlunde samme periode ejendommen er beboet. Her er det de øvrige konkrete forhold der er afgørende for de forskellige udfald. En af de afgørende faktorer, hvor der er forskel mellem domme er, om der er en anden bolig til rådighed. En anden faktor er salgsbestræbelserne kort efter overtagelse. Dette kan ses i forhold til disse to nævnte domme og dommen SKM.2003.152.ØLR hvor der straks efter arveudlægget indgås en formidlingsaftale med en ejendomsmægler. Kort tid efter blev ejendommen solgt og dermed vurderedes benyttelseskravet ikke for opfyldt. Derfor var ejendommen ikke skattefritaget. En

sidste af de afgørende faktorer som der fortages en vurdering af, er forbruget ved forsyningsvirksomhederne på den pågældende ejendom. Dette ses i dommen SKM.2005.404.HR, hvor der grundet lavt energiforbrug i lejligheden ikke fandtes godtgjort at den pågældende ejendom havde tjent som bolig for ejeren og dermed var avancen ikke skattefri.

En skatteyder vil kunne have to helårsboliger, hvoraf den ene anvendes som fast bopæl og den anden anvendes som supplerende bopæl. I den forbindelse opstår spørgsmålet om begge ejendomme kan have tjent som bolig for skatteyderen og dermed at den supplerende bolig også er omfattet af parcelhusreglen og dermed vil kunne sælges skattefrit. I dommen SKM.2007.147.HR var skatteyderen og dennes ægtefælle bosiddende på Grønland, men havde en ejendom i Danmark, som de anvendte til arbejde, familiebegivenheder og ferieophold. Landskatteretten godkendte skattefriheden med henvisning til at ejendommen havde tjent som bolig, da der i perioden havde været udført arbejde i lokalområdet og da der for den pågældende periode var der et ikke uvæsentligt varmeforbrug. Sagen blev anket af Skatteministeriet og Vestre Landsret fandt at der ikke var skattefrihed, da man ikke kunne have to ejendomme der på samme tid tjente som bolig. Skatteyderen indbragte sagen for Højesteret og her tog Skatteministeriet bekræftende til genmæle og dermed statuerede Højesteret skattefrihed uden forudgående realitetsbehandling af sagen. I Skatteministeriets kommentar blev der lagt vægt på, at ejendommen kun kan have tjent som bolig, hvis det er af arbejdsmæssige årsager, der er af længerevarende karakter. Med længerevarende karakter menes der ophold på minimum 2 måneders varighed eller ved regelmæssigt tilbagevendende ophold som eksempelvis 1-2 ugentlige overnatninger. I dommene SKM.2012.420.ØLR og SKM.2012.232.SKAT har SKAT også godkendt skattefrihed for anvendelse af bolig nummer 2 som følge af helbredsmæssige årsager. I den sidste af dommene er det dog præciseret, at det skal kunne dokumenteres, at der har været en lægelig begrundelse og en helbredsmæssig effekt ved anvendelse af den supplerende bolig frem for den almindelige bolig.

Benyttelseskravet anses for opfyldt hvis ejeren eller dennes husstand har anvendt boligen til beboelse. Dermed er det i nogle situationer vigtigt at få defineret, hvad der er omfattet af begrebet husstand. Dette begreb er defineret gennem praksis og er efter praksis begrænset til ægtefælle og/eller mindre børn. Dette ses blandt andet af dommen TfS.1998.118.LR, hvor ejerens mor ikke blev omfattet af husstanden. Det samme gør sig gældende for voksne børn der ikke bor sammen med forældrene. Dette kan ses i dommen TfS.1988.612.LSR, hvor husstanden ikke omfatter voksne børn medmindre de bor sammen med forældrene. Husstanden omfatter heller ikke fællesbørn der bor ved ejerens tidligere samlever og hvor ejeren ikke selv har beboet ejendommen jf. dommen SKM.2004.102.ØLR. Omvendt godkendtes skattefriheden for et ægtepar, der havde købt en ejendom i lige sameje til overtagelse efter at samlivet var ophævet, og parret var blevet separeret. Kvinden flyttede ikke ind i ejendommen, men det gjorde derimod manden med deres

2 fællesbørn. Fællesbørnene boede nogenlunde ligeligt ved forældrene og der var fælles forældremyndighed over børnene. Deres søn havde folkeregisteradresse hos moren og dermed fandt Landsskatteretten at sønnen dels tilhørte husstanden ved moren og til dels havde bopæl i den omhandlede bolig. Da ejendommen jf. dommen SKM.2009.340.LSR havde tjent som bolig for morens husstand var fortjenesten på ejendommen dermed skattefri. For ægtefæller omfattet af begrebet husstand vil det afgørende ved samlivets ophør være, hvornår dette er ophørt i skattemæssig henseende efter kildeskatteloven. I dommen SKM.2006.760.LSR indgik ægtefællerne rent skattemæssigt i samme husstand til trods for at det fysiske samliv var ophørt og at den ene ægtefælle flyttede ind i den anden ægtefælles ejerlejlighed. Dette opfyldte betingelsen for skattefritagelse.

Ved ejerfællesskab, hvor der er mere end en ejer gælder fritagelsesbestemmelserne for beskatning også. I den forbindelse vil det dog kun være den, der har beboet den fællesejede ejendom, der vil kunne afstå denne skattefrit. Dette vil eksempelvis gøre sig gældende ved en fællesejet lejlighed mellem et barn og dennes forældre, hvor det kun er barnet der bebor lejligheden. Dermed vil kun barnet være omfattet af betingelserne for skattefritagelse.

Krav til grundstørrelsen

For at ejendommen kan overdrages skattefrit er der udover ovenstående benyttelseskrav også et krav om at ejendommens grundareal er mindre end 1.400 m². Bestemmelsen om grundkravet på de 1.400 m² fremgår af bestemmelsen i EBL § 8, stk. 1, nr. 1. Ved lejligheder omfattet af EBL § 8, stk. 3 eller 4 hvor der er et tilhørende grundareal vil grundkravet også gøre sig gældende.

Grunden til at arealets størrelse er en betingelse for skattefritagelse er at værdistigninger på byggegrund ikke skal kunne fritages for beskatning. Grunde der er større end 1.400 m² vil normalvis kunne udstykkes til flere parceller. Hvis denne mulige udstykning gennemføres vil en bygningsparcel på under 1.400 m² efterfølgende opfylde betingelsen og kunne sælges skattefrit. Opfyldelse af betingelsen grundstørrelse ved nedbringelse af arealet ved udstykning kan kun ske hvis ejeren har beboet ejendommen efter udstykningssagen er afsluttet. Der gælder efter EBL § 8, stk. 8 en undtagelse til reglen om udstykning, hvor udstykningssagen ikke er afsluttet inden fraflytning. Betingelserne for skattefrihed er her, at der er anmodet om udstykning og at fraflytningen sker til en beskyttet bolig eller et plejehjem. I dommen SKM.2009.38.VLR kan det ses, at det ikke er tilstrækkeligt at kommunen har afgivet en erklæring om udstykning af grunden og ansøgningen om endelig godkendelse er sendt til Kort- og Matrikelstyrelsen. Det er først når Kort- og Matrikelstyrelsen har endeligt godkendt udstykningen og registreringen på matriklen har fundet endeligt sted. På dette tidspunkt opstår der en ny fast ejendom efter det tingsretlige begreb, og dermed skal ejeren have benyttet ejendommen derefter for at opfylde betingelserne for skattefrihed.

Der vil for grundarealer der er større end 1.400 m² også kunne ske fritagelse for beskatning, hvis der efter offentlig myndigheds bestemmelse ikke kan ske udstykning fra grunden til selvstændig bebyggelse eller udstykningen ifølge en erklæring fra SKAT vil kunne medføre væsentlig værdiforringelse af det resterende grundareal eller den bestående bebyggelse jf. EBL § 8, stk. 1, nr. 2 og 3. Et forbud mod udstykning kan foreligge hvor der på den pågældende ejendom findes tinglyste servitutter mod udstykning. En privat servitut vil også kunne danne grundlag for skattefritagelsen, men det krævet at den er underlagt hel eller delvis offentlig påtaleret og at den offentlige myndighed benytter sig af påtaleretten jf. den juridiske vejledning C.H.2.1.15.8 og dommen SKM.2015.460.LSR. Et forbud kan også fremkomme som følge af almindelige bestemmelser i lovgivningen eller anden offentligretlig regulering som eksempelvis planloven og naturfredningsloven. Hvis dette gør sig gældende vil der skulle indhentes en erklæring hos den kompetente myndighed om hvorvidt der kan udstykkes på grunden. Denne dokumentationspligt for, at der ikke kan foretages udstykning, ligger hos skatteyderen. I dommen SKM.2004.336.VLR løftede skatteyderen ikke bevisbyrden for, at der forelå omstændigheder, der kunne begrunde fritagelse for beskatningen. I dommen TfS.2000.829.LR kunne grunden ikke udstykkes til selvstændig bebyggelse, og som følge af dette kunne ejeren sælge en mindre del af jordarealet til nabolandmanden skattefrit, under forudsætning af at arealet ikke inden aftalens indgåelse var udstykket.

Der vil ligeledes være undtagelser for beskatning for grunde der er større end 1.400 m², hvis der er indhentet en erklæring fra SKAT, om at udstykning vil medføre væsentlig værdiforringelse af det resterende areal eller den bestående bygning. Denne erklæring fra SKAT vil normalt først blive udstedt, når det er fastslået, at udstykning til selvstændig bebyggelse kan finde sted jf. den juridiske vejledning C.H.2.1.15.8. Den afgørelse skatteyderen modtager fra SKAT vil om nødvendigt kunne påklages til Vurderingsankenævnet og derefter Landsskatteretten. Det resterende areal omfatter den del af grundarealet der er tilbage efter udstykningen. Ved udstykning til flere grunde vil der ikke kunne udstedes en erklæring, hvis bare en af grundene vil kunne udstykkes uden væsentlig værdiforringelse af restarealet eller den bestående bygning. Om værdiforringelse er væsentlig vil bero på konkrete skøn og vil være en samlet bedømmelse af følgende faktorer:

- Grundarealets størrelse og form
- Matrikulære forhold
- Områdets og bebyggelsens karakter
- Bebyggelsens placering
- Haveanlæg og beplantning
- Adgangsmuligheder
- Udsigtsforhold

- Andre forhold

En vurdering af værdiforringelsen kan også ske ud fra en vurdering af prisen for restarealet. Dette kan ses i dommen SKM.2006.640.HR hvor Højesteret ikke fandt grundlag for at tilsidesætte SKATs afgørelse efter det gennemførte syn og skøn og dermed skulle der ske beskatning af avancen.

Overstående omhandler fritagelsesbestemmelsen vedrørende parcelhusreglen. Derudover kan der ske skattefritagelse som følge af ekspropriation mv. Dette omtales nedenfor.

Ekspropriation mv.

Fritagelse for beskatning af fortjeneste kan også ske ved modtagelse af erstatning som følge af ekspropriation jf. EBL § 11, 1. pkt. Efter EBL § 11, 2. pkt. gælder dette også salg til en erhverver der efter formålet med erhvervelsen opfylder betingelserne for at ekspropriere ejendommen. Den anden del af bestemmelsen som omhandler frivillige aftaler er medtaget i EBL, da dette skal bidrage til omkostningsbesparende frivillige aftaler i stedet for at ejeren af skattemæssige hensyn vil kræve afståelsen gennemført ved en egentlig ekspropriation. Ud fra den omfattende praksis kan der fremkomme tvivl om hvorvidt en frivillig aftale vil blive omfattet af skattefritagelsen, og i den forbindelse vil det fra skatteyderens side være en god ide at bede om et bindende svar fra SKAT efter Skatteforvaltningsloven (SFL) § 21-25 inden dispositionen foretages, eller tage et skatteforbehold i aftalen efter SFL § 28. I nogle situationer hvor dispositionen allerede er foretaget vil der kunne ske omgørelse efter SFL § 29 af den aftalte overdragelse. Boligejendomme der efter § 34 i lov om forurennet jord afhændes vil også være omfattet af skattefritagelsen jf. EBL § 11, stk. 3.

Et tabsfradrag ved ekspropriation vil efter bestemmelsen ordlyd kunne udnyttes efter fradragsreglerne i EBL § 6, stk. 4-7, da skattefritagelsen alene omfatter fortjenester. For ejendomme hvori der har været genanbragt en avance og som senere eksproprieres eller afstås på ekspropriationslignende vilkår, vil der ikke ske fritagelse af den genanbragte avance jf. EBL § 11, stk. 2. For nærmere redegørelse af beskatning af genanbragte avance henvises der til efterfølgende afsnit.

Skattefriheden efter EBL § 11, stk. 1 omfatter alle typer af ekspropriationserstatninger for fast ejendom. Dette betyder også, at varige rådighedsbegrænsninger i ejendomsretten er omfattet. Varige rådighedsbegrænsninger kommer til udtryk i eksempelvis servitutpålæg, fredningserstatninger og ulempeerstatninger for værdiforringelser på tilstødende ejendomme eller restejendommen. Omvendt omfatter skattefriheden ikke erstatning for driftstab eller afgrødetab mv.

Omfattet af skattefriheden vil kun være fortjenester omfattet af EBL, og dermed ikke fortjenester omfattet af afskrivningsloven, som for eksempel afståelse af løsørengstande, genvundne bygningsafskrivninger mv.

Derudover er næringsfortjenester og fortjenester fra andet end selve ejendommen heller ikke omfattet af skattefriheden. Skattefriheden gælder heller ikke for den del af den resterende ejendom som ikke er omfattet af en ekspropriationshjemmel, der eventuelt afstås til tredjemand eller som suppleringskøb til kommunen.

Ved frivillig afståelse på ekspropriationslignende vilkår er det aftaletidspunktet både for den fornødne ekspropriationshjemmel og ekspropriationsvilje fra myndighederne, der er afgørende for skattefriheden jf. tilkendegivelsen fra Skatterådet i dommen SKM.2006.438.SKAT. Ved indgåelse af den frivillige aftale skal de opstillede betingelser for ekspropriation være opfyldt for at skatteyderen kan blive omfattet af fritagelsesbestemmelserne. Dette kan illustreres ved, at betingelsen for at kunne anvende ekspropriationsbestemmelsen er, at kommuneplanen skal være vedtaget eller lokalplanen er vedtaget og offentliggjort på aftaletidspunktet. Dermed vil det fra skatteyderens side være relevant at aftaletidspunktet for den frivillige aftale ligger på det tidspunkt, hvor ekspropriationsbetingelserne er opfyldt. Dette skyldes at skatteyderen gerne vil opnå skattefriheden i stedet for at blive skattepligtig af en eventuel avance. Aftaletidspunktet for en frivillig aftale er på det tidspunkt, hvor der er indgået en endelig og bindende aftale mellem køber og sælger om overdragelse af en ejendom. Dermed vil en kommune indhente et salgstilbud fra en potentiel sælger som først tiltrædes af kommunalbestyrelsen efter lokalplanens vedtagelse og offentliggørelse. På dette grundlag flyttes aftaletidspunktet hen til det tidspunkt, hvor der er skabt den fornødne ekspropriationshjemmel. Der er sket en skærpelse af dette krav om vedtagelse af lokalplanen i dommene TfS.1986.593. V og TfS.1993.70.LSR, da skattemyndighederne i tidligere praksis accepterede skattefrihed til trods for, at de formelle ekspropriationsbetingelser ikke var opfyldt.

En anden betingelse for skattefriheden er, at der skal være den fornødne ekspropriationsvilje på aftaletidspunktet. Dette betyder at der skal foreligge en reel og aktuel risiko for ekspropriation. Et eksempel hvor Højesteret ikke vurderer, at betingelserne for skattefrihed er opfyldt kan ses i dommen TfS.1995.575H, hvor der ved en aftale om rådighedsindskrænkning ikke havde inddraget kommunen i forhandlingerne forud for aftalen og det dermed ikke kunne lægges til grund at aftalen var indgået til varetagelse af forhold som kommunen havde tilkendegivet væsentlig planmæssig interesse i. Omvendt fandt Højesteret at den indgåede aftale om afståelse af et areal til et privat varmekværk var omfattet af skattefritagelsen jf. dommen TfS.1996.356.H. Dette begrundede Højesteret med, at kommunen måtte have en væsentlig interesse i varmekværkets virksomhed, samt at der forud for aftalen var udarbejdet et tillæg til kommunalplanen for at kunne muliggøre den påtænkte anvendelse. Dermed vurderer Højesteret at hvis den frivillige aftale ikke var blevet indgået ville der være blevet gennemtvunget en overdragelse ved ekspropriation. En anden dom der kan bruges til illustration er dommen SKM.2008.165.HR, hvor der i naturbeskyttelsesloven var hjemmel til ek-

spropriation for det pågældende projekt, men hvor der aldrig havde været lagt op til et ekspropriativt indgreb overfor lodsejerne, som havde indgået de frivillige aftaler. På dette grundlag fandtes det, at det på aftaletidspunktet ikke havde kunnet påregnes, at der ville ske et ekspropriationsindgreb, hvis der ikke var indgået de frivillige aftaler. Dette medførte at afståelse på baggrund af de frivillige aftaler ikke opfyldte betingelserne for skattefrihed.

En anden betingelse for skattefriheden er, at der sker afståelse til en erhverver, der opfylder ekspropriationsbetingelserne. På trods af denne betingelse, er en forudsætning for skattefrihed efter praksis ikke, at der skal være identitet mellem erhververen og den, der besidder den formelle beslutningskompetence. Dette kan udledes af ovenstående dom, TfS.1995.575.H, hvor aftalen er indgået med menighedsrådet, ligesom betalingen sker fra menighedsrådet, og ikke med og fra kommunen, som har kompetencen. Dette er ikke i sig selv en udelukkelse af skattefriheden. Dette gør sig også gældende af dommen TfS.1996.356.H, hvor erhververen er det private fjernvarmeværk og ikke kommunen, som har kompetencen til at træffe beslutning om ekspropriation.

I situationer hvor det er en privat tredjemand ejendommen afstås til på ekspropriationslignende vilkår, er der heller ikke på forhånd udelukket skattefrihed. Der har det ingen betydning, at der eksproprieres til en privat tredjemand der kan og vil opfylde ekspropriationsformålet. Hvor der er tale om frivillige aftaler, kan det ikke siges, at der er den fornødne hjemmel til ekspropriation eller den fornødne ekspropriationsvilje hos den kompetente myndighed, når en køber som tredjemand er villig til at opfylde lokalplanen. Af dommene SKM.2008.101.SR og SKM.2008.471.SR ses grænsen for skattefri overdragelse til tredjemand på ekspropriationslignende vilkår. I den første af dommene blev der ikke godkendt skattefrihed, da kommunen havde tilkendegivet, at de ikke havde til hensigt at ekspropriere til fordel for tredjemand. I den anden af dommene er betingelserne for skattefrihed opfyldt, da der i lokalplanen var skabt rammen og byrådet havde besluttet om nødvendigt at erhverve ved ekspropriation.

Ved skattemæssig overdragelse af ejendomme kan det dermed blive relevant at der tages stilling til dette emne og søges rådgivning herom for ikke at ende i en situation hvor der skal ske beskatning af en avance, der kunne have været skattefritaget efter bestemmelserne for ekspropriation. Dermed kan det være en fordel at søge rådgivning inden dispositionen foretages og dermed vil skatteyderen i sidste ende kunne opnå den mest skatteoptimale disposition.

3.2.2 Ejendomsavancelovens regler om udskydelse af beskatning

EBLs regler omfatter ikke kun regler for skattefritagelse, men også regler for skatteudskydelse. En form for udskydelse der kan ske af beskatningen efter EBL er ved genanbringelse af avancen. Formålet med genan-

bringelse af avancen er, at beskatningen udskydes til senere afhændelse og dermed nedbringes trækket på likviditeten også til denne afståelse. Dermed kan skatteyder eksempelvis opføre eller forbedre en bygning i en erhvervsvirksomhed før skatteyderen ellers ville kunne, da salgs- og købsprocessen bliver mindre likviditetstung. I den forbindelse kan det dermed være relevant at søge rådgivning for at skatteyderen får afklaret omfanget af mulighederne for udskydelse af beskatning. Det karakteristiske for reglerne om udskydelse af beskatning i EBL er, at reglerne finder anvendelse, hvor det afståede gode modsvares af erhvervelsen af et tilsvarende gode og som følge af dette sker der ikke en skattebesparelse, men en skatteudskydelse indtil de genanskaffede goder senere afstås.

Der kan ske jordombytning i en jordfordelings sag eller en ekspropriationssag og i den forbindelse kan skatteyderen forlange, at der ved opgørelse af fortjenesten skal ses bort fra den afståelse af det ubebyggede areal, som værdimæssigt modsvares af det modtagne ubebyggede areal jf. EBL § 7, stk. 1. Ved jordombytning, hvor vederlaget fra den ene af siderne højst ydes med kr. 10.000 kan der ved mageskifte af ubebyggede arealer fra den skattepligtiges side vælges at fortjenesten skal fritages for beskatning jf. EBL § 7, stk. 2.

I EBL § 10 er der regler der vedrører skadestilfælde. I disse tilfælde kan skatteyderen vælge beskatning efter de almindelige regler eller fritagelsesreglerne i EBL § 10. Det er en betingelse for at kunne anvende denne regel, at der sker genopførelse af den skadelidte ejendom indenfor visse fastsatte tidsfrister. Der vil undtagelsesvist kunne foretages genopførelse på en anden ejendom jf. EBL § 10, stk. 5-8. Tidligere var det en betingelse ved genopførelse af samme ejendom, at det skulle ske for det fulde beløb. Dette er ikke en betingelse længere, da ejendommens anskaffelsessum nedsættes med et eventuelt manglende beløb jf. EBL § 10, stk. 3. Genopførelsen af bygningen skal ikke nødvendigvis ske med samme bygningsart, men muligheden for at genanbringe erstatningen for en erhvervs ejendom i en bygning der tjener som ejerbolig er ikke tilladt og kan dermed udelukkes jf. EBL § 10, stk. 9. Anvendelse af reglen i EBL § 10 er nært forbundet med anvendelse af AL § 24. Dette skyldes at den skattepligtige skal anvendes reglerne om udskydelse af beskatningen efter AL § 24 jf. EBL § 10, stk. 10, hvis en eller flere af ejendommens bygninger er afskrivningsberettigede. Hvis reglerne i AL § 24 skal anvendes vil der også være tvungen anvendelse af EBL § 10.

For erhvervs ejendomme er der i EBL § 6 A og § 6 C også regler om udskydelse af beskatningen ved øvrige afståelser. Disse to bestemmelser angiver at den opgjorte fortjeneste enten kan anvendes til nedsættelse af anskaffelsessummen for ny erhvervede ejendomme jf. EBL § 6 A eller nedsættelse af anskaffelsessummen for udgifter til ombygning, tilbygning eller nybygning jf. EBL § 6 C. For de udgifter der er benævnt i EBL § 6 C, hvor der kan ske nedsættelse af anskaffelsessummen omfatter dette omkostninger der ikke kan fradrages som vedligeholdelsesomkostninger jf. dommen SKM.2001.308.LSR og SL § 6. Det er en betingelse for nedsættelse af anskaffelsessummen at genanskaffelsesudgifterne skal være afholdt i selve afståelsesåret, i

det efterfølgende år eller i året forud for afståelsesåret. Det er ikke en betingelse at hele den opgjorte fortjeneste anvendes til nedsættelse af anskaffelsessummen ved genanskaffelse. I de situationer hvor den opgjorte fortjeneste overstiger genopførelsesudgifterne beskattes det overskydende beløb alene jf. EBL § 6 A, stk. 1, sidste pkt.

Reglerne om nedsættelse af anskaffelsessummen er kun gældende for den del af den afståede bygning, der anvendes i ejerens eller ægtefællens erhvervsvirksomhed jf. EBL § 6 A, stk. 1 og 3. Dermed vil fortjenesten kun kunne anvendes til nedsættelse af anskaffelsessummen på den erhvervmæssige del af den anskaffede ejendom. Der er forskel på om det er en fysisk eller en juridisk person. For fysiske personer vil der kun kunne ske genanbringelse af den del af fortjenesten der vedrører den afståede del af den ejendom som har været anvendt erhvervmæssigt i ejerens eller den samlevende ægtefælles erhvervsvirksomhed. For juridiske personer vil der kun kunne ske genanbringelse af avancen på den del af ejendommen der har været anvendt erhvervmæssigt i den juridiske persons egen virksomhed. Reglerne vil omfatte fysiske personer og juridiske personer der er fuldt skattepligtige til Danmark. Derudover skal de eje en fast ejendom, der er beliggende i Danmark eller i en stat der er medlem af EU/EØS, på Færøerne eller i Grønland. Dermed vil der for ejendomme beliggende i udlandet også kunne ske anvendelse af bestemmelserne om genanbringelse af avancen i ejendomme der er anvendt erhvervmæssigt under den forudsætning at ejeren er skattemæssigt hjemmehørende i Danmark og ejendommen er beliggende på Færøerne, i Grønland eller en stat, der er medlem af EU/EØS jf. EBL § 6 A, stk. 4. Fysiske og juridiske personer der er begrænset skattepligtige til Danmark og har en ejendom beliggende i Danmark vil også kunne anvende reglerne.

De ejendomstyper hvorpå genanbringelsesreglerne kan anvendes, er alle ejendomme omfattet af EBL, hvor der er en erhvervmæssig anvendelse i ejerens eller ejerens ægtefælles erhvervsvirksomhed. Kravet om erhvervmæssig anvendelse gælder både for den afståede ejendom og den erhvervede ejendom, hvor genanbringelse af avancen ønskes. Det skal ikke nødvendigvis være den ægtefælle der afstår, der også skal erhverve den ejendom hvor i avancen ønskes genanbragt. Dermed er der mulighed for, at den ene af ægtefællerne afstår ejendommen og den anden ægtefælle erhverver den nye ejendom. En betingelse for at reglerne om ægtefæller kan anvendes er, at ægtefællerne skal leve sammen ved udgangen af både det indkomstår hvor afståelsen finder sted og det indkomstår hvor erhvervelsen finder sted jf. EBL § 6 A, stk. 3, 2. pkt. På ejendomme der er omfattet af næringsbeskatningsreglerne i SL kan genanbringelsesreglerne ikke anvendes. Ejendomme der anvendes til erhvervmæssig udlejning anses som udgangspunkt ikke som en erhvervmæssig ejendom jf. EBL § 6 A, stk. 1, 4. pkt., og stk. 5. Erhvervmæssig virksomhed omfatter dog undtagelsesvist ejendomme udlejet til et selskab, som ejeren af ejendommen ejer med direkte eller indirekte bestemmende indflydelse og hvor der drives erhvervmæssig virksomhed fra ejendommen i selskabet

jf. EBL § 6 A, stk. 5. Derved vil der også kunne ske genanbringelse af avancen i sådan en type ejendom. Undtagelsen er dog kun gældende hvor ejeren af ejendommen er en fysisk person. Ved bestemmende indflydelse efter denne bestemmelse forstås ejerskab eller rådighed over stemmerettighederne med mere end 50 % direkte eller indirekte ejerskab af aktiekapitalen eller at der rådes over mere end 50 % af stemmerne i selskabet. Ved ophør af den bestemmende indflydelse vil der ske beskatning af den genanbragte avance på ophørstidspunktet. Ved beskatning af den genanbragte avance bortfalder nedsættelse af anskaffelsessummen. For juridiske personer vil der kunne ske genanbringelse på den del af ejendommen der anvendes erhvervsmæssigt i den juridiske persons egen virksomhed.

Som supplement til genanbringelsesreglerne i EBL § 6 A-C samt § 10 findes der i EBL § 12 en regel, hvor der kan ydes henstand med skattebetalingen efter ansøgning, når omstændighederne taler herfor. I sådan en situation hvor der skal gives henstand med skattebetalingen vil der hovedsageligt blive lagt vægt på hensynet til videreførelse af en erhvervsvirksomhed. Ved opnåelse af henstand med betaling af skatten skal der gives sikkerhedsstillelse og der skal ske forretning af det skyldige beløb som en betingelse for henstanden. Ulempen ved at anvende henstandsreglerne frem for genanbringelsesreglerne er, at henstandsbeløbet forrentes og derved skulle der erlægges yderligere i forhold til beløbet der vil skulle erlægges efter genanbringelsesreglerne.

3.3 Erhvervelses- og afståelsestidspunktets betydning i ejendomsavanceloven

Fastlæggelse af henholdsvis erhvervelses- og afståelsestidspunktet har ikke kun betydning for den tidsmæssige placering af avancen i forhold til det indkomstår avancen skal beskattes i, men har også betydning for til hvilken kurs der skal ske kontantomregning jf. EBL § 4, stk. 2 og 4. Dermed bliver det afgørende at få fastlagt disse tidspunkter. Tidspunktet for overdragelsen har også betydning ved opgørelse af antallet af kalenderår ved beregning af 10.000 kroners tillæggene der vil kunne tillægges anskaffelsessummen ved afståelse af ejendommen jf. EBL § 5, stk. 1. Dette vil nærmere blive beskrevet i det efterfølgende afsnit, hvor reglerne for opgørelse af fortjente og tab gennemgås.

Ved overdragelse af ejendomme vil afståelsen anses for sket på det tidspunkt hvor der er indgået en endelig og bindende aftale. Denne aftale vil normalt foreligge i skriftlig form, udformet som en købsaftale eller et skøde, hvis der ikke er udarbejdet en forudgående købsaftale. Ved en aftale der ikke er underskrevet på samme tid af parterne, vil tidspunktet for den af parterne, der underskriver sidst være afgørende for tidspunktet for overdragelse, og dermed også for det tidspunkt, der skal bruges ved anvendelse af reglerne i EBL. Dermed kan det også udledes at en ejendom ikke er anset for afstået, hvor kun den ene af parterne

har forpligtet sig. Sådant en forpligtelse kan fremstå som en køberet eller er købepligt. Der er to domme hvori Højesteret har taget stilling til tidspunktet for overdragelsen nemlig dommene Tfs.1996.469. H og Tfs.1998.395.H. I den første af dommene anså Højesteret først overdragelsen for sket på det tidspunkt, hvor ejendommen var overdraget ved endelig skøde, da der ved indgåelse af køberetten kombineret med købepligten var en betydelig usikkerhed om det videre kontraktforløb. I den anden dom fandt Højesteret, at der var indgået en endelig aftale ved underskrivelse af det betingede skøde.

