

Generationsskifte i ejendomsselskaber

Generational Change in Real Estate Companies



Kewin Eeg Risom Holm - studienummer: 20212201

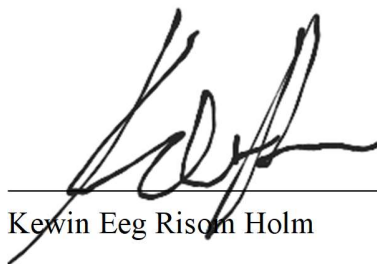
Vejleder: Anders Larsen



Denne opgave undersøger og sammenholder de tidligere og forslag til nye skattemæssige regler om pengetanksreglen og værdiansættelse, som har betydning for generationsskifte af ejendomsselskaber, med henblik på at belyse forskellene ved den nye lovgivning.

Titelblad

Uddannelsessted	Aalborg Universitet – AAU
Studie	Revision (cand. merc. aud.)
Semester	7. semester (efterår 2024)
Opgave	Kandidatspeciale
Emne	Skatteret
Vejleder	Anders Larsen
Dansk titel	Generationsskifte i ejendomsselskaber
Engelsk titel	Generational Change in Real Estate Companies
Afleveringsdato	3. januar 2025
Sideantal	102 sider inkl. forside, titelblad, indholdsfortegnelse m.v.
Normalsider	65 normalsider (155.050 anslag) ekskl. forside, titelblad, indholdsfortegnelse og litteratur, baseret på 2.400 anslag inklusive mellemrum.



Kewin Eeg Risom Holm

Indholdsfortegnelse

Titelblad	2
Abstract	5
1. Indledning	6
1.1 Problemformulering	8
1.2 Positiv afgrænsning	8
1.3 Anonymisering	9
1.4 Kildekritik	9
1.5 Teori- og metodevalg	10
2. Hvad er et generationsskifte?	11
2.1 Generationsskiftebegrebet	12
3. Hvad er en pengetank i dag?	13
3.1 Virksomhedsbegrebet	13
3.2 Hvornår anses en virksomhed for værende en pengetank?	15
3.2.1 Historiske uoverensstemmelser i vurderingen af passiv kapitalanbringelse....	17
3.3 Muligheden for at anvende successionsreglerne?	21
4. De skattemæssige generationsskiftemetoder i dag	23
4.1 Nødvendige overvejelser forud for et generationsskifte	24
4.1.1 Muligheder for omstrukturering	28
4.2 A/B-modellen som generationsskiftemodel	36
4.3 Overdragelse til en fond	40
4.4 Værdiansættelse af generationsskiftet	44
4.4.1 Interesseforbundne parter	45
4.4.2 Værdiansættelse af fast ejendom	47
4.4.3 Værdiansættelsen af aktier og anparter	49

4.4.4 Værdiansættelsen af goodwill.....	52
4.4.4.1 Praktisk eksempel på beregning af værdiansættelse.....	54
4.4.5 Værdiansættelsesvejledningen.....	58
4.5 Generationsskiftets overdragelse - kontant eller gave	60
4.5.1 Succession.....	62
4.6 Finansiering af generationsskiftet	67
5. De nye regler for generationsskifte af ejendomsselskaber	70
5.1 Nedsættelse af bo- og gaveafgiften.....	71
5.2 Indførelse af retskrav på skematisk værdiansættelse	72
5.2.1 Lovforslagets høringsdetaljer.....	75
5.2.2 Praktisk eksempel på beregning af værdiansættelse	79
5.3 Skattemæssig succession ved overdragelse af aktive ejendomsvirksomheder	85
5.3.1 Mulige praktiske udfordringer ved lovforslaget	87
5.3.2 Forventet effekt af lovforslaget.....	89
6. Sammenligning og betydning	90
7. Konklusion.....	93
Litteraturfortegnelse.....	95
Bilag.....	101

Abstract

This master thesis examines the implications of the proposed legislative changes for succession in family-owned businesses, particularly those focused on property management. The analysis is centered on a comparison of the old legislative framework with the new proposed legislative changes, which introduces a schematic valuation model and revised succession rules, addressing long-standing challenges faced by family-owned real estate companies during generational transitions.

Historically, the classification of real estate companies as passive investment entities under the "pengetank" rules excluded them from favorable tax succession provisions, resulting in significant financial burdens during generational transfers. The thesis highlights the former challenges and shows how the proposed reforms aim to resolve these challenges by offering greater equality in succession mechanisms. The schematic valuation model presents a standardized approach to determining the fair market value of company assets, reducing disputes and legal uncertainty, which has previously been a big part of the issues faced regarding generational change in Denmark. This model represents a significant step towards ensuring consistency in tax assessments and safeguarding both parties involved in the transfer process. The analysis also considers the financial implications for successors, as the tax and duty burden remain substantial despite the proposed reforms. Tools such as the A/B share model, promissory notes, and partial gifting are explored as practical solutions for financing the generational transition. These instruments are evaluated for their ability to alleviate liquidity constraints and distribute the financial burden over time.

The thesis concludes that the proposed legislative changes represent a significant improvement for family-owned property businesses. By reducing uncertainty, enhancing predictability, and aligning property companies with broader succession frameworks, the reforms are expected to promote smoother generational transitions. The findings underscore the importance of these changes in securing the long-term sustainability and continued growth of family-owned real estate enterprises in Denmark.

1. Indledning

Familieejede virksomheder er en kæmpe del af dansk økonomi, velfærd og landets samlede BNP. Samlet 790.000 danskere er beskæftiget i familieejede virksomheder ifølge en analyse fra Dansk Erhverv, heriblandt er nogle af Danmarks mest kendte virksomheder, som for eksempel LEGO, Bestseller, Harald Nyborg og JYSK.¹ Disse familieejede virksomheder har i mange år kunne anvende de gunstige regler for succession, når næste generation står til at skulle overtage forretningen. Dette samme har dog ikke været gældende for de over 4.000 familieejede ejendomsvirksomheder som anslås at være i Danmark. Brancheorganisationen EjendomDanmark udtrykte i 2018 bekymring for netop de familieejede ejendomsvirksomheder, der stod over for en potentiel tårnhøj særskat ved generationsskifte. Nye beregninger viste, at virksomhederne risikerede at miste hele 48 procent af deres egenkapital, når næste generation skulle overtage, da de skattemæssigt blev betragtet som pengetankselskaber.² Brancheorganisationen EjendomDanmark består af ejere, udlejere og administratorer af fast ejendom i Danmark. Brancheorganisationen omfatter mere end 137.000 arbejdspladser i Danmark og bidrager til BNP med 161 mia. kr. om året. Deres medlemmer er fordelt over hele landet og er blandet andre ejendomsinvestorer, ejendomsselskaber, administrationsselskaber, pensionskasser, fonde, familieejede virksomheder, asset managers- og grundejerforeninger.³ I folkemunde sidestilles besiddelse af fast ejendom ofte med store formuer, store formuer betyder stort fokus på beskatningen, så statskassen også kan få sin bid af kagen. Særligt både generationsskifte og beskatning af ejendomsvirksomheder har i skattemæssig kontekst været udsat for større politisk interesse i de seneste år. Først i form af lempelsen af gave- og boafgiftssatsen i 2017 ved generationsskifter til nære slægtninge, som betød en gradvis sænkning fra 15 til 5 procent, ved generationsskifte af familieejede erhvervsvirksomheder.⁴ Loven blev dog hurtigt ophævet af nytiltrådte socialdemokratiske regering med virkning fra 1. januar 2020, som resulterede i en genindførsel af de 15 procent i afgift.⁵

