

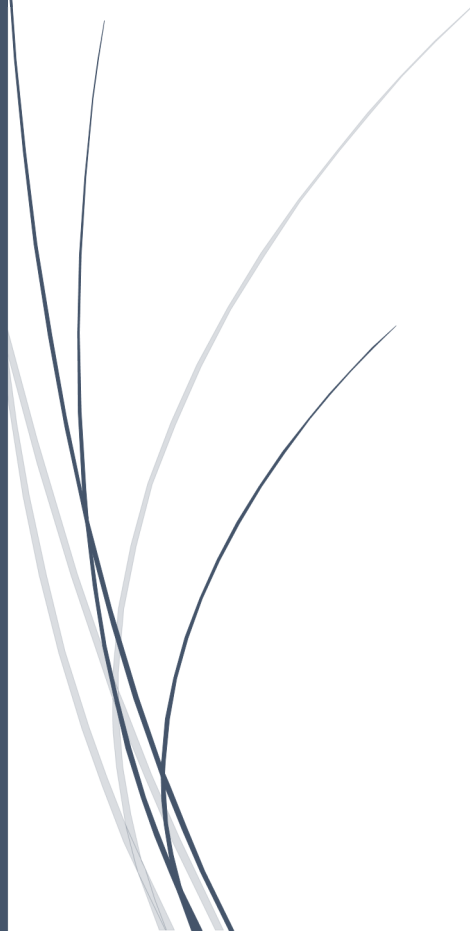
A dark blue vertical bar runs down the left side of the page. A blue arrow points to the right from this bar, containing the text 'Maj 2023'.

Maj 2023

Lagerbeskatning af fast ejendom

Afgangsprojekt – HD 2. Del –
Regnskab og Økonomistyring

Aalborg Universitet

Several thin, curved lines in shades of blue and grey originate from the bottom left corner and sweep upwards and to the right.

Mia Østergaard Dørr – Studienummer: 20216746
Vejleder: Jonas Grud Henriksen

Antal anslag: 131.710
Normalsider: 55

Indholdsfortegnelse

Abstract	3
Indledning.....	4
Problemformulering	6
Problemafgrænsning.....	6
Metode.....	7
Opgave struktur	7
Ret til tidlig pension	9
Finansieringselementer	11
Samfundsbidrag fra den finansielle sektor.....	12
Ændringer af den kommunale beskæftigelsesindsats	12
Lagerbeskatning af selskabers ejendomsavancer.....	14
Ejendomstyper.....	18
Investerings ejendomme	18
Handels ejendomme.....	19
Domicilejendomme.....	19
Værdiansættelse	20
Markedsmetoden	20
Kostprismetoden.....	20
Indkomstmetoden	21
Beskatningsregler	22
Ikke-næringsdrivende selskaber	23
Næringsdrivende selskaber.....	23
Lagerbeskatning	25
Udfordringer forbundet med lagerbeskatning	26
Indgangsværdi og løbende værdier	29
Værdinedgang.....	29
Udfordringer forbundet med indgangsværdier	30
Indregningsmetoder.....	31
Kostprisprincippet	31
Dagsværdiprincippet.....	32
Dagsværdihierarkiet efter Årsregnskabsloven.....	32
Brug af ekstern ekspertise til vurderingen	35
Hvis dagsværdien ikke kan måles pålideligt.....	36
Eksempel på indregning ved brug af DCF-modellen	36

Udfordringer forbundet med værdiansættelsesmetoderne.....	41
Praktisk eksempel på salg af ejendom.....	44
Eksempel på salg ved nuværende beskatningsregler ved værdistigning	44
Eksempel på salg af ejendom ved nuværende beskatningsregler ved værditab	46
Eksempel på lagerbeskatning af ejendomme for selskab med værdistigning	47
Eksempel på lagerbeskatning af ejendomme for selskab med værditab	49
Eksempel på beskatning af ejendom for person	50
Eksempel på beskatning ved salg af kapitalandele.....	51
Likviditetsmæssige konsekvenser ved lagerbeskatning	52
Konklusion	54
Perspektivering.....	57
Litteraturliste	59
Bilag	

Abstract

The Danish government has decided that a part of the financing of the agreement on right to early pension, will be tax on notional gain on properties instead of the present tax of actual capital gain. This decision will potentially result in some different consequences and challenges for the companies. It has been clear that the main source of the financing of the agreement on right to early pension relies on the private sector. But what does this mean for the private sector?

As a part of the tax on notional gain, the companies are forced to calculate the fair value of the properties every year in connection with the financial year ending, because the fair value will be the base for the tax and therefore also the tax on notional gain on properties.

The first part of this report will determine what the right to early pension means and which companies are included in the new law as a response to the right to early pension.

Furthermore, the current rules regarding tax will be described as well as the understanding of how tax on notional gains works.

The second part of the report the different methods to calculate the fair value of investment properties will be described, due to it is necessary for the companies to understand which options they have, when calculating the fair value. Also, to make it less difficult for the companies if they use the fair value measurement both for the tax calculation and as the value measurement in the annual report.

In the third and last part of the report the knowledge from the previous parts will be used to be analyzed and discussed. The analysis and discussion will be based on the consequences and challenges the companies potentially will meet regarding the tax on notional gain on properties.

Indledning

Danmark er verden over kendt for bl.a. velfærdsstaten, hvor velfærdsstaten er karakteriseret ved en offentlig sektor, som forsyner sine borgere med velfærdsydelser og et socialt sikkerhedsnet, bestående af børne-ungegyldelse til forældre, fri adgang til sundhedsydelser og sygehusophold og at arbejdsløse og ældre skal forsørges af samfundet. På baggrund heraf ligger Danmark, og generelt de nordiske lande, i toppen af internationale undersøgelser af åbenhed, tillid og lykke (Herning, 2023). Men hvordan bibeholder man velfærdssamfundet og dermed tilliden?

En løsning herpå var retten til Tidlig Pension, der blev indført ved lov nr. 2202 af 29. december 2020 og har kunnet opnås med virkning fra den 1. januar 2022. Dette har medført at de danske lønmodtagere har fået styrket deres rettigheder markant. Med retten til Tidlig Pension sikres, at de, der har været længst tid på arbejdsmarkedet og har bidraget til velfærdssamfundet gennem et langt arbejdsliv, nu har mulighed for at stoppe med at arbejde, inden de er helt slidt ned (Nielsen, 2022). Men hvordan skal dette finansieres?

Regeringen vil finansiere den nye ret til tidlig pension krone for krone. Finansieringen hviler på to elementer. For det første er en tilbagerulning af skattesænkninger fra Forårspakke 2.0 der var målrettet de allerhøjeste indkomster og formuer. For det andet et samfundsbidrag fra den finansielle sektor (Beskæftigelsesministeriet, 2020, p. 15). Tilbagerulning af skattesænkninger fra Forårspakke 2.0 for personer med høje indkomster og formuer og målrettede skattestigninger for ejendomsinvestorer med videre skal bidrage med godt 1,5 mia. kr. i finansiering. Regeringen foreslår for det første at fjerne muligheden for, at virksomheder kan fratrække de allerhøjeste lønninger i skat, i form af et loft over fradrag på 10 mio. kr. For det andet vil regeringen tilbagerulle skattelettelser på høje aktie-og kapitalindkomster. For det tredje skal selskaber, der investerer i ejendomme, beskattes årligt af deres gevinster (Beskæftigelsesministeriet, 2020, p. 39). I forbindelse med indførslen af retten til Tidlig Pension kom også lovforslaget L 7 som det finansielle grundlag.

Lovforslaget L 7 Forslag til lov om ændring af lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, afskrivningsloven, investorfradragloven og forskellige andre love handler om at gennemføre to af finansieringselementerne fra "Aftale om en ny ret til tidlig pension", som blev indgået mellem den daværende regering (Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti og Enhedslisten den 10. oktober 2020). Forslaget lød på at indføre lagerbeskatning af selskabers ejendomsavancer, så løbende værdistigninger eller -fald på

ejendomme ikke medregnes i indkomstopgørelsen. Lagerbeskatningen skulle kun omfatte ejendomme, der udlejes i overvejende omfang, dog med visse undtagelser som eksempelvis korttidsudlejning. Det blev foreslået, at lagerbeskatningen kun skulle gælde, hvis porteføljen af udlejningsejendomme overstiger en samlet handelsværdi på 100 mio. kr. (2023-niveau). Derudover blev det foreslået det, at loftet over investeringsfradraget fra og med 2023 ville være uændret i forhold til det nuværende niveau. Investorfradraget ville derfor fortsat gælde for investeringerne op til 400.000 kr. for direkte investeringer og 125.000 for indirekte investeringer. Lovforslaget var foreslået til at træde i kraft den 1. januar 2023 (Bruus, Folketinget , 2022).

Problemformulering

Hvilke udfordringer opstår der, som følge af lagerbeskatning af ejendomme?

- Hvilke metoder er der til fastsættelse af indgangsværdien og den løbende værdi?
- Hvilke krav stilles der til virksomhederne ved Lovforslag L7?

Problemafgrænsning

Projektet vil blive afgrænset til at omhandle de danske forhold og dermed ikke udenlandske forhold. I samme forbindelse vil jeg afgrænse til danske forhold, herunder Årsregnskabsloven, og dermed ikke have fokus på behandling hvis virksomheder følger anden lovgivning i forbindelse med regnskab, herunder IFRS (International Financial Reporting Standards).

For værdiansættelsesmodeller vil disse blive gennemgået i hovedtræk, da fokus for dette projekt er de skattemæssige aspekter. Der vil for værdiansættelse være fokus på investeringsejendomme, da det er her de primære ændringer ville have været.

Dataindsamlingen afgrænses frem til d. 9. april 2023 for at kunne afslutte projektet.

Metode

Til besvarelse af problemstillingen og dermed også problemformuleringen, vil der blive taget udgangspunkt i sekundær empiri, da det vil være svært at benytte sig af primær empiri.

Årsagen til det vil være svært at opnå primær empiri skyldes det ikke er alle selskaber, nærmere en mindre del af eksisterende selskaber, som vil blive omfattet af emnet. I forbindelse med at det ikke er alle selskaber der er omfattet, vil det være svært at opnå valid data i form af eksempelvis spørgeskemaer. Der vil derfor blive taget udgangspunkt i sekundær empiri, fra eksterne kilder, hvilke eksempelvis allerede har udarbejdet den primære empiri.

På baggrund af ovenstående vil opgaven hovedsageligt tage udgangspunkt i følgende typer af kilder:

- Lovsamlinger
- Publikationer fra store anerkendte revisionselskaber
- Aftaletekster fra folketetinget
- Fagartikler
- Publikationer fra offentligheden

Der vil ved hver eneste benyttede kilde, blive taget stilling til kildens validitet og reliabilitet.

Der vil derudover udelukkende blive taget udgangspunkt i data udarbejdet af anerkendte virksomheder, foreninger og fagpersoner.

Opgave struktur

Ved udarbejdelse af opgaven og besvarelsen af problemstillingen samt problemformuleringen, vil opgaven blive opdelt i forskellige bestanddele. Dette foretages for at besvare problemstillingen samt problemformuleringen på bedst mulig vis.

Opgaven vil blive inddelt i følgende bestanddele:

- Teoretisk gennemgang og beskrivende del
- Analyserende del
- Diskuterende del
- Konkluderende del
- Perspektiverende del

Der vil i forbindelse med gennemgangen af den teoretiske gennemgang blive beskrevet den nye lov, hvorefter lagerbeskatningen opstår. I forbindelse med gennemgangen heraf vil finansieringselementerne blive beskrevet som følge af aftalen herom. Desuden vil typen af

virksomheder samt ejendomsstyper blive beskrevet, som hvilke er omfattet af de nye lovbestemmelser. Derudover vil de nuværende beskatningsregler af ejendomme samt beskatning efter lagerprincippet blive gennemgået. I forbindelse med denne gennemgang vil publikationer fra anerkendte revisionsselskaber samt offentlige publikationer primært blive brugt som kilder.

Der vil blive gennemgået de forskellige indregningsmetoder for investeringsejendomme. Der vil blive taget udgangspunkt i investeringsejendomme, da disse er omfattet af aftalen. I forbindelse med gennemgangen af investeringsejendomme, vil der være fokus på indregning efter dagsværdi, da denne indregningsmetode er mest relevant og mest anvendt for investeringsejendomme, og derfor også mest relevant for opgaven. Der vil i gennemgangen af indregningsmetoden blive gennemgået faktorerne samt eventuelle usikkerheder forbundet med indregningsmetoden. I forbindelse med gennemgangen af indregningsmetoden, vil kilderne primært bestå af publikationer fra anerkendte revisionsselskaber.

I forbindelse med den analyserende del, vil der blive analyseret på udfordringer ved selskabers anvendelse af dagsværdiberegninger samt indgangsvinklen til værdiansættelsen af ejendomme. Der vil her blive analyseret på eventuelle risikofaktorer der er ved de forskellige beregningsmodeller for dagsværdi. I forbindelse med den analyserende del, vil der blive diskuteret anvendelsen af indtjening efter dagsværdiprincippet, samt hvilke eventuelle udfordringer der opstår i forbindelse med lagerbeskatningen. I forbindelse med denne del af opgaven, vil de anvendte kilder bestå af publikationer fra anerkendte revisionsselskaber.

I opgavens konkluderende del, vil der blive opsummeret og benyttet oplysninger fra de tidligere udarbejdede bestanddele, for at sikre besvarelsen af spørgsmålene i problemformuleringen samt de underliggende spørgsmål.

Opgavens sidste bestanddel er den perspektiverende del. Her vil i denne del blive opstillet yderligere problemstillinger, som under udarbejdelsen af opgaven er blevet identificeret. Disse problemstillinger, vil kunne blive nærmere undersøgt, for en bedre forståelse for det valgte emne, samt eventuelle problemstillinger selskaberne møder i denne forbindelse.

Ret til tidlig pension

Vores velfærdssamfund hviler på en solid offentlig økonomi. Et bredt flertal i Folketinget står bag Velfærdsaftalen fra 2006. Aftalen medvirker til, at der er råd til fremtidens sygehuse, skoler og plejehjem. Med Velfærdsaftalen er det besluttet, at folkepensionsalderen skal følge levetiden, hvilket betyder at jo længere tid vi lever, desto længere tid skal vi også arbejde. Da Velfærdsaftalen blev indgået, var det på daværende tidspunkt muligt at gå på efterløn.

Efterlønnen er dog, siden Velfærdsaftalens vedtagelse, blevet kraftigt forringet og efterfølgende er Efterlønnen afskaffet, hvilket har skabt uretfærdigheder i samfundet, da ikke alle er begyndt at arbejde samtidig mens de har samme folkepensionsalder samtidig med at der er forskel på erhverv. Når man går på pension er der samtidig forskel på mennesker, da en ufaglært lever i gennemsnit færre år end en jævnaldrende akademiker. På baggrund heraf udspillede L 104 Forslag til lov om ændring af lov om social pension (Beskæftigelsesministeriet, 2020, pp. 5-6).

L 104 Forslag til lov om ændring af lov om social pension. Lovforslaget går ud på at indføre en ny ret til tidlig pension for personer, der har 3 år eller mindre til folkepensionsalderen, og som har haft en langvarig tilknytning på arbejdsmarkedet. Lovforslaget er et led i udmøntningen af Aftale om en ny ret til tidlig pension af 10. oktober 2020 mellem Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti og Enhedslisten. Lovforslaget skal give dem der har været mange år på arbejdsmarkedet mulighed for en værdig tilbagetrækning. Med lovforslaget foreslås det, at man optjener anciennitet for tid på arbejdsmarkedet, fra man er fyldt 16 år og frem til opførelsestidspunktet. Det foreslås, at for personer, der vil kunne få Tidlig Pension i 2022 i henholdsvis 1, 2 eller 3 år, vil det være en betingelse, at de har 42, 43 eller 44 års anciennitet på arbejdsmarkedet, når de er fyldt 61 år. Alderen for opførelse og antallet af år på arbejdsmarkedet vil følge udviklingen i folkepensionsalderen. Ordningen giver en ny rettighed, der ikke afhænger af visitation og tilkendelseskriterier, men baserer sig på en række objektive kriterier. Med lovforslaget foreslås det, at administrationen af ordningen skal varetages af Udbetaling Danmark, der har ATP som teknisk og administrativ leverandør. Lovforslaget vurderes samlet set at indebære udgifter efter skat, tilbageløb og adfærd for samlet 200 millioner DKK i 2020 og 2021 stigende til ca. 3.400 millioner DKK årligt i 2025 og herefter gennemsnitligt 3.300 millioner DKK årligt. Lovforslaget er foreslået at træde i kraft pr. 1. Januar 2021. Lovforslaget blev vedtaget pr. 21. december 2020 med 54 stemmer for og 43 imod (Hummelgaard, 2021).

Lovforslag L 104 er i medierne blevet kendt som Arne Pensionen. Dette er afledt af at den 60-årige Arne Juhl fra Fjelstrup i Sønderjylland blev landskendt, da han i 2019 blev ansigtet på Socialdemokratiets udspil om ret til tidlig pension. Arne vil kunne gå på folkepension som 67-årig i 2027 efter en tid på arbejdsmarkedet i ufaglært arbejde, siden han var 16 år. Hvis Arne opnår ret til 3 år på tidlig pension eller efterløn, vil han kunne trække sig tilbage fra arbejdsmarkedet som 64-årig i 2024. Hvis Arne vælger tidlig pension, vil Arne kunne få sit efterlønsbidrag udbetalt. Arne blev ansigtet udadtil, da Ret til tidlig pension er målrettet dem, der har arbejdet længe og ofte fysisk hårdt. Aspektet med fysisk hårdt arbejde skyldes, at personer som arbejder i fag med fysisk hårdt arbejde typisk har udsigt til færre år med offentlig pension end andre på arbejdsmarkedet (Beskæftigelsesministeriet, 2020, p. 10).

Forslaget indeholder også et forslag til, hvor meget man har ret til ydelsesmæssigt. Det er foreslået at ydelsen for tidlig pension skal være 13.550 kr. om måneden før skat, hvilket svarer til niveauet for folkepensionens grundbeløb og fuldt pensionstillæg for enlige. Tidlig pension afhænger ikke af, om man er enlig, gift eller samlevende, og der er ingen forsørgerpligt. Med andre ord afhænger tidlig pension udelukkende om ens egne forhold. Desuden er der mulighed for at tjene op til 24.000 kr. om året før skat ved at arbejde ved siden af tidlig pension, uden at ydelsen vil blive nedsat. Ydelsen vil sættes ned, hvis man har en pensionsformue på mere end to millioner kr. Dette vil ske for at målrette ordningen til dem, tidlig pension og dermed ydelsen, er tiltænkt. Har man ikke boet i Danmark i hele opfølgelsesperioden, vil man kun kunne få en del af ydelsen, da der her gælder det samme princip som ved seniorpension og folkepension (Beskæftigelsesministeriet, 2020, p. 11). Med virkning fra 1. Januar 2021 forventes de første at kunne gå på tidlig pension i 2022. Det skønnes i denne forbindelse at 38.000 personer vil opnå ret til tidlig pension i 2022, og at 49.000 vil opnå retten i 2025. Af disse skønnes 22.000 at benytte sig af mulighederne, mens der vil være 25.000 personer i 2025, baseret på erfaringer fra efterlønsordningen. Antallet af personer, som vil benytte tidlig pension, afhænger af individuelle forhold og personlige ønsker, hvorfor der her også er en del usikkerhed behæftet. En stor del af personerne er estimeret til at komme fra efterløn eller andre overførselsindkomster i begyndelsen. Det er estimeret at omkring 6.000 beskæftigede personer vil gå på tidlig pension i 2022, mens det er estimeret til at være 10.000 beskæftigede personer der vil gå på tidlig pension i 2025 (Beskæftigelsesministeriet, 2020, p. 12).

Det viser sig dog at det estimerede antal personer der ville benytte sig af retten til tidlig pension er højt sat i forhold til det faktiske antal personer der har benyttet sig af retten til

tidlig pension i 2022. Forskellen mellem det estimerede og det faktiske er også gældende for ydelsen. I 2022 var den reelle ydelse 13.740 kr. om måneden mod de estimerede 13.550 kr. Det viser sig desuden også at antallet af personer der har fået tidlig pension er 9.254 personer pr oktober 2022, mens næsten 44.000 personer har fået tilkendt retten til tidlig pension (Petersen, 2022).

Men hvad er planen for finansieringen af tidlig pension? Det er planlagt at den nye ret til tidlig pension skal finansieres krone for krone. Der ønskes finansiering hvor økonomisk ansvarlighed går hånd i hånd. Finansieringen hviler på to elementer. Det første element er en tilbagerulning af skattenedsænkninger fra Forårspakke 2.0, der var målrettet de højeste indkomster og formuer i landet. Det andet element er et samfundsbidrag fra den finansielle sektor (Beskæftigelsesministeriet, 2020, p. 15).