3.4 Opgørelse af fortjeneste og tab efter reglerne i ejendomsavanceoven

Efter EBL skal der opgøres en fortjeneste eller et tab, som er forskellen mellem anskaffelses- og afståelsessummen. Der er dog en anderledes måde at opgøre disse på end efter reglerne for næringsbeskattede ejendomme, som er forskellen mellem den nominelle anskaffelses- og afståelsessum. Da der er en anderledes måde at opgøre anskaffelses- og afståelsessum på efter bestemmelserne i EBL og tidspunktet for anskaffelsen også har indvirkning på opgørelsesmetoden for anskaffelsessummen vil der nedenfor blive redegjort for reglerne for opgørelse af fortjeneste og tab efter EBL.

3.4.1 Den regulerede anskaffelsessum

Efter EBL er grundprincippet at fortjeneste og tab skal opgøres som forskellen mellem en afståelsessum og en anskaffelsessum jf. EBL § 4, stk. 1. Både anskaffelses- og afståelsessum skal omregnes til kontantværdier. Dette gælder også selvom der ikke skulle ske kontantomregning på tidspunktet for erhvervelsen⁹. Ved anvendelse af de særlige indgangsværdier som anskaffelsessum skal der ikke ske kontantomregning, da de særlige indgangsværdier er udtryk for den kontante værdi på ejendommen og derved en kontantomregnet værdi. I indeværende afsnit vil der blive redegjort for opgørelse af anskaffelsessummen og i efterfølgende afsnit vil der blive redegjort for afståelsessummen.

Ved opgørelse af anskaffelsessummen efter EBL skal det fastlægges om ejendommen er anskaffet før eller efter 19. maj 1993. Denne skillelinje er opstået, da der ved denne dato opstod en skærpelse af beskatningen for ejendomme. Skærpelsen bestod i, at fortjeneste på ejendomme, der havde været ejet i længere tid end 7 år blev inddraget under beskatningen. Disse ejendomme var tidligere skattefrie. For at der ikke skulle ske beskatning af de værdistigninger, der på dette tidspunktet ikke var realiseret blev der i loven indsat nogle overgangsregler. Disse overgangsregler for anskaffelsessum indeholder nogle særlige indgangsværdier for de ejendomme, der er anskaffet før 19. maj 1993 jf. EBL § 4, stk. 3.

⁹ Ejendomme erhvervet før 1982 skulle der ikke ske kontantomregning på dette tidspunkt. Der skal i dag ske kontantomregning af disse jf. EBL § 4, stk. 2.

Ejendomme, der er anskaffet den 19. maj 1993 eller senere, skal anvende deres faktiske anskaffelsessum og har dermed ikke mulighed for at anvende de særlige indgangsværdier. Ved den faktiske anskaffelsessum menes der, at skatteyderen skal tage udgangspunkt i den af overdragelsesaftalens aftalte pris. Denne aftalte pris skal kontantomregnes ved at den kontante del af anskaffelsessummen lægges sammen med kursværdien af ejendommens gældsposter på anskaffelsestidspunktet jf. EBL § 4, stk. 2. Med udgangspunkt i den aftalte overdragelsessum skal der tillægges omkostninger i forbindelse med ejendommens køb. Disse omkostninger i forbindelse med køb kan være revisor- og advokatombkostninger. Omkostninger der ikke må tillægges anskaffelsessummen er derimod finansieringsomkostninger, herunder de udgifter køber afholder til prioritering af ejendommen. Er disse udgifter derimod afholdt af sælger skal en eventuel merpris medtages som en del af anskaffelsessummen. Derudover vil der til anskaffelsessummen kunne tillægges gæld, der er overtaget udenfor købesummen og sagsomkostninger afholdt for at fastslå den formelle adkomst til ejendommen.

Udover ovenstående vil anskaffelsessummen derudover blive forhøjet med en række tillæg efter EBL § 5 eller 5 A. I EBL § 5, stk. 1 er der en bestemmelse om de såkaldte 10.000 kroners tillæg. Ifølge bestemmelsen forhøjes anskaffelsessummen med et generelt tillæg på 10.000 kr. for anskaffelsesåret og hvert af de efterfølgende kalenderår, hvori skatteyderen har ejet ejendommen. I det kalenderår hvor ejendommen afstås, gives der ikke et 10.000 kroners tillæg, medmindre anskaffelse og afståelse sker i samme kalenderår. 10.000 kroners tillægget beregnes for hele ejendommen og hvis der har været flere ejere af ejendomme har hver ejer dermed kun et forholdsmæssigt tillæg. Ved delafståelse af en ejendom beregnes der et forholdsmæssigt tillæg, som vil være svarende til anskaffelsessummen for den afståede del af ejendommen i forhold til hele ejendommen. Udover 10.000 kroners tillægget forhøjes anskaffelsessummen endvidere med afholdte udgifter til vedligeholdelse eller forbedringer der overstiger 10.000 kroners tillægget pr. kalenderår jf. EBL § 5, stk. 2. I salgsåret gælder der i modsætning til 10.000 kroners tillægget at afholdte udgifter til vedligeholdelse og forbedringer kan tillægges jf. EBL § 5, stk. 1. Afholdte udgifter, herunder især vedligeholdelsesudgifter og straksafskrevne udgifter, der er blevet fratrukket i den løbende indkomstopgørelse vil ikke kunne forhøje anskaffelsessummen jf. EBL § 5, stk. 2.

Vederlag, der er betalt for tildelte mælkekvoter, som ikke er omfattet af AL § 40 C vil ligeledes kunne forhøje anskaffelsessummen jf. EBL § 5, stk. 3. Derudover vil en eventuelt beskattet beløb svarende til kvotens værdi ved tildelingen skulle tillægges. Når en ejendom ejes i sameje med andre vil kun den udgift den pågældende har afholdt medregnes ved opgørelsen af anskaffelsessummen efter EBL.

Der er også nogle beløbsstørrelser, der påvirker anskaffelsessummen ved at anskaffelsessummen nedsættes efter EBL § 5, stk. 4. I afståelsesåret vil der være en række beløbsstørrelser der nedsætter anskaffelses-

summen. Disse beløbsstørrelser er eksempelvis ikke genvundne bygningsafskrivninger, tabsfradrag ved afståelse, nedrivning eller skadesforringelse af ejendommens bygning. Dette er for at få et sammenspil mellem EBL og AL. Formålet med denne bestemmelse er dermed, at tidligere fradrag af dele af anskaffelsessummen efter AL ved indkomstopgørelsen ikke skal kunne fradrages også ved opgørelsen efter EBL. Anskaffelsessummen skal ikke nedsættes, hvor der eksempelvis sker beskatning af genvundne afskrivninger ved afståelsen efter AL.

Ejendomme der er anskaffet før 19. maj 1993 har en valgmulighed mellem den faktiske anskaffelsessum og de særlige indgangsværdier. Dermed er der for skatteyderen en valgmulighed ved opgørelse af fortjeneste ved afståelse af ejendommen, så beskatningen bliver lavere end ved anvendelse af den faktiske anskaffelsessum. Dermed kan skatteyderen kun anvende den faktiske anskaffelsessum, hvis den er højere end hvert enkelt alternativ af indgangsværdierne. Den valgfrihed, som er mellem indgangsværdier, der kan anvendes som anskaffelsessum findes i EBL § 4, stk. 3. Der er følgende indgangsværdier skatteyderen kan vælge imellem:

- Ejendomsværdien den 1. januar 1993 med et tillæg på 10 %
- Ejendomsværdien den 1. januar 1993 med et tillæg på 10 % og tillagt halvdelen af forskellen mellem denne værdi og ejendomsværdien den 1. januar 1996.
- Ejendomsværdien den 19. januar 1993 fastsat ved en omvurdering efter vurderingslovens § 4 B, som ejeren har begæret inden den 31. december 1993 alene til dette formål jf. EBL § 4, stk. 1, 2. pkt.
- Værdien i handel og vandel den 19. maj 1993 for ejendomme beliggende i udlandet jf. EBL § 4, stk. 3, 5. pkt.
- En eventuelt højere kontantomregnet faktisk anskaffelsessum pristalsreguleret efter EBL § 4 A samt tillagt vedligeholdelses- og forbedringsudgifter afholdt inden 1. januar 1993. Pristalsreguleringen, der kun omfatter selve anskaffelsessummen, sker fra købsåret (dog tidligst fra 1975) og frem til 1993, svarende til de regler der var gældende indtil 19. maj 1993.

Tidspunktet for valg af opgørelsesmetode sker på det tidspunkt hvor avancen skal opgøres. Der findes nogle særregler for ejendomme, som er omfattet af de særlige lejeværdiregler for hovedaktionærer mv. jf. EBL § 4, stk. 3, sidste pkt. I ligningslovens § 16, stk. 9 eller ligningslovens § 16 A, stk. 5 findes der regler for ejendommens beskatningsgrundlag fastsat efter de skematiske regler for hovedaktionæren eller ledende medarbejdere, der har indflydelse på egen aflønning. Disse regler indebærer at ejendommens beskatningsgrundlag vil få indirekte indflydelse på valgmulighederne efter EBL § 4, stk. 3.

Der er nogle særregler for landbrugsejendomme mv., der er omfattet af vurderingslovens § 33, stk. 1 eller 7. For disse ejendomme kan ejeren vælge at anskaffelsessummen og tillæggene indekseres efter udviklingen i reguleringstallet i PSL § 20 jf. EBL § 5 A.

Ved valg af en af de overnævnte indgangsværdier vil reguleringen af anskaffelsessummen efter bestemmelserne om 10.000 kroners tillæg, tillæg af vedligeholdelses- og forbedringsudgifter ud over 10.000 kroners tillægget samt indekseringen af landbrugsejendomme mv. først finde sted fra 1993 og fremefter. Dette skyldes, at der er taget hensyn til forbedringer og vedligeholdelse i de overnævnte indgangsværdier. Derudover vil nedsættelse af anskaffelsessummen efter reglerne om nedsættelse af anskaffelsessummen med ikke genvundne afskrivninger mv. kun berøres af de forholdsmæssige afskrivninger, fradrag mv. der er foretaget fra og med indkomståret 1993 jr. EBL § 5, stk. 8. Hvor en ejendom delafstås jf. EBL § 3 A findes der nogle komplicerede regler til fastlæggelse af den regulerede anskaffelsessum.

Nedenfor kan ses et eksempel på en forsimplet beregning af anskaffelsessummen. Der er ikke taget hensyn til alle gennemgåede emner, men dem der typisk vil blive anvendt ved beregning af en ejendomsavance. Ved mere specifikke forhold anbefales det, at skatteyderen rådfører sig med en revisor eller anden kompetent person der har kendskab til opgørelse af ejendomsavancen. I forhold til nedenstående eksempel er den illustreret med den faktiske anskaffelsessum og dette kan gøre sig gældende ved anskaffelse af ejendommen efter 19. maj 1993. Den anskaffelsessum, der skal vælges ud fra et optimeret skattemæssigt synspunkt skal være den højeste skattemæssige anskaffelsessum ud fra de opgjorte indgangsværdier og den faktiske anskaffelsessum.

Opgørelse af anskaffelsessum	Kr.
Kontant udbetaling	1.000.000
Overtaget lån, nominel 1 mio. kr., kurs 98	980.000
Udgifter til advokat mv.	15.000
Tinglysningsafgift	5.000
Korrigeret kontantomregnede anskaffelsessum	2.000.000
10.000 kroners tillæg (1999-2015) jf. EBL § 5, stk. 1	160.000
Forbedringsudgifter over 10.000 kr. pr. år jf. EBL § 5, stk. 2	540.000
Reduceret for ikke genvundne afskrivninger jf. EBL § 5, stk. 4	0
Reduceret for tab jf. EBL § 5, stk. 4	0

Anskaffelsessum	2.700.000
------------------------	------------------

Tabel 2 - Eksempel på opgørelse af anskaffelsessum til brug for beregning af avance efter EBL. Kilde: Egen tilvirkning med inspiration fra undervisningsmateriale samt ejendomsbeskatning - afskrivning og afståelse i praksis og Beierholms publikation om salg af fast ejendom.

I ovenstående beregningseksempel vil der ved anvendelse af en af de særlige indgangsværdier ske en udskiftning med den anvendte indgangsværdi i stedet for den korrigeret kontantomregnede anskaffelsessum. Der vil stadig ske tillæg af 10.000 kroners tillæg og forbedringsudgifter efter 1993. Reduceringen for ikke genvundne afskrivninger og tab vil blive påvirket forholdsmeæssigt jf. redegørelsen ovenfor. Hvis ejendommen havde været anskaffet før 1993 vil den kontante anskaffelsessum skulle pristalsreguleres frem til 1993 jf. EBL § 4 A, hvoraf procentsatserne til anvendelse for pristalsreguleringen fremgår. Der vil dog tidligst ske pristalsregulering fra 1975, selvom ejendommen er erhvervet tidligere. Der kan ikke ske pristalsregulering af forbedringerne.

3.4.2 Den regulerede afståelsessum

Som omtalt ovenfor vil der også skulle ske en kontantomregning af afståelsessummen jf. EBL § 4, stk. 4. Det betyder at den kontante del af afståelsessummen skal lægges sammen med kursværdien for de overdragne gældsposter. Der skal foretages en fordeling af afståelsessummen og det skal ske efter EBL § 4, stk. 5-8.

På tilsvarende vis som anskaffelsessummen forhøjes med omkostninger, der er afholdt i forbindelse med købet reduceres afståelsessummen også med omkostninger, som er afholdt i forbindelse med salget. For sælgers regning kan der udføres arbejde på ejendommen og disse omkostninger vil kunne fratrækkes i afståelsessummen, også selvom arbejdet først udføres efter salget af ejendommen. Øvrige ting der kan fratages i afståelsessummen, er erstatninger og andre udgifter der afholdes for at få en lejer til at fraflytte med det formål at sælge ejendommen jf. LSR.1979.44 og TfS.1985.637.LSR. Derudover vil udgifter til prioritering, der afholdes som led i salgsaftalen af sælger kunne reducere afståelsessummen. Ved salg hvor, det er aftalt, at der ved erhververens senere afståelse skal tilfalde den oprindelige sælger et yderligere vederlag, skal der foretages en fornyet opgørelse af fortjenesten efter de på det oprindelige afståelsestidspunkt gældende regler. Beskatningen af en eventuel yderligere fortjeneste skal ske i det indkomstår, hvor retten til det yderligere vederlag erhverves jf. EBL § 13. Nedenfor vises et eksempel på opgørelse af afståelsessummen. Dette vil være en forsimplet illustration, hvori de mest almindelige elementer indgår.

Opgørelse af afståelsessum	Kr.
Kontant udbetaling	800.000
Overdraget lån, nominel 1 mio. kr., kurs 97	970.000

Udgifter til advokat mv.	10.000
Udgifter til ejendomsmægler mv.	40.000
Korrigeret kontantomregnede afståelsessum	1.820.000

Tabel 3 – Eksempel på opgørelse af afståelsessum til brug for beregning af avance efter EBL. Kilde: Egen tilvirkning med inspiration fra undervisningsmateriale samt ejendomsbeskatning - afskrivning og afståelse i praksis og Beierholms publikation om salg af fast ejendom.

3.4.3 Reguleringen og beskatningen af fortjeneste og tab

Fortjeneste beregnes som tidligere nævnt mellem den omregnede og regulerede anskaffelsessum og afståelsessum. Den beregnede fortjeneste medtages som udgangspunkt fuldt ud ved indkomstopgørelsen jf. EBL § 6, stk. 1. Nedenstående kan ses en opgørelse af ejendomsavancen ved brug de overstående illustrerede anskaffelsessum (tabel 2) og afståelsessum (tabel 3).

Opgørelse af ejendomsavance	Kr.
Korrigeret kontantomregnede afståelsessum	1.820.000
Korrigeret kontantomregnede anskaffelsessum	2.700.000
Avance/tab før bundfradrag	-880.000
Bundfradrag	0
Skattepligtig avance (+)/tab til fremførsel (-)	-880.000

Tabel 4 - Eksempel på opgørelse af ejendomsavane efter EBL. Kilde: Egen tilvirkning med inspiration fra Beierholms publikation om salg af fast ejendom.

For landbrugsejendomme mv. der er omfattet af vurderingslovens § 33, stk. 1, 5 eller 7 findes der nogle særlige regler for ejerboligfradrag. For at opnå det særlige ejerboligfradrag er der visse betingelser, der skal opfyldes. Disse betingelser er, at ejendommen skal have været anvendt til landbrug mv., ejet i mindst 5 år, tjent som bolig for ejeren i en del eller hele perioden og afståelsen omfatter stuehuset eller ejerboligen inklusiv grund og have. Det særlige ejerboligfradrag reguleres ud fra et grundbeløb på kr. 268.600 jf. EBL § 6, stk. 2. For indkomståret 2015 er bundfradraget på kr. 277.500 og kr. 281.300 for 2016.

Reglen om indeksering jf. EBL § 5 A vil ikke kunne kombineres med reglen i EBL § 6, stk. 2 om det særlige bundfradrag. Derfor vil der ved overdragelse af ejendommen nøje skulle overvejes, hvilken af disse to muligheder der vil være fordelagtig for skatteyderen, og det vil det helt sikkert være en god ide at rådføre sig med en kompetent rådgiver. Hvis der i sælgerens ejertid er pålignet frigørelsesafgift på ejendommen, ned sættes den del af den skattepligtige fortjeneste som hovedregel med det dobbelte af den pålignede afgift. For blandet benyttede ejendomme der udover den erhvervsmæssige anvendelse også har tjent som bolig for ejeren eller dennes husstand vedrører avanceopgørelsen alene den resterende del af ejendommen jf.

EBL § 9, stk. 3. Den resterende del af ejendommen omfatter den del, der ikke har været anvendt til beboelse og dermed ikke er skattefri jf. EBL § 9, stk. 1 og 2.

For fysiske personer vil den opgjorte fortjeneste indgå i kapitalindkomst jf. PSL § 4, stk. 1, nr. 14. Ved anvendelse af virksomhedsordningen vil fortjenesten indgå i virksomhedsindkomsten, og derved beskattes det i fordelingen mellem kapitalafkast og yderligere overskud, der enten hæves eller opspares jf. VSL § 10. For juridiske personer, som i denne opgave vil være med fokus på kapitalselskaber (aktie- og anpartsselskaber) vil fortjenesten indgå i den almindelige skattepligtige indkomst jf. selskabsskatteloven (SEL) § 8, stk. 1.

Ved ejendomme, der sælges med tab, sker det på samme vis som ved opgørelse af fortjenesten efter EBL. Der er for sådanne opgjorte tab indført særlige regler for tabsfradrag i EBL § 6, stk. 3-6. Disse bestemmelser medfører at skattepligtig fortjeneste vil kunne reduceres med indkomstårets tab, der er realiseret ved skattepligtig afståelse af ejendomme. Det opgjorte tab vil ikke kunne anvendes til reduktion af anden indkomst, herunder heller ikke genvundne afskrivninger og dermed bliver tabet kildeartsbegrænset. I den situation, hvor tabet ikke vil kunne udlignes i skattepligtige fortjenester for fast ejendom, vil tabet kunne fremføres til fradrag i fortjenester i efterfølgende indkomstår. Fremførelsen af tabet er ikke tidsbegrænset og vil dermed kun anvendes ud i fremtiden uanset hvor gammelt tabet er. I den situation, hvor ejeren der har afstået en ejendom, har en ægtefælle vil der kunne ske overførsel af tabet til udligning i den samlevende ægtefælles skattepligtige fortjenester fra faste ejendomme omfattet af EBL. For de ejendomme, der er skattefritaget efter EBL § 8 og 9, vil der ikke være adgang til tabsfradrag. For ejendomme der er erhvervet før 19. maj 1993 var der ikke adgang til tabsfradrag og derfor vil tab, der vedrører perioden før dette tabsfradrag blev indført, ikke kunne fratrækkes. Det betyder, at adgangen til at fratække tabet er maksimeret, da der ikke kan opgøres et tab, der overstiger det tab som vil kunne opgøres ved anvendelse af en alternativ indgangsværdi. Det betyder, hvis der beregnes et tab ved anvendelse af den faktiske anskaffelsessum, der er større end tabet ved anvendelse af en af de særlige indgangsværdier, er det det laveste opgjorte tab, der kan fremføres. Hvis der fremkommer et tab ved anvendelse af den faktiske anskaffelsessum, men en gevinst ved anvendelse af en af de særlige indgangsværdier fastsættes tabet til kr. 0. I den situation hvor der sker en delafståelse af en ejendom, gælder der særlige regler om udligning af tab i tidligere års fortjenester jf. EBL § 6, stk. 6. Denne regel kaldes også carry back-reglen. Formålet med carry back-reglen er, at den skal sikre at tab og fortjeneste, der opstår indenfor en kortere tidshorisont ved afståelse af den oprindelige ejendom i flere delafståelser kan modregnes. Der vil kunne ske modregning i de to forudgående indkomstår, og reglen gælder også ved afståelse af den sidste del af den oprindelige ejendom. I det omfang hvor tabet overstiger fortjenesten vil der kunne ske fremførelse. Der vil ikke kunne ske fremførsel af det tab, der er modregnet i

fortjenesten i de to forudgående indkomstår. Dette sikrer at tabet ikke anvendes dobbelt som følge af carry back-reglen.

3.4.4 Beskatning af genvundne afskrivninger mv.

Erhvervsmæssige anvendte aktiver afskrives løbende efter AL, og derved foretages der fradrag for afskrivningerne løbende i indkomstopgørelsen. Ved afståelse af disse afskrivningsberettigede aktiver vil der kunne konstateres om de i ejerperioden foretagne skattemæssige afskrivninger har været svarende til den reelle værdinedgang på det pågældende aktiv. I den situation hvor salgssummen overstiger den nedskrevne værdi er det udtryk for at de skattemæssige afskrivninger har været større end den faktiske værdiforringelse. Hvor det er tilfældet vil der være tale om en fortjeneste ved genvundne afskrivninger jf. AL § 21, stk. 2. I den omvendte situation hvor salgssummen er mindre end den nedskrevne værdi, har afskrivningerne ikke været store nok i forhold til den faktiske værdiforringelse, og derved realiseres der et tab ved afståelsen jf. AL § 21, stk. 3.

I afståelsesåret sker der beskatning af fortjenesten, som er de genvundne afskrivninger eller fradrag for tabet. Afståelsesåret er på samme tidspunkt som i EBL og derved er afståelsesåret på det tidspunkt, hvor der er indgået en endelig og bindende aftale.

I situationer hvor der er sket en skade på ejendommen, og der udbetales forsikrings- og erstatningssummer skal disse udbetalinger behandles som salgssummer jf. AL § 48. Dette gælder også tilsvarende for ekspropriationserstatninger. Der er dog nogle særlige regler, når de genvundne afskrivninger realiseres igennem en skade, der resulterer i udbetaling af en erstatnings- eller forsikringssum jf. AL § 24. Disse særregler omhandler de situationer, hvor der sker genopførelse eller ombygning af en skadelidt bygning. I disse situationer sker der en obligatorisk udskydelse af beskatningen af den udbetalte erstatning, hvis de opstillede betingelser i loven er opfyldt. I den situation er der en sammenhæng med EBL, da en pligtmæssig anvendelse af AL § 24 også resulterer i en pligtmæssig anvendelse af EBL § 10 jf. AL § 24, stk. 10. Reglerne i AL og EBL er stort set parallelle og de forskelle der er, er at AL § 24 omhandler afskrivningsberettigede bygninger hvorimod EBL omhandler skade på ejendomme og dermed både afskrivningsberettigede og ikke-afskrivningsberettigede ejendomme. Den anden forskel der er, er at ordningen i AL § 24 er en tvungen ordning i forhold til EBL § 10 som er frivillig ordning og derved skal der efter AL § 24 succederes hvis betingelserne er opfyldt. Betingelserne for at beskatningen kan udskydes med AL § 24 er at genopførelse finder sted på samme ejendom, som den skadesramte og genopførelsen sker indenfor skadesåret eller det efterfølgende indkomstår.

I den situation hvor en afskrivningsberettiget bygning overgår til helt eller delvis ikke-afskrivningsberettiget anvendelse udløser den ændrede anvendelse ikke beskatning. Ved dette tilfælde vil der i stedet ske en udskydelse af opgørelsen af fortjenesten eller tabet til der foreligger en afståelse jf. LSR.1980.5.

I AL skal der også ske omregning af anskaffelses- og afståelsessummer til kontantværdier jf. AL § 45. Er aktivet anskaffet i indkomståret 1998 eller tidligere skal anskaffelsessummen dog kun kontantomregnes, hvor der efter hidtil gældende regler skulle kontantomregnes jf. AL § 61.

De fortjenester og tab der opgøres efter AL skal alle fuldt ud medtages i indkomstopgørelsen. For fysiske personer indgår den opgjorte fortjeneste eller tab i arbejdsmarkedsgrundlaget og ved opgørelse af den personlige indkomst. For juridiske personer indgår det i den almindelige skattepligtige indkomst.

Genvundne afskrivninger på bygninger og installationer er reguleret i AL kapitel 3. Ved opgørelsen af fortjeneste og tab på bygninger og særlige installationer, hvorpå der afskrives efter AL § 14 og 15 skal det ske særskilt for hver bygning eller installation jf. AL § 21, stk. 2. Denne opgøres af fortjeneste og tab opgøres som forskellen mellem salgssummen og den nedskrevne værdi. Den nedskrevne værdi opgøres ved, at de foretagne afskrivninger fratrækkes de afskrivningsberettigede udgifter til anskaffelse, forbedringer mv.. De foretagne afskrivninger er både de løbende afskrivninger i indkomstårene, forlods afskrivninger og forskudsafskrivninger. I opgørelsen jf. AL § 21 indgår ikke udgifter, der er straksafskrevet efter AL § 18, stk. 2 jf. AL § 18, stk. 4. For blandede benyttet ejendomme jf. AL § 21, stk. 2, 3. pkt. og blandet benyttet installationer jf. AL § 21, stk. 4 er der særlige opgørelsesregler.

Samtlige skattemæssige afskrivninger der er foretaget, herunder løbende afskrivninger, forlods- og forskudsafskrivninger kan maksimalt beskattes som genvundne afskrivninger. Dermed indgår ved opgørelsen af det beløb, der maksimalt beskattes som genvundne afskrivninger også frigivne etableringskonto- og iværksætterkontoindsud samt forskudsafskrivninger.

Nedenfor er illustreret et eksempel med brug af overstående regler. En afskrivningsberettiget bygning har en kontant anskaffelsessum på kr. 600.000, der er afskrevet med 4 % årligt og bygningen sælges efter 6 år for en kontant salgssum på kr. 900.000. Grundværdi udgør kr. 100.000 ved både anskaffelses- og salgssum.

Opgørelse af de genvundne afskrivninger	Kr.	
Kontantomregnet salgssum		800.000
Kontantomregnet anskaffelsessum	500.000	
Afskrivninger, 24 % af 500.000	120.000	

Nedskreven værdi		380.000
Fortjeneste		420.000
Beskatning efter AL § 21, stk. 2, maksimeret til de foretagne afskrivninger		120.000

Tabel 5 - Eksempel på opgørelse af genvundne afskrivninger. Kilde: Egen tilvirkning med inspiration fra undervisningsmateriale samt lærebog om indkomstskat.

I opgørelsen af de genvundne afskrivninger indgår også afskrivninger, der er foretaget efter tidligere regler jf. AL § 56, stk. 1. Det er de nuværende gældende regler, der gælder uanset der ikke var hjemmel til beskatning af de genvundne afskrivninger på det tidspunkt, hvor afskrivningerne blev foretaget. I perioden 1982 til 1990 blev der afskrevet efter reglerne om pristalsreguleret afskrivningsgrundlag. De genvundne afskrivninger der beregnes for denne periode ske på baggrund af et pristalsreguleret grundlag jf. AL § 56, stk. 2.

Der er tabsfradrag på afskrivningsberettigede bygninger og installationer efter AL § 21, stk. 1. Ligesom med genvinsten opgøres tab selvstændigt bygning for bygning og installation for installation. Tabet opgøres som forskellen mellem salgssummen og den nedskrevne værdi jf. AL § 21, stk. 3. I ovennævnte eksempel vil tabet med en salgssum på kr. 300.000 give et tab på kr. 80.000 (kr. 300.000 – kr. 380.000) og i den situation vil der ikke ske genindvinding af de foretagne afskrivninger. Dette betyder, at når ingen af de foretagne afskrivninger genindvindes ved afståelsen, skal der ske en reduktion af den faktiske anskaffelsessum med samtlige foretagne afskrivninger på kr. 120.000 og tabet på kr. 80.000 jf. EBL § 5, stk. 4, nr. 1 og 3.

Der er nogle undtagelser til hovedreglen for tabsfradrag. En undtagelse findes i AL § 21, stk. 3 og 4 og disse bestemmelser udelukker tabsfradrag, når skatteyderen afstår bygninger og installationer til et selskab, som personen direkte eller indirekte kontrollerer jf. AL § 21, stk. 5.