¹ Dansk Erhverv, 2022

² EjendomDanmark, 2018

³ EjendomDanmark, 2024

⁴ Lov nr. 683 af 08/06/2017

⁵ EY, 2022

Lempelsen var imidlertid aldrig henvendt til de familieejede ejendomsvirksomheder, da de ikke tidligere har kunne anvende reglerne om succession, da de blev anset for passiv pengeanbringelse, det som vi i dag i folkemunde kender som en pengetank. Senest var politikkerne efter de mest formuende ejendomsvirksomheder i form af en mulig lagerbeskatning af ejendomme for koncerner med ejendomsporteføljer på over 100 mio. kr.⁶ Dette lovforslag skabte i mellemtiden meget utryghed, panik og utilfredshed hos blandt andet EjendomDanmark, Dansk Industri og ejerne af de familieejede virksomheder. Heldigvis droppede regeringen planerne om den nye lagerbeskatning af udlejningsejendomme.⁷ Længe har ejerne, brancheorganisationen EjendomDanmark, Dansk Industri og andre tætte samarbejdspartnere til ejendomsbranchen kæmpet for ligestilling i forhold til beskatning og generationsskifte af familieejede ejendomsvirksomheder. Den tidligere ulighed i beskatningen og reglerne om generationsskifte, har betydet at latente skatter skulle afregnes ved overdragelsen, hvilket kunne medføre en betydelig økonomisk byrde for arvingerne, som i sidste ende kunne finde sig nødsaget til at sælge dele af ejendommene for at betalte skatten ved overdragelsen. Dette resulterede i en reduceret kapital, der kunne videreføres til næste generation, og svækkede ofte virksomhedernes likviditet, hvilket kunne forhindre langsigtet planlægning og vækst, da ejendomsvirksomheder stod overfor udfordringer med at opbygge robuste selskabsstrukturer. Dette skabte ultimativt en national ulig konkurrencesituation og en økonomisk barriere for vækst og generationsskifte i ejendomssektoren.

Det nye lovforslag, er en opfølgning på regeringens erhvervsudspil ”Et stærkere erhvervsliv” af 20. juni 2024. Lovforslaget som i skrivende stund (27. nov. 2024) endnu ikke er vedtaget, da det ikke er fremsat for Folketinget, men fremsat i høring, vedrører tre lempelser for familieejede virksomheder i Danmark. Dette omfatter en nedsættelse af bo- og gaveafgiften, en indførelse af retskrav på skematisk værdiansættelse og afslutningsvist en forbedret mulighed for skattemæssig succession ved overdragelse af aktive ejendomsvirksomheder, via en lempelse af omfanget af pengetanksreglen.⁸

⁶ BDO, 2022

⁷ Dansk Industri, 2023

⁸ Skatteministeriet, 2024 (Fra Høringsportalen)

1.1 Problemformulering

Kandidatspecialets formål vil være at belyse forskellene mellem de eksisterende regler for generationsskifte af familieejede ejendomsvirksomheder sammenholdt med de nye regler jf. lovforslaget, hvis dette vedtages. Kandidatspecialets problemformulering præciseres som følgende:

Hvad betyder ændringerne som fremlagt i det nye lovforslag for familieejede virksomheder, der har fokus på drift af ejendomme, i forbindelse med et generationsskifte fra den ældre til den yngre generation?

1.2 Positiv afgrænsning

Kandidatspecialet er afgrænset til kun at omfatte den skattemæssige behandling af generationsskifte af ejendomsselskaber i levende live og afgrænses til at undersøge de nationale danske skatteregler på området. Kandidatspecialet vil indledningsvist definere og analysere hvad et generationsskifte er, med særligt fokus på ejendomsselskaber, og belyse, hvordan generationsskifte forstås i skattemæssig sammenhæng. Derudover vil specialet analysere begrebet pengetank og klarlægge de skattemæssige kriterier, der afgør, hvornår en virksomhed klassificeres som en pengetank, hvilket er en betydelig faktor for generationsskifte af ejendomsselskaber. Kandidatspecialet vil ligeledes redegøre for de nuværende skattemæssige metoder og regler, der anvendes ved generationsskifte af ejendomsselskaber, samt sammenligne disse med de ændringer, der introduceres i det kommende fremlagte lovforslag. Afslutningsvis vil specialet vurdere, hvilken betydning den forventede lovændring kan få for familieejede ejendomsselskaber, både i relation til generationsskifte og i forhold til den skattemæssige håndtering af disse virksomheder.

1.3 Anonymisering

Kandidatspecialet gør ikke brug af anonymisering. Kandidatspecialet er udelukkende opbygget teoretisk, hvorfor anonymisering af indhold ikke er relevant.

1.4 Kildekritik

Kandidatspecialet er en teoretisk opgave udformet på baggrund af den skrevne lov, nærmere bestemt skattelovgivningen, hvor kildekritik ikke vil være relevant, da disse er endelige og bestemmende. Øvrige kildehenvisninger består af henvisninger til advokat- og revisionsfirmaer, som må anses for eksperter på områderne og eksperter til fortolkning af lovgivningen. De fortolkninger, som de har foretaget af lovstoffet, anses dermed med lav risiko for fejltolkning. Der vil i kandidatspecialet altid ske baggrundsresearch på alle benyttede hjemmesider og forfattere til vurdering af validiteten og pålideligheden af kilderne, ligesom der vil ske krydshenvisning til direkte lovstof.

Kilder til lovgivning vægtes højere end praksis eller litteratur, ligesom at nyere kilder har højere vægt end ældre.

Der er i opgaven udelukkende anvendt sekundære data, da der for emnet foreligger tilstrækkeligt allerede indhentet data til brug for besvarelsen.

1.5 Teori- og metodevalg

Dette kandidatspeciale har til formål at analysere og beskrive gældende ret ved planlægning og udførelse af generationsskifte i Danmark, med særligt fokus på de gældende og nye regler for generationsskifte af ejendomsselskaber. Specialet er udelukkende teoretisk og baseret på en juridisk analyse af gældende lovstof og retskilder.

Specialet anvender en retsdogmatisk metode, hvor formålet er at fastlægge og fortolke gældende ret i Danmark ud fra et retspositivistisk perspektiv. Der opstilles ikke teser, hypoteser eller arbejdshypoteser, da afhandlingens fokus er en systematisk fremstilling og analyse af eksisterende retskilder, herunder lovgivning, retspraksis, administrative forskrifter samt juridisk litteratur.

Metoden sikrer, at specialet giver en teoretisk korrekt fremstilling af gældende ret og belyser, hvordan reglerne anvendes i praksis. Det bemærkes, at specialets fortolkning ikke nødvendigvis kan anvendes som en forudsigelse af, hvordan fremtidige afgørelser vil blive truffet af de danske domstole. Formålet er derimod at give en grundlæggende forståelse af de retslige rammer, som de teoretisk set fremstår i dag.