Finansieringselementer

Tabel 1. Samlet finansiering til Ny ret til tidlig pension					
Mio. kr. (2020-niveau)	2021	2022	2023	2024	2025
1. Finansieringsbehov	200	2.390	2.870	3.600	3.590
Finansiering					
Træk på råderum	150	2.005	-	-	-
Lagerbeskatning af selskabers ejendomsavancer	-	-	850	850	850
Loft over fradrag i selskabsskatten for høje lønninger på 7 mio. kr.	-	-	150	150	150
Samfundsbidrag fra den finansielle sektor	-	-	1.000	1.260	1.260
Uændret loft i aktiesparekontoen	50	85	85	85	85
Uændret loft i investorfradraget	0	0	105	105	105
Afskaffelse af ramme til skattefradrag for virksomheders forebyggelsesindsatser fra seniorpensionsaftalen	0	0	0	100	100
Ændringer af den kommunale beskæftigelsesindsats	0	300	750	1100	1100
Digitale salgsregistreringssystemer*	0*	0*	0*	0*	0*
2. Finansiering i alt	200	2.390	2.940	3.650	3.650
Saldovirkning (2-1)	0	0	70	50	60

Tabel 1 – Samlet finansiering til Ny ret til tidlig pension (Faktaark – Samlet finansiering af Ny ret til tidlig pension – Skatteministeriet)

Samfundsbidrag fra den finansielle sektor

Fra 2023 skal banker samt pensions- og forsikringsselskaber ved hjælp af samfundsbidrag betale størstedelen af de årlige omkostninger tilknyttet retten til tidlig pension. Det er efter vedtagelsen af lovforslaget L 104 blevet konkretiseret, at finanssektoren fra 2024 skal betale 2,1 milliarder kroner årligt til tidlig pension, hvilket bliver betragtet som værende samfundsbidraget. De 2,1 milliarder kroner årligt skal i praksis finansieres ud fra en fire procent højere selskabsskat på 26% for selskaber, mod de 22% selskabsskat forinden, der er undergivet offentligretlig tilsyn af Finanstilsynet (Kehlett, 2022). Det fremgår dog ikke af aftalen om retten til tidlig pension, hvilke virksomheder der omfattes af ”den finansielle sektor” og dermed skattestigningen.

Desuden foreslås det at virksomheder kan fratrække de højeste lønninger i skat, i form af et loft over fradrag på 10 millioner kroner. Derudover er det tiltænkt, at der skal tilbagerulles skattelettelser på høje aktie- og kapitalindkomster. Årsagen til at den finansielle sektor skal bidrage til retten til tidlig pension skyldes, at den finansielle sektor fik store hjælpepakker betalt af de danske skatteydere under finanskrisen, samt at bankerne i 2019 havde et overskud på 25 milliarder kroner (Beskæftigelsesministeriet, 2020, p. 39).

Selskabers adgang til til fradrage driftsomkostninger begrænses, således at bruttolønninger på over 7 millioner (mod de foreslåede 10 milliarder) kroner per medarbejder ikke længere kan fradrages. Selskaberne kan derfor fremadrettet alene fradrage 7 millioner kroner i lønomkostninger pr medarbejder. Bruttolønnen opgøres på koncernniveau, hvilket betyder at hvis en medarbejder aflønnes af flere koncernselskaber, vil det være medarbejderens samlede løn fra alle koncernselskaber, der er afgørende for, om fradraget på 7 millioner kroner opnås. I bruttolønnen indgår personaleudgifter som pensionsindbetalinger og fri bil blandt andet. Af den politiske aftale fremgår, at den nye fradragsbegrænsning for lønninger også skal gælde for selvstændigt erhvervsdrivende. Det fremgår dog ikke tydeligt om der alene menes selvstændigt erhvervsdrivende, som anvender virksomhedsordningen, eller om alle selvstændigt erhvervsdrivende omfattes, uanset valg af beskatningsform. Dog kan det konstateres, at hvor virksomhedsordningen anvendes, begrænses fradragsretten for lønudgifter til maksimalt at udgøre 7 millioner kroner per medarbejder (PwC, PWC, 2020).

Ændringer af den kommunale beskæftigelsesindsats

I forbindelse med aftalen om ret til tidlig pension, er det aftalt, at nytænkningen af beskæftigelsesindsatsen samlet set skal til tilvejebringe en besparelse på 300 millioner kroner

i 2022, 750 millioner kroner i 2023 og en årlig besparelse på 1,1 milliarder kroner fra 2024 og frem inden for jobcentrenes samlede indsatsområde. Aftalekredsen indfrie med første delaftale om nytænkning af beskæftigelsesindsatsen en årlig besparelse på cirka 345 millioner kroner i 2022 og cirka 370 millioner kroner årligt fra 2023, ved blandt andet at lempe proceskrav til indsatsen for modtagere af uddannelseshjælp, og at indføre muligheden for digitale samtaler efter seks måneders ledighed.

Anden delaftale om nytænkning af beskæftigelsesindsatsen, og dermed den resterende del af besparelsen fra 2023 og frem, går ud på følgende:

- Forenklet kontaktforløb

Kontaktforløbet for forsikrede ledige forenkles, og a-kasserne får ansvaret for indsatsen i de første tre måneders ledighed. Initiativet er planlagt at træde i kraft pr. 1. januar 2024.

- Målrettede tilbud

En del af indsatsen, der i dag gives som ”øvrige vejledning” og opkvalificering, omlægges i retning af ordinære løntimer, ordinær uddannelse og virksomhedsrettede tilbud. Samtidig sænkes grænsen for, hvornår ordinære løntimer kan træde i stedet for et aktivt tilbud i fokusmålet for indsats i skærpet tilsyn. Initiativet trådte i kraft pr. 22. marts 2023.

- Udvidet mulighed for digitale samtaler

Fremadrettet kan alle samtaler undtagen den første afholdes digitalt, hvis borgeren ønsker det, modsat hvor det tidligere ikke var muligt med digitale samtaler. Initiativet trådte i kraft pr. 22. marts 2023.

- Mindre administration i kommune og forenklinger af administrative krav

Der foretages en reduktion i udgifterne til administrationen i jobcentrene, hvilket følges på vej af en række forenklingstiltag såsom lempelse af uddannelsespålægget der træder i kraft pr. 1. januar 2024, forenklinger af opfølgninger i skærpet tilsyn, hvilket er trådt i kraft pr. 22. marts 2023, afskaffelse af krav om beskæftigelsesplan og resultatrevision, hvilket trådte i kraft pr. 22. marts 2023, forenkling af krav til registrering hvori analyse heraf vil blive igangsat i foråret 2023, afskaffelse af registreringskrav i ”Min Plan” vedrørende status på indsatser hvilket trådte i kraft pr. 22 marts 2023, forenkling af krav til vejledning som træder i kraft pr. 1 januar, og slutteligt afskaffelse af vejledningskrav om seks ugers jobrettet hvilket trådte i kraft pr. 22. marts 2023.

- Udmøntning

Anden delaftale om nytænkning af beskæftigelsesindsatsen er udmøntet i to lovforslag om et aktiv beskæftigelsesindsats med videre lovforslagene foreslår ændring af lov om en aktiv beskæftigelsesindsats, lov om organisering og understøttelse af beskæftigelsesindsatsen med videre og lov om sygedagpenge. Det første lovforslag udmønter forslag om målrettede tilbud og mindre administration i kommunerne samt forenkling af administrative krav, trådt i kraft pr. 22. marts 2023. Det andet lovforslag indeholder blandt andet forslag om forenkling af kontaktforløbet og mere ansvar til a-kasser med ikrafttrædelse pr. 1. januar 2024.

STAR (Styrelsen for Arbejdsmarked og Rekruttering) har løbende dialog om implementeringen af aftalen med relevante parter (Rekruttering, 2023).

Lagerbeskatning af selskabers ejendomsavancer

Forud for det nedenstående forslag beskattes selskaber først, når en gevinst realiseres ved salg af ejendom. Selskaber kunne derved undgå beskatningen af ejendomsavancer ved at placere ejendommen i et datterselskab og efterfølgende sælge datterselskabet i stedet for blot selve ejendommen, idet gevinster på aktier i datterselskaberne er skattefrie. Disse regler er blandt andet blevet udnyttet af udenlandske kapitalfonde, der investerer i danske udlejningsejendomme (Skatteministeriet, Faktaark - Løbende beskatning af selskabers ejendomsavancer, 2023).

Det er i forbindelse med den politiske aftale om retten til tidlig pension besluttet, at der skal indføres løbende beskatning af værdistigninger på selskabers ejendomme efter et lagerprincip. Dette er som følge af et ønske om at sikre en effektiv beskatning af selskabers ejendomsavancer. Hvor selskaber inden aftalen om retten til tidlig pension beskattes af ejendomsavancer, når en ejendom sælges, og der dermed realiseres midler til skattebetaling, skal selskaber fra og med 2023 betale skat af den forskel på værdien af ejendommen, der kan opgøres, hvis handelsværdien af ejendommen ved slutningen af indkomståret er steget i forhold til handelsværdien ved begyndelsen af indkomståret. På denne måde kommer selskaber til at have udgifter til betaling af skat, som ikke kan dækkes via ejendomme, eftersom disse ikke er realiseret. Ifølge aftalen om retten til tidlig pension, skal den nye lagerbeskatning gælde for selskaber med videre, der er omfattet af almindelig selskabsbeskatning på 22%. Dermed dækker aftalen ikke om, at der skal ske lagerbeskatning af ejendomme, der haves i personligt drevne virksomheder. Af den politiske aftale fremgår, at den nye lagerbeskatning ikke skal gælde:

- Ejendomme, som et selskab i overvejende grad anvender i egen drift. Denne undtagelse skal gælde ejendomme, der af selskabet selv eller et koncernselskab anvendes til administration, lager eller landbrug.
- Koncerner med mindre ejendomsporteføljer inden for en beløbsgrænse på 100 millioner kroner. Disse undtages for at mindske de administrative byrder for såvel selskaberne som skatteforvaltningen.

For ejendommene der omfattes af den nye lagerbeskatning i provenuvurderingen er lagt til grund, at lagerbeskatningen omfatter bolig- og ejendomsejendomme, der ejes af et selskabsbeskattet selskab og anvendes til udlejning (PwC, PWC, 2020).

Lagerbeskatningen vil indebære, at løbende værdistigninger beskattes løbende. Hvis der i et senere år konstateres værdifald, vil tidligere års betalte skat ikke blive refunderet, men værdifaldet vil kunne fratrækkes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst. Det er det princip der gælder generelt for aktiver, der beskattes efter lagerprincippet, hvorfor det også er udgangspunktet for lagerbeskattede ejendomme. Investorer og ejendomsbesiddere bør derfor være særligt opmærksomme på følgende:

- At gennemgå og overveje indregningsværdierne behørigt.
- At en høj indgangsværdi umiddelbart er at foretrække i forhold til den kommende lagerbeskatning, dog ikke hvis man påtænker et generationsskifte i den nærmeste fremtid, da det vil påvirke værdiansættelsen af overdragelsen.
- At såfremt der er omstrukturingsmuligheder, som kan gennemføres, således at man kommer under grænseværdien på 100 millioner kroner, bør disse afdækkes og eventuelt gennemføres.

Lagerbeskatningen vil desuden omfatte boligejendomme og erhvervsejendomme, der ejes af et selskabsbeskattet selskab og anvendes til udlejning (Olesen & Risager, De nye regler om lagerbeskatning af ejendomme, 2022).

Der foreligger en beløbsmæssig bundgrænse for lagerbeskatning af fast ejendom, som skal overstiges for at et selskab vil blive omfattet af lagerbeskatningen. Bundgrænsen er indført for at undgå at den tunge administrative arbejdsopgave foreligger hos mindre selskaber.

Bundgrænsen var i første udkast til en ejendomsportefølje på 100 millioner DKK, men er i det sidste lovforslag ændret til en pristal reguleret bundgrænse startende på 100 millioner DKK i 2023. Bundgrænsen opjusteres efterfølgende løbende, således bundgrænsen følger den generelle økonomiske udvikling i samfundet (Bruus, Forslag til Lov om ændring af lov om

beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, afskrivningsloven, investorfradragsloven og forskellige andre love, 2022, p. 6). Det er dog vigtigt i forhold til vurderingen af bundgrænsen, at vurderingen foretages på koncernniveau, hvilket betyder, at 2 koncernforbundne selskaber ikke har muligheden for at opdele selskabets ejendomme imellem sig, for at undgå at overskride bundgrænsen. Værdien af ejendommen skal opgøres pr. den sidste dag i selskabets indkomstår.

Der eksisterer på nuværende tidspunkt flere betydninger af koncernbegrebet, hvorfor det er vigtigt at være præcis, når ejendomsporteføljen gennemgås, da det kan være afgørende for om selskabet er over eller under bundgrænsen for lagerbeskatning. Lovforslaget er i denne forbindelse fremlagt med definitionen af koncernbegrebet ”Det foreslås, at der ved opgørelsen af de 100 millioner DKK vil skulle medregnes både værdien af den skattepligtiges egne ejendomme og værdien af ejendomme tilhørende selskaber mv. som kontrolleres af den kreds af skattepligtige, der har en forbindelse i Ligningslovens § 2” (Bruus, Forslag til Lov om ændring af lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, afskrivningsloven, investorfradragsloven og forskellige andre love, 2022, p. 18).

Ligningslovens § 2 henviser til skattepligtige som:

- 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 kulbrinte-tilknyttet virksomhed omfattet af kulbrinteskattelovens §21, stk. 1 eller § 21, stk. 4.

(Love, 2023)

Udover henvisningen til Ligningslovens §2, skriver lovforslaget at udenlandske ejendomme ikke skal indregnes i værdien ved opgørelsen af bundgrænsen på 100 millioner DKK. Dette gælder også for ejendomme ejet af interesseforbundne parter på trods af punkterne i Ligningslovens § 2, da udenlandske ejendomme ikke er underlagt den danske beskatning og derfor ej heller vil indgå i den danske lagerbeskatning. (Bruus, Forslag til Lov om ændring af lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, afskrivningsloven, investorfradragsloven og forskellige andre love, 2022, p. 19). Dog ville en undtagelse hertil

være anvendelse af international sambeskatning, hvortil den udenlandske ejendoms værdi skulle medregnes sammen med de danske ejendomme. Endnu en undtagelse hertil er fysiske personer, da disse ikke omfattes af lagerbeskatningen, hvorfor interesseforbundne fysiske personers ejendomme heller ikke medregnes i ejendomsporteføljen. Ved at fysiske personer er undtaget sikrer man, at en hovedaktionær ikke får inddraget sine private ejendomme ved opgørelsen af selskabets bundgrænse.

Da der i lovforslaget anvendes koncernbegrebet i lagerbeskatningsregelsættet, tages udgangspunkt i begrebet bestemmende indflydelse. Der tages udgangspunkt i bestemmende indflydelse i både opadgående og nedadgående retning. Ved bestemmende indflydelse forstås ejerskab eller rådighed over stemmerettigheder, hvis der direkte eller indirekte ejes mere end 50% af selskabskapitalen eller rådes over mere end 50% af stemmerne i selskabet. Dertil vil der ved opgørelsen af bestemmende indflydelse blive medregnet stemmer eller ejerandele ejt af koncernforbundne selskaber af personlige aktionærer og deres nærtstående, jf.

Ligningslovens § 2, stk.2 (Love, 2023). På baggrund heraf er det ikke afgørende, hvem der har ejerandelene i de pågældende selskaber, for at vurdere og konkludere om, der foreligger et koncernforhold eller ej. Om der foreligger et koncernforhold afgøres af stemmerettighederne i selskaberne. Ligningsloven nævner også, at stemmer hos nærtstående også vil blive medregnet, når man afgør, om der opnås bestemmende indflydelse. En anden mulighed for at blive betragtet som en koncern, er hvis samme kreds af selskabsdeltagere har bestemmende indflydelse i 2 eller flere juridiske enheder. Koncernbegrebet kan også opstå ved fælles ledelse i enhederne, jf. Ligningslovens § 2, stk. 3 (Love, 2023).

Ejendomsstyper

Som tidligere belyst foreslås det at lovforslaget omfatter investeringsejendomme. I denne forbindelse skal det fastlægges, hvilke typer ejendomme, der således er omfattet. IAS (International Accounting Standards) 40 har dog ikke en klar definition på investeringsejendomme.

I henhold til IAS 40 er definitionen på en investeringsejendom en investering i grunde, bygninger, en del af en bygning eller i både grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af lejeindtægter og/eller opnå en kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital. Afkastet består af lejeindtægter fra udlejning af ejendommene med fradrag af omkostninger forbundet med udlejning af ejendomme og/eller kapitalgevinst ved videresalg. I modsætning til domicilejendomme genererer investeringsejendomme pengestrømme, der stort set er uafhængige af virksomhedens øvrige aktiver (EY, 2022, pp. 323-324).

Investeringsejendomme

Årsregnskabsloven indeholder ingen definition på investeringsejendomme. Dog definerer IAS 40 investeringsejendomme. IAS 40 skal anvendes på en virksomheds investeringsejendomme og giver mulighed for at måle alle virksomhedens investeringsejendomme til dagsværdi, selvom hovedaktiviteten i virksomheden ikke er at besidde investeringsejendomme.

IAS 40 definerer investeringsejendomme som investering i grunde, bygninger, en del af en bygning eller både i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende lejeindtægter samt eventuel kapitalgevinst ved videresalg. IAS 40 skal også bruges til ejendomme, som er under opførelse eller udvikling til brug for fremtidig anvendelse som investeringsejendom (Deloitte, 2022). En investeringsejendom er med andre ord en ejendom købt med henblik på at sælge selv samme ejendom i fremtiden med kapitalgevinst som følge heraf, eventuelt med lejeindtægter i mellemtiden. Ejendommene må derfor heller ikke bruges i forbindelse med produktion, levering af varer eller tjenesteydelser eller til administrative formål. Desuden må investeringsejendommen ej heller sælges videre som led i det normale forretningsforløb, da dette medfører at ejendommen dermed ikke længere er en investeringsejendom.

De gældende regler i Årsregnskabsloven for investeringsejendomme er her
Årsregnskabslovens §§ 36, 38 samt 41 og bliver klassificeret som et materielt anlægsaktiv i
årsrapporten. Investeringsejendomme indregnes enten ved brug af kostpris med fradrag af
akkumulerede af- og nedskrivninger (ÅRL § 36), dagsværdi med dagsværdiregulering over
resultatopgørelsen (ÅRL § 38) eller dagsværdi med fradrag af afskrivninger og
dagsværdiregulering direkte på egenkapitalen som bunden reserve for opskrivninger (ÅRL §
41) i årsrapporten. (Jensen M. D., 2022).

På baggrund heraf er nedenstående ejendomme ikke investeringsejendomme.

Handelsejendomme

Handelsejendomme er ejendomme, der videresælges som led i det normale forretningsforløb.
De gældende regler i Årsregnskabsloven for handelsejendomme er her Årsregnskabslovens §
45 og handelsejendomme bliver klassificeret som varelager i årsrapporten, da ejendommen
betragtes på lige fod med almindelige varer købt til lager med henblik på salg. I denne
forbindelse indregnes handelsejendomme enten i årsregnskabet til kostpris eller til
nettorealisationssværdi, hvis nettorealisationssværdien er lavere og mere retvisende (Jensen M.
D., 2022).

Domicilejendomme

Domicilejendomme er ejendomme, der besiddes til anvendelse i produktionen, til levering af
varer eller tjenesteydelser eller til administrative formål. Domicilejendomme understøtter
dermed virksomhedens drift og produktion. De gældende regler i Årsregnskabsloven for
domicilejendomme er her Årsregnskabslovens §§ 36 og 41 og domicilejendomme bliver
klassificeret som et materielt anlægsaktiv i årsrapporten. I årsrapporten vil domicilejendomme
indregnes til enten kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger (ÅRL § 36)
eller til dagsværdi med fradrag af afskrivninger og dagsværdiregulering direkte på egenkapital
som bunden reserve (ÅRL § 41) (Jensen M. D., 2022).

Værdiansættelse

Formålet ved at anvende en værdiansættelsesmetode er at skønne prisen, ved hvilken en velordnet transaktion med henblik på at sælge aktivet ville finde sted mellem markedsdeltagere på målingstidspunktet under aktuelle markedsforhold. Tre meget anvendte værdiansættelsesmetoder er markedsmetoden, kostprismetoden og indkomstmetoden (Karnov, IFRS 13, 2023).

I nogle tilfælde vil en enkelt værdiansættelsesmetode være hensigtsmæssig, eksempelvis ved værdiansættelsen af et aktiv eller forpligtelser ved brug af officielle priser på et sammenligneligt marked. I andre tilfælde er det hensigtsmæssigt med flere værdiansættelsesmetoder, eksempelvis at ved værdiansættelse af pengestødsfrembringende enheder. Hvis der benyttes flere værdiansættelsesmetoder til at måle dagsværdien, skal resultaterne heraf vurderes under hensyntagen til rimeligheden af den række værdier, som disse resultater er udtryk for. En dagsværdimåling er den værdi i intervallet som bedst afspejler værdien i den pågældende situation (Karnov, IFRS 13, 2023).

Værdiansættelse består af 4 trin:

1. Budgettering af fremtidig indtjening og pengestrømme
2. Estimering af kapitalomkostningerne, WACC
3. Diskontering af de fremtidige pengestrømme til nutidsværdi
4. Budgetkontrol og følsomhedsanalyser (Karnov, 2023)

Markedsmetoden

Ved brug af den afkastbaserede model opgøres værdien med baggrund i ejendommens forventede driftsafkast, her forstået som afkast før renter, og et forrentningskrav, der er fastsat på grundlag af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom (Olesen & Risager, Artikel: De nye regler om lagerbeskatning af ejendomme, 2022).

Fastsættelsen af forrentningskravet afgør ejendommens værdi, og selv mindre udsving får en betydelig effekt på ejendommens værdi. Forrentningskravet fastsættes dels på grundlag af en række samfundsmæssige eller konjunkturbetingede forhold, og dels på grundlag af en række individuelle kvalitetsforhold for den enkelte ejendom (Erhvervsstyrelsen, 2009).

Kostprismetoden

Jævnfør Årsregnskabslovens § 36 og § 40, skal kostprisen indeholde alle omkostninger, der er foranlediget af anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug og alle omkostninger, som direkte kan henføres til det fremstillede aktiv (EY, 2022, p. 313).

Årsregnskabslovens § 42, kræver, at der foretages nedskrivning af materielle aktiver, hvis den regnskabsmæssige værdi er højere end genindvindingsværdien. Nedskrivninger skal indregnes i resultatopgørelsen. Genindvindingsværdien for et materielt aktiv er den højeste værdi af kapitalværdien eller salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. En tidligere foretaget nedskrivning skal tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere kan opretholdes, jf. Årsregnskabslovens § 42, stk. 3. Tilbageførsel af nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen. En tilbageførsel af en nedskrivning på et materielt aktiv kan ikke overstige den regnskabsmæssige værdi, som aktivet ville have haft efter fradrag af afskrivninger, hvis der aldrig havde været indregnet en nedskrivning (EY, 2022, p. 317).

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen reduceret med restværdi og foretagne af- og nedskrivninger. Jævnfør Årsregnskabslovens § 43 skal aktiver med begrænset brugstid afskrives systematisk over brugstiden. Til brug for afskrivninger kan metoderne lineær, progressiv og degressiv afskrivning benyttes. Dog skal den valgte metode understøtte det reelle forbrug af aktivet. Valget af afskrivningsmetode skal baseres på en konkret vurdering af aktivet, og skal sikre Årsregnskabslovens krav om systematisk afskrivning (EY, 2022, p. 317). Afskrivninger skal påbegyndes på det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug, med andre ord på for materielle anlægsaktiver på indregningstidspunktet. Afskrivninger på aktiver ophører først på det tidspunkt, hvor aktivet enten er fuldt afskrevet, afhændet eller beskadiget (EY, 2022, p. 318).

Indkomstmetoden

Ved indkomstmetoden indregnes aktivet ved konvertering af fremtidige beløb, heri eksempelvis pengestrømme eller indtægter og omkostninger, til et enkelt, nuværende diskonteret beløb. Med andre ord beregner man her nutidsværdien af aktivet til brug for indregning. Indkomstmetoden dækker derfor over skøn over økonomiske fordele fra aktivet, herunder nettoindtægt, omkostningsbesparelser, royaltyindtægt samt diskontering af nettopengestrømme (EY, 2022, p. 80).

Beskatningsregler

For at forstå indvirkningen for ejendomsselskaberne ved indførslen af lagerbeskatningen, bør der være grundlæggende kendskab til de nuværende beskatningsregler.

Ved de nuværende beskatningsregler foretages der løbende skattemæssige afskrivninger på afskrivningsberettigede bygninger, hvorpå der må afskrives 4% årligt på de afskrivningsberettigede bygninger (Karnov, Lovbekendtgørelse 2019-01-25 nr. 132 om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, 2020). De skattemæssige afskrivninger vil ikke længere være gældende for investeringsejendomme som er omfattet af lagerbeskatningen, da der ved lagerbeskatningen tages udgangspunkt i den gældende handelsværdi ultimo indkomståret, og det vurderes, at der i handelsværdien er taget højde for eventuelle værdiforringelser. Dette betyder også at konsekvenserne heraf er at den eventuelt opståede udskudte skat, opstået som følge af værdiforskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og den skattemæssige værdi af ejendommen, vil bortfalde. Der vil i stedet for udskudt skat opstå en latent skat af den urealiserede skattegevinst eller skattetaf i realisationssaldoen.

Ved de nuværende beskatningsregler skal alle selskaber med ejendomme, sondre mellem vedligeholdelsesomkostninger eller forbedringsomkostninger, da der ikke forekommer skattemæssig fradragsret for omkostninger forbundet med forbedringer til en ejendom, mens omkostninger til vedligeholdelse af en ejendom er skattemæssigt fradragsberettiget (Skatteministeriet, C.H.3.2.3.4.2. Vedligeholdelse eller forbedringer mv. på fast ejendom, 2023). Vurderingen mellem om der er tale om vedligeholdelsesomkostninger eller om der er tale om forbedringsomkostninger er dog ikke umiddelbart lige til, og har også ført til uenigheder mellem revisor og selskabers ledere, da der, alt afhængigt af definitionen af omkostningerne, vil kunne opstå et skattemæssigt fradrag samt det vil være muligt at regulere på selskabets resultat. Ved lagerbeskatningen forekommer det ikke denne sondring mellem om der er tale om vedligeholdelsesomkostninger eller forbedringsomkostninger, da der ikke i denne forbindelse vil opstå skattemæssige fradrag som følge heraf. Dog vil forbedringer til investeringsejendommen blive betragtet som et forsøg på at forøge værdien af ejendommen, hvorfor dette vil føre til en værdiregulering af investeringen. Denne værdiregulering vil indregnes i den skattepligtige indkomst for selskabet, da det antages, at hvis der har været foretaget forbedringer på investeringsejendommen i løbet af indkomståret, vil disse forbedringer have medført en forøgelse af ejendommens værdi, og denne antagelse vil blive sandsynliggjort ved en værdiregulering ultimo indkomståret.

Ikke-næringsdrivende selskaber

Ikke-næringskatteligtige selskaber kan ved salg af en ejendom beskattes dels efter afskrivningsloven samt dels efter ejendomsavancebogen. Ved et salg har afskrivningsloven til formål at opgøre, om der er afskrevet korrekt i afskrivningsperioden på det afskrivningsberettigede aktiv. Ejendomsavancebeskatningsloven har til formål at opgøre fortjeneste eller tab på ejendommen i forhold til anskaffelsessummen. En fortjeneste er skattepligtig, mens et tab er fradragsberettiget, men kun i fortjeneste på andre ejendomme, da dette her følger kildeartsbegrænsningen. Ejendomsavancebeskatningsloven indeholder regler, der skal sikre et samspil med afskrivningsloven (Jensen, Thygesen, & Keller, 2020). Med andre ord er det med de nuværende beskatningsregler ikke muligt for ikke-næringsdrivende selskaber at fratrække tab opstået i forbindelse med salg af ejendomme i andet end fortjeneste fra samme kildeartsbegrænsede gevinster. Dette betyder, at hvis der i indkomståret er opstået tab, hvor der ikke er opstået en fortjeneste at modregne tabet i, vil tabet blive videreført til senere brug i fremtidige indkomstår. Denne mulighed vil frafalde ved indførslen af lagerbeskatningen, da selskabet i stedet for vil kunne fratrække tabet i den skattepligtige indkomst i indkomståret frem for at frem for at videreføre tabet.

Næringsdrivende selskaber

Fortjeneste ved salg af aktiver beskattes efter Skattelovens § 4, hvis salget sker som led i skatteyderens næringsvej. Med andre ord så bliver selskaber med den primære aktivitet, som værende køb og salg af ejendomme, beskattet efter Skattelovens §4. Ved næring forstås den professionelle, omfattende og systematiske omsætning af den pågældende type aktiv, som sker med videresalg for øje og med det formål at opnå et samlet økonomisk overskud. Dog er dette betinget af, at skatteyderen har erhvervet eller produceret det gældende aktiv med henblik på senere salg med fortjeneste. Aktiver, der ikke er bestemt til at blive omsat som led i næringselskabet, kaldes anlægsaktiver. Afståelsen af anlægsaktiver er undtaget fra beskatning, jf. hovedreglen i Skattelovens § 5, stk. 1, litra a, fordi reglen bygger på en grundlæggende sondring mellem aktiver, der vedrører indkomstfæren, heri anset som værende omsætningsaktiver, og aktiver, som vedrører indkomstgrundlaget, heri anset som værende anlægsaktiver. Det er alene den aktivtype, der drives næringselskab med, der omfattes af beskatningen. Beskatningen af fortjenesten ved næring forudsætter, at fortjenesten er realiseret. Beskatningen af realiseret fortjeneste kan ske ved almindeligt salg, men også andre afståelser af den fulde ejendomsret eller tinglige rettigheder over aktivet udløser beskatning. Næringsbeskatningen omfatter også afståelse ved gave, tvangsauktion, ekspropriation samt

modtagelse af erstatnings- og forsikringssummer. Beskatningen omfatter ikke aktivets undergang, eller den situation, at aktivet mistes ved en kriminel handling, fordi der her ikke realiseres noget handelstab. Tabet vil om muligt kunne trækkes fra i den skattepligtige indkomst efter reglerne om fradrag for driftstab (Skat, C.C.2.1.3.3.2 Næring, 2023).

Både ikke-næringsskattepligtige og næringsskattepligtige selskaber beskattes først ved salg af ejendomme, herfor realisationsprincippet. Der sker ved denne tilgang først beskatning, når ejendommen er solgt, og der modtages likvider, i denne forståelse et vederlag, som kan anvendes til at betale skatten (Jensen, Thygesen, & Keller, 2020).

Lagerbeskatning

Hvis gevinst og tab på aktiver lagerbeskattes, skal indkomstårets gevinst eller tab opgøres som forskellen mellem aktivernes værdi ved indkomstårets slutning og aktivernes værdi ved indkomstårets begyndelse. For aktiver, der er afstået i løbet af indkomståret, anvendes afståelsessummen i stedet for værdien ved indkomstårets afslutning. For aktiver der er erhvervet i løbet af indkomståret, skal anskaffelsessummen anvendes i stedet for værdien ved indkomstårets begyndelse (Skattestyrelsen, C.B.2.1.1.14 Forklaring af lagerbeskatning, 2023).

For privatpersoner gælder, at gevinst og tab på aktier og investeringer normalt medregnes ved indkomstopgørelsen efter realisationsprincippet, hvorimod selskaber skal som udgangspunkt anvende lagerprincippet. Når realisationsprincippet benyttes, medregnes gevinst og tab i skatteansættelsen for det indkomstår, hvori gevinsten eller tabet realiseres, hvorfor realisationsprincippet. Ved afståelse forstås salg, bytte, bortfald og andre former for afhændelse. Det afgørende for fastsættelse af afståelsestidspunktet, er hvornår der foreligger en endelig og bindende aftale om afståelse. Når lagerprincippet anvendes, opgøres indkomstårets gevinst eller tab som forskellen mellem aktivernes værdi ved indkomstårets slutning og indkomstårets begyndelse. På baggrund heraf sker beskatningen af gevinst eller der gives fradrag for tab, som om aktiverne ikke er solgt og gevinsten eller tabet ikke er realiseret. Afståelsessummer, der er skattepligtige efter Ligningslovens § 16 A eller Ligningslovens § 16 B, indgår dog ikke i opgørelsen. Selvom lagerprincippet er tiltænkt selskaber, benyttes lagerprincippet også for gevinst og tab på aktiver og investeringsbeviser udstedt af et investeringsselskab, uanset om det her er aktier som en privatperson er i besiddelse af eller et selskab. Der kan ikke gives tilladelse af Skattestyrelsen til at anvende andre opgørelsesprincipper, når det udtrykkeligt er fastsat i Aktieavancebeskatningsloven, at opgørelsen skal ske efter lagerprincippet. Skattepligtige personer, der udøver næring ved køb og salg af aktier, skal i øvrigt også anvende lagerprincippet ved opgørelsen af gevinst eller tab på investeringsbeviser i investeringsinstitutter med minimumsbeskatning. Desuden skal skattepligtige personer anvende lagerprincippet ved opgørelsen af gevinst og tab på investeringsbeviser i investeringsinstitutter med minimumsbeskatning, hvis den pågældende anvender lagerprincippet ved opgørelsen af gevinst og tab på obligationer, der er optaget til handel på et reguleret marked (Skattestyrelsen, C.B.2.1.7.2 Realisationsprincippet eller lagerprincippet?, 2023).

Ved overgangen til lagerbeskatning skal hver enkelt investeringsejendom værdiansættes til handelsværdien ved indtrædelsen til det nye indkomstår. Investeringsejendommen skal behandles, som om, at den var afstået til handelsværdien på overgangstidspunktet, det vil sige at investeringsejendommen skal behandles som blev den købt på ny i forbindelse med overgangen til lagerbeskatningen. Handelsværdien i denne forbindelse udgør indgangsværdien ved lagerbeskatningen. Ved handelsværdien forstås den værdi, som en uafhængig tredjepart er villig til at købe investeringsejendommen til på et frit marked. Hvis et selskab investerer i nye ejendomme i et indkomstår, vil dette betyde at anskaffelsessummen anses som værende handelsværdien, og dermed indgangsværdien for lagerbeskatningen for den, eller de, gældende investeringsejendomme (Karnov, Lovbekendtgørelse 2019-01-25 nr. 132 om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, 2020).

Udfordringer forbundet med lagerbeskatning

En udfordring forbundet med det nye lovforslag kan være finansieringen af den løbende skattebetaling for virksomhederne. Ved ”de gamle” regler vil virksomheden først blive beskattet ved afståelse af ejendommen, hvorfor de skattemæssige udgifter også forekommer i samme forbindelse, hvilket kan gøre det nemmere for virksomheden at finansiere disse skattemæssige udgifter. Dette aspekt forekommer, da selskaber ved Ejendomsbeskatningsloven har muligheden for at kunne genanbringe realiserede avancer i køb af nye ejendomme eller bygninger, hvis forudsætningerne herfor er overholdt. Ved at kunne genanbringe de realiserede avancer, sikrer selskaberne sig en likviditetsmæssig fordel ved fortsat at udskyde tidspunktet for beskatningen for den solgte ejendom til et senere tidspunkt. Ved lovforslag L7 vil selskabet blive beskattet løbende, hvilket kræver mere likviditetsmæssigt for selskaberne, da selskaberne ved L7 beskattes af ikke likvide dagsværdireguleringer og selskaberne dermed ikke kan finansiere deres skattebetaling med den indtægt, der går til beskatning.

En mulighed for at søge finansiering af lagerbeskatning for selskaber kan derfor være ved at forhøje indtægterne, heri i form af lejeindtægterne. Dog kræves det ved huslejeforhøjelse, at dette varsles i tide, for at en forhøjelse af lejen kan gøre sig gældende. En eventuel huslejeforhøjelse er dog ikke uden risiko. Der foreligger i denne forbindelse en risiko for fraflytninger, og dermed også en ejendom i tomgang, hvilket ikke er forbundet med indtægter, men udelukkende udgifter til ejendommen. Både fraflytninger og eventuelle tomgangsperioder vil påvirke selskabet negativt både resultatmæssigt i resultatopgørelsen, men også likviditetsmæssigt i balancen, hvorfor dette ikke som udgangspunkt vil være en

perfekt løsning for selskabet. Dog kan huslejestigninger stadig være en mulighed, da der typisk er indarbejdet årlige huslejereguleringer, der følger prisindekset i lejekontrakten. Er dette gældende og huslejestigningen følger hermed, og selskabet kender sin lejer, vil det være en mulighed med en øget indtjening i form af huslejestigninger, såfremt disse følger markedet.

En anden mulighed for finansiering af lagerbeskatning vil kunne være i form af ekstern finansiering. Ved ekstern finansiering forstås finansiering fra en ekstern part, altså en part som ikke er direkte involveret med selskabet. En ekstern part kan eksempelvis være en bank, hvorimod en investor, som får en modydelse fra virksomheden, heri eventuelt i form af kapitalandele, ikke betragtes som en ekstern part. Et selskab vil derfor fra ekstern part kunne foretage låneoptagning eller trække på en eventuel kassekredit. Denne finansieringsmulighed er dog ikke noget et selskab bare kan gøre. Dels kræver det at den eksterne part bevilger selskabet lånet samt at selskabet har likviditeten, herunder også på sigt, til at kunne finansiere et eventuelt lån i form af ydelser eller indfri en kassekredit.

Det vil dog ikke være alle selskaber der har ovenstående benævnte udfordringer med likviditeten. Andre selskaber vil have de likvide midler til at finansiere lagerbeskatningen uden at skulle finde ekstra likviditet. Den ekstra skattebetaling forbundet med lagerbeskatningen kan her være en udfordring for de selskaber der ikke har problemer med finansieringen og mere til. Udfordringen ligger i at sådanne selskaber eventuelt kan være påpasselige med at investere i nye ejendomme i Danmark eller forbedre på allerede eksisterende ejendomme, da disse handlinger vil blive berørt af lagerbeskatningen. Derfor vil det ikke være utænkeligt at selskaber i stedet foretager køb af investeringsejendomme i andre lande, hvor selskabet ikke vil blive påvirket af lagerbeskatningen.

For selskaber der tidligere har realiseret betydelige tab på salg af ejendomme, vil det her potentielt være en udfordring at overgå til lagerbeskatning, da tab ved salg af ejendomme jævnfør Ejendomsbeskatningsloven er kildeartsbegrænset, og derfor først kan modregnes i fremtidige gevinster. Lovforslaget om lagerbeskatning har ikke indikeret, at denne mulighed vil gøre sig gældende ved lagerbeskatning. Dette vil derfor betyde at skattemæssige underskud som følge af tab ved salg af ejendomme, vil bibeholdes, selv hvis et selskab har mere end én udlejningsejendom, og alle udlejningsejendomme overgår til lagerbeskatningen. Dog vil visse ejendomme være undtaget fra lagerbeskatningen, hvis disse i en koncern er opkøbt i et indkomstår hvor koncernen ikke længere er opfylder kravene til lagerbeskatningen. I tilfælde hvor en koncern ikke længere opfylder kravene til

lagerbeskatningen, vil udlejningsejendommene fortsat blive beskattet efter Ejendomsbeskatningsloven, og det vil dermed også være muligt at anvende kildeartsbegrænsningen til brug for udligning af tidligere opnåede gamle kildeartsbegrænsede skattemæssige underskud. Det vil dog langt fra være sandsynligt, at størstedelen af de af lagerbeskatningen omfattede koncerner, der vil ende ud i sådan en situation hvor dette er en mulighed. Det er nærmere sandsynligt at der for koncerner vil være positive værdireguleringer, som derfor indgår i lagerbeskatningen, hvilket betyder at muligheden for at realisere gamle kildeartsbegrænsede underskud være minimal.

En anden udfordring forbundet med lagerbeskatningen, vil være at familieejede ejendomsselskaber med fordel kan fremrykke planerne om et generationsskifte, da det her vil være muligt at fordele ejendomsporteføljen mellem flere søskende, hvorfor selskaberne får muligheden for at holde sig under bundgrænsen for lagerbeskatning på 100 millioner DKK, med forbehold for at forældrene ikke er en del af ejerkredsen for disse selskaber (Nordicals, 2021). I en sådan situation vil selskaber kunne undgå at blive omfattet af lagerbeskatningen, og dermed vil den statslige indtægt i forbindelse med de løbende beskatninger ikke være gældende. Ved et generationsskifte skal værdien af selskabet opgøres til handelsværdi. Dette betyder at alle aktiver og passiver skal omregnes til handelsværdier. Disse handelsværdier tager udgangspunkt i markedet. Skal der ske overdragelse af aktiver mellem to interesseforbundne parter, har Skattestyrelsen et særligt fokus på værdiansættelsen, da der her kan være incitament til at værdiansætte lavere end den reelle markedsværdi. Det øgede fokus kommer som følge af antagelsen af, at parterne kan have en øget interesse i at skabe en fordelagtig finansiering for modparten ved at handle til så lav handelsværdi som muligt (Pedersen, 2017). På baggrund heraf, er der et øget fokus på risiciene forbundet med et generationsskifte og hermed også risikoen for manipulation af værdiansættelserne i en negativ retning. Køberen i generationsskiftet skal dog her være opmærksom på, at et køb til en lavere værdiansættelse, vil medføre en lavere indgangsværdi og derfor kunne have væsentlig betydning ved afståelsen af ejendommen i forbindelse med lagerbeskatningen, da der vil forekomme en øget skattemæssig udgift i forbindelse med afståelsen, og dermed også et øget likviditetsbehov i forbindelse med afståelsen.

Indgangsværdi og løbende værdier

Lagerbeskatningen skal hæves fra og med indkomståret 2023 og vil kun omfatte værdistigninger fra og med dette tidspunktet. Beskatningen forventes kun at omfatte værdistigninger fra primo 2023. For ejendomme, der er købt forinden, vil værdistigningen frem til udgangen af indkomståret 2022 dermed stadig først skulle beskattes i det år, hvori ejendommen sælges. Ved overgangen til lagerbeskatning i 2023 vil der kunne fastsættes indgangsværdier. Indgangsværdien vil angiveligt blive handelsværdien af ejendommen, som vil kunne danne grundlag for beskatningen. Dette vil i givet fald gøre indkomstopgørelsen ukompliceret for selskaber, der værdiansætter deres udlejningsejendomme til dagsværdi. Dagsværdi anses som udgangspunkt som værende et udtryk for handelsværdien. Til brug for måling af investeringsejendomme vil den afkastbaserede model kunne anvendes. Udover afkastmodellen vil modeller som eksterne vurderinger eller Discounted Cash Flow model kunne finde anvendelse til fastsættelse af indgangsværdien. Lagerbeskatningen vil indebære, at løbende værdistigninger beskattes løbende, jf. ministersvar fra minister Morten Bødskov (Olesen & Risager, Artikel: De nye regler om lagerbeskatning af ejendomme, 2022).

En udfordring for selskaber forbundet med indgangsværdien er, at der ikke vil blive ændringer til Årsregnskabsloven, hvilket betyder at selskaber stadig regnskabsmæssigt vil kunne indregne ejendomme efter kostprisprincippet, mens skattemæssigt skal ejendomme indregnes til dagsværdi for at beskatningen efter lagerbeskatningsprincippet vil kunne forekomme. Udfordringen hertil ligger i at selskaber vil kunne blive påtvunget en større administrativ byrde her, da der regnskabsmæssigt bliver indregnet til kostpris, mens skattemæssigt til dagsværdi. En anden udfordring er også forbundet med at der skattemæssigt ikke er et væsentlighedsniveau, hvilket betyder at der ikke er mulighed for varianser forbundet med værdiansættelsen. Med andre ord skal værdiansættelsen af investeringsejendommen være præcis, hvilket er en udfordring, da det ikke nødvendigvis er muligt at sammenligne ejendomme 1:1.

Værdinedgang

Hvis der i et senere år konstateres værdifald, vil tidligere års betalte skat ikke blive refunderet, men værdifaldet vil kunne trækkes fra ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst. Det er det princip, der generelt gælder for aktiver, der beskattes efter lagerprincippet, og det er tanken, at dette også vil komme til at gælde for lagerbeskattede ejendomme, jævnfør minister

Morten Bødskov (Olesen & Risager, Artikel: De nye regler om lagerbeskatning af ejendomme, 2022)

Udfordringer forbundet med indgangsværdier

En udfordring forbundet med lagerbeskatningen kan også være et incitament til undervurdering i forbindelse med værdiansættelsen af en investeringsejendom til dagsværdi.

Denne udfordring kan forekomme i forbindelse med indgangsværdien. Udfordringen forbundet med en undervurdering ligger heri ved, at en lavere vurdering af en ejendom vil føre til en lavere lagerbeskatning, hvilket har betydning for selskabets likviditet.

Regnskabsmæssigt vil der vil forekomme et væsentlighedsbegreb, som her betyder at dagsværdien kan variere indenfor et væsentlighedsniveau, som her betyder, at eventuelle varianser forbundet med værdiansættelsen af ejendomme ikke vil være væsentlig for regnskabet og i denne forståelse også regnskabsbruger (Økonomistyrelsen, 2023). Der forekommer dog ikke et sådant væsentlighedsbegreb skattemæssigt. Der vil dog kunne være tale om at der vil forekomme skønsposter, herunder værdiansættelse til dagsværdi, hvori der kan forekomme væsentlige fejl i forudsætningerne, hvori beregningerne benyttes i forbindelse med udarbejdelsen af regnskabet. Disse eventuelle varianser vil SKAT først kunne rette efterfølgende. En undervurdering af dagsværdierne vil også få en direkte indvirkning på skatten.

En lignende udfordring vil her være en for høj indgangsvinkel. Incitamentet for den for høje indgangsvinkel vil her være, at den årlige værdiregulering af dagsværdien vil booste ejendommen yderligere, og dermed føre til lavere vurdering af ejendommen ved afståelse have en lavere værdi, og et selskab i denne forbindelse vil kunne opnå skattemæssige tabsfradrag. Lovforslaget menes dog at have et våben mod en forhøjet indgangsvinkel, da der her menes at realisationssaldoen skal fungere, således selskaberne ikke vil kunne modregne tabsfradrag før realisationssaldoen er udnyttet.

I forbindelse med indgangsværdierne forekommer der her et øget pres på kontrolinstanserne, da indgangsværdierne vil have en betydelig effekt på lagerbeskatningen, og kontrolinstanserne skal dermed sikre at selskaberne beskattes af retvisende værdiansættelser.

Indregningsmetoder

Ifølge Årsregnskabslovens § 33 skal et materielt aktiv indregnes i balancen som et aktiv, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets kostpris kan måles pålideligt, samt fordele og risici forbundet med aktivet skal være overdraget (EY, 2022, p. 308). Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. For en erhvervet investeringsejendom omfatter kostprisen for grunde og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Endvidere indgår efterfølgende forbedringer af investeringsejendommen i kostprisen (EY, 2022, p. 325). Et eksempel på omkostninger direkte tilknyttet investeringsejendommen er advokatombkostninger tilknyttet købet af ejendommen.

Efter første indregning måles investeringsejendomme enten til kostpris med fradrag af afskrivninger og eventuelle nedskrivninger eller til dagsværdi, hvor ÅRL § 38 vælges anvendt. Hvis transaktionsombkostninger, der indgår i kostprisen ved første indregning, ikke kan indeholdes i dagsværdien ved efterfølgende måling, vil disse efterfølgende blive værdireguleret over resultatopgørelsen (EY, 2022, p. 325).

Hvis en virksomhed vælger løbende at omvurdere aktiver til dagsværdi, skal der ske regelmæssige værdireguleringer, når der konstateres afvigelser mellem den regnskabsmæssige værdi og dagsværdien af de aktiver, der måles til dagsværdi (EY, 2022, p. 318).

Kostprisprincippet

Som tidligere nævnt skal materielle aktiver ved første indregning måles til kostpris. Her indregnes de tilknyttede ombkostninger. Er der tale om egenfremstillede materielle aktiver, kan virksomheder i regnskabsklasse B til D vælge at indregne indirekte ombkostninger i kostprisen, som følge af Årsregnskabslovens § 40, stk.1. De indirekte ombkostninger, der kan indregnes er her de indirekte henførbare ombkostninger, såsom husleje til produktion og lager mv (EY, 2022, p. 315). Virksomheder kan også vælge at indregne afholdte finansieringsombkostninger i kostprisen for egenfremstillede materielle anlægsaktiver, eksempelvis låneombkostninger til lån. Dette drejer sig dog kun om lån, der er optaget specifikt til fremstillingen af aktivet (EY, 2022, p. 316).

Årsregnskabslovens §42 kræver, at der foretages nedskrivning af materielle aktiver, hvis den regnskabsmæssige værdi er højere end genindvindingsværdien. Nedskrivningerne skal indregnes i resultatopgørelsen. En tidligere foretaget nedskrivning skal tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke kan opretholdes. Tilbageførsel af nedskrivninger skal

indregnes i resultatopgørelsen. En nedskrivning eller tilbageførsel af en tidligere nedskrivning anses for at være et regnskabsmæssigt skøn, der alene påvirker afskrivningsgrundlaget fremadrettet (EY, 2022, p. 317).

Afskrivninger skal påbegyndes på det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Materielle aktiver med begrænset brugstid skal afskrives systematisk over brugstiden. Ved systematisk afskrivning antages metoderne lineære, progressive og degressive afskrivninger.

Afskrivninger på aktiver ophører først på det tidspunkt, hvor aktivet enten er fuld afskrevet, afhændet eller beskadiget (EY, 2022, pp. 317-318).

Dagsværdiprincippet

Dagsværdi er en markedsbaseret, ikke virksomhedsspecifik måling. Formålet med en måling af dagsværdien er at beregne den pris, hvorved en velordnet transaktion med det formål at sælge aktivet ville finde sted mellem markedsdeltagere på målingsdagen under aktuelle markedsforhold. Eftersom dagsværdi er en markedsbaseret måling, bliver den målt ved brug af forudsætninger, som markedsdeltagerne bruger ved prisfastsættelsen af aktivet, herunder forudsætninger om risici. Ved målingen af dagsværdien skal en virksomhed tage hensyn til aktivets kendetegn, hvis markedsdeltagerne ville tage disse kendetegn i betragtning ved prisfastsættelsen af aktivet på målingstidspunktet. Kendetegnende er eksempelvis aktivets tilstand og placering (Karnov, IFRS 13, 2023).

Der eksisterer forskellige modeller til brug for måling af investeringsejendomme til dagsværdi. Dog indeholder hverken Årsregnskabsloven eller IFRS 13 specifikke angivelsesmodeller, men fokuserer primært på anvendelsen af observerbare data til brug for opgørelse af dagsværdien (PwC, Regnskabshåndbogen, 2021, p. 218).

Dagsværdihierarkiet efter Årsregnskabsloven

Ved dagsværdimåling skal selskaber søge efter den bedste værdiansættelsesmetode, der anvender de højest opnåelige og de mest pålidelige forudsætninger til opgørelse af en dagsværdi. Der er til dette formål indarbejdet et dagsværdihierarki i Årsregnskabslovens § 37. Dagsværdihierarkiet er alene indarbejdet i Årsregnskabsloven til brug for værdiansættelse af finansielle instrumenter. Hierarkiet er indarbejdet i erkendelse af, at der ikke for alle finansielle instrumenter findes kurser på et reguleret marked eller kurser baseret på observerbare input.

Årsregnskabslovens dagsværdihierarki ser ud på følgende måde:

- 1) Salgsværdi på et velfungerende marked.
- 2) Salgsværdi for enkelte bestanddele.
- 3) Kapitalværdi beregnet ved hjælp af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller og værdiansættelsesteknikker.
- 4) Kostpris er undtaget fra Årsregnskabslovens regel om dagsværdi og skal anvendes, hvis en pålidelig salgsværdi ikke kan beregnes.

Hierarkiet viser de forskellige værdiansættelsesmetoder, og er prioriteret i rækkefølge baseret på, hvilken der giver det mest retvisende billede. Selskaber skal som regnskabsaflægger altid forsøge at benytte den øverst mulige værdiansættelse, som selskabet har data til (EY, 2022, p. 81).

Salgsværdien på et aktivt marked

Øverst i dagsværdihierarkiet er salgsværdien på et aktivt marked. Denne metode vil ofte være svær at benytte i virkeligheden som værdiansættelsesmetode ved investeringsejendomme, da for at kunne benytte denne metode, skal der findes en ejendom som er direkte sammenlignelig og ejendommen skal også have de samme egenskaber. Kan man finde en sådan sammenlignelig ejendom, kan selskabet som regnskabsaflægger benytte denne værdiansættelsesmetode ved investeringsejendomme. Er der tale om ejerlejligheder i et ejendomskompleks med ens eller næsten ens lejemål, vil et parameter for niveau 1 i dagsværdihierarkiet være opfyldt. Det andet parameter, der skal være opfyldt for niveau 1 i dagsværdihierarkiet, er at aktivet skal handles på et aktivt marked, hvilket typisk er et boligmarked for investeringsejendomme (Danmark, 2020).

Salgsværdien for de enkelte bestanddele

Salgsværdien for de enkelte bestanddele er niveau 2 i dagsværdihierarkiet. Dog vil denne værdiansættelsesmetode ikke være anvendelig for investeringsejendomme, da investeringsejendomme ikke kan opdeles i enkelte bestanddele, da der her er tale om at sælge hele ejendommen, som vil kunne sælges på et aktivt marked. Er der dog tale om et andet aktiv end investeringsejendomme, vil denne metode kunne anvendes (Danmark, 2020).

Kapitalværdien

Niveau 3 i dagsværdihierarkiet er værdiansættelse ud fra kapitalværdien. Da det kan være svært at værdiansætte investeringsejendomme på baggrund af niveau 1 og niveau 2 i dagsværdihierarkiet, benyttes kapitalværdien typisk til værdiansættelse af investeringsejendomme. Til brug for beregning af kapitalværdien er der 2 modeller. Den ene er den afkastbaserede model og den anden model er DFC-modellen. Beregning ud fra disse 2

modeller kan eventuelt foretages med assistance fra en valuar. Ved brug af disse 2 beregningsmodeller er de valgte forudsætninger af afgørende betydning for den endelige værdi. I den forbindelse er især afkastkravet afgørende for ejendommens dagsværdi, og selv mindre udsving i denne kan få en betydelig effekt. Derudover skal der tages stilling til forudsætninger som forventet inflation, ændringer i huslejeniveau og vedligeholdelsesplaner for ejendommen (Danmark, 2020).

Den afkastbaseret model

En anden metode til måling af investeringsejendomme til dagsværdi er en afkastbaseret model. Ved en afkastbaseret model opgøres værdien med baggrund i ejendommens forventede afkast før renter, også betegnet som driftsafkast, og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. Fastsættelsen af forrentningskravet afgør ejendommens værdi, hvorunder mindre udsving får en betydelig effekt på ejendommens værdi.

Forrentningskravet fastsættes dels på grundlag af samfundsmæssige eller konjunkturbetingede forhold, såsom renteniveau og inflation, og dels på grundlag af en række individuelle kvalitetsforhold for den enkelte ejendom såsom beliggenhed, type samt udbud og efterspørgsel mv (Erhvervsstyrelsen, 2009).

Den afkastbaseret model er også kendt som normalindtjeningsmodellen. Typisk bliver den afkastbaseret model anvendt af selskaber, da denne er forholdsvis let at anvende, samtidig med, at den på mange ejendomme vil give et resultat, der er lige så præcist som ved brug af eksempelvis DFC-modellen, der har en tendens til at være mere kompliceret at anvende. Ofte danner den afkastbaserede model derfor også grundlag for prisfastsættelsen i forbindelse med handel med investeringsejendomme. Den afkastbaserede model forudsætter, at de fremtidige pengestrømme fra ejendommen forventes at være stabile. Jo større udsving i de fremtidige pengestrømme, desto større unøjagtighed vil der være forbundet med den beregnede værdi. Usikkerhed vedrørende udsving taler derfor om at bruge DFC-modellen, da denne model baseres på en konkret vurdering af pengestrømmene fra ejendommen i hvert enkelt af de observerede år. Den afkastbaseret model tager udgangspunkt i de nuværende lejemuligheder og de normaliserede driftsomkostninger for ejendommen. Efterfølgende skal der fastsættes et forrentningskrav, der afhænger af en række faktorer som beliggenhed mv. Efter beregning af den kapitaliserede værdi skal der korrigeres for en række særlige forhold, eksempelvis i form af udskudt vedligeholdelse på ejendommen eller midlertidig tomgang (PwC, Regnskabshåndbogen, 2021, p. 219).

DCF-modellen

En tredje metode til måling af investeringsejendomme til dagsværdi er DCF-modellen. DCF er en forkortelse for Discounted Cash Flow, på dansk diskonteret pengestrøm. DCF-modellen er en indkomstbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien af en virksomhed eller et aktiv, opgøres som den tilbagediskonteret værdi af de forventede fremtidige frie pengestrømme, der kan henføres til det pågældende værdiansættelsessubjekt. Den typisk anvendte form for DCF-model måler værdien på selskabsniveau. En DCF-værdiansættelse kan opdeles i en række faser:

1. Fastlæggelse af det forventede frie cashflow i budgetperioden (FCF)
2. Estimering af diskonteringsfaktor (WACC. WACC = de vejede gennemsnitlige kapitalomkostninger)
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 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 at tillægge markedsværdien af ikke-driftsmæssige aktiver og fratrække markedsværdien af virksomhedens rentebærende gæld.

(Skat, 4.1. DCF-modellen, 2019)

Brug af ekstern ekspertise til vurderingen

Selskaber der som regnskabspraksis benytter måling af investeringsejendomme til dagsværdi, anbefaler IAS 40, men kræver ikke, at selskabet benytter ekstern ekspertise til vurderingen.

Brugen af ekstern ekspertise er dog ikke en værdiansættelsesmetode i sig selv, men kan bidrage med at fastsætte forudsætningerne for opgørelsen af dagsværdien. Valuaren vil typisk også basere sig på en værdiansættelsesmodel og ender dermed med at være en ekstern konsulent som rådgiver ledelsen ved fastlæggelsen af dagsværdien (PwC, Regnskabshåndbogen, 2021, p. 222).

Hvis dagsværdien ikke kan måles pålideligt

I visse tilfælde vil selskaber ikke være i stand til løbende at måle en investeringsejendom til dagsværdi på en pålidelig måde. Sådant en situation opstår ifølge IAS 40, når markedstransaktioner, på et for bygningen tilsvarende marked, er sjældne, og alternative opgørelsesmetoder ikke er mulige. I så fald skal ejendommen under Årsregnskabsloven måles til kostpris med fradrag af eventuelle nedskrivninger. Hvis selskabet tidligere har været i stand til at opgøre ejendommens dagsværdi pålideligt, må det ifølge IAS 40 også anses for muligt i fremtiden (PwC, Regnskabshåndbogen, 2021, p. 222).

Undtagelsen ifølge IAS 40 er særligt relevant for investeringsejendomme under opførelse, da det kan være vanskeligt at foretage en pålidelig opgørelse af dagsværdien for en ejendom, der ikke er færdiggjort og ej heller forventes færdiggjort i den nærmeste fremtid. Dette skyldes dels, at der som oftest ikke vil være et aktivt marked for sammenlignelige handler med ejendomme under opførelse og dels, at der kan være betydelig usikkerhed om ejendommens fremtidige driftsaftak grundet manglende lejekontrakter. Desuden kan der være usikkerhed om færdiggørelsesomkostningerne, hvis ikke der er indgået en fastprisaftale for entreprisen. Pålideligheden af en opgørelse af dagsværdien vil stige i takt med, at usikkerheden om færdiggørelsesomkostningerne og de fremtidige lejeforhold falder. På det tidspunkt, hvor dagsværdien for en investeringsejendom under opførelse kan måles pålideligt, skal ejendommen reguleres til dagsværdi, hvis selskabet har valgt denne regnskabspraksis for investeringsejendomme. Selvom selskabet er nødsaget til at måle en enkelt investeringsejendom til kostpris, når der ikke kan findes en pålidelig dagsværdi herfor, skal virksomhedens øvrige investeringsejendomme stadig måles til dagsværdi, hvis dette er selskabet regnskabspraksis (PwC, Regnskabshåndbogen, 2021, p. 223).

Eksempel på indregning ved brug af DCF-modellen

Til brug for eksemplet er det taget udgangspunkt i ejendommen Dag Hammarskjölds Allé 33, st. th, 2100 København Ø. Udvalgelsen af ejendommen er foretaget ved brug af gennemgang af udbuddet af ejendomme på hjemmesiden www.ejendomstorvet.dk, som er Danmarks største ejendomsportal for investeringsejendomme.

Ejendommen Dag Hammarskjölds Allé 33, er udbudt til 4.050.000 DKK med en anslået startforrentning på 6,06% årligt (Bilag 1).

DCF-modellen

DCF-modellen er en forkortelse for ”Discounted Cash Flow”, som på dansk betyder diskonteret pengestrøm. Grundforudsætningen for både DCF-modellen er ens, nemlig at

værdien af en ejendom afhænger af selve driften. Beregningerne for begge modeller er baseret på den fremtidige indtjening (Retsinformation, 2023).

DCF-modellen er en indkomstbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien af et aktiv (her er der tale om en ejendom), opgøres ved at beregne en kapitalværdi ved at tilbagediskontere et fremtidigt cash-flow, som kan henføres til aktivet, over en periode, som hyppigst er 10 år. Derudover tillægges modellen en terminalværdi, som også skal tilbagediskonteres. DCF-modellen bygger på forskellige variabler, som skal fastsættes med udgangspunkt i den konkrete værdiansættelse af en investeringsejendom. Modellen er opsat i 5 faser som der vil visualiseres i det følgende (Skat, 4.1. DCF-modellen, 2019).

Fase 1: Cash-flow i budgetperioden

Da der typisk i forbindelse med DCF-modellen bliver observeret over en 10-årig periode, vil dette også gøre sig gældende for dette eksempel. Eksemplet bygger på en 10-årig periode, hvoraf det forventede frie cash-flow beregnes for de enkelte år, samt hvor der tages højde for inflation. Eksemplet bygger på salgsprospektet som fremgår af bilag 1.

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Terminal
Lejeindtægt	279.809	285.405	291.113	296.936	302.874	308.932	315.110	321.413	327.841	334.398	341.086
Deposita		139.905	142.703	145.557	148.468	151.438	154.466	157.556	160.707	163.921	167.199
Tomgang											
Bruttoleje	279.809	425.310	433.816	442.493	451.343	460.369	469.577	478.968	488.548	498.319	508.285
Driftsudgifter	87.029	88.770	90.545	92.356	94.203	96.087	98.009	99.969	101.968	104.008	106.088
Renovering / Større vedligeholdelse											
Refunderende driftsudgifter	-55.368	-56.475	-57.605	-58.757	-59.932	-61.131	-62.353	-63.600	-64.872	-66.170	-67.493
Udgifter i alt	31.661	32.294	32.940	33.599	34.271	34.956	35.655	36.369	37.096	37.838	38.595
Frit cash-flow	248.148	393.016	400.876	408.894	417.072	425.413	433.921	442.600	451.452	460.481	469.690

(Budgettet er af egen tilblivelse)

Lejeindtægterne er baseret på salgsprospektet (bilag 1). Da budgettet strækker sig over 10 år, er den forventede årlige huslejestigning fastsat til 2% pr år. Deposita forøges i lighed med lejeindtægterne med 2% pr år. Tomgangsværdien er anslået til 0 DKK, da der ikke forventes tomgang, da ejendommen ligger i det centrale København. Der er ej heller indregnet fremtidig tomgang i budgettet. Ændrer dette sig, skal dette også indarbejdes i budgettet.

Driftsudgifterne er angivet i salgsprospektet til 87.029 DKK. Disse er anslået til at stige med 2% årligt på lige fod med lejeindtægterne. Desuden forekommer der refunderende driftsudgifter jævnfør salgsprospektet, som også er tilskrevet med stigning på 2% pr år. Der forventes ingen større renovering eller vedligeholdelse i perioden. Ændrer dette sig bør det indarbejdes i budgettet.

Fase 2: Fastsættelse af diskonteringsrente

Efter fastsættelsen af det frie cash-flow skal diskonteringsrenten beregnes, da denne bruges til at tilbagediskontere cash-flowet til nutidsværdier ved brug af diskonteringsfaktoren.

Diskonteringsrente for ejendommen fastsættes med udgangspunkt i det generelle renteniveau og individuelle forhold for ejendommen.

Diskonteringsrenten baserer sig på ejernes afkastkrav, den risikofrie rente, beta (systematisk risiko), forventet afkast ved investering i markedsporteføljen samt markedets risikopræmie.

For den risikofrie rente tages der udgangspunkt i renten for statsobligationer pr. 07-12-2022, da der ved statsobligationen antages at denne forekommer med en risikofri rente. Den effektive rente for statsobligationer pr 07-12-2022 udgør 2,15% (Nationalbanken, 2023).

Markedsrisikopræmien består af 3 dele. Den krævede risikopræmie er hovedsageligt afkastet over den risikofrie rente, som en investor skal indse for at retfærdiggøre at acceptere den yderligere risiko for egenkapitalinvesteringen. Markedsrisikopræmien har historisk i gennemsnit udgjort et sted mellem 3,5% og 5,5% (Money, 2023). På baggrund heraf fastsættes i dette eksempel en markedsrisikopræmie på 4%.

Betaværdier kan estimeres på grundlag af den historiske samvariation mellem investingen og afkastet på aktiemarkedet. Betaværdien udgør derfor risikoen ved en investering. Det er kun muligt at beregne betaværdien for noterede selskaber, hvorfor mange i praksis gør brug af en såkaldt "common sense-metode", hvor man kvalitativt indsamler informationer omkring ejendommen og foretager en vurdering af ejendommens samlede risici.

Investerings ejendomme er i udgangspunktet forbundet med mange risici, som man skal tage højde for i værdiansættelsen, såsom afvigelser i budgettet. Budgetter er behæftet med skøn og usikkerheder, hvorfor der er behov for at opstille og medregne risici i diskonteringsrenten.

Disse skal afspejles i betaværdien. For Dag Hammarskjölds Allé 33 beregnes der med en beta på 0,8%, da ejendommen er forbundet med en forholdsmæssig lav risiko.

På baggrund af ovenstående fastsættes der en nominel diskonteringsrente på 6,95 %.

Fase 3: Tilbagediskontering af det forventede frie cash-flow i budgetperioden

Efter fastsættelsen af diskonteringsrenten skal der ske en tilbagediskontering af det fremtidige cash-flow. Indtægter og udgifter har i fremtiden en lavere værdi end i dag, hvorfor disse skal tilbagediskonteres til nutidsværdi for at kompensere for inflation mv.

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Terminal
Lejeindtægt	279.809	285.405	291.113	296.936	302.874	308.932	315.110	321.413	327.841	334.398	341.086
Deposita		139.905	142.703	145.557	148.468	151.438	154.466	157.556	160.707	163.921	167.199
Tomgang											
Bruttoleje	279.809	425.310	433.816	442.493	451.343	460.369	469.577	478.968	488.548	498.319	508.285
Driftsudgifter	87.029	88.770	90.545	92.356	94.203	96.087	98.009	99.969	101.968	104.008	106.088
Renovering / Større vedligeholdelse											
Refunderende driftsudgifter	-55.368	-56.475	-57.605	-58.757	-59.932	-61.131	-62.353	-63.600	-64.872	-66.170	-67.493
Udgifter i alt	31.661	32.294	32.940	33.599	34.271	34.956	35.655	36.369	37.096	37.838	38.595
Frit cash-flow	248.148	393.016	400.876	408.894	417.072	425.413	433.921	442.600	451.452	460.481	469.690
Nutidsværdi af frit cash-flow	2.809.617	2.996.623	2.811.872	2.606.421	2.378.674	2.126.920	1.849.328	1.543.934	1.208.638	841.187	

(Tabel af egen tilblivelse)

Summen af nutidsværdien af det frie cash-flow for alle år udgør i alt 21.173.214 DKK

Fase 4: Beregning af nutidsværdi af terminalperioden

Terminalperioden er perioden efter budgetperioden og sammenfatter ejendommens værdiskabelse, som forventes af finde sted efter budgetperioden. Terminalperioden består af en uendelig serie af fremtidige forecast ved en konstant vækstrate. For terminalperioden skal der beregnes en nutidsværdi i lighed med budgetperioden. Denne værdi kaldes terminalværdien og er en teoretisk konstruktion.

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Terminal
Lejeindtægt	279.809	285.405	291.113	296.936	302.874	308.932	315.110	321.413	327.841	334.398	341.086
Deposita		139.905	142.703	145.557	148.468	151.438	154.466	157.556	160.707	163.921	167.199
Tomgang											
Bruttoleje	279.809	425.310	433.816	442.493	451.343	460.369	469.577	478.968	488.548	498.319	508.285
Driftsudgifter	87.029	88.770	90.545	92.356	94.203	96.087	98.009	99.969	101.968	104.008	106.088
Renovering / Større vedligeholdelse											
Refunderende driftsudgifter	-55.368	-56.475	-57.605	-58.757	-59.932	-61.131	-62.353	-63.600	-64.872	-66.170	-67.493
Udgifter i alt	31.661	32.294	32.940	33.599	34.271	34.956	35.655	36.369	37.096	37.838	38.595
Frit cash-flow	248.148	393.016	400.876	408.894	417.072	425.413	433.921	442.600	451.452	460.481	469.690
Nutidsværdi af frit cash-flow	2.809.617	2.996.623	2.811.872	2.606.421	2.378.674	2.126.920	1.849.328	1.543.934	1.208.638	841.187	
Nutidsværdi af terminalværdi											15.805.915

(Tabel af egen tilblivelse)

For Dag Hammarskjölds Allé 33 udgør nutidsværdien af terminalværdien 15.805.915 DKK.

Fase 5: Beregning af nutidsværdi af budgetperioden og terminalperioden

Nutidsværdien af budgetperioden ifølge fase 3 og nutidsværdien af terminalværdien ifølge punkt 4 sammenlægges, da summen heraf udtrykker den beregnede værdi af ejendommen. For Dag Hammarskjölds Allé 33 udgør den totale ejendomsværdi derfor 36.979.128 DKK.

Afkastmodellen

Ifølge KPMG kan værdiansættelse efter afkastmodellen opdeles i 3 faser (KPMG, 2006).

Fase 1: Fastsættelse af ejendommens driftsafkast

Bestemmelsen af ejendommens driftsafkast skal fastsættes ud fra ejendommens driftsresultat for ét år (KPMG, 2006). De årlige lejeindtægter fastsættes ud fra de indgåede lejekontrakter for det kommende år. Baseret på salgsprospektet jævnfør bilag 1, er den årlige leje fastsat til 279.809 DKK. Af salgsprospektet fremgår det at der er årlige driftsudgifter for i alt 87.029 DKK samt refunderende driftsudgifter for i alt 55.368 DKK, hvilket netto giver årlige driftsudgifter for i alt 31.661 DKK. På baggrund heraf resulteres dette i et driftsafkast på 31.661 DKK i værdiansættelsen svarende til driftsresultatet.

Fase 2: Fastsættelse af diskonteringsrente

Diskonteringsrente for ejendommen fastsættes med udgangspunkt i det generelle renteniveau og individuelle forhold for ejendommen. Den anvendte diskonteringsrente er beregnet i eksemplet ved DCF-modellen og udgør derfor 6,95%.

Fase 3: Fradrag eller tillæg

Til sidst skal værdien, som fremkommer på baggrund af diskonteringsrenten og driftsafkastet korrigeres, såfremt dette er nødvendigt. Tillæg og fradrag forekommer i eksempelvis forudbetalinger, deposita, merleje mv.

For Dag Hammarskjölds Allé 33 skal der korrigeres for indbetalt deposita som udgør i alt DKK jævnfør bilag 1. Lejemålet antages at være udlejet til markedsniveau, lejemålet taget i betragtning samt at der ikke forekommer tomgang. Derfor skal der ikke korrigeres for tomgang og lejeindtægterne afspejler sig i markedslejen. Skulle der renoveres eller lignende skal dette dog korrigeres for i værdiansættelsen.

Alle væsentlige og aktuelle tilgængelige forhold for Dag Hammarskjölds Allé 33 vurderes, at være inddraget i forbindelse med beregningen af dagsværdien heraf. På baggrund af de 3 faser udgør værdiansættelsen af ejendommen baseret på afkastmodellen som følgende:

1. Ejendommens driftsafkast = 31.661 DKK
2. Diskonteringsrente = 6,95 %
3. Korrektion til dagsværdi = 0 DKK

Med et forrentningskrav på 6,95 % og et driftsafkast på 31.611 beregnes dagsværdien for Dag Hammarskjölds Allé 33 til i alt at udgøre 2.809.617 DKK før tillæg i form af deposita. Efter tillæg af deposita udgør dagsværdien i alt 2.940.431 DKK.

Da der for Dag Hammarskjölds Allé i salgsprospektet ikke er oplyst om udsigt til særlige ændringer for ejendommen, ændringer i huslejeindtægterne eller omkostningerne, kan det her være mest retvisende at anvende afkastmodellen. Dog kan der fortsat opstå forskelle i værdiansættelsen alt afhængigt af variable mv. For at synliggøre ændringerne i dagsværdien hvis der forekommer ændringer i variabler, kan det derfor være fordelagtigt at udarbejde følsomhedsanalyser, hvori ændringer i varianser fremgår. På baggrund heraf vil det være muligt at tage højde for eventuelle ændringer i variabler, hvorfor der vil forekomme større sikkerhed i forbindelse med værdiansættelsen af investeringen, da der i en følsomhedsanalyse vil blive synliggjort hvilke konsekvenser ændringerne vil få for værdiansættelsen.

Udfordringer forbundet med værdiansættelsesmetoderne

Værdiansættelse til dagsværdi kan være en tung opgave uanset om DCF-modellen, salgsværdien for enkelte bestanddele, kapitalværdien eller den afkastbaserede model der anvendes, da der ved værdiansættelse til dagsværdi forekommer en tungere administrativ arbejdsopgave i forbindelse hermed. Dertil kommer at værdiansættelse til dagsværdi generelt bygger på skøn over værdien, da man her anvender komplekse beregninger, hvori facit ikke kendes. Den administrative arbejdsopgave varierer fra model til model, dog kan der fra model til model også være forskel på bevisstyrken i beregningen af dagsværdi.

Ser man på værdiansættelse af dagsværdi på baggrund af salgsværdien for enkelte bestanddele vil den administrative arbejdsopgave her som udgangspunkt være mindre, da der her tages udgangspunkt i salgsprisen på lignende ejendomme. Dog bliver beregningen af værdien dog også mere upræcis i forbindelse med at det typisk ikke er til at sammenligne ejendomme 1:1 på det pågældende tidspunkt. Der kan eksempelvis sammenholdes med en ejendom opført magen til, mens standen på de to ejendomme kan variere. Desuden kan der her opstå udfordringer i forbindelse med dokumentationen overfor skat, da denne værdiansættelsesmetode ikke er nær så præcis som andre metoder.

Værdiansættelse til dagsværdi ved brug af DCF-modellen og den afkastbaserede model, vil typisk være fordelagtig i forbindelse med dokumentationskravet overfor SKAT. Har man anvendt i forbindelse med disse værdiansættelsesmodeller benyttet modeller og beregninger til værdiansættelsen, vil man som udgangspunkt have dokumentationen til SKAT, da det her

kan fremvises hvordan man er nået frem til værdiansættelsen af ejendommen, og der her ikke foreligger den samme mængde skøn og vurderinger som ved salgsværdien for de enkelte bestanddele. Der skal dog i denne forbindelse også være et fokus på, at DCF-modellen kan være en omfattende administrativ arbejdsopgave, hvis beregningerne skal kunne anvendes til en præcis beregning, som der foreligger krav til hos SKAT. Her vil den afkastbaserede model være en mere simpel model at anvende, hvorfor den administrative arbejdsopgave også bliver mindre. Dog forekommer den afkastbaserede model også mere upræcis, da små ændringer i de anvendte forudsætninger kan give store udsving i den beregnede dagsværdi. I forbindelse med værdiansættelse til dagsværdi efter DCF-modellen forekommer der skøn, da dagsværdiberegningen baseres på budgetter og diskonteringsrente, hvor modellen baseres på ledelsens subjektive forudsætninger. På baggrund af dette kan der ikke foretages en endegyldig afstemning af et skøn, og der kan ikke med garanti defineres et endegyldigt facit på beregningen, da størstedelen af disse vurderinger bygger sig på en forventning og vurdering af fremtiden. Dette betyder at, der foreligger regnskabsmæssige skøn. I en revisors øjemed er det i denne forbindelse revisors opgave at kontrollere, hvorvidt oplysningerne i årsrapporten giver et retvisende billede jævnfør Årsregnskabslovens § 11, samt kontrollere, om årsrapporten er aflagt efter lovens forskrifter. Når der er tale om ledelsens fastsatte skøn, eksempelvis i form af dagsværdiberegninger, skal revisionen tilrettelægges ud fra kravene beskrevet i ISA 540. Ved at revisionen skal være ajourført af ISA 540, betyder dette et øget dokumentationskrav af revisors risikovurdering, de anvendte modeller samt de bagvedliggende forudsætninger for skønnene. Derudover foreligger der også et større krav til ledelsens dokumentation og kvaliteten deraf. At revisionen skal være ajourført af ISA 540 har til formål at styrke uafhængigheden og tilføre en mere kritisk tilgang til revisionen af regnskabsmæssige skøn (FSR, 2020). Revisor skal dermed gennem risikovurderingshandlingerne opnå en forståelse for virksomhedens, dens interne kontroller og tidligere års regnskabsmæssige skøn, for at kunne danne et tilstrækkeligt grundlag for at vurdere risikofaktorerne. Selvom selskabet har udarbejdet og beregnet en værdiansættelse til dagsværdi for ejendommen, skal revisor forholde sig til beregningerne og opgave teamets kompetencer. Dette betyder, at hvis revisor ikke finder det tilstrækkeligt dokumenteret, eller hvis det er vurderet at ledelsen ikke har kompetencerne til beregningen af dagsværdi, er denne arbejdsopgave udført uden et tilfredsstillende resultat, da revisor kan pålægge krav om at der skal anvendes specialister på området til vurderingen, med henblik på at kunne udføre de korrekte risikovurderinger, således det er muligt at afdække alle risici.

Den helt store udfordring ved lovforslaget L7 om lagerbeskatning af fast ejendom, ligger i at værdiansættelsesmodellerne kan som belyst være svære at anvende, samtidig med at dagsværdien kan afhænge af få forudsætninger men også påvirkes af mindre faktorer. Dette rejser et tvivlsspørgsmål på hvorfor der skal beregnes skattemæssige indtægter og skattemæssige udgifter på baggrund af værdier, som er forholdsvis usikre. Fastsættelsen af dagsværdierne kan både være svære at gennemgå for professionelle rådgivere samt SKAT, som har til opgave at kontrollere beregningerne, hvilket også her vil give en udfordring både samfundsmæssigt men også for virksomhederne, da der ikke her foreligger et konkret facit, hvorfor det er op til de enkelte vurderingsmænd at vurdere om værdiansættelsen er foretaget korrekt efter praksis. På baggrund heraf vil det derfor fortsat være mest fordelagtigt for selskaberne at tilpasse værdierne af ejendomme, og dermed også de skattemæssige indtægter og skattemæssige udgifter, til den værdi, der giver det mest retvisende billede. Hvis selskaberne påtvinges lagerbeskatning af fast ejendom, vil dette dermed ikke udelukkende give en tungere administrativ arbejdsopgave for selskaberne, men også for professionelle rådgivere og SKAT.

Praktisk eksempel på salg af ejendom

Denne del af projektet vil indeholde beregningseksempler ved salg af ejendom, hvor den likviditetsmæssige forskel mellem den nuværende beskatningsform og lagerbeskatning vil fremgå. Samtidig vil der i afsnittet blive beskrevet hvilke konsekvenser, samt hvilke udfordringer der kan være i forbindelse med lagerbeskatning af ejendomme.

Eksempel på salg ved nuværende beskatningsregler ved værdistigning

For at kunne sammenholde forskellene mellem den nuværende beskatningsform og lagerbeskatning, omfatter dette eksempel et salg af ejendom ud fra nuværende beskatningsregler ved værdistigninger. Til eksemplet er der opsat nogle forudsætninger for den ejendom salget omhandler:

Ejendommen er anskaffet i 2013 til 27.000.000 DKK med en grundværdi på 11.825.000 DKK hvoraf der er nedskrevet 5.000.000 DKK på ejendommen.

Ejendommen er solgt i 2025 til 35.000.000 DKK, hvoraf DKK 15.400.000 DKK er grund og 19.600.000 DKK er bygning.

Bygningen er afskrivningsberettiget.

Anskaffelsessum = 27.000.000 DKK

Bygning = 15.175.000 DKK

Afskrivninger = 6.677.000 DKK

Salgssum = 35.000.000 DKK

Nedskrevet værdi = 5.000.000 DKK

Avance/tabsfradrag = 30.000.000 DKK

Genvundne afskrivninger = 6.677.000 DKK

Selskabet har afskrevet skattemæssigt på ejendommen siden anskaffelsen i 2013.

Ejendommen er afskrevet med 4% årligt efter lineær metode. Afskrivningsgrundlaget omfatter anskaffelsessummen fratrasket grundens værdi på 11.835.000 DKK, og er dermed opgjort til 15.175.000 DKK med årlige afskrivninger på 607.000 DKK svarende til 4% årligt. Gennem perioden 2013-2025 er der afskrevet 6.677.000 DKK, som selskabet har skattemæssigt fradrag for. Der er foretaget skattemæssige afskrivninger frem til afståelsesåret.

Bygningens skattemæssige værdi er i 2024 opgjort til 8.498.000 DKK, svarende til bygningens anskaffelsessum på 15.175.000 DKK fratrukket de foretagne lineære skattemæssige afskrivninger. Til opgørelsen af de genvundne afskrivninger, opgøres det hvorvidt der er opstået en avance eller et tab i forhold til bygningens nedskrevne værdi. Avancen eller tabet er bygningens salgssum fratrukket den nedskrevne værdi. I eksemplet er ejendommen solgt for 35.000.000 DKK, hvoraf 15.400.000 DKK udgør bygningens værdi og det resterende udgør grundens værdi. Salgssummen på de 35.000.000 DKK fratrukket den nedskrevne værdi på 5.000.000 DKK giver en avance på 30.000.000 DKK. Selskabet kan kun blive beskattet af de afskrivninger, som selskabet tidligere har fået fradrag for, hvorfor de genvundne afskrivninger opgøres til 6.677.000 DKK. De genvundne afskrivninger beskattes med 22%, og medfører derfor en beskatning på 1.468.940 DKK.

Til brug for opgørelse af den skattepligtige avance ved salg af ejendom, opgøres ejendommens anskaffelsessum som fratrækkes ejendommens salgssum. I 2013 blev ejendommen anskaffet til 27.000.000 DKK inklusiv handelsomkostninger. Hvis en ejendom er anskaffet før de 19. maj 1993, kan sælgeren som alternativ til den kontante anskaffelsessum vælge en af nedenstående værdier:

- 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 halvdelen af stigningen fra denne værdi til ejendomsværdien pr. 1. januar 1996
- Ejendomsværdien pr. 19. maj 1993 ved gennemført § 4B-vurdering.

Der kan frit vælges mellem ovenstående værdier, dog er det ikke muligt at fradrage et tab på en ejendom, udover hvad der kan beregnes med udgangspunkt i de 3 sidstnævnte indgangsværdier (Beierholm, 2021, p. 12). Da selskabets ejendom ikke er anskaffet før 19. maj 1993 er ovenstående dog ikke en mulighed. Dog kan der tillægges et årligt tillæg. Til den kontante anskaffelsessum, eller den valgte indgangsvinkel, kan der fra og med anskaffelsesåret, dog tidligst 1993, tillægges et beløb på 10.000 DKK pr. kalenderår. Der gives ikke et sådant tillæg for salgsåret, medmindre købsåret og salgsåret er det samme. Der gives også tillæg til ubebyggede grunde. Afstås kun en del af en grund eller ejendom, og/eller er der flere ejere af samme grund eller bygning, vil der alene kunne beregnes forholdsmæssige tillæg (Beierholm, 2021, p. 12).

På baggrund af ovenstående vil der tillægges 110.000 til anskaffelsessummen for selskabets ejendom. På baggrund heraf bliver den samlede anskaffelsessum opgjort til 27.110.000 DKK. Salgssummen i 2025 er 35.000.000 DKK. På baggrund heraf bliver den samlede skattepligtige avance opgjort til 7.890.000 DKK, som for et selskab beskattes med 22%, hvilket medfører en beskatning på 1.735.800 DKK heraf.

Skattepligtig avance jf. ejendomsbeskatningsloven = 7.890.000 DKK

Genvundne afskrivninger = 6.677.000 DKK

Det samlede beskatningsgrundlag til beskatning ved afståelse udgør den skattepligtige avance efter ejendomsbeskatningsloven tillagt de genvundne afskrivninger efter afskrivningsloven. På baggrund heraf udgør selskabets samlede beløb til beskatning ved afståelse i alt 14.567.000 DKK, hvoraf der beskattes med 22%. Samlet set beskattes selskabet af 14.567.000 DKK ved salg af ejendommen i 2025, svarende til 3.204.740 DKK efter de nuværende regler.

Eksempel på salg af ejendom ved nuværende beskatningsregler ved værditab

For at kunne sammenholde forskellene mellem den nuværende beskatningsform og lagerbeskatning, omfatter dette eksempel et salg af ejendom ud fra nuværende beskatningsregler ved værditab. Til eksemplet er der opsat nogle forudsætninger for den ejendom salget omhandler:

Ejendommen er anskaffet i 2013 til 27.000.000 DKK med en grundværdi på 11.825.000 DKK hvoraf der er nedskrevet 5.000.000 DKK på ejendommen.

Ejendommen er solgt i 2025 til 25.000.000 DKK, hvoraf DKK 11.000.000 DKK er grund og 14.000.000 DKK er bygning.

Bygningen er afskrivningsberettiget.

Anskaffelsessum = 27.000.000 DKK

Bygning = 15.175.000 DKK

Afskrivninger = 6.677.000 DKK

Salgssum = 25.000.000 DKK

Nedskrevet værdi = 5.000.000 DKK

Avance/tabsfradrag = 20.000.000 DKK

Genvundne afskrivninger = 6.677.000 DKK

Selskabet har afskrevet skattemæssigt på ejendommen siden anskaffelsen i 2013.

Ejendommen er afskrevet med 4% årligt efter lineær metode. Afskrivningsgrundlaget omfatter anskaffelsessummen fratrukket grundens værdi på 11.835.000 DKK, og er dermed opgjort til 15.175.000 DKK med årlige afskrivninger på 607.000 DKK svarende til 4% årligt. Gennem perioden 2013-2025 er der afskrevet 6.677.000 DKK, som selskabet har skattemæssigt fradrag for. Der er foretaget skattemæssige afskrivninger frem til afståelsesåret. De genvundne afskrivninger beskattes med 22%, og medfører derfor en beskatning på 1.468.940 DKK. På baggrund af tidligere oplyste vedrørende tillæg vil der tillægges 110.000 til anskaffelsessummen for selskabets ejendom. På baggrund heraf bliver den samlede anskaffelsessum opgjort til 27.110.000 DKK. Salgssummen i 2025 er 25.000.000 DKK. På baggrund heraf bliver den samlede skattepligtige avance opgjort til -2.110.000 DKK, som for et selskab beskattes med 22%, hvilket medfører en beskatning på -464.200 DKK heraf.

Skattepligtig avance jævnfør Ejendomsbeskatningsloven = -2.110.000 DKK

Genvundne afskrivninger = 6.677.000 DKK

Det samlede beskatningsgrundlag til beskatning ved afståelse udgør den skattepligtige avance efter ejendomsbeskatningsloven tillagt de genvundne afskrivninger efter afskrivningsloven. På baggrund heraf udgør selskabets samlede beløb til beskatning ved afståelse i alt 4.567.000 DKK, hvoraf der beskattes med 22%. Samlet set beskattes selskabet af 4.567.000 DKK ved salg af ejendommen i 2025, svarende til 1.004.740 DKK efter de nuværende regler.

Eksempel på lagerbeskatning af ejendomme for selskab med værdistigning

I dette eksempel tages der udgangspunkt i at lagerbeskatningen bliver indført, og ellers baseres eksemplet på de samme forudsætninger som i eksemplet på salg ved de nuværende beskatningsregler:

- Ejendommen er anskaffet i 2013 til 27.000.000 DKK, hvoraf grundens værdi udgør 11.825.000 DKK.
- Ejendommen er solgt i 2025 til 35.000.000 DKK, hvoraf grundens værdi udgør 15.400.000 DKK og bygningen udgør 19.600.000 DKK.
- Bygningen er afskrivningsberettiget.

Forudsætninger på baggrund af indførelsen af lagerbeskatning:

- Ejendommen måles til dagsværdi fra 2023 og lagerbeskattes fra 2024
- Indgangsværdien i 2023 på 30.000.000 DKK.
- Estimeret stigning i dagsværdi på 2,2% pr. år.

Afskrivningsgrundlaget er uændret i forhold til eksemplet med salg ved de nuværende beskatningsregler, og udgør dermed 15.175.000 DKK. Eftersom ejendommen fra 2023 opgøres til dagsværdi, vil det efterfølgende ikke være muligt at foretage skattemæssige afskrivninger. Derfor foretages der kun skattemæssige afskrivninger frem til 2022, hvilket svarer til at selskabet har afskrevet på ejendommen i 9 år skattemæssigt, og dermed også samlet opnået fradrag for 5.463.000 DKK i form af skattemæssige afskrivninger. Den nedskrevne værdi for ejendommen efter ophør af afskrivninger, opgøres til 4.000.000 DKK. Salgssummen opgøres fortsat til 35.000.000 DKK, hvorefter avancen herefter udgør 31.000.000 DKK. Efter indførelsen af lagerbeskatningen har dette betydning for selskabet, da avancen på ejendommen dermed er højere end afskrivningerne, hvorfor selskabet beskattes på de 31.000.000 DKK. Da det er oplyst at det forventes at værdistigninger eller værdifald frem til år 2023 først vil blive beskattet eller fradraget ved afståelse af ejendommen, hvorfor det antages, at de genvundne afskrivninger også først beskattes ved afståelse af ejendommen.

Ejendomsavanceopgørelsen vil være 7.890.000 DKK på lige fod med eksemplet for de nuværende regler, da der ikke ændres på anskaffelsessummer og afståelsessummer.

Til opgørelse af lagerbeskatningen fra 2024 til 2025 antages det, at ejendommens dagsværdi er opgjort til 30.000.000 DKK i 2023, samt at dagsværdien stiger med 2,2% årligt. Selskabet beskattes ikke af en eventuel værdistigning i 2023, da året 2023 benyttes som et overgangså, hvor selskabet kan få reguleret indgangsværdien til dagsværdi. Ved en værdistigning fra 2023 til 2024 på 2,2% skal selskabet beskattes af en urealiseret gevinst for ejendommen på 660.000 DKK. Denne urealiseret gevinst svarende til 660.000 DKK beskattes med en selskabsskat på 22% svarende til 145.200 DKK. Det samme princip gælder for perioden 2024 til 2025. I 2025 beskattes selskabet 148.394,40 DKK for ejendommen på baggrund af en værdistigning fra år 2024 på 674.520 DKK. Skatten betales løbende og udgør i alt 293.594,40 DKK på baggrund af den samlede værdistigning på 1.334.520 DKK.

Ved opgørelse af den samlede beskatning ved salget af ejendommen tages der højde for at selskabet allerede er blevet beskattet løbende via lagerbeskatningen, hvorfor disse ved afståelse af ejendommen fratrækkes i restsummen til beskatning ved afståelse. Den skattepligtige avance jf. ejendomsbeskatningsloven udgør 7.890.000 DKK, de genvundne

afskrivninger udgør 5.463.000 DKK og den samlede lagerbeskatning gennem perioden udgør 293.594,40 DKK. På baggrund heraf skal selskabet beskattes af de 13.059.405,60 DKK. Med en selskabsskat på 22% svarer dette til 2.873.069,23 DKK. Afskrivningsgrundlaget er uændret i forhold til eksemplet med salg ved de nuværende beskatningsregler, og udgør dermed 15.175.000 DKK. Eftersom ejendommen fra 2023 opgøres til dagsværdi, vil det efterfølgende ikke være muligt at foretage skattemæssige afskrivninger. Derfor foretages der kun skattemæssige afskrivninger frem til 2022, hvilket svarer til at selskabet har afskrevet på ejendommen i 9 år skattemæssigt, og dermed også samlet opnået fradrag for 5.463.000 DKK i form af skattemæssige afskrivninger.

Eksempel på lagerbeskatning af ejendomme for selskab med værditab

Ved dette eksempel tages der fortsat udgangspunkt i den tidligere anvendte ejendom, dog vil indgangsværdien i dette eksempel være højere end afståelsesværdien, således eksemplet tager udgangspunkt i værditab. Dette gøres for at se hvilken effekt værditabet har på beskatningsgrundlaget samt skatten, hvis ejendommen værdi i værdi i de år ejendommen lagerbeskattes.

Det antages at ejendommen er anskaffet i 2013 til 27.000.000 DKK, hvoraf grundværdien udgør 11.825.000 DKK. Ejendommen sælges i 2025 til en pris på 30.000.000 DKK, hvoraf bygningen udgør 16.800.000 DKK og grundens værdi udgør 13.200.000 DKK. Bygningens værdi er afskrivningsberettiget frem til år 2023, hvor lagerbeskatningen er gældende fra. Ejendommen måles til dagsværdi fra år 2023 og lagerbeskattes fra år 2024. Indgangsværdien i 2023 udgør 35.000.000 DKK. På baggrund heraf er der et estimeret fald i dagsværdi på 2.500.000 DKK pr. år. Ejendomsavanceopgørelsen vil være 7.890.000 DKK på lige fod med eksemplet for de nuværende regler, da der ikke ændres på anskaffelsessummer og afståelsessummer.

Ved en indregning til dagsværdi i 2023 på i alt 35.000.000 DKK og med et årligt estimeret fald på dagsværdi på 2.500.000 DKK udgør det urealiserede tab for ejendommen på 550.000 DKK, svarende til 22% af den årlige værdiregulering. Dette urealiserede tab udgør i alt 1.100.000 DKK, hvilket selskab får fradrag for i perioden. Tabet går fra et urealiseret tab til et realiseret tab i året for afståelsen af ejendommen, hvorfor tabet i dette år fradrages i indkomstopgørelsen og dermed reducerer det skattemæssige resultat.

Det samlede beskatningsgrundlag til beskatning ved afståelse udgør den skattepligtige avance efter ejendomsbeskatningsloven tillagt de genvundne afskrivninger efter afskrivningsloven

modregnet det urealiserede tab i forbindelse med lagerbeskatningen for perioden. På baggrund heraf udgør det samlede beskatningsgrundlag til beskatning 14.453.000 DKK, hvoraf den skattemæssige værdi udgør 3.179.660 DKK svarende til 22% i selskabsskat af de 14.453.000 DKK. Beskatningsgrundlaget forhøjes ved afståelse, da selskabet løbende gennem perioden har fået fradrag for den værdimæssige forringelse.

Eksempel på beskatning af ejendom for person

Ved dette eksempel tages der udgangspunkt i en personlig virksomhed frem for et selskab. Dette eksempel er medtaget for at visualisere forskellen i reglerne mellem en personlig virksomhed frem for et selskab.

Det forventes ikke at reglerne om lagerbeskatning ville omfatte personlige selskaber, hvorfor der ikke foretages beregning af lagerbeskatning for perioden. På baggrund heraf har virksomheden mulighed for at afskrive skattemæssigt på lige fod med eksemplet vedrørende de nuværende regler. Der tages udgangspunkt i en ejendom købt i 2013 købt til en samlet værdi på 27.000.000 DKK, hvoraf grundens værdi udgør 11.825.000 DKK og bygningens værdi udgør 15.175.000 DKK og er afskrivningsberettiget. På baggrund heraf udgør de genvundne afskrivninger 6.677.000 DKK. Ejendomsavancen vil være den samme som i eksemplet med de nuværende regler, hvilket betyder den skattepligtige avance jf. ejendomsbeskatningsloven udgør 7.890.000 DKK ved afståelse af ejendommen. Det samlede beløb til beskatning ved afståelse udgør derfor i alt 14.567.000 DKK.

Ved personligt ejede virksomheder er der 3 beskatningsordninger der kan vælges imellem:

1. De almindelige personskatteregler
2. Virksomhedsordningen
3. Kapitalafkastordningen.

Dog bliver personligt ejede virksomheder som udgangspunkt beskattet efter de almindelige personskatteregler. Personligt ejede virksomheder kan vælge at blive beskattet efter enten virksomhedsordningen eller kapitalafkastordningen, dog kræver begge disse modeller mere fra den personligt ejede virksomhed side (Skatteministeriet, Skat af personligt ejet virksomhed, 2023).

I dette eksempel tages der udgangspunkt i de almindelige personskatteregler efter Personskatteloven. For både 2022 og 2023 har der været et skatteloft for personlig indkomst på 52,07% jf. Personskattelovens § 19, stk. 1, og en skattesats på 42% ved højeste trin af

beskatning af aktieindkomst jf. Personskattelovens § 8 a, stk. 1 og 2 (Skatteministeriet, Personskatteloven, 2022). Skattepligtige avancer beskattes som kapitalindkomst jf. Personskattelovens § 4, stk. 1, nr. 14, hvilket medfører en beskatning på 42% af den skattepligtige avance efter Ejendomsbeskatningsloven. Dette svarer til 3.313.800 DKK svarende til 42% af de 7.890.000 DKK, som udgør den skattepligtige avance efter Ejendomsbeskatningsloven da der her er tale om positiv kapitalindkomst. Da skatteloftet for personlig indkomst udgør 52,07% bliver denne sats benyttet til beregning af beskatningen af den personlige indkomst, som beregnes ud fra de genvundne afskrivninger efter Afskrivningsloven. Med genvundne afskrivninger for i alt 6.677.000 DKK og en skatteprocent på 52,07% udgør den personlige beskatning i alt 3.476.713,90 DKK. I alt vil den personlige virksomhed have en samlet skat til betaling på 6.790.513,90 DKK i forbindelse med afståelse af ejendommen i 2025.

Eksempel på beskatning ved salg af kapitalandele

Sælger et selskab en virksomhed skal salgssummerne for de solgte driftsmidler trækkes fra i saldobærdien. Hvis der er flere virksomheder, og en af dem ophører, skal der ske en opgørelse af fortjeneste eller tab på driftsmidler og skibe, som skal medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst (Skatteministeriet, C.C.2.4.2.4.3.3. Salg eller ophør af virksomhed, 2023). Ved salg af en virksomhed der ejer en ejendom, vil det være muligt at sælge ejendommen skattefrit ved at sælge hele selskabet, da ejendommen her således ikke bliver solgt, mens selskabet bliver solgt. Dette betyder at hvis man har et selskab hvis eneste driftsmæssige aktivitet er at besidde ejendomme og man ønsker at sælge ejendommen, kan hele selskabet sælges for at undgå en beskatning af ejendommen, hvis salg af tilknyttet virksomhed, også kendt som datterselskab. Hele formålet ved lagerbeskatningen er netop at selskaber ikke skal kunne undgå at blive beskattet af ejendomsavancen, hvorfor der skal beskattes løbende.

Til dette eksempel tages der udgangspunkt i et selskab, hvis eneste driftsmæssige aktivitet er at have ejendommen. Selskabet sælges i 2025 til en værdi af 35.000.000 DKK svarende til ejendommens værdi. Dette vil efter de nuværende regler betyde at ved salg af et datterselskab vil der være her være en beskatning på 0 DKK i 2025.

Ved indførsel af lagerbeskatningen herunder også i forbindelse med salg af kapitalandele, tages der udgangspunkt i at ejendommen måles til dagsværdi fra 2023 og lagerbeskattes fra 2024. Der vil i 2023 være en indgangsværdi på 30.000.000 DKK og der vil være estimerede

værdistigninger i dagsværdien på 2,2% pr. år. På baggrund heraf vil selskabet blive beskattet af værdistigninger fra år 2024 til afståelsen, hvilket svarer til samlede værdistigninger for 1.334.520 DKK. Dette medfører at selskabet hen over perioden, hvilket medfører at selskabet hen over perioden skal betale 293.594,40 DKK.

Likviditetsmæssige konsekvenser ved lagerbeskatning

De tidligere gennemgåede eksempler på typer af salg af ejendomme er alle gennemgået med henblik på at undersøge de likviditetsmæssige konsekvenser ved indførelse af lagerbeskatning af ejendomme. Derfor vil dette afsnit tage udgangspunkt i salgs eksemplerne, hvor der vil blive udført sammenligninger mellem de nuværende beskatningsregler og lagerbeskatning. Dette gøres for at vise, hvilke skattebetalinger der vil være for selskaberne, alt afhængigt af beskatningsformen.

Ved salg af ejendom med værdistigning er der her primært tale om tidsmæssige forskelle i hvornår beskatningen finder sted. Sammenholder man salget af ejendommen med værdistigning med salget ifølge Ejendomsbeskatningsloven, vil man kunne se at ved beregningen af lagerbeskatning med værdistigning at selskabet samlet har en skatteomkostning på 2.873.069,23 DKK, mens der ved beregning efter Ejendomsbeskatningsloven forekommer en skatteomkostning på 3.204.740 DKK. Der vil med andre ord være en likviditetsmæssig gevinst for selskabet i denne sammenhæng ved at benytte sig af lagerbeskatningen, hvis selskabet har likviditeten til denne behandling over den gældende periode, da skatteomkostningerne er mindre, men kommer løbende gennem perioden og ikke først ved afståelse af ejendommen. Derudover vil der ved lagerbeskatning ikke skulle betales skat af de genvundne afskrivninger som ved Ejendomsbeskatningsloven, da ejendommen ved lagerbeskatning indregnes til dagsværdi, hvori der ikke forekommer afskrivninger men værdireguleringer. Den generelle forskel på de to beregningsmodeller er, at ved lagerbeskatning opnås eventuelle fradrag gennem perioden hvori selskabet er i besiddelse af ejendommen, mens ved Ejendomsbeskatningsloven opnås eventuelle fradrag ved afståelsen af ejendommen.

Ved salg af ejendom med værditab, beregnet ud fra lagerbeskatning, udgør den skattemæssige omkostning i alt 3.179.660 DKK, mens der ifølge behandling jævnfør Ejendomsbeskatningsloven vil være en skattemæssig omkostning på 1.004.740 DKK. Her vil det med andre ord være mere fordelagtigt at benytte Ejendomsbeskatningslovens beregningsmodel, da der her slutteligt vil opstå et øget skattemæssigt fradrag på baggrund af

de ejendomsavanceopgørelsen. Det kræves dog af selskabet at selskabet har likvide midler, der kan finansiere lagerbeskatningen frem til afståelsestidspunktet, for at denne beskatningsmodel vil være mest fordelagtig.

Det er ikke muligt at sammenholde lagerbeskatningen ved salg af ejendom for en virksomhed med et salg for en personlig virksomhed, da den personlige virksomhed ikke er omfattet af lagerbeskatningen. Dog er selskabsskatten væsentligt lavere end personskatten, hvilket betyder at her vil lagerbeskatningen være fordelagtig for et selskab kontra en personligt ejet virksomhed.

Sammenholder man lagerbeskatning ved salg af ejendom med salg af kapitalandele, ses det her at begge er omfattet af lagerbeskatningen. Dette skyldes, at der fra regeringens side forekommer et ønske om, at virksomheder ikke skal kunne handle ejendomme og opnå skattemæssige fordele ved blot at sælge hele selskabet og ikke udelukkende ejendommen. Ved eksemplet på salg af kapitalandele, vil en virksomhed omfattet af lagerbeskatningen, skulle betale 293.594,40 DKK i skat gennem lagerbeskatningen, mens der ved salget af ejendommen jævnfør Ejendomsbeskatningsloven forekommer beskatning af ejendomsavancen og de genvundne afskrivninger, hvilket medfører en samlet beskatning på 3.204.740 DKK. I denne sammenligning kommer de skattemæssige fordele til syne ved eksempelvis et generationsskifte mv. Handlede eksemplet derimod om en ejendom anskaffet efter indførslen af lagerbeskatningen af fast ejendom, ville der ikke være nogen forskel i forhold til om salget var ejendommen direkte, eller indirekte gennem et selskab.

Konklusion

Formålet med afhandlingen er at undersøge betydningen af implementeringen af lovforslaget om lagerbeskatningen får for de omfattede selskaber. Dette er gjort med henblik på at besvare problemformuleringen ”Hvilke udfordringer opstår der, som følge af lagerbeskatning af ejendomme”. Det kan på baggrund heraf konkluderes, at en implementering af lovforslag L7 om lagerbeskatning for investeringsejendomme, vil betyde en øget administrativ arbejdsopgave for selskaber, samt et øget krav til de offentlige myndigheder, da der skattemæssigt ikke forekommer et væsentlighedsniveau som der gør regnskabsmæssigt. Dette betyder at de offentlige skattemyndigheder vil have et øget fokus på værdiansættelsen af investeringsejendommene, hvilket betyder en øget arbejdsopgave for skattemyndighederne, som også skal finansieres.

Det konkluderes dog også at lagerbeskatningen udelukkende vil omfatte danske selskaber, som er omfattet af selskabsloven, samt udenlandske selskaber, såfremt disse selskaber har et fast driftssted eller fast ejendom i Danmark. Derudover omfatter lovforslaget om lagerbeskatning kun investeringsejendomme, samt at, selskaberne som vil blive omfattet, skal have en ejendomsportefølje på over 100 millioner DKK i interessefællesskabet. De omfattede ejendomme gælder også investeringsejendomme udlejet til tredjemand i overvejende grad.

De primære ændringer fra de nuværende beskatningsregler til reglerne om lagerbeskatning, er den løbende beskatning ved lagerbeskatningen, som kræver et øget krav til de omfattede selskabers likviditet. Den løbende beskatning af urealiserede avancer er også en ændring mod de nuværende skatteregler, hvor der først forekommer beskatning ved realisationstidspunktet. Ændringen til lagerbeskatning, vil også betyde, at der skal opgøres en realisationssaldo, som vil medføre, at der ikke udløses beskatning i forbindelse med overgangen til lagerbeskatningen. Udfordringen forbundet med finansieringen af den løbende beskatning er, hvis virksomheden ikke har de likvide midler til finansieringen, og derfor prøver at højne sin indtjening ved eksempelvis at øge huslejen for den udlejede investeringsejendom, da dette kan føre til eventuelle tomgangsperioder, hvis lejer ikke finder huslejereguleringerne rimelige. Hvis huslejereguleringerne medfører tomgangsperioder, har reguleringerne haft den modsatte effekt end hvad der var tiltænkt, da det i så fald vil koste virksomheden flere penge i forbindelse med tomgangen, end hvis huslejen ikke var blevet reguleret.

En anden ændring er også den store forskel mellem Årsregnskabsloven og lovforslaget om lagerbeskatning. Ved Årsregnskabsloven kan investeringsejendomme indregnes til kostpris og

dagsværdi, hvorimod ved lagerbeskatningen skal investeringsejendomme indregnes til dagsværdi. Dette vil kunne have en betydning for de omfattede selskaber, hvis de i årsrapporten før lagerbeskatningen indregnede investeringsejendommen til kostpris, da spørgsmålet om, hvis en ændring i regnskabspraksis vil ændre på det retvisende billede. Spørgsmålet om det retvisende billede kan komme på spil i forbindelse med, hvis en virksomhed ændrer regnskabspraksis fra at indregne til kostpris til dagsværdi i og med investeringsejendommen skal indregnes til dagsværdi jævnfør reglerne om lagerbeskatning

Det kan konkluderes at der er følgende metoder til fastsættelse af indgangsværdien og den løbende værdi af ejendommen: Ved overgangen til lagerbeskatning i 2023 vil der kunne fastsættes indgangsværdier. Indgangsværdien vil angiveligt blive handelsværdien af ejendommen, som vil kunne danne grundlag for beskatningen. Dette vil i givet fald gøre indkomstopgørelsen ukompliceret for selskaber, der værdiansætter deres udlejningsejendomme til dagsværdi. Dagsværdi anses som udgangspunkt som værende et udtryk for handelsværdien. Til brug for måling af investeringsejendomme vil den afkastbaserede model kunne anvendes. Udover afkastmodellen vil modeller som eksterne vurderinger eller Discounted Cash Flow model kunne finde anvendelse til fastsættelse af indgangsværdien. Da de løbende værdier af investeringsejendomme skal opgøres til dagsværdi er der DCF-modellen, salgsværdien for enkelte bestanddele, kapitalværdien og den afkastbaserede model. Alle disse metoder er dog forbundet med en øget administrativ arbejdsopgave. Desuden forekommer der ikke et endeligt facit for resultatet da det her er et vurderingsspørgsmål. Den helt store udfordring i denne forbindelse, ligger i at værdiansættelsesmodellerne kan som tidligere belyst være svære at anvende, samtidig med at dagsværdien kan afhænge af få forudsætninger men også påvirkes af mindre faktorer. Især det stigende renteniveau er en usikkerhed på boligmarkedet, og dermed også en usikkerhed i forbindelse med beregningen af dagsværdien for investeringsejendomme. Finansieringen af lovforslaget via lagerbeskatningen er baseret på en årlig gennemsnitlig værdistigning for investeringsejendomme på 2,2% på de omfattede ejendomme. Dette skaber emne til debat, da der her rejser sig tvivl om hvorvidt de 2,2% er en realistisk værdistigning på det nuværende boligmarked. Er de 2,2% i årlig værdistigning ikke fundet realistiske, forsvinder hele grundlaget for skatteindtjeningen i forbindelse med lagerbeskatningen.

Det kan konkluderes at der er følgende krav til virksomhederne ved Lovforslag L7: Det kræves, at virksomheden har en ejendomsportefølje på 100 millioner DKK eller mere jævnfør bundgrænsen for lagerbeskatning 2023 tal. Bundgrænsen gælder for alle interesseforbundne parter som indgår i Ligningslovens §2. Det kræves at virksomhederne skattemæssigt indregner deres investeringsejendomme til dagsværdi, hvilket dog også betyder at for indkomstår med værdinedgang for investeringsejendommen, vil virksomheden opnå skattemæssige fradrag for negative dagsværdireguleringer. Det kræves at virksomhederne har de likvide midler til finansieringen af den løbende lagerbeskatning.

Perspektivering

Lovforslaget L 7 Forslag til lov om ændring af lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, afskrivningsloven, investorfradragsloven og forskellige andre love blev fremsat d. 5. oktober 2022 og senere afslået. Da lovforslaget ikke længere er gældende og ej heller trådte i kraft pr. 1. januar 2023, som følge af dannelsen af den nye regering, vil det ikke længere give mening at lade afsnittet om perspektivering omhandle fremtidsudsigterne for lovforslaget. Annulleringen af lovforslaget kommer som følge af at den nye regering har planer om at indføre et skattestop, hvilket også betyder at lagerbeskatningen ikke kan indføres (Regeringen, 2022, pp. 10 - 11). Der foreligger dog ikke nogen reel begrundelse for hvorfor lovforslaget ikke blev vedtaget. Dog ville aspekter som at der er udfordringer med beskatning på baggrund af dagsværdier da værdiansættelsen som oftest bygger sig på skøn, usikkerheden i økonomiens effekt på værdistigninger, især på baggrund af den nuværende inflation, samt de omfattede selskabers likviditetspåvirkning. Disse aspekter har alle kunne tale imod en indførsel af lovforslaget. Det vil dog ikke være utænkeligt at en lignende finansieringsmulighed hos skiftende regeringer vil blive anvendt, nærmere et spørgsmål om tid, før et lignende lovforslag vil kunne gøre sig gældende. Det vil her sandsynligt at perspektivet de omfattende selskaber vil være medvirkende til, at beløbsgrænsen fastsættes højere end bundgrænsen på 100 millioner DKK som lovforslag L7 ellers lagde op til. Den nye bundgrænse vil sandsynligt være højere især inflationen taget i betragtning.

Den 24. april 2023 blev den nye finanslov for 2023 vedtaget med et bredt flertal. I forbindelse med den nye finanslov, er den største udfordring for den danske økonomi er inflationen, samt at den økonomiske aktivitet ligger på et højt niveau, mens presset på arbejdsmarkedet fortsætter (Finansministeriet, 2023). Der er i den nye finanslov for 2023 ikke offentliggjort et alternativt forslag til hvordan finansieringen af retten til tidlig pension nu skal foregå, som følge af annulleringen af lovforslaget L7. Det kunne derfor være interessant at undersøge nærmere, hvorvidt annulleringen af lovforslaget skyldtes de svagheder der er identificeret med lovforslaget, eller om det udelukkende er en politisk beslutning som følge af etableringen af den nye regering. Gennem denne afhandling er flere udfordringer forbundet med lovforslaget L7 blevet belyst, hvori der foreligger usikkerheder forbundet med økonomiens effekt på værdistigninger, likviditetspåvirkningen for de omfattede selskaber samt de generelle udfordringer forbundet med beskatning på baggrund af dagsværdier. Det kunne derfor være interessant at arbejde videre med disse udfordringer, og gennem analyser

mv. komme frem til et alternativt lovforslag som vil kunne hjælpe til finansieringen af retten til tidlig pension.

Det vil også være et interessant perspektiv i fremtiden at se på hvordan retten til tidlig pension er blevet finansieret, når nu en del af finansieringen ikke kommer fra lagerbeskatningen.

Hvilke andre finansieringsmuligheder er der taget i brug i stedet for lagerbeskatningen? Vil der komme et alternativ til lagerbeskatningen, hvori flere af de identificerede udfordringer forbundet med L7, vil være analyseret og arbejdet med, således at disse udfordringer ved et nyt forslag ikke er gældende?

Litteraturliste

- Beierholm. (2021). *Salg af fast ejendom*. København: Beierholm.
- Beskæftigelsesministeriet. (2020). *NY RET TIL TIDLIG PENSION*. København: Beskæftigelsesministeriet.
- Bruus, J. (5. Oktober 2022). *Folketinget*. Hentet fra L 7 Forslag til lov om ændring af lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, afskrivningsloven, investorfradragsloven og forskellige andre love.: <https://www.ft.dk/samling/20221/lovforslag/17/index.htm>
- Bruus, J. (2022). *Forslag til Lov om ændring af lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, afskrivningsloven, investorfradragsloven og forskellige andre love*. København: Folketinget.
- Danmark, B. (27. Maj 2020). *Depechen-artikel: Værdiansættelse af investeringsejendomme til dagsværdi*. Hentet fra bdo.dk: <https://www.bdo.dk/da-dk/faglig-info/depechen/depechen-artikler-2020/vaerdiansaettelse-af-investeringsejendomme-til-dagsvaerdi>
- Deloitte. (2022). IAS 40. *IFRS Introduktion til de internationale regnskabsstandarder*, 4.
- Erhvervsstyrelsen. (3. April 2009). *Erhvervsstyrelsen*. Hentet fra Måling (værdiansættelse) af ejendomme : <https://erhvervsstyrelsen.dk/vejledning-maaling-vaerdiansaettelse-af-ejendomme>
- EY. (2022). *Indsigt i årsregnskabsloven 2022/23*. København : EY .
- Finansministeriet. (24. April 2023). *Bredt flertal bag stram og ansvarlig finanslov for 2023*. Hentet fra Regeringen: <https://www.regeringen.dk/nyheder/2023/bredt-flertal-bag-stram-og-ansvarlig-finanslov-for-2023/>
- FSR, D. R. (2020). *Ajourført revisionsstandard om regnskabsmæssige skøn giver mere arbejde for revisor og regnskabsaflæggere i 2020*. København: Danske Revisorer FSR.
- Herning, L. (27. Februar 2023). *Nordisk samarbejde*. Hentet fra Socialpolitik og velfærd: <https://www.norden.org/da/information/socialpolitik-og-velfaerd>
- Hummelgaard, P. (2021). *L 104 Forslag til lov om ændring af lov om social pension og andre forskellige love*. Hentet fra <https://www.ft.dk/samling/20201/lovforslag/1104/index.htm>: <https://www.ft.dk/samling/20201/lovforslag/1104/index.htm>
- Jensen, K. H., Thygesen, L., & Keller, S. T. (17. December 2020). *Forventet lagerbeskatning af selskabers ejendomme - en status*. Hentet fra PwC: <https://www.pwc.dk/da/artikler/2020/12/forventet-lagerbeskatning-selskabers-ejendomme.html>
- Jensen, M. D. (26. Januar 2022). *BDO Danmark*. Hentet fra Regnskabsmæssige kategorier af ejendomme: <https://www.bdo.dk/da-dk/faglig-info/brancher/real-estate/regnskabsm%C3%A6ssige-kategorier-af-ejendomme>

- Karnov. (2020). *Lovbekendtgørelse 2019-01-25 nr. 132 om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom*. København: Karnov Group.
- Karnov. (27. Marts 2023). *IFRS 13*. Hentet fra Måling af dagsværdi: <https://pro.karnovgroup.dk/b/documents/7000522787>
- Karnow. (2. April 2023). *Hvad er en værdiansættelse?* Hentet fra Karnovgroup.dk: https://www.karnovgroup.dk/karnov-business-optimiser-vaerdinsaettelse?utm_medium=ppc&utm_source=adwords&utm_term=v%C3%A6rdians%C3%A6ttelse%20af%20virksomhed%20eksempel&utm_campaign=KBO+%5BGeneric%5D++%5BOnline%5D&hsa_tgt=kwd-1288002832075&hsa_ver=3&hsa_ne
- Kehlett, K. (1. Februar 2022). *Berlingske*. Hentet fra Sådan vil regeringen finansiere Arne-pension: Milliardregning til banker på vej : <https://www.berlingske.dk/oekonomi/saadan-vil-regeringen-finansiere-arne-pension-milliardregning-til-banker>
- KPMG. (2006). *Ejendomme & Enterprise - Investerings ejendomme*. København: KPMG.
- Love, D. (10. April 2023). *Ligningslovens § 2* . Hentet fra Danske Love: <https://danskelove.dk/ligningsloven/2>
- Money, T. o. (28. April 2023). *Hvad er den historiske markedsrisikopræmie?* Hentet fra Talkingofmoney.com: <https://da.talkingofmoney.com/what-is-historical-market-risk-premium#:~:text=I%20l%C3%B8bet%20af%20det%20sidste%20%C3%A5rhundrede%20har%20den,retf%C3%A6rdigg%C3%B8re%20at%20acceptere%20den%20yderligere%20risiko%20for%20egenkapitalinvestering>.
- Nationalbanken. (2023). *Auktionsresultater - Statsobligationer*. København: Nationalbanken.
- Nielsen, K. L. (1. Juli 2022). *Skatteministeriet*. Hentet fra L7 - Forslag til lov om ændring af lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, afskrivningsloven, investorfradragsloven og forskellige andre love: <https://www.skm.dk/love/lovforslag/lovforslag-2022-23/1-7-forslag-til-lov-om-aendring-af-lov-om-beskatning-af-fortjeneste-ved-afstaaelse-af-fast-ejendom-afskrivningsloven-investorfradragsloven-og-forskellige-andre-love/>
- Nordicals. (14. Januar 2021). *Sådan rammer den nye lagerskat*. Hentet fra Nordicals: <https://nordicals.dk/om-nordicals/nyheder/saadan-rammer-den-nye-lagerskat-2021/>
- Olesen, M. T., & Risager, M. (1. April 2022). *Artikel: De nye regler om lagerbeskatning af ejendomme*. Hentet fra BDO Danmark: <https://www.bdo.dk/da-dk/faglig-info/brancher/real-estate/de-nye-regler-om-lagerbeskatning-af-ejendomme>
- Olesen, M. T., & Risager, M. (1. April 2022). *De nye regler om lagerbeskatning af ejendomme*. Hentet fra BDO Danmark: <https://www.bdo.dk/da-dk/faglig-info/brancher/real-estate/de-nye-regler-om-lagerbeskatning-af-ejendomme>
- Pedersen, K. (2017). *Generationsskifte og Strukturering, 1 udgave*. Karnov Group .
- Petersen, L. (16. November 2022). *På vej på tidlig pension? Se hvad du kan få i Arne-pension næste år* . Hentet fra Fagbladet3F: <https://fagbladet3f.dk/artikel/se-hvad-du-kan-faa-i-arne-pension-naeste-aar>

- PwC. (12. Oktober 2020). *PWC*. Hentet fra Finansiering af "Arne"-pensionen: <https://www.pwc.dk/da/artikler/2020/10/finansieringen-arne-pensionen.html>
- PwC. (2021). *Regnskabshåndbogen*. København: PwC.
- Regeringen. (2022). *Ansvar for Danmark, Det politiske grundlag for Danmarks regering*. København: Regeringen.
- Rekruttering, S. f. (28. Marts 2023). *Styrelsen for Arbejdsmarked og Rekruttering*. Hentet fra Nytænkning af beskæftigelsesindsatsen: <https://star.dk/indsatser-og-ordninger/nytaenkning-af-beskaeftigelsesindsatsen/>
- Retsinformation. (28. April 2023). *Bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglere m.fl.* Hentet fra Retsinformation.dk: <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2014/281>
- Skat. (21. Januar 2019). *4.1. DCF-modellen*. Hentet fra Skat.dk: <https://skat.dk/data.aspx?oid=1813207&chk=216301>
- Skat. (3. April 2023). *C.C.2.1.3.3.2 Næring*. Hentet fra Skat.dk: <https://skat.dk/data.aspx?oid=2048521&chk=218574>
- Skatteministeriet. (2. November 2022). *Personskatteloven*. Hentet fra Skatteministeriet: <https://www.skm.dk/skattetal/satser/satser-og-beloebsgraenser-i-lovgivningen/personskatteloven/>
- Skatteministeriet. (26. April 2023). *C.C.2.4.2.4.3.3. Salg eller ophør af virksomhed*. Hentet fra C.C.2.4.2.4.3.3. Salg eller ophør af virksomhed: <https://skat.dk/data.aspx?oid=2060791>
- Skatteministeriet. (2023). *C.H.3.2.3.4.2. Vedligeholdelse eller forbedringer mv. på fast ejendom*. København: Skatteministeriet.
- Skatteministeriet. (2. April 2023). *Faktaark - Løbende beskatning af selskabers ejendomsavancer*. Hentet fra Skatteministeriet: <https://www.skm.dk/media/10240/faktaark-loebende-beskatning-af-selskabers-ejendomsavancer-t.pdf>
- Skatteministeriet. (30. April 2023). *Skat af personligt ejet virksomhed*. Hentet fra Virksomhedsguiden: <https://virksomhedsguiden.dk/content/ydelser/skat-af-personligt-ejet-virksomhed/35d0a703-20c6-4f99-87dc-acda0fee360b/>
- Skattestyrelsen. (4. April 2023). *C.B.2.1.1.14 Forklaring af lagerbeskatning*. Hentet fra Skat.dk: <https://skat.dk/data.aspx?oid=1946253&chk=218574>
- Skattestyrelsen. (4. April 2023). *C.B.2.1.7.2 Realisationsprincippet eller lagerprincippet?* Hentet fra Skat.dk: <https://skat.dk/data.aspx?oid=1946308&chk=218574>
- Økonomistyrelsen. (14. April 2023). *Væsentlighedskriterier*. Hentet fra Økonomistyrelsen: <https://oes.dk/oekonomi/oeav/regnskabsregler/generelle-bogfoeringsbestemmelser/vaesentlighedskriterier/>

Indbydende og lyse lokaler centralt på Østerbro



KONTOR

TIL SALG

København Ø - Dag Hammarskjölds Allé 33, st. th.

- Velholdt erhvervsmål med både butikslokale og kontorrum
- To toiletter og spisekøkken
- God placering i Østerbros pulserende byliv
- Nemt at komme til og fra

Kontantpris kr.	4.050.000
1. års nettoafkast %	6,06
Etageareal m ²	186
Sag	12-8994

Nordicals

Hillerød: Helsingørsgade 21, 2. • 3400 Hillerød
3400@nordicals.dk • Tlf. 70230047
CVR 28899777 • nordicals.dk



NORDICALS
erhvervsmæglere

1. BESKRIVELSE

Ejendomsbeskrivelse

På en af Østerbros bedste adresser udbydes netop disse indbydende og lyse lokaler, der egner sig perfekt som investeringsejendom.

Her ses en fin og åben planløsning, der tilgodeser den nuværende lejer, og som ligeledes vil kunne tilgodes mange fremtidige lejere, såfremt det skulle komme på tale. Fra gadedøren træder I direkte ind i det store butikslokale, hvor de mindre kontorlokaler ligger i forlængelse heraf; det sikrer altså at dem, der lejer sig ind, kan have både detail og administration on-site. Hertil kommer hele to praktiske toiletter samt et køkken, som er velegnet til at kunne tilgodes med arbejderne velfortjente pause. Erhvervs målet er gennemgående lækkert indbydende takket være både de hvidmalede vægge, det flotte trægulv samt de høje vinduespartier, der sørger for at lukke godt med lys og luft ind rummene; alt imens der mellem butikslokale og kontorer er installeret en række glasvægge, således den indbydende atmosfære kan gå på tværs af de forskellige afdelinger.

Erhvervs målet er placeret i stueetagen i et klassisk østerbrobyggeri, som huser både erhverv og beboelse. Da den er placeret på Dag Hammarskjölds Allé, som munder ud i den pulserende Østerbrogade, er lejerne ligeledes sikret høj sigtbarhed og god trafik fra både lokale og besøgende. Og nu hvor vi er ved trafik, er det også værd at nævne, at det er nemt at komme både til og fra adressen, hvad end det er til fods, på cykel eller med offentlig transport.

2. EJENDOMMENS DATA

Beliggenhed

Adresse	Dag Hammarskjölds Allé 33, st. th., 2100 København Ø
Matr.nr.	20 Østervold Kvarter, København
Ejerlejlighed nr.	2

Anvendelse

Ejendomstype	Kontor
Anvendelse, aktuel	Kontor/klinik
Kommune	København
Region	Region Hovedstaden
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Arealfordeling

Grundareal	318 m ² heraf vej 0 m ²
Bebygget areal	186 m ²
Erhvervsareal	186 m ²
Etageareal i alt	186 m ²

Ejerlejligheder

Tinglyst areal	169 m ²
Tinglyst fordelingstal	22 / 100

Bygningsspecifikation, herunder ejerlejlighed 2
Bygning nr. 1 - Beliggende Dag Hammarskjölds Allé 33

Opført / ombygget	1890/1916
Bebygget areal	186 m ²
Tinglyst fordelingstal	22/100
Antal etager	1
Fredning / bevaringsværdi	
Bevaringsværdi 3	
Anvendelse	Registreret som Erhvervsareal
Enhed til kontor	186 m ²

Ejendommen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering	År 2020		
	Ejendomsværdi	kr.	1.650.000
	heraf grundværdi	kr.	419.800
	Forskelsværdi (dækningsafgiftspligtig)	kr.	1.230.200

Ejendommen er ikke under omvurdering.

Energimærkning	Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Gyldigt energimærke foreligger af 03.11.2017 med energiklassifikation D.
-----------------------	---

3. SERVITUTTER, PLANFORHOLD M.V.

Zonestatus	Ejendommen er beliggende i Byzone.
Vej	Ejendommen er beliggende til Offentlig vej.
Afløbsforhold	Afløbsforholdene er noteret som Afløb til spildevandsforsyningens anlæg.
Lokalplaner	Kommuneplan, rammedel R19.B.1.36
Lovlig benyttelse	Kontor/klinik
Brandmæssige forhold	Ejendommen er fuldt brandsikret i henhold til gældende lovgivning.
Servitutter	Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Følgende servitutter er tinglyst på ejendommen:

18.01.2021 Servitut om Metro
12.07.1847 Dok om hegn, hegnsmur mv
21.01.1889 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
11.03.1889 Dok om opfl overfor Holmens kirke bl a til mageskifte et areal
30.11.1903 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
12.09.1935 Fjernelsesdeklaration, samt om forovsreparation
07.02.1955 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv

15.02.1972 Dok om rettigheder og forpligtelser for ejerne af ejerlejlighederne, Om resp se akt
 15.02.1972 Vedtægter for ejerforening, Dag Hammarskjølds Alle 33
 25.10.1988 Lejekontrakt med Olema ApS
 23.01.1995 Dok om fjernvarme mv

4. TEKNISKE INSTALLATIONER M.V.

El, vand og varme

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Varme: Fjernvarme/blokvarme

5. MILJØFORHOLD

Affaldsdepot - tidligere forurening

Om affaldsdepot og tidligere forurening oplyser sælger følgende:
 - at der ikke i sælgers ejertid er etableret affaldsdepot eller losseplads på ejendommen.
 - at der sælger bekendt ikke er uopfyldte krav om evt. registrering som affaldsdepot.
 - at der sælger bekendt ikke tidligere er forurening på ejendommen.

Forurening

Ejendommen er ifølge oplysninger fra Region Hovedstaden ikke kortlagt som forurenede eller som muligt forurenede.

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen dog områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

6. EJERFORENING

Ejerforening

Køber har pligt til at være medlem af ejerforeningen Dag Hammarskjølds Allé 33

Til sikkerhed for forpligtelser overfor ejerforeningen er tinglyst 25.000 i form af ejerpantebrev.

7. ØKONOMISKE FORHOLD

7.1. Købesum

Kontantpris kr. 4.050.000

7.2. Lejeindtægter m.v.

Faktiske lejeindtægter:

Lejeindtægt erhvervslejemål	kr.	279.809
Refunderede driftsudgifter erhverv	kr.	55.368
I alt	kr.	335.177

Lejeindtægterne er angivet ekskl. moms og evt. a conto vand / varme og el.

Der henvises til lejemålsoversigt med specifikation over samtlige lejemål på ejendommen, herunder opgørelse af lejeindtægter, deposita, driftsudgifter, arealer, kontraktsforhold m.m.

7.3. Driftsudgifter

Ejendomsskatter (år 2023)	kr.	14.273
Dækningsafgift	kr.	11.566
Renovation		
Rottebekæmpelse	kr.	40
Grundejer / Ejerforening	kr.	54.450
Forsikringer		
Præmie årligt	kr.	6.700
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	87.029

7.4. Handelsomkostninger og kapitalbehov (Anslået)

Købers handelsomkostninger (anslået):		
Tinglysningsafgift - skøde	kr.	26.150
Advokatsalær - skøde	kr.	15.000
Moms	kr.	3.750
Handelsomkostninger i alt inkl. moms	kr.	44.900

Bemærkninger:

Der gøres opmærksom på, at handelsomkostninger til advokatsalær er anslået.

Kapitalbehov:

Kontantpris	kr.	4.050.000
Handelsomkostninger anslået	kr.	44.900
Anslået kapitalbehov	kr.	4.094.900

7.5. Startforrentning

Nettoleje til forrentning af investeret kapital – kontanthandel

Lejeindtægter iht. budget	kr.	279.809
Refunderede driftsudgifter	kr.	55.368
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	87.029

Nettoleje til forrentning af investeret kapital	kr.	248.148
--	------------	----------------

Startforrentning, ved kontant handel 1. år, vejledende:

$$\frac{248.148 \times 100}{4.094.900} = 6,06\% \text{ (anslået)}$$

7.6. Købesummens fordeling

Kontant købesum:

Udbetaling	kr.	4.050.000
Kontant købesum	kr.	4.050.000

Handelsomkostninger anslået:

Tinglysningsafgift skøde	kr.	26.150
Advokatsalær skøde	kr.	15.000
Moms ekskl. evt. momsrefusion	kr.	3.750
Kontant anskaffelsessum	kr.	4.094.900

8. BESIGTIGELSE

Henvendelse – besigtigelse:

Alle henvendelser vedrørende ejendommen, herunder aftale for besigtigelse, bedes venligst rettet til:

Nordicals Nordsjælland A/S

Helsingørsgade 21, 2.

3400 Hillerød

Att.: Jakob Mygind, Erhvervsmægler

Tlf.: 70230047, mobil: 41400030, e-mail: jmy@nordicals.dk



Ejendommen



Ejendommen



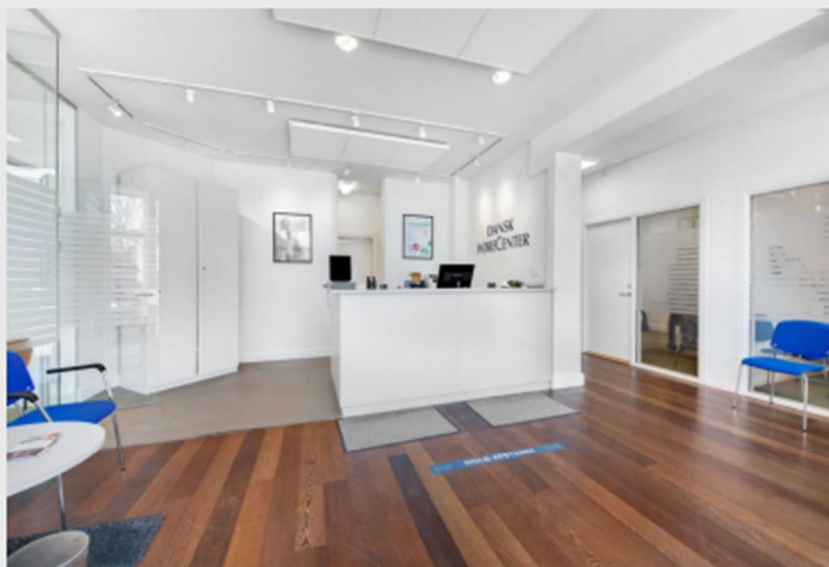
Ejendommen



Kontor



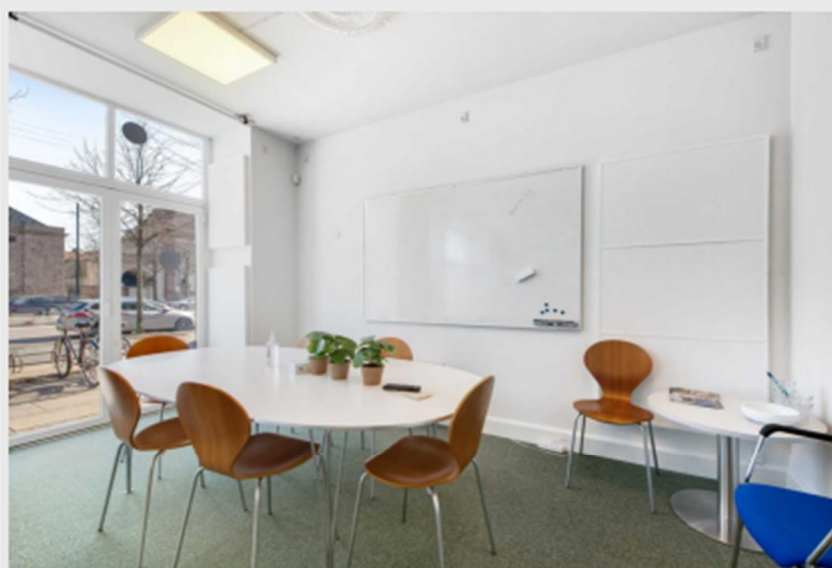
Kontor



Kontor



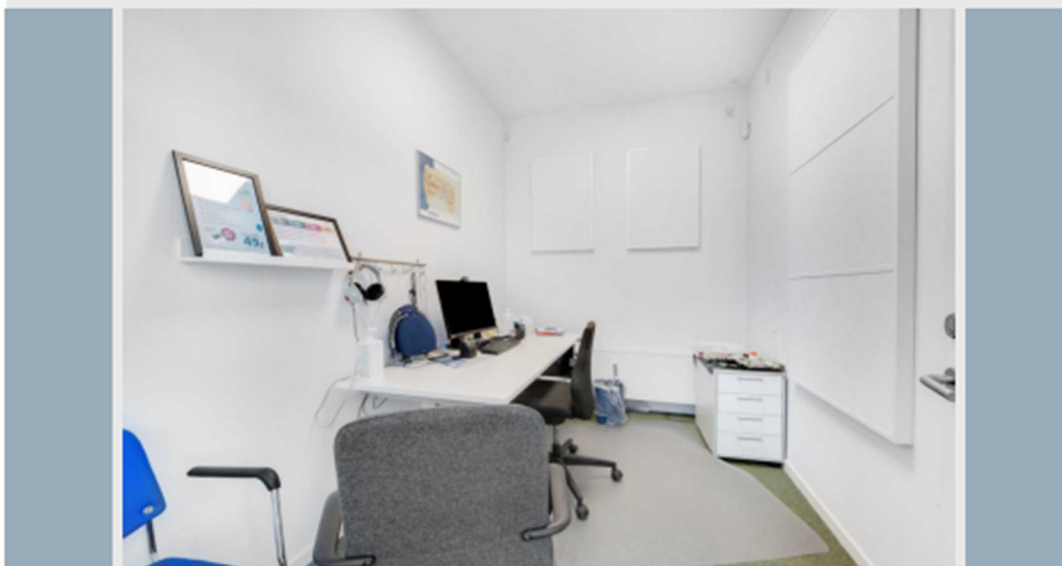
Kontor



Kontor



Kontor



Kontor



Køkken



Køkken



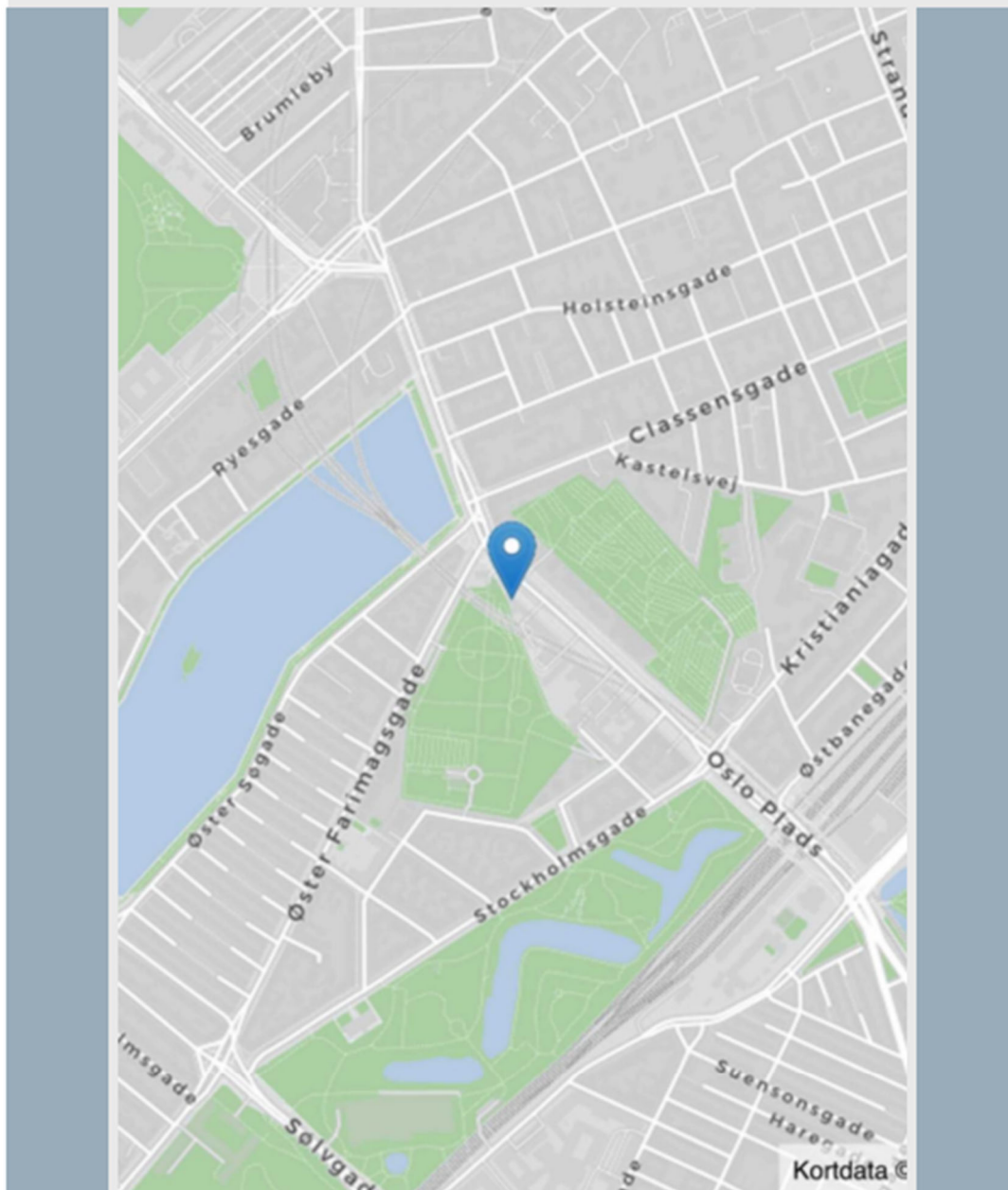
Køkken



Kontor



Plantegning



LEJEMÅLSOVERSIGT

Ejendommen: Dag Hammarskjølds Allé 33, st. th., 2100 København Ø

ØKONOMI

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Anvendelse	Areal m²	Aktuel årlig leje	Leje pr. m²	Basisleje	Depositum	Depositum garanti	Forudbetalt leje	Refunderede driftsudgifter
1	Dansk Hørecenter ApS	Dag Hammarskjølds Alle 33, st.th	Erhverv	Hørecenter	186	279.809	1.504			139.905		55.368
I ALT					186	279.809			0		0	55.368
Erhvervsdelens andel					186	279.809			0		0	55.368
Boligdelens andel					0				0		0	0
Øvrige arealer					0				0		0	0
Faktisk / anslået LEJE / DEPOSITA I ALT						279.809			0			
heraf faktisk						279.809			0			
heraf anslået						0			0			

REGULERINGER M.M.

Nr.	Lejer	Varme å conto	Vand å conto	Moms	Status	Reguleringsprincip	Seneste regulering	Næste regulering	Regulering for skatter og afgifter	Lejen påklaget
1	Dansk Hørecenter ApS	23.808		Nej	Faktisk	NPI, min. 2% og max. 4%		01.09.2023		Nej

KONTRAKTSVILKÅR

Nr.	Lejer	P-pl.	Lejestart	Opsigelsesvarsel	Uopsigelig udlejer	Uopsigelig lejer	Indvendig vedligehold	Udvendig vedligehold	Afståelsesret	Fremlejeret	Bemærkninger
1	Dansk Hørecenter ApS	0	01.09.2019	6 måneders varsel	01.09.2024		Lejer	Udlejer	Nej	Nej	