

Indførelse af lagerbeskatning på ejendomme

FORSKEL MELLEM DEN NUVÆRENDE BESKATNING AF FAST EJENDOM
OG LOVFORSLAGET OM LAGERBESKATNING
FORFATTER: MADS VESTERGAARD POULSEN – STUDIENUMMER 20190791
VEJLEDER: HENRIK VESTERGAARD ANDERSEN

Titelblad

Ejendomsavancebeskatning

Forskel mellem den nuværende beskatning af fast ejendom og lovforslaget om
lagerbeskatning

Kandidatspeciale | Cand.Merc.Aud | 7. semester

Aalborg Universitet

Forfatter: Mads Vestergaard Poulsen – Studienummer 20190791

Vejleder: Henrik Vestergaard Andersen

Projektperiode: Efterår 2022

Afleveringsfrist: 2. januar 2023

Antal anslag: 143.309

Normalsider: 60

Abstract

The purpose of this assignment is to investigate the differences between the current taxation on the disposal of real estate and the proposed law on storage taxation on properties.

The current legislation is built around EBL and taxation according to the realization principle. The realization principle means that the time of taxation follows the time of disposal. Calculation of property profit according to the EBL rules, is calculated as the difference between the regulated disposal sum and the regulated acquisition sum. The regulated acquisition sum can be calculated in different ways, and it is central to be aware of whether the property was acquired before or after 19 May 1993.

The bill regarding storage taxation on properties has been put forward as a source of funding for the Arne pension. The idea behind it is that the companies are continuously taxed by the increases in value of their properties, which also results in an earlier tax income for the state. Stock taxation is based on the principle that increases and decreases in value are taxed annually instead of at the time of realization. The bill has, however, met with criticism for the liquidity impact it will have on the companies covered. At the same time, taxation is based on annual fair value statements, which are both administratively burdensome and largely based on estimates.

If the liquidity differences between the 2 sets of rules are considered, it can also be seen that there is an impact on the liquidity of the companies that will be covered. This is also reinforced by the fact that the possibility of tax depreciation will also be eliminated. At the same time, it can be seen from the review of the tools for determining fair values of properties that it can be challenging to determine precise fair values that can be used as a fair basis for taxation.

The incentive to underestimate or overestimate fair values in connection with the calculation of taxable income must also be assumed to be increased. All other things being equal, there must be a greater level of materiality when working with estimates than when not. There must also be greater opportunities to draw the income in the direction that the covered companies want. However, the bill states that the determination to increase input values, during the transition to stock taxation, will be regulated by the introduction of the realization balance.

Overall, it must be concluded that there are several challenges in the transition to stock taxation. It is not known whether it is on this basis that the bill has been canceled upon the publication of the new government basis. However, it is a fact that the bill will not be introduced at this time.

Indholdsfortegnelse

Abstract.....	2
1 Indledning	5
1.1 Problemstilling	5
1.2 Problemformulering.....	6
1.3 Afgrænsning.....	6
1.4 Metode	7
1.5 Struktur	8
2 Opgørelse af ejendomsavance/tab – Det nuværende regelsæt.....	10
2.1 Hvilke ejendomme er omfattet af ejendomsavancebeskatningsloven	10
2.2 Næringsbegrebet	11
2.3 Opgørelse af afståelsessum	12
2.3.1 Kontantomregning afståelsessum	12
2.3.2 Salgsomkostninger	13
2.4 Opgørelse af anskaffelsessum	14
2.4.1 Ejendom erhvervet før 19. maj 1993	14
2.4.2 Den faktiske anskaffelsessum med tillæg af pristalsregulering til og med 1992.....	15
2.4.3 Ejendomsværdien pr. 1. januar 1993 med tillæg af 10%.....	15
2.4.4 Ejendomsværdien pr. 1. januar 1993 med tillæg af 10% og med tillæg af et beløb opgjort som halvdelen af forskellen mellem denne værdi og ejendomsværdien pr. 1. januar 1996.....	15
2.4.5 Ejendomsværdien pr. 19. maj 1993 ved gennemført § 4B-vurdering	16
2.4.6 Ejendomme erhvervet efter 19. maj 1993.....	16
2.4.7 Købsomkostninger	16
2.4.8 Tillæg til anskaffelsessummen 10.000 kr.....	17
2.4.9 Tillæg for forbedringer på ejendommen	17
2.4.10 Fradrag for foretagne afskrivninger.....	18
2.5 Opgørelse af ejendomsavance.....	21
2.6 Genanbringelse af ejendomsavance.....	22
2.7 Delkonklusion ejendomsavance/tab – Det nuværende regelsæt	24
3 Case – Salg af fast ejendom med det nuværende regelsæt	26
3.1 Case 1 – Salg af ikke afskrivningsberettiget ejendom.....	26
3.2 Case 2 – Salg af afskrivningsberettiget ejendom	29
3.3 Case 3 – Salg af afskrivningsberettiget ejendom med ikke genvundne afskrivninger.....	30
3.4 Case 4 – Genanbringelse af ejendomsavance	33

4	Opgørelse af ejendomsavance/tab – Det nye lovforslag.....	34
4.1	Indledning	34
4.2	Hvem omfattes af lagerbeskatning?	34
4.3	Koncernbegrebet	37
4.3.1	Koncernintern udlejning	42
4.3.2	Ophør lagerbeskatning	43
4.4	Beregning af lagerbeskatning	45
4.4.1	Indgangsværdier	45
4.4.2	Værdiansættelsesmetoder til fastsættelse af dagsværdi	45
4.4.3	Udfordringer med værdiansættelsesmetoderne.....	50
4.4.4	Lagerbeskatning.....	52
4.4.5	Realisationssaldoen	54
4.4.6	Skattemæssige afskrivninger	57
4.5	Delkonklusion ejendomsavance/tab – Det nye lovforslag	60
5	Case – Salg af fast ejendom med det nye lovforslag	62
5.1	Case 5 – Lagerbeskatning positiv realisationssaldo	62
5.2	Case 6 – Lagerbeskatning negativ realisationssaldo.....	63
5.3	Case 7 – Likviditetspåvirkning skattemæssige afskrivninger kontra lagerbeskatning.....	64
6	Udfordringer ved det nye lovforslag.....	67
6.1	Finansiering af skattebetaling.....	67
6.1.1	Finansiering med huslejestigninger	67
6.1.2	Ekstern finansiering	69
6.2	Incitament til undervurdering af dagsværdi.....	69
6.3	Udfordringer med anvendelse af gamle kildeartsbegrænsede underskud.....	70
6.4	Reducering af muligheden for anvendelse af genanbringelse af avancer.....	71
6.5	Stigende renteniveaus effekt på ejendommenes dagsværdier	71
7	Konklusion.....	73
8	Perspektivering	77
9	Litteraturliste	78

1 Indledning

1.1 Problemstilling

Tilbage i efteråret 2020 indgik regeringen en aftale om "ret til tidlig pension". En aftale som har til formål at sikre en tidligere pension til dem, som har været på arbejdsmarkedet i mange år¹. En del af finansieringen forventes at kunne sikres ved en ændring af ejendomsavancebeskatningsloven. En ændring som gør at visse ejendomme fremadrettet skal lagerbeskattes, fremfor den nuværende realisationsbeskatning. Regeringen forventer på denne måde at kunne fremskynde tidspunktet for virksomhedernes skattebetaling, hvilket vil være medvirkende til finansieringen af den nye aftale om "ret til tidlig pension".

I lovforslaget er der fremsat en beregning, som viser hvor stort et forventet provenu indførslen af lagerbeskatning på ejendomme vil kunne indbringe. Der er estimeret en ejendomsmasse på 500 mia. kr., som vil blive omfattet af lovforslaget. Hertil er der estimeret en årlig værditilvækst på 2,2%, hvilket ifølge lovforslaget vil blive lagerbeskattet. Alt i alt forventes merprovenuet at udgøre ca. 1.600 mio. kr. årligt, hvilket korrigeret for tilbageløb og adfærd er estimeret til 1.200 mio. kr. årligt².

Mio. kr. (2022-niveau)	2022	2023	2024	2025	2030	Varigt	Finansår 2023
Umiddelbar virkning	-	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600
Virkning efter tilbageløb	-	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	-
Virkning efter tilbageløb og adfærd	-	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	-

Figur 1 – Forventede provenumæssige konsekvenser ved lagerbeskatning af selskabers ejendomsavancer

Modsætningsvis forventes der også at være en øget administrativ udgift for Skatteforvaltningen. Samlet set er der estimeret øgede udgifter til kontrol på 59,8 mio. kr. i perioden 2023-2026 og herefter årligt 12,5 mio. kr.³ Dog må det vurderes at være en uvæsentlig andel af den estimerede indtægt.

Det nye lovforslag har dog ikke udelukkende modtaget positive tilbagemeldinger. F.eks. har den danske erhvervsorganisation for ejendomsejere, -udlejere og administratorer, Ejendom Danmark, fremlagt analyser som viser at lovforslaget om lagerbeskatning af ejendomme, kan have store administrative konsekvenser for ejendomsselskaberne, samt medføre færre ejendomsinvesteringer⁴. Ejendom Danmark

¹ Lovforslag nr. L 7, Lov om ændring af lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, afskrivningsloven, investorfradragsloven og forskellige andre love, 2022, Afsnit 1

² Lovforslag nr. L 7, Lov om ændring af lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, afskrivningsloven, investorfradragsloven og forskellige andre love, 2022, side 11

³ Lovforslag nr. L 7, Lov om ændring af lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, afskrivningsloven, investorfradragsloven og forskellige andre love, 2022, side 12

⁴ [Arnes pension: Information om lagerbeskatning - EjendomDanmark \(ejd.dk\)](#) – set 06-10-2022

argumenterer bl.a. for at årlige dagsværdiberegninger vil give unødige administrative opgaver. Herudover forventes den løbende beskatning at formindske råderummet til renoveringer og nye investeringer.

Lovforslaget giver således en diskussion om, hvorvidt lovforslaget skaber en for stor byrde til de omfattede virksomheder ift. den finansiering regeringen kan opnå herpå. For at kunne give en mere dybdegående analyse af fordele og ulemper ved lovforslaget, vil det være nødvendigt at foretage en nærmere gennemgang af både det nuværende regelsæt og lovforslaget.

1.2 Problemformulering

Med baggrund i ovenstående, fremkommer følgende problemformulering:

”Hvilke skattemæssige konsekvenser har salg af fast ejendom ifølge den nuværende lovgivning og hvilken betydning vil en vedtagelse af lovforslaget om lagerbeskatning på fast ejendom have herpå, for de omfattede selskaber?”

Til at besvare ovenstående problemformulering, fremkommer følgende underspørgsmål:

- Hvordan beskattes selskaber ved salg af fast ejendom med den nuværende lovgivning?
- Hvem vil blive omfattet af lovforslaget om lagerbeskatning?
- Hvilke konsekvenser vil indførelse af lagerbeskatning få for de omfattede selskaber?
- Hvilke udfordringer vil der være for selskaberne, som overgår fra det nuværende regelsæt til lagerbeskatning?

1.3 Afgrænsning

Formålet med dette speciale er at demonstrere, hvordan selskaber beskattes ved salg af fast ejendom under den nuværende lovgivning. Herudover skal opgaven belyse hvilken effekt lovforslaget om lagerbeskatning vil have for de omfattede selskaber. Da området favner bredt, er det nødvendigt at foretage en række afgrænsninger, som er oplyst i de efterfølgende afsnit.

Ved gennemgangen af den nuværende lovgivning på området, vil der primært blive lagt fokus på beskatning efter EBL ved afståelse af fast ejendom. Begrebet næringsbeskatning vil kort blive forklaret, men der vil ikke blive foretaget en dybdegående gennemgang heraf.

Hertil er der i den nuværende lovgivning også en række alternative måder at afstå ejendomme f.eks. skattefrie omstruktureringer. Der vil i opgaven ikke blive lagt særligt fokus herpå, hvorfor der også vil blive afgrænset for dybdegående gennemgang af teorien bag disse metoder.

Da opgaven skrives med fokus på de skatteretlige aspekter ved afståelse af fast ejendom, vil der heller ikke blive lagt fokus på den regnskabsmæssige påvirkning ved afståelsen.

Der afgrænses også for fysiske personers beskatning ved afståelse af fast ejendom. Opgaven har som sagt til formål at undersøge påvirkningen, hvis lovforslaget om lagerbeskatning bliver indført. Da lovforslaget ikke omfatter fysiske personers beskatning ved afståelse af fast ejendom, vil opgaven heller ikke gennemgå den fysiske persons nuværende beskatning, da det ikke vil blive påvirket af lovforslaget. Opgavens fokus vil således kun være på selskabers beskatning ved afståelse af fast ejendom. Dette gælder samtidigt øvrige virksomhedsformer, som ikke vil blive omfattet af lovforslaget som f.eks. personlige virksomheder.

1.4 Metode

Dette speciale tager udgangspunkt i en retsdogmatisk tilgang, der bygger på den juridiske metode⁵. Denne tilgang har til formål at beskrive og fortolke på gældende lovgivning indenfor det valgte område. Dette foretages i denne opgave ved at gennemgå den bagvedliggende teori, hvilket efterfølges af fortolkning via opstillede cases, som skal give en demonstration af, hvordan den bagvedliggende teori skal fortolkes⁶.

Med denne fremgangsmåde demonstreres overgangen fra teori til praktiske eksempler. Dette gør afhandlingen relevant for selskaber, som skal anvende den behandlede teori i praksis.

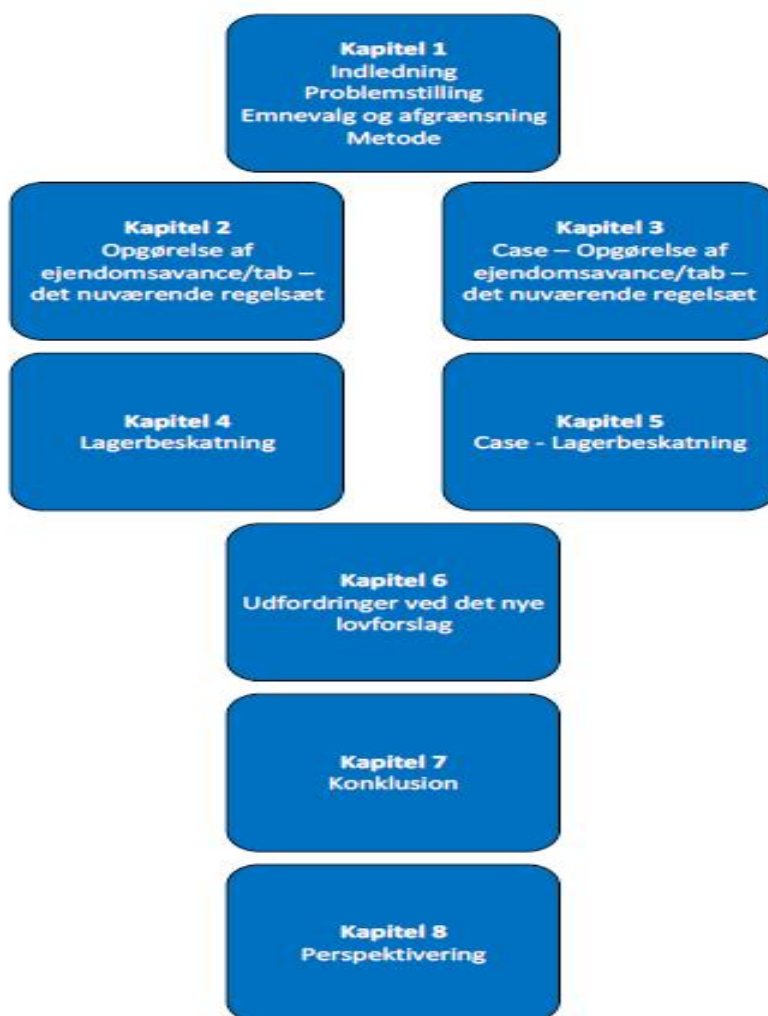
Specialet er skrevet på baggrund af primære kilder i form af gældende lovgivning, samt lovforslag og relevante afgørelser, der danner praksis for lovgivningen.

⁵ Retsdogmatisk Forskning, Professor, ph.d. Lars Henrik Gam Madsen

⁶ Lone L. Hansen & Erik Werlauff: Den juridiske metode, side 224-225

1.5 Struktur

Til at give læseren af specialet et overblik over strukturen i opgaven, er følgende oversigt over specialets opbygning opstillet:



Figur 2 – Oversigt over struktur i opgaven – Egen tilvirkning

Indledningsvist vil opgaven have fokus på de grundlæggende forudsætninger for at blive omfattet af EBL. Herunder definitionen af fast ejendom og begrebet næringsbeskatning.

Efterfølgende vil teorien bag EBL blive gennemgået mere dybdegående og hvordan de omfattede selskaber skal forholde sig. Der vil løbende blive arbejdet med praktiske eksempler, som anvendes til at demonstrere hvordan teorien skal fortolkes i praksis.

Når teorien bag opgørelsen af delementerne i avanceopgørelsen er gennemgået, vil næste skridt være beregningen af ejendomsavancer, herunder eventuelle genvundne afskrivninger, samt beskatningen heraf.

I forlængelse af teori-afsnittene vil der herefter blive udarbejdet cases, som har til formål at vise anvendelse af teorien i praktiske eksempler. De udarbejdede cases tager udgangspunkt i fiktive eksempler, som er udarbejdet til opgavens formål.

Næste afsnit af opgaven, vil omhandle lovforslaget omkring indførelse af lagerbeskatning på ejendomme. Igen arbejdes der kort med at fastlægge hvem der vil blive omfattet af lovforslaget og hvorfor. Dernæst vil de nye tiltag til lovgivningen blive analyseret og hvor fundet relevant, blive udarbejdet praktiske eksempler. Hertil vil der være særligt fokus på faldgruberne ved overgangen til lagerbeskatning.

Afsnittet omhandler lagerbeskatning vil også blive efterfulgt af nogle cases, som skal demonstrere beskatningsformen i praksis. Igen vil det være fiktive eksempler opstillet til brug for opgaven.

Afslutningsvis indsættes der et afsnit, som vil konkludere på nogle af de forhold, som kan vise sig problematiske ved indførelsen af lovforslaget.

2 Opgørelse af ejendomsavance/tab – Det nuværende regelsæt

For at kunne identificere konsekvenserne ved lovforslaget, er det nødvendigt først at gennemgå det nuværende regelsæt. Følgende afsnit vil kombinere det teoretiske fra ejendomsavancebeskatningsloven med praktiske eksempler, for at demonstrere hvordan loven anvendes i praksis.

2.1 Hvilke ejendomme er omfattet af ejendomsavancebeskatningsloven

Grundlaget for hele ejendomsavancebeskatningsloven (EBL) findes i lovens § 1, nemlig at "Fortjeneste ved afståelse af fast ejendom medregnes til den skattepligtige indkomst efter reglerne i denne lov."⁷ Dette betyder altså, at man ved afståelse af fast ejendom bliver henvist til de efterfølgende regler i netop EBL.

I den resterende del af EBL gives der dog ingen yderligere definition af begrebet "fast ejendom". SKAT giver dog en nærmere definition af begrebet fast ejendom, som lyder:

"Ved en fast ejendom eller en ideel andel af en fast ejendom forstås jord eller en ideel andel af jord med eller uden bygninger. En ejerlejlighed og en bygning på lejet grund med selvstændigt blad i tingbogen er en selvstændig fast ejendom."⁸

Hertil oplyses det at fast ejendom defineres efter samme principper som i tinglysningsloven (TL). Afgrænsningen i TL §38 anvendes derfor også i forbindelse med opgørelse ejendomsavance. Det betyder derfor at følgende skal indgå som en del af begrebet fast ejendom⁹:

- Grund og jordarealer
- Fastgjorte bygninger eller bygningsværker
 - Herunder ejerlejligheder
- Installationer som er:
 - En integreret del af bygningen
 - Et element som ikke kan flyttes uden bygningen ødelægges

Det betyder samtidig at materiel der defineres som løsøre efter TL §37 ikke kan indgå ved definitionen af fast ejendom.

En situation hvor der kan opstå tvivlsspørgsmål omkring definitionen af fast ejendom kunne f.eks. være ved overdragelse af vindmøller. SKM2007.698.HR er en sag omhandlende en overdragelse af en vindmølle, hvor

⁷ EBL § 1

⁸ [E.B.3.1.1.1 Hvad er fast ejendom? - Skat.dk](#) – set d. 12-10-2022

⁹ [D.A.5.9.2.2 Definition: Fast ejendom - Regler og praksis fra 2017 - Skat.dk](#) – set d. 12-10-2022

vindmøllen blev anset som en del af fast ejendom. Afgørelsen blev truffet på baggrund af vindmøllens størrelse og fastgørelsen til grunden, som gjorde vindmøllen, var bestemt til varig forbliven på grunden.

2.2 Næringsbegrebet

Fortsætter man læsningen af EBL finder man efterfølgende EBL §1 stk. 2, der fungerer som en undtagelse til hovedreglen. EBL §1 stk. 2 oplyser at EBL ikke gælder ved afståelse af fast ejendom erhvervet som led i skattepligtiges næringsvej. Det er derfor afgørende, for at kunne vurdere hvilket regelsæt man skal anvende, hvorvidt man er næringsdrivende med salg af fast ejendom.

Der er dog ingen klart definerede regler for hvornår man er næringsvirksomhed eller ej. Begrebet næring defineres ved den varige virksomhed, som en skattepligtig udøver som sin hele eller delvise levevej ved køb og salg af fast ejendom¹⁰. Da der ikke findes nogle konkrete beløbsgrænser eller lignende til definering af næringsvirksomheder, laves afgrænsningen ud fra en konkret vurdering af de enkelte sager. SKAT har som hjælp til vurderingen oplyst følgende forhold, som kan hjælpe med at indikere hvorvidt der er tale om næring. Eksempler herpå er:

- Ejerens professionelle tilknytning til ejendomsmarkedet
- Omfanget af ejerens handel med fast ejendom
- Hvad var formålet med at anskaffe ejendommen?
- Hvordan er ejendommen erhvervet?

Eksempler på næringsdrivende kunne være ejendomsmæglere eller ejendomshandlere. Det baseres dog stadig på en individuel vurdering at konkludere hvorvidt virksomheden har været næringsdrivende eller ej.

Til at underbygge teorien bag næringsbegrebet findes der mange afgørelser, som er med til at danne præcedens for retspraksissen på området. Et eksempel herpå fremgår af TfS 1999.199 VLD, hvor en skatteyder, både privat og gennem hovedaktionærselskab, købte og solgte adskillige huse og var næringsdrivende fra 1968 og en årrække frem. Ved salg af ejendom i 1995 blev hovedaktionæren dømt næringsdrivende med ejendomme på trods af meget begrænset handel med ejendomme i årene forinden. Dette skyldes at ejendommen var anskaffet i 1972-1973, hvor hovedaktionæren havde været næringsdrivende. Ejertiden på over 20 år er derfor ikke lig med fritagelse for næringsbeskatning.