2. Hvad er et generationsskifte?

”Generationsskiftebegrebet er ikke et entydigt begreb, men anvendes i almindelighed i erhvervsmæssig sammenhæng om de tilfælde, hvor der er tale om hel eller delvis overdragelse af en virksomhed enten til familiemedlemmer eller til tredjepart, såvel i levende live som ved død”⁹

Begrebet ”generationsskifte” er ikke en juridisk term med en fast defineret betydning i dansk lovgivning. I stedet anvendes det som en generel betegnelse for overdragelse af værdier, herunder virksomheder, ejendomme eller andre aktiver, fra én generation til den næste. Begrebet anvendes godt nok i dansk lovgivning, men det er ikke præcist defineret. Eksempelvis nævnes det i bemærkningerne til lovforslag L 36 fra 2000 om ændring af boafgiftsloven og forskellige andre love, hvori der står:

*”Et element heri er regeringens lovinitiativer til løsning af specifikke skattemæssige problemer for **generationsskifte** i erhvervsvirksomheder, som nærværende lovforslag er en del af.”¹⁰*

Det samme gør sig gældende for det nye fremsatte lovforslag, som vil være fokus for specialet, hvor begrebet ”generationsskifte” fremgår hele fire gange, i forskellig sammenhæng.¹¹ Selvom ”generationsskifte” er et almindeligt anvendt begreb i erhvervslivet og blandt rådgivere, findes der ingen specifik juridisk definition eller regulering af begrebet i dansk lovgivning. I stedet reguleres de enkelte elementer af et generationsskifte af forskellige love, såsom arveloven, boafgiftsloven og skattelovgivningen. For eksempel indeholder skattelovgivningen bestemmelser om skattemæssig succession, der muliggør overdragelse af aktiver uden øjeblikkelig skattebetaling, forudsat at visse betingelser er opfyldt. Denne lovgivning vil være fokus i kommende afsnit.

⁹ Olesen, Birgitte Sølvkjær; Generationsskifte og omstrukturering – det skatteretlige grundlag, 7. udgave, Djøf Forlag 2023, s. 15

¹⁰ Lovforslag nr. 36 af 2000/1

¹¹ Skatteministeriet, 2024 (Fra Høringsportalen)

Disse love udgør rammerne for generationsskifte i Danmark og påvirker både de økonomiske og juridiske aspekter af overdragelsen. Dette indikerer, at selvom begrebet ”generationsskifte” bruges i lovgivningens kontekst, er det ikke juridisk defineret, men snarere en generel betegnelse for overdragelse af ejerskab mellem generationer.

2.1 Generationsskiftebegrebet

Generationsskiftebegrebet har gennemgået en markant udvikling i de senere år. Tidligere blev generationsskifte ofte betragtet som en proces, hvor den ældre generation trådte tilbage og gik på pension, mens den yngre generation overtog ejerskab og ledelse af virksomheden. I dag er opfattelsen mere kompleks. Det er blevet mindre almindeligt, at ejerskabet til en virksomhed forbliver hos én person gennem hele livet. I stedet anses virksomheden i højere grad som et aktiv, der forvaltes i en given periode, indtil omstændighederne gør det fordelagtigt at overdrage ejerskabet, enten helt eller delvist, til en ny ejer. Denne overdragelse kan ske gennem arv, gave eller salg og kan involvere både familiemedlemmer, virksomhedens nære relationer og eksterne parter.

Et vellykket generationsskifte kræver omhyggelig planlægning og overvejelse af flere faktorer. Økonomisk skal man tage stilling til værdiansættelse, finansiering og potentielle skattemæssige konsekvenser. Juridisk indebærer processen ofte udarbejdelse af testamenter, overdragelsesaftaler og mulig omstrukturering af virksomheden, såsom oprettelse af et holdingselskab for at lette overdragelsen. Personlige forhold spiller også en central rolle i generationsskifte. Overdragelsen kræver ofte tæt samarbejde mellem den afgående og den tiltrædende generation for at sikre en smidig overgang. Dette kan være udfordrende, især hvis der er forskelle i forventninger og kompetencer mellem generationerne.

Generationsskifte er således en kompleks proces, der kombinerer juridiske, økonomiske og personlige overvejelser for at sikre en succesfuld overgang. Selvom begrebet ikke er præcist defineret i lovgivningen, er det afgørende i praksis og udgør en væsentlig del af ejerskabs- og ledelsesoverdragelser i både erhvervslivet og private sammenhænge.

3. Hvad er en pengetank i dag?

Selvom begrebet generationsskifte ikke er præcist defineret af lovgivningen, så betyder det ikke at lovgivningen på andre områder, ikke er meget konkret i sin anvendelse. Dette kommer især til udtryk når man forud for et generationsskifte skal afgøre om man er omfattet af reglerne for en "pengetank". Her fokuseres der historisk på to grupper af virksomheder, den aktive erhvervsvirksomhed eller en virksomhed som i overvejende grad¹² består af passiv kapitalanbringelse.¹³ Anvendelsen af regelsættet er væsentligt afhængigt af hvorvidt virksomheden kan anses for værende en pengetank. For at definere en pengetank, så skal virksomhedsbegrebet først og fremmest undersøges.

3.1 Virksomhedsbegrebet

Virksomhedsbegrebet er centralt i vurderingen af, hvilke regler der gælder for generationsskifte og muligheden for skattemæssig succession. I denne sammenhæng dækker "virksomhed" bredt over enhver form for økonomisk aktivitet, hvor der for ejerens regning og risiko drives virksomhed med det formål at opnå økonomisk overskud. Begrebet er dog ikke præcist defineret i dansk skattelovgivning, men er udviklet gennem praksis og retningslinjer, blandt andet i Den juridiske vejledning og eksempler i SL § 4, som nævner eksempler på virksomheder, som beskattes i Danmark.¹⁴

Karakteristika for selvstændig erhvervsvirksomhed ifølge Den juridiske vejledning karakteriseres ved følgende elementer:

- at der for egen regning og risiko udøves virksomhed af økonomisk karakter med det formål at opnå et økonomisk overskud. Aktiviteten skal have en selvstændig økonomisk karakter og må ikke blot være en hobby eller anden ikke-kommerciel aktivitet.

¹² *Overvejende grad* defineres som over 50% af aktiver eller indtægter kan tilskrives passiv kapitalanbringelse

¹³ *Passiv kapitalanbringelse* defineres som en virksomhed, hvor den primære aktivitet består i at forvalte værdier passivt, uden væsentlig arbejdsindsats.

¹⁴ SKAT; Den juridiske vejledning 2024-2, C.C.1.1.1

- at aktiviteten skal udøves nogenlunde regelmæssigt og gennem en ikke helt kort periode, og virksomheden må ikke være af helt underordnet omfang. Engangsaktiviteter eller sporadisk økonomisk aktivitet falder som hovedregel uden for virksomhedsbegrebet.

Disse kriterier danner rammen for at afgøre, om en aktivitet kvalificeres som selvstændig erhvervsvirksomhed. Eksempler inkluderer handel, produktion, serviceydelser og udlejning af fast ejendom, forudsat at disse aktiviteter udføres med det nødvendige omfang og formål.