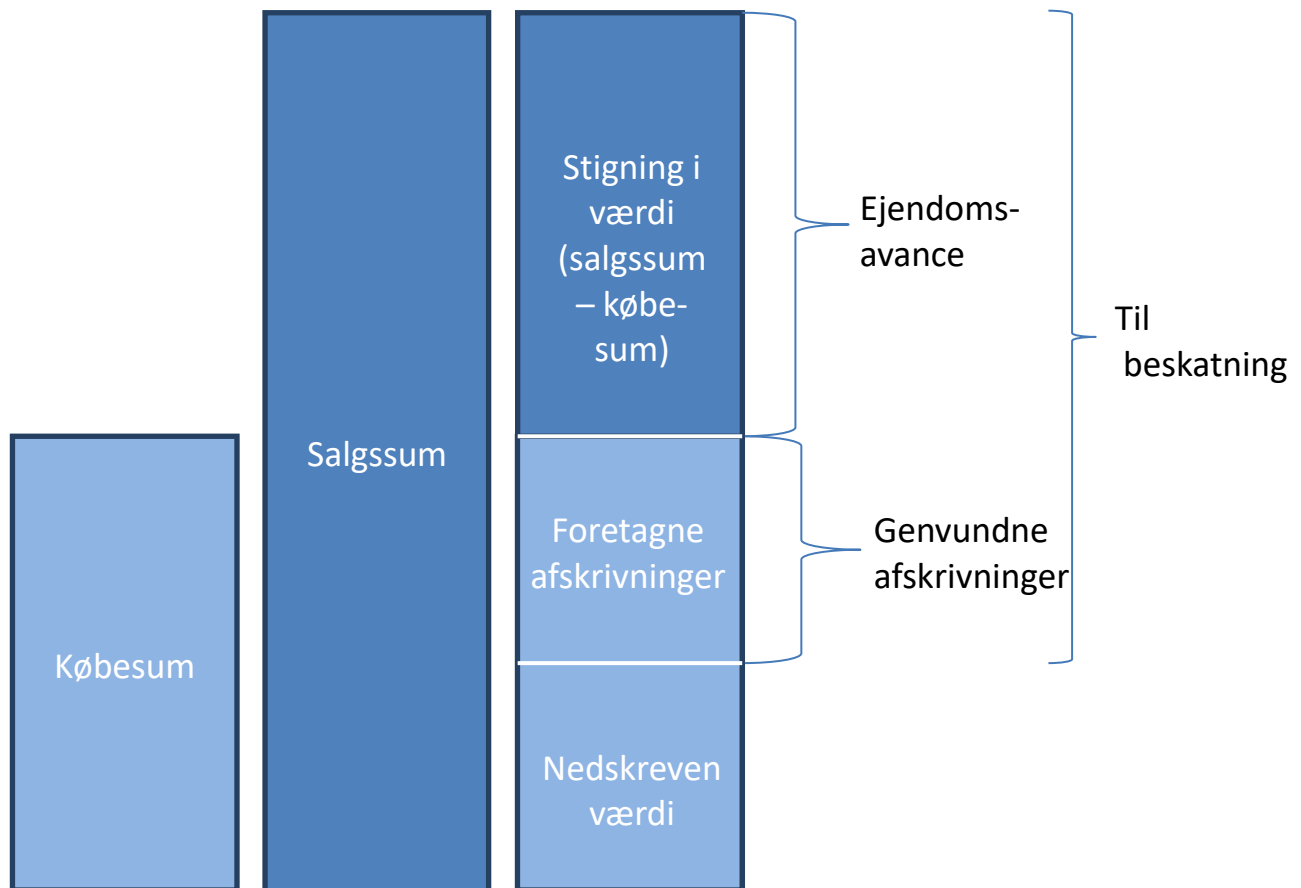
Når en bygning nedrives findes der regler for nedrivningsfradrag. Nedrives en bygning der er afskrevet efter AL § 14, vil der kunne foretages nedrivningsfradrag efter AL § 22, stk. 1, 1. pkt. Dette nedrivningsfradrag finder også anvendelse i den situation, hvor en særskilt afskrivningsberettiget installation udskiftes eller nedtages endeligt jf. AL § 22, stk. 1, 3. pkt. For at opnå dette nedrivningsfradrag er det en betingelse at den skattepligtige skal have ejet og anvendt bygningen eller installationen til afskrivningsberettiget formål i mindst 5 år af den samlede levetid jf. AL § 22, stk. 1, 5. pkt. Opgørelse af nedrivningsfradraget sker ved opgørelse af den uafskrevne del af anskaffelsessummen i nedrivningsåret. Hvis der i forbindelse med nedrivningen sker salg af materialer og lignende vil fradraget skulle mindskes med det beløb, der er indvundet ved salget. De udgifter, der er i forbindelse med nedrivningen, vil ikke være fradragsberettiget jf. LSR.1070.143. Nedrives en bygning kun delvist, vil der kun kunne gives et forholdsmæssigt nedrivningsfradrag jf. TfS.1984.116.LSR. For driftsbygninger, der er sammenbyggede, vil der kun kunne foretages fradrag for den del, som har været anvendt til afskrivningsberettiget formål. Nedrivningen skal være foretaget in-

den, der er indgået en salgsaftale for at der vil kunne foretages nedrivningsfradrag. Hvis det fremgår af aftalen, at sælger er forpligtet til at nedrive bygningen og dermed at denne bygning ikke er en del af overdragelsen vil sælger kunne foretage nedrivningsfradrag til trods for, at nedrivningen først sker efter den aftalte overdragelsesdato jf. SKM.2003.311.VLR. I den situation hvor betingelsen for at ejendommen skal have været anvendt 5 år til afskrivningsberettiget formål ikke er opfyldt, og der dermed ikke vil kunne foretages nedrivningsfradrag på nedrivningstidspunktet, udskydes tabsfradraget til det indkomstår hvor ejendommen sælges jf. AL § 22, stk. 2. Denne bestemmelse er gældende for nedrivninger der sker i indkomståret 1999 eller senere.

Ved opgørelsen af ejendomsavancen efter EBL hvor der er foretaget nedrivning og den faktiske anskaffelsessum anvendes skal der ske en nedsættelse af denne faktiske anskaffelsessum med de foretagne afskrivninger, nedrivningsfradrag mv. jf. EBL § 5, stk. 4, nr. 2. I overstående eksempel i tabel 2 vil det betyde, at anskaffelsessummen i avanceopgørelsen vil skulle nedsættes med de foretagne afskrivninger på kr. 120.000 og den nedskrevne værdi på kr. 380.000, medmindre der er sket salg af materiale og lignende fra nedrivningen.

Ved skadede bygninger eller installation, der er afskrivningsberettiget og hvor afskrivningsgrundlaget nedsættes efter AL § 23, vil der efter bestemmelsen 2. pkt. kunne opnås et fradrag i skadesåret, der vil være svarende til værdiforringelsen. Dette fradrag i skadesåret vil skulle fragå anskaffelsessummen ved opgørelse af ejendomsavancen efter EBL jf. EBL § 5, stk. 4, nr. 3. Denne bestemmelse i AL § 23 vil ikke kunne anvendes i den situation, hvor der er modtaget en erstatnings- eller forsikringssum og derefter genopført efter AL § 24.

Som opsamling på afsnittet om beskatning af fortjenester ved afståelse af fast ejendom efter EBL er der nedenfor illustreret en figur, som giver et overblik over samspillet i beskatningen mellem EBL og AL. Figuren illustrerer hvordan købesummen sammenholdes med den nedskrevne værdi, og hvis salgssummen er højere end købssummen vil de afskrivninger, der er foretaget i årenes løb, skulle genbeskattes efter AL. Genbeskatningen sker samme sted som fradraget er foretaget i løbet af årene. Det vil sige for fysiske personer sker der genbeskatning i den personlige indkomst, og for selskaber vil der ske genbeskatning i den skattepligtige indkomst. Den anden del figuren illustrerer, er værdistigningen på ejendommen som er forskellen mellem købesummen og salgssummen. Det er den del der er omfattet af reglerne for ejendomsavance medmindre det er en næringsbeskattet ejendom. Værdistigningen beskattes som beskrevet som ejendomsavance og dermed sker beskatningen for fysiske personer i kapitalindkomst og for selskaber i den skattepligtige indkomst. Dermed giver figuren et overblik over, hvad der er omfattet af hvilke regler og hvilken del der skal til beskatning.



Figur 1 - Illustration af sammenhængene i beskatningen mellem EBL og AL. Kilde: Egen tilvirkning med inspiration fra Beierholms publikation om salg af fast ejendom.

4 Pengetanksreglen

Pengetanksreglen er en værnsregel, der anvendes ved blandt andet succession ved overdragelse af aktier, og succession ved overdragelse af erhvervsvirksomhed. Det er vigtigt, at rådgiver har kendskab til denne regel, da overdragelsen af ikke-erhvervsmæssig virksomhed/aktier som blandt andet omfatter virksomheder/selskaber med udlejningsejendomme, finansielle midler mv. ikke kan ske ved succession og dermed udskyde beskatningen. Virkningen af succession er, at overdrageren ikke skal beskattes af de ved overdragelsen konstaterede fortjenester, hvorimod køberen indtræder i sælgerens skattemæssige stilling, som både omfatter anskaffelsestidspunkt, anskaffelsessum og anskaffelseshensigt for de overtagne aktiver.

Succession er opstået for at lette generationsskifter, og derved skabe skattemæssig neutralitet mellem generationsskifter. Det har også til formål, at der ikke sker utilsigtet udskydelse af overdragelser, da likviditeten til overdragelsen kan være for tung at løft. Dette vil kunne bevirke, at virksomheden som følge af en skattepligtig overdragelse vil komme til at stå svage, idet likviditeten er reduceret for at få en mindre handelsværdi. Det kan resultere i, at finansiering og likviditet til driften og investeringer kan blive svære at fremskaffe ved en eventuel ekstern lånegiver. Den ældre generation har typisk anvendt en væsentlig del af den modtagne salgssum til betaling af skatten eller også vil den stå i et holdingselskab, hvor beskatningen ikke er sket endnu. Der er nogle områder hvor politikkerne har ønsket at reglerne om succession ikke skal anvendes. Dette er årsagen til, at der er lavet den såkaldte pengetanksregel, som findes i ABL, dødsboskatte-loven, pensionsbeskatningsloven, virksomhedsskatte-loven og etablerings- og iværksætterkontoloven. Disse love har stort set samme udformning og dermed vil dommene kunne anvendes parallelt. Indeværende afsnit vil blive behandlet med udgangspunkt i ABL. Reglen findes i ABL § 34, stk. 6.

Indledningsvist er det vigtig for rådgiveren, at få defineret hvilke typer virksomheder og selskaber, der er omfattet af pengetanksreglen. Hovedreglen er, at et selskab er omfattet af pengetanksreglen, når det er en såkaldt passiv investering, der er i selskabet. Ved passiv investering forstås efter Den Juridiske Vejledning C.E.3.3.4.3.4.2 at 50 % eller mere af indtægterne fra selskabet stammer fra udlejning af fast ejendom, besiddelse af kontanter, værdipapirer eller lignende opgjort som gennemsnittet af de seneste tre regnskabsår. Dertil kommer at handelsværdien af selskabets udlejningsejendomme, kontanter, værdipapirer eller lignende udgør 50 % eller mere af handelsværdien af selskabets samlede aktiver på udlodningstidspunktet eller opgjort som gennemsnittet af de seneste tre regnskabsår. Den første del omfatter "resultat-testen" og den anden del omfatter "balance-testen". I "resultat-testen" indgår indtægter som et begreb og i denne sammenhæng skal indtægter forstås som den regnskabsmæssige nettoomsætning tillagt summen af øvrige

regnskabsførte indtægter. Nedenfor er opstillet en tabel, der giver et overblik for rådgiveren over regler og praksis for finansielle aktiver, der er omfattet af pengetanksreglen:

Aktiv	Regler og praksis
Udlejnings-ejendomme	<p>Udlejningsejendomme, der anvendes af datterselskaber anses for ikke-finansielle aktiver. Der skal ske konsolidering af dattervirksomhederne (se eksempel nedenfor)</p> <p>Landbrugsejendomme der bortforpagtes anses for ikke-finansielle aktiver.</p> <p>Klassifikationen i årsrapporten har ingen indflydelse og dermed er det ligegyldigt om udlejningsejendommen er klassificeret som omsætningsaktiv jf. SKM.2004.176. Det er først en udlejningsejendom, når ejendommen er udlejet jf. SKM.2012.728.</p>
Kontanter	<p>Likvider er likvider jf. SKM.2003.458. Der kigges kun på aktivsiden i denne situation. Pengebeholdning fra forudbetalinger fra kunder for tjenesteydelser, som et selskab skulle levere i senere regnskabsår blev anset for passive aktiver. Andres likvider skal ikke indgå jf. SKM.2005.166. Dette er eksempelvis klientkonti ol. Klientkonti er dog et finansielt aktiv, hvis selskabet kan råde over disse jf. SKM.2005.166.LSR.</p>
Værdipapirer og lignende	<p>Aktier i datterselskaber indgår ikke, hvis der er direkte eller indirekte indflydelse på mindst 25 % af kapitalen. Der skal ske konsolidering i stedet.</p> <p>Momstilgodehavender jf. SKM.2007.106 er et krav og indgår dermed ikke som et finansielt aktiv.</p> <p>Andelsbeviser efter ABL § 18 er et ikke-finansielt aktiv, da dette ikke anses som værdipapirer.</p>

Tabel 6 - Ikke-udtømmende liste over regler og praksis for finansielle aktiver omfattet af pengetanksreglen. Kilde: Egen tilvirkning.

Nedenfor ses et beregningseksempel på opgørelse af handelsværdien for de finansielle aktiver i et selskab (ingen internt oparbejdet goodwill) og opgørelse af andelen til brug for vurdering af pengetanksreglen:

Aktiver	T.kr.	Finansiel aktiv
Udlejningsejendom	2.000	Ja
Driftsmidler	2.000	Nej
Varelager	1.000	Nej
Debitorer	1.000	Nej
Værdipapirer	3.000	Ja
Likvider	1.000	Ja
Aktiver i alt	10.000	
Finansielle aktiver	6.000	60 %

Tabel 7 - Beregningseksempel på pengetanksreglen for "balancetesten". Kilde: Egen tilvirkning.

Der er nogle særlige regler i den situation, hvor et selskab ejer aktier i et eller flere datterselskaber. Denne regel omfatter kapital i datterselskaber, hvor selskabet ejer direkte eller indirekte mere end 25 % af kapitalen. I den situation skal afkastet fra datterselskaberne ikke medtages i omsætningen og værdien af aktierne i datterselskabet skal ikke medtages som værdi ved opgørelse af de finansielle aktiver. Aktierne medregnes i stedet for med ejerandelen af selskabet for hver enkelt post. Det vil sige, at der foretages en prorata konsolidering og dermed foretages der en samlet vurdering af hvor meget, der vedrører den aktive investering og hvor meget der vedrører den passive investering.

I den situation, hvor en ejendom i det ene selskab udlejes til datterselskabet til brug for deres drift, forefindes der også en undtagelse til hovedreglen. I den situation vil dette ikke være en passiv investering til trods for at ejendommen anvendes som en udlejningsejendom i det udlejende selskab. Ejendommen anvendes dog i driften i det datterselskab, der lejer ejendommen og i denne situation kigges der igennem selskaberne, og der ses på den reelle anvendelse for koncernen samlet set. Dermed skal ejendommen medtages i den aktive del af virksomheden. Lejeindtægten vil dog hverken skulle medtages ved opgørelse af den passive eller aktive del af virksomheden. Ved delvis anvendelse i driften og delvis udlejning medtages en forholdsmæssig del ved opgørelse af den aktive og passive del af virksomheden. Nedenfor kan ses en illustration af reglen for datterselskaber ved anvendelse af et beregningseksempel. Den faste ejendom anvendes i dattervirksomhedens drift og dermed er værdipapirer og likvider kun finansielle aktiver.

Aktiver t.kr.	Selskabs A A/S	Selskab B A/S	Konsolidering B A/S 50 % ejerandel	Eliminering	Konsolideret balance
Goodwill		2.000	1.000		1.000
Fast ejendom	2.000				2.000
Driftsmidler	2.000	2.000	1.000		3.000
Varelager	1.000	1.000	500		1.500
Debitorer	1.000	1.000	500		1.500
Værdipapirer	3.000	3.000	1.500	-2.000 (aktier i B)	2.500
Likvider	1.000	1.000	500		1.500
Aktiver i alt	10.000	10.000	5.000	-2.000	13.000
Finansielle aktiver					4.000 = 31 %

Table 8 - Beregningseksempel på pengetanksreglen for "balancetesten" ved konsolidering af datterselskab. Kilde: Egen tilvirkning.

Af ovenstående eksempel fremgår det at selskabet overholder balancetestens krav for pengetanksreglen.

5 Skattemæssig overdragelse af ejendom fra fysisk og juridisk person

I ovenstående afsnit er der redegjort for teorien om EBL. I indeværende afsnit vil der blive præsenteret to caseejendomme som anvendes til nedenstående analyser. Analyserne skal danne grundlag for en vurdering af i hvilke situationer det er mest skatteoptimalt at benytte de enkelte metoder. Til brug for beregningerne i analyserne vil der blive anvendt 2016 satserne. I nedenstående afsnit vil der for juridiske personer blive anvendt et kapitalselskab som grundlag for analyserne og vurderingerne.

5.1 Oplysninger til brug for analyserne og vurderingerne i opgaven

I indeværende afsnit vil caseejendommene til brug for analysearbejdet blive præsenteret. I de opstillede caseejendomme vil der blive arbejdet med to typer af ejendomme, da nogle af analyserne og vurderingerne vil blive forskellige alt efter hvilken af ejendommene, der tages udgangspunkt i. I de opstillede caseejendomme er der som den ene af ejendommene anvendt en afskrivningsberettiget produktionsejendom, og som den anden ejendom er der anvendt en udlejningsejendom, der er anvendt til beboelse og derfor ikke afskrivningsberettiget. Forskellene i forhold til ejendommene vil være i de situationer, hvor der er begrænsninger som følge af pengetanksreglen, og derfor er der valgt inddragelse af disse to typer af ejendomme. Casen om produktionsejendommen vil være, den der anvendes primært, mens casen om boligudlejningsejendommen anvendes sekundært.

Købsoplysningerne for produktionsejendommen er, at den er købt 5/1 1989 kontant til kr. 16.000.000, heraf grundværdi på kr. 1.000.000. Produktionsejendommen er anvendt 100 % til erhverv og dermed er der ingen fordeling mellem privat og erhverv. Ejendommen er ikke omfattet af de særlige regler for landbrug mv. Ejendomsvurderingen for 1/1 1993 og 1/1 1996 var på henholdsvis kr. 11.000.000 og kr. 13.000.000. Der er foretaget en § 4B-vurdering, som lyder på kr. 15.000.000. Tidligere skulle § 4B-vurderingen anvendes, hvis der var foretaget en sådan. Dette er der lavet om på, således at der fra 2/6 1998 er frihed til at vælge imellem § 4B-vurderingen og de øvrige alt efter hvilken en, der er mest fordelagtig. Der er foretaget en forbedring på ejendommen i 2012 på kr. 5.000.000. Ejendommen er solgt igen den 15/7 2016 til en nominel salgssum på kr. 25.102.041. Ved kontantomregning af salgssummen er den kontante salgssum på kr. 25.000.000. Heraf udgør grundværdien kr. 1.000.000 og der er salgsmkostninger for kr. 500.000. Den nominelle salgssum er sammensat af kr. 20.000.000 som er modtaget kontant og overtagelse af lån på nominal kr. 5.102.041 til kurs 98. Produktionsejendommen er som beskrevet afskrivningsberettiget og der er

foretaget afskrivninger med 4 % alle årene undtagen salgsåret, da der ikke foretages skattemæssige afskrivninger i salgsåret jf. AL § 20. Afskrivningsgrundlaget er på kr. 20.000.000 og der er samlet set foretaget afskrivninger på kr. 17.920.000. Fordelingen af afskrivningerne er med kr. 2.560.000 før 1993 og kr. 15.360.000 fra 1993 og derefter. Der vil løbende i analyserne opstilles flere forudsætninger, hvor det er relevant.

Købsoplysningerne for udlejningsejendomme er, at den er købt 5/1 1996 kontant til kr. 40.000.000. Udlejningsejendommen er anvendt 100 % til erhvervsmæssigt formål og til udlejning for beboelse. Hvis det havde været udlejning til erhverv ville der kunne foretages afskrivning på den erhvervsmæssige del, hvis erhvervet ikke er omfattet af AL § 14, stk. 2. Der er heller ikke nogle særlig installationer på ejendommen. Hvis der havde været det kunne der have været foretaget afskrivninger på den del. Ejendommen er ikke omfattet af de særlige regler for landbrug mv. Der er foretaget en forbedring på ejendommen i 2015 på kr. 7.000.000. Ejendommen er solgt den 6/6 2016 til en nominel salgssum på kr. 50.151.515. Ved kontantomregning af salgssummen er den kontante salgssum på kr. 50.000.000. Heraf udgør grundværdien kr. 4.500.000 og der er salgsmkostninger for kr. 500.000. Den nominelle salgssum er sammensat af kr. 35.000.000 som er modtaget kontant og overtagelse af lån på nominel kr. 15.151.515 til kurs 99. Ejendommen er som beskrevet ikke-afskrivningsberettiget og der er dermed ikke foretaget nogen afskrivninger på ejendommen. Der vil løbende i analyserne opstilles flere forudsætninger, hvor det er relevant.

5.2 Analyse og vurdering af produktionsejendommen

I indeværende afsnit vil der ske en beregning af, hvad det koster i skat at overdrage produktionsejendommen fra henholdsvis en fysisk person og et selskab. Ejendomsavanceopgørelsen vil være den samme for begge scenarier, men beskatningen vil være forskellige for henholdsvis den fysiske person og selskabet. Med udgangspunkt i ovenstående vil der i indeværende afsnit først blive opstillet beregningen af de genvundne afskrivninger samt beregningen af ejendomsavancen. Herefter vil beregningen af beskatningen for den fysiske person og selskabet blive illustreret. Derefter vil der blive foretaget en vurdering af forskelle og ligheder for de forskellige beskatningsmuligheder.

Nedenfor i tabellen er illustreret beregningen for de genvundne afskrivninger:

Beregning af genvundne afskrivninger	Forklaring	Kr.
Salgssum afskrivningsberettiget bygning	Kontantomregnede salgssum – salgsmkostninger - forholdsmæssige andel af grunden (25.000.000 – 500.000 –	23.523.984

	(1.000.000/25.102.041*24.500.000)	
Samlet afskrivningsgrundlag		20.000.000
Foretagne afskrivninger		17.920.000
Genvundne afskrivninger	Salgssum – nedskreven værdi (23.523.984 – 2.080.000) Nedskreven værdi = 20.000.000 – 17.920.000 Mindste værdi af salgssum fratrukket nedskreven værdi og foretagne afskrivninger	17.920.000
Heraf før 1993	Forholdsmæssig andel af de genvundne afskrivninger: (17.920.000/17.920.000*2.560.000)	2.560.000
Heraf 1993 og senere	Forholdsmæssig andel af de genvundne afskrivninger (17.920.000/17.920.000*15.360.000)	15.360.000
Afskrivninger efter genbeskatning	Foretagne afskrivninger – genvundne afskrivninger (17.920.000 – 17.920.000)	0

Tabel 9 - Beregning af genvundne afskrivninger for produktionsejendommen. Kilde: Egen tilvirkning.

Af ovenstående beregning kan det ses at der skal ske en beskatning af genvundne afskrivninger på kr. 17.920.000 i den personlige indkomst for fysiske personer og den almindelige skattepligtige indkomst for juridiske personer. Denne beregning af genvundne afskrivninger vil som det kan ses nedenfor indgå i ejendomsavanceopgørelsen. Nedenfor i tabellen er illustreret beregning for ejendomsavancen:

Beregning af ejendomsavance	Anskaffelsessum	Ejendomsværdi 1/1 1993 + 10 %	§ 4B- vurdering
Reguleret salgssum (kontantomregnede salgssum - salgsomkostninger 25.000.000 – 500.000)	24.500.000	24.500.000	24.500.000
Anskaffelsessum/samlet indgangsværdi	16.000.000	12.550.000	15.000.000
Pristalsregulering indtil 1993 (anskaffelsessum * beregnet pristalsregulering for 1993 ¹⁰ / beregnet pristalsregulering for 1989 - anskaffelsessummen 16.000.000*65,68/58,40-16.000.000)	1.994.377		
Forbedringer før 1993	0		
Forbedringer for 1993 og senere udover 10.000 kr.	4.990.000	4.990.000	4.990.000
10.000 kroners tillæg (23 år)	230.000	230.000	230.000
Afskrivninger (se beregning af genvundne afskrivninger)	-17.920.000	-15.360.000	-15.360.000
Genvundne afskrivninger (se beregning af genvundne afskrivninger)	17.920.000	15.360.000	15.360.000

¹⁰ Den beregnede pristalsregulering beregnes ved at finde reguleringstallene i Den Juridiske Vejledning C.H.2.1.9.4. Eksempelvis beregnes den for 1993 ved at tage det beregnede pristalsregulering for 1994 / reguleringstallet for 1994 * reguleringstallet for 1993.

Reguleret anskaffelsessum	23.214.377	17.770.000	20.220.000
Skattepligtig avance	1.285.623	6.730.000	4.280.000

Tabel 10 - Beregning af ejendomsavance for produktionsejendommen. Kilde: Egen tilvirkning.

Som det kan ses af overstående beregning er det ikke en god ide for skatteyderen at vælge nogle af indgangsværdierne, da den beregnede skattepligtige avance bliver højere jf. tabel 10. Avancerne ved anvendelse af indgangsværdierne bliver henholdsvis kr. 6.730.000 og kr. 4.280.000, hvilket er højere end avancen ved anvendelse af den faktiske anskaffelsessum, som udgør kr. 1.285.623. Dermed vil skatteyderen vælge den faktiske anskaffelsessum ved opgørelse af ejendomsavancen, da avancen bliver lavest med kr. 1.285.623. Overstående eksempel viser desuden, hvor vigtigt, det er at rådføre sig med en rådgiver, da et forkert valg kan betyde at skatteyderen skal betale mere i skat end ved valg af den mest optimale anskaffelsessum set med skatteoptimeret briller. Den mest optimale anskaffelsessum er at vælge den højeste anskaffelsessum som muligt.

I nedenstående tabel fremgår det hvordan beskatningen sker hos henholdsvis en fysisk person og et selskab af henholdsvis genvundne afskrivninger og ejendomsavancen:

Beskatningen hos fysiske personer og selskab	Fysisk person1 efter PSL	Fysisk person efter VSL	Selskab
Beskatningsgrundlag for genvundne afskrivninger	17.920.000	17.920.000	17.920.000
Beskattes som	Personlig indkomst	Virksomhedsindkomst	Almindelig indkomst
Marginale beskatningsprocent	56,4 %	56,4 %	22 %
Beskatningsgrundlag for ejendomsavance	1.285.623	1.285.623	1.285.623
Beskattes som	Kapitalindkomst	Virksomhedsindkomst	Almindelig indkomst
Marginale beskatningsprocent	42,7 %	56,4 %	22 %
Beskatningsgrundlag renteudgifter	-100.000	-100.000	-100.000
Beskatningen for genvundne afskrivninger	10.106.880	10.106.880	3.942.400
Beskatningen af ejendomsavance og renteudgifter	506.261	661.842	260.837
Avancebeskatning ved udlodning fra selskabet	0	0	6.251.412
Samlet betaling af skat	10.613.141	10.768.722	10.454.649

Tabel 11 – Beregning af beskatning for ejendomsavance og genvundne afskrivninger hos fysiske personer og selskaber for produktionsejendommen. Kilde: Egen tilvirkning.

Overstående beregning af beskatningen for fysiske personer er baseret på marginale skattesatser for 2016¹¹ og for selskaber er anvendt de aktuelle satser for 2016. Overstående beregning af beskatningen for fysiske personer er opdelt i to grupper, da det er yderpunkterne. Personer har valgfrihed mellem tre forskellige beskatningsformer og disse beskatningsformer er beskatning efter personskatteoven (PSL), kapitalafkastordningen (KAO) og virksomhedsordningen (VSO). I opgaven er der valgt at tage udgangspunkt i beskatning efter PSL og VSO, da KAO er en forenklet udgave af VSO. I overstående beregningseksempel er der ikke inddraget sambeskatning mellem ægtefæller. Disse forhold vil være relevante, hvis ægtefællen har en lav indkomst. Bundgrænsen for kapitalindkomst vil kunne anvendes dobbelt, hvis ægtefællen ikke har noget og tilsvarende for bundgrænsen for aktieindkomst.

Ved beskatning efter PSL sker genbeskatningen af genvundne afskrivninger som personlig indkomst med en marginal skatteprocent på 56,4 %, og beskatningen af ejendomsavancen som kapitalindkomst med en marginal skatteprocent på 42,7 %. Den samlede betaling af skat bliver jf. tabel 11 kr. 10.613.141. Denne situation vil typisk forekomme i den situation, hvor ejeren vælger at udtræde af VSO inden salget, fordi den sidste ejendom sælges og dermed ophører VSO. I denne situation vil der ske beskatning af det opsparede overskud på tilsvarende vis som ved ophør af VSO, men ejendomsavancen vil blive beskattet som kapitalindkomst i stedet for virksomhedsindkomst, som beskattes i personlig indkomst. Beskatning efter PSL vil ikke særlig ofte forekomme for fysiske personer, da det er mere skatteoptimalt at anvende KAO eller VSO, hvor de opnår fradrag for renteudgifterne, og dermed en lavere skattebetaling.

Ved beskatning efter VSO er der i overstående beregningseksempel taget udgangspunkt i at alt overskud kommer til beskatning, og der derved ikke opspares i VSO. Ved anvendelse af VSO skal der opgøres en virksomhedsindkomst, som består af genvundne afskrivninger, og ejendomsavance fratrukket renteudgifter og et kapitalafkast. Virksomhedsindkomsten beskattes som personlig indkomst med en marginal skatteprocent på 56,4 % og den samlede skattebetaling jf. tabel 11 bliver kr. 10.768.722. I opgaven er der brugt et kapitalafkast på kr. 50.000. Kapitalafkastet fratækkes dermed den personlige indkomst og beskattes i stedet som kapitalindkomst. Det antages, at der er en privat negativ kapitalindkomst på kr. 10.000, og dermed skal der ikke betales topskat af kapitalindkomsten, da den er under kr. 41.900 samlet. I beregningseksemplet er der regnet med den marginale skattesats på 42,7 % i beskatning af den positive kapitalindkomst. Dermed får det ikke betydning om den er over eller under grænsen, da der maksimalt vil ske en beskatning på 42,7 % af den sidste tjente krone under kapitalindkomst. Alternativt vil det hele kunne opspares i VSO under den forudsætning at, der ikke er foretaget nogen hævninger i VSO, og at virksomheden fortsætter beskatningen efter VSO. Ved dette alternativ vil der skulle betales en foreløbig virksomhedsskat på 22 % af

¹¹ Disse marginale skattesatser for 2016 er indhentet fra skatteministeriets hjemmeside.

genvundne afskrivninger og ejendomsavance fratrukket renteudgifter og kapitalafkast, hvilket er kr. kr. 4.192.237, samt beskatning af kapitalafkastet, hvilket er kr. 21.350. Dermed bliver den samlede beskatning ved opsparing i VSO kr. 4.213.587. Dette beløb er svarende til beskatning i et selskab, hvor gevinsten ikke udloddes til aktionærene.

I et selskab beskattes det hele i den almindelige indkomst, og derved bliver beskatningen af genvundne afskrivninger og ejendomsavancen fratrukket renter kr. 4.203.237 jf. tallene i tabel 11 for beskatning af genvundne afskrivninger kr. 3.942.400 og beskatningen af ejendomsavance og renteudgifter kr. 260.837. Hvis aktionæren vil have gevinsten ud til sig selv skal ejeren betale udbytteskat, hvor der sker en beskatning på 27 % af de første kr. 50.600 og 42 % af det resterende under forudsætning af, at der ikke er anden aktieindkomst. Derved kan det konkluderes at beskatningen er billigst ved salg inde i selskabet. Aktionæren vil også løbende kunne få udbytte ud og derved opnå en billigere beskatning, da den billigere udbyttebeskatning vil kunne anvendes årligt. Det kan konkluderes at beskatningen samlet set er billigst inde i selskabet og nedenfor vil komme rådgivningsløsninger til hvordan en personlig virksomhed kan blive til et selskab og derved opnå den laveste beskatning. Alternativer til udskydelse af beskatningen i selskaber er analyseret og vurderet i nedenstående afsnit.

Et alternativ, hvor beskatningen kan udskydes for den del der vedrører ejendomsavancen, er ved genanbringelse af avancen i køb af en ny produktionsejendom i personlig regi. Dermed skal der kun ske beskatning af de genvundne afskrivninger. Reglerne er beskrevet ovenfor ved redegørelse af reglerne i EBL. Ejendommen omfatter betingelserne for genanbringelse, når ejendommen er omfattet af EBL, og ejendommen har været anvendt erhvervsmæssigt i personlig regi eller i ejerens driftsselskab, hvor der er bestemmende indflydelse. Hertil kommer at erhvervelsen af den nye produktionsejendom skal ske senest i året efter salget af den gamle produktionsejendom. I den situation, hvor produktionsejendommen ligger i driftsselskabet, vil reglerne om genanbringelse også kunne anvendes. Omvendt er der ikke transparens, hvor ejendommen ligger i et selskab, der er koncernforbundne med driftsselskabet. Dette er klart et område, hvor det anbefales at søge rådgivning.

5.3 Analyse og vurdering af udlejningsejendommen

I indeværende afsnit vil der ske en beregning af, hvad det medfører i skattebetaling at overdrage udlejningsejendommen fra henholdsvis en fysisk person og et selskab. Ejendomsavanceopgørelsen vil være den samme for begge scenarier, men beskatningen vil være forskellige for henholdsvis den fysiske person og selskabet. For udlejningsejendommen skal der ikke laves en beregning af genvundne afskrivninger, da ejen-

dommen ikke er afskrivningsberettiget. Dermed skal der heller ikke ske beskatning af genvundne afskrivninger, da der ikke har været fratrukket nogen løbende afskrivninger vedrørende ejendommen. Der vil derfor i indeværende afsnit kun blive opstillet en beregning af ejendomsavancen. Herefter vil beregningen af beskatningen for den fysiske person og selskabet blive illustreret. Derefter vil der blive foretaget en vurdering af forskelle og ligheder for de forskellige beskatningsmuligheder. Nedenfor i tabellen er der opstillet beregning for ejendomsavancen:

Beregning af ejendomsavance	Anskaffelsessum
Reguleret salgssum (kontantomregnede salgssum - salgsomkostninger 50.000.000 – 500.000)	49.500.000
Anskaffelsessum	40.000.000
Forbedringer for 1993 og senere udover 10.000 kr.	6.990.000
10.000 kroners tillæg (20 år)	200.000
Reguleret anskaffelsessum	47.190.000
Skattepligtig avance	2.310.000

Tablet 12 - Beregning af ejendomsavance for udlejningsejendommen. Kilde: Egen tilvirkning.

Som det kan ses af overstående beregning anvendes reglerne om de særlige indgangsværdier ikke da udlejningsejendommen er anskaffet efter skæringen i 1993 og derved er det den faktiske anskaffelsessum, der skal anvendes.

I nedenstående tabel fremgår det, hvordan beskatningen af ejendomsavancen sker hos henholdsvis en fysisk person og et selskab:

Beskatningen hos fysiske personer og selskab	Fysisk person efter PSL	Fysisk person efter VSL	Selskab
Beskatningsgrundlag for ejendomsavance	2.310.000	2.310.000	2.310.000
Beskattes som	Kapitalindkomst	Virksomhedsindkomst	Almindelig indkomst
Marginale beskatningsprocent	42,7 %	56,4 %	22 %
Beskatningsgrundlag renteudgifter	-100.000	-100.000	-100.000
Beskatningen af ejendomsavance og renteudgifter	943.670	1.239.590	486.200
Avancebeskatning ved udlodning fra selskabet	0	0	716.406
Samlet betaling af skat	943.670	1.239.590	1.202.606

Tablet 13 – Beregning af beskatning for ejendomsavance hos fysiske personer og selskaber. Kilde: Egen tilvirkning.

Overstående beregning af beskatningen for fysiske personer er baseret på marginale skattesatser for 2016¹², og for selskaber er anvendt de aktuelle satser for 2016. Overstående beregning af beskatningen for fysiske personer er opdelt i to grupper, da det er yderpunkterne. Personer har valgfrihed mellem tre forskellige beskatningsformer og disse beskatningsformer, er beskatning efter personskatteoven (PSL), kapitalafkastordningen (KAO) og virksomhedsordningen (VSO). I opgaven er der valgt at tage udgangspunkt i beskatning efter PSL og VSO, da KAO er en forenklet udgave af VSO. I overstående beregningseksempel er ikke inddraget sambeskatning mellem ægtefæller. Disse forhold vil være relevante, hvis ægtefællen har en lav indkomst. Bundgrænsen for kapitalindkomst vil kunne anvendes dobbelt, hvis ægtefællen ikke har noget og tilsvarende for bundgrænsen for aktieindkomst.

Ved beskatning efter PSL sker beskatningen af ejendomsavancen som kapitalindkomst med en marginal skatteprocent på 42,7 %, hvilket giver en samlet skattebetaling på kr. 943.670 jf. tabel 13. Denne situation vil typisk forekomme i den situation, hvor ejeren vælger at udtræde af VSO inden salget, fordi den sidste ejendom sælges og dermed ophører VSO. I denne situation vil der ske beskatning af det opsparede overskud på tilsvarende vis som ved ophør af VSO, men ejendomsavancen vil blive beskattet som kapitalindkomst i stedet for virksomhedsindkomst, som beskattes i personlig indkomst. Beskatning efter PSL forekommer sjældent for fysiske personer, da det er mere skatteoptimalt at anvende KAO eller VSO, hvor de opnår fradrag for renteudgifterne. I denne situation hvor der ingen beskatning er af genvundne afskrivninger vil det være den mest optimale beskatning, når der kigges på den skat, der skal betales. Der kan dog være andre forhold, der taler for at vælge en af de andre løsninger. Nogle af disse alternativer er, hvis personen i VSO har et stort opsparet overskud, som ved anvendelse af PSL vil komme til beskatning i det ene år. Der vil det være en fordel hvis virksomhedsordningen fortsættes og opsparet overskud beskattes løbende over nogle år, så personen undgår beskatning af topskat. Et andet alternativ er, at genvinsten beskattes inde i selskabet, og der løbende er udbytte fra selskabet til den lave udbyttebeskatning, da dette vil give et skatteprovenu i nogenlunde samme størrelsesorden som beskatning efter PSL. Når ejendommen ligger i selskabet vil det ikke være muligt at anvendes beskatningen for fysiske personer, dog vil der kunne gås fra en fysisk person til selskabsform ved at anvende en skattefri virksomhedsomdannelse.

Ved beskatning efter VSO er der i overstående beregningseksempel taget udgangspunkt i at alt overskud kommer til beskatning, og at der derved ikke opspares i VSO. Ved anvendelse af VSO skal der opgøres en virksomhedsindkomst, som består af ejendomsavance fratrukket renteudgifter og et kapitalafkast. Virksomhedsindkomsten beskattes som personlig indkomst med en marginal skatteprocent på 56,4 % og den samlede skattebetaling jf. tabel 13 udgør kr. 1.239.590. I opgaven er der brugt et kapitalafkast på kr.

¹² Disse marginale skattesatser for 2016 er indhentet fra skatteministeriets hjemmeside.

50.000. Kapitalafkastet fratækkes dermed den personlige indkomst og beskattes i stedet som kapitalindkomst. I beregningseksemplet beskattes den positive kapitalindkomsten dermed med 42,7 %. Alternativt vil det hele kunne opspares i VSO under den forudsætning, at der ikke er foretaget nogen hævnings i VSO, og at virksomheden fortsætter beskattningen efter VSO. Ved dette alternativ vil der skulle betales en foreløbig virksomhedsskat på 22 % af ejendomsavance fratrukket renteudgifter og kapitalafkast, hvilket er kr. 475.200 og beskatning af kapitalafkastet, hvilket er kr. 21.350. Dermed bliver den samlede beskatning ved opsparing i VSO kr. 496.550. Dette beløb er svarende til beskatning i et selskab, hvor gevinsten ikke udloddes til aktionærerne.

I et selskab beskattes det hele i den almindelige indkomst og derved bliver beskatningen af ejendomsavancen fratrukket renter kr. 486.200 jf. tabel 13. Hvis aktionæren vil have gevinsten ud til sig selv skal ejeren betale udbytteskat, hvor der sker en beskatning på 27 % af de første kr. 50.600 og 42 % af det resterende under forudsætning af, at der ikke er anden aktieindkomst. Derved kan det konkluderes at beskatningen er lavest ved salg inde i et selskab, dog bliver beskatningen dyrere hvis aktionæren skal have hele gevinsten ud af selskabet på en gang. Det vil som beskrevet ovenfor give en tilsvarende skat som ved beskatning efter PSL, når udbytte udbetales løbende til den lave aktieindkomstbeskatning.

5.4 Overdragelse af selskab i stedet for overdragelse af ejendom

I ejendomskoncerner hvor der er et moderselskab med datterselskaber, hvor der er en ejendom i hvert selskab, vil det i nogle situationer være en fordel at overdrage selskabet i stedet for selve ejendommen. Der er også andre situationer, hvor det kan være en fordel. Dette kan f.eks. også være relevant i den situation hvor aktionæren har et holdingselskab, som ejer henholdsvis et ejendomsselskab og et driftsselskab. I denne situation vil salgssummen som bliver placeret i holdingselskabet kunne anvendes i driften i driftsselskabet ved etablering af et udlån til driftsselskabet eller et koncerntilskud ned i driftsselskabet. Dette er en fordel, da der ingen skat er på salg af aktier eller beskatning i forbindelse med udlån eller koncerntilskud.

Ved underskud i selskabet der skal overdrages vil der skulle ske yderligere overvejelser. Dette underskud følger med det solgte driftsselskab og vil kunne anvendes ved fremtidig overskud i dette selskab. Underskuddet er et særunderskud og derved vil underskuddet ikke kunne anvendes af andre koncernselskaber til modregning af deres overskud. Fremtidigt overskud udover særunderskuddet vil kunne anvendes i sambeskatningen og tilsvarende vil fremtidig underskud kunne anvendes i sambeskatningen. I den situation vil sådan et underskud skulle indgå som et element i handelsprisen. På tilsvarende vis kan der også ske regulering i handelsprisen af koncernmellemværender. Det er vigtigt at få rådført sig med en rådgiver om opgø-

relse af handelsværdien, og hvilke konsekvenser disse elementer kan have. I nogle situationer er det mest optimalt at overdrage selskabet og i nogle situationer er det optimalt at overdrage ejendommen. I sådan en situation er det ikke kun vigtigt at have skattebetalingen for øje, men også nogle af de andre elementer der på sigt kan gøre overdragelsen mindre optimalt.

Ved salg vil en eventuel gevinst være skattefrit i moderselskabet, og dermed vil der ikke skulle ske beskatning af gevinsten ved salg af aktier. Købssummen vil blive placeret i moderselskabet og løbende kunne udloddes til aktionæren eller genplaceres i datterselskaberne. Derved sker der ikke en beskatning i salgsøjeblikket, men derimod først når beløbet skal udloddes videre ud til aktionæren. Købesummen i et selskab vil typisk blive opgjort til egenkapitalen, hvor aktiverne og passiverne i balancen er målt til dagsværdi. I nedenstående eksempel er koncernmellemværender udlignet inden opgørelse af handelsværdien. Derudover er der ikke sikkerhedsstillelser for prioritetsgælden fra hverken moderselskabet eller hovedaktionæren og derved er der ikke nogle problematikker i at overdrage selskabet. Hvis der er stillet sikkerhed for prioritetsgælden skal det sikres at realkreditinstituttet vil frigive denne sikkerhedsstillelse ved overdragelse.

Nedenfor er egenkapitalen opgjort i et selskab med produktionsejendommen som eksempel:

Balance	kr.
Produktionsejendom (opgjort til dagsværdi)	25.000.000
Andre tilgodehavender	50.000
Likvide beholdninger	250.000
Aktiver i alt	25.300.000
Egenkapital	8.974.763
Udskudt skat (eneste forskel er på ejendommen. Der er ingen underskud i selskabet)	4.225.237
Prioritetsgæld (opgjort til pantebrevsrestgæld da den er tilsvarende obligationsrestgælden)	12.000.000
Andre skyldige omkostninger	100.000
Passiver i alt	25.300.000

Tabel 14 - Opgørelse af egenkapital i selskab med produktionsejendommen. Kilde: Egen tilvirkning.

I overstående eksempel vil selskabet typisk blive handlet til kr. 8.974.763 medmindre der er nogle forhold der skal korrigeres. Dette kan være nogle af overstående forhold, der måske vil skulle korrigeres. Det er vigtigt at have for øje, at salget typisk er en aftale mellem to parter, der har modstridende interesser og derved kan der aftales vilkår, som giver en anden handelsværdi end den opgjorte.

Ovenstående selskab er stiftet af moderselskabet med en kapital på kr. 80.000. Ved anvendelse af handelsværdien på kr. 8.974.763 vil gevinsten være 8.894.763 som er skattefri i moderselskabet. Den avance der er på ejendommen følger med selskabet, og vil først komme til beskatning den dag ejendommen sælges fra selskabet. Skatten af denne avance er indregnet under udskudt skat i selskabet og derved er der taget hensyn til den latente skattebyrde der overtages med selskabet. Opmærksomheden skal henledes på at overdragelse af selskabet kan udløse en tilbudspligt til lejerne. Dette omtales nærmere senere i opgaven. Dette er vigtigt at rådføre sig med en rådgiver om også dette emne.

Aktionæren kan ønske at få gevinsten ud, og dette vil resultere i en beskatning hos aktionæren som i ovenstående eksempel vil blive kr. 3.728.210. Hvis det er en fysisk person, der ejer selskabet, vil der ske beskatning af gevinsten, da det er salg af aktier. Denne beskatning vil være tilsvarende udbyttebeskatningen. I denne situation vil denne model være den billigste løsning set i forhold til overdragelse af ejendommen med ejendomsavancebeskatning som følge. For aktionæren er det vigtigt at få vurderet fordele og ulemper ved alle scenarierne ved overdragelse af selskabet kontra overdragelse af ejendommen. Det er derudover vigtigt at selskaber er struktureret ud fra formålet, og der kan omstrukturingsreglerne anvendes.

6 Skattemæssig succession for fysiske og juridiske personer

Ved skattemæssig succession forstås at køberen indtræder i sælgerens skattemæssige stilling og derved også den kommende skatteforpligtelse ved realisation. Derved udskydes beskatningen af avancen til køberen realiserer aktivet, og overdragelsen udløser således ikke de normale skattemæssige virkninger. Realisation af skatterrelevante aktiver kan være likviditetskrævende, og hvis mulighederne for skattemæssig succession ikke fandtes, eller vil kunne anvendes vil det være meget likviditetskrævende, at overdrage skatterelevante aktiver, da overdragelse vil sidestilles med afståelse og derved skat af de skattepligtige avancer. Dette kan betyde, at ved generationsskifte med store avancer på skatterelevante aktiver, vil virksomheden skulle sælge ud af nogle af aktiverne, og derved betale skatten inden der vil kunne ske overdragelse af virksomheden til den næste generation. For at lette generationsskifter i levende live og ved død, er der indført mulighed for skattemæssig succession inden for nogle områder.

Skattemæssig succession kan opdeles i ægtefællesuccession, som er reguleret i kildeskatteloven (KSL) § 26 A og § 26 B, succession i virksomheder, der er reguleret i KSL § 33 for familieoverdragelse og succession i aktier, som er reguleret i aktieavancebeskatningsloven (ABL) § 34 for familieoverdragelse samt ABL § 35 og ABL § 35 A for henholdsvis medarbejdersuccession og succession til tidligere ejer. Overstående regler er for succession i levende live, og der findes tilsvarende regler for succession ved død med undtagelse af fradrag ved beskatningen. Ved ægtefællesuccession er hovedreglen, at der altid er succession og dermed skal der ske succession i overdragerens skattemæssige stilling. For virksomhedsordningen er der dog valgfrihed om der skal ske succession i indestående på konto for opsparet overskud, indskudskonto samt mellemregningskonto.

Reglerne om virksomheds- eller aktieoverdragelse kan anvendes til overdragelse til samlever, børn, børnebørn samt til søskende, deres børn og børnebørn jf. KSL § 33 C, stk. 1 og ABL § 34, stk. 1. Den kreds, der kan succedere, er ikke den samme kreds som i gaveafgiftskredsen og dermed vil det i nogle situationer have betydning, om der sker overdragelse med fuldt vederlag eller som hel eller delvis gave, da eksempelvis søskende vil skulle indkomstbeskattes, hvorimod børn kun beskattes med gaveafgiften. For aktier er der utover reglerne for succession ved overdragelse til nære medarbejdere og tidligere ejer.

For at kunne anvende successionsreglerne skal begge parter være enig herom, og meddelelsen om succession vil senest skulle meddeles i forbindelse med selvangivelsesfristen for overdrageren jf. KSL § 33 C, stk. 7 og ABL § 34, stk. 4. KSL § 33 C omfatter overdragelse af en virksomhed eller en ideel andel af en virksomhed. Successionen omfatter dermed alle virksomhedens skatterelevante aktiver og derfor kan der ikke

succederes i enkeltoverdragelse af aktiver. Dette vil kunne ses af dommen SKM.2015.191.SR, hvor en ejer af 322 udlejede næringsejendomme ville successionsoverdrage 114 bestemte næringsejendomme skattefrit til børnene. Der vil kun kunne succederes i hele næringsvirksomheden, i en ideel andel heraf eller i en andel af hele ejendomsnæringsvirksomheden, som i sig selv udgjorde en selvstændig næringsvirksomhed.

Der er nogle særlige regler for ejendomme, der beskattes efter EBL. Det betyder, at ejendommen kan overdrages med fuld succession, hvis mere end halvdelen af ejendommen anvendes i overdragerens eller dennes samlevende ægtefælles erhvervsvirksomhed jf. KSL § 33 C, stk. 1. I denne her sammenhæng anses udlejning af ejendomme bortset fra bortforpagtning af landbrug og skovbrug ikke for en erhvervsvirksomhed. Hvis under halvdelen af ejendommen anvendes erhvervmæssigt kan der kun succederes, hvis ejendommen anvendes i overdragerens eller overdragerens samlevende ægtefælles erhvervsvirksomhed. For genvundne afskrivninger kan der også ske succession, og det er i det omfang, hvor der også er sket succession i ejendomsavancen på samme ejendom jf. KSL § 33 C, stk. 1, 6. pkt. I den situation hvor der i ejendomsavancen udvises et tab, vil der hverken kunne ske succession i det opgjorte ejendomsstab eller genvundne afskrivninger, da der ikke kan ske succession i tab. Hvis erhververen ikke succederer i genvundne afskrivninger vil erhververen ved opgørelse af ejendomsavancen skulle nedsætte anskaffelsessummen med samme beløb som overdrageren jf. EBL § 5, stk. 4 jf. KSL § 33 C, stk. 2. Ved beregning af passivpost sker det kun på grundlag af den avance, der er succederet i jf. KSL § 33 D, stk. 2. Virksomheder der har ejendomme og som er næringsdrivende med disse ejendomme, vil kunne overdrage disse med succession, hvis det er en erhvervsvirksomhed eller en ideel andel heraf, der overdrages. Derved vil udlejningsejendommen som er omfattet af pengetanksreglerne ikke kunne overdrages med succession, og i tilfældet med udlejningsejendommen vil der ikke kunne ske overdragelse med succession, medmindre det sker med ægtefællesuccession eller det er en ejendomsvirksomhed, der driver næring med køb og salg af ejendomme. Da produktions-ejendommen anvendes i erhvervsvirksomheden vil der kunne ske overdragelse med succession.

Successionsbegrebet indebærer at en køber indtræder i sælgerens skattemæssige stilling. Det betyder at køberen indtræder i sælgerens skattemæssige anskaffelsestidspunkt, anskaffelsessum, den skattemæssige saldo og anskaffelseshensigten. Der vil både kunne ske fuld eller delvis succession. Ved overdragelsen vil der ske nedslag ved beregning af en passivpost. Passivposten anvendes da overdragelse med succession indebærer en udskydelse af beskatning af avancen, og at køberen overtager den latente skat, der hviler på virksomhedens aktiver og passiver. Virksomhedens aktiver og passiver skal værdiansættes til handelsværdi, hvilket betyder de skal værdiansættes til samme værdi som hvis overdragelsen skete til tredjemand. Som beskrevet indebærer overtagelsen med succession at køberen overtager den latente skattebyrde, og ved

opgørelse af beregningsgrundlaget for boafgift ved arv, gaveafgift eller indkomstskat af gaver beregnes passivposten til udligning af skattetilsvaret ved successionen jf. KSL § 33D og Boafgiftsloven (BAL) § 13a.

Ved anvendelse af successionsreglerne er der nogle generelle begrænsninger, som er vigtige at have for øje, for hvis de er omfattet af begrænsningerne vil der ikke kunne ske overdragelse med succession. Hvis der er foretaget en overdragelse, som er omfattet af begrænsningerne vil der ske normal avancebeskatning ved overdragelsen. Begrænsningerne er, at der ikke kan ske succession i tabsaktiver, der kan ikke ske succession til modtagere, der ikke er omfattet af dansk skattepligt. Der er tillige begrænsninger for hvilken personkreds, der kan ske succession med, og der er nogle særlige regler for aktier og ejendomme, som gør at der ikke vil kunne ske succession.

Ved overdragelse af aktier med succession skal der ske overdragelse af 1 % af den nominelle kapital i selskabet. Der kan ikke ske succession med ABL § 19-selskaber, som omfatter aktier i investeringselskaber. Der kan kun ske succession i selskaber, der driver erhvervmæssig virksomhed. Det vil sige, at selskabet i overvejende grad ikke må drives med investering i værdipapirer, investering i fast ejendom og udlejning medmindre det er landbrugsejendomme og skovejendomme. Vurderingen for ejendomme sker med baggrund i pengetanksreglerne som er gennemgået ovenfor. Succession kan ske tidsubegrænset, hvilket betyder at skatten kan skubbes meget langt ud i fremtiden.

Der er nogle forhold i forbindelse med valg af succession som overdrageren og modtageren skal være opmærksomme på. Det vil være en fordel, at rådføre sig med en rådgiver om successionen for rådgiveren vil kunne hjælpe med beregninger af de forskellige scenarier, samt komme med fordele og ulemper ved de enkelte scenarier. Derudover vil rådgiveren kunne komme med den løsning, der passer bedst til den givne situation. Vurdering af den optimale situation, når der anvendes succession i forbindelse med et generationsskifte vil være en samlet vurdering af det mest skatteoptimale, og de kvalitative overvejelser der er i forbindelse med et generationsskifte. Ved succession i forbindelse med et dødsbo vil det være relevant, at finde ud af om boet er skattepligtigt eller skattefrit. Ved et skattefrit bo vil det ikke kunne betale sig at anvende successionsreglerne, da der ikke skal betales skat af overdragelsen, da boet er skattefrit. Der kan også være nogle overvejelser om der skal foretages fuld eller delvist succession. Delvis succession kan være en fordel at anvende i den situation, hvor der er nogle kildeartsbegrænset tab som vil kunne udnyttes ved en skattepligtig overdragelse, og derved vil der ikke skulle betales skat i forbindelse med overdragelsen, da avancen vil kunne anvendes i underskuddet. Her vil det være en fordel at realisere avancer svarende til det kildeartsbegrænset tab og succederer i den resterende del. I forbindelse med overvejelser om succession er det vigtigt, at beregne skatten ved en skattepligtig overdragelse og sammenholde denne med gaveafgiften/boafgiften, hvis der vælges, at der ikke skal betales nogen overdragelsessum ved succession. Afgørende

ved denne vurdering kan også være, hvor længe modtageren vil beholde det overtagne. Der kan også være nogle forskelle i beskatningen ved død kontra beskatningen i levende live, og i den forbindelse er det relevant at vurdere, hvad der skal beskattes i boet og hvad der skal beskattes hos modtageren. Derudover skal det vurderes, hvad der er til rådighed af likviditet og derved hvordan skattebetalingen kan blive finansieret. Dette er alle forhold, hvor det vil være relevant at rådføre sig med en rådgiver, da forkerte valg kan medføre en væsentlig højere skattebetaling.

I nedenstående afsnit vil der blive lavet en analyse og vurdering af succession for produktionsejendommen, der sammenholdes med avancebeskatningen ved skattemæssig overdragelse. Der er ikke lavet en tilsvarende analyse og vurdering som i overstående afsnit af beboelsesejendommen, da den anvendes som udlejningsejendom og derved ikke vil kunne overdrages med succession med undtagelse af overdragelse til ægtefælle med succession.

6.1 Analyse og vurdering af produktionsejendommen

I indeværende afsnit vil der blive lavet en analyse og vurdering af produktionsejendommen, som er anvendt i ovenstående analyse om skattemæssig overdragelse. Hvis der sker succession fra en fysisk person vil det være succession i fast ejendom eller erhvervsvirksomheden og omvendt vil succession fra et selskab være succession i aktier. Dermed vil der i starten blive analyseret på succession i fast ejendom, da dette er det bedste grundlag til brug for sammenholdelsen mellem beskatningen af fast ejendom ved handel og derefter i aktier ud fra produktionsejendommen.

6.1.1 Succession i fast ejendom

Ved succession i fast ejendom er det som beskrevet ovenfor væsentligt, at få defineret om ejendommen falder ind under begrebet erhvervmæssig ejendom. Ejendommen er omfattet af definitionen som erhvervsejendom, da det er en produktionsejendom i virksomheden. I modsætning vil boligejendommen som er anvendt som den anden caseejendom ikke kunne indgå under definitionen for en erhvervsejendom. Da produktionsejendommen går ind under definitionen af en erhvervsejendom, kan successionsreglerne anvendes på denne ejendom. Dem der vil kunne succedere i ejendommen er gruppen der omfatter børn, børnebørn, søskende, søskendes børn, søskendes børnebørn og samlever. Derudover kan der også ske succession til nære medarbejdere eller tidligere ejere. En betingelse for at disse grupper kan succedere er, at de er skattepligtige til Danmark. En yderligere betingelse for succession er også, at der sker overdragelse af hele virksomheden, en af flere erhvervsvirksomheder, en ideel andel af hele erhvervsvirksomheden eller en ideel andel af flere erhvervsvirksomheder eller en andel, der ikke er en ideel andel af hele erhvervsvirksomheden.

somheden, men som i sig selv udgør en selvstændig erhvervsvirksomhed. Derved kan der ske succession i hele virksomheden eller succession kun i produktionsejendommen.

Denne ejendom er, som det kan ses ovenfor, omfattet af reglerne for beskatning af avance efter EBL, og derved kan der ske succession i fortjenesten på den faste ejendom, da ejendommen anvendes i overdragerens erhvervsvirksomhed. Der vil kunne ske succession i hele ejendomsavancen, da hele ejendommen anvendes i overdragerens erhvervsvirksomhed. Ved succession af ejendommen sker der ikke succession i ejertiden, der vedrører sondringen mellem vedligeholdelses- eller forbedringsudgifter. Når køberen vælger skattemæssig succession i ejendomsavancen vil køberen også kunne vælge skattemæssig succession i genvundne afskrivninger. Ved en senere afståelse af ejendommen uden succession skal der foretages en samlet opgørelse af afskrivningerne i avanceberegningen, hvor afskrivninger foretaget både af overdrageren og af erhververen medtages. Hvis der kun vælges succession i EBL vil erhververen skulle nedsætte ejendomsavanceopgørelsen med et beløb, svarende til hvad overdrageren skulle have nedsat anskaffelsessummen med, hvis denne havde solgt ejendommen.

Anvender overdrageren virksomhedsordningen kan erhververen succedere i indestående på konto for opsparat overskud ved udløbet af indkomståret forud for overdragelsen. Betingelsen er, at overdragelsen skal finde sted dagen efter indkomstårets udløb. Ved delvist overdragelse er det kun den andel på konto for opsparat overskud, der vil kunne succederes i. I modsætning til ægtefæller vil der ikke kunne ske succession i indskudskonto og mellemregningskonto.

Ved overdragelse af en virksomhed vil overdrageren og erhververen fra skatteobjekt til skatteobjekt i virksomheden kunne beslutte om erhververen skal succedere i det enkelte skattesubjekt eller ej. Der vil dog ikke kunne ske delvis succession i et skatteobjekt. Ved skatteobjekter, hvor der opgøres et tab, vil denne skulle medtages hos overdrageren i den skattepligtige indkomst, da erhververen ikke vil kunne succedere i tabet eller aktivet hvortil tabet er tilknyttet.

Ved overdragelse som helt eller delvist gave til erhververen, vil der skulle beregnes en passivpost, der tager hensyn til det fremtidige skattetilsvare i gavens værdi. Ved fast ejendom skal passivposten beregnes på baggrund af den eller de gevinster som erhververen indtræder i. Ved beregning af passivposten for ejendomsavancen vil det også være nødvendig at opgøre afskrivningerne på bygningen. Denne opgørelse vil skulle laves selvom der ikke vælges succession i genvundne afskrivninger. Når opgørelsen for de genvundne afskrivninger er lavet vil det være muligt at bestemme om anskaffelsessummen for ejendommen eventuelt vil skulle nedsætte med de ikke genvundne afskrivninger. Hvis der ikke er nogle afskrivninger, der skal genindvindes, vil erhververen ikke kunne succedere i de genvundne afskrivninger, men kun i ejendomsavancen.

Uanset om der vælges succession med vederlæggelse af en hel eller delvist gave eller succession uden vederlæggelse af gave, skal der beregnes en passivpost for at opgøre overdragelsessummen. Overdragelsessummen vil være handelsværdien fratrukket passivposten, som er nedslag for overtagelse af den latente skattebyrde. Ved beregning af passivposten anvendes handelsværdien til at opgøre avancen, og på baggrund af avancen beregnes passivposten. Derefter tages handelsværdien og fratrækkes passivposten og derved fremkommer det gaveafgiftspligtige beløb. Dette beløb er samtidigt overdragelsessummen.

Nedenfor er vist beregningen af passivposten for produktionsejendommen ved succession både i ejendomsavancen og genvundne afskrivninger. Der kan vælges at der ikke skal ske succession i genvundne afskrivninger, men kun ejendomsavancen. Der er anvendt tal fra overstående avanceopgørelse, da det antages at værdien til afgiftsopgørelsen er den samme værdi som afståelsessummen, da markedsværdien skal ligge til grund for afgiftsberegningen. Beregning af passivposten skal anvendes til beregning af gaveafgiften.

Beregning af passivpost	Forklaring	Kr.
Overdragerens ejendomsavance jf. beregning i tabel 10	Passivpost skal beregnes på baggrund af lavest mulig skattepligtig fortjeneste jf. KSL § 33 D, stk. 2.	1.285.623
Genvundne afskrivninger	Se tabel 10 for de genvundne afskrivninger	17.920.000
Passivpost ejendomsavance	30 % af ejendomsavancen	385.687
Passivpost genvundne afskrivninger	30 % af genvundne afskrivninger	5.376.000

Tabel 15 - Beregning af passivpost for produktionsejendommen. Kilde: Egen tilvirkning.

Nedenfor ses beregningen af gaveafgiften ved overdragelse berigtiget som fuld gave. Der er lavet to beregninger. Den ene er med udgangspunkt i overdragelse af ejendommen til +/-15 % efter værdiansættelsescirkulæret (forudsat værdi). Dette er nærmere omtalt i nedenstående afsnit. Den anden er med udgangspunkt i handelsværdien, hvilket vil sige salgssummen for ejendommen til uafhængig tredjemand. I nedenstående afsnit vil blive diskuteret, hvornår den ene og den anden værdi kan anvendes.

Gaveafgift ved berigtigelse som fuld gave	Forklaring	Kr.	Kr.
Berigtiget ved gave	Første kolonne: Offentlig ejendomsvurdering -15 %. Sidste kolonne: Handelsværdien for ejendommen. Se forudsætningerne, hvor salgsværdien af ejendommen er oplyst.	21.000.000	25.000.000
Passivpost ejendomsavance	Se beregning i tabel 15	-385.687	-385.687
Passivpost genvundne afskrivninger	Se beregning i tabel 15	-5.376.000	-5.376.000

Gaveafgiftspligtig værdi		15.238.313	19.238.313
Afgiftsfri bundgrænse	Satsen for børn i 2016	-61.500	-61.500
Afgiftspligtig gave		15.176.813	19.176.813
Gaveafgift 15 %	Satsen for børn 2016	2.276.522	2.876.522
Tinglysningsafgift anslået	Tinglysningsafgiften er anslået til 0,6 % af den offentlige værdi minus 15 %/handelsværdien. Tinglysningsafgiften kan fradrages i gaveafgiften.	-126.000	-150.000
Gaveafgift til betaling		2.150.522	2.726.522

Tabel 16 - Beregning af gaveafgift ved fuld gave for produktionsejendommen. Kilde: Egen tilvirkning.

Som det kan ses af overstående beregning er det en god ide at rådføre sig med en rådgiver omkring anvendelse af værdiansættelsesreglerne efter værdiansættelsescirkulæret. Der vil være afgiftsbesparelse på kr. 576.000 jf. tabel 16, hvis der kan ske anvendelse af værdiansættelsescirkulæret.

Ved overdragelse med succession vil der i de fleste tilfælde være et behov for likviditet til overdrageren. Derved vil overdragelsen typisk ikke ske med berigtigelse af fuld gave, men derimod med delvis gaveoverdragelse. Nedenstående er der lavet en beregning med en maksimal gave uden at denne udløser gaveafgift.

Afgiftsfri gave	Forklaring	Kr.	Kr.
Passivpost avancer	Første kolonne: Offentlig ejendomsvurdering -15 %. Sidste kolonne: Handelsværdi (-385.687-5.376.000). Se tal i tabel 16	5.761.687	5.761.687
Afgiftsfri bundgrænse	Satsen for børn 2016	61.500	61.500
Gave til modregning i tinglysningsafgift	(126.000*100/15) og (150.000*100/15). Se tal i tabel 16	840.000	1.000.000
Gave uden afgift		6.663.187	6.823.187
Kontant betaling		14.336.813	18.176.813
Samlet vederlag		21.000.000	25.000.000

Tabel 17 - Beregning af maksimal gave uden afregning af gaveafgift for produktionsejendommen. Kilde: Egen tilvirkning.

Som det kan ses af overstående vil der skulle betales en kontant betaling på henholdsvis kr. 14.336.813 ved anvendelse af offentlig ejendomsvurdering minus 15 % og kr. 18.176.813 ved anvendelse af handelsværdi for ejendommen. Derved vil det igen være mest optimalt, hvis der skal erlægges den kontante betaling uden at skulle betale gaveafgift, at kunne anvende værdiansættelse af ejendommen efter værdiansættelsescirkulæret.

En anden mulighed, der vil give afgiftsbesparelse, er også at lade overdrageren betale gaveafgiften, da der ikke skal beregnes gaveafgift heraf jf. boafgiftsloven § 24, stk. 5. Dette vil medføre, at der skal ske en kontantbetaling til overdrageren til brug for betaling af gaveafgiften eller nedsætte gaven med betaling af afgiften. Nedenfor er beregningen illustreret:

Beregning af sparet gaveafgift ved overdragerens betaling af gaveafgiften	Forklaring	Kr.	Kr.
Gave, hvoraf der skal betales afgift	Første kolonne: Offentlig ejendomsvurdering -15 % (21.000.000-6.663.187). Sidste kolonne: Handelsværdi (25.000.000-6.823.187). Se tal i tabel 17	14.336.813	18.176.813
Gaveandelen, ved overdragerens betaling af gaveafgiften	(14.336.813/115*100) og (18.176.813/115*100)	12.466.794	15.805.924
Kontant betaling		1.870.019	2.370.889
Afstemning - afgift af gavedel	15 % af gavedelen	1.870.019	2.370.889
Nettomodtaget	Gavedel + afgift	14.336.813	18.176.813
Sparet afgift	(2.150.522-1.870.019) og (2.726.522-2.370.889). Se tal i tabel 16	280.503	355.633

Tabel 18 - Beregning af sparet afgift ved overdragerens betaling af gaveafgift for produktionsejendommen. Kilde: Egen tilvirkning.

Ved overdragerens betaling af gaveafgiften vil der være en besparelse i betaling af gaveafgift på henholdsvis kr. 280.503 ved anvendelse af offentlig ejendomsvurdering minus 15 %, og kr. 355.633 ved anvendelse af handelsværdi. Dermed kan det ved familieoverdragelse være en ide, at overdrageren fratrækker gaveafgiften i gavens værdi ved afgiftsopgørelsen, og erhverver betaler en kontantbetaling til overdragerens betaling af afgiften eller nedsætter gaven med betaling af afgiften, da der derved samlet spares gaveafgift. Nedenfor er beregningen af afgiftsbesparselsen og størrelsen på gaven ved fuld gaveoverdragelse illustreret:

Gaveafgift ved berigtigelse som fuld gave, hvor overdrageren betaler gaveafgiften	Forklaring	Kr.	Kr.
Samlet købesum	Første kolonne: Offentlig ejendomsvurdering -15 %. Sidste kolonne: Handelsværdien for ejendommen. Se forudsætningerne, hvor salgsværdien af ejendommen er oplyst.	21.000.000	25.000.000
Berigtigelse ved kontantbetaling	Se beregning i tabel 18	-1.870.019	-2.370.889
Berigtigelse ved gave		19.129.981	22.629.111

Passivpost avancer	Første kolonne: Offentlig ejendomsvurdering -15 %. Sidste kolonne: Handelsværdi (-385.687-5.376.000). Se tal i tabel 16	-5.761.687	-5.761.687
Afgiftsfri bundgrænse	Satsen for børn i 2016	-61.500	-61.500
Gaveafgiftspligtige beløb		13.306.794	16.805.924
Gaveafgift 15 %	Satsen for børn 2016	1.996.019	2.520.886
Tinglysningsafgift anslået	Tinglysningsafgiften er anslået til 0,6 % af den offentlige værdi minus 15 %/handelsværdien. Tinglysningsafgiften kan fradrages i gaveafgiften.	-126.000	-150.000
Gaveafgift til betaling af overdrageren		1.870.019	2.370.886
Gave i alt inkl. betalt gaveafgift	Berigtigelse ved gave tillagt gaveafgift betalt af overdrageren	21.000.000	25.000.000
Yderligere modtaget gave efter betaling af gaveafgift	(19.129.981-21.000.000+2.150.522) og (22.629.111-25.000.000+2.726.522) Se tal i tabel 16	280.503	355.633

Tabel 19 - Beregning af gaveafgift og gavens størrelse ved overdragerens betaling af gaveafgift ved fuld gave for produktions-ejendommen. Kilde: Egen tilvirkning.

Ved at sammenholde den beregnede gaveafgift i tabel 16 med overstående beregning af gaveafgiften vil det kunne ses, at der kan spares afgiftsprovener. Der sker ingen ændring i den størrelse gave overdrageren giver. Derimod vil erhververen modtage en gevinst på henholdsvis kr. 280.503 ved anvendelse af offentlig ejendomsvurdering minus 15 %, og kr. 355.633 ved anvendelse af handelsværdi for ejendommen, da afgiften der skal afregnes til staten bliver mindre, da der ikke skal betales afgift af den gaveafgift overdrageren betaler, og den modtagne gave efter gaveafgiften bliver større.

Overstående beregninger er på baggrund af forudsætninger, der ligger i hver sin ende - den ene er ved modtagelse af fuld gave og den anden er ved modtagelse af maksimal gave uden at der skal betales gaveafgift. Overdrageren og erhververen vil kunne bestemme, hvor meget der skal gives i gave med baggrund i hvor meget likviditet overdrageren har behov for, at trække med fra overdragelsen til det fremadrettede liv og erhververens formåen i forhold til fremskaffelse af likviditet til betaling af overdragelsessummen. I den situation vil det være en god ide at rådføre sig med en rådgiver, der kan foretage en beregning ud fra forudsætningerne, og komme med deres vurderinger af hvad der er mest fordelagtig for overdrageren og erhververen.

Det er vigtigt ved overvejelsen om anvendelse af succession eller overdragelse med almindelige skattemæssig afståelsesbeskatning at der kigges på investeringshorisonten. Dette skyldes, at passivposten kun er en delvis kompensation for erhververen for modtagelse af den latente skattebyrde. Dette gælder også ved

anvendelse af nedslag i værdi af det overdragende aktiv¹³, da den udskudte skat også i denne situation overtages. Er planen at erhververen vil afhænde aktivet indenfor en kortere periode, vil erhververen skulle afregne den latente skattebyrde på baggrund af opgjorte salgssum for erhververen. Derved kan erhververen være væsentlig ringere stillet end overdragelse uden succession. Dette skyldes, at der vil skulle ske en betaling af beskatning jf. tabel 11 samt betaling af afgiften ved modtagelse af gave eller erlæggelse af den kontante overdragelsessum alt efter hvilket alternativ, der vælges anvendt. Derved anbefales det, at overdrageren, og erhververen har hver deres rådgiver selvom disse to personer er i familie. Dette anbefales, da succession for køberen udmønter sig i en stor skattemæssig fordel og som følge heraf en lavere overdragelsessum for ejendommen eller virksomheden. Det anbefales, at køberen vælger om der skal ske overdragelse med skattemæssig succession eller ej, da det er køberen der påtager sig forpligtelsen. Hvis der kigges på ejendomsavance vil denne blive mindre med årene grundet 10.000 kroners tillægget.

Ved succession af genvundne afskrivninger vil der ske overtagelse af overdragerens afskrivningsgrundlag, og derved vil det give en højere løbende beskatning over årene, da afskrivningerne vil være væsentlige lavere end ved anvendelse af erhververens kostpris ved overdragelse som afskrivningsgrundlag. Derved vil erhververen skulle overveje om der kun skal ske succession i de genvundne afskrivninger. Ulempen i forhold til succession i genvundne afskrivninger vil afhænge meget af forholdet mellem afskrivningsgrundlaget, handelsværdien og den nedskrevne værdi. Dette vil særligt være ved en lille avance, at det er en fordel for erhververen også at succedere. Erhververen skal huske at se det hele som et samlet billede, og hvad de fremtidige forventninger er. Der kan også være overdragelse af aktiviteter som ikke er inddraget i dette eksempel, og derved vil de skulle blive enig om en samlet overdragelse de begge vil kunne acceptere. Her er det vigtigt, at de har hver deres rådgiver der vil kunne se det fra deres eget perspektiv, og formentlig nå frem til en løsning der vil være passende for begge parter.

Til fremskaffelse af likviditet til betaling af det kontante vederlag vil overdrageren også kunne udstede et gældsbrief, hvor der årligt afdrages ud fra overdragerens behov for likviditet de kommende år samt erhververen formåen til fremskaffelse af likviditet. Overordnet er der tre måder, at fremskaffe likviditet på, og det er ved egne midler (indtjening, opsparing, arv, gaver mv.), lånte midler samt ansvarlig kapital herunder egenkapital. Typisk vil det være nødvendig med en kombination af disse for, at kunne fremskaffe likviditeten. Der kan også fra overdragerens side være hensynet til lighedeling mellem arvingerne, og dette vil nogen steder være et ønsket hensyn, der skal medtages i betragtningen. Derudover skal overdrageren have til

¹³ Der kan ikke både anvendes reglerne om nedslag for passivpost og nedslag i værdien på det overdragne aktiv. Anvendelse af nedslag i værdien af den overdragne aktiv kan anvendes uden at udløse beskatning jf. SKM2011.406.SKAT.

betaling af skatter, afgifter og omkostninger samt pensionering. Det er igen meget afgørende, hvordan forudsætningerne er, og det er derfor en god ide at rådføre sig med en rådgiver.

6.1.2 Succession i aktier

For at der kan ske succession i aktierne i selskabet skal der ske overdragelse af mere end 1 % af kapitalen, og det skal være aktier i et aktieselskab eller anparter i et anpartsselskab. Dette vurderes, at være opfyldt i denne case da alle aktierne i selskabet vil skulle overdrages på en gang, samt det er aktier i et selskab, der skal overdrages. Overdragelse sker også til en person i kredsen af dem, der kan succedere. Denne kreds omfatter børn, børnebørn, søskende, søskendes børn, søskendes børnebørn og samlever hvis denne har haft bopæl med overdrageren to år inden overdragelsen. Overdragelsen sker også til en person, der er fuld skattepligtig til Danmark og dermed er denne betingelse også opfyldt. Der er heller ikke konstateret tab i forbindelse med overdragelsen, og derved kan overdragelsen ske med succession. Aktierne er heller ikke omfattet af ABL § 19 og derved forhindre det ikke succession.

En af de andre betingelser for, at der kan ske succession er, at selskabet driver erhvervmæssig virksomhed. Det vil sige, at selskabet ikke er omfattet af den såkaldte pengetanksregel jf. ABL § 34, stk. 6. Betingelserne for succession er objektive regler, men i praksis kan betingelsen om at selskabet skal drive erhvervmæssig virksomhed give anledning til tvivl. Denne tvivl vil kunne afdækkes via domme eller bindende svar. Det at selskabet skal drive virksomhed vil sige, at selskabets aktivitet ikke i overvejende grad må bestå af udlejning af fast ejendom eller besiddelse af kontanter, værdipapirer eller lignende. Disse aktiviteter kaldes passiv pengeanbringelse, og på det område har politikkerne bestemt, at der ikke skal kunne ske overdragelse med succession. Dette emne er nærmere behandlet under afsnittet pengetanksreglen og derfor vil dette ikke blive behandlet nærmere her. I casen er forudsætningen som ovenfor at ejendommen overdrages med produktionsaktiviteten, og derfor driver koncernen samlet aktiv virksomhed. Derved vil der ikke være nogen problemer med pengetanksreglen. For at holde nedenstående beregning simpel, og for at kunne sammenligne med de øvrige beregninger, er der kun kigget på succession i det selskab, hvor produktionsejendommen ligger. Dette er ikke helt korrekt, da det burde være det hele der kigges på samlet for ikke at komme i konflikt med pengetanksreglen, men dette er gjort for at gøre casene sammenlignelige.

Til brug for beregningen af afgiften, der vil skulle svares i forbindelse med overdragelse ved succession til børn, vil oplysninger omkring balancen i tabel 14 blive anvendt. Egenkapitalen er opgjort på baggrund af handelsværdierne og udgør kr. 8.974.763. Selskabet er stiftet med en kapital på kr. 80.000. Nedenfor er beregningen for passivposten og gaveafgiften illustreret:

Beregning af passivpost og gaveafgiften	Forklaring	Kr.
Salgssum for aktierne	Den opgjorte handelsværdi jf. tabel 14	8.974.763
Anskaffelsessum	Stiftet til kr. 80.000 jf. forudsætningerne	80.000
Avance		8.894.763
Passivpost 22 %	KSL 33D, stk. 2	1.956.848
Gave	Salgssummen fratrukket passivpost	7.017.915
Afgiftsfri bundgrænse	Satsen for børn i 2016	-61.500
Gaveafgiftspligtige beløb	Gave fratrukket afgiftsfri bundgrænse	6.956.415
Gaveafgift 15 %	Satsen for børn i 2016	1.043.462

Tabel 20 - Beregning af passivpost og gaveafgift ved fuld gave for aktier. Kilde: Egen tilvirkning.

Overstående beregning viser, at der vil blive beregnet en passivpost på 22 % på baggrund af avancen, og at denne skal fratrækkes gaveværdien ved beregning af afgiften. Beregningen er med udgangspunkt i, at hele overdragelsessummen modtages som gave, og derved skal der betales gaveafgift på kr. 1.043.462. Det er som beskrevet ovenfor under overdragelse med skattemæssig succession i ejendommen vigtig, at have investeringshorisonten for øje, da afståelse af aktierne lige efter overdragelse vil medføre en betaling af beskatningen på aktier på kr. 3.728.210 og derved vil det bedst kunne betale sig at have lavet en almindelig skattemæssig overdragelse med avancebeskatning. Dette skyldes, at ved succession skal der både afregnes afgift af den modtagne gave, og skat som følge af afståelse af aktierne.

Ved overstående beregning vil overdrageren ikke modtage nogen betaling i forbindelse med overdragelsen, da der ydes en gave for hele overdragelsessummen. For overdrageren kan der være et behov for, at have noget likviditet til fremtiden, og derved vælges der kun at give en del af det i gave. En del af det skal ske ved kontantbetaling eller udstedelse af et gældsbevis, hvor der løbende modtages afdrag. Dette kan udformes efter behov for overdrageren og erhververen. I den forbindelse er det en god ide at rådføre sig med en rådgiver, der vil kunne foretage beregning af de enkelte scenarier, og rådgive om hvad der er mest optimalt i den konkrete situation. Som følge af at overdrageren har et ønske om noget likviditet til fremtiden, vil overdragelsen typisk ikke ske med berigtigelse af fuld gave, men derimod med delvis gaveoverdragelse. Nedenstående er der lavet en beregning med en maksimal gave uden at denne udløser gaveafgift.

Afgiftsfri gave	Forklaring	Kr.
Passivpost avancer	Se tal i tabel 20	1.956.848
Afgiftsfri bundgrænse	Satsen for børn 2016	61.500

Gave uden afgift		2.018.348
Kontant betaling		6.956.415
Samlet vederlag		8.974.763

Tabel 21 - Beregning af maksimal gave uden afregning af gaveafgift for aktierne. Kilde: Egen tilvirkning.

Af overstående beregning fremgår det, at der vil skulle betales en kontant betaling på kr. 6.956.415, men derimod ingen betaling af gaveafgift. En anden mulighed, der vil give afgiftsbesparelse, er også at lade overdrageren betale gaveafgiften, da der ikke skal beregnes gaveafgift heraf jf. boafgiftsloven § 24, stk. 5. Dette vil medføre, at der skal ske en kontantbetaling til overdrageren til brug for betaling af gaveafgiften eller nedsætte gaven med betaling af afgiften. Beregningen er illustreret nedenfor:

Beregning af sparet gaveafgift ved overdragerens betaling af gaveafgiften	Forklaring	Kr.
Gave, hvoraf der skal betales afgift	(8.974.763-2.018.348) Se tal tabel 21.	6.956.415
Gaveandelen, ved overdragerens betaling af gaveafgiften	(6.956.415/115*100)	6.049.057
Kontant betaling		907.358
Afstemning - afgift af gavedel	15 % af gavedelen	907.358
Nettomodtaget	Gavedel + afgift	6.956.415
Sparet afgift	(1.043.462-907.358) Se tal i tabel 20	136.104

Tabel 22 - Beregning af sparet afgift ved overdragerens betaling af gaveafgift for aktierne. Kilde: Egen tilvirkning.

Ved overdragerens betaling af gaveafgiften vil der være en besparelse i betaling af gaveafgift på kr. 136.104. Dermed kan det ved familieoverdragelse være en ide at overdrageren fratrækker gaveafgiften i gavs værdi ved afgiftsopgørelsen, og erhverver betaler en kontantbetaling til overdragerens betaling af afgiften eller nedsætter gaven med betaling af afgiften, da der derved samlet spares gaveafgift. Nedenfor er beregningen af afgiftsbesparelsen og størrelsen på gaven ved fuld gaveoverdragelse illustreret:

Gaveafgift ved berigtigelse som fuld gave, hvor overdrageren betaler gaveafgiften	Forklaring	Kr.
Samlet købesum		8.974.763
Berigtigelse ved kontantbetaling	Se beregning i tabel 22	-907.358
Berigtigelse ved gave		8.067.405

Passivpost avancen	Se tal i tabel 20	-1.956.848
Afgiftsfri bundgrænse	Satsen for børn i 2016	-61.500
Gaveafgiftspligtige beløb		6.049.057
Gaveafgift 15 %	Satsen for børn 2016	907.358
Gaveafgift til betaling af overdrageren		907.358
Gave i alt inkl. betalt gaveafgift	Berigtigelse ved gave tillagt gaveafgift betalt af overdrageren	8.974.763
Yderligere modtaget gave efter betaling af gaveafgift	(8.067.405-8.974.763+1.043.462) Se tal i tabel 20	136.104

Tablet 23 - Beregning af gaveafgift og gavens størrelse ved overdragerens betaling af gaveafgift ved fuld gave for aktierne. Kilde: Egen tilvirkning.

Sammenholdelse af den beregnede gaveafgift i tabel 20, kr. 1.043.462 med overstående beregning af gaveafgiften kr. 907.358 vil vise at der kan spares gaveafgift på kr. 136.104. Der sker ingen ændring i gavens størrelse som overdrageren giver. Gevinsten for erhververen vil derimod være en gevinst på kr. 136.104, da afgiften til staten bliver mindre på grund af, at der ikke skal betales afgift af den gaveafgift overdrageren betaler og den modtagne gave efter gaveafgiften vil blive større.

Som beskrevet i det tidligere afsnit vil der være nogle overvejelser, som skal ses i lyset af de forudsætninger henholdsvis overdrageren og erhververen har. Beregningen er lavet med udgangspunkt i enten fuld gave fra overdrageren eller en maksimal gave uden at der skal afregnes gaveafgift. Overdrageren og erhververen vil selvfølgelig kunne bestemme, hvor meget der skal gives i gave med baggrund i, hvor meget likviditet overdrageren har behov for at trække med fra overdragelsen til det fremadrettede liv, og erhververens formåen i forhold til fremskaffelse af likviditet til betaling af overdragelsessummen. En rådgiver for hver af parterne vil kunne bidrage med beregninger og rådgiver hvad der er bedste at gøre for de enkelte parter. Det er mest optimalt at finde en rådgiver hver, der da er modstridende interesser og konsekvenserne for parterne er forskellige.

Der vil også kunne anvendes nedslag i handelsværdi på baggrund af en kursfastsat udskudt skat. Dette er ikke inddraget i beregningen, men bør selvfølgelig inddrages hvis dette giver en mere optimal situation for parterne. Beregningen er undladt, for at holde eksemplerne simple, og der vil skulle opstilles en del forudsætninger. Rådgiveren vil kunne beregne nedslag i handelsværdien ved brug af reglerne om nedslag ved kursfastsættelse af udskudt skat og passivpost ud fra de konkrete forhold, og give en vurdering af hvad der er mest optimal for de enkelte parter. Succession af aktier i selskabet vil medføre at overdrageren ikke vil skulle beskattes af avancen i forbindelse med overdragelsen. Derimod vil beskatningen blive udskudt til den

dag erhververen afstår aktierne. Aktierne som erhververen har fået overdraget anses for at være anskaffet til samme pris, på samme tidspunkt og i samme hensigt som overdrageren. Derved er det ved vurdering af fastsættelse af nedslag i handelsværdi vigtigt at få inddraget investeringshorisonten, for derved at beregne, hvor længe selskabet vil skulle beholde aktierne inden realisering, uden af det bliver dyrere. Passivposten giver kun nedslag for ca. 50 % af den overtagne skattebyrde. På baggrund af den konkrete situation kan nedslaget i handelsværdien beregnes til et større nedslag end ved beregning af passivposten.

6.2 Overdragelse til erhvervsdrivende fond med skattemæssig succession

Tilbage i 2013 som led i "Aftaler om Vækstplan DK" nedsatte regeringen en arbejdsgruppe, der skulle komme med et forslag til en model, hvor en erhvervsdrivende fond kan overtage en virksomhed med skattemæssig succession. Dette ønsker regeringen, da erhvervsdrivende fonde spiller en betydelig rolle i dansk erhvervsliv, og står for en stor del af beskæftigelsen. En del af de største danske virksomheder er i dag helt eller delvist ejet af erhvervsdrivende fonde. Dette forhold skyldes, at tilbage før vedtagelse af skattereforamtalen i 1985 var det gunstigt, at generationsskifte til en fond, som følge af fritagelse for boafgift og beskatningen af fonde var gunstig.

Der er også lavet både nationale og internationale undersøgelser, der viser at fondsejede virksomheder performer bedre end børsnoterede virksomheder, beskæftiger flere personer, skaber større jobsikkerhed, udbetaler lavere løn, har en mere stabil vækst og har gode overlevelsesmuligheder¹⁴.

Regeringen udtalte følgende i forbindelse med nedsættelse af udvalget: *"Forholdene for erhvervsdrivende fonde skal forbedres, så overtagelse af virksomheder kan ske med skattemæssig succession. Med virkning fra 2016 skal der således ikke betales aktieindkomstskat af avancen hos den hidtidige ejer, når denne donerer virksomheden til fonden. Regeringen vil præsentere aftaleparterne for et konkret forslag til udmøntning af den afsatte ramme på 300 mio. kr. årligt fra 2016."* I maj 2015 har regeringen præsenteret en konkret generationsskiftemodel.

Det overordnede mål med at lette generationsskifte ved succession af en erhvervs virksomhed til en erhvervsdrivende fond er at skabe bedre rammevilkår for erhvervslivet. Dette kommer også i kølvandet på at formueskattekursen blev afskaffet, og ikke genindført som først udmeldt. Overdragelse af virksomhed vil som beskrevet ovenfor blive anset som salg med avancebeskatning til følge. Der er nogle muligheder for at udskyde denne beskatning ved succession til børn mv., og det har været et ønske at udvide denne successi-

¹⁴ <http://danmarksfonde.dk/branche/lovgivning/skattemaessig-succession-til-erhvervsdrivende-fonde-status/>

on til erhvervsdrivende fonde. Forslaget der blev præsenteret vil udvide denne omtalte successionsadgang. Forslaget skal både omfatte successionsmulighed i levende liv og ved død. I forslaget er der lagt op til, at der skal betales en overdragelsesafgift på 15 %, hvorimod beskatningen i dag vil udgøre 42 %. Hvis det vælges at fonden skal betale overdragelsesafgiften forøges denne til 20 %, for at udligne den skattemæssige fordel ved, at fonden betaler overdragelsesafgiften. Der vil også kunne ydes henstand med betaling af denne overdragelsesafgift i op til 15 år. Lempelsen i den effektive beskatning vil kunne opgøres til 20 % af de overdragne værdier afhængig af de konkrete dispositioner i forbindelse med generationsskiftet.

Gennemførelse af skattemæssig succession ved overdragelse fra erhvervsvirksomheder til erhvervsdrivende fonde vil bidrage med nogle af de ovenstående positive effekter. Ekspertener mener, at der skal kigges på de skattemæssige regler for at overdragelse af virksomhed til en erhvervsdrivende fond med succession bliver attraktiv. Igennem årene har det været italesat, at der var brug for nogle bedre vilkår for, at der vil ske overdragelse af erhvervsvirksomheder til erhvervsdrivende fonde. Som nævnt ovenfor kom der et udspil i 2015 fra regeringen og i første omgang var erhvervslivet begejstret og positive over den overordnede ide med modellen. Der har dog også været en del kritik af overdragelsesafgiften og de særlige værnsregler, der er blevet opstillet i modellen. Værnsreglerne er lavet med den begrundelse, at der ikke skal være muligt at misbruge ordningen til skatteunddragelse og undgå dansk beskatning.