Modsat findes dommen TfS 2005.313 LR hvor et ejendomsanpartsselskab blev dømt ikke næringsdrivende, da selskabets aktivitet alene bestod af udlejning til anpartshaverne.

¹⁰ [C.H.2.3.1 Generelt om næring - Skat.dk](#) – set d. 12-10-2022

Konsekvenserne ved at blive dømt som næringsdrivende er som sagt, at man ikke er omfattet af reglerne i EBL. I stedet vil fortjeneste og tab ved afståelse blive beskattet efter reglerne i statskatteloven §4. Helt konkret betyder dette, at alle indtægter og udgifter indregnes i opgørelsen af den skattepligtige indkomst ved salg af ejendommen. Fordelen herved vil være at tab fratrækkes i det pågældende år og ikke fremføres, som reglerne i EBL foreskriver. Man har dog ikke muligheden for at korrigere anskaffelsessummen på ejendommen, som EBL åbner op for. Dette omtales mere uddybende senere i opgaven.

2.3 Opgørelse af afståelsessum

2.3.1 Kontantomregning afståelsessum

Står man i situationen hvor man har afstået fast ejendom, som opfylder definitionen af fast ejendom, men ikke opfylder næringsbegrebet, skal salget af ejendommen behandles efter reglerne i EBL. EBL beskriver helt kort, at fortjeneste ved salg af fast ejendom opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og anskaffelsessummen¹¹. Helt så simpelt er beregningen dog ikke, da EBL giver muligheden for at regulere både anskaffelses- og afståelsessum. Dette afsnit vil i første omgang beskæftige sig med reguleringen af afståelsessummen.

Opgørelse af afståelsessummen lyder umiddelbart som en simpel beregning. Ved en handel mellem 2 parter vil afståelsessummen typisk fremgå af overdragelsesaftalen mellem de 2 parter. EBL §4 stk. 4 foreskriver dog, at afståelsessummen skal omregnes til kontantværdi. Dette bliver relevant i tilfælde, hvor der i forbindelse med salget overdrages gældsposter i ejendommen. Overdrages gældsposterne til en kurs lavere end kurs 100 skal den andel af afståelsessummen, som vedrører gælden, kursreguleres til kursen på overdragelsestidspunktet. Aftales en ren kontant handel mellem parterne, hvorefter gælden i ejendommen indfries, vil det ikke resultere i en kursregulering af afståelsessummen.

Et eksempel på omregning til kontantværdi er udarbejdet nedenfor. Eksemplet viser en handel, hvor der er aftalt en gældsovertagelse på 1 mio. kr. og en kontantbetaling på 800.000 kr. Gælden er i eksemplet kursfastsat til 88%, hvilket omregnet giver en gæld på 880.000 kr. Ved at kontantomregne nedsættes afståelsessummen i dette eksempel med 120.000 kr.

¹¹ EBL §4

Kursomregning afståelsessum

	Oprindelig	Kurs	Kontantomr egnet
Overdraget gæld	1.000.000	88	880.000
Kontant	800.000	100	800.000
Samlet afståelsessum	1.800.000		1.680.000

Figur 3 – Kursomregnet afståelsessum – Egen tilvirkning

Er der i salgsaftalen også aftalt en fordeling af afståelsessummen, f.eks. mellem grund og bygning, vil det også være nødvendigt at kontantomregne afståelsessummen på både grund og bygning.

	Aftalt afståelsessum	Kontant omregnet
Grund	500.000	466.667
Bygning	1.300.000	1.213.333
Samlet afståelsessum	1.800.000	1.680.000

Figur 4 – Fordeling kursomregnet afståelsessum – Egen tilvirkning

Som vist i beregningen ovenfor, fordeles det samlede kurstab forholdsmæssigt ud fra de aftalte beløb i aftalen. En sådan fordeling vil især være relevant når der, som i dette eksempel, er forskellige afskrivningssatser på de enkelte elementer. På den måde undgås det, at "kurstabet" alene tildeles den ikke afskrivningsberettigede grund, så den afskrivningsberettigede andel af bygningen bliver størst mulig.

2.3.2 Salgsomkostninger

Det er også muligt at fradrage omkostninger, som direkte kan henføres til salget, i avanceopgørelsen¹².

Omkostningerne som sælger afholder i forbindelse med afståelsen, kan herved anvendes til at formindske afståelsessummen og derved nedsætte en evt. avance. Omkostninger som normalt vil kunne fratrækkes i afståelsessummen kunne f.eks. være omkostninger til mægler, advokat, tinglysning og annoncer.

F.eks. findes afgørelsen SKM2016.182.LSR hvor advokatomkostninger, der var afholdt i forbindelse med en retssag om mangler ved en fast ejendom, ikke kunne fradrages ved avanceopgørelsen vedrørende salget af ejendommen.

¹² [C.H.2.1.8.3 Fradrag i afståelsessummen - Skat.dk](#) – set d. 13-10-2022

Modsat findes SKM2012.574.LSR hvor en ejendom blev solgt bl.a. betinget af, at ejendommen var frigjort for lejemål. Sælger kunne fra afståelsessummen fratække erstatninger til lejere og advokatomkostninger i forbindelse hermed.

Ovenstående afgørelser viser at der ikke er en fast guideline at følge når man opgør salgsomkostningerne. Fradragsmuligheden afhænger i høj grad af den enkelte situation.

2.4 Opgørelse af anskaffelsessum

Når den endelige opgørelse af afståelsessummen er på plads, mangles der blot at opgøre anskaffelsessummen. Helt simpel er den opgørelse dog ikke. Dette skyldes bl.a. at EBL muliggør flere forskellige beregningsmetoder ved opgørelsen af anskaffelsessummen. Den første ting man skal tage stilling til, er ejendommens anskaffelsesdato. Det er afgørende om ejendommen er anskaffet før eller efter 19. maj 1993. Erhvervsdatoen er i første omgang afgørende for hvilken beregningsmetode man har lov til at anvende.

2.4.1 Ejendom erhvervet før 19. maj 1993¹³

Afstår man en ejendom som har været erhvervet før datoen 19. maj 1993, har man som nævnt flere muligheder for at fastsætte værdien af ejendommen pr. denne dato. Mulighederne består af:

- Den faktiske anskaffelsessum med tillæg af pristalsregulering til og med 1992
- Ejendomsværdien pr. 1. januar 1993 med tillæg af 10%
- Ejendomsværdien pr. 1. januar 1993 med tillæg af 10% og med tillæg af et beløb opgjort som halvdelen af forskellen mellem denne værdi og ejendomsværdien pr. 1. januar 1996.
- Ejendomsværdien pr. 19. maj ved gennemført § 4B-vurdering

Der er som udgangspunkt frit valg mellem de 4 muligheder for ejeren, for at skaffe den højeste indgangsværdi i beregningen. Dog er der indsat en begrænsning i EBL¹⁴, som gør at den faktiske anskaffelsessum med tillæg af pristalsregulering, ikke kan anvendes i kombination med et ejendomstab. Dvs. at hvis selskabet skal have tabsfradrag for deres ejendomstab, skal en af de 3 resterende metoder være anvendt til at beregne indgangsværdien på ejendommen.

På nær tabsbegrænsningen, findes der ingen regler for hvornår de 4 metoder skal anvendes. Det er derfor muligt for sælgeren af ejendommen at vælge lige præcis den beregningsmetode, som giver den højeste indgangsværdi for ham.

¹³ EBL § 4 stk. 3

¹⁴ EBL § 6 stk. 4

2.4.2 Den faktiske anskaffelsessum med tillæg af pristalsregulering til og med 1992¹⁵

En af metoderne, som kan anvendes til fastsættelse af anskaffelsessummen, er anvendelsen af pristalsregulering. Metoden tager udgangspunkt i den faktiske anskaffelsessum på ejendommen og pristalsregulerer værdien alt efter hvornår ejendommen er erhvervet. EBL §4a indeholder et opslagsværktøj, hvor man kan finde den korrekte reguleringsprocent ud fra anskaffelsesåret.

Er ejendommen anskaffet i 1975 eller tidligere pristalsreguleres med 182,4%. Procenten er herefter gradvist faldende til 1992, hvor procenten rammer 3,5%. Konkret betyder dette at en ejendom anskaffet i 1975 til 500.000 kr. vil have en indgangsværdi pr. 1993 på 1.412.000 kr.

En vigtig pointe i denne opgørelse er, at det udelukkende er købsprisen på ejendommen, som bliver pristalsreguleret. Dette betyder altså, at forbedringer udført i perioden fra anskaffelsestidspunktet til 1. januar 1993, stadig vil kunne tillægges anskaffelsessummen pr. 1. januar 1993. Havde der f.eks. været forbedret på ejendommen ovenfor, for 250.000 kr. i 1977, ville det skulle tillægges den samlede anskaffelsessum. Dvs. en samlet anskaffelsessum på 1.662.000 kr. Det er i den ombæring vigtigt at pointere, at det udelukkende er den kontantomregnede anskaffelsessum, som pristalsreguleres og altså ikke forbedringer udført i mellemprioriden.

2.4.3 Ejendomsværdien pr. 1. januar 1993 med tillæg af 10%¹⁶

Næste mulighed er at anvende ejendomsvurderingen pr. 1. januar 1993 og herefter tillægge 10%. Denne metode er en væsentlig simplere metode end den førnævnte. Er ejendommen vurderet til 1 mio. pr. 1. januar 1993 vil indgangsværdien i beregningen i så fald være 1,1 mio.

2.4.4 Ejendomsværdien pr. 1. januar 1993 med tillæg af 10% og med tillæg af et beløb opgjort som halvdelen af forskellen mellem denne værdi og ejendomsværdien pr. 1. januar 1996¹⁷

En anden mulighed er at anvende metoden ejendomsvurdering + 10%, samt at tillægge 50% af en evt. forskel mellem værdien pr. 1. januar 1993 + 10% og ejendomsvurderingen pr. 1. januar 1996. Vi fortsætter på eksemplet ovenfor, med en ejendomsværdi på 1 mio. kr., men antager at ejendomsværdien pr. 1. januar 1996 er steget til 1,3 mio. kr. I dette eksempel vil man stadig kunne tillægge 100.000 kr. grundet 10% tillægget, men samtidig indregne 50% af forskellen fra 1993 +10% til 1996. Da stigningen i dette eksempel udgør 200.000 kr. (1.300.000 -1.100.000 kr.), kan man altså indregne 100.000 kr., hvilket giver en samlet anskaffelsessum på 1.200.000 kr.

¹⁵ EBL §4a

¹⁶ EBL §4 stk. 3 nr. 1

¹⁷ EBL § 4 stk. 3 nr. 2

Det er værd at bemærke, at en stigning i ejendomsvurderingen fra 1993 til 1996 altid vil gøre denne mulighed mere fordelagtig, end den førnævnte beregningsmetode.

2.4.5 Ejendomsværdien pr. 19. maj 1993 ved gennemført § 4B-vurdering

Den fjerde og sidste mulighed for fastsættelse af indgangsværdien er anvendelse af en § 4B-vurdering. Paragraffen er en henvisning til vurderingslovens § 4B, som muliggjorde en individuel vurdering af den pågældende ejendom. Muligheden gør primært anvendelse, hvor ejendomsvurderingerne ikke har været retvisende. På denne måde har folk selv haft muligheden for at indhente en sådan vurdering, hvis man har været utilfreds med de offentlige vurderinger.

Det er værd at notere, at ved en sådan vurdering er det den endelige vurdering som fungerer som indgangsværdi. Det vil ikke være muligt at lave tillæg eller pristalsregulere den endelige § 4B -vurdering.

2.4.6 Ejendomme erhvervet efter 19. maj 1993¹⁸

Lidt simple er opgørelsen, hvis ejendommen først er anskaffet efter 19. maj 1993. Er dette tilfældet kan anskaffelsessummen kun fastsættes til den kontantomregnede anskaffelsessum. Kontantomregningen foregår præcis på samme måde, som ved kontantomregningen af afståelsessummen (Se tidligere afsnit om kontantomregning af afståelsessum). Kontantomregning er som omtalt kun relevant ved overdragelse af lån i ejendommen til en kurs lavere end 100. Betales ejendommen kontant vil anskaffelsessummen ikke skulle reguleres.

2.4.7 Købsomkostninger

Er ejendommen anskaffet efter 19. maj 1993 har man også mulighed for at tillægge købsomkostninger til sin anskaffelsessum¹⁹. Købsomkostninger, som vil være mulige at tillægge minder meget om omkostninger, som var muligt at fratække afståelsessummen. SKAT nævner bl.a. omkostninger til tinglysning, advokat og udstykning, som vil kunne indregnes i anskaffelsessummen. Det er dog et krav at omkostningen kan henvises direkte til erhvervelsen af ejendommen, før omkostningen kan indregnes i anskaffelsessummen.

Er ejendommen anskaffet før 19. maj 1993 frafalder denne mulighed dog. Dette skyldes at købsomkostningerne er afholdt inden skæringsdatoen og omkostningerne ikke indgår i nogle af beregningsmetoderne til beregning af indgangsværdien.

¹⁸ EBL §4 stk. 2

¹⁹ [C.H.2.1.8.4 Købsomkostninger og andre tillæg til anskaffelsessummen, bortset fra forbedringer - Skat.dk](#) – set 17-10-2022

2.4.8 Tillæg til anskaffelsessummen 10.000 kr.

Når indgangsværdien på ejendommen er fastlagt, er der stadig muligheder for at forhøje sin anskaffelsessum yderligere. Ifølge EBL er det muligt at indregne et årligt tillæg til anskaffelsessummen på 10.000 kr.²⁰ Tillægget kan indregnes fra og med 1993 og indtil ejendommen afstås. Dog begrænser loven at der indregnes tillæg i det år hvor ejendommen afstås. Dvs. at hvis man f.eks. anskaffer en ejendom i 1995 og sælger igen i 2017 vil man samlet kunne indregne et tillæg på 220.000 kr. svarende til 22 års ejerskab. Det noteres at der i dette eksempel er indregnet for året 1995, men ikke 2017 da dette er afståelsesåret. Det vil kun være muligt at modtage 10.000 kr. tillægget i afståelsesåret, hvis anskaffelses- og afståelsesåret er det samme.

Er ejendommen anskaffet før 1993 vil tillægget kun tilskrives fra 1993 og frem til afståelsesåret. I dette eksempel tillægges tillægget blot den indgangsværdi, som er beregnet jf. de tidligere afsnit omkring ejendomme anskaffet før 19. maj 1993.

Afstås blot en del af ejendommen, vil tillægget tilsvarende nedsættes på baggrund af forholdet mellem den afståede del og den samlede anskaffelsessum på ejendommen.

2.4.9 Tillæg for forbedringer på ejendommen

Tillige kan omkostninger til forbedring på ejendommen også tillægges ejendommens anskaffelsessum. Af hensyn til reglen ovenfor, omkring tillæg på 10.000 kr. til anskaffelsessummen²¹, er det kun muligt at tillægge den del af forbedringen, som overstiger 10.000 kr. for at undgå dobbelt fradrag.

Er ejendommen anskaffet før 19. maj 1993 er det kun forbedringer, som er udført efter 1. januar 1993 som vil kunne tillægges den beregnede indgangsværdi. Eneste undtagelse hertil er, hvis indgangsværdien er fastsat med en § 4B-vurdering. I så fald vil det kun være forbedringer udført efter 19. maj 1993, da det er på denne dato § 4B-vurdering er foretaget.

EBL § 5 stk. 2 skriver endvidere: ” Vedligeholdelses- og forbedringsudgifter, der har kunnet fradrages ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst, samt udgifter, der er straksfradraget eller straksafskrevet, og som ikke er omfattet af afskrivningslovens § 21, stk. 2, samt forbedringsudgifter på fredede bygninger, der kan fradrages i efterfølgende indkomstår, kan ikke medregnes”

Ovenstående betyder således at omkostninger på ejendommen skal opdeles i fradragsberettigede vedligeholdelsesomkostninger og forbedringer på ejendommen. Vurderes omkostningen at vedrøre

²⁰ EBL §5 stk. 1

²¹ EBL §5 stk. 2

vedligeholdelse af ejendommen, vil omkostningen kunne fratrækkes i selskabets indkomstopgørelse i det pågældende år og derved ikke indgå i ejendommens anskaffelsessum. Vurderes det modsat at omkostningen er en forbedring af ejendommen vil omkostningen jf. SL §6 stk. 1 litra e ikke kunne fratrækkes i selskabets indkomstopgørelse. Derfor vil omkostningen i stedet skulle tilskrives ejendommens anskaffelsessum. Vurderingen mellem vedligehold og forbedring afgøres af om ejendommens stand er bedre end før udgiften var afholdt²². Hvis dette er tilfældet, er der tale om en forbedringsudgift, som skal tillægges anskaffelsessummen. Praksis på vurderingen mellem vedligehold og forbedring hviler på sagen UfR 1958.1173 HD, som afgør at hvis en omkostning skal ses som forbedring skal omkostningen forbedre ejendommens stand på erhvervelsestidspunktet. Hvis dette ikke er tilfældet er der tale om vedligeholdelsesudgifter.

Det er samtidig en betingelse for forhøjelse af anskaffelsessummen, at de pågældende udgifter er afholdt af ejeren af ejendommen og ikke eksempelvis af en lejer, jf. SKM 2013.20 BR og TfS 1999.35 LSR²³.

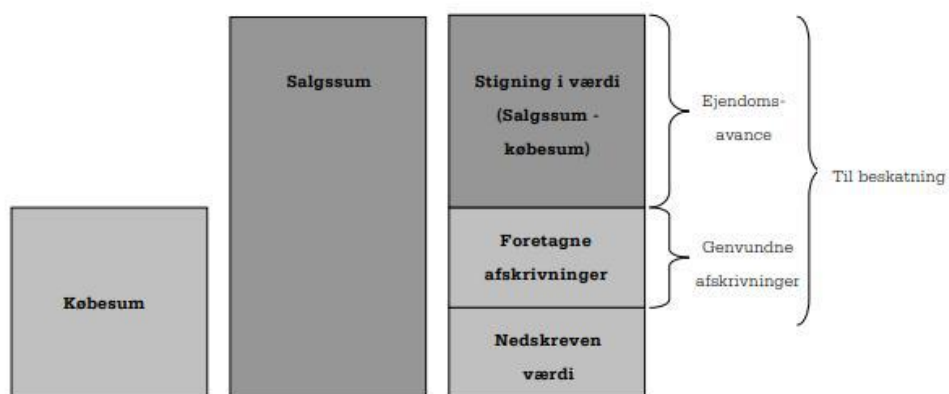
2.4.10 Fradrag for foretagne afskrivninger

Mens ovenstående afsnit omhandlede mulighederne for at forhøje sin anskaffelsessum på ejendommen, er der også regler i EBL som kræver at man formindsker sin anskaffelsessum. Ifølge afskrivningslovens §14 er det et lovkrav at der afskrives skattemæssigt på bygninger anvendt til erhvervsmæssig aktivitet. Dette er dog med undtagelse af visse bygninger som f.eks. kontor og beboelse. Det er ifølge EBL også et lovkrav at fratække de foretagne skattemæssige afskrivninger fra ejendommens anskaffelsespris²⁴. Det er dog ikke nødvendigvis alle de foretagne skattemæssige afskrivninger som skal fratrækkes. Når en ejendom sælges, bliver afskrivningerne opdelt i 2 slags afskrivninger, nemlig genvundne og ikke genvundne afskrivninger. Dette skyldes at de skattemæssigt behandles forskelligt. Nedenstående eksempel viser et eksempel på hvordan genvundne afskrivninger kan beregnes.

²² [C.H.3.2.3.4.2 Vedligeholdelse eller forbedringer mv. på fast ejendom - Skat.dk](#) – set 17-10-2022

²³ Ejendomsavancebeskatningsloven med kommentarer af Henrik Peytz 2. udgave – side 309

²⁴ EBL §5 stk. 4



Figur 5 - Eksempel genvundne afskrivninger – Kilde Beierholms "Salg af fast ejendom 2021"

I dette eksempel er der købt en ejendom, som efterfølgende er solgt med fortjeneste. For at gå dybere ned i modellen antager vi at følgende beløb gør sig gældende i eksemplet:

- Købesum: 1 mio. kr.
- Foretagne afskrivninger: 0,5 mio. kr.
- Salgssum: 2 mio. kr.

Som omtalt tidligere beregnes ejendomsavancen som salgssum minus købspris. I dette eksempel beregnes der således en ejendomsavance på 1 mio. kr. som går til beskatning. Da vi antager at sælgeren er et selskab vil avancen blive beskattet med 22% selskabsskat²⁵. Problemstillingen herefter er, at selskabet nu netto er blevet beskattet af 0,5 mio. kr., da selskabet også har fået fradrag for de foretagne afskrivninger svarende til 0,5 mio. kr. Men da selskabets reelle avance er på 1 mio. kr., bliver de foretagne afskrivninger til genvundne afskrivninger og går til beskatning. De genvundne afskrivninger beskattes ligeledes med 22% selskabsskat²⁶. Genvundne afskrivninger kan derfor maksimalt udgøre de allerede foretagne afskrivninger.

Antager vi i stedet at salgssummen havde være 0,8 mio. kr. ville eksemplet se anderledes ud. Man kan maksimalt genvinde afskrivninger svarende til forskellen mellem den nedskrevne værdi og salgsprisen. I dette eksempel vil det udløse genvundne afskrivninger for i alt 0,3 mio. kr. (0,8-0,5). Dette vil resultere i 0,2 mio. kr. af de foretagne afskrivninger som ikke bliver genvundet. Dette er de såkaldte ikke genvundne afskrivninger.

²⁵ Beierholms "salg af fast ejendom 2021" side 13

²⁶ Beierholms "salg af fast ejendom 2021" side 13

Som kort omtalt ovenfor foreskriver EBL §5 stk. 4, at ejendommens anskaffelsessum skal reduceres med de foretagne afskrivninger. Da nogle af afskrivningerne bliver genvundne, er der således kun de ikke genvundne afskrivninger tilbage til at reducere anskaffelsessummen. Så fortsætter vi med eksemplet ovenfor, vil de resterende 0,2 mio. kr. blive ikke genvundne afskrivninger og dermed fratrækkes i ejendommens anskaffelsessum i ejendomsavanceberegningen.