Udlejning af fast ejendom har en særlig rolle i virksomhedsbegrebet. Skattemæssigt kan udlejning ofte klassificeres som selvstændig erhvervsvirksomhed, hvilket eksempelvis giver adgang til virksomhedsskatteordningen. I praksis har dette dog været genstand for skærpet vurdering i relation til generationsskifte. Efter vedtagelsen af lov nr. 683 af 8. juni 2017 blev udlejning af fast ejendom omdefinert som passiv kapitalanbringelse. I relation til generationsskifte, så var den skattemæssige vurdering dog i forvejen at udlejning af fast ejendom var afskåret fra reglerne om succession, fordi det ansås som blot ”forretning af bestående kapital og ikke udtryk for en aktiv erhvervsindsats” jf. lov nr. 1285 af 20. december 2000. Dette har historisk resulteret i flere sager hos Skatteministeriet (SKM) i relation til uoverensstemmelsen omkring hvorvidt en udlejningsvirksomhed kan defineres som en aktiv erhvervsvirksomhed og dermed omfattes af reglerne for skattemæssig succession.

3.2 Hvornår anses en virksomhed for værende en pengetank?

Aktieavancebeskatningslovens § 34 omhandler overdragelse af aktier i levende live og denne dikterer kravene for anvendelsen af skattemæssig succession. Loven indeholder ligeledes en klar beskrivelse af hvornår en virksomhed anses for i overvejende grad at bestå i passiv kapitalanbringelse jf. aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 6:

”Selskabets virksomhed anses for i overvejende grad at bestå i passiv kapitalanbringelse som nævnt i stk. 1, nr. 3, såfremt mindst 50 pct. af selskabets indtægter, hvorved forstås den regnskabsmæssige nettoomsætning tillagt summen af øvrige regnskabsførte indtægter, opgjort som gennemsnittet af de seneste 3 regnskabsår stammer fra fast ejendom, kontanter, værdipapirer el.lign., der efter stk. 1, nr. 3, skal anses for passiv kapitalanbringelse, eller hvis handelsværdien af selskabets sådanne ejendomme, kontanter, værdipapirer el.lign. enten på overdragelsestidspunktet eller opgjort som gennemsnittet af de seneste 3 regnskabsår udgør mindst 50 pct. af handelsværdien af selskabets samlede aktiver. Besiddelse af andele omfattet af § 18 anses ved bedømmelsen ikke som besiddelse af værdipapirer. Afkastet og værdien af aktier i datterselskaber, hvori selskabet direkte eller indirekte ejer mindst 25 pct. af aktiekapitalen m.v., medregnes ikke. I stedet medregnes den del af datterselskabets indtægter og aktiver, som svarer til ejerforholdet. Ved bedømmelsen ses der bort fra indkomst ved udlejning af fast ejendom mellem selskabet og et datterselskab eller mellem datterselskaber. Fast ejendom, der udlejes mellem selskabet og et datterselskab eller mellem datterselskaber, og som lejer anvender i driften, anses ved bedømmelsen ikke som en passiv kapitalanbringelse.”¹⁵

Lovparagraffen består dermed i overvejende grad af tre forskellige kriterier ved vurderingen af passiv kapitalanbringelse. Indtægtskriteriet, aktivkriteriet og medtagelse af datterselskaber med direkte eller indirekte ejerskab på mindst 25 procent. Disse kan opsummeres som nedenfor:

¹⁵ ABL § 34, stk. 6

<u>Indtægtskriteriet:</u>	<u>Aktivkriteriet:</u>	<u>Datterselskabsjusteringer:</u>
Hvis mindst 50% af selskabets indtægter, opgjort som gennemsnittet af de seneste 3 regnskabsår, stammer fra fast ejendom, kontanter, værdipapirer og lignende, opfyldes kriteriet for passiv kapitalanbringelse.	Hvis mindst 50% af handelsværdien af selskabets aktiver, enten på overtagelsestidspunktet eller som gennemsnit over de seneste 3 regnskabsår, udgøres af fast ejendom, kontanter, værdipapirer og lignende, opfyldes kriteriet for passiv kapitalanbringelse.	For kapitalandele i datterselskaber med mindst 25% direkte eller indirekte ejerandel, skal deres indtægter og aktiver medregnes proportionalt med ejerforholdet og dermed indregnes værdien og afkastet ikke. Koncernintern husleje medtages ikke i bedømmelsen.

Tabel 1: Egen tilvirkning med udgangspunkt i ABL § 34, stk. 6

Eksempel på skattesag vedrørende indtægtskriteriet:

Skatterådet bekræftede i sin afgørelse af 29. august 2023, **SKM2023.441.SR**, at H1 ApS' padel- og fitnesscenter under opførsel ikke skulle kvalificeres som passiv kapitalanbringelse efter aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1, nr. 3, jf. stk. 6, ved en overdragelse af kapitalandelene i H2 Holding ApS.

Spørgsmålet vedrørte, om padel- og fitnesscentret kunne anses som aktiv virksomhed under de konkrete omstændigheder. Skatterådet lagde til grund, at udlejningen af padelbanerne ville ske som en integreret del af driften og være kombineret med øvrige aktiviteter som personlig træning, undervisning på padelbanerne og afholdelse af turneringer. Rådet fandt, at disse aktiviteter samlet set udgjorde en naturlig del af virksomhedens drift, hvorfor centret blev kvalificeret som aktiv virksomhed og dermed ikke som passiv kapitalanbringelse.

3.2.1 Historiske uoverensstemmelser i vurderingen af passiv kapitalanbringelse

Højesteret stadfæstede i sin afgørelse af 19. januar 2023, **SKM2023.168.HR**, at overdragelsen af kapitalandele i 2018 fra A til hans døtre som led i et generationsskifte ikke kunne ske med skattemæssig succession efter § 34 i aktieavancebeskatningsloven, eftersom selskabets investering i andele af vindmøller og solcelleanlæg via partnerselskaber måtte anses for passiv kapitalanbringelse.

Sagen vedrørte et anpartsselskab, der var 100% ejet af A's selskab, og som bl.a. havde investeret i mindre andele af vindmøller og solcelleanlæg gennem partnerselskaber. Højesteret fandt, at der hverken i ordlyden af eller forarbejderne til § 34 i aktieavancebeskatningsloven var holdepunkter for at anlægge en snæver fortolkning af, hvad der skal forstås ved passiv kapitalanbringelse, herunder fast ejendom, kontanter, værdipapirer eller lignende. Højesteret fastslog, at det må bero på en konkret vurdering, om investering i andele af vindmøller og solcelleanlæg via partnerselskaber må anses for passiv pengeanbringelse. Højesteret foretog herefter en konkret vurdering af oplysningerne i sagen og nåede frem til, at investeringen i andele af vindmøller og solcelleanlæg via partnerselskaber måtte anses for passiv kapitalanbringelse. Landsretten var tidligere nået til samme resultat, som herefter blev stadfæstet af Højesteret.

Højesterets afgørelse affødte en række lignende sager og bindende svar, da der nu var åbnet op for at vurderingen om passiv kapitalanbringelse kunne bero på en konkret vurdering. Skatterådet afslog efterfølgende at bekræfte i sin afgørelse af 19. marts 2024, **SKM2024.199.SR**, at ejendomme ejet af H1 A/S ikke skulle betragtes som passiv kapitalanbringelse i henhold til aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1, nr. 3, jf. stk. 6. Skatterådet fastslog, at det efter Højesterets dom i **SKM2023.168** skal afgøres konkret, om et aktiv under hensyntagen til det konkrete selskabs aktivitet skal anses som passiv kapitalanbringelse.

Skatterådet fandt, at ”udlejning af fast ejendom” altid skal anses som passiv kapitalanbringelse, uanset om der er tale om en egentlig aktiv og familieejet virksomhed. Skatterådet henviste til, at Lov 2000.1285 afskar ”udlejning af fast ejendom” fra succession, fordi det ansås som blot ”forrentning af bestående kapital og ikke udtryk for en aktiv erhvervsindsats”, og at det i forarbejderne til Lov 2017.683 udtrykkeligt var anført, at det faldt udenfor rammerne af lovændringen generelt at undtage udlejning af fast ejendom fra pengetankreglen.

Sagen vedrørte en planlagt overdragelse, hvor spørger ønskede at overdrage sine aktier i H1 A/S til sine børnebørn med skattemæssig succession. H1 A/S ville blive stiftet ved en fusion af en række selskaber, og det blev oplyst, at virksomheden igennem årene var blevet drevet som en aktiv og samlet ejendomsvirksomhed med drift, administration, renovering, modernisering, projektudvikling samt køb og salg af fast ejendom. Ejendommene blev brugt til udlejning til erhverv og beboelse og blev ikke anset for at være anvendt midlertidigt.

På trods af de oplyste aktiviteter fandt Skatterådet, at ejendommene i relation til aktieavancebeskatningslovens § 34 fortsat skulle betragtes som passiv kapitalanbringelse, hvorfor overdragelsen ikke kunne ske med skattemæssig succession.

”Afgørelsen er principiel – og af tvivlsom rigtighed”¹⁶

Udtalelse fra BechBruun om afgørelsens karakter.

Paradigmeskifte i forståelsen af passiv kapitalanbringelse

Højesteret fastslog i **SKM2023.168**, at kvalifikationen af passiv kapitalanbringelse efter Lov 2017.683 ikke længere er baseret på aktivets karakter, men på investeringens karakter. Denne ændring markerer et paradigmeskifte fra den oprindelige pengetanksregel i Lov 2000.1285, som var styret af aktivets karakter.

¹⁶ BechBruun, 2024

Skatterådet og Landsskatteretten har efterfølgende tilpasset sig denne praksis, jf. **SKM2023.288.SR** og **LSR 15.12.2023**, jr. nr. 18-0015705. Det afgørende er nu, om der er tale om en reel erhvervsaktivitet eller en investering med passivt afkast, jf. **SKM2024.47.SR**.

Inkonsistens i aktuel afgørelse

Den aktuelle afgørelse vurderer, at udlejning af fast ejendom per definition skal kvalificeres som passiv kapitalanbringelse, uanset graden af aktivitet. Dette er i strid med paradigmeskiftet, som skulle medføre en vurdering af investeringens karakter fremfor aktivets. Skatterådet begrundet afgørelsen med lovforarbejderne til Lov 2000.1285, som specifikt nævnte udlejningsejendomme. Denne vægtning af en ophævet lovtekst fremstår dog inkonsistent, da Lov 2017.683 fjernede udlejningsejendomme fra lovteksten og indførte begrebet "passiv kapitalanbringelse".

Manglende afklaring vedrørende udlejning af fast ejendom

Lovforarbejderne til Lov 2017.683 kræver en konkret vurdering af, om en aktivitet udgør passiv kapitalanbringelse, uanset aktivtypen. Det fremgår samtidig, at hensigten var at undgå, at enkeltstående investeringer i ejendomme kunne give adgang til skattemæssig succession. Dette er dog ikke det samme som at afskære familieejede ejendomsvirksomheder fra samme adgang, der gælder for andre aktivtyper, fx landbrugsmaskiner.

Højesterets afgørelse og den gældende praksis

Paradigmeskiftet betyder, at det skal vurderes, om ejendomsaktiviteten reelt er en del af en familieejet erhvervsvirksomhed, fremfor en passiv investering. Den aktuelle afgørelse fastholder dog definitionen af udlejningsejendomme som passiv kapitalanbringelse, hvilket ikke har støtte i hverken den gældende lovtekst eller Lov 2017.683. Dette rejser spørgsmål om, hvorvidt afgørelsen reflekterer en juridisk vurdering eller et administrativt holdningsvalg. Det bindende svar er blevet påklaget til Landsskatteretten.

BechBruun henviser i øvrigt til **SKM2024.174.SR**, hvor Skatterådet bekræftede, at D ApS' påtænkte investering i flere solcelleanlæg i franske elproduktionsvirksomheder ikke skal kvalificeres som passiv kapitalanbringelse, jf. aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1, nr. 3, jf. stk. 6, ved Spørgers overdragelse af kapitalandele i H ApS.

Skatterådet fandt, at D's investering i de franske solcelleanlæg skulle anses som aktiv kapitalanbringelse. Det var Skatterådets opfattelse, at de pågældende solcelleanlæg var elproduktionsvirksomheder og dermed en "reel erhvervsaktivitet og ikke en investering, hvoraf der alene ville blive oppebåret et passivt afkast". Skatterådet lagde vægt på, at D ville overtage alle forvaltningsmæssige, dispositionsmæssige og økonomiske rettigheder og forpligtelser vedrørende elproduktionsvirksomhederne, at selskabet ville få fuld elektronisk adgang til drifts- og produktionstal, og at bestyrelse/direktion ville have kontakt med relevante leverandører i Frankrig og efter behov ville foretage kontrolbesøg.

BechBruun mener afgørelsen er korrekt, men at den samtidig illustrerer at Skatterådets forståelse af "passiv kapitalanbringelse" rummer et juridisk paradoks. Sagerne blev afgjort af Skatterådet på samme rådsmøde. I solcelle-sagen udtrykker Skatterådet det juridiske kriterium sådan, at det afgørende for aktiv/passiv kapitalanbringelse er, om investeringen angår en "reel erhvervsaktivitet og ikke en investering, hvoraf der alene ville blive oppebåret et passivt afkast". Men da dette juridiske kriterium jo er generelt og aktivafhængigt, og tvinger til ligestilling af alle aktive investeringer, herunder også aktive ejendomsvirksomheder, valgte man netop i ejendomsvirksomheds-sagen at udvikle et helt andet kriterium alene møntet på afskæring af ejendomsvirksomhed og helt uafhængigt af, om der måtte være tale om en "reel erhvervsaktivitet" og ikke blot en investering med "passivt afkast". De mener derfor at der er et juridisk paradoks, når en og samme lovtekst kan fortolkes med et fast generelt kriterium, som så alligevel gælder hverken fast eller generelt.

Denne mangel på lige beskatning og netop definitionen af aktiv erhvervsvirksomhed, kunne meget vel være de bagvedliggende årsager for det nye lovforslag, hvor definitionen af pengetanksreglen lempes.

3.3 Muligheden for at anvende successionsreglerne?

Aktieavancebeskatningslovens § 34 giver mulighed for i levende live at overdrage aktier m.v. med succession til børn, børnebørn, søskende, søskendes børn, søskendes børnebørn eller en samlever, hvorved forstås en person, som på overdragelsestidspunktet opfylder betingelserne i boafgiftslovens § 22, stk. 1, litra d. Stedbarns- og adoptivforhold sidestilles med naturligt slægtskabsforhold. Succession indebærer efter aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 2, at der ikke sker beskatning i forbindelse med selve overdragelsen, men at erhververen indtræder i overdragerens skattemæssige stilling. Modtageren anses herefter for at have erhvervet aktierne m.v. til samme pris, på samme tidspunkt og i samme hensigt som overdrageren. Dermed udskydes beskatningen af afståelsen af aktierne m.v. til det tidspunkt, hvor erhververen eventuelt afstår aktierne m.v., og hvor der ikke kan ske overdragelse med succession.

Successionsbegrebet tillader indtræder og udtræder at adskille tidspunktet for overdragelse, fra tidspunktet for beskatning. Der er en række betingelser i aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1 som skal være opfyldt for at kunne anvende succession:

1. Overdragelsen sker til børn, børnebørn, søskende, søskendes børn, søskendes børnebørn eller en samlever, som overdrageren har delt adresse med i mindst 2 år jf. boafgiftslovens § 22, stk. 1, litra d. Stedbarns- og adoptivforhold sidestilles med naturligt slægtskabsforhold.
2. Den enkelte overdragelse af aktier udgør mindst 1 pct. af aktie- eller anpartskapitalen.
3. Der er tale om aktier i et selskab m.v., hvis virksomhed ikke i overvejende grad består af passiv kapitalanbringelse, jf. stk. 6. Bortforpagtning af fast ejendom, som efter ejendomsvurderingsloven anses for landbrugs- eller skovejendom, anses i denne forbindelse ikke som passiv kapitalanbringelse.
4. Aktierne er ikke udstedt af et investeringsselskab, hvad enten de er aktie- eller obligationsbaserede jf. aktieavancebeskatningslovens §§ 19 B eller 19 C.

Da udlejningsvirksomheder anses for passiv kapitalanbringelse, så giver det jf. de historiske regler ikke mulighed for anvendelse af reglerne om skattemæssig succession og dermed skattefri overdragelse af aktier- og anparter i et selskab i forbindelse med et generationsskifte. Dette harmonerer med kildeskattelovens § 33 C, hvor udlejning af fast ejendom ikke anses som erhvervsmæssig virksomhed, således at en udlejningsejendom ikke kan overdrages med succession.

4. De skattemæssige generationsskiftemetoder i dag

Uanset om der er tale om overdragelse af virksomheder drevet i personligt regi eller i selskabsform, er nøgleordet i forbindelse med generationsskifte og omstrukturering i forbindelse hermed, ønsket om at adskille overdragelsestidspunktet fra beskatningstidspunktet, således at den ved successionen opnåede skatteudskydelse kan komme virksomhedens forretningsmæssige grundlag til gavn. Dette typisk fordi virksomheden opnår en likviditetsmæssig fordel ved, at den likviditet, der som følge af skatteudskydelsen forbliver i virksomheden, er med til at forbedre virksomhedens kapitalgrundlag medførende et bedre forretningsmæssigt grundlag. Et andet væsentligt formål, der ofte skal tilgodeses, er hensynet til køberens økonomi. Kan der tilrettelægges en model, hvor der ikke udløses skat i forbindelse med afståelse af ejerandele i virksomheden, samtidig med at det er muligt at slanke balancen i virksomheden, minimeres køberens kapitalbehov og gør dermed virksomheden mere omsættelig i en situation, hvor alternativet ville være, at virksomheden måske ikke kunne afstås, eftersom det ikke ville være muligt for køberen at opnå finansiering til erhvervelse af virksomheden, inklusive den til virksomheden knyttede skattebyrde. Anvendelsen af successionsreglerne i forbindelse med selskaber og dermed aktieavancebeskatningslovens og fusions-skattelovens regelsæt, må i teorien anses for værende den mest simple og oftest anvendte metode for generationsskifte. I praksis er der dog væsentlige flere overvejelser som skal gøres og her kan resultatet nemt være en kombination af flere metoder, for at opnå den skræddersyede løsning som passer den enkelte virksomhed bedst. Dette kan være en kompleks og generel tidskrævende opgave, hvorfor planlægningen bør igangsættes i god tid forinden udførelsen af et generationsskifte. Der skal også foretages en værdiansættelse af virksomheden for at finde den konkrete værdi som generationsskiftet kan foretages på baggrund af, således at den relevante skattebetaling, udskudt eller ej, kan komme til betaling. Det følgende afsnit vil redegøre for disse overvejelser og metoder.

4.1 Nødvendige overvejelser forud for et generationsskifte

Planlægning af et generationsskifte er en kompleks proces, der kræver strategisk koordinering mellem juridiske, økonomiske og organisatoriske elementer samt inddragelse af relevante interessenter. Forberedelser bør påbegyndes mindst 5-10 år før den planlagte overdragelse for at sikre tilstrækkelig tid til at imødegå de komplekse juridiske, økonomiske og organisatoriske udfordringer, som processen ofte indebærer. En vellykket overdragelse forudsætter, at både den afgående generation, den kommende generation og virksomhedens fremtidige drift adresseres som en helhed.

Den afgående generations rolle

Den afgående generation spiller en afgørende rolle i at sikre en succesfuld overgang. Dette inkluderer at skabe klarhed omkring virksomhedens struktur og ejerskabsforhold samt at sikre, at de juridiske og skattemæssige forpligtelser er opfyldt. Omstrukturering af virksomheden kan ofte optimere overdragelsen, eksempelvis ved oprettelse af holdingselskaber eller anvendelse af omstruktureringsmodeller som spaltning, fusion eller aktieombytning, hvilket kan skabe en mere fleksibel og skatteoptimeret ejerstruktur. En væsentlig del af denne forberedelse er at udarbejde en tidsplan, der gradvist overfører ledelsen og ansvaret til den næste generation. Dette kan omfatte overdragelse af daglige ledelsesopgaver og introduktion til virksomhedens strategiske beslutningsprocesser. Derudover bør den afgående generation prioritere at bevare virksomhedens kerneværdier og kultur, så disse ikke går tabt i overgangen.

Den kommende generations forberedelse

For den kommende generation er det vigtigt at opbygge den nødvendige kompetence og forståelse for virksomhedens drift og strategiske mål. Dette kan kræve formel uddannelse, oplæring i virksomheden eller rådgivning fra eksterne eksperter. Derudover er det afgørende, at den kommende generation engagerer sig i udviklingen af en langsigtet strategi for virksomhedens vækst og indtjening. En gnidningsfri overgang kan faciliteres ved at inkludere den kommende generation i virksomhedens ledelse før ejerskabet overdrages, således at deres ledelsesmæssige kompetencer kan afprøves og styrkes i

praksis. Virksomhedens organisation skal også kunne rumme den nye ledelse, som i familiemæssig sammenhæng ikke nødvendigvis besidder de ledelses- og forretningsmæssige kompetencer, der kræves for at videreføre virksomheden, herunder kontakten til kunderne, leverandørerne og øvrige interessenter. Et centralt aspekt i forberedelsen er også at navigere i interne familieforhold, der kan komplicere processen. For eksempel kan der opstå konflikter omkring ledelsesroller, hvis flere familiemedlemmer har ambitioner om at overtage virksomheden. I sådanne tilfælde kan formelle aftaler og klare forventningsafstemninger være nødvendige for at sikre en smidig proces.

Finansieringsmodeller og likviditetsovervejelser

Når der er tale om overdragelse af et selskab, er der ofte betydelige økonomiske beløb involveret, som den yngre generation sjældent har til rådighed. En nøje vurdering af finansieringsmodeller er afgørende, hvor både sælgers og købers forventninger til betalingsstrukturer og likviditetsbehov afstemmes. Finansieringen kan ske gennem sælgers midler, købers midler, lånte midler eller en kombination af disse. Sidstnævnte model er mest udbredt i praksis, da den ofte giver en balance mellem parternes økonomiske kapaciteter. Denne model kombinerer købers behov for likviditet med sælgers mulighed for løbende betaling, hvilket ofte skaber den nødvendige økonomiske balance mellem parterne. For sælger er det ofte ideelt at modtage en kontant betaling, men for køber kan succession eller delvis finansiering over tid være mere realistisk. Ved familiære overdragelser, som eksempelvis fra far til søn, kan der være mulighed for at benytte gaver og gældsbreve, som en del af finansieringen.

For ejendomsvirksomheder er det finansielle beredskab særligt vigtigt som følge af de store investeringer, der kræves for at opretholde og sikre en stabil indtjening. Eksempelvis kan det være nødvendigt at afhænde visse ejendomme forud for generationsskiftet for at frigøre likviditet til at finansiere overdragelsen. Den økonomiske styring er afgørende, ikke kun for at vurdere rentabiliteten af virksomhedens aktiver, men også for at give den nye generation et solidt økonomisk fundament og et realistisk billede af risici og afkast.

En virksomheds fortsatte succes afhænger i høj grad af, hvordan den er forberedt til generationsskiftet. En nøje vurdering af virksomhedens økonomiske struktur og aktivers værdi er afgørende. Professionelle værdiansættelser kan sikre, at både den afgangende og kommende generation opnår en retfærdig fordeling og samtidig minimere risikoen for konflikter. Skattemæssige overvejelser spiller også en central rolle i planlægningen. Hvis virksomheden opfylder kravene til skattemæssig succession, kan denne model anvendes til at undgå øjeblikkelig beskatning og derved lette likviditetsbelastningen for overtageren. Successionsreglerne byder dog på en udfordring for ejendomsvirksomheder, da de som beskrevet tidligere, falder under reglerne for en pengetank og dermed ikke har mulighed for at anvende regelsættet.

Ejendoms- og ledelsesret

Ejendoms- og ledelsesretten over virksomheden bør behandles som separate elementer i generationsskiftet. Ifølge dansk lovgivning er der ingen krav om, at ejendoms- og ledelsesretten overdrages samlet eller i samme omfang. I nogle tilfælde vil den nye generation ikke være klar til at overtage den ledelsesmæssige kontrol, mens andre situationer kan være præget af, at den afgangende generation ønsker at fastholde kontrollen over virksomheden i en overgangsperiode. Ejendomsretten, der giver adgang til virksomhedens fremtidige indtjening, kan derfor overdrages uafhængigt af ledelsesretten. I tilfælde af forventede værdistigninger, eksempelvis ved en stigning i den offentlige vurdering af fast ejendom, kan en fremskyndet ejerskabsoverdragelse reducere den skatte- og afgiftsmæssige belastning. Desuden kan en forestående lovændring være en væsentlig årsag til at overveje et hurtigere generationsskifte. Det er dog vigtigt at understrege, at økonomiske hensyn alene ikke bør være den primære drivkraft bag generationsskiftet. Fokus bør rettes mod at skabe de bedst mulige ledelsesmæssige og forretningsmæssige betingelser for virksomhedens fremadrettede drift.

Bløde værdier og familiodynamikker

Udover de juridiske og økonomiske aspekter spiller de bløde værdier en afgørende rolle. Mange virksomhedsejere har en stærk følelsesmæssig tilknytning til deres livsværk, hvilket kan gøre det vanskeligt at træffe beslutninger om overdragelse. En velovervejet plan bør balancere den afgående generations behov og følelsesmæssige tilknytning med den kommende generations kompetencer og tryghed ved at overtage ansvaret. Familiodynamikker kan ofte være en kilde til konflikt, især hvis der er uenighed om, hvem der skal overtage virksomheden. Åben dialog kombineret med inddragelse af professionelle rådgivere kan bidrage til en konstruktiv proces, hvor potentielle konflikter identificeres og håndteres rettidigt. I tilfælde af familiære generationsskifter, hvor følelser spiller en stor rolle, kan overdragerens vurdering af overtagerens kompetencer og ambitioner være afgørende for overdragelsens succes. En løbende overdragelsesordning, hvor ansvar og knowhow gradvist overdrages, kan være en fordel for at sikre en glidende overgang. Dette gælder især, når virksomheden har været en vigtig del af overdragerens identitet og arbejdsliv.

Konklusion

Generationsskifte er en strategisk proces, der kræver grundig forberedelse, klare aftaler og tæt samarbejde mellem alle involverede parter. Ved at starte planlægningen i god tid og balancere de økonomiske, juridiske og følelsesmæssige faktorer kan virksomheden opnå en glidende overgang og skabe et stærkt fundament for fremtidig vækst. Ved at balancere økonomiske, juridiske og menneskelige faktorer kan generationsskiftet ikke blot sikre virksomhedens overlevelse, men også skabe et stærkt udgangspunkt for fremtidig vækst.

4.1.1 Muligheder for omstrukturering

Generationsskifte og omstruktureringsmetoder går i praksis ofte hånd i hånd, da en omstrukturering af virksomheden forud for et generationsskifte ofte kan være fordelagtigt, for at mindske balancen samt frasortere alt som ikke vil være relevant for generationsskiftet. I sin simple form, kan formålet dog også begrænses til at foretage en ændring til den forhenværende selskabsstruktur og få omdannet denne til en mere hensigtsmæssig struktur, eksempelvis i form af en standard Holding struktur. Skal der foretages omstrukturering af virksomheden forinden et generationsskifte, så vil dette tilføje yderligere kompleksitet og forlænge tidshorisonten for gennemførelse af generationsskiftet. Dette er især relevant, såfremt der skal foretages skattefri omstrukturering, da der her følger en række krav og frister, som skal overholdes.

Kandidatspecialet har ikke til formål at redegøre for alle omstruktureringsmuligheder og reglerne herfor, da fokus er rettet mod generationsskifte af ejendomsselskaber, koncentreret omkring de gældende regler og de forventede nye kommende regler, som følge af det fremsatte lovforslag. Derfor vil det kommende afsnit udelukkende være en kort præsentation af metoderne for omstrukturering og vil derfor ikke blive behandlet yderligere i dybden, da det ikke vurderes at give nogen værdiforøgelse af specialet som helhed.

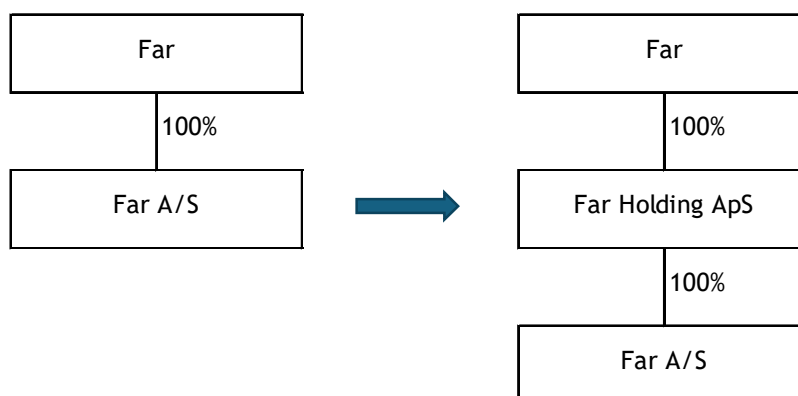
Aktieombytning

Aktieombytning er i dag en af de meget anvendte omstruktureringsmodeller, der benyttes i forbindelse med planlægningen af generationsskifter og tilrettelæggelse af koncernen på en optimal måde. Motiverne for at gennemføre en aktieombytning er mange, idet der ved at gennemføre en aktieombytning etableres en moder-/datterstruktur, hvorved man får mulighed for at opspare kapital fra driften i holdingselskabet uden driftsrisiko, samtidig med at man kan slanke balancen i datterselskabet, således at der er billigere for tredjepart at købe sig ind i datterselskabet. Hertil kommer, at holdingselskabet kan frasælge sine kapitalandele i datterselskabet uden beskatning, hvis der ejes mindst 10% af

kapitalandelene i dette.¹⁷ Siden introduktionen af de objektive regler i 2008 er aktieombytning blevet et ofte anvendt redskab i kombination med spaltning, i de tilfælde hvor flere ejere ønsker at foretage en opdeling af koncernen, eksempelvis også i forbindelse med overdragelse til den yngre generation.

Aktieombytning dækker som begreb over enhver form for afståelse af kapitalandele, hvor vederlaget for de pågældende kapitalandele er lægges i kapitalandele, eventuelt kombineret med kontantvederlag i et andet selskab. I praksis benyttes betegnelsen dog i almindelighed om de tilfælde, hvor en kapitalejer ved aktieombytningen etablerer en Holding konstruktion ved at indskyde kapitalandelene i et selskab, det erhvervede selskab, som apportindskud i et andet selskab, det erhvervende selskab, for hvilket indskud kapitalejeren i det erhvervede selskab herefter modtager kapitalandele i det erhvervende selskab. Typisk gennemføres en aktieombytning efter regelsættet i aktieavancebeskatningslovens § 36 med den konsekvens, at aktieombytningen ikke udløser beskatning på ombytningstidspunktet, men derimod på et senere tidspunkt, når kapitalandelene i holdingselskabet afstås, eller holdingselskabet likvideres eller går konkurs.

Aktieombytning til Holding struktur kan illustreres via nedenstående opstilling.



Tabel 2: Egen tilvirkning

¹⁷ Olesen, Birgitte Sølvkjær; Generationsskifte og omstrukturering – det skatteretlige grundlag, 7. udgave, Djøf Forlag 2023, s. 219

Aktieombytningen kan herefter frit kombineres med andre omstruktureringsmetoder, eksempelvis ved succession af holdingselskabet til den yngre generation, for derefter at foretage en ophørsspaltning til to separate holdingselskaber, således at to nye ejere sidestilles med lige ejerskab og hvert sit holdingselskab.

Fusion

Overordnet set er en fusion udtryk for, at to eller flere, indtil da, ikke juridisk sammenlagte virksomheder integreres og herefter fremstår som en samlet juridisk enhed.¹⁸ Hvad der mere konkret ligger heri, vil afhænge af en række forskellige faktorer, herunder hvilke juridiske personer der fusionerer, hvor de er hjemmehørende, hvilken form for virksomhed de fusionerede enheder driver og i hvilken retlig sammenhæng fusionen vurderes. En entydig og eksakt fastlæggelse af et retligt fusionsbegreb er ikke muligt, men det fusionsbegreb, som fusionsskatteloven tager udgangspunkt i, er det af fusionsdirektivet følgende. I henhold til fusionsskatteloven foreligger der en fusion, i de situationer hvor et selskab overdrager sin formue som helhed til et andet selskab eller sammensmeltes med dette selskab, jf. fusionsskattelovens § 1, stk. 3.¹⁹ Begrebet skal dog forstås i overensstemmelse med den i fusionsdirektivet anvendte definition, hvorefter der tales om et eller flere selskaber, der, uden likvidation, opløses og i den forbindelse overfører aktiver og passiver til enten et eksisterende eller et nystiftet selskab.

Fusionsskatteloven omfatter såvel vandrette som lodrette fusioner, herunder også de såkaldte omvendt lodrette fusioner. Ved en vandret fusion forstås de tilfælde, hvor to, eller flere, selskaber enten overdrager deres samlede aktiver og passiver til et nystiftet tredje selskab for derefter begge at ophøre, eller de tilfælde, hvor et selskab overdrager samtlige sine aktiver og passiver til et andet selskab med sidstnævnte som det fortsættende og førstnævnte som det ophørende selskab.

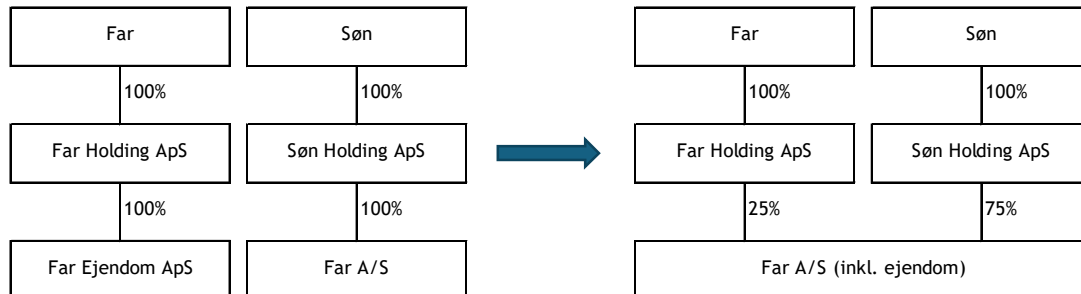
¹⁸ Olesen, Birgitte Sølvkjær; Generationsskifte og omstrukturering – det skatteretlige grundlag, 7. udgave, Djøf Forlag 2023, s. 281

¹⁹ Olesen, Birgitte Sølvkjær; Generationsskifte og omstrukturering – det skatteretlige grundlag, 7. udgave, Djøf Forlag 2023, s. 282

En lodret fusion kendetegnes ved, at et moderselskab erhverver et datterselskabs aktiver og passiver, samtidig med at datterselskabet ophører med at eksistere. Der er i forbindelse med lodrette fusioner ikke noget selskabsretligt krav til udstedelse af ejerandel, eftersom datterselskabet i forbindelse med fusionen indgår i moderselskabet. Dette har også medført, at der ikke i forbindelse med lodrette fusioner er noget skattemæssigt krav om udstedelse af ejerandele, selv om der er tale om en skattefri fusion. En omvendt lodret fusion er en lodret fusion, hvor det ophørende selskab ikke er det hidtidige datterselskab, men derimod moderselskabet. Derved