Nogle af kritikpunkterne der blev fremstillet var følgende: Alle burde kunne overdrage uden skatter og afgifter, hvilket var og er muligt i dag under visse omstændigheder, hvis der skal være en overdragelsesafgift, så skulle afgiften forblive 15 % også selvom fonden betaler afgiften, nødvendigheden i at øge fleksibiliteten ved mindretalsejere. Dette er for at sikre at en fondsdannelse ikke vil stå i vejen for en optimal drift af virksomheden, og derved også muligheden for at tiltrække ekstern finansiering. Derudover bør familieformål ikke udelukkes, men skal alene kunne være et sekundært formål¹⁵. Derudover blev der fremført kritik af, at modellen vil indebære erlæggelse af betydelige skatter og afgifter både ved overdragelsen og i løbet af fondens ejertid på grund af de særlige værnsregler.

Efter overnævnte kritik var der en del stilhed på området, og det blev først taget op igen i forbindelse med ændringer til fondsbeskatningsloven i efteråret 2015. I foråret 2016 skulle der så fremsættes et lovforslag til ændring af reglerne. Dette forslag kom dog aldrig. Efter at der blev nedsat ny regering skal der nedsætte en arbejdsgruppe, som endnu ikke er officielt nedsat. Dermed forventes reglerne først genindført i 2017, formentlig først i 2018 på grund af den tidsmæssige horisont for udarbejdelse af en ny model og derefter vedtagelsesprocessen.

¹⁵ <http://danmarksfonde.dk/branche/lovgivning/skattemaessig-succession-til-erhvervsdrivende-fonde-status/>

I vores nabolande Sverige og Norge vil der på nuværende tidspunkt kunne ske succession ved overdragelse af en virksomhed til en erhvervsdrivende fond uden at skulle erlægge skatter og afgifter. I 2025 står der i regeringsgrundlaget, at det er regeringens ambition at tage det sidste skridt frem mod 2025, så der ikke skal betales afgifter og skatter ved overdragelse. Dermed vil det kunne være en god ide, at følge med i udviklingen omkring det område, hvis der er god tid til at planlægge et generationsskifte. Det er en god ide at få en rådgiver inddraget, så der kan opstilles en overdragelse til fonde, hvis reglerne bliver vedtaget, så de er gunstige og en alternativ generationsskiftemodel. Udviklingen vil vise om der kommer en bedre model, som vil kunne anvendes eller om der bibeholdes den foreslået model, som eksperter antager ikke vil blive brugt.

7 Overdragelse af ejendom med værdiansættelsescirkulæret

Værdiansættelsen ved gaveoverdragelse og i dødsboer sker på tilsvarende vis som med overdragelse i levende liv til handelsværdier jf. grundprincipperne i SL § 4. Det er handelsværdien på modtagelsestidspunktet, der er afgørende jf. BAL § 27, stk. 1. Gavens værdi vil skulle reduceres med en eventuel betaling, byrder og forpligtelser. Den opgjorte værdi fastsættes som udgangspunkt af den skattepligtig selv på selvangivelsen eller gaveanmeldelsen. Skattemyndighederne har adgang til at efterprøve værdiansættelsen, og hvis værdiansættelsen ikke svarer til handelsværdien kan skattemyndighederne ændre værdiansættelsen. For skattemyndighederne er der en frist for ændring af en værdiansættelse, og denne frist er på 6 måneder efter anmeldelsens modtagelse jf. BAL § 27, stk. 2. Den af skattemyndighederne ændrede værdiansættelse vil kunne påklages efter skatteforvaltningslovens regler.

For fast ejendomme er der en undtagelse i cirkulære nr. 185 af 17. november 1982 om værdiansættelse af aktiver og passiver i dødsboer mm. og ved gaveafgiftsberegning (værdiansættelsescirkulæret). Dette værdiansættelsescirkulære har til formål at bidrage til opgørelsen af værdien i handel og vandel, og derved vil skattemyndighederne ikke kunne anfægte værdiansættelser, der ligger indenfor værdiansættelsescirkulærets bestemmelser. Derved vil skattemyndighederne ikke kunne statuere en gave ved afståelse i den situation, hvor handelsværdien er højere end værdien opgjort efter værdiansættelsescirkulæret. Anvendelsesområdet for cirkulæret er kun ved gaveoverdragelser efter boafgiftsloven, og derved indebærer det at cirkulæret kun er gældende for gaveoverdragelser mellem nærtstående parter omfattet af BAL § 22.

Efter værdiansættelsescirkulæret vil der for fast ejendom blive taget udgangspunkt i den offentlige ejendomsværdi. Ved parternes fastsættelse af værdiansættelsen vil værdiansættelsen normalt blive lagt til grund for bo- og gaveafgift, hvis den kontantomregnede værdi ligger indenfor +/- 15 % af den offentlige ejendomsværdi. Det fremgår også af TfS.1984.418 at skattemyndighederne ikke kan ændre en værdiansættelse, hvis den ligger indenfor +/- 15 % af kontantværdien og at den vurdering, der skal anvendes er den seneste bekendtgjorte vurdering. I den situation hvor værdiansættelsen kommer udenfor 15 % reglen skal det hele beskattes jf. TfS.2007.727H. Af den offentliggjorte meddelelse fremgår det også, at den seneste offentlige vurdering må være udtryk for værdien på ejendommen i handel og vandel, og at det offentlige må være de nærmeste til at bære risikoen for at den offentlige vurdering er fastsat for lavt.

Der er også områder, hvor 15 % reglen ikke finder anvendelse. For det første skal der foreligge en ejendomsvurdering på ejendommen ellers vil reglen ikke kunne anvendes. Ved en afgørelse fra Landsskatteretten, TfS.1996.918.LSR tilkendegav de, at den seneste offentlige vurdering skulle korrigeres for faktiske og

retlige ændringer, der er indtrådt efter vurderingstidspunktet. Ved TfS.1997.185.LSR kunne 15 % reglen ikke anvendes, da anvendelsesområdet var på ubebygget areal af en landbrugsejendom, hvor der ikke var foretaget en selvstændig vurdering på overdragelsestidspunktet.

Der er øvrige domme, der kan bibringe forståelse for anvendelsesområdet af 15 % reglen. I "Faaborg dommen", TfS.1998.431.LSR foretog skattemyndighederne korrektion af værdien, da arvingerne havde videre-solgt inden værdiansættelsen i boet var endelig. En anden dom er TfS.2007.980.LSR, hvor skattemyndighederne godkendte den gaveoverdragne ejendom til 15 % reglen til datteren til trods for, at ejendommen var købt kort tid forinden overdragelsen til en væsentlig højere værdi. I den situation hvor ejerlejligheden er udlejet kan vurderingen ikke anvendes, hvis den offentlige vurdering forudsætter, at der ikke er udlejning jf. SKM.2010.242.LSR.

Den 26. februar 2016 blev der ved Vestre Landsret afsagt en kendelse, og denne kendelse satte spørgsmålstegn ved værdiansættelsescirkulæret bindende virkning, og den praksis der har været anvendt i over 30 år til værdiansættelse af ejendomme til dødsboer. Kendelsen blev anket til Højesteret. I kendelsen ved Højesteret den 8. marts 2016 har de fastslået, at der ikke eksistere et retskrav på anvendelse af 15 % reglen ved arveudlodning af fast ejendom fra dødsboet til arvingerne. Det blev dog også fastslået, at der skal være særlige omstændigheder for at skattemyndighederne kan tilsidesætte værdiansættelsen efter værdiansættelsescirkulæret. Derudover fastsætter kendelsen at hvis der er kendskab til handelsværdien, som eksempelvis er indhentet ved en sagkyndig vurdering, realkreditbelåning mv. vil der ikke kunne ske anvendelse af 15 % reglen. Det anses dermed for, at være den gældende praksis for dødsboer. Kendelsen afgjorde dog ikke om det er samme praksis, der skal anvendes for gaveoverdragelser.

I ovenstående beregningseksempel for overdragelse med succession i fast ejendom fremgår anvendelse af 15 % reglen. I tabel 16 vil der kunne ses, at ud fra de forudsætninger, der er anvendt og ved overdragelse af ejendomme med succession ved berigtigelse som gave, vil der være en afgiftsmæssig besparelse på kr. 576.000. Derudover kan det konkluderes i de ovenstående beregninger, at det er mest optimalt skattemæssigt og afgiftsmæssigt, at overdrage ejendommen ved anvendelse af 15 % reglen. Dette skyldes, at der i mange tilfælde vil kunne opnås en lavere værdi end handelsværdien. Hvis overdragelsen sker i levende live, er det en god ide at rådføre sig med en rådgiver, der kan anmode om et bindende svar på den givne situation. Derudover vil det også være en god ide at få udformet et skatteforbehold, hvis skattemyndighederne skulle ændre værdiansættelsen. I et dødsbo vil der jf. ovenstående dom fra Højesteret være større usikkerhed ved anvendelse af 15 % reglen, og derved kan det være en overvejelse om der skal ske overdragelse i levende live. Igen vil en rådgiver kunne bidrage med erfaring og den nyeste praksis på området, og dermed rådgive til hvad der er mest optimalt i den givne situation under de givne forudsætninger.

8 Omstruktureringer i forbindelse med overdragelse af ejendomme

I forbindelse med generationsskifter kan der være et ønske om at overdragelser sker fra et bestemt skatteobjekt. I mange situationer vil omstruktureringsreglerne kunne anvendes for at nå frem til det ønskede skatteobjekt uden at dette udløser beskatning. Det kræver dog, at planlægningen af et generationsskifte sker i god tid, da der i nogle af de skattefrie omstrukturingsmodeller f.eks. er et holdingkrav på 3 år. Ud fra de ovenstående beregninger kan det ses, at det i nogle situationer vil være mere optimalt at aktiviteterne ligger i et selskab end i den personlige virksomhed, eller at det er et holdingselskab, der ejer driftsselskabet eller driftsselskaberne i stedet for en fysisk person. Der er mange forskellige løsninger og løsningerne vil afhænge meget af forudsætningerne, og ønskerne ved det påtænkte generationsskifte. Derfor vil det være en god ide at rådføre sig med en rådgiver, der kan komme med forskellige løsningsmodeller ud fra de forudsætninger overdrageren og erhververen opstiller, samt beregning af skatten ved de forskellige løsninger. Det er vigtigt, at have en kompetent rådgiver i forbindelse med generationsskiftet, da der kan være mange faldgrupper der kan udløse beskatning ved overdragelsen, hvilket ikke har været et ønsket scenarie.

8.1 Virksomhedsomdannelse af personlig virksomhed til selskab

En af de løsningsmodeller der kan anvendes i den situation, hvor ejeren gerne vil have overdraget den personlige virksomhed til et selskab er virksomhedsomdannelse. En virksomhedsomdannelse kan både ske som en skattepligtig transaktion eller en skattefri transaktion. Ved en skattepligtig virksomhedsomdannelse vil det udløse almindelig skattemæssig afståelsesbeskatning til handelsværdier, og kan derved være likviditetskrævende, og i forbindelse med et generationsskifte er det ofte ikke ønskværdigt. Ved vurderingen af om det skal ske som en skattepligtig eller skattefri virksomhedsomdannelse skal der foretages en beregning af hvad skatten vil blive ved en skattepligtig overdragelse. Hvis avancerne ikke er særlig store og derved heller ikke en større skat, der skal betales kan det typisk bedste betale sig at lave den skattepligtigt.

Avancerne på følgende aktiver kan typisk være likviditetskrævende: Goodwill, ejendomme og konto for opsparret overskud. Det skyldes, at der ved en skattefri virksomhedsomdannelse sker udskydelse af beskatningen til den dag aktiverne og aktierne skal afstås, og ved stigende værdier for disse bliver beskatningen ved avancerne højere. Ved en skattepligtig overdragelse vil afskrivningsgrundlaget være på baggrund af handelsværdierne, hvorimod der ved en skattefri virksomhedsomdannelse sker succession i afskrivnings-

grundlaget. Derfor kan det være relevant at foretage en beregning af, hvad der er mest optimalt at gøre i den enkelte situation.

Den skattefrie virksomhedsomdannelse bygger på successionsprincippet, da selskabet som den personlige virksomhed indskydes i, indtræder i den tidligere ejers sted med hensyn til de overtagne aktiver og passivers anskaffelsestidspunkt, anskaffelsessum mv. Derved bliver den tidligere ejer ikke beskattet i forbindelse med indskydelsen af den personlige virksomhed i selskabet. I forbindelse med omdannelsen vil der blive konstateret nogle fortjenester, og disse fortjenester vil først blive beskattet i forbindelse med at vederlagsaktierne afstås, skattepligten ophører ved fraflytning, selskabet afhænder de overtagne aktiver, selskabet afhænder hele virksomheden eller selskabet likvideres.

Reglerne for skattefri virksomhedsomdannelse findes i virksomhedsomdannelsesloven. Virksomheder der kan omdannes efter loven er personligt ejede virksomheder og dødsboer. Derved vil der både kunne ske en omdannelse i levende liv og ved død. Betingelsen for at kunne indskyde virksomheden er, at det er en hel virksomhed, der indskydes. Det vil sige at alle aktiver og passiver med få undtagelser som f.eks. fast ejendom skal indskydes samlet i selskabet. Efter TfS.2000.958.LSR kan et enkelt aktiv, som i denne sag var en entreprisekontrakt ikke overdrages skattefrit, da den ikke udgør en bestående virksomhed. Omdannelsen skal ske til et dansk aktie- eller anpartsselskab, og under visse betingelser kan det også ske til et udenlandsk selskab (skattepligten tilhører Danmark).

For at en virksomhedsomdannelse kan ske skattefrit er der en række betingelser, der skal opfyldes. Hvis disse betingelser ikke er opfyldt vil omdannelsen typisk blive skattepligtig, medmindre der sker korrektion. Der er følgende betingelser der skal være opfyldt¹⁶:

- Fuld skattepligt hos den tidligere personlige ejer
- Alle aktiver og passiver skal overdrages til selskabet
- Vederlaget for virksomheden skal være i form af aktier eller anparter (ikke muligt med stiftetilgodehavende som en del af vederlaget for virksomhedens aktiver)
- Pålydende af aktierne eller anparterne skal svare til den samlede aktie- eller anpartskapital (ikke muligt at tilføre kapital til selskabet ved omdannelsen)
- Anskaffelsessum må som udgangspunkt ikke blive negativ og skal opgøre til handelsværdien (kun i den situation hvor anskaffelsessummen nedsættes med opsparet overskud fra VSO eller alle virksomhederne i VSO omdannes)
- Negativ indskudskonto skal udlignes inden omdannelsen finder sted

¹⁶ Den juridiske vejledning C.C.7.2.2. - <http://www.skat.dk/SKAT.aspx?oID=2047507&chk=212649>

- Omdannelse med tilbagevirkende kraft ved omdannelser foretaget senest 6 måneder efter omdannelsesdatoen
- Indsendelse af lovpligtige dokumenter senest en måned efter omdannelsen til SKAT
- Udsendt skat skal hensættes i åbningsbalancen

En ejendom der udelukkende anvendes til erhvervsmæssig brug udgør en selvstændig virksomhed og det betyder, at ejendomme vil kunne overdrage til et selskab, der har ejendommen som eneste aktiv eller holdes udenfor virksomhedsomdannelsen. Derved kan ejendommen eksempelvis blive liggende i virksomhedsordningen, hvis denne ønskes ført videre eller ske overdragelser til et ejendomsselskab. Derved vil ejeren have omdannet sin personlige virksomhed til et driftsselskab og et ejendomsselskab.

På omdannelsesdatoen skal virksomhedens aktiver og passiver opgøres til deres skattemæssige værdier. Ejeren anses for at have anskaffet aktierne til det opgjorte beløb, og bliver dermed ejerens anskaffelsessum for aktierne. Ved eventuel opgørelse af et tab sker der ikke et tillæg til handelsværdier for det forventede tab, og anskaffelsessummen for aktierne kan højst svare til handelsværdien for aktiverne og passiverne i virksomheden. Hovedreglen for opgørelse af de skattemæssige værdier for aktiverne er, at det er handelsværdien fratrukket den skattepligtige fortjeneste. I den juridiske vejledning C.C.7.2.5 fremgår det hvordan de skattemæssige værdier skal opgøres for de enkelte aktiver. Opgørelsen af den skattemæssige værdi skal ske aktiv for aktiv. Derved kan et forventet tab på det ene aktiv ikke modregnes i en forventet fortjeneste på et andet aktiv (dog undtagelse ved flere ejendomme). Den skattemæssige værdi for virksomhedens passiver er som hovedregel kursværdien. Nedenfor kan ses eksempel på opgørelse af den skattemæssige værdi af virksomhedens aktiver og passiver for produktionsejendommen:

Balance	Balance pr. 31/12	Skattemæssig værdi pr. 31/12	Åbningsbalance pr. 1/1 for ApS	Successionsgrundlag 1/1	Anskaffelsessum for aktier
Produktionsejendom	25.000.000	5.794.377	25.000.000	5.794.377	5.794.377
Andre tilgodehavender	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Likvide beholdninger	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000
Aktiver i alt	25.300.000		25.300.000		6.094.377

Udskudt skat			4.225.237		
Prioritetsgæld	12.000.000	12.000.000	12.000.000	12.000.000	12.000.000
Andre skyldige omkostninger	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Passiver i alt	12.100.000		16.325.237		12.100.000
Nettoformue	13.200.000		8.974.763		-6.094.377

Tabel 24 - Opgørelse af den skattemæssige værdi af virksomhedens aktiver og passiver for produktionsejendommen. Kilde: Egen tilvirkning.

Beregningen i tabel 24 er udarbejdet ud fra forudsætninger anvendt tidligere i analyserne. Der er ikke noget opsøret overskud i virksomhedsordningen, og der er ikke beregnet goodwill, da den eneste aktivitet der er i virksomheden er produktionsejendomme, og denne betragtes ikke som et driftsfremmende aktiv. Disse forudsætninger er valgt anvendt til brug for sammenligningen af de udarbejdede analyser. Beregningen viser en negativ anskaffelsessum og dette bevirker, at der ikke kan ske en skattefri virksomhedsomdannelse medmindre den negative anskaffelsessum udlignes inden stiftelsen. Denne udligning skal ske hvis virksomhedsordningen ikke har været anvendt i indkomståret forud for omdannelsen, hvorimod hvis virksomhedsordningen har været anvendt kan den negative anskaffelsessum accepteres, hvis alle ejerens virksomheder under virksomhedsordningen omdannes.

Den samlede skat for virksomheden og skatteyderen bliver kr. 10.546.686. Dette beløb fordeler sig med den udskudte skat på kr. 4.225.237 i selskabet, som udløses den dag ejendommen afhændes i selskabet og skatten af aktieavancen på kr. 6.321.449, som udløses den dag aktionæren sælger sine aktier. Hvis der efterfølgende er lavet en aktieombytning, vil afhændelse kunne ske skattefri, da aktierne i selskabet vil være koncernaktier. I tabel 11 vil kunne ses beregningerne ved at den fysiske person afhænder ejendommen i personlig regi og det vil kunne ses, at der er en mindre forskel, og at det er mest fordelagtig at afhænde i selskabsregi. Typisk vil denne model blive anvendt som led i en samlet generationsskifteplan, og der vil efterfølgende kunne foretages aktieombytning, og anvende A/B modellen eller successionsreglerne alt efter hvilke ønsker og forudsætninger, der er opstillet for generationsskiftet. Som det kan ses af overstående er der ved anvendelse af en skattefri virksomhedsomdannelse ikke den store forskel i den samlede beskatning, men derimod de tidsmæssige placering af betalingen af skatten. Placering af beskatningen udløses henholdsvis ved salg af det enkelte aktiv og ved salg af aktier.

Der er også mulighed for at ejendommen kan virksomhedsomdannes skattefrit sammen med produktionsvirksomheden, eller produktionsvirksomheden vil kunne omdannes uden ejendommen. Der er mange forskellige løsninger og derfor kan det være en fordel at drøfte det med en rådgiver, der vil kunne vejlede og udforme beregninger for de forskellige scenarier.

Som det kan ses af overstående opgørelse af aktiernes anskaffelsessum er den negativ. Hvis kravene til skattefri virksomhedsomdannelse ikke kan opfyldes er der en mulighed for at få tilpasset aktiverne og passiverne i virksomheden de kommende år eller indtræde i virksomhedsordningen, og derved på et senere tidspunkt opfylde betingelserne. Dette er igen et billede på, at det er vigtigt at gå i gang med et generationskifte i god tid, så der derved er mulighed for, at betingelserne der skal opfyldes ved de forskellige skattefri løsninger kan opfyldes. Dette vil i hvert fald bidrage til, at der kan planlægges den mest optimale løsning ud fra de givne forudsætninger.

8.2 Etablering af holdingselskab

I den situation hvor ejeren ønsker et holdingselskab mellem den fysiske person og driftsselskabet eller driftsselskaberne, kan reglerne om aktieombytning eller tilførsel af aktiver anvendes. Begge disse metoder til etablering af holdingselskab kan ske skattepligtigt eller skattefrit. Ved etablering af et holdingselskab vil det i altovervejende grad ske som en skattefri transaktion, da etablering af et holdingselskab ikke vil udløse likviditet til betaling af skatten, som en skattepligtig transaktion vil udløse. Ønsket om et holdingselskab kan fra ejerens side have sine fordele både af forretningsmæssige og skattemæssige grunde. Udover disse grunde kan etablering af et holdingselskab også være en naturlig og integreret del af forberedelserne for generationsskiftet ude i fremtiden.

Ved en skattefri aktieombytning vil der blive indsat et holdingselskab mellem driftsselskabet og den fysiske ejere af aktierne i driftsselskabet, og derved sker der ikke nogen ændring i driftsselskabet. Der sker heller ikke nogen beskatning hos aktionæren, og efter 3 års ejertid vil holdingselskabet kunne sælge aktierne i driftsselskabet skattefrit. Denne opbygning vil også give mulighed for at udlodde skattefrit udbytte op i holdingselskabet, hvorimod en fysisk ejer vil blive beskattet af udlodningen. Det kan være en fordel at kunne udlodde udbytte skattefrit op i holdingselskabet, så alt overskudslikviditeten ikke ligger nede i driftsselskabet, som kan være forbundet med større risici grundet aktiviteterne i driftsselskabet. Selskabsretligt vil der være tale om stiftelse af et selskab, eller kapitalforhøjelse i et selskab ved apportindskud af aktier i det selskab, der bliver holdingselskab.

Ombytning af aktier (uegentlig fusion) er reguleret i ABL § 34 og kan ske med succession. En betingelse for at kunne foretage en aktieombytning er, at holdingselskabet får flertallet af stemmerne i driftsselskabet, eller hvis der allerede er et flertal erhverver en yderligere andel. Vederlaget består af aktier i holdingselskabet og en eventuel kontant udligningssum. Der vil ske beskatning af vederlag i andet end aktier, og derved er vederlaget ved en skattefri aktieombytning typisk i aktier. En aktieombytning vil ikke kunne ske med

tilbagevirkende kraft. Det er dog en undtagelse i koncernforhold, hvor etablering af koncernforbindelsen vil ske med tilbagevirkende kraft. En aktieombytning vil kunne foretages med eller uden tilladelse fra skattemyndighederne.

En aktieombytning med tilladelse har til hensigt at undgå, at ombytningen sker som led i skatteunddragelse eller skatteundgåelse. En af betingelserne, der skal være opfyldt ved en aktieombytning med tilladelse er, at hovedformålet skal være forretningsmæssig begrundet, og derved ikke skatteunddragelse eller skatteundgåelse som hovedformål. Et eksempel, der anses som skatteunddragelse, er i den situation, hvor der sker overtrædelse af de selskabsretlige regler om selvfinansiering, og i denne situation vil der ikke blive givet tilladelse til at aktieombytningen kan foretages skattefrit. Begrundelsen i ansøgningen skal være konkret og vil af skattemyndighederne blive vurderet ud fra selskabets forhold. I et selskab uden aktivitet eller med passiv pengeanbringelse vil det typisk blive formodet at aktieombytningen ikke i det væsentligste er forretningsmæssig begrundet, da begrundelsen typisk vil være udskydelse af aktieavancebeskatningen. Ved et generationsskifte vil der typisk blive lagt vægt på om denne transaktion vil lette generationsskiftet og hvilke interesser transaktionen tilgodeser. Som udgangspunkt udgør et generationsskifte en forretningsmæssig begrundelse i fusionsskatteovens forstand. Dog kan de faktiske forhold bevirke at generationsskiftet ikke får afgørende betydning for om tilladelsen til aktieombytningen gives.

En betingelse for at kunne foretage en skattefri aktieombytning uden tilladelse er, at der bliver pålagt et holdingkrav på aktierne til driftsselskabet. Dette holdingkrav er på 3 år fra ombytningsdatoen, og derved vil ingen af aktierne kunne afstås i driftsselskabet inden for 3 års fristen medmindre det sker som led i en skattefri omstrukturering, og der ved transaktionen sker vederlæggelse i aktier. Restløbetiden for 3 års kravet vil følge aktierne, selvom der er foretaget en omstrukturering. En konkurs og kapitalnedsættelse vil være en afståelse, og derved bryde med holdingkravet. Der vil dog efterfølgende kunne søges tilladelse for derved at undgå holdingkravet. En anden betingelse er, at ombytningen skal ske til handelsværdien og skal vederlaget svarer til handelsværdien af de ombyttede aktier. Meddelelsen om at der er sket en skattefri aktieombytning skal gives i forbindelse med indgivelse af selvangivelsen for det indkomstår, hvor ombytningen er gennemført. Ved afståelse indenfor 3 års kravet skal der senest en måned efter afståelsen gives besked til skattemyndighederne.

Den anden mulighed for etablering af et holdingselskab er ved anvendelse af reglerne om tilførsel af aktiver. Tilførsel af aktiver er den transaktion, hvor et selskab uden at være opløst tilfører den samlede eller en eller flere grene af sin virksomhed til et andet selskab mod at få tildelt aktier i det modtagende selskabs kapital. Reglerne om tilførsel af aktiver er i forhold til virksomhedsomdannelsesloven forskellige på en række punkter selvom formålet er det samme. Formålet med begge transaktioner er, at der sker skattemæssig

succession ved indskud af virksomhed i et selskab. Forskellene er, at der ved virksomhedsomdannelselse ikke skal søges om tilladelse på tilsvarende vis som ved anvendelse af reglerne for tilførsel af aktiver, og at reglerne om tilførsel af aktiver tillader udskillelse til et selskab, der i forvejen driver erhvervmæssig virksomhed. En tilførsel af aktiver kan på tilsvarende vis som aktieombytning ske skattepligtigt eller skattefrit.

Ved en skattepligtig tilførsel vil det indskydende selskab blive beskattet af afståelsen, og det modtagende selskab vil anskaffe de modtagne aktiver og passiver til handelsværdi. Til gengæld får det indskydende selskab aktier i det modtagende selskab. En skattepligtig tilførsel kan ske med tilbagevirkende kraft eller ved tidspunktet for transaktionen. Betingelserne for tilførsel med tilbagevirkende kraft er, at det er et nyt selskab, at omdanner ejer samtlige aktier ved omdannelsen og tidsfristerne overholdes.

En tilførsel af aktiver vil også kunne ske skattefrit både med og uden tilladelse, og i de fleste tilfælde vil etablering af et holdingselskab ske skattefrit, da transaktionen ikke vil udløse likvider til betaling af skatten, der udløses ved en skattepligtig transaktion. Der er nogle betingelser for, at en tilførsel af aktiver kan ske skattefrit og kravene er, at det skal være en gren af en virksomhed eller hele virksomheden, og at der alene må ske vederlæggelse i aktier. Derudover skal værdiansættelsen af aktiver og passiver ske til handelsværdi. Det har da ikke den store skattemæssige betydning grundet den skattemæssige succession. Grenkravet er en af de centrale betingelser ved en skattefri tilførsel af aktiver, og med grenkravet menes at alle aktiver og passiver i en afdeling af et selskab skal udgøre en selvstændig bedrift ud fra et organisationsmæssigt synspunkt og dermed ment en samlet enhed, der kan fungere ved hjælp af egne midler. En gren af en virksomhed skal som i lighed med tidligere være omfattet af begrebet en bestående virksomhed i virksomhedsomdannelsesloven. Således vil en ideel andel af en virksomhed ikke være omfattet af en gren af en virksomhed. I forbindelse med at der kun må ske vederlæggelse i aktier, og ikke nogen kontant udligningssum er det væsentligt at vurdere formålet med en efterfølgende udbytteudlodning. I den situation hvor den efterfølgende udbytteudlodning anses at have som formål for en kontant udligningssum, bliver tilførslen af aktiver skattepligtig. Ved en skattefri tilførsel er det som udgangspunkt en betingelse for at anvende reglerne at skattemyndighederne har givet tilladelse til dette. Denne tilladelse vurderes på tilsvarende vis som en aktieombytning ud fra den forretningsmæssige begrundelse af strukturændringen.

En skattefri tilførsel af aktiver uden tilladelse vil blive pålagt holdingkravet, og derved må det indskydende selskab ikke sælge sine aktier i det modtagende selskab 3 år efter beslutningen. Dette 3 års krav gælder ikke i forbindelse med yderligere skattefri omstruktureringer af det indskydende eller modtagende selskab, hvis der ved den efterfølgende omstrukturering kun sker vederlæggelse i aktier. Restløbetiden af holdingkravet vil dog stadig gøre sig gældende for selskabsdeltagerne i henholdsvis det indskydende og modtagende selskab. Dette holdingkrav er svarende til det der anvendes ved aktieombytning. Holdingkravet er indsat

for at undgå muligheden for at udnytte en skattefri tilførsel til at kunne undgå beskatning i forbindelse med salg af en aktivitet. Meddelelsen om at der er sket en skattefri tilførsel af aktiver skal gives af det modtagende selskab i forbindelse med indgivelse af selvangivelsen.

Etablering af et holdingselskab skal nøje vurderes i sammenhæng med de øvrige planer i forbindelse med generationsskiftet, og vil typisk være et mellemlidende til brug for de ovenfor og nedenfor gennemgåede modeller til overdragelse til enten næste generation eller tredjemand. Det er også vigtigt, at der ikke etableres et holdingselskab for at gøre det, da det kan komme i konflikt med pengetanksreglen ved en eventuel succession af selskabet efter salg af aktiviteterne. Dermed er fremtidsplanerne vigtig at få inddraget, samt at komme i gang med planlægningen i god tid.

8.3 Andre løsningsforslag i forbindelse med omstruktureringer

Der vil også være andre situationer, hvor omstruktureringsreglerne vil kunne anvendes, for at et generationsskifte ske mere fordelagtigt for parterne, der deltager i generationsskiftet. Nedenfor vil berøres enkelte yderligere muligheder end de ovenfor gennemgåede områder. Disse områder er valgt inddraget, da det kan være løsningsmodeller, der er anvendelige i ejendomsselskaber.

En måde hvorpå et selskab med passiv pengeanbringelse kan skabe noget aktivitet, der tæller med som aktivitet ved opgørelse af andelen for passiv pengeanbringelse er ved at købe aktier i en erhvervs- eller landbrugsvirksomhed. Opkøbet i erhvervs- eller landbrugsvirksomheden skal udgøre minimum en ejerandel på 25 % af kapitalen, og derved vil der skulle ske konsolidering ved opgørelse af den passive del efter pengetanksreglen jf. omtalen under afsnittet pengetanksreglen. Den aktive del af indtægterne og aktiverne skal udgøre mere end 50 % af handelsværdierne i 3 regnskabsår i træk for, at der kan ske overdragelse med succession. Derved er det en fordel at investere i en landbrugs- eller erhvervsvirksomhed, der er tung på aktiver, da et velkonsolideret holdingselskab typisk har en større mængde aktiver. For at overdragelsen ikke skal vente til 3 år efter opkøbet af aktier i erhvervs- eller landbrugsvirksomheden vil der kunne foretages en spaltning, da et selskab stiftet ved en skattefri omstrukturering af et tidligere selskab sker bedømmelsen på baggrund de regnskabsår det nye selskab har eksisteret i. Det skal dog huskes, at hvis den skattefri omstrukturering er sket uden tilladelse, er der et holdingkrav på 3 år og derved vil der være en god ide at søge om tilladelse, da det ellers vil skulle gå 3 år alligevel. Der vil ikke kunne ske afhændelse af aktierne i erhvervs- eller landbrugsvirksomheden umiddelbart efter overdragelsen med succession, da dette formentlig vil blive opfattet som omgåelse.

Ved salg af et ejendomsselskab, der opfylder betingelserne for tilbudspligt til lejerne, er der i lejeloven kapitel 16 regler om forkøbsret for lejerne ved stiftelse af en andelsboligforening. Dette er typisk ikke ønsket i forbindelse med en overdragelse af selskabet, og derved kan overdrageren komme udenom tilbudspligten ved, at der i forvejen er stiftet et selskab mellem holdingselskabet og ejendomsselskabet, og overdrage aktier i dette selskab frem for aktier i ejendomsselskabet. Grundet til at dette skal have været foretaget forinden ejendommene kommer ind i selskabet er, at en skattefri omstrukturering også vil udløse tilbudspligten. Det er fuldt lovlig at overdrageholdingselskabet jf. dommen U.1993.868.H, hvor Højesteret anførte at tilbudspligten i almindelighed skal fortolkes indskrænkende, og derved ikke kan anvendes med en udvidet fortolkning. Selskabet mellem holdingselskabet og ejendomsselskabet kan stiftes ved hjælp af omstrukturingsreglerne.

En anden mulighed er hvor majoriteten af stemmerne ikke overdrages, da dette heller ikke vil udløse tilbudspligt. Dette fastslår en dom i 2004 ved Øster Landsret. I dommen overdrages henholdsvis 37,5 %, 37,5 % og 25 % af selskabskapitalen til en familiefond og to øvrige selskaber. Det ene af selskaberne ejede familiefonde med 33 % og der var i vid udstrækning personsammenfald i ledelsen og ejerkredsen i selskabet og ledelsen i familiefonden. Reglerne om tilbudspligt fandt ikke anvendelse, da ingen af erhververne opnåede stemmemajoritet i ejendomsselskabet.

En anden dom der også er afgørende i forbindelse med tilbudspligten er dommen fra 2009 ved Østre Landsret. Denne dom fastslog, at der blev udløst tilbudspligt ved en skattefri aktieombytning mellem moderselskabet og ejendomsselskabet. Selskabsretlig er det stiftelse af et selskab med indskud af ejendomsselskabet. Argumentet for at der ikke skulle ske udløsning af tilbudspligten var, at moderselskabet forblev ultimativt ejer af ejendomsselskabet og at der derved ikke var sket overdragelse af den bestemmende indflydelse. Hvis dette argument var blevet anerkendt ville reglerne om tilbudspligt også blive gjort illusoriske, da selskabet vil kunne overdrage holdingselskabet med kapitalandelene for ejendomsselskabet efter en skattefri aktieombytning uden at det udløser tilbudspligt.

Af ovenstående domme kan det udledes at domstolene forholder sig relativt snævert til reglernes ordlyd¹⁷. I alle dommene er der dog taget stilling til at rene omgåelsestilfælde alligevel til trods for ovenstående domme vil kunne udløse tilbudspligt. Praksis for dette må udledes af den fremtidige praksis på området.

¹⁷ http://www.andersen-partners.dk/sites/default/files/huset_jura_august_2016.pdf

9 A/B modellen i forbindelse med overdragelse af ejendomme

A/B modellen vil i nogle situationer også kunne anvendes som generationsskiftemodel og anvendes som et alternativ til overdragelse med succession. Denne model gør det muligt for sælger at overdrage sin virksomhed til køber over tid. Denne overdragelse vil ske ved at aktier i selskabet opdeles i A-aktier med forlods udbyttet og B-aktier der ikke har tilsvarende rettigheder som A-aktierne. Som følge af at B-aktierne ikke har samme rettigheder som A-aktierne og dermed ikke samme værdi vil der kunne ske overdragelse af B-aktierne til en lavere overdragelsessum. Det denne model overordnet gør er, at udnytte at aktierne i et selskab kan have forskellige rettigheder og at udbytte fra datterselskabsaktier er skattefrie. Denne model vil typisk blive anvendt i samspil med øvrige omstruktureringsmodeller. Eksempelvis kan det være at der forud for opdeling i A- og B-aktier er lavet en skattefri aktieombytning for at kunne modtage skattefrit udbytte fra driftsselskabet eller en skattefri virksomhedsomdannelse for at have virksomheden i selskabsform.

For ejendomsselskaber der er omfattet af pengetanksreglen vil det ikke være muligt, at lave overdragelse med succession. I denne situation vil A/B modellen kunne være en mulig løsning for overdragelse af selskabet til den yngre generation eller tredjemand. Et eksempel på anvendelse af A/B-modellen ved overdragelse til den yngre generation er beskrevet nedenfor. Overdrageren har ved en skattefri aktieombytning stiftet et holdingselskab, der er ejer af ejendomsselskabet, der skal generationsskiftes. I ejendomsselskabet foretages der en opdeling i A- og B-aktier, hvor A-aktierne tillægges forlods udbyttet. Efterfølgende vil den yngre generation foretage en nytegning af B-aktier i ejendomsselskabet. Som følge af at A-aktierne er tillagt forlods udbyttet vil B-aktierne kunne tegnes til en lavere kurs. Tegningen af B-aktier vil normalt kunne ske til kurs 100. Modellen er opbygget så generationsskiftet ikke må være likviditetskrævende på overdragelsestidspunktet. Den ældre generation sikrer sin værdistigning i selskabet og betaling af denne værdistigning gennem den forlods udbyttet, der tilfalder holdingselskabet skattefrit. Der vil derefter kunne foretages en videreudlodning af udbytte til overdrageren fra holdingselskabet. Et andet eksempel på ovenstående er, et selskab med en handelsværdi på mio. kr. 10 og en nominel aktiekapital på t.kr. 500, hvor der gennemføres en 50/50 opdeling af aktierne i A- og B-aktier. Derved vil værdien for B-aktier blive t.kr. 250, mens værdien for A-aktierne vil blive t.kr. 9.750. Den forlods udbyttet vil i denne situation udgøre t.kr. 9.500. Så længe den forlods udbyttet ikke er udbetalt eller bortfaldet som følge af tidsbegrænsning vil prisen for A-aktierne altid være højere end prisen for B-aktierne. Den prisforskel der er mellem A- og B-aktierne vil svare til værdien af den forlods udbyttet. Denne forlods udbyttet vil blive opgjort hvert år i forbindelse med rentetilskrivningen. En af de vigtige forudsætninger for modellen er, at ændringerne i vedtægterne om opdeling i A- og B-aktier ikke anses for afståelse af aktier som følge af vedtægtsændringerne. Inden den

påtænkte vedtægtsændring foretages kan det være en ide at rådføre sig med en rådgiver og få rådgiveren til at anmode om et bindende svar på baggrund af de konkrete forudsætninger. Der er dog forringet mulighed for bindende svar for den forlods udbytterets størrelse og derved anbefales i stedet at B-aktierne overdrages som gave med skatteforbehold, da SKAT skal tage stilling til værdien indenfor 6 måneder efter gaveanmeldelsen.

Ligningsrådet har godkendt A/B-modellen i SKM.2005.549.LSR, hvor en søn skulle tegne B-aktier i et selskab som forældrene ejede A-aktier i. Disse A-aktier var tillagt forlods udbytteret. Ligningsrådet udtalte om størrelsen på udbytteretten, at den skulle fastsættes i forhold til det beløb, som den indtrædende aktionær opnåede del i ved nyttegningen. Denne metode til fastsættelse af værdien af udbytteretten er også gentaget i SKM.2008.697 SR. Skatterådet har i SKM2010.2.SR lagt vægt på, at vedtægtsændringen gennemføres inden der sker nyttegning af kapital i selskabet. Før og efter vedtægtsændringen om opdeling i A- og B-aktier er det her, den samme aktionær, der ejer alle aktierne i selskabet, og derved er der ikke sket en formuefor skydning mellem aktionærer som følge af vedtægtsændringen. Dermed anses vedtægtsændringen jf. praksis ikke at udgøre en afståelse af aktierne.

En yderligere forudsætning for modellen er, at den efterfølgende optagelse af nye aktionærer i driftsselskabet og udlodning af forlods udbytte sker i overensstemmelse med de forudsætninger, der er for den skattefrie aktieombytning. På dette område er der også en række domme, der er med til at danne praksis. Den ene er SKM2010.501.HR hvor betingelsen for skattefri tilførsel af aktiver ikke var opfyldt, da den efterfølgende udlodning havde en nær tidsmæssig sammenhæng med den skattefrie omstrukturering. Dette betød at udlodningen udgjorde vederlag for det indskydende selskab. Et afgørende moment var også at omstruktureringen og den efterfølgende udlodning var en del af en samlet plan. I SKM2015.71.SR blev majoritetskravet ikke anses for opfyldt, da Skatterådet fandt at der var tale om en samlet plan. Derved kunne aktieombytningen ikke foretages skattefrit. Der var blevet lavet en aktieombytning efterfulgt af en kapitalforhøjelse og en efterfølgende udlodning. I SKM2015.274.SR fandt Skatterådet at vedtægtsændringen ikke medførte afståelse af aktierne og at salget af B-aktierne først ville være sket på det faktiske afhændelsestidspunkt. I denne ønskede skatteyderen som led i et generationsskifte at opdele aktierne i holdingselskabet i A- og B-aktier med forlods udbytteret til A-aktierne. På et efterfølgende tidspunkt ville skatteyderen sælge B-aktierne til sønnerne.

Praksis viser derved at der ikke vil ske udløsning af beskatning ved anvendelse af A/B modellen og dens opdeling af kapitalen i A- og B-aktier forudsat at den forlods udbytteret er værdiansat til handelsværdien. Skattefriheden for den omstrukturering, der ligger før den yngre generations deltagelse i kapitalforhøjelsen

vil være påvirket af om den efterfølgende udlodning sker som led i en samlet plan. Derved er de centrale elementer ved modellen vedtægtsændringen og fastsættelse af den forlods udbytteret for A-aktierne.

En fordel ved at anvende modellen er at køberen kan opnå en større ejerandel som følge af den lavere fastsatte kurs på B-aktierne. Der er heller ikke nogle værnsregler, som eksempelvis pengetanksreglen der gør at nogle selskaber ikke vil kunne anvende modellen. Selskabet vil kunne slankes, så det kun er aktiver og passiver til brug for driften, der er i selskabet og dette vil også påvirke kursen gunstigt i nedadgående retning.

Ved beregningen af den forlods udbytteret er det principielt værdien af den indtrædende kapitalsejers kapitalpost, der skal fastlægges. Der er forskellige metoder til opgørelse af denne forlods udbytteret. En af metoderne er at fastsættelsen kan ske på baggrund af selskabets indre værdi, hvis aktiernes handelsværdi er udtryk for selskabets egenkapital, eller handelsværdien for aktierne fastlagt på baggrund af eksempelvis DCF-modellen. Denne metode vil kunne anvendes i et selskab hvor der er væsentlig oparbejdet goodwill, da handelsværdien for aktierne ikke vil svare til selskabets egenkapital. Ved anvendelse af DCF-modellen vil der derved blive set helt bort fra goodwillberegningen i selskabet. DCF-modellen beskrives dog ikke yderligere her.

Ligningsrådet har jf. SKM.2003.66.LR udarbejdet en formel der vil kunne anvendes til beregning af den forlods udbytteret. Denne formel hedder $(A - B) / C = D$, hvor A er den samlede betaling for de udtrædende/eksisterende aktionærs samlede post af aktier, B den samlede betaling for den indtrædende aktionærs tegning af aktier, C er den relevante kapitalandels procentmæssige andel af alle aktier og D er den beløbsmæssige størrelse af det forlods udbytte. Forudsætningen for formelen er at den nye aktionær tegner en tilsvarende procentmæssig andel af de samlede aktier som de udtrædende aktionærer afstår. Denne model er også forsimplet da den ikke tager højde for den risiko som A-aktionæren påtager sig ved gennemførelse af modellen og derved eventuelt manglende udbyttebetaling samt rentefaktoren ved den udskudte betaling. En uafhængig part vil formentligt kompenseres for den manglende risiko og rentefaktor ved forskudt udbetaling gennem prisfastsættelsen.

Beregningen af den forlods udbytteret vil i det tidligere anvendte eksempel med selskabet der ejer produktionsejendomme kunne ske ved ovennævnte forsimplede beregning ud fra handelsværdien opgjort i tabel 24 i forbindelse med den skattefrie virksomhedsomdannelse. Det antages at overtagelsen skal ske med 50 % ved ny tegning af nominal kapital på 50.000 til kurs 100. Der sker en forretning af den forlods udbytteret med 3 % samt udbetales et årligt udbytte på 1.000.000. Der er ikke tillagt risikotillæg, da hele den forlods udbytte forventes udbetalt. Den forlods udbytteret fastsættes jf. nedenstående tabel til kr. 10.546.165 og vil være prisfastsættelsen for køb af selskabet og løbende betaling i forbindelse med indtjeningen.

Beregning af forlods udbyttet	Forklaring	Kr.
Handelsværdi for selskabet	Værdien fremgår af åbningsbalancen i tabel 24	8.974.763
Beregning af grundlaget for den forlods udbyttet	50 % af (8.974.763+50.000) - 50.000	4.462.382
Forlods udbyttet	4.462.382/0,5	8.924.764
Forlods udbyttet inkl. forretning	Forrentning 3 % og årligt udbytte 1.000.000 i 10 år og i 11 år det resterende beløb på kr. 546.165. Se udregning tabel 26.	10.546.165

Tabel 25 - Forlods udbyttet for produktionsejendommen. Kilde: Egen tilvirkning med inspiration fra SKM.2011.79.SR.

Nedenfor vil kunne ses beregningen for den forlods udbyttet, som er anvendt i ovenstående eksempel.

Beregning af forrentning for forlods udbyttet	Forretning	Værdien af forretningen	Årligt udbytte
Forlods udbyttet eksklusiv forrentning.		8.924.764	
Forrentning år 1	267.742,92	8.192.506,92	1.000.000
Forrentning år 2	245.775,21	7.438.282,13	1.000.000
Forrentning år 3	223.148,46	6.661.430,59	1.000.000
Forrentning år 4	199.842,92	5.861.273,51	1.000.000
Forrentning år 5	175.838,21	5.037.111,71	1.000.000
Forrentning år 6	151.113,35	4.188.225,07	1.000.000
Forrentning år 7	125.646,75	3.313.871,82	1.000.000
Forrentning år 8	99.416,15	2.413.287,97	1.000.000
Forrentning år 9	72.398,64	1.485.686,61	1.000.000
Forrentning år 10	44.570,60	530.257,21	1.000.000
Forrentning år 11	15.907,72	0,07	546.165

Tabel 26 - Beregning af forrentning for den forlods udbyttet med 3 %. Kilde: Egen tilvirkning med inspiration fra SKM.2011.79.SR.

Som der kan ses af tabel 26 bliver forrentningen af den forlods udbyttet kr. 1.621.400,93. Der er i eksemplet anvendt en forretning af den forlods udbyttet på 3 % svarende til markedsrenten for selskabet. SKAT har dog i afgørelsen SKM2016.219.SR underkendt denne måde at fastsætte forrentningen på. Afgørelsen er dog enkeltstående og påvirkning på praksis kendes på nuværende tidspunkt ikke. Forholdet behandles derfor ikke yderligere her.

10 Vurdering af optimal beskatningsmåde

På baggrund af overstående analyser og vurderinger med fokus på ejendomme kan det udledes, at det er specielt vigtigt at planlægge et generationsskifte i god tid. Det tager år at planlægge og udføre et generationsskifte, der ikke vil medføre et efterfølgende skattesmæk, og som skal give den mindst mulig skat ud fra de givne forudsætninger. En anden ting der kan udledes er, at valg af løsninger til generationsskiftet vil afhænge meget af de givne forudsætninger, og derved kan der ikke benyttes en standardløsning til alle generationsskifter. Det er derfor vigtigt at rådføre sig med en rådgiver, der vil kunne give en professionel og kompetent rådgivning samtidig med de kan beregne skatteeffekten på de forskellige løsninger, der skal vælges imellem. Et forkert valg kan som illustreret ovenfor medføre en væsentlige højere betaling af skat end ved valg af den optimale løsning. Derudover kan et forkert valg eller manglende tidshorisont til at foretage løsningerne medføre skattepligt, hvilket typisk ikke vil være en ønskelig situation. Nedenfor vil der ske en sammenligning af skatteprovenuet på de forskellige løsninger på baggrund af overstående analyser, samt en vurdering af i hvilke situationer de enkelte løsninger kan være anvendelige.

En måde hvorpå der kan ske overdragelse af en ejendom fra både fysiske og juridiske personer, er ved et salg af ejendommen som medfører afståelsesbeskatning. For produktions- og udlejningsejendommen vil der skulle ske en samlet betaling af skat ved anvendelse af de forskellige beskatningsmåder som følgende:

Opsummering af betaling af skat ved overdragelse af ejendommene	Produktionsejendom	Udlejningsejendom
Fysisk person efter PSL	10.613.141	943.670
Fysisk person efter VSL	10.768.722	1.239.590
Selskab	10.454.649	1.202.606

Tabel 27 - Opsummering af betalt skat ved overdragelse af ejendommene. Kilde: Egen tilvirkning.

Som det kan ses af overstående er den billigste løsning for udlejningsejendommen, at der sker overdragelse fra personlig regi med beskatning efter PSL og det skyldes, at der skal svares skat af avancen som kapitalindkomst, da der ikke sker nogen beskatning af genvundne afskrivninger, fordi ejendommen ikke er afskrivningsberettiget. Hvis virksomheden ophører med aktiviteter, og der ikke er et stort opsparat overskud, vil det være en fordel at udtræde af virksomhedsordningen året inden ejendommen sælges for at spare betaling af skat. For produktionssejendommen er den billigste løsning, at det sker ved salg af ejendommen fra selskabet hvori den er placeret. Det skyldes den lavere beskatning af selskabsindkomst sammenlagt med avancebeskatningen. Det kan gøres med en lavere skat, hvis aktionæren fordeler udbytteudlodningen fra selskabet over flere år og derved vil kunne udnytte bundgrænsen for udbyttebeskatning. Hvis virksomhe-

den er i personlig regi vil løsning med lavere skat skulle sammenholdes med, hvad det koster i rådgiverhonorar at få et selskab ved eksempelvis en skattefri virksomhedsomdannelse. Et alternativ hvor ejendommen er i personlig regi, er også genanbringelse af ejendomsavancen for produktionsejendomme, og det vil betyde der kun vil skulle ske beskatning af de genvundne afskrivninger, hvilket er kr. 10.106.880. Denne løsning kan kun bruges under forudsætning af, at der anskaffes en ny produktionsejendom, der skal anvendes til driften. Denne løsning vil kun være en udskydelse af beskatningen og ikke en skattebesparelse.

Det kan også være en løsning at overdrage selskabet i stedet for ejendommen, og dette vil være anvendelig i den situation, hvor der kun er ejendommen i selskabet, og der er etableret eller bliver etableret et holdingselskab over ejendomsselskabet. Dette er fordelagtigt, da avancen for salg af aktierne vil være skattefrit for holdingselskabet og salgssummen vil blive placeret i holdingselskabet, som enten vil kunne anvendes til videre investeringer, eller udloddes løbende i udbytte til aktionæren af holdingselskabet. Avancen på ejendommen vil følge selskabet, og blive realiseret den dag ejendommen sælges ud af selskabet. Der vil skulle gøres nogle overvejelser, hvis der eksempelvis er underskud i selskabet, koncernmellemværende mv. I den forbindelse er det vigtigt ikke kun at have skatteeffekten for øje. Ved overdragelse af aktierne i et selskab med forudsætningerne for produktionsejendommen har selskabet en handelsværdi på kr. 8.974.763, og beskatningen hvis aktionæren vil have det ud til sig selv vil blive kr. 3.728.210. Det er nødvendigt at foretage en yderligere vurdering for at afgøre om selskabet skal overdrages eller kun ejendommen, da den ene beregning kun inddrager ejendommen, og den anden alle aktiver og passiver i selskabet. Derved vil det udbetalte provenu samt betaling af skatten være forskellig i de to opstillede beregninger.

Ved overdragelse med succession kan det både ske for ejendommen og for aktierne i selskabet. For bolig-ejendommen er der ikke lavet nogen beregning ved overdragelse med succession, da ejendommen er anvendt til udlejningsejendom, og derved omfattet af pengetanksreglerne med den konsekvens, at der ikke kan ske overdragelse med succession. Der er lavet nogle forskellige beregninger for henholdsvis ejendommen og aktierne i selskabet med udgangspunkt i forudsætningerne for produktionsejendommen.

Opsummering af gaveafgift ved succession	Ejendom off. vurdering -15 %	Ejendom handelsværdi	Aktier
Gaveafgift ved berigtigelse af fuld gave	2.150.522	2.726.522	1.043.462
Afgift ved overdragerens betaling af afgiften	1.870.019	2.370.889	907.358
Kontant betaling ved ingen gaveafgift	14.336.813	18.176.813	6.956.415

Tabel 28 - Opsummering af gaveafgift og kontant betaling ved overdragelse med succession. Kilde: Egen tilvirkning.

Af ovenstående beregning fremgår det, at der vil kunne spares gaveafgift på kr. 280.503 ved overdragelse til offentlig ejendomsvurdering minus 15 %, kr. 355.633 ved overdragelse til handelsværdien og kr. 136.104

ved overdragelse af aktier. Dette fremkommer ved at overdrageren betaler gaveafgiften ved berigtigelse af fuld gave. Der sker ingen ændring af størrelsen for gaven uanset om overdrageren vælger at betale afgiften eller ej, og derved vil det være en fordel at lade overdrageren betale gaveafgiften, da den vil kunne fradrages i beregningen af gaveafgiften. Derudover er det en fordel at anvende offentlig ejendomsvurdering minus 15 % i forhold til handelsværdien, da denne værdi typisk vil være lavere end handelsværdien, og derved vil der være en besparelse på den gaveafgift, der skal betales. Ved sammenholdelse af den avanceskat, der skal betales ved en almindelig skattepligtig overdragelse kan det ses af overstående, at der er en væsentlig besparelse af det skatte- og afgiftsprovener, der skal betales til skattemyndighederne. Eksempelvis vil der skulle afregnes kr. 10.613.141 efter PSL ved afståelse af produktionsejendommen, hvorimod der kun vil skulle afregnes kr. 1.870.019 til SKAT ved fuld gave i forbindelse med succession efter +/- 15 % reglen. Det skyldes at ved succession udskydes skatten til den dag ejendommen eller aktierne afhændes. Derved vil der være en likviditetsmæssige besparelse nu og her ved at anvende successionsmodellen. Kontantbetalingen ved beregningen med ingen betaling af gaveafgift er lidt højere end det provener, der vil være tilbage efter salg af ejendommen eller aktierne fratrukket avanceskatten. Den højere kontantbetaling til overdrageren ved succession skyldes, at der kun er delvis kompensation for den latente skattebyrde. Derfor er det vigtigt, at det vurderes grundigt om der skal ske valg af successionsmodellen. Vurderingen skal ske på baggrund af investeringshorisonten, da passivposten kun er en delvis kompensation af erhververen for overtagelse af den latente skattebyrde. På baggrund af dette er forudsætningerne for hvordan tingene skal falde på plads afgørende for valget og det er en god ide, at parterne har hver deres rådgiver selvom de er i familie. Det kan give udfordringer, at den samme rådgiver skal vurdere, hvad der er bedst for to parter med forskellige interesser. Hvis alternativet med erlæggelse af en overdragelsessum ved succession vælges, kan overdrageren udstede et gældsbeleg og derved modtage årlig afdrag, men også nedskrive gælden med en årlig afgiftsfri gave. Det er dog vigtigt, at tildeling af den afgiftsfrie gave bestemmes løbende og ikke aftales på forhånd, da det vil blive betragtet som en samlet gave.

I den situation hvor virksomheden er en personlig virksomhed og ønskes i selskabsform, kan det ske ved en skattefri virksomhedsomdannelse. I den situation vil der på baggrund af beregningen for produktionsejendommen blive en udskudt skattebetaling på samlet kr. 10.546.686 for selskabet og aktionæren. Den udskudte skat består af avanceskatten ved salg af ejendommen og ved salg af aktierne. En af mulighederne er, at selskabet sælges og derved skal avanceskatten for ejendommen ikke betales, men vil indgå i handelsværdien for aktierne. Derudover kan der foretages en skattefri aktieombytning eller tilførsel af aktiver, der vil medføre at salget af aktierne bliver skattefrit. En skattefri virksomhedsomdannelse kan også have til formål, at der kan ske overdragelse efter A/B modellen. Valget af generationsskifte model skal ske på baggrund af forudsætninger, og vil dermed indeholde flere overvejelser end skatteeffekten.

11 Konklusion

Nærværende opgave omhandler skattemæssig behandling ved overdragelse af ejendomme med særligt fokus på det rådgivningsmæssige synspunkt. Dette overordnede emne vurderes interessant, da overdragelse af ejendomme kan ske på flere forskellige måder og dermed bliver valget af overdragelsesmetode væsentligt at vurdere ud fra et skatteoptimeret synspunkt. Set i sammenhæng med, at der i Danmark er et højt skattetryk søger skatteyderen typisk den skattemæssige mest optimale løsning ved de skatterevante transaktioner de foretager. Dermed er området relevant for masser af rådgivning til kunder, der skal overdrage ejendomme. Som følge af at skatteeffekten kan være væsentligt forskellig alt efter hvilken overdragelsesmetode der vælges, er området komplekst grundet de mange valgmuligheder og det lovgivningsmæssige omfang. Derved vil god rådgivning fra rådgiveres side i en del tilfælde kunne give kunden en markant skattebesparelse. Dette overordnede emne har givet anledning til flere problemstillinger omkring det rådgivningsmæssige synspunkt i forbindelse med overdragelse af ejendomme grundet kompleksiteten af de skattemæssige regler, der kan anvendes ved overdragelse af ejendomme. Problemstillingerne omkring det rådgivningsmæssige synspunkt er, at rådgiver skal have et stort overblik over hvilke skattemæssige muligheder kunderne har i forbindelse med overdragelse af en ejendom og hvilke konsekvenser der er ved de enkelte valgmuligheder. Indenfor emnet og problemstillingerne er der valgt at nærværende opgave skal behandle følgende problemformulering:

Der foretages en analyse ud fra et rådgivningsmæssigt synspunkt af forskellige former for overdragelse af ejendomme ud fra et skatteoptimeret perspektiv

Overstående problemformulering har været styrende for opgaven og dermed også for valget af inddragende skattemæssige regler samt analyser og vurderinger. Beskrivelsen af disse skattemæssige regler samt analyser og vurderinger skal bidrage til den forståelse og viden, rådgiveren er nødt til at have for at kunne give kunden professionel og kompetent rådgivning. Denne forståelse og viden omfatter både den brede vifte af skattemæssige regler, der kan bringes i spil ved overdragelse af ejendomme og de skattemæssige beregninger, der skal laves, herunder hvilke konsekvenser de enkelte valg har for beregningerne. På baggrund af gennemgangen af de relevante skatteregler samt analyserne og vurderingerne i opgaven er der udledt den relevante viden og forståelse, som rådgiver skal besidde for at give kunden professionel og kompetent rådgivning, hvoraf nedenstående er en opsamling af de vigtigste konklusioner i opgaven for den relevante viden og forståelse hos rådgiver.

Det lovgivningsmæssige grundlag for beskatning af ejendomme afhænger af hvilken ejendom der er tale om og formålet med anskaffelse af ejendommen. Derfor er det vigtigt for rådgiver at vide, hvornår en ejendom er næringsbeskattet og hvornår en ejendom skal beskattes efter EBL. Det er også vigtigt, at rådgiveren kender forskellene i beskatningen og dermed vil kunne rådgive kunden om forskellene. Dette kan både være relevant inden købet af ejendommen og i forbindelse med hvordan beskatningen af ejendommen sker alt efter hvilken overdragelsesmetode der vælges. Valget af mulige overdragelsesmetoder vil også være forskellige alt efter hvilke regler avance ved afståelse af ejendommen skal beskattes efter. De væsentligste forskelle mellem næringsbeskattede ejendomme der beskattes efter SL § 5 og ejendomme der beskattes efter EBL er følgende: Næringsbeskattede ejendomme kan sidestilles med omsætningsaktiver. Det vil sige at formålet er at købe ejendommen og sælge den igen med gevinst for øje. Denne handel skal også ske på en professionel og systematisk måde for at ejendommen anses for næringsbeskattet. En gevinst medregnes i den personlige indkomst for fysiske personer og tab vil kunne fradrages i anden personlig indkomst. Avancen opgøres på baggrund af den nominelle anskaffelses- og afståelsessum og der skal ikke ske opgørelse af genvundne afskrivninger, da en næringsavance opgøres med udgangspunkt i den nedskrevne værdi. Ejendomme der beskattes efter EBL er omvendt ejendomme der købes og sælges ud fra en anlægsinvesteringshensigt. Handler vil derudover ske som enkeltstående og ikke systematiske handler. Avance på ejendomme opgjort efter EBL medregnes som kapitalindkomst for fysiske personer og et tab er kildeartsbegrænset. Grundlaget for avanceopgørelsen er den kontantomregnede anskaffelses- og afståelsessum og der vil skulle ske en opgørelse af genvundne afskrivninger.

En anden væsentlig ting rådgiver bør kunne rådgive kunden omkring, er reglerne for beskatning af ejendomme efter EBL, samt hvordan opgørelsen af avancen skal ske. Det er vigtigt, da der findes nogle fritagelsesbestemmelser i EBL samt regler der kan anvendes til at udskyde beskatningen ved salg af ejendommen. Derudover er beregningen af opgørelse af gevinst eller tab på ejendomme kompleks og i nogle situationer er der nogle valgmuligheder, der vil kunne give en markant forskel i den skat, der skal betales til skattemyndighederne alt efter hvilket valg der tages. De fritagelsesbestemmelser der er i EBL er fritagelse for beskatning for ejerboliger og aktier med brugsret til beboelseslejlighed (parcelhusreglen) samt erstatning ved ekspropriation mv. For at opfylde betingelserne for fritagelse efter parcelhusreglen er der følgende punkter der skal vurderes: Afgrænsning af boligtyperne, benyttelseskrav til ejeren eller dennes husstand og krav til grundstørrelsen. Udskydelse af beskatning efter EBL kan ske ved at avancen ved afståelsen af en ejendom kan genanbringes i en nyindkøbt ejendom og derved skal betaling af skatten på avancen først ske ved salg af den nyindkøbte ejendom. Der vil kunne ske genanbringelse af avancen ved skadestilfælde og for erhvervsjendomme, hvor der anskaffes en tilsvarende erhvervs-mæssigt anvendt ejendom.

Ved ejendomme hvor der skal opgøres en avance er det afgørende for rådgiveren at få fastlagt på hvilket tidspunkt ejendommen er anskaffet og afstået, da det ikke kun har betydning for den tidmæssige placering af avancen, men også for hvilken kurs der skal ske kontantomregning med, samt opgørelse af antal år med ejertidsnedslag. Fortjeneste og tab efter EBL skal opgøres som forskellen mellem anskaffelses- og afståelsessummen. Til brug for denne opgørelse skal der beregnes en reguleret anskaffelsessum. For at komme frem til den regulerede anskaffelsessum er de væsentligste reguleringer kontantomregning af den faktiske anskaffelsessum, medmindre en af de særlige indgangsværdier for ejendomme der er anskaffet før 19. maj 1993 anvendes. Derudover skal der tillægges omkostninger i forbindelse med køb af ejendommen ligesom anskaffelsessummen forhøjelse med 10.000 kr. pr. år skatteyderen har ejet denne samt tillæg af årlige omkostninger til vedligeholdelse og forbedringer udover 10.000 kroner, som ikke er fratrukket i den løbende indkomstopgørelse. Den regulerede anskaffelsessum nedsættes med ikke genvundne afskrivninger, tabsfradrag ved afståelse, nedrivning eller skadesforringelse af ejendommen. Den regulerede afståelsessum der skal anvendes til at beregning fortjeneste og tab skal desuden kontantomregnes ligesom omkostninger der er afholdt i forbindelse med salget kan fratrækkes. Ved delafståelser af en ejendom er der en særlig carry back-regel, der giver mulighed for at tab og fortjenester indenfor en kortere periode kan modregnes. Ved afståelse af afskrivningsberettigede bygninger skal der ske opgørelse af genvundne afskrivninger og disse beskattes i den personlige indkomst for fysiske personer. Genvundne afskrivninger er en opgørelse der viser om de foretagne skattemæssige afskrivninger har modsvaret til den reelle værdinedgang. Den maksimale beskatning kan højst udgøre de løbende fratrukne afskrivninger, herunder forlods- og forskudsafskrivninger.

Ved overdragelse af ejendomme i selskaber er det specielt vigtigt, at rådgiver har kendskab til pengetanksreglen, da pengetanksreglen er en værnsregel der skal sikre at passiv pengeanbringelse ikke kan overdrages skattefrit på tilsvarende måder som ved overdragelse af en aktiv virksomhed. Visse ejendomme og selskaber omfattet af pengetanksreglen vil ikke kunne overdrages med succession og dette betyder at der skal ske afståelsesbeskatning ved overdragelse. Det er vigtigt for rådgiver at vide at udlejningsejendomme, kontanter og værdipapirer er passiv pengeanbringelse og hvis indtægterne herfra eller sådanne aktiver i et selskab udgøre mere end 50 % vil selskabet være omfattet af pengetanksreglen. En anden regel der er vigtig at kende for rådgiver i denne sammenhæng er konsolideringsreglen for kapitalandele, hvor der direkte eller indirekte ejes mere end 25 % af kapitalen, da der for disse skal ske prorata konsolidering. Derudover ses de også som en samlet enhed hvorved der er transparens.

Af beregningen under analyse af overdragelse af ejendomme fra fysiske og juridiske personer kan det udledes, at det er vigtigt for rådgiver at have styr på, hvordan den regulerede anskaffelsessum skal opgøres, da

anvendelse af de særlige indgangsværdier kan give meget forskellige skattepligtige avancer. Ved et forkert valg kan det risikeres at der sker en for høj beskatning og dermed betaling af en for høj skat af avancen. Derudover er det vigtigt, at rådgiver har et overblik over de forskellige beskatningsformer for fysiske personer samt hvilke forskelle der er på disse og beskatning af juridiske personer. Dette ses blandt andet i analysen af produktionsejendommen, hvor der er ca. kr. 300.000 i forskel mellem højeste og laveste beskatning. Det er også vigtigt at vide for rådgiveren, hvordan der kan ske skift i beskatningsformen og om det er hensigtsmæssigt. Nogle af mulighederne ses ved udtrædelse af virksomhedsordningen, ved skattefri virksomhedsomdannelse mv. Et alternativ rådgiveren også skal huske at inddrage er, at produktionsejendommen er en erhvervsjendom og derved vil der som udgangspunkt kunne ske genanbringelse af avancen. Ved boligudlejningsejendommen som er anvendt i analysen, kan det ses at når ejendommen ikke er afskrivningsberettiget vil det bedst kunne betale sig at lade sig beskatte efter PSL eller eje ejendommen i et selskab og lade avancen beskattes i selskabet og efterfølgende udlodde proventet til aktionæren til den lave udbyttebeskatning. Et alternativ når ejendommen ligger i et selskab for sig selv er at overdrage aktierne i stedet for ejendommen, da dette, hvis der er et holdingselskab over ejendomsselskabet, vil kunne ske skattefrit for holdingselskabet. Derudover skal de konkrete forhold vurderes hvis der er underskud i selskabet, koncernmellemværender mv. Det er også vigtigt, at rådgiveren kan opgøre handelsværdien af aktierne, samt rådgive om hvordan en personligt drevet virksomhed kan omdannes til selskabsform eventuelt med etablering af et holdingselskab uden at der sker beskatning. Dette kan ske ved en skattefri virksomhedsomdannelse efterfulgt af en skattefri aktieombytning eller tilførsel af aktiver.

Rådgiver skal have kendskab til successionsreglerne, da de vil kunne anvendes ved overdragelse til blandt andet familie. Ved casen med produktionsejendommen, som er anvendt i analysen, kan det ses at der kan ske succession i enten ejendommen, virksomheden eller aktierne, hvis den ligger i et selskab, under forudsætning af at den ikke er omfattet af pengetanksreglen. Der er desuden krav om, at overdragelsen omfatter minimum 1 % af den nominelle kapital samt at der ikke konstateres tab på aktierne ved overdragelsen. Ved overdragelse med succession indtræder erhververen i den latente skatteforpligtelse og derved skal der beregnes en passivpost som nedslag for overtagelse af den latente skatteforpligtelse. Rådgiver skal vide hvilken betydning det har og hvordan passivposten opgøres. Ved indregning af passivposten kompenseres der kun for ca. 50 % af den overtagne skatteforpligtelse og derved vil det ikke kunne betale sig for erhververen at overtage med succession, hvis der skal ske afhændelse inden for en kortere tidshorisont efter overtagelsen. Ved succession sker betalingen typisk ved hel eller delvis gave fra overdrager og i den situation er det vigtigt for rådgiver at have kendskab til reglerne omkring gavebeskatning. Det vil skattemæssigt være mest optimalt at overdrageren betaler gaveafgiften, da den vil kunne fradrages i beregningsgrundlaget for opgørelse af gaveafgiften og der vil ikke ske nogen ændring i størrelsen af den gave, overdrageren

vil skulle give. Det er erhververen der vil opnå en gevinst ved, at overdrageren betaler gaveafgiften. Ved opgørelse af gaveafgiften vil ejendommen kunne værdiansættes ud fra reglerne i værdiansættelsescirkulæret. Dermed vil ejendommen kunne værdiansættes til den offentlige ejendomsvurdering minus 15 % og dette vil oftest også give en besparelse på gaveafgiften, da en værdiansættelse efter værdiansættelsescirkulæret typisk er lavere end handelsværdien. Som det ses af analysen vil der for produktionsejendommen kunne spares en afgift på kr. 576.000 ved værdiansættelse efter værdiansættelsescirkulæret frem for værdiansættelse til handelsværdien. Ved anvendelse af reglen i levende live vil det være en god ide at få et bindende svar på værdien af ejendommen og få udformet et skatteforbehold i gavebrevet. Ved overdragelse fra et dødsbo er der større tvivl om muligheden for anvendelse af modellen på grund af Højesterets dom og derved er det vigtigt for rådgiver at anbefale at få foretaget dispositionen i levende live. Det er vigtigt, at rådgiver kan give en kompetent rådgivning blandt andet omkring hvornår succession i genvundne afskrivninger kan være fordelagtigt. Derudover vil der, hvis der ikke skal ske berigtigelse af overdragelsessummen ved fuld gave, skulle fremskaffes likviditet til betaling heraf og det vil kunne ske ved udstedelse af gældsbrev fra overdrageren, som løbende vil modtage afdrag og eventuelt nedskrive gældsbrevet med den skattefrie gave årligt. Rådgiver bør følge med i forhandlingerne om vedtagelsen af lov om overdragelse med succession til en erhvervsdrivende fond, da det på nuværende tidspunkt ser ud til at kunne blive en fordelagtig løsningsmodel for et generationsskifte. Derved vil rådgiver kunne anvende disse regler til et generationsskifte, hvis der er god tid til at planlægge dette i. Det vil også være en god ide at lave en alternativ generationsskiftemodel, hvis loven ikke bliver vedtaget med de forventede gunstige vilkår.

Rådgiver skal kende til de skattemæssige regler for omstruktureringer, da der typisk i forbindelse med et generationsskifte er flere forskellige omstrukturingsmodeller, der kan anvendes. Det kræver dog planlægning i god tid da der for nogle af de skattefrie omstruktureringer er et 3 års holdingkrav, som forlænger processen væsentligt. Løsningerne vil afhænge af ønsker til og forudsætninger for generationsskiftet og nogle af de modeller der vil kunne anvendes er virksomhedsomdannelse af personlig virksomhed til selskab, etablering af holdingselskab ved aktieombytning eller tilførsel af aktiver, etablering af dobbelt holdingstruktur uden udløsning af tilbudspligt ved salg af ejendomsselskab mv.

En model rådgiver vil kunne anvende ved overdragelse af aktier i specielt selskaber der er omfattet af pengereglen er A/B modellen, hvor aktiekapitalen opdeles i to aktieklasser, så den ene tildeles en forlods udbyttet ofte svarende til merværdien af selskabet i forhold til den nominelle værdi. Denne model anvendes typisk som alternativ til succession. Modellen gør det muligt at overdrage aktier til køber eventuelt over tid til en lavere pris end handelsværdien af aktierne før opdeling i kapitalklasser og derved vil der kunne erhverves en større andel for samme beløb. På baggrund af praksis kan det udledes at der ikke ske be-

skatning ved anvendelse af modellen under forudsætning af at den forlods udbyttet opgøres til handelsværdien. Dermed er de centrale elementer vedtægtsændringen og fastsættelse af den forlods udbyttet. Derudover er det vigtigt, at der sker den rigtige rådgivning i forhold til den skattefri omstrukturering forud for dispositionen, da det ikke må være en samlet ordning. Vedtægtsændringen må således ikke hænge direkte sammen med en efterfølgende kapitaloverdragelse.

På baggrund af de i opgaven gennemførte analyser og vurderinger kan det udledes at det er vigtigt at planlægge et generationsskifte i god tid, da det kan tage år at gennemføre den samlede plan uden at dette skal give uventede negative skattemæssige konsekvenser. En anden ting der kan udledes er at løsningsmodellen for generationsskifte vil afhænge meget af de givne forudsætninger og at der ikke kan angives en standardmodel, der vil kunne benyttes i alle generationsskifter. Det er derfor vigtigt at have rådgiver med i planlægningen af et generationsskifte allerede fra den indledende fase.

12 Perspektivering

For generationskifte af erhvervsvirksomheder er der kommet udkast til lovforslag om nedsættelse af bo- og gaveafgiften. Hvis dette lovforslag vedtages vil det betyde en lettelse til generationsskifter, hvor der sker beregning af bo- og gaveafgift. Dette gør sig blandt andet gældende ved overdragelse med succession ved berigtigelse af hel eller delvis gave. Lettelsen fremkommer ved, at afgiften, der skal betales reduceres.

Skatteministeriet har den 16. december 2016 udsendt et lovforslag til høring med høringsfrist 13. januar 2017 vedrørende nedsættelse af bo- og gaveafgiften herunder stramning af successionsreglerne. Dermed indeholder lovforslaget hovedpunkterne: Nedsættelse af bo- og gaveafgift ved generationskifte af familieejede virksomheder og stramning af successionsreglerne. Der er udelukkende tale om en høring, hvilket betyder at der kan ske ændringer.

Lovforslaget er som følge af aftalen om nedsættelse af bo- og gaveafgiften indgået ved finanslovsaftalen i 2015. Reglerne i dag ved overdragelse af erhvervsvirksomhed til et nært familiemedlem er, at der skal betales en afgift på 15 %. Forslaget indebærer at der frem mod 2020 sker en nedsættelse af denne afgift til 5 %, og derved vil der sikres en markant forbedring for generationskifte af erhvervsvirksomheder, der er familieejet. Ifølge lovforslaget vil dette bidrage med sikring af ca. 300.000 arbejdspladser i de virksomheder, der bliver berørt af lovændringen. Regering vil frem mod 2025 arbejde på, at der ikke skal være nogen afgift ved overdragelse af virksomheder til nære familiemedlemmer. Betingelserne der skal være opfyldt er følgende jf. PwC artikel¹⁸ om lovforslaget:

- *"Nedsættelsen finder alene anvendelse ved overdragelse af erhvervsvirksomheder til den nære familie, dvs. den kreds, hvortil der i dag betales 15 pct. i bo- og gaveafgift (f.eks. børn). Afgiftsnedsættelsen omfatter som udgangspunkt ikke overdragelser, hvor der betales tillægsboafgift eller indkomstskat (f.eks. søskende). Der gælder dog en undtagelse hertil, hvis arvelader eller gave giver ikke har afkom.*
- *For at sikre at nedsættelsen af afgiften forbeholdes overdragelse af reelle erhvervsvirksomheder – og ikke gaver og arv i almindelighed – foreslås det, at afgiftsnedsættelsen baseres på successionsreglerne i skattelovgivningen. Se nærmere herom nedenfor. Der stilles dog ikke krav om, at successionsreglerne faktisk er valgt, men blot at betingelserne for anvendelse af successionsreglerne er opfyldt.*
- *Desuden foreslås det, at det skal være en betingelse for at anvende den nedsatte bo- og gaveafgift, at overdrageren skal have ejet virksomheden i mindst 1 år forud for overdragelsen, og erhververen*

¹⁸ <http://www.pwc.dk/da/artikler/2016/12/udkast-til-forslag-om-nedsaettelse-af-bo--og-gaveafgiften-ved-ge.html>

skal opretholde ejerskabet i mindst 3 år. Såfremt erhververen sælger virksomheden inden for de første 3 år, vil det medføre en forholdsmæssig betaling af bo- eller gaveafgiften svarende til forskellen mellem 15 pct. og betalingen for den resterende del af den 3 årige ejerperiode.

- *Det foreslås desuden, at der stilles krav om aktiv deltagelse i virksomheden af overdrageren eller nærtstående enten før eller efter overdragelsen. Lovforslaget giver kun i begrænset omfang en uddybning heraf, men i andre sammenhænge anses aktiv deltagelse for at udgøre mindst 50 timer pr. måned. Investeringer i solcelleanlæg, vindmøller og lignende vil ofte ikke være forbundet med aktiv deltagelse.*
- *Det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at "ejertidskravet" på 1 år forud for overdragelsen vil kunne være opfyldt uanset, at virksomheden er blevet omstruktureret skattefrit inden for perioden på 1 år."*

Der er desuden foreslået nogle stramninger af successionsreglerne, således nedsættelse af bo- og gaveafgiften kun forbeholdes reelle erhvervsvirksomheder. De nuværende regler tillader overdragelse med succession for både personlig ejet virksomheder og selskaber til nære familiemedlemmer hvis de ikke er omfattet af pengetanksreglerne. Lovforslaget ligger op til at stramningerne skal kunne ses ved at pengetanksreglen ikke kun er afgørende for adgangen til skattemæssig succession men også adgang til nedsættelse af bo- og gaveafgiften. Følgende stramninger i pengetanksreglen foreslås jf. PwC artikel¹⁹ om lovforslaget:

- *"Ubebyggede grunde og ejendomsprojekter skal fremadrettet medregnes som passiv kapitalanbringelse ved opgørelsen af, om virksomheden i overvejende grad består af passiv kapitalanbringelse, ligesom det i de relevante lovbestemmelser fremadrettet angives direkte, at kriteriet for, om der er tale om pengetankaktiver er, om der er tale om passiv kapitalanbringelse.*
- *Endvidere justeres fritagelsen for pengetankreglen for selskaber, der driver næring med køb og salg af aktier mv., således at fritagelsen forbeholdes selskaber underlagt offentligt tilsyn (herunder pengeinstitutter)."*

Derudover fremgår det af lovforslaget at det er skattemyndighederne, der skal godtgøre at den opgjorte værdi ikke er retvisende for handelsværdien ved anvendelse af værdiansættelsescirkulærerne og goodwill-cirkulæret. Yderligere foreslås det at fristen for behandling af gaveanmeldelser udgør en faktisk maksimal sagsbehandlingstid på 6 måneder og dette opnås ved præcisering af fristen.

Der foreslås, at nedsættelse af bo- og gaveafgiften skal tillægges virkning fra 1. januar 2016, mens de øvrige ændringer foreslås tillagt ændring fra den 1. april 2017. Som følge af den tilbagevirkende kraft for bo- og gaveafgiften kan der blive tale om genoptagelse af afgiftsberegninger, der er foretaget efter de tidligere regler. Samspillet mellem de forskellige datoer betyder, at der kan ske succession selvom der ikke er opfyldelse af de ny pengetanksregler, men der skal ske afgiftsberegning med den nugældende afgift på 15 %.

¹⁹ <http://www.pwc.dk/da/artikler/2016/12/udkast-til-forslag-om-nedsaettelse-af-bo--og-gaveafgiften-ved-ge.html>

13 Abstract

This assignment deals with the tax consequences of the transfer of properties with a particular focus on the advisory related aspect. The aim of the assignment is to contribute to greater knowledge of the subject, but also to provide a deeper insight into specific issues on the transfer of property. The target group is individuals who provide advice on the transfer of property as well as people who want different options on the transfer of properties illuminated. The content of the assignment is selected from the desire to conduct an analysis of how best to transfer property from a tax optimized perspective.

Based on this selection the assignment firstly contains a description of the legislative basis on taxation of property. This part will include both a distinction between the taxation according to the special regulations of Professional Property Traders and after the Property Gains Tax Act as well as differences in the taxation from property transfers under the two Tax Acts.

Next, the rules for taxation of profits from the transfer of real estate are described. Hereafter it is described how profits calculated after the Property Gains Tax Act and after the Depreciation Act is treated. Additionally the possibilities of exemption and deferral of taxation in the Property Gains Tax Act is described. Lastly the acquisition and disposal time point's importance in the Property Gains Tax Act is described as well as how the profit and loss calculations must be made under the Property Gains Tax Act.

The third part of the assignment contains a description of the special money bin rules followed by an analysis and assessment of the the tax consequences of the transfer of property from physical and legal persons. This analysis and assessment takes place based on the use of two property cases - a production property and a residential property. Additionally, the assignment includes an analysis and assessment of the the tax consequences of the transfer of a company which owns property, rather than the transfer of the property itself.

An analysis and assessment of the possibilities of tax succession of physical and legal persons is the content of part four. This section includes the rules governing tax succession by transfer of a business to a commercial foundation. In continuation of this section the assignment will include an analysis and assessment of the possibilities of the transfer of property according to the Valuation Act.

The sixth section contains an analysis and assessment of the restructuring models that are relevant to use when transferring property. The restructuring models described are transformation of personal business to

corporation, exchange of shares and transfer of assets for the establishment of a holding company and other relevant solutions.

Finally, the possibilities for using the A/B stock model for the transfer a property company are reviewed. The last part of the assignment contains a comparison and evaluation of the most optimal transfer method from a tax optimization point of view.

The overall conclusion of the assignment is that it based on the analyzes and assessments can be inferred that it is important to plan a generational change well in advance, as it may take years to implement the overall plan without risk of any unexpected adverse tax consequences . Another thing that can be inferred is that the solution model for a generational change will depend very much of current circumstances and that the advisor can not specify a standard model that could be used in any generational changes. It is therefore important to include your advisor in the planning of a generational change at the initial stage.

14 Litteratur

I nedenstående skema er opstillet litteratur, der er anvendt i projektet. Herudover er der også henvist i teksten til anvendt litteratur ved hjælp henvisninger i teksten eller fodnoter.

Bøger			
Forfatter	Titel	Udgave, årstal	Forlag
Lone L. Hansen & Erik Werlauff	Den juridiske metode – en introduktion	1. udgave, 1. oplag 2013	Jurist- og Økonomforbundets forlag
Helle Porsfelt	Ejendomsbeskatning – afskrivning og afståelse i praksis	1. udgave, 1. oplag 2008	Thomson Reuters
Aage Michelsen, Stehen Askholt, Jane Bolander, John Engsig og Lotte Madsen	Lærebog om indkomstskat	16. udgave, 1. oplag 2015	Jurist- og Økonomforbundets forlag
Erik Werlauff	Selskabsskatteret 2015/16	17. udgave, 1. oplag 2015	Karnov Group Denmark A/S
Publikationer og artikler			
Forfatter	Link	Dato for indhentelse	
Beierholm	Salg af fast ejendom, 2016, http://www.beierholm.dk/fileadmin/user_upload/pdf/skat/2016/2016_Salg_af_fast_ejendom_EKSTERN_120416.pdf	Hentet den 2. juli 2016	
BDO	Skat og moms vedr. udlejningsejendomme, http://www.bdo.dk/media/9251803/skat-og-moms-vedr-erhvervsejendomme.pdf	Hentet den 2. juli 2016	
Bech Bruun	Ejendomme og skat – Generationsskifte i ejendomsselskaber, http://www.bechbruun.com/~media/Files/Videncenter/Artikler/Corporate/2013/Generationsskifte+i+ejendomsselskaber.pdf	Hentet den 3. juli 2016	
Plesner	Generationsskifte af virksomheder og fast ejendom – overblik og status,	Hentet den 4. juli 2016	

	http://www.plesner.com/insights/artikler/2014/12/generations-skifte%20af%20virksomheder%20og%20fast%20ejendom%20-%20overblik%20og%20status?sc_lang=da-DK	
Erhvervsmagasinet	Billigere at lave generationsskifte, http://www.louadvokatfirma.dk/wp-content/uploads/2016/02/ra_020216_billigereatlavegenerationsskifte.pdf	Hentet den 4. juli 2016
Bech Bruun	Genertionsskifte. Omstrukturering, http://www.bechbruun.com/~/_media/Files/Videncenter/Nyhedsbreve/Corporate/2015/Gen-Om%2005-2015.pdf	Hentet den 4. juli 2016
Politikken	Den privilegerede middelklasse er ramt af social blindhed, http://politiken.dk/debat/ECE3281117/den-privilegerede-middelklasse-er-ramt-af-social-blindhed/	Hentet den 4. juli 2016
Deloitte	Ejer- og generationsskifte af virksomhed, https://www2.deloitte.com/dk/da/pages/tax/solutions/Ejer-og-generationsskifte-af-virksomhed.html	Hentet den 18. december 2016
Peter Loft	Baggrund for fondsbeskatningen, http://www.tifp.dk/wp-content/uploads/2011/11/Baggrunden-for-fondsbeskatningen1.pdf	Hentet den 21. december 2016
Skatteministeriet	Succession til erhvervsdrivende fonde, http://www.skm.dk/media/1209173/succession-til-erhvervsdrivende-fonde_rapport.pdf	Hentet den 21. december 2016
Danmarksfonde.dk	Skattemæssig succession til erhvervsdrivende fonde, status, http://danmarksfonde.dk/branche/lovgivning/skattemaessig-succession-til-erhvervsdrivende-fonde-status/	Hentet den 21. december 2016
Susanne Nørgaard	Ny fondsmodel er en fuser, http://www.tifp.dk/wp-content/uploads/2015/06/susannes-artikel.pdf	Hentet den 21. december 2016
PWC	Ajour - generationsskifte, https://www.pwc.dk/da/publikationer/assets/ajourgenerations-skifte-august-04.pdf	Hentet den 29. december 2016

Hjemmesider		
Forfatter	Link	Dato for indhentelse
Juraguide.dk	http://www.jura-guide.dk/kob-og-salg-af-erhvervsejendomme	Hentet den 2. juli 2016
BDO	http://www.bdo.dk/faglig-info/publikationer/skat-og-moms/skat-og-moms-vedr-erhvervsejendomme-(1)/	Hentet den 2. juli 2016
Tax.dk	http://tax.dk/skat/ejendomsbeskatning.htm	Hentet den 2. juli 2016
SKAT	http://www.skat.dk/skat.aspx?old=1976634&vid=211712	Hentet den 2. juli 2016
Erhvervsnyhederne	http://www.erhvervsnyhederne.dk/generationsskifte-af-holdingselskaber-og-pengetankreglen/	Hentet den 3. juli 2016
Højesteret	http://www.hoejesteret.dk/hojesteret/nyheder/Afgorelser/Pages/Vaerdiansaettelsescirkulaeret.aspx	Hentet den 3. juli 2016
Skatteministeriet	http://www.skm.dk/aktuelt/presse/pressemeddelelser/2015/november/regeringen-lemper-beskatningen-af-familieejedevirksomheder	Hentet den 4. juli 2016
Folketinget	http://www.ft.dk/samling/20151/lovforslag/l71/index.htm	Hentet den 4. juli 2016
FSR	http://www.fsr.dk/Faglige_informationer/Skat/Faglige%20informationer%20fra%20sekretariatet/2015/Aftale%20om%20Finansloven%202016	Hentet den 4. juli 2016
FSR	http://www.fsr.dk/Faglige_informationer/Skat/Faglige%20informationer%20fra%20sekretariatet/2015/Skatteraadet%20underkender%20SKAT%20paa%20AB%20modeller	Hentet den 4. juli 2016
Skatteministeriet	http://www.skm.dk/skattetal/statistik/tidsserieoversigter/marginalskatteprocenter-1993-og-1998-2016	Hentet den 8. september 2016
SKAT	http://www.skat.dk/SKAT.aspx?old=2035568	Hentet den 8. september 2016
DeLaCour	http://dk.delacour.dk/nyheder/2015/maj/ny-praksis-frac-landsretten-vil-faa-stor-betydning-ved-overdragelse-af-fast-egjendom-i-doedsboer/	Hentet den 22. december 2016
Kromann Reumert	https://www.kromannreumert.com/Nyheder/2016/03/15-pct-reglen-ved-overdragelse-af-fast-egjendom	Hentet den 22. december 2016
BDO	http://www.bdo.dk/faglig-info/nyheder/depechen-nyt-om-skat-og-moms/generationsskiftemodel-%E2%80%93-ab-aktier/	Hentet den 28. december 2016

FSR	http://www.fsr.dk/Faglige_informationer/Skat/Faglige%20infor-matio-ner%20fra%20sekretariatet/2015/Skatteraadet%20underkender%20SKAT%20paa%20AB%20modeller	Hentet den 28. december 2016
PWC	http://www.pwc.dk/da/artikler/2016/12/udkast-til-forslag-om-nedsaettelse-af-bo--og-gaveafgiften-ved-ge.html	Hentet den 31. december 2016
Love, vejledninger og standarder		
Værdiansættelses-cirkulæret	Cirkulære nr. 185 af 17. november 1982 om værdiansættelse af aktiver og passiver i dødsboer m.m. og ved gaveafgiftsberegning.	
Ejendomsavance-beskatningsloven	Bekendtgørelse af lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom	
Statsskatteloven	Lov om Indkomst- og Formueskat til Staten	
Afskrivningsloven	Bekendtgørelse af lov om skattemæssige afskrivninger	
Virksomhedsskat- teloven	Bekendtgørelse af lov om indkomstbeskatning af selvstændige erhvervsdrivende	