Er ejendommen erhvervet før 19. maj 1993 skal alle de ikke genvundne afskrivninger ikke fratrækkes anskaffelsessummen²⁷. De ikke genvundne afskrivninger nedsættes forholdsmæssigt med afskrivninger foretaget før 1. januar 1993 i forhold til de samlede afskrivninger. Er der eksempelvis afskrevet 75% af de samlede afskrivninger før 1. januar 1993 vil det udelukkende være 25% af de ikke genvundne afskrivninger, som skal fratrækkes i anskaffelsesprisen. Dette gøres for at fastholde skattefriheden, som har været på ejendomsavancer før 1993.

²⁷ EBL § 5 stk. 8

2.5 Opgørelse af ejendomsavance

Første skridt i beregningen af ejendomsavancen er beregning af genvundne afskrivninger, som skal genbeskattes. Når denne beregning er foretaget, er det muligt at fortsætte til opgørelsen af ejendomsavancen.

Til brug for opgørelsen af ejendomsavancen kan nedenstående model anvendes²⁸:

Afståelsessum opgjort på kontantbasis	XX
Salgsomkostninger	-XX
Reguleret anskaffelsessum	XX
Anskaffelsessum opgjort på kontantbasis	XX
Købsomkostninger	XX
Tillæg efter § 5, stk. 1 – 10.000 kr. pr. år	XX
Tillæg efter § 5, stk. 2 – Forbedringer ud over 10.000 kr.	XX
Fradrag af ikke genvundne afskrivninger	-XX
Eventuelt fradrag for ejerboligværdi	-XX
Reguleret anskaffelsessum	XX
Ejendomsavance/tab til beskatning som virk. Indkomst	XX

Da der i opgaven afgrænses fra personers afståelse af fast ejendom, er det en forholdsvis simpel opgørelse at beskrive beskatningen af ejendomsavancer. Både ejendomsavancer og genvundne afskrivninger beskattes som nævnt tidligere med 22% selskabsskat.

Udløser salget af ejendomme i stedet et tab, vil det ikke være muligt at fratække dette tab ved opgørelsen af selskabets skattepligtige indkomst²⁹. Da tab på salg af ejendomme er et kildeartsbegrænset tab, har selskabet kun mulighed for at modregne dette i årets avancer eller fremføre til modregning i kommende års avancer. Tabet går på denne måde ikke tabt, men kan kun udnyttes ved modregning i fremtidige avancer. Hertil er det også værd at bemærke, at et kildeartsbegrænset tab ikke kan anvendes i en selskabssambeskatning, da tabet er begrænset til det selskab, som har udløst tabet.

²⁸ RevisorManual 2022-1, side 42

²⁹ EBL §6 stk. 3

2.6 Genanbringelse af ejendomsavance

Ligesom der er situationer hvor fradragsretten på ejendomstab udskydes, tillader EBL også i visse tilfælde muligheden for at udskyde beskatning af ejendomsavancer. Muligheden for udskydelse af skattepligtige ejendomsavancer kaldes for en genanbringelse af ejendomsavance og kan anvendes, hvis visse forudsætninger er overholdt. Der henvises til EBL § 6 A hvor reglerne om genanbringelse fremgår.

Loven foreskriver: "Såfremt den skattepligtige erhverver en ejendom, der er omfattet af lovens regler, med undtagelse af ejendomme, der er omfattet af § 8, kan den skattepligtige i stedet for at medregne fortjeneste ved afståelse af fast ejendom til den skattepligtige indkomst, vælge at nedsætte anskaffelsessummen for den erhvervede ejendom med fortjenesten"³⁰. På denne måde har selskabet altså mulighed for at udskyde den nuværende beskatning til senere, hvilket på kort sigt vil være en likviditetsmæssig fordel.

Undtagelsesreglen i EBL § 8 henvender sig udelukkende til boliger, som har tjent til bolig for ejeren. Da opgaven kun omhandler selskabers skattepligt ved salg af ejendomme, vil denne regel ikke kunne komme i anvendelse. Der tages derfor ikke yderligere hensyn til denne undtagelse, da det udelukkende vil have relevans i en privat afståelse.

EBL foreskriver også at reglerne om genanbringelse udelukkende gælder for ejendomme, som er anvendt erhvervsmæssigt i en erhvervsvirksomhed. Loven udelukker i forlængelse heraf også, at udlejning af fast ejendom betragtes som en erhvervsvirksomhed³¹. Det vil derfor ikke være en mulighed at anvende reglerne omkring genanbringelse i en udlejningsejendom.

Forsøger man at anvende reglerne omkring genanbringelse af ejendomsavance er der 2 forudsætninger mere man skal overholde. Første forudsætning er at selskabet skal erhverve ny fast ejendom enten i samme år, som der afstås med avance eller i det foregående- eller efterfølgende år³². Dvs. at hvis avancen, som ønskes genanbragt er opnået i 2022, vil det kun være muligt at genanbringe i ejendomme erhvervet i perioden 2021-2023. Den anden forudsætning er, at anmodningen skal være indsendt senest ved selvangivelsesfristen for det indkomstår, hvor erhvervelsen af ejendom finder sted eller det år, hvor afståelse af ejendommen finder sted³³. Overholdes begge disse forudsætninger vil det være muligt at genanbringe avancen i anskaffelsessummen på den nye ejendom og derved udskyde beskatningen.

³⁰ EBL § 6 A stk. 1

³¹ EBL § 6 A stk. 1

³² EBL § 6 A stk. 2 nr. 1

³³ EBL § 6 A stk. 2 nr. 2

Det er dog ikke en forudsætning at der anskaffes en helt ny ejendom. Har selskabet i perioden haft omkostninger til ombygning, tilbygning eller nybygning på ejendomme omfattet af EBL er der også mulighed for at genanbringe avancer³⁴. Ombygningsudgifter, som i denne henseende kan foretages genanbringelse i, opgøres efter Statsskatteloven §6, litra a om fradragsberettigede vedligeholdelsesudgifter. Dvs. at de omkostninger som ikke betragtes som fradragsberettigede vil tilgå ejendommen og derved være mulig at genanbringe i.

Forudsætningerne omkring ombygningstidspunktet og anmeldelsestidspunktet for genanbringelsen er stadig gældende jf. EBL § 6a stk. 1 og 2.

En vigtig detalje når man vælger at genanbringe sin ejendomsavance i ny ejendom, er at der kun er tale om den rene ejendomsavance. Det betyder at selskaber ikke har mulighed for at genanbringe eventuelle genvundne afskrivninger, da disse altid vil gå til beskatning i det år ejendommen afstås³⁵.

³⁴ EBL §6 C

³⁵ [C.H.2.1.11.1 Generelt om genanbringelse af fortjeneste og udskydelse af beskatningen - Skat.dk](#) – set 7-10-2022

2.7 Delkonklusion ejendomsavance/tab – Det nuværende regelsæt

Beregningen af ejendomsavance med det nuværende regelsæt kan opgøres helt simpelt. Selskabet beskattes af forskellen mellem anskaffelsessummen og afståelsessummen på ejendommen.

Men før man begynder på beregning af ejendomsavancer, er det nødvendigt at fastslå hvorvidt den pågældende ejendom omfattes af EBL-regelsættet. Fast ejendom defineres ikke direkte i EBL, hvor reglerne i Tinglysningsloven anvendes. Fast ejendom defineres heri både som grund, bygninger og installationer.

For at kunne anvende reglerne i EBL forudsættes det også, at man ikke er næringsdrivende med køb og salg af fast ejendom. Næringsdrivende defineres ved om man udøver sin hele eller delvise levevej ved varigt køb og salg af fast ejendom. Næringsdrivende er en individuel vurdering af den enkelte situation. Vurderes man at være næringsdrivende vil konsekvenserne være, at man ikke kan anvende de mere lempelige beskatningsregler i EBL. Til gengæld kan tab fratrækkes i afståelsesåret og skal ikke fremføres til modregning.

Får man muligheden for at anvende reglerne i EBL opgør man først sin regulerede afståelses- og anskaffelsessum. Den regulerede afståelsessum beregnes ved at kontantomregne den faktiske afståelsessum. Dette er dog kun relevant i handler hvor der ikke laves en kontanthandel, da kontantomregning i dette tilfælde ikke vil regulere afståelsessummen. Herefter har sælger mulighed for at modregne eventuelle salgsomkostninger, som kan relateres direkte til salget, i den regulerede afståelsessum. Omkostninger som typisk kan fratrækkes kunne være honorar til advokat eller ejendomsmægler, samt omkostninger til tinglysning. Når disse omkostninger er fratrukket, har man beregnet sin endelige afståelsessum til ejendomsavancen.

Når man opgør den regulerede anskaffelsessum, er der flere muligheder at anvende. Er ejendommen anskaffet før 19. marts 1993 skal der fastsættes en indgangsværdi på baggrund af en af følgende metoder:

- Den faktiske anskaffelsessum med tillæg af pristalsregulering til og med 1992
- Ejendomsværdien pr. 1. januar 1993 med tillæg af 10%
- Ejendomsværdien pr. 1. januar 1993 med tillæg af 10% og med tillæg af et beløb opgjort som halvdelen af forskellen mellem denne værdi og ejendomsværdien pr. 1. januar 1996.
- Ejendomsværdien pr. 19. maj ved gennemført § 4B-vurdering

Er ejendommen derimod anskaffet efter 19. maj 1993 er der kun mulighed for at anvende den kontantomregnede anskaffelsessum. Kontantomregning sker efter de samme principper som ved afståelsessummen. Præcis som ved afståelsessummen er der også mulighed for at tillægge omkostninger, som er afholdt i forbindelse med anskaffelsen.

Når indgangsværdien er fastsat, vil det fra 1993 og fremad være muligt at tillægge 10.000 kr. årligt til anskaffelsessummen indtil ejendommen afstås igen. Det er dog ikke muligt at benytte tillægget i afståelsesåret. Herudover vil forbedringsomkostninger som overstiger 10.000 kr. også kunne indregnes i anskaffelsessummen på ejendommen.

Når ejendommen afstås, skal der som nævnt også laves en opdeling af genvundne og ikke genvundne afskrivninger. Genvundne afskrivninger opgøres som forskellen mellem den nedskrevne værdi og den mindste værdi af salgssummen og købsprisen. Genvundne afskrivninger genbeskattes herefter som selskabsindkomst. Er der foretagne afskrivninger som ikke genbeskattes, behandles disse som ikke genvundne afskrivninger. De ikke genvundne afskrivninger fratrækkes herfra i ejendommens anskaffelsessum. På den måde får selskabet ikke et for stort fradrag for denne del af afskrivningerne.

Efter den regulerede afståelsessum og anskaffelsessum er beregnet er opgørelsen af avancen simpel. Den regulerede anskaffelsessum fratrækkes den regulerede afståelsessum. Er avancen positiv beskattes selskabet med 22% selskabsskat. Er der i stedet opgjort et tab bliver dette tab kildeartsbegrænset. Dette betyder at tabet udelukkende kan modregnes i fremtidige ejendomsavancer.

Opnår man en ejendomsavance i forbindelse med afståelsen af sin ejendom, er der dog en metode til at udskyde beskatningstidspunktet. EBL tilbyder muligheden for at genanbringe sin ejendomsavance i en ny ejendom eller ombygning af en eksisterende ejendom. På denne måde har selskabet muligheden for at nedsætte anskaffelsessummen på den nye ejendom, med et beløb svarende til avancen på den solgte ejendom. Det er dog vigtigt at huske at det udelukkende er ejendomsavancen og ikke de genvundne afskrivninger, som kan genanbringes.

3 Case – Salg af fast ejendom med det nuværende regelsæt

Det næste afsnit har til formål at illustrere nogle af de forskellige forhold der skal tages hensyn til, når man har med salg af fast ejendom at gøre. Afsnittet vil tage udgangspunkt i nogle opstillede cases, som skal forsøge at illustrere hvordan teorien i de foregående afsnit skal anvendes i praksis.

3.1 Case 1 – Salg af ikke afskrivningsberettiget ejendom

Første case har til formål at illustrere beregningen af ejendomsavance ved en ikke afskrivningsberettiget ejendom. Ifølge afskrivningsloven §14 stk. 2 er der visse bygninger, som ikke kan afskrives på skattemæssigt. Eksempler herpå kunne være bygninger, som anvendes til kontor eller beboelse. I denne case har jeg opstillet et eksempel, hvor et selskab har solgt en udlejningsejendom, som de har haft siden 1989. Selskabets skattemæssige specifikationer af ejendommen ser ud som følger:

Skattemæssige afskrivninger			Ikke	Afskrivning	Restværdi
	Anskaffelsesår	Anskaffelsespris	afskrivningsberettiget	grundlag	
Grund	1989	50.000.000	-50.000.000	0	50.000.000
Bygning	1989	140.000.000	-140.000.000	0	140.000.000
Ombygning	1991	10.000.000	-10.000.000	0	10.000.000
Ombygning	1994	30.000.000	-30.000.000	0	30.000.000
Ombygning	2005	30.000.000	-30.000.000	0	30.000.000
		260.000.000	-260.000.000	0	260.000.000

Figur 6 – Oversigt skattemæssige afskrivninger – Egen tilvirkning

Selskabet har som nævnt altså anskaffet ejendommen i 1989 til en købspris på 190 mio. kr. Der er i eksemplet løbende blevet renoveret på bygningen, hvilket gør at anskaffelsessummen er steget til samlet 260 mio. kr. pr. dags dato. Da ejendommen ikke er afskrivningsberettiget jf. afskrivningsloven, er restværdien stadig lig anskaffelsesprisen.

Ejendommen er i 2022 blevet solgt til 3. mand for en kontant salgssum på 370 mio. kr. Der er i forbindelse med salget afholdt omkostninger relateret til salget på 150.000 kr. til henholdsvis advokat og tinglysning.

Første step i denne beregning er fastsættelse af indgangsværdien. Da ejendommen er anskaffet før 19. maj 1993, har selskabet altså muligheden for at anvende de 4 beregningsmetoder til fastsættelse af indgangsværdien pr. 1. januar 1993. For at finde den højeste indgangsværdi beregner vi de enkelte indgangsværdier med hver metode.

Første metode er anvendelse af ejendomsvurderingen pr. 1. januar 1993 + et 10% tillæg. Ejendommen i dette eksempel er vurderet til 200 mio. kr. pr. 1. januar 1993. Indgangsværdien med den første metode bliver derfor 220 mio. kr. efter indregning af 10% tillægget.

Metode 2 er ejendomsværdien pr. 1. januar 1993 + 10% med tillæg af 50% af forskellen mellem ejendomsværdien pr. 1. januar 1996 og ejendomsværdien pr. 1. januar 1993 + 10%. Ejendomsværdien pr. 1. januar 1996 er fastsat til 240 mio. kr. Udgangspunktet for beregningen er derfor 220 mio. kr. fra afsnittet før. Herefter tillægges 50% af forskellen mellem denne værdi og ejendomsværdien pr. 1. januar 1996 (240 mio.-220 mio.*50%) i alt 10 mio. kr. Beregnet indgangsværdi herefter 230 mio. kr.

Mulighed 3 er den faktiske anskaffelsessum pristalsreguleret til og med 1992. Da ejendommen er anskaffet i 1989, er procenten, som anvendes til pristalsregulering fastsat til 12,5% jf. EBL §4 A. Nedenfor er beregningsmetoden opstillet på baggrund af de skattemæssige anskaffelsespriser ovenfor:

Pristalsregulering				Pristalsreguleret
	Anskaffelsesår	Anskaffelsespris	Pristalsregulering	anskaffelses
Grund	1989	50.000.000	12,5%	56.250.000
Bygning	1989	140.000.000	12,5%	157.500.000
Ombygning	1991	10.000.000		10.000.000
				223.750.000

Figur 7 – Beregning pristalsregulering – Egen tilvirkning

Som omtalt tidligere pristalsreguleres kun anskaffelsesprisen på ejendommen, mens forbedringer i perioden indtil 1993 stadig tillægges, blot til kurs 100. Dette resulterer altså i en indgangsværdi på 223.750.000 kr.

Sidste mulighed er §4b-vurderingen. Ejendommen er i dette eksempel vurderet til en værdi på 220 mio. kr.

Da den højest beregnede værdi er 230 mio. kr. beregnet med metode 2, anvendes denne som indgangsværdi i ejendomsavanceberegningen. Ejendomsavanceberegningen ser herefter ud som følger:

Ejendomsavanceberegning Ikke afskrivningsberettiget ejendom

Salgssum kontant	370.000.000
-Advokat	-100.000
-Tinglysning	-50.000
Reguleret afståelsessum	369.850.000
Anskaffelsessum:	
Indgangsværdi pr. 1. januar 1993	230.000.000
Tillæg 10.000 kr 1993-2022	280.000
Forbedring 1994 O/10.000 kr.	29.990.000
Forbedring 2005 O/10.000 kr.	29.990.000
Reguleret anskaffelsessum	290.260.000
Gevinst/tab	79.590.000

Figur 8 – Ejendomsavanceberegning ikke afskrivningsberettiget ejendom – Egen tilvirkning

Salgssummen, samt omkostninger relateret til salget, er oplyst i casen og giver en reguleret afståelsessum på 369.850.000 kr.

Den regulerede anskaffelsessum tager udgangspunkt i den førømtalte indgangsværdi pr. 1. januar 1993 på 230 mio. kr. Hertil er først tillagt det årlige 10.000 kr. tillæg for perioden 1993-2021 i alt 280.000 kr. Da ejendommen er solgt i 2022, tildeles der ikke tillæg for dette år. Herudover er forbedringerne henholdsvis 1994 og 2005 tillagt, fratrukket de første 10.000 kr. Alt i alt en reguleret anskaffelsessum for ejendommen på 290.260.000 kr.

Samlet set udløser dette en avance på 79.590.000 kr. som selskabet bliver beskattet af med 22% selskabsskat i indkomståret 2022.

3.2 Case 2 – Salg af afskrivningsberettiget ejendom

I den næste case forsøges det at demonstrere hvordan ejendomsavanceberegningen bliver påvirket, hvis ejendommen i stedet havde været en afskrivningsberettiget ejendom. De øvrige oplysninger fra case nr. 1 fastholdes dog stadig i denne case. Selskabets skattemæssige afskrivninger på bygningen ser herefter således ud:

Skattemæssige afskrivninger			Ikke		Årlig	Akk.	
	Anskaffelsesår	Anskaffelsespris	afskrivningsberettiget	Afskrivning grundlag	afskrivning procent	Afskrivninger	Restværdi
Grund	1989	50.000.000	-50.000.000	0	0%	0	50.000.000
Bygning	1989	140.000.000	0	140.000.000	4%	140.000.000	0
Ombygning	1991	10.000.000	0	10.000.000	4%	10.000.000	0
Ombygning	1994	30.000.000	0	30.000.000	4%	30.000.000	0
Ombygning	2005	30.000.000	0	30.000.000	4%	20.400.000	9.600.000
		<u>260.000.000</u>	<u>-50.000.000</u>	<u>210.000.000</u>		<u>200.400.000</u>	<u>59.600.000</u>

Figur 9 – oversigt skattemæssige afskrivninger – Egen tilvirkning

Der er i dette eksempel valgt fuld afskrivning med 4% årlig i alle årene fra 1989. Der afskrives dog ikke i afståelsesåret 2022. Dette betyder at bygningens skattemæssige restværdi i salgsåret udgør 59.600.000 kr. og samlede afskrivninger for 200.400.000 kr.

Da salgssummen i dette eksempel er fastholdt til 369.850.000 kr. udgør salgssummen et større beløb end den originale anskaffelsessum på 260.000.000 kr. Det vil derfor ikke være relevant at opgøre ikke genvundne afskrivninger i denne case, da ejendommen sælges med avance. Når ejendommen sælges med avance, vil alle afskrivninger blive genvundne, da der ligger en avance i salget.

Fordelingen mellem genvundne og ikke genvundne afskrivninger bliver derfor, at afskrivninger på 200.400.000 kr. vil blive genbeskattet med 22% selskabsskat. Ejendomsavanceopgørelsen vil dog være upåvirket ift. opgørelsen i case 1. Avanceopgørelsen vil kun blive reguleret med de ikke genvundne afskrivninger, som der ikke fremkommer i denne case. Avanceopgørelsen vil derfor stadig beregne en avance på 79.590.000 kr.

Den samlede beskatning bliver derfor som følger:

- Genvundne afskrivninger 200.400.000 kr.
- Ejendomsavance: 79.590.000 kr.

Selskabet har modtaget et fradrag løbende på 200.400.000 kr. via afskrivningerne. Derfor bliver den samlede beskatning over den samlede ejertid lig med ejendomsavance på 79.590.000 kr. Samme beskatning som case 1 med den ikke afskrivningsberettigede ejendom.

3.3 Case 3 – Salg af afskrivningsberettiget ejendom med ikke genvundne afskrivninger

Den aftale salgspris får dog en stor indflydelse på beregningen af ejendomsavancen. Ændres den aftalte salgssum fra 370.000.000 kr. til 180.000.000 kr. ser ejendomsavanceopgørelse væsentligt anderledes ud.

Den opdaterede beregning ser således ud:

Ejendomsavanceberegning afskrivningsberettiget ejendom

Salgssum kontant	180.000.000
-Advokat	-100.000
-Tinglysning	-50.000
Provenue	179.850.000

Fordeling salgssum:	Aftalt	Fordeling
Grund	50.000.000	49.958.333
Bygninger	130.000.000	129.891.667
	180.000.000	179.850.000

Afskrivningsgrundlag	210.000.000
-Heraf afskrevet	-200.400.000
Nedskreven værdi	9.600.000

Salgspris bygninger 129.891.667

Genvundne afskrivninger 120.291.667

Ikke genvundne afskrivninger 80.108.333

Nedsat med 11,6% -9.292.567

Ikke genvundne til modregning 70.815.766

Anskaffelsessum:

Indgangsværdi pr. 1. januar 1993	230.000.000
Tillæg 10.000 kr 1993-2022	280.000
Forbedring 1994 0/10.000 kr.	29.990.000
Forbedring 2005 0/10.000 kr.	29.990.000
Ikke genvundne afskrivninger	-70.815.766
Anskaffelsessum	219.444.234

Salgssum 179.850.000

Gevinst/tab -39.594.234

Figur 10 – Ejendomsavanceberegning afskrivningsberettiget ejendom – Egen tilvirkning

Første step i beregningen er som sagt, at beregne fordelingen mellem genvundne og ikke genvundne afskrivninger. I opgørelsen af genvundne afskrivninger tages der kun udgangspunkt i den afskrivningsberettigede del af bygningen, hvorfor der i eksemplet også er lavet en opdeling af afståelsessummen på henholdsvis grund og bygningen. Der er i eksemplet antaget en afståelsessum på grunden på 50.000.000 kr. og de resterende 130.000.000 kr. på bygningen. Herefter er der lavet en forholdsmæssig fordeling af salgsomkostningerne, så disse er fordelt på både grund og bygning.

Med den opgjorte afståelsessum på bygningen beregnet til 129.891.667 kr. er det muligt at beregne de genvundne afskrivninger. Den nedskrevne værdi på ejendommen er 9.600.000 kr. eks. grund. Selskabet skal derfor beskattes af forskellen herimellem, som genvundne afskrivninger, i alt 120.291.667 kr.

Forskellen mellem de totale afskrivninger 200.400.000 kr. og de genvundne afskrivninger 120.291.667 kr. betragtes herefter som ikke genvundne afskrivninger, i alt 80.108.333 kr. Men da ejendommen er anskaffet før 1. januar 1993, skal vi bruge reglerne i EBL §5 stk. 8, som gør at de ikke genvundne afskrivninger skal nedsættes forholdsmæssigt med afskrivninger foretaget før 1. januar 1993. Til denne beregning er følgende opgørelse lavet:

Skattemæssige afskrivninger			Afskrivning er før 1/1 1993	Afskrivning efter 1/1 1993	Akk. Afskrivninger
	Anskaffelsesår	Anskaffelsespris			
Grund	1989	50.000.000	0	0	0
Bygning	1989	140.000.000	22.400.000	117.600.000	140.000.000
Ombygning	1991	10.000.000	800.000	9.200.000	10.000.000
Ombygning	1994	30.000.000	0	30.000.000	30.000.000
Ombygning	2005	30.000.000	0	20.400.000	20.400.000
		260.000.000	23.200.000	177.200.000	200.400.000

Andel af afskrivninger før 1/1 1993
11,6%

Figur 11 – Oversigt skattemæssige afskrivninger – Egen tilvirkning

I opgørelsen ovenfor er afskrivningerne frem til 1993 simuleret med 4 % årligt, hvilket giver en samlet afskrivning på 23.200.000 kr. før 1993. Nederst i opgørelsen er den procentvise fordeling af afskrivninger før 1. januar 1993 beregnet til 11,6%.

Den procent er anvendt i ejendomsavanceopgørelsen, til at nedsætte de ikke genvundne afskrivninger på 80.108.333 kr. til 70.815.766 kr., som efterfølgende anvendes til modregning i selskabets anskaffelsessum på ejendommen. På denne måde bliver selskabet ikke "straffet" i ejendomsavanceopgørelsen for 9.292.567 kr., da disse ikke skal modregnes i ejendommens anskaffelsessum.

Til sidst fratrækkes den regulerede anskaffelsessum på 219.444.234 kr. den regulerede afståelsessum på 179.850.000 kr., hvilket resulterer i et ejendomstab på 39.594.234 kr. Selskabet skal derfor indregne følgende i deres skattepligtige indkomst for indkomståret 2022:

- Genvundne afskrivninger 120.291.667 kr.

Da ejendomet er et kildeartsbegrænset tab, har selskabet altså ikke muligheden for at fratække tabet på 39.594.234 kr. i den skattepligtige indkomst i indkomståret 2022. Tabet kan i stedet fremføres til modregning i fremtidige ejendomsavancer.

For at illustrere hvordan kildeartsbegrænsede tab fungerer i praksis, forudsættes det er selskabet sælger en ny ejendom i 2023 med følgende resultat af ejendomsavanceberegningen:

- Genvundne afskrivninger 70.000.000 kr.
- Ejendomsavance 20.000.000 kr.

Da selskabet som sagt kan modregne i fremtidige avancer, vil det være muligt at modregne årets ejendomsavance på 20.000.000 kr. i den fremførte tabssaldo på 39.594.234 kr. Selskabet bliver på denne måde ikke beskattet af årets ejendomsavance og kan herefter fremføre 19.594.234 kr. til modregning i fremtidige avancer. De genvundne afskrivninger på 70.000.000 kr. kan derimod ikke anvendes til modregning i det kildeartsbegrænsede tab, da dette kun kan henføres til modregning i ejendomsavancer. Selskabet vil derfor blive beskattet af 70.000.000 kr. i indkomståret 2023.

3.4 Case 4 – Genanbringelse af ejendomsavance

Som nævnt i de tidligere afsnit har selskaber også mulighed for at genanbringe ejendomsavancer. Denne regel har til formål at udskyde beskatningstidspunktet for selskaberne, hvilket vil resultere i en likviditetsmæssig fordel for selskaberne. Til at illustrere anvendelsen af reglerne er følgende case opsat:

- Selskab sælger erhvervmæssig anvendt ejendom d. 12. oktober 2022
 - o Selskaber realiserer en ejendomsavance på 20 mio. kr.
- Selskabet køber ny erhvervmæssig ejendom som erstatning d. 13. oktober 2023
 - o Ejendommen har en anskaffelsespris på 80 mio. kr.

Da selskabet for indkomståret 2022 har realiseret en avance på 20 mio. kr., skal selskabet rettidigt indberette avancen på selvangivelsen for 2022 med deadline seneste 30. juni 2023. Selskabet bliver herefter beskattet med 22% selskabsskat af avancen på 20 mio. kr. svarende til 4,4 mio. kr. til indbetaling d. 20. november 2023.

Da selskabet erhverver en ny ejendom i indkomståret 2023, opfyldes reglen om erhvervelse senest i indkomståret efter afståelsesåret og det vil derfor være muligt at anvende reglerne om genanbringelse. Men da selskabet på erhvervelsestidspunktet allerede har indberettet selvangivelsen for indkomståret 2022, vil det være nødvendigt at foretage en genoptagelse af selvangivelsen, for at anmelde en genanbringelse af ejendomsavance fra 2022.

Når selskabet har fået godkendt genoptagelsen af selvangivelsen for indkomståret 2022, vil skattebetalingen på 4,4 mio. kr. forsvinde. Selskabet har på denne måde opnået en likviditetsmæssig fordel på 4,4 mio. kr., som vil kunne anvendes til selskabets øvrige aktiviteter i stedet. Konsekvensen ved genanbringelsen vil derimod være at anskaffessummen på den nye ejendom nedsættes med 20 mio. kr. Anskaffelsesprisen vil dermed være nedsat fra 80 mio. kr. til 60 mio. kr. hvorfor en evt. avance ved salg af denne ejendom vil være 20 mio. kr. højere.

En sidste ting man skal have in mente når man anvender genanbringelse er, at man påtager en risiko for ændring i skatteprocenten over tid. Antager vi at skatteprocenten er steget til 25% på det tidspunkt den nye ejendom afstås, vil man i stedet for skulle beskattes af 5 mio. kr., i stedet for de først beregnede 4,4 mio. kr.

4 Opgørelse af ejendomsavance/tab – Det nye lovforslag

4.1 Indledning

I 2020 indgik den daværende regering, med opbakning fra DF, SF og Enhedslisten, ”aftalen om en ny ret til tidlig pension”³⁶. Som en af finansieringskilderne til retten til tidlig pension, blev lovforslaget omkring lagerbeskatning af ejendomme fremført. Lovforslaget går kort fortalt ud på at ændre den nuværende realisationsbeskatning til en lagerbeskatning, hvilket vil sikre løbende skattebetalinger på værdistigninger på ejendomme. Samtidig skriver skatteministeriet, at overgangen til lagerbeskatning vil være med til, at undgå skattefri afståelse af ejendomme gennem salg af datterselskaber³⁷. Ifølge de nuværende regler i aktieavancebeskatningsloven er det muligt for moderselskaber at afstå aktierne i datterselskaber uden at udløse eventuel avancebeskatning. Derfor vil det med det nuværende regelsæt være muligt at afstå ejendomme skattefrit, så længe selskabet med ejerskab over ejendommene sælges i stedet for ejendommene i sig selv. Dette skyldes at frasalg af datterselskabsaktier ikke udløser realisationsbeskatning, hvilket reglerne om løbende lagerbeskatning vil være med til at udligne.

4.2 Hvem omfattes af lagerbeskatning?³⁸

For at starte et sted med lovforslaget om lagerbeskatning, vil det være relevant først at fastlægge hvem der bliver omfattet af reglerne om lagerbeskatning af ejendomme. Lovforslaget foreslår at det udelukkende er selskaber omfattet af selskabsskatteloven, som overgår til lagerbeskatningen. Dette omhandler selskabsformerne aktieselskab, anpartsselskab og andre selskaber med begrænset hæftelse. Det betyder samtidigt at personligt drevne virksomheder ikke omfattes, hvorimod transparente virksomhedsformer, som K/S og P/S, kun omfattes hvis ejeren er et selskab, da dette udløser den begrænsede hæftelse. Fonde og foreninger omfattes af samme grund heller ikke. Dog vil datterselskaber af disse virksomhedsformer blive omfattet, hvis de reguleres af selskabsskatteloven.

Ovenstående omhandler udelukkende virksomhedsformerne som omfattes af lagerbeskatningen.

Lovforslaget afgrænser tilmed også hvilke typer af ejendomme som omfattes. I det fremlagte fremgår det nemlig at det kun er ejendomme, som i overvejende grad udlejes som omfattes. Det betyder altså at selskabers ejendomme som f.eks. anvendes til produktion, administration eller lager ikke bliver omfattet af

³⁶ Lovforslag nr. L 7, Lov om ændring af lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, afskrivningsloven, investorfradragsloven og forskellige andre love, 2022, side 5

³⁷ Lovforslag nr. L 7, Lov om ændring af lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, afskrivningsloven, investorfradragsloven og forskellige andre love, 2022, side 6

³⁸ Lovforslag nr. L 7, Lov om ændring af lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, afskrivningsloven, investorfradragsloven og forskellige andre love, 2022, side 7

lagerbeskatningen. Det forslås også at udlejning til en part, som har tilknytning til ejendommen i form af ejerskab, udelades af lagerbeskatningen.

Det efterlader os med ejendomme, der overvejende udlejes erhvervsmæssigt og koncerneksternt. Definitionen af overvejende omfang, betegnes som mere end 50% af ejendommens samlede etageareal eller mere end 50% af ejendommens samlede grundareal, som anvendes til udlejning³⁹. Samtidig skal denne betingelse blot være overholdt i 30 sammenhængende dage eller 90 usammenhængende dage i løbet af indkomståret, før ejendommen bliver vurderet som overvejende udlejet.

En anden betingelse, som fremgår af lovforslaget, er den beløbsmæssige bundgrænse som skal overstiges for at blive omfattet af lagerbeskatningen. Bundgrænsen er indført for at undgå administrationsarbejdet for de mindre selskaber. Bundgrænsen var i første udkast fastsat til en ejendomsportefølje på 100 mio. kr., men er i det sidste lovforslag ændret til en pristalsreguleret bundgrænse startende på 100 mio. kr. i 2023. Bundgrænsen opjusteres herefter løbende, således at bundgrænsen følger den generelle økonomiske udvikling i samfundet⁴⁰. Vigtigt ift. vurdering af bundgrænsen er at vurderingen foretages på koncernniveau. Dvs. at 2 koncernforbundne selskaber ikke har muligheden for at fordele selskabets ejendomme imellem sig, for at kunne komme under bundgrænsen. Mere uddybende eksempler på koncernbegrebet følger i det kommende afsnit.

Omkring bundgrænsen skal det også noteres at værdien skal opgøres pr. den sidste dag i selskabets indkomstår. Dvs. at hvis selskabets indkomstår følger kalenderåret, så skal værdien opgøres pr. 31. december 2023 og fremad. Er selskabets indkomstår f.eks. 1. oktober til 30. september 2023, vil dette selskab blive omfattet fra indkomståret 2024 startende 1. oktober 2023⁴¹.

Det skal også bemærkes, at i det nuværende regelsæt skal der skildres mellem nærings- og ikke næringsjendomme, da dette er afgørende for om reglerne i EBL kan finde anvendelse. I det nye lovforslag er der i stedet lagt op til, at hvis koncernen opfylder forudsætningerne for at skulle anvende lagerbeskatning, så skal der ikke skildres mellem næringsbeskatning og lagerbeskatning⁴².

³⁹ [Lagerbeskatning af udlejningsejendomme – lovforslag fremsat | EY Danmark](#) – set 23-11-2022

⁴⁰ Lovforslag nr. L 7, Lov om ændring af lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, afskrivningsloven, investorfradragsloven og forskellige andre love, 2022, side 6

⁴¹ Lovforslag nr. L 7, Lov om ændring af lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, afskrivningsloven, investorfradragsloven og forskellige andre love, 2022, side 42

⁴² Lovforslag nr. L 7, Lov om ændring af lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, afskrivningsloven, investorfradragsloven og forskellige andre love, 2022, side 15

Så for at opsummere kort skal man opfylde følgende betingelser for at blive omfattet af de nye lagerbeskatningsregler:

- Drive virksomhed i en virksomhedsform som omfattes af selskabsskatteloven
- Ejendommene udlejes i overvejende omfang i den skattepligtiges indkomstår
- Handelsværdien af koncernens/eller selskabets ejendomme udgør over 100 mio. kr. (2023) ved udløbet af den skattepligtiges indkomstår.

4.3 Koncernbegrebet

I forlængelse af det foregående afsnit vil det være relevant at gå mere i dybden med koncernbegrebet, der anvendes ved opgørelsen af 100 mio. kr. bundgrænsen. Der eksisterer nemlig flere betydninger af koncernbegrebet og det er derfor vigtigt at være helt præcis, når man gennemgår sin ejendomsportefølje, da det kan være afgørende for om man er under eller over bundgrænsen for lagerbeskatning.

Lovforslaget skriver følgende i forbindelse med deres definition af koncernbegrebet⁴³:

”Det foreslås, at der ved opgørelsen af de 100 mio. kr. vil skulle medregnes både værdien af den skattepligtiges egne ejendomme og værdien af ejendomme tilhørende selskaber m.v., som kontrolleres af den kreds af skattepligtige, der har en forbindelse som nævnt i ligningslovens § 2.”

Ligningslovens §2 henviser til skattepligtige som⁴⁴:

- hvorover fysiske eller juridiske personer udøver en bestemmende indflydelse,
- der udøver en bestemmende indflydelse over juridiske personer,
- der er koncernforbundet med en juridisk person,
- der har et fast driftssted beliggende i udlandet,
- der er en udenlandsk fysisk eller juridisk person med et fast driftssted i Danmark, eller
- der er en udenlandsk fysisk eller juridisk person med kulbrintetilknyttet virksomhed omfattet af kulbrinteskattelovens § 21, stk. 1 eller 4,

I forlængelse af henvisning til ligningslovens §2 skriver lovforslaget dog, at udenlandske ejendomme ikke skal indregnes i værdien ved opgørelsen af 100 mio. kr. bundgrænsen. Dette gælder samtidig for ejendomme ejet af interesseforbundne parter på trods af punkterne i ligningslovens §2⁴⁵. Dette skyldes at den udenlandske ejendom ikke er underlagt dansk beskatning og derfor ikke vil indgå i den danske lagerbeskatning. Undtagelser hertil kunne dog være anvendelse af international sambeskatning, hvortil den udenlandske ejendoms værdi vil skulle medregnes sammen med de danske ejendomme.

Samtidig er fysiske personer ikke omfattet af lagerbeskatningen, hvorfor interesseforbundne fysiske personers ejendomme heller ikke skal medregnes. Dette sikrer at en hovedaktionær ikke får inddraget sine private ejendomme ved opgørelsen af sit selskabs bundgrænse.

⁴³ Lovforslag nr. L 7, Lov om ændring af lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, afskrivningsloven, investorfradragsloven og forskellige andre love, 2022, side 18

⁴⁴ Ligningslovens §2

⁴⁵ Lovforslag nr. L 7, Lov om ændring af lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, afskrivningsloven, investorfradragsloven og forskellige andre love, 2022, side 19

Koncernbegrebet, som anvendes i det nye lagerbeskatningsregelsæt, tager derfor udgangspunkt i begrebet bestemmende indflydelse, både i opadgående og nedadgående retning. Det er derfor vigtigt at give en definition af, hvordan man opnår bestemmende indflydelse ifølge ligningsloven.

Ved bestemmende indflydelse forstås ejerskab eller rådighed over stemmerettigheder, således at der direkte eller indirekte ejes mere end 50 pct. af aktiekapitalen eller rådes over mere end 50 pct. af stemmerne. Herudover vil der ved opgørelse af bestemmende indflydelse også blive medregnet stemmer eller ejerandele ejet af koncernforbundne selskaber af personlige aktionærer og deres nærtstående⁴⁶.

Det er således ikke nødvendigvis afgørende hvem der har ejerandelene i de pågældende selskaber, for at kunne konkludere hvorvidt der foreligger et koncernforhold eller ej. Dette afgøres altså først og fremmest af stemmerettighederne i selskaberne. For at give et eksempel kunne et selskab som ejes 50% af Holding A og 50% af Holding B. Her vil som udgangspunkt ikke opstå et koncernforhold, da der ikke fra nogle af ejernes side er opnået bestemmende indflydelse uden den anden part. Antager vi stemmerettighederne ikke følger ejerandelene og stemmerne i stedet for var fordelt 60% til Holding A og 40% til Holding B, vil der opstå bestemmende indflydelse fra Holding A og derved opstå et koncernforhold.

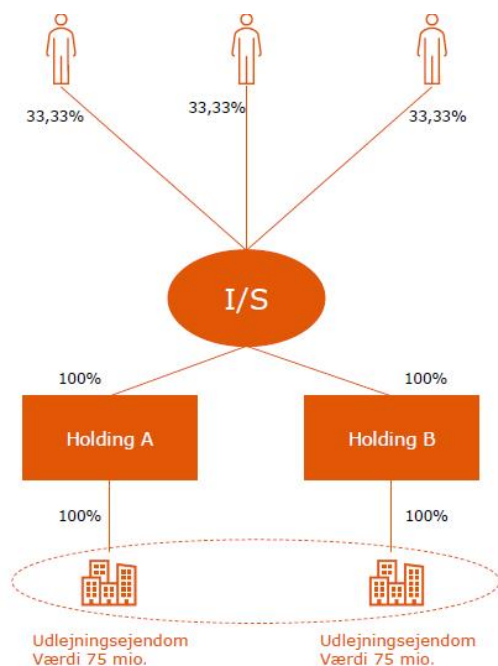
Ligningsloven nævner også at stemmer hos nærtstående, også vil blive medregnet, når man afgør om der opnås bestemmende indflydelse. Et eksempel herpå kunne være et 50% ejerskab inkl. stemmerettigheder, som vi så i eksemplet før. Dette gav som bekendt ikke en situation med bestemmende indflydelse.

Tillægger vi i stedet præmissen at ejerne af holdingselskaberne var gift eller på anden måde nærtstående, vil deres stemmerettigheder blive sammenlagt og der vil herefter blive opnået bestemmende indflydelse. På denne måde undgår man muligheden for, at man kan omgå koncernbegrebet ved at dele ejerskabet med nærtstående.

Det er også muligt at blive betragtet som en koncern, hvis samme kreds af selskabsdeltagere har bestemmende indflydelse i 2 forskellige juridiske enheder. Koncernbegrebet kan også opstå blot ved fælles ledelse i enhederne⁴⁷. Et eksempel herpå er indsat i forlængelse heraf. Eksemplet viser en struktur hvor de 2 selskaber, Holding A og Holding B hver ejer udlejningsejendomme med en værdi på 75 mio. kr. Hver for sig er selskaberne under bundgrænsen og undgår på den måde at overgå til lagerbeskatning. Ejerstrukturen er dog sammensat sådan at begge selskaber ejes af et I/S, som ejes ligeligt fordelt mellem 3 personer.

⁴⁶ Ligningsloven §2 stk. 2

⁴⁷ Ligningsloven §2 stk. 3

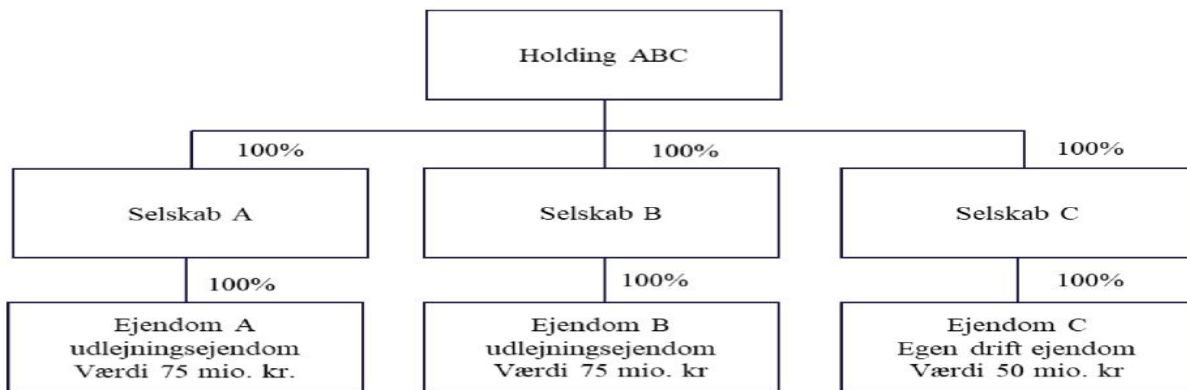


Figur 12 – Beierholm interne undervisningsplancher

Som konstateret, under afsnittet "Hvem omfattes af lagerbeskatning?", bliver selskabsformen I/S kun omfattet af lagerbeskatningsreglerne, hvis selskabsdeltagerne er selskaber, hvilket ikke er tilfældet i dette eksempel. Så som udgangspunkt bliver I/S'et ikke omfattet af lagerbeskatning.

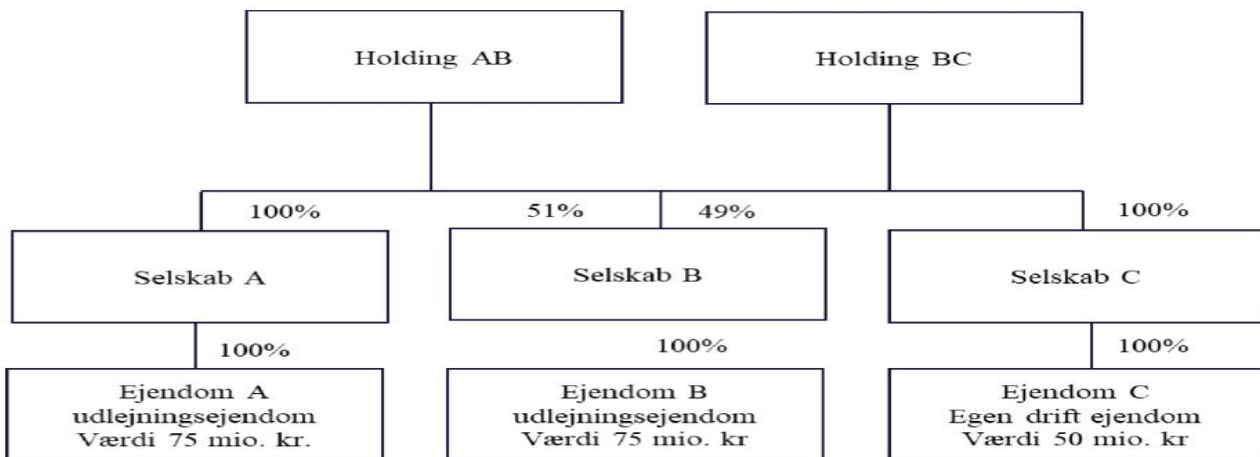
Dog bliver de underliggende selskaber ikke nødvendigvis fredet af denne grund. Da begge selskaber har fælles ledelse og den samme kreds af selskabsdeltagere har bestemmende indflydelse i begge selskaber, så indtræder koncernbegrebet jf. ligningsloven §2 stk. 3. Dermed skal Holding A og Holding B opgøre værdien af deres ejendomme som en koncern og bliver derved omfattet af lagerbeskatning, da de tilsammen overstiger bundgrænsen på 100 mio. kr. På trods af der ikke er en enkelt person, som besidder bestemmende indflydelse over begge selskaber.

Nedenfor kommer nogle eksempler på opgørelse af bundgrænsen på koncernniveau, samt nogle af faldgruberne man skal være opmærksomme på.



Figur 13 – Lovforslag om lagerbeskatning side 20

Første eksempel viser en helt simpel koncernstruktur, hvor der er placeret ejendomsværdier i alle 3 underliggende selskaber. Selskaberne er alle ejet 100% af samme holdingselskab og der er derfor ikke tvivl om koncernforbindelsen mellem selskaberne A, B og C. Samlet set ejer koncernen ejendomme for værdi af 200 mio. kr., dog skal man være opmærksom på at Selskab C's ejendom anvendes til egen drift og derved ikke udlejes i overvejende omfang. Selskab C's ejendom skal derved ikke indgå i opgørelsen. Samlet set udgør A og B's ejendomme 150 mio. kr. og begge ejendomme vil i dette tilfælde blive omfattet af lagerbeskatningen.



Figur 14 - Lovforslag om lagerbeskatning side 20

Næste eksempel er koncernstrukturen ændret, så holdingselskabet nu er opdelt i 2 holdingselskaber. Selskaberne er ikke interesseforbundne på nogen måde. Formålet med eksemplet er at demonstrere hvordan man håndterer det delte ejerskab af selskab B. Ejendomsværdierne i de underliggende selskaber er uændrede. Tages der udgangspunkt i Holding BC, så opnås der udelukkende bestemmende indflydelse over Selskab C. Dette skyldes at man kun har 49% af stemmerettighederne i Selskab B og dermed ikke kan

opfylde kravet om at være en koncern. Selskab C's ejendomme skal som nævnt ikke medregnes og der vil derved ikke skulle indregnes nogle ejendomme ved opgørelsen af bundgrænsen.

På den anden side har Holding AB bestemmende indflydelse over Selskab B, da man besidder over 50% af stemmerne i selskabet. Dermed indeholder denne koncern både Selskab A og Selskab B. Når man opgør handelsværdien af koncernens samlede ejendomme rammes 150 mio. kr. og bundgrænsen passerer dermed. Derved vil ejendommene i Selskab A og B begge blive omfattet af lagerbeskatningen.

Bytter man i stedet rundt på stemmerettighederne, så Holding BC overtager den bestemmende indflydelse, bliver det et anderledes eksempel. Starter vi igen med Holding BC, så har de overtaget den bestemmende indflydelse over Selskab B og denne vil nu indgå i en ny koncern sammen med Selskab C. Summeres værdien af denne koncerns ejendomme ender man på 125 mio. kr., hvoraf 50 mio. kr. anvendes i egen drift. Samlet set har koncernen derved udlejningsejendomme for 75 mio. kr. og vil derved ikke blive omfattet af lagerbeskatningen.

Samtidig har Holding AB, som bekendt mistet den bestemmende indflydelse over Selskab B og indgår kun i koncern med det 100% ejede Selskab A. Denne nye koncerns samlede udlejningsejendomme ender derfor også kun på 75 mio. kr. og passerer derved heller ikke bundgrænsen.

Dette betyder altså, at en forskydning på blot 2 procentpoint i dette eksempel, påvirker om der skal foretages lagerbeskatning af alle ejendommene i både Selskab A og B eller om de gamle regler stadig skal finde anvendelse.

Ændrer vi igen på forudsætningerne i eksemplet og antager at ejerne af henholdsvis Holding AB og BC var interesseforbundne, så opstår der en helt ny situation at forholde sig til. Et naturligt scenarie kunne være et far/søn forhold, hvor far ejer aktierne i Holding AB og sønnen ejer aktierne i Holding BC.

Som beskrevet ovenfor vil der med 51% af stemmerettighederne i Selskab B til Holding BC ikke udløse lagerbeskatning ved ikke interesseforbundne parter. Men da der nu eksisterer en interesseforbindelse over de 2 holdingselskaber, starter koncernen allerede med Holding AB og Holding BC. Da disse selskaber nu betragtes at være i samme koncern, vil alle de underliggende selskaber og ejendomme derved også indgå i samme koncern. I dette tilfælde vil fordelingen af stemmerettigheder i Selskab B være underordnet, da 100% af stemmerne vil indgå i den samlede koncern uanset hvordan denne fordeling foretages.

Et andet familieejerskab, som man naturligt vil kunne have, vil være at søskende ejer hvert deres holdingselskab, hvilket f.eks. kan være tilfældet efter et foretaget generationsskifte. Dette er vigtigt at holde adskilt i forbindelse med opgørelsen af bundgrænsen, da man ikke vil skulle medregne sine

søskendes ejendomme ved opgørelsen af 100 mio. kr. bundgrænsen. Lovgivningens opremsning af nærtstående familieparter lyder nemlig således⁴⁸:

”Som nærtstående anses den skattepligtiges ægtefælle, forældre og bedsteforældre samt børn og børnebørn og disses ægtefæller eller dødsboer efter de nævnte personer. Stedbarns- og adoptivforhold sidestilles med oprindeligt slægtskabsforhold.”

Ud fra ovenstående betragtes søskende altså ikke som nærtstående og derved skal deres stemmerettigheder ikke sammenlægges. Dette ses også i SKM2020.180.SR, som omhandler en sag hvor et selskab låner penge til hovedaktionærens bror. I denne sag bekræftes det at der ifølge ligningsloven §2 ikke er tale om nærtstående parter. Derved skal et søskende forhold betragtes som ikke interesseforbundet forhold.

Koncernbegrebet er derfor et væsentligt element at være opmærksom på, når man opgør handelsværdien af sine udlejningsejendomme. Dette skyldes især betragtningen omkring, at interesseforbundne parter indgår ved opgørelsen af koncernens ejendomsværdier. Det kan debatteres hvor retfærdigt dette er, overfor de interesseforbundne parter, som kan blive inddraget i lagerbeskatning på baggrund af f.eks. en forælders ejendomsformuer. Dette kunne f.eks. være en far med over 200 mio. kr. i udlejningsejendomme og en søn med nogle få udlejningsejendomme til under 1 mio. kr. pr. stk. I denne situation vil sønnen blive inddraget i farens lagerbeskatning, på trods af en samlet set ubetydelig andel af den samlede portefølje, uanset om selskaberne drives fuldstændigt uafhængigt.

På den anden side må reglen være tænkt som en værnsregel overfor omstruktureringer blandt nærtstående, som kan være med til at nedsætte den samlede ejendomsværdi for overdrageren. F.eks. ved overdragelse til ægtefælle eller børn.

4.3.1 Koncernintern udlejning

Koncernbegrebet fra ligningsloven §2 anvendes også når koncernerne skal opgøre deres koncerninterne udlejning. Som nævnt i foregående afsnit, så skal ejendomme der udlejes til en lejer med en forbindelse, som nævnt i ligningsloven §2, ikke indgå i lagerbeskatningen. Dette er foreslået for at undgå, at koncerner der har struktureret sig med ejendomsselskaber, ikke bliver påvirket af deres koncernstruktur, hvis formålet med ejendommen stadig er til brug for koncernens drift. F.eks. hvis en koncern flytter en produktionsejendom fra et driftsselskab til et ejendomsselskab for at sprede risiko, så ændres ejendommens formål for koncernen ikke. Derfor skal disse ejendomme ikke indgå i lagerbeskatningen.

⁴⁸ Ligningsloven §2 stk. 2

I ejendomme med kun 1 formål vil det være uden udfordringer at bestemme hvorvidt ejendommen udlejes til koncernintern eller -ekstern side. Er der derimod tale om en større ejendom med flere formål kan definitionen være mere udfordrende at foretage.

	Ejendom A	Ejendom B
Anvendes af ejerselskabet selv, eller lokaler står tomme	30 pct.	30 pct.
Udlejning til sambeskattet selskab, der selv anvender det lejede i egen drift	30 pct.	10 pct.
Udlejning til uafhængig part	40 pct.	60 pct.

Figur 15 – Lovforslag om lagerbeskatning side 23

I eksemplet ovenfor er der opstillet 2 scenarier til hvordan arealet på en ejendom kan bruges. Sondringen går på om hvorvidt ejendommen udlejes i overvejende omfang til koncernekstern side. Dvs. at over 50% af ejendommens aktivitet på opgørelsestidspunktet, skal indgå i den nederste linje før ejendommen skal indgå i lagerbeskatningen. I ovenstående scenarie vil derfor kun ejendom B skulle omfattes af lagerbeskatning, mens ejendom A ikke betragtes som udlejet i overvejende omfang. Det er derfor ligegyldigt hvordan fordelingen mellem at stå tom, intern brug og intern udlejning er, så længe at den eksterne del ikke overstiger 50%.

4.3.2 Ophør lagerbeskatning

Ovenstående afsnit har afdækket i hvilke tilfælde selskaber kan blive omfattet af lagerbeskatning. Det følgende afsnit har til formål at kigge på mulighederne for ophør af lagerbeskatningen.

Hvis de førømtalte forudsætninger for omfatning af lagerbeskatning overholdes på sidste dag i selskabets indkomstår, så vil alle selskabets ejendomme, som opfylder forudsætningerne, blive omfattet. Skulle værdien af udlejningsejendomme ikke overstige bundgrænsen ved det efterfølgende års vurdering, vil alle selskabets udlejningsejendomme ikke returnere til realisationsbeskatning.

Lovforslaget forslår i stedet at ejendomme, som er overgået til lagerbeskatning, vil fortsætte med lagerbeskatning, så længe den skattepligtige ejer ejendommen⁴⁹. Dette gøres for at lette de administrative byrder, da konstant skift mellem beskatningsform vil være ufordelagtigt for både skattestyrelsen og selskaberne selv. Det betyder altså, at hvis en ejendom først er stemplet med lagerbeskatning, så fastholdes lagerbeskatningen på denne ejendom indtil den en dag skulle blive afstået. Dette er uanset om selskabet befinder sig over eller under bundgrænsen.

⁴⁹ Lovforslag nr. L 7, Lov om ændring af lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, afskrivningsloven, investorfradragsloven og forskellige andre love, 2022, side 24

Dog er det vigtigt at selskaberne stadig er opmærksomme på bundgrænsen efter at være overgået til lagerbeskatning. F.eks. hvis vi har en koncern med ejendomsværdier for 120 mio. kr. pr. 31. december 2023, så vil alle selskabets udlejningsejendomme være overgået til lagerbeskatning for indkomståret 2023. Hvis koncernen i indkomståret 2024 sælger en ejendom med en værdi på 50 mio. kr. og køber en ny med en handelsværdi på 20 mio. kr. og alle andre dagsværdier fastholdes, så vil koncernen have en samlet handelsværdi på udlejningsejendomme på 90 mio. kr. og derved ikke blive omfattet af lagerbeskatning. Dette betyder at ejendommen anskaffet i 2024 til en værdi af 20 mio. kr. heller ikke vil blive omfattet af lagerbeskatning, på trods af de øvrige ejendomme stadig skal beskattes efter lagerbeskatningsreglerne. Den nye ejendom vil i stedet blive beskattet efter EBL i indkomståret 2024, som den eneste ejendom.

Overstiges koncernbundgrænsen igen i indkomståret 2025 vil ejendommen overgå til lagerbeskatning sammen med de øvrige ejendomme. Sælges ejendommen igen i indkomståret 2026 til en koncern, som ikke overstiger bundgrænsen, vil ejendommen igen skulle beskattes efter EBL, da beskatning følger ejeren og ikke ejendommen⁵⁰.

Det er også en mulighed at komme under bundgrænsen igen uden at afstå ejendomme. Enten ved negative dagsværdireguleringer eller ejendomme der skifter status, f.eks. fra udlejning til produktion, vil nedsætte værdien af udlejningsejendomme. Det er derfor vigtigt at være opmærksom på bundgrænsen, da ny erhvervede ejendomme skal beskattes efter EBL, mens andre ejendomme beskattes med lagerbeskatning.

Hertil skal det også nævnes at ejendomme som skifter status fra udlejning til en anden funktion, men tidligere har været lagerbeskattet, stadig vil blive lagerbeskattet indtil afståelsen. Ejendommen vil dog ikke fremadrettet skulle medregnes ved opgørelsen af bundgrænsen⁵¹.

⁵⁰ Lovforslag nr. L 7, Lov om ændring af lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, afskrivningsloven, investorfradragloven og forskellige andre love, 2022, side 25

⁵¹ Lovforslag nr. L 7, Lov om ændring af lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, afskrivningsloven, investorfradragloven og forskellige andre love, 2022, side 24

4.4 Beregning af lagerbeskatning

Næste afsnit har til formål at formidle teorien om hvordan lagerbeskatningen beregnes for de omfattede selskaber, herunder de enkelte forhold som er relevante at forholde sig til i overgangen fra det gamle regelsæt til det nye.

4.4.1 Indgangsværdier

Når selskaber bliver omfattet af de nye regler for lagerbeskatning af ejendomme, er der en administrativ byrde, som skal løftes i forbindelse med overgangen. Som nævnt bliver selskaber med en ejendomsportefølje på over 100 mio. kr. d. 31. december 2023 omfattet af reglerne pr. 1. januar 2023⁵². Det er derfor en vital del af beregningen af beregne indgangsværdien på de enkelte ejendomme, som både anvendes som afståelsessum ift. de gamle regler og som indgangsværdi i de nye lagerbeskatningsregler⁵³.

Indgangsværdien opgøres som dagsværdien på ejendommen pr. 1. januar 2023. Dagsværdien er derfor et udtryk for handelsværdien på overgangstidspunktet. Det er vigtigt at fremgangsmåde og metode for opgørelse af dagsværdien på indgangsværdierne kan dokumenteres. Godkendte værdiansættelsesmetoder til beregning af dagsværdi kommenteres yderligere i efterfølgende afsnit. For ny erhvervede ejendomme i overgangsåret, anvendes i stedet anskaffelsesprisen som indgangsværdi for lagerbeskatningen⁵⁴.

4.4.2 Værdiansættelsesmetoder til fastsættelse af dagsværdi

Som omtalt kort ovenfor, anvendes dagsværdien på de omfattede ejendomme ved beregningen af indgangsværdien i forbindelse med overgangen til det nye lagerbeskatningsregelsæt. Herudover er dagsværdiberegningen en essentiel andel af den årlige lagerbeskatningsopgørelse, da årets værdiregulering, som går til beskatning, opgøres på baggrund af forskydningen i netop dagsværdien i løbet af indkomståret. Det er derfor meget centralt at kunne værdiansætte sine ejendomme til dagsværdi, samt sikre sig at man overholder dokumentationskravene i lovgivningen.

I lovudkastet noteres det at det ikke vil være noget krav, at en bestemt værdiansættelsesmetode anvendes, men den metode, der anvendes, skal være anerkendt og korrekt regnskabsmæssigt og føre frem til en værdiansættelse, der afspejler den aktuelle handelsværdi af ejendommen. Endvidere vil den skattepligtige

⁵² Lovforslag nr. L 7, Lov om ændring af lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, afskrivningsloven, investorfradragsloven og forskellige andre love, 2022, side 42

⁵³ Lovforslag nr. L 7, Lov om ændring af lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, afskrivningsloven, investorfradragsloven og forskellige andre love, 2022, side 32

⁵⁴ Lovforslag nr. L 7, Lov om ændring af lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, afskrivningsloven, investorfradragsloven og forskellige andre love, 2022, side 30

skulle kunne dokumentere grundlaget for den anvendte værdiansættelse⁵⁵. Hertil henvises der til metoderne som anvendes til at værdiansætte investeringsejendomme regnskabsmæssigt i Årsregnskabslovens § 38. Dette vurderes især relevant da dagsværdi ofte anvendes, som værdiansættelsesmetode ved den regnskabsmæssige opgørelse af ejendomme. Ved at anvende samme værdiansættelsesmetoder regnskabsmæssigt og skattemæssigt vil man derved undgå korrektioner til dagsværdien ved opgørelse af den skattepligtige indkomst.

Årsregnskabsloven opstiller et såkaldt dagsværdihierarki⁵⁶. Hierarkiet ser ud som følger:

1. Salgsværdi, der kan konstateres på et aktivt marked
2. Salgsværdi for enkelte bestanddele eller for lignende aktiver
3. Kapitalværdi beregnet efter DCF-model, afkastbaseret model eller lignende

En konkret aftalt salgsværdi aftalt mellem 2 uafhængige parter vil altid være den mest retvisende opgørelse af dagsværdien. I praksis vil denne værdiansættelse kunne fremskaffes ved salg af ejendomme og vil derfor være besværlig at fremskaffe til brug for den årlige værdiregulering af ejendommene. I forlængelse heraf kan det også være relevant at indhente en vurdering fra en ekstern vurderingsmand.

En metode er at værdiansætte efter salgsværdien på lignende aktiver. I dette konkrete eksempel vil det være salgsprisen på lignende ejendomme, også kaldet den markedsbaserede metode⁵⁷. Udfordringen med denne metode er, at det kan være svært at finde ejendomme som, er sammenlignelige. Dette skyldes at ejendommens værdi påvirkes af mange forskellige parametre, som beliggenhed, stand, størrelse og lejersammensætning. Det er derfor en udfordring at identificere en ejendom, som matcher den ejendom man forsøger at værdiansætte. Derudover kræver det at den ejendom man forsøger at sammenligne med, er blevet handlet tæt på det tidspunkt man skal opgøre sin dagsværdi. Ændringer i renteniveauet eller markedssituationen kan hurtigt gøre salgspriser på ejendomme historiske og derved ikke sammenlignelige, i forbindelse med opgørelse af dagsværdi på ejendomme. Det kan derfor ofte være svært at basere værdien udelukkende på den markedsbaserede metode, men kan med fordel anvendes som supplement til en DCF-beregning⁵⁸.

⁵⁵ Lovforslag nr. L 7, Lov om ændring af lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, afskrivningsloven, investorfradragsloven og forskellige andre love, 2022, side 27 afsnit 3

⁵⁶ [Værdiansættelse af investeringsejendomme til dagsværdi - BDO](#) – set 24-11-2022

⁵⁷ Lovforslag nr. L 7, Lov om ændring af lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, afskrivningsloven, investorfradragsloven og forskellige andre love, 2022, side 27

⁵⁸ Lovforslag nr. L 7, Lov om ændring af lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, afskrivningsloven, investorfradragsloven og forskellige andre love, 2022, side 27

Første værdiansættelsesmodel som er nævnt til beregningen af dagsværdien, er DCF-modellen. DCF er en forkortelse af "Discounted cash flow" og er en indkomstbaseret model, som baserer sig på budgettering af de fremtidige pengestrømme, der efterfølgende tilbagediskonteres til nutidsværdi⁵⁹. DCF-modellen kan være en forholdsvis omfattende udregning, som kan kræve et væsentligt niveau af administration for at kunne anvendes korrekt. Metoden anvendes til værdiansættelse af virksomheder, men kan også anvendes på simple ejendomsselskaber. Fremgangsmåden i modellen er angivet nedenfor:

1. Fastlæggelse af det forventede frie cashflow i budgetperioden (FCF)
2. Estimering af diskonteringsfaktor (WACC)
3. Beregning af nutidsværdi af det forventede frie cashflow i budgetperioden. Det forventede frie cashflow for de enkelte perioder tilbagediskonteres med den estimerede WACC
4. Beregning af nutidsværdi af det forventede frie cashflow i terminalperioden. De forventede frie pengestrømme i terminalperioden tilbagediskonteres med den estimerede WACC
5. Beregning af den samlede nutidsværdi af det frie cashflow i budgetperioden og i terminalperioden. Dette udgør virksomhedens værdi eksklusiv ikke-driftsmæssige aktiver, idet cashflow er et resultat af virksomhedens driftsmæssige aktivitet
6. Virksomhedens markedsværdi, der er lig værdien af egenkapitalen, kan herefter beregnes ved henholdsvis at tillægge markedsværdien af ikke-driftsmæssige aktiver og fratække markedsværdien af virksomhedens rentebærende gæld

De kommende afsnit vil tage udgangspunkt i de enkelte trin og forklare fremgangsmåden i DCF-modellen.

Trin 1: Fastlæggelse af det forventede frie cashflow i budgetperioden (FCF)

Første trin i modellen er fastlæggelse af budgettet for den pågældende ejendom. Budgettet fastlægges for den kommende årrække og budgetteres på både indtægter og udgifter. I budgettet er det vigtigt at være opmærksom på eventuelle huslejestigninger eller nye investeringer, som kan påvirke omkostningsniveauet. Selv mindre ændringer kan have væsentlig betydning for den beregnede dagsværdi.

Trin 2: Estimering af diskonteringsfaktor (WACC)

Trin 2 er en meget væsentlig del af beregningen. WACC er nemlig både svær at fastsætte og modellen er meget følsom overfor ændringer til WACC. WACC er på dansk en forkortelse for vægtede gennemsnitlige kapitalomkostninger og er udtryk for et vægtet gennemsnit af afkastkravet for både egenkapitalen og fremmedfinansieringen⁶⁰. Beregningen tager udgangspunkt i den risikofrie rente og tillægges et særligt

⁵⁹ [4.1 DCF-modellen - Skat.dk](#) – set 1-12-2022

⁶⁰ [4.1 DCF-modellen - Skat.dk](#) – set 1-12-2022

tillæg, for det pågældende marked virksomheden opererer på. Der vil derfor være forskel på afkastkravet, hvis man befinder sig på ejendomsmarkedet eller på et mere højrisikomarked. Større risiko kræver også et større afkastkrav.

Trin 3: Beregning af nutidsværdi af det forventede frie cashflow i budgetperioden

Trin 3 kombinerer de første 2 trin. Pengestrømmene fra budgettet tilbagediskonteres ved hjælp af den beregnede WACC til en nutidsværdi, som senere anvendes i den samlede værdiansættelse. SKAT har opstillet et eksempel på tilbagediskontering med en WACC på 8,45% og årlige pengestrømme på 10 kr. Se eksemplet nedenfor:

Periode	1	2	3	4	5
FCF	10 kr.	10 kr.	10 kr.	10 kr.	10 kr.
Diskontering	1/ $(1,0845)^{0,5}$	1/ $(1,0845)^{1,5}$	1/ $(1,0845)^{2,5}$	1/ $(1,0845)^{3,5}$	1/ $(1,0845)^{4,5}$
NPV	9,60 kr.	8,85 kr.	8,16 kr.	7,53 kr.	6,94 kr.
NPV	41,09 kr.				

Figur 16 – Indkomstbaseret værdiansættelse. Skat.dk

I eksemplet kan man se beregningsmetoden bag tilbagediskonteringen. Man kan se i beregningen at de første budgetår vægtes højere end de sidste budgetår.

Trin 4: Beregning af nutidsværdi af det forventede frie cashflow i terminalperioden

Når budgetårene har nået en stabil vækst, indsættes terminalperioden i modellen. Terminalperioden er et matematisk udtryk for den stabile uendelig indkomst⁶¹. På den måde beregnes der en værdi for perioden efter budgetårene, som også tilbagediskonteres til nutidsværdi på baggrund af WACC.

⁶¹ [3. Indkomstbaseret værdiansættelse - Skat.dk](#) – set 1-12-2022

Trin 5: Beregning af den samlede nutidsværdi af det frie cashflow i budgetperioden og i terminalperioden.

Trin 5 er en simpel summering af de tilbagediskonterede værdier fra henholdsvis budgetperioden og terminalperioden. Den summerede værdi er udtryk for virksomhedens værdi ekskl. ikke driftsmæssige aktiver og rentebærende gæld.

Trin 6: Beregning af virksomhedens markedsværdi

Til sidst afsluttes beregningen ved at tage værdien fra trin 5 og tillægge ikke driftsmæssige aktiver og fratrækkes rentebærende gæld. I tilfælde med ejendomsselskaber vil der næppe være mange ikke driftsmæssige aktiver. Aktiver i ejendomsselskaber vil primært bestå af ejendommens værdi.

Et alternativ til DCF-modellen er at benytte den afkastbaserede model. Den afkastbaserede model tager udgangspunkt i ejendommens forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, som fastsættes på baggrund af det aktuelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom⁶². En udfordring ved denne model er, at selv små ændringer til forudsætningerne i beregningen kan give væsentlige udsving i ejendommens værdi. Det er især ved ændringer til det anvendte forrentningskrav, at beregningen vil være særlig følsom.

Forrentningskravet er udtryk for det afkast ejeren forventer på ejendommen i procent. Forrentningskravet fastsættes bl.a. på baggrund af samfundsmæssige forhold som renteniveau og inflation, samt mere konkrete forhold omkring ejendommen, såsom beliggenhed og interesse for ejendommen. Der vil derfor være forskel på forrentningskravet på f.eks. butikker på strøget i København og en købmandsbutik i en mindre by i Jylland. I det nuværende marked kan de stigende renter⁶³ derfor være med til at påvirke dagsværdiberegningerne i negativ retning. Formel til beregning af dagsværdi, samt eksempler er indsat nedenfor:

- Antag:
 - forrentningskrav (R_{real}) = 5,0%
 - nettoindtægter (N) = 550.000
 - fradrag for tomgang = 500.000 kr.
- Så bliver værdien af ejendommen:

$$V = \frac{550.000 \cdot 100}{5} - 500.000 = 10.500.000$$

⁶² [Måling \(værdiansættelse\) af ejendomme | erhvervsstyrelsen.dk](#) – set 25-11-2022

⁶³ [Stigende renter og inflation får boligpriserne til at falde. I dag kan nedturen for boligmarkedet blive endnu værre | Penge | DR](#) – set 25-11-2022

	Eksempel 1	Eksempel 2	Eksempel 3
Lejeindtægt	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Vedligeholdelse	250.000	250.000	250.000
Administration	75.000	75.000	75.000
Driftsomk.	125.000	125.000	125.000
Nettoindtægter	550.000	550.000	550.000
Afkastkrav	5,0	5,5	6,0
Særlige forhold	500.000	500.000	500.000
Værdi	10.500.000	9.500.000	8.666.667

Figur 17 - Beregning af dagsværdi afkastbaseret model med eksempler – Kilde: Ejendom Danmark's grundkursus "værdiansættelse af investeringsejendomme" af 25. marts 2021

Det noteres især hvordan værdien af ejendommen i eksemplet ovenfor ændres med over 1,8 mio. kr. ved en ændring på 1%point i forrentningskravet, men med uændret nettoindtægt. Eksemplet viser præcis hvor følsom en dagsværdiberegning er og hvor udfordrende det er at beregne en præcis dagsværdi.

4.4.3 Udfordringer med værdiansættelsesmetoderne

Det nævnes i indledningen på opgaven, at en af de ting som lovforslaget møder kritik for, er de store administrative konsekvenser der er ved lovændringen. Det må antages at der i høj grad tænkes på værdiansættelserne til dagsværdi, da dette kan være en tung opgave ligegyldigt hvilken fremgangsmåde der anvendes. Udover det administrative i værdiansættelsen vil man samtidig altid have udfordringen med præcisionen i beregningen. Fastsættelse af dagsværdier på ejendomme vil altid kunne debatteres, primært grundet stor kompleksitet i beregningerne og det faktum at man ikke kender facit. Der er dog forskel på den administrative byrde alt efter hvilken metode der anvendes. Men modsvarende kan der også være forskel på bevisstyrken i beregningen.

Tager man metoderne med udgangspunkt i salgsprisen, vil denne metode som udgangspunkt være forholdsvis simpel og administrativ let. Tager man derimod udgangspunkt i salgsprisen på lignende ejendomme, bliver beregningen straks mere upræcis, da det kan være svært at finde lignende ejendomme.

Værdiansættelsesmetoderne med udgangspunkt i DCF-modellen og den afkastbaserede model, vil være fordelagtige ift. dokumentationskrav overfor skat. Har man anvendt modeller og beregninger vil man som udgangspunkt have sin dokumentation på plads overfor SKAT. Dog skal man også sikre sig at have dokumentationen på plads, for de forudsætninger man har anvendt i modellerne. Dog kan især DCF-modellen være en omfattende opgave, hvis beregningen skal kunne anvendes til en præcis beregning. I denne sammenligning er den afkastbaserede model mere simpel, men også mere upræcis, hvilket kunne

ses i eksemplerne, hvor små ændringer i de anvendte forudsætninger gav store udsving i den beregnede værdi.

Den samlede konklusion er at modellerne kan svære at benytte, samtidig med at dagsværdi kan afhænge meget af få forudsætninger. Det kan derfor også undre at man kan beregne skatteindtægter og udgifter på baggrund af værdier, som er så forholdsvis usikre. Fastsættelsen af dagsværdierne kan også være svære at gennemgå for både rådgivere og SKAT, som har til opgave at kontrollere beregningerne.

Det vil derfor alt andet lige være nemmere for selskaberne at tilpasse deres værdier, og derved skattemæssige indkomster, til den værdi de ønsker end det har været med det tidligere regelsæt. Dette giver derfor ikke blot en øget administrativ byrde for selskaberne, men også for rådgivere og SKAT.

4.4.4 Lagerbeskatning

Når vi har fastslået hvordan man kan opgøre dagsværdier på ejendomme, vil det være nærliggende efterfølgende at definere hvordan lagerbeskatning fungerer i modsætning til realisationsbeskatning.

Realisationsbeskatning kender vi fra de nuværende regler i EBL, som er beskrevet i den første del af opgaven. For kort at opsummere er pointen ved realisationsbeskatning, at beskatning af ejendommen først sker ved afståelse. Derved er der ingen løbende beskatning af avancer eller tab på ejendommen.

Modsætningen hertil er lagerbeskatningsmetoden, som nu foreslås anvendt til beskatning af ejendomme. Princippet i lagerbeskatning er derimod, at der foretages løbende beskatning af eventuelle værdistigninger og tab på årlig basis. Lovudkastet giver følgende formulering på lagerbeskatning⁶⁴:

”Den foreslåede bestemmelse vil indebære, at hvis en skattepligtig har erhvervet en ejendom for 200 mio. kr. i løbet af indkomståret, og hvis handelsværdien er steget til 210 mio. kr. ved indkomstårets udløb, så vil fortjenesten opgjort efter lagerprincippet udgøre 10 mio. kr., som vil skulle medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst for det pågældende indkomstår. Hvis ejendommens handelsværdi derimod er faldet til 195 mio. kr. ved indkomstårets udløb, så vil der være lidt et tab på 5 mio. kr. opgjort efter lagerprincippet, som vil kunne fratrækkes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst for det pågældende år.”

Ovenstående er et eksempel ved en nyanskaffet ejendom i indkomståret. Er ejendommen ejet i det foregående indkomstår anvendes dagsværdien 1. januar i stedet for anskaffelsessummen. Det vil sige at de dagsværdireguleringer, som indtægtsføres regnskabsmæssigt, også bliver de værdireguleringer som skal medtages ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst.

En kontrast til de nuværende beskatningsregler er også, at tab ikke længere vil være kildeartsbegrænsede. Som beskrevet ovenfor vil det med den nye lagerbeskatning altså være muligt at fratække tab på dagsværdireguleringer direkte i den skattepligtige indkomst, i det pågældende indkomstår. Samtidig betyder det også at tabet kan modregnes i andre indtægter og derved ikke være kildeartsbegrænset. Lovforslaget skriver således⁶⁵:

”Årets urealiserede gevinster og tab på de omfattede ejendomme skal medregnes til selskabets skattepligtige indkomst efter det foreslåede lagerprincip. Det foreslås således, at gevinst vil skulle

⁶⁴ Lovforslag nr. L 7, Lov om ændring af lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, afskrivningsloven, investorfradragloven og forskellige andre love, 2022, side 27

⁶⁵ Lovforslag nr. L 7, Lov om ændring af lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, afskrivningsloven, investorfradragloven og forskellige andre love, 2022, side 28

medregnes, og tab vil kunne fratrækkes efter det foreslåede lagerprincip ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst. Tab på lagerbeskattede ejendomme foreslås dermed ikke at være kildeartsbegrænset. Gevinst skal dog ikke beskattes, og tab skal ikke kunne fradrages, i det omfang der eksisterer en negativ henholdsvis positiv realisationssaldo, idet en sådan realisationssaldo efter forslaget først skal modregnes, jf. den foreslåede § 14 D i ejendomsavancebeskatningsloven.”

Dette må alt andet lige antages at være en fordel ved lagerbeskatning fremfor realisationsbeskatning, at man modtager fradraget med det samme og kan modregne i andre indtægter.

4.4.5 Realisationssaldoen

Når selskabet, som overgår fra realisationsbeskatning til lagerbeskatning, har opgjort en pålidelig indgangsværdi, vil næste step være at opgøre en realisationssaldo. Realisationssaldoen vil være udtryk for den urealiserede gevinst eller det urealiserede tab på en ejendom efter overgang til lagerbeskatning⁶⁶. Det er et krav at selskabet opgør realisationssaldoen ved overgangen pr. ejendom.

Realisationssaldoen skal opgøres for tidspunktet for overgangen til lagerbeskatning. Dvs. at hvis det nuværende lovforslag bliver gennemført og selskabet besidder ejendomme med en handelsværdi over 100 mio. kr., så vil overgangen til lagerbeskatningen være d. 1. januar 2023. Som nævnt i det tidligere afsnit omkring indgangsværdien, vil det være denne værdi som anvendes både som afståelsessum i det gamle regelsæt, men også som anskaffelsværdi i det nye regelsæt. Da realisationssaldoen er udtryk for urealiserede gevinster eller tab skal man altså i første omgang anvende indgangsværdien som afståelsessum.

Om opgørelse af realisationssaldoen skriver lovforslaget således⁶⁷:

”Ejeren vil således på overgangstidspunktet skulle foretage en opgørelse af gevinster og tab på samme måde, som hvis ejendommen var blevet solgt for et beløb svarende til handelsværdien. Der vil både skulle foretages en opgørelse af eventuelle genvundne afskrivninger eller tab efter afskrivningsloven og en opgørelse af fortjeneste eller tab ejendomsavancebeskatningsloven eller eventuelt efter statsskatteloven, hvis der er tale om en næringsejendom.”

Hermed menes der at der skal foretages en fuld opgørelse af både genvundne afskrivninger og ejendomsavance efter det nuværende regelsæt, som om der var sket en reel afståelse pr. overgangstidspunktet. Forskellen fra det nuværende regelsæt er, at eventuelle genvundne afskrivninger og ejendomsavancer, ved overgangen til lagerbeskatning, ikke vil gå til beskatning men derimod blive indregnet i den omtalte realisationssaldo.

For at komme med et eksempel på hvordan realisationssaldoen kunne opgøres, kan man arbejde videre med tallene anvendt i case 2 tidligere i opgaven. I casen blev følgende beløb opgjort til endelige beskatning:

- Genvundne afskrivninger 200.400.000 kr.
- Ejendomsavance: 79.590.000 kr.

⁶⁶ Lovforslag nr. L 7, Lov om ændring af lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, afskrivningsloven, investorfradragloven og forskellige andre love, 2022, side 34

⁶⁷ Lovforslag nr. L 7, Lov om ændring af lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, afskrivningsloven, investorfradragloven og forskellige andre love, 2022, side 33

Antager vi i stedet at selskabet fra case 2 ikke afstår ejendommen, men i stedet overgår til lagerbeskatning, samt at salgsprisen og indgangsværdien vil være den samme, vil realisationssaldoen skulle opgøres til 279.990.000 kr. (200.400.000+79.590.000). Realisationssaldoen i dette eksempel vil blive en såkaldt positiv realisationssaldo, da det er en urealiseret avance vi beregner.

Det er dog også en mulighed at opgøre en negativ realisationssaldo. Antager vi i stedet at ovenstående ejendomsavance var et ejendomstab i stedet og de genvundne afskrivninger kun udgør 20 mio. kr., så ville saldoen blive beregnet til 59.590.000 kr. (20.000.000-79.590.000). Saldoen vil derfor blive en negativ realisationssaldo, da ejendomstabet er større end de genvundne afskrivninger.

Da realisationssaldoen som bekendt skal opgøres hver ejendom for sig, vil opgørelsen af realisationssaldoen kræve en fuld ejendomsavanceberegning, samt opgørelse af genvundne afskrivninger, på alle selskabets ejendomme. En opgave som de omfattede selskaber selv skal løfte eller indhente rådgivning til, hvilket kan gøre det til en væsentlig administrativ opgave for de omfattede selskaber.

Det er dog ikke ligegyldigt hvad selskabernes realisationssaldo bliver opgjort til. Hvis et selskab har en ejendom med en positiv realisationssaldo, som i første indkomstår realiserer en negativ dagsværdiregulering, vil ikke kunne fratække tabet i indkomstopgørelsen før realisationssaldoen er udlignet. Derimod vil positive dagsværdireguleringer stadig skulle indregnes i indkomstopgørelsen og dermed beskattes med 22% selskabsskat. På den måde sikrer lovgivningen at selskaber ikke fastsætter en urealistisk høj indgangsværdi, for derefter at nedregulere værdien igen med 22% skattemæssigt fradragsværdi. Historien er den samme, hvis selskabet har en negativ realisationssaldo, bare med omvendt fortegn. Den negative realisationssaldo er altså udtryk for et fremført urealiseret tab. Fremtidige positive dagsværdireguleringer skal derfor ikke beskattes før den negative realisationssaldo er udlignet. Dog vil yderligere negative dagsværdireguleringer kunne fratækkes i indkomstopgørelsen, på trods af den negative realisationssaldo endnu ikke er udlignet.

Bliver realisationssaldoen ikke udlignet i det pågældende indkomstår, skal saldoen fremføres til næste indkomstår indtil fuldt udlignet eller den pågældende ejendom bliver solgt. Hvis tilfældet er at en ejendom bliver afstået og realisationssaldoen endnu ikke er fuld modregnet, så skal den resterende del af saldoen indregnes i indkomstopgørelsen i det pågældende år. Dette gælder både for en negativ og en positiv realisationssaldo⁶⁸. Det skal hertil bemærkes at da realisationssaldoen føres for den enkelte ejendom vil det

⁶⁸ Lovforslag nr. L 7, Lov om ændring af lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, afskrivningsloven, investorfradragloven og forskellige andre love, 2022, side 34

stadig være muligt at indregne en restsaldo på en solgt ejendom i indkomstopgørelsen og samtidig have resterende realisationssaldi til fremførsel på andre ejendomme.

En fordel for selskaberne ved overgangen til lagerbeskatningen kan også findes i realisationssaldoen. Opgør selskabet en negativ realisationssaldo ved overgangen til lagerbeskatning, som ifølge EBL vil være et kildeartsbegrænset tab, vil selskabet ved afståelse i et af de kommende år kunne modregne tabet ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst. Dette er en fordel for selskabet, da man ikke længere skal vente på at modtage fradraget for tabet, indtil man kan modregne i fremtidige indtægter.

I lovforslaget opstilles følgende eksempel som demonstrerer anvendelsen af realisationssaldoen:

Mio kr.	Indkomstår				
	2023	2024	2025	2026	2027
Realisationssaldo primo	60	60	50	50	45
Ejendommens handelsværdi ultimo	120	110	120	115	110
Årets ejendomsavance/-tab	0	-10	10	-5	-5
Ejendomsavance/tab, der medregnes i indkomstopgørelsen	0	0	10	0	40

Figur 18– Positiv realisationssaldo – Kilde: Lovforslag nr. L 7 side 35

I ovenstående eksempel arbejdes der med en positiv realisationssaldo på 60 mio. kr., samt en indgangsværdi på 120 mio. kr. Eksemplet demonstrerer at i årene 2024 og 2026, hvor ejendommen vurderes til en lavere dagsværdi end primo året, modregnes årets tab i den tilbageværende realisationssaldo. I 2025, hvor ejendommen i stedet opskrives med 10 mio. kr., indregnes gevinsten i indkomstopgørelsen og dermed beskattes. I 2027 afstås ejendommen med et tab på 5 mio. kr. Igen modregnes tabet i realisationssaldoen, men da ejendommen er afstået, indtægtsføres den resterende realisationssaldo på 40 mio. kr.

Mio kr.	Indkomstår				
	2023	2024	2025	2026	2027
Realisationssaldo primo	-20	-20	-10	-10	-5
Ejendommens handelsværdi ultimo	120	130	125	130	125
Årets ejendomsavance/-tab	0	10	-5	5	-5
Ejendomsavance /-tab der medregnes til den skattepligtige indkomst	0	0	-5	0	-10

Figur 19 Negativ realisationssaldo – Kilde: Lovforslag nr. L 7 side 36

Et lignende eksempel er lavet med den negative realisationssaldo. Her kan man altså se i årene 2024 og 2026 bliver selskabet ikke beskattet af sine dagsværdigevinster, da der er en resterende realisationssaldo.

Derimod kan tab stadig fratrækkes i indkomstopgørelsen. Ejendommen sælges i 2027 med et tab på 5 mio. kr., som fratrækkes i indkomstopgørelsen sammen med den resterende realisationsaldo på -5 mio. kr.

4.4.6 Skattemæssige afskrivninger

Det nuværende lovforslag har ikke kun betydning for det nuværende EBL-regelsæt. Der er også lagt op til mindre ændringer i den nuværende afskrivningslov. På nuværende tidspunkt er det muligt at afskrive på alle erhvervsmæssigt anvendte bygninger, på nær bygninger som anvendes til følgende formål⁶⁹:

- Kontor
- Virksomhed som pengeinstitut, realkreditinstitut, kreditinstitut, garantifond, forsikringselskab, værdipapircentral, fondsbørs, fondsmæglerselskab, samt lignende virksomhed inden for den finansielle sektor, herunder betalingsformidling
- Drift af postvirksomhed, bortset fra bygninger, hvori der sker postsortering med industrielt præg
- Beboelse eller dertil knyttede formål, bortset fra hoteller og campinghytter samt døgninstitutioner og bygninger, der er omfattet af lov om social service, og som udsættes for et tilsvarende slid, jf. dog nr. 5
- Hoteller og plejehjem, der er opdelt i ejerlejligheder
- Hospitaler, fødeklionikker, lægeklinikker og lægehuse, tandlægeklinikker, klinikker for fysioterapi samt anden virksomhed med sygdomsbehandling.

Der foreslås i det nye lovforslag at det ikke længere vil være muligt at foretage skattemæssig afskrivning på udgifter til anskaffelse, ombygning eller forbedring på ejendomme, som bliver omfattet af lagerbeskatning⁷⁰.

Belægget for at fjerne muligheden for skattemæssige afskrivninger på de omfattede ejendomme er, at eventuelle værdiforringelser vil være afspejlet i en faldende dagsværdi, som fremadrettet vil give et skattemæssigt fradrag. På denne måde undgår man at give et dobbelt fradrag for værdiforringelse ved at eliminere muligheden for skattemæssige afskrivninger.

Samtidig må der også være et minimeret felt af ejendomme, som mister afskrivningsretten på deres ejendomme. Ejendommene skal som sagt være udlejningsejendomme, som både er omfattet af lagerbeskatning, men samtidig ikke driver en ovenstående aktivitet i ejendommen, såsom privat beboelse

⁶⁹ Afskrivningsloven §14 stk. 2

⁷⁰ Lovforslag nr. L 7, Lov om ændring af lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, afskrivningsloven, investorfradragsloven og forskellige andre love, 2022, side 37

eller kontordrift. Alt andet lige må det derfor være limiteret til en mindre del af ejendomme, som udlejes enten til butiksdrift, produktion eller lignende aktiviteter.

For at relatere ovenstående til en af de tidligere cases vil jeg igen henvise til case 2 tidligere i opgaven. Casen omhandlede en afskrivningsberettiget ejendom, som efterfølgende blev solgt med gevinst ift. den originale anskaffelsessum. Casen viste at selskabet havde haft afskrivningsret i hele ejendommens ejertid, men at alle afskrivningerne i sidste ende blev genbeskattet, da ejendommen blev solgt med gevinst. Det må i dette tilfælde konkluderes at fradraget for de skattemæssige afskrivninger ikke har været berettiget, da ejendommen ikke har været udsat for en reel værdiforringelse. Dette eksemplificeres også ved den store slutbeskatning på ejendommen i form af store genvundne afskrivninger og en ejendomsavance.

Havde ejendommen i eksemplet i stedet være lagerbeskattet i hele sin levetid, ville muligheden for skattemæssige afskrivninger helt være fjernet. Hvis selskabet skulle have skattemæssigt fradrag for værdiforringelser på ejendommen, skulle dette udvise sig i negative dagsværdiforringelser på ejendommen. Da ejendommen i eksemplet har en værdistigning i løbet af ejendommens ejertid, vil selskabet i stedet være blevet beskattet løbende af de beregnede værdistigninger.

Sammenlignes de 2 beskatningsformer på dette eksempel, må lagerbeskatningen vurderes at være mest retvisende, da man her fjerner muligheder for løbende at fradrage afskrivninger, som i sidste ende blot vil blive genbeskattet på afståelsestidspunktet.

I forlængelse af ovenstående skal det også nævnes, at der ændres på muligheden for at fradrage vedligeholdelses- og forbedringsudgifter. For at opsummere fra tidligere i opgaven kan man i det nuværende regelsæt fradrage omkostninger til vedligeholdelse i den skattepligtige indkomst, mens forbedringer på ejendommen skal indregnes i anskaffelsessummen på ejendommen.

I det nye lovforslag er der i stedet lagt op til følgende model⁷¹:

”Efter forslaget vil udgifter til forbedring af en ejendom, herunder f.eks. ombygningsudgifter, der samtidig må antages at forøge handelsværdien af ejendommen, kunne fratrækkes i den skattepligtige indkomst. Det forudsættes i denne forbindelse, at forbedringsarbejder indregnes i ejendommens værdi ved den løbende værdiansættelse af ejendommen.”

Som uddraget ovenfor beskriver, så muliggøres det nu også at fratække omkostninger til forbedringer, i lighed med vedligeholdelsesomkostninger, i den skattepligtige indkomst. Argumentet herfor er at

⁷¹ Lovforslag nr. L 7, Lov om ændring af lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, afskrivningsloven, investorfradragloven og forskellige andre love, 2022, side 28

forbedringsudgift må vurderes at forøge dagsværdien af ejendommen og dermed sikre en positiv dagsværdiregulering, som vil blive beskattet efter lagerbeskatningsregler. Dermed er beskatningsreglerne nødt til at sikre en fradragsret for forbedringsomkostninger også, for at sikre samme effekt på indkomstopgørelsen som før.

Som eksempel kunne man tage en ejendom med en værdi på 100 mio. kr., hvor der bliver afholdt en forbedringsudgift på 10 mio. kr. i indkomståret. Vi antager i eksemplet at der ikke afskrives på bygningen.

Ifølge de nuværende regler vil forbedringsudgiften skulle aktiveres på ejendommen, så værdien herefter udgør 110 mio. kr. Indkomstopgørelsen vil derfor ikke blive berørt af denne udgift, da den aktiveres på ejendommen og vil indgå i en eventuel avanceopgørelse.

Eksemplet vil dog være en smule anderledes hvis de nye lagerbeskatningsregler anvendes. Alt andet lige må man antage, at en forbedring på ejendommen øger ejendommens værdi nogenlunde tilsvarende. Dette betyder at dagsværdien forventes at stige med ca. 10 mio. kr., hvilket vil blive lagerbeskattet med 22% selskabsskat. For at udligne dette har man altså indført fradragsret for denne omkostning, hvorfor man kan fratække i den skattepligtige indkomst. Derved udligner de 2 beløb hinanden i indkomstopgørelsen ligesom tilfældet var med de gamle regler.

4.5 Delkonklusion ejendomsavance/tab – Det nye lovforslag

Lovforslaget omkring lagerbeskatning er indført, som en del af finansieringen til den allerede indførte "aftale om ret til tidlig pension".

Første ting som skal fastlægges vedr. det nye lovforslag, er hvem der bliver omfattet af regelsættet. Først og fremmest er det ikke alle virksomhedsformer, som står til at blive omfattet af lovforslaget. Det vil udelukkende være virksomhedsformer, som omfattes af selskabsskatteloven, der vil blive omfattet af lovforslaget.

Det er heller ikke alle typer ejendomme som bliver omfattet af lagerbeskatningen. Det er kun ejendomme, som udlejes i overvejende grad, der vil blive omfattet. Samtidig skal udlejningen ske til koncernekstern side før ejendommen bliver omfattet. Derved bliver ejendomme, som udlejes internt i en koncern, men anvendes til f.eks. produktion ikke blive omfattet.

Sidst men ikke mindst skal handelsværdien af koncernens ejendomme overstige en bundgrænse på 100 mio. kr. (2023 niveau), for at koncernens ejendomme skal lagerbeskattes. Der er forslået at bundgrænsen i de kommende år vil blive pristalsreguleret.

Når vurderingen af om koncernen overstiger bundgrænsen, er det vigtigt at være opmærksom på koncernbetragtningen. Opgørelsen af den samlede handelsværdi skal foretages på koncernniveau ud fra koncerndefinitionen i ligningsloven §2. Dette betyder at der etableres et koncernforhold, hvis der kan opnås bestemmende indflydelse mellem selskaberne. Ligningslovens regler sikrer samtidig at hvis der kan opnås bestemmende indflydelse, ved at medtage en interesseforbundet parts stemmer, så skal dette også medregnes. Dette kunne f.eks. være hovedaktionærens kone eller barn. Med disse regler vil det være muligt for en interesseforbundet part at blive omfattet af lagerbeskatningen uden selv at overskride bundgrænsen, blot ved at en interesseforbundet part overstiger grænsen.

Når ejendommene først bliver omfattet af lagerbeskatningen, vil det først være muligt at ophøre med lagerbeskatningen igen, når ejendommen skifter ejer. Så i tilfælde hvor koncernen et år overstiger bundgrænsen, men næste år ikke gør, så vil alle selskabets ejendomme stadig være omfattet af lagerbeskatningen.

Når koncernens ejendomme overgår til lagerbeskatning, skal der opgøres en indgangsværdi primo året. Indgangsværdien vil blive baseret på en dagsværdiberegning af ejendommen. Eksempler på anvendelige værdiansættelsesmetoder er:

- Salgsværdi, der kan konstateres på et aktivt marked

- Salgsværdi for enkelte bestanddele eller for lignende aktiver
- Kapitalværdi beregnet efter DCF-model, afkastbaseret model eller lignende

Uanset hvilken af metoderne, der anvendes til fastsættelse af dagsværdi på ejendomme, vil det være en besværlig opgave at beregne dagsværdier, da mindre ændringer i forudsætningerne i beregningerne kan give væsentlige ændringer i dagsværdien.

Når koncernen har beregnet deres indgangsværdier på baggrund af dagsværdierne på overgangstidspunktet, anvendes indgangsværdien til at beregne en realisationssaldo. Realisationssaldoen er udtryk for de urealiserede gevinster eller tab, som bliver beregnet på overgangstidspunktet.

Realisationssaldoen indeholder både genvundne afskrivninger og ejendomsavancer eller tab.

Fra overgangstidspunktet og frem vil ejendommene blive beskattet af de årlige dagsværdireguleringer på ejendommene. Eksisterer der en positiv realisationssaldo på ejendommen skal koncernen modregne tab heri indtil saldoen er fuldt udlignet. Modsat hvis der eksisterer en negativ realisationssaldo skal koncernen modregne gevinster indtil realisationssaldoen er fuld udlignet.

Samtidig foreslås det at skattemæssige afskrivninger på de omfattede bygninger bliver fjernet. Det gøres da skattemæssige afskrivninger kombineret med fradrag for negative dagsværdireguleringer vil udløse dobbelt fradrag. Modsat indføres der fradragsret for forbedringsudgifter på ejendommen, som normalt ville blive aktiveret på ejendommen skattemæssigt.

5 Case – Salg af fast ejendom med det nye lovforslag

5.1 Case 5 – Lagerbeskatning positiv realisationssaldo

Nedenfor er der udarbejdet et eksempel for lagerbeskatning med en positiv realisationssaldo. Der er taget udgangspunkt i tallene anvendt tidligere i case nr. 1. Herudover er der estimeret en årlig værdistigning på ejendommen på 1%. Der er i 2026 fastsat en salgspris på 380 mio. kr.

Realisationssaldo	79.590.000			
Indgangsværdi	370.000.000			
Årlig værdistigning	1%			
	2023	2024	2025	2026
Primo værdi	370.000.000	373.700.000	377.437.000	381.211.370
Ultimo værdi/salgspris	373.700.000	377.437.000	381.211.370	380.000.000
Dagsværdiregulering	3.700.000	3.737.000	3.774.370	-1.211.370
Realisationssaldo primo	79.590.000	79.590.000	79.590.000	79.590.000
Realisationssaldo ultimo	79.590.000	79.590.000	79.590.000	78.378.630
Til beskatning	3.700.000	3.737.000	3.774.370	78.378.630
Skat	814.000	822.140	830.361	17.243.299

Figur 20 – Lagerbeskatning med positiv realisationssaldo – Egen tilvirkning

Først og fremmest er ultimo værdien på ejendommen beregnet ved at tillægge 1% til værdien primo året. Dette resulterer i en forholdsvis stor dagsværdiregulering på 3,7 mio. kr. plus renters rente. Da realisationssaldoen er positiv i eksemplet, grundet en urealiseret avance, påvirkes denne ikke af dagsværdireguleringerne, da kun tab kan modregnes i saldoen. Skatten bliver herefter beregnet af de årlige dagsværdireguleringer med 22% selskabsskat. Det betyder at selskabet bliver udsat for et ekstra likviditetstræk i perioden 2023-2025 på 2.466.501 kr. svarende til skattebetalingen i perioden, som ikke ville have været tilfældet med de nuværende EBL-regler.

I afståelsesåret 2026 realiseres der et tab på ejendommen på ca. 1,2 mio. kr., som efterfølgende kan modregnet i realisationssaldoen. Da ejendommen er afstået i året, skal den urealiserede realisationssaldo indtægtsføres til beskatning.

5.2 Case 6 – Lagerbeskatning negativ realisationssaldo

Der er også udarbejdet en kort case, som har til formål at demonstrere den negative realisationssaldo. Forudsætningerne i casen er uændrede fra den foregående case, på nær at fortegnet på realisationssaldoen er ændret til negativ.

Realisationssaldo	-79.590.000
Indgangsværdi	370.000.000
Årlig værdistigning	1%

	2023	2024	2025	2026
Primo værdi	370.000.000	373.700.000	377.437.000	381.211.370
Ultimo værdi/salgpris	373.700.000	377.437.000	381.211.370	380.000.000
Dagsværdiregulering	3.700.000	3.737.000	3.774.370	-1.211.370
Realisationssaldo primo	-79.590.000	-75.890.000	-72.153.000	-68.378.630
Realisationssaldo ultimo	-75.890.000	-72.153.000	-68.378.630	-68.378.630
Til beskatning	0	0	0	-69.590.000
Skat	0	0	0	-15.309.800

Figur 21 - Lagerbeskatning med negativ realisationssaldo – Egen tilvirkning

Til forskel fra den foregående case bliver de positive dagsværdireguleringer ikke ført til beskatning i de første 3 år, men i stedet modregnes de i realisationssaldoen. På denne måde udløses der ikke realiseret skat i eksemplet før afståelsesåret. Så i dette eksempel er der ikke nogen likviditetsmæssig forskel på lagerbeskatning og realisationsbeskatning. Forskellen mellem de 2 beskatningsmetoder opstår først i afståelsesåret. Igen realiseres der et tab i afståelsesåret, som altså kan fratrækkes i den skattepligtige indkomst. Samtidig realiseres ultimo realisationssaldoen på -68.378.630 kr., hvorfor der samlet kan fratrækkes 69.590.000 kr. Det giver altså en samlet tilgodehavende skat på 15.309.800 kr.

Havde EBL været anvendt på ovenstående eksempel ville situationen være en smule anderledes. Et realiseret tab på ejendommen jf. EBL vil kun kunne modregnes i fremtidige ejendomsavancer, altså et kildeartsbegrænset tab. Likviditetsmæssigt vil der altså være en væsentlig fordel at hente, ved at overgå til lagerbeskatning fremfor realisationsbeskatningen i dette eksempel.

5.3 Case 7 – Likviditetspåvirkning skattemæssige afskrivninger kontra lagerbeskatning

Likviditetspåvirkningen er noget af det som har vakt opsigt ved det nye lovforslag om lagerbeskatning. Til at illustrere hvordan virksomhedernes likviditets bliver påvirket af den eventuelle lovændring er den efterfølgende case opstillet. Casen tager udgangspunkt i en ejendom, som er handlet til 100 mio. kr. i 2023. Casen opstiller 2 scenarier, et hvor det nuværende regelsæt anvendes og hvor lagerbeskatning er anvendt. Ejendommen er anvendt til afskrivningsberettiget formål og skattemæssige afskrivninger kan derfor foretages på ejendommen med 4% årligt. Hertil er der indlagt en forudsætning omkring en årlig værdistigning på 1%. Ejendommens afstås i 2026 til en salgspris på 104 mio. kr.

Køb ejendom	100.000.000				
Afskrivningssats		4%			
Årlig værdistigning		1%			
		2023	2024	2025	2026 I alt
Købpris/primoværdi	100.000.000	96.000.000	92.000.000	88.000.000	
Årets afskrivning	-4.000.000	-4.000.000	-4.000.000	0	
Ultimoværdi	96.000.000	92.000.000	88.000.000	88.000.000	
Beregnet dagsværdi/salgpris	101.000.000	102.010.000	103.030.100	104.000.000	
Til beskatning	-4.000.000	-4.000.000	-4.000.000	16.000.000	4.000.000
Skat	-880.000	-880.000	-880.000	3.520.000	880.000
Primoværdi	100.000.000	101.000.000	102.010.000	103.030.100	
Ultimoværdi/salgpris	101.000.000	102.010.000	103.030.100	104.000.000	
Dagsværdiregulering	1.000.000	1.010.000	1.020.100	969.900	
Til beskatning	1.000.000	1.010.000	1.020.100	969.900	4.000.000
Skat	220.000	222.200	224.422	213.378	880.000
Likviditetsforskydning	-1.100.000	-1.102.200	-1.104.422	3.306.622	0

Figur 22 – Likviditetsforskydning ved overgang til lagerbeskatning – Egen tilvirkning

Øverst i eksemplet ser vi det opstillede scenarie med de nuværende EBL-regler. Der foretages en årlig lineær afskrivning på 4 mio. svarende til 4% af anskaffelsessummen på ejendommen. Afskrivningerne er

som bekendt fradragsberettigede skattemæssigt til en skatteværdi på 22%. Dette giver en årlig fradragsværdi på 880.000 kr. i de første 3 års ejertid. Der afskrives ikke i afståelsesåret jf. tidligere omtalte regler i afskrivningsloven. I afståelsesåret ender ejendommen med en skattemæssig værdi på 88 mio. kr. efter fradrag af afskrivninger.

Nedenfor er den beregnede dagsværdi beregnet, samt den endelige salgspris i afståelsesåret 2026 på 104 mio. kr. Dagsværdi har ingen betydning for det øverste scenarie før afståelsesåret, hvor salgsprisen anvendes til beregning af avance ved salg af ejendommen. Avancen i det øverste eksempel er opgjort som forskellen mellem skattemæssig restsaldo og salgssummen. I praksis vil 12 mio. kr. være genvundne afskrivninger, mens 4 mio. kr. vil være ejendomsavance. Men da beskatningen er ens for begge dele, er det ikke relevant for eksemplet. Der er heller ikke korrigeret for købs- og salgssomkostninger samt 10.000 kr. tillægget.

I praksis viser eksemplet at selskabet får en likviditetsmæssig fordel i de første 3 års ejertid, som tilbagebetales i afståelsesåret sammen med skatten på avancen. Dette skyldes at selskabet reelt har muligheden for at nedskrive ejendommens værdi til en værdi, som ikke stemmer overens med ejendommens reelle værdi. Dermed fungerer afskrivningerne som et lån, som tilbagebetales i afståelsesåret. Likviditetsmæssigt giver det også god mening for selskabet, at det store likviditetstræk ligger i afståelsesåret, da det vil være her selskabet vil kunne frigøre midler i forbindelse med salget.

I den nederste del af illustrationen er beskatningen med lagerbeskatning opgjort. Opgørelsen viser en mere flad afregning af skat, hvor den årlige værdistigning beskattes med 22% skat. Som man kan se, er den samlede beskatningsværdi opgjort til højre i illustrationen. I begge tilfælde giver salget en samlet avance på 4 mio. kr., hvoraf 880.000 kr. skal betales i skat. De 2 metoder giver derved den samme beskatning over ejendommens ejertid. Det er derfor blot beskatningstidspunktet og likviditetspåvirkningen, som udgør forskellen.

Kigger vi nederst på likviditetsforskellen på de 2 scenarier, er der en likviditetsforskydning på ca. 1,1 mio. kr. i de første 3 år, som altså udlignes i afståelsesåret. Dette må alt andet lige vurderes som værende en væsentlig likviditetsforskydning for selskabet.

Som nævnt i indledningen på opgaven er det bl.a. likviditetsforskydningen som de omfattede selskaber ser udfordringer i. Udfordringen går på at stigningen i dagsværdier på ejendomme ikke sikrer selskabet yderligere likviditet, men der skal stadig findes finansiering til at betale skatten på værdistigningen.

Det er ikke et urealistisk scenarie at man ved investering i nye ejendomme har stillet sig tilfreds med, at likviditetsindtægten fra årets overskud har kunnet dække afdragene på den lånefinansiering, som er

anvendt til køb af ejendommen. Muligvis med en lille buffer til uforudsete omkostninger. I disse tilfælde vil selskabet være nødsaget til at skaffe ekstra likviditet for at kunne betale skatten, da man ikke bare kan realisere dagsværdigevinsten på ejendommen.

6 Udfordringer ved det nye lovforslag

6.1 Finansiering af skattebetaling

Som nævnt i casen ovenfor kan en af udfordringerne ved det nye lovforslag, være finansiering af den løbende skattebetaling for virksomhederne. Udfordringen består som nævnt i at man beskattes af ikke likvide dagsværdireguleringer og derved ikke kan finansiere sin skattebetaling med den indtægt, som går til beskatning. Dette vil kræve at man realiserer sin gevinst ved salg af den pågældende ejendom, hvilket ikke må antages at være formålet med investeringen.

6.1.1 Finansiering med huslejestigninger

En oplagt tanke, når man skal forsøge at finde ekstra finansiering, vil være at forsøge med forhøjelse af indtægterne. Indtægterne består selvfølgelig af huslejeindtægter, som med en vis varslingsperiode, vil være mulige at forhøje. Der kan dog være flere farelementer ved at forsøge sig med huslejestigninger.

For det første kan huslejestigninger være medfølgende til fraflytninger og øget risiko for tomgang. Begge dele vil negativt påvirke både resultat og likviditet og derfor ikke være en perfekt løsning. Det er dog ikke nogen selvfølge at huslejeindtægterne vil blive påvirket negativt af huslejestigningerne, men der vil være en risiko herfor. Derfor vil det i høj grad være vigtigt at kende sine lejere, samt det marked man opererer i.

Nedenfor er der opstillet et taleksempel, som har til formål at vise problemstillingen:

	År 1	År 2
Husleje	100.000	101.282
Faste omkostninger	-60.000	-60.000
Resultat før skat	40.000	41.282
Skat af årets resultat	-8.800	-9.082
Betaling af skat dagsværdiregulering		-2.200
Betaling af lånefinansiering	-30.000	-30.000
Likviditetsover/underskud	1.200	0

Figur 23 – Eksempel huslejestigning – Egen tilvirkning

I eksemplet er der opstillet en situation hvor et selskab ejer en ejendom med en årlig huslejeindtægt på 100.000 kr. og et overskud på 40.000 kr. før skat. Dette betyder samtidig at selskabet årligt har en likviditetsmæssig indtægt på 40.000 kr. Der er i eksemplet fastsat et fast årligt afdrag på lånefinansieringen i ejendommen på 30.000 kr. Herudover skal skatten af årets overskud også finansieres. Skatten beregnes

med den nuværende skattesats på 22%. Samlet set realiseres der et likviditetsoverskud på 1.200 kr., som f.eks. kan gemmes til uforudsete udgifter.

I eksemplets år 2 er der tilføjet en forudsætning om positiv dagsværdiregulering på 10.000 kr., som udløser en lagerbeskatning på 2.200 kr. Da der kun er et likviditetsoverskud på 1.200 kr. i år 1, forsøger selskabet sig med en huslejestigning for at finansiere den ekstra skattebetaling. Der er beregnet en ny husleje på 101.282 kr., som lige præcis kan dække den ekstra skattebetaling fra henholdsvis lagerbeskatning og forhøjet skat af årets resultat.

Samlet set udløser dette en huslejestigning på 1,28%, hvilket må antages som værende ikke urealistisk. Hertil skal dog tilregnes at likviditetsreserven er opbrugt, hvorfor der ikke afsættes likviditet til uforudsete omkostninger.

Problemet med huslejestigning kommer dog i forbindelse med den efterfølgende værdiansættelse, af ejendommen til dagsværdi. Som omtalt under afsnittet omkring værdiansættelsesmetoder, baserer både DCF-modellen og den afkastbaserede model sig på fremtidig indtjening. Dvs. at en huslejestigning i praksis vil betyde en forhøjet dagsværdi og derved en ny beskatning. Det betyder altså, at hvis man følger teorien vil denne model køre i ring. Finansiering via huslejestigninger giver højere dagsværdi. Højere dagsværdi giver højere skat. Højere skat giver huslejestigning.

For at arbejde videre med eksemplet kunne vi antage at der var anvendt en forrentningssats på 5% til beregningen af dagsværdien. Dette vil i år 1 resultere i en dagsværdi på 800.000 kr. ($40.000/5\%$). Laver vi samme beregning i år 2, hvor huslejestigningen er foretaget, bliver værdiansættelsen en smule højere. Den beregnede dagsværdi med det nye resultat bliver således 825.641 kr. ($41.282/5\%$), altså en stigning på 25.641 kr., som skal beskattes.

En alternativ måde at undgå denne problemstilling kunne være at indregne huslejestigningen i indgangsværdien. Foretages dagsværdiberegningen ved hjælp af DCF-modellen vil det være muligt at indlægge en fremtidig huslejestigning i beregningen ved overgangen til lagerbeskatningen. På denne måde indregnes denne huslejestigning i indgangsværdien og derved indgår i den urealiserede gevinst, som placeres på realisationsaldoen.

6.1.2 Ekstern finansiering

Selskabet har også en mulighed for at hente finansieringen til skatten med ekstern lånefinansiering. På denne måde kan selskaberne låse deres huslejeindtægter fast og derved ikke sende regningen videre til lejerne.

Ekstern finansiering kunne både være ekstra lånoptagning i ejendommene eller ved træk på kassekreditter. Det kan dog være besværligt at foretage ekstra belåning i ejendommene, da dette formentlig vil give en forhøjet løbende ydelse, som der også skal findes likviditet til. Igen en situation som kører lidt i ring. Optager selskabet i stedet øget træk på kassekreditte, vil der være mulighed for at indfri det forhøjede træk, hvis ejendommen engang sælges med gevinst.

Ekstern lånefinansiering vil dog også påvirke resultat på ejendommene, da renteomkostningerne vil stige i takt med den øgede belåningsgrad. Dette skal man samtidig tage højde for ved opgørelsen af dagsværdien på ejendommene, da dette kan være med til at nedsætte dagsværdierne på ejendommene. En lavere dagsværdiberegning vil samtidig også sikre en lavere skattebetaling.

Det er dog langt fra sikkert at alle selskaber står i en situation hvor det er nødvendigt med ekstra finansiering for at betale den ekstra skatteudgift. Det er ikke en utænkelig situation at selskaberne står med store indestående på deres bankkonti og derigennem kan finansiere den ekstra skattebetaling.

Dog vil det øgede likviditetstræk, i en situation med indestående, også være en problemstilling for de omfattede virksomheder. Den ekstra skattebetaling kan samtidig medføre manglende incitament til at foretage øvrige investeringer, såsom investeringer i nye ejendomme eller forbedringer på eksisterende ejendomme.

6.2 Incitament til undervurdering af dagsværdi

I det tidligere afsnit omhandlende opgørelse af dagsværdi på udlejningsejendomme, konstaterede vi hvor besværligt det kan være at opgøre en præcis dagsværdi. Samtidig kan det også være svært at reviderer og gennemgå beregnede dagsværdier, da værdierne i beregningerne kan svinge forholdsvist meget, alt efter hvem der foretager beregningen.

Herudover har vi også konstateret at selskaberne, som bliver omfattet af lagerbeskatningen, kan blive udfordret på likviditeten til betaling af den løbende skat, da man beskattes af urealiserede gevinster.

Alt andet lige må kombinationen af ovenstående give et forøget incitament til at undervurdere dagsværdierne, da dette vil udløse en lavere beskatning og derved forbedre likviditetsudfordringen.

Kigger vi på den regnskabsmæssige opgørelse af dagsværdien opereres der med et væsentlighedsbegreb, som i praksis betyder at dagsværdien kan variere indenfor et væsentlighedsinterval uden at blive betragtet som forkert. Skattemæssigt findes væsentlighedsbegrebet ikke, men man må antage, at med så skønspåvirkede poster, vil der skulle en væsentlig fejl i forudsætninger til, før SKAT vil kunne foretage en rettelse af dagsværdien.

Til den lignende problemstilling med dagsværdierne på indgangsværdierne skriver lovforslaget således om indførslen af realisationssaldoen⁷²:

”Den foreslåede begrænsning i tabsfradraget antages at udgøre et vist værn imod tilskyndelsen til at fastsætte for høje indgangsværdier ved overgangen til lagerbeskatning.”

Lovforslaget mener således at realisationssaldoen skal fungere som et værn mod for høje indgangsværdier, da selskaberne således ikke vil kunne modregne tabsfradrag for sine tab før realisationssaldoen er udnyttet. Har selskaberne dog en forventning om konstant stigende dagsværdier på deres ejendomme, vil det stadig være fordelagtigt at få så høje indgangsværdier som muligt. På den måde vil selskaberne indregne så stor en andel af gevinsten i realisationssaldoen, som først går til beskatning på afståelsestidspunktet og derved udskyde beskatningstidspunktet.

Samtidig vil der altid være et ekstra stort incitament til undervurdering af dagsværdierne, da dette også får en direkte indflydelse på skatten. Det kan ikke undgås at være noget som selskaberne vil kunne spekulere i, da det direkte har indflydelse på både skat og likviditet.

Dette sætter specielt pres på kontrolinstanser, som skal sørge for at selskaberne beskattes af de retvisende dagsværdier.

6.3 Udfordringer med anvendelse af gamle kildeartsbegrænsede underskud

Har selskaberne, som overgår til lagerbeskatning, tidligere realiseret væsentlige tab på salg af ejendomme kan det være en ulempe at overgå til lagerbeskatning. Tab ved salg af ejendomme er som bekendt kildeartsgrænsede jf. EBL og kan derfor først modregnes i fremtidige gevinster.

Det nuværende lovforslag omtaler ikke noget omkring muligheden for realisering af gamle kildeartsbegrænsede tab på ejendomme. Det må derfor antages at disse underskud bibeholdes, selv hvis alle udlejningsejendomme overgår til lagerbeskatning. Koncernen kan dog stadig have ejendomme som ikke overgår til lagerbeskatning, enten ejendomme som ikke opfylder kravene til lagerbeskatning eller

⁷² Lovforslag nr. L 7, Lov om ændring af lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, afskrivningsloven, investorfradragloven og forskellige andre love, 2022, side 35

ejendomme, som er anskaffet i et indkomstår hvor koncernen ikke længere opfylder forudsætningerne til lagerbeskatning. Disse ejendomme vil stadig blive beskattet efter EBL og er derved anvendelige til udligning af gamle kildeartsbegrænsede underskud.

Det må dog antages, at ejendommene med størst sandsynlighed for positive værdireguleringer indgår i lagerbeskatningen og derfor kan muligheden for at realisere gamle kildeartsbegrænsede underskud være væsentlig nedsat.

6.4 Reducering af muligheden for anvendelse af genanbringelse af avancer

En af fordelene ved at kunne anvende EBL er at man har muligheden for at kunne genanbringe realiserede avancer i køb af nye ejendomme eller ombygninger, hvis forudsætningerne herfor er overholdt. Ved at anvende genanbringelse sikrer selskaberne sig en likviditetsmæssig fordel, ved at udskyde tidspunktet for beskatningen på den solgte ejendom til et senere tidspunkt.

Er selskabet i stedet overgået til lagerbeskatning vil denne lovbestemmelse træde ud af kraft. Selskaberne vil ikke længere have muligheden for at udskyde avancer, da de som bekendt skal beskattes i det indkomstår de realiseres. På denne måde vil der ikke være nogle ubeskattede avancer at genanbringe. Faktisk har lagerbeskatningen den modsatte effekt, da skatten her kræves ind i takt med at avancen realiseres, hvilket er en likviditetsmæssig udfordring, mens genanbringelsen kunne give en likviditetsmæssig fordel.

Som beskrevet i afsnittet ovenfor omkring kildeartsbegrænsede tab, så vil der stadig være ejendomme, som ikke opfylder forudsætningerne for lagerbeskatning. Det må dog igen antages at det ikke er disse ejendomme som har størst sandsynlighed for salg med avance, da disse ejendomme f.eks. kunne være produktionsejendomme, som typisk er udsat for mere slid end udlejningsejendomme.

6.5 Stigende renteniveaus effekt på ejendommenes dagsværdier

Et af de emner, som i skrivende stund, er meget fremme er det stigende renteniveau⁷³. Som nævnt under afsnittene omhandlende værdiansættelsesmetoder, er beregning af dagsværdi med både DCF og den afkastbaserede model, påvirkelige af ændringer i renteniveauet. De stigende renter og inflationen har samtidigt fået boligpriserne til at falde, hvilket også burde resultere i et fald i dagsværdierne.

Pointen med indførelse af lagerbeskatning på ejendomme er, at skulle medvirke til finansieringen af Arne pensionen. Den beregnede indtægt er baseret på en forventet gennemsnitlig prisstigning på de omfattede

⁷³ [Stigende renter og inflation får boligpriserne til at falde. I dag kan nedturen for boligmarkedet blive endnu værre | Penge | DR – set 19-12-2022](#)

ejendomme på 2,2%. Det stigende renteniveau og de faldende boligpriser kan derfor være medvirkende til, at gøre den forventede prisstigning urealistisk.

På den ene side kan de faldende priser være medvirkende til at fastsætte end lavere indgangsværdi og derved give et bedre udgangspunkt for efterfølgende prisstigninger, som vil blive lagerbeskattet og derigennem generere en skatteindtægt.

På den anden side kan usikkerheden i boligmarkedet, samt stigende renteniveau øge usikkerheden omkring de forventede prisstigninger på 2,2% årligt, hvilket er hele grundlaget for skatteindtægten ved dette lovforslag. Det vil derfor være udfordrende at forudsige hvilken effekt stigende renteniveau og inflation vil have for prisstigningerne på ejendommene. Det kan dog konkluderes at der vil blive skabt forhøjet usikkerhed ved indtægtsgrundlaget i lovforslaget, hvilket må antages at være en væsentlig usikkerhed.

7 Konklusion

Som afslutning på dette speciale er nedenstående konklusion udarbejdet. Konklusionen har til formål at besvare specialets problemformulering, som lyder således:

”Hvilke skattemæssige konsekvenser har salg af fast ejendom ifølge den nuværende lovgivning og hvilken betydning vil en vedtagelse af det nye regelsæt, om lagerbeskatning på fast ejendom have herpå for de omfattede selskaber?”

Til at besvare den overordnede problemformulering er de opstillede underspørgsmål gennemgået i de efterfølgende afsnit.

Hvordan beskattes selskaber ved salg af fast ejendom med den nuværende lovgivning?

Salg af fast ejendom beskattes ifølge den nuværende lovgivning, som hovedregel efter EBL. Undtagelsen hertil er, hvis ejendommen er erhvervet som led i den skattepligtiges næringsvej. I disse tilfælde vil beskatning i stedet ske efter reglerne i statskatteloven.

Er ejendommen ikke erhvervet som led i den skattepligtiges næringsvej beskattes selskaber i stedet efter reglerne i EBL, så længe det pågældende salg opfylder definition af fast ejendom. Fast ejendom defineres ikke direkte i EBL, hvor reglerne i Tinglysningsloven anvendes. Fast ejendom defineres heri både som grund, bygninger og installationer.

Opfyldes kravene til beskatning efter reglerne i EBL, opgør man som det første, sin regulerede afståelses- og anskaffelsessum. Afståelsessummen beregnes ved at kontantomregne den aftalte afståelsessum, hvilket dog kun er relevant i tilfælde hvor der ikke laves kontanthandel. Foretages der kontanthandel vil afståelsessummen ikke skulle reguleres. Det vil herefter være muligt at fratække salgsomkostninger relateret direkte til salget. Når salgsomkostninger er fratrukket, er den endelige afståelsessum beregnet.

Der findes flere metoder når man skal opgøre ejendommens anskaffelsessum. Er ejendommen anskaffet før 19. marts 1993 skal der fastsættes en indgangsværdi på baggrund af en af følgende metoder:

- Den faktiske anskaffelsessum med tillæg af pristalsregulering til og med 1992
- Ejendomsværdien pr. 1. januar 1993 med tillæg af 10%
- Ejendomsværdien pr. 1. januar 1993 med tillæg af 10% og med tillæg af et beløb opgjort som halvdelen af forskellen mellem denne værdi og ejendomsværdien pr. 1. januar 1996.
- Ejendomsværdien pr. 19. maj ved gennemført § 4B-vurdering

Er ejendommen anskaffet efter 19. maj 1993 er der kun mulighed for at anvende den kontantomregne anskaffelsessum. Når anskaffelsessummen er kontantomregnet, er der mulighed for at forhøje anskaffelsessummen yderligere. Fra 1993 er indtil året inden afståelsesåret er det muligt at tillægge 10.000 kr. årligt til anskaffelsessummen. Herudover vil forbedringsomkostninger som overstiger 10.000 kr. også kunne indregnes i anskaffelsessummen på ejendommen.

Inden ejendomsavanceopgørelsen kan færdiggøres, skal fordelingen af genvundne og ikke genvundne afskrivninger foretages. Genvundne afskrivninger opgøres som forskellen mellem den nedskrevne værdi og den mindste værdi af salgssummen og købsprisen. Genvundne afskrivninger genbeskattes herefter som selskabsindkomst. Afskrivninger som ikke genvindes, bliver efterfølgende fratrukket ejendommens anskaffelsessum.

Til sidst fratrækkes afståelsessum og anskaffelsessum, hvilket giver den beregnede avance eller tab. Beregnes der en avance beskattes dette med 22% selskabsskat. Ejendomstab er derimod kildeartsbegrænsede og kan derfor først anvendes ved modregning i fremtidige indtægter.

Hvem vil blive omfattet af lovforslaget om lagerbeskatning?

Det er ikke udgangspunktet at alle virksomheder skal omfattes af lagerbeskatningen. Der er i lovforslaget opstillet nogle forudsætninger, som skal overskrides før man vil blive omfattet af lagerbeskatningen.

Først og fremmest skal drive virksomhed i en selskabsform, som er underlagt selskabsskatteloven. Det betyder bl.a. at fysiske personer eller personligt drevne virksomheder ikke bliver omfattet.

Næste forudsætning er, at ejendommen overvejende anvendes til erhvervsmæssig og koncernekstern udlejning. Definitionen af overvejende omfang betegnes som mere end 50% af ejendommens samlede etageareal eller mere end 50% af ejendommens samlede grundareal, som anvendes til udlejning. Samtidig skal denne betingelse blot være overholdt i 30 sammenhængende dage eller 90 usammenhængende dage i løbet af indkomståret, før ejendommen bliver vurderet som overvejende udlejet.

Til sidst skal den samlede ejendomsmasse overstige bundgrænsen for at blive omfattet. Bundgrænsen er i 2023 fastsat til 100 mio. kr. Bundgrænsen opgøres på koncernniveau, hvorfor det ikke får nogen praktisk betydning, hvordan ejendomme er fordelt i koncernen.

Der er i lovforslaget lagt op til at interesseforbundne parter skal konsolidere deres stemmerettigheder, når koncernbegrebet opgøres. Det betyder f.eks. at hvis en far og en søn hver for sig ikke har bestemmende indflydelse, men tilsammen opnår bestemmende indflydelse, så vil begge deres ejendomme stadig skulle

indregnes ved opgørelsen af bundgrænsen. Dette gælder for alle interesseforbundne parter som indgår i Ligningsloven §2.

Bliver en ejendom først omfattet af lagerbeskatningen, vil ejendommen være omfattet indtil der sker et ejerskifte på ejendommen. Denne regel er indført for at spare på de administrative udgifter ved at ejendommen skulle kunne skifte beskatningsform hvert år.

Hvilke konsekvenser vil indførelse af lagerbeskatning få for de omfattede selskaber?

Den store forskel på realisationsbeskatningen og lagerbeskatningen er tidspunktet for beskatningen. Ifølge EBL vil beskatningstidspunktet først finde sted når ejendommen er afstået. Fordelen herved er, at beskatningstidspunktet følger tidspunktet for realiseringen af gevinsten. Derved kan man betale skatten med en del af den realiserede gevinsten.

Anvendes lagerbeskatningen i stedet, flyttes beskatningstidspunktet til at være en årlig beskatning af dagsværdireguleringer. På denne måde følger beskatningstidspunktet ikke længere tidspunktet for realisering af gevinsten. Derfor skal likviditeten til betaling af skatten findes andetsteds.

Modsat har de lagerbeskattede selskaber fordelen af at kunne fratække negative dagsværdireguleringer i samme indkomstår, hvor realisationsbeskattede tab vil blive et kildeartsbegrænset tab.

Samtidig forslår lovforslaget at fjerne muligheden for at foretage skattemæssige afskrivninger på ejendomme omfattet af lagerbeskatningen. Det gøres da skattemæssige afskrivninger kombineret med fradrag for negative dagsværdireguleringer vil udløse dobbelt fradrag. Modsat indføres der fradrag for forbedringsudgifter på ejendommen, som normalt ikke vil udløse fradrag, men i stedet blive aktiveret skattemæssigt på ejendommen.

Hvilke udfordringer vil der være for selskaberne, som overgår fra det nuværende regelsæt til lagerbeskatning?

En af de store fokuspunkter ved lovforslaget om lagerbeskatning er likviditetsforskydningen for de omfattede selskaber. Skattebetalingstidspunktet fremrykkes til en tidligere tidspunkt, hvilket skal medføre en tidligere skatteindtægt for staten. Samtidig kan afskaffelsen af skattemæssige afskrivninger på de omfattede ejendomme også få en negativ påvirkning på selskabernes likviditet, så længe ejendommen ikke har større værditab end de skattemæssige afskrivninger.

Det kan også blive en udfordring, hvis de omfattede selskaber forsøger at finansiere den fremrykkede skattebetaling med huslejestigninger. Huslejestigningerne vil således genere en højere dagsværdi på ejendommen, da indtjeningen på ejendommen stiger. Når dagsværdien stiger, vil der blive generet en ny

skattebetaling og situationen vil køre i ring. Det vil derfor teoretisk set ikke være anbefalelsesværdigt at finansiere gennem huslejestigninger.

Herudover må der alt andet lige være et forhøjet incitament, til at undervurdere de beregnede dagsværdier på ejendommene. En undervurderet dagsværdi er nemlig lig med en lavere skattebetaling. Incitamentet må antages at være større, da dagsværdiberegningerne kan være svære at benytte til at fastsætte en fuldstændig korrekt værdi. Mindre ændringer i forudsætningerne i beregningen kan give store udsving i værdien på ejendommen. Da det er en beregning, som er svær at konkludere hvorvidt det ene resultat er mere retvisende end det andet, må forudsætningerne for at undervurdere sine dagsværdier antages at være forhøjet.

Til sidste skaber det stigende renteniveau en usikkerhed i boligmarkedet og derved også beregningen af dagsværdier på ejendomme. Finansieringen via lagerbeskatning er i lovforslaget baseret på en gennemsnitligt årlig værdistigning på 2,2% på de omfattede ejendomme. Det kan derfor være til debat, om den forventede værdistigning er realistisk med det nuværende boligmarked. Hvis ikke det findes realistisk forsvinder hele grundlaget for skatteindtjeningen.

Det er muligvis på baggrund af ovenstående udfordringer, at regeringen d. 14. december 2022, via deres nye regeringsgrundlag⁷⁴, har annulleret indførslen af den planlagte lagerbeskatning. Annulleringen kommer på baggrund af folketingsvalget og den nydannede midterregering. En nydannet regering, som er væsentlig anderledes end den regering, som i sin tid indførte lovforslaget.

Om det er de identificerede udfordringer med lovforslaget eller om det er det politiske skift i regeringen, som har medført annulleringen kan der kun gisnes om. Det har dog været en offentlig holdning fra Venstre at partiet ikke vil støtte op om en indførsel af lagerskatten⁷⁵. Hvordan finansieringen af Arne pensionen i stedet skal finansiere er dog endnu ikke endeligt fremlagt.

⁷⁴ Regeringsgrundlaget 2022 – Det politiske grundlag for Danmarks regering af 14. december 2022

⁷⁵ [Venstre holder fast i penge fra Arne-skat: "Det er ikke en kovending" \(borsen.dk\)](#) – set 21-12-2022

8 Perspektivering

Da lovforslaget omkring lagerbeskatning er blevet annulleret i forbindelse med dannelse af den nye regering, giver det ikke mening at lave en længere perspektivering om fremtidsudsigterne for lovforslaget.

Det vil dog være interessant at arbejde videre med begrundelserne bag annulleringen af lovforslaget. Den nye regering har planer om at indføre et skattestop⁷⁶, hvilket også betyder at lagerbeskatningen ikke kan indføres. Dette er på trods af at lagerbeskatningen blev indført som finansieringsmiddel, til den allerede indførte Arne pension. Der fremgår ikke noget direkte af regeringsgrundlaget omkring et alternativ til lagerbeskatningen, som finansieringskilde. Det er muligt at dette vil blive omtalt i den nye finanslov, som regeringen vil fremsætte i 2023⁷⁷.

Hertil vil det være interessant at arbejde videre med undersøgelsen om, hvorvidt annulleringen skyldes de svagheder, som er identificeret ved lovforslaget eller om det er en ren politisk beslutning. Som det fremgår af opgaven, er der både udfordringer med beskatning på baggrund af dagsværdier, usikkerheden i økonomiens effekt på værdistigninger og de omfattede selskabers likviditetspåvirkning, som kunne tale imod en indførelse af lovgivningen. Dog er ingen af disse parametre givet som forklaring på annulleringen af lovforslaget.

⁷⁶ Regeringsgrundlaget 2022 – Det politiske grundlag for Danmarks regering af 14. december 2022 side 10

⁷⁷ Regeringsgrundlaget 2022 – Det politiske grundlag for Danmarks regering af 14. december 2022 side 58

9 Litteraturliste

Forkortelser

- EBL – Ejendomsavancebeskatningsloven
- TL – Tinglysningsloven
- DCF – Discounted cash flow
- WACC - Weighted average cost of capital

Bøger

Lone L. Hansen & Erik Werlauff, "Den juridiske metode", 2. udgave

Henrik Peytz "Ejendomsavancebeskatningsloven med kommentarer" 2. udgave

Madsen, Thorbjørn Helmo m.fl. "RevisorManual 2022-1"

Artikler

Ejendom Danmark: Information om lagerbeskatning

Retsdogmatisk Forskning, Professor, ph.d. Lars Henrik Gam Madsen

SKAT: E.B.3.1.1.1 Hvad er fast ejendom?

SKAT: D.A.5.9.2.2 Definition: Fast ejendom - Regler og praksis fra 2017

SKAT: C.H.2.3.1 Generelt om næring

SKAT: C.H.2.1.8.3 Fradrag i afståelsessummen

SKAT: C.H.2.1.8.4 Købsomkostninger og andre tillæg til anskaffelsessummen, bortset fra forbedringer

SKAT: C.H.3.2.3.4.2 Vedligeholdelse eller forbedringer mv. på fast ejendom

Beierholm: "Salg af fast ejendom 2021"

SKAT: C.H.2.1.11.1 Generelt om genanbringelse af fortjeneste og udskydelse af beskatningen

EY: Lagerbeskatning af udlejningsejendomme

BDO: Værdiansættelse af investeringsejendomme til dagsværdi

SKAT: 4.1 DCF-modellen

SKAT: 3. Indkomstbaseret værdiansættelse

Erhvervsstyrelsen: Måling (værdiansættelse) af ejendomme

DR: Stigende renter og inflation får boligpriserne til at falde

Børsen: Venstre holder fast i penge fra Arne-skat

Domme

SKM2020.180.SR

SKM2007.698.HR

SKM2016.182.LSR

SKM2012.574.LSR

SKM 2013.20 BR

TfS 2005.313 LR

TfS 1999.199 VLD

TfS 1999.35 LSR

UfR 1958.1173 HD

Lovforslag

Lovforslag nr. L 7, Lov om ændring af lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, afskrivningsloven, investorfradragsloven og forskellige andre love, 2022

Regeringsgrundlaget 2022 – Det politiske grundlag for Danmarks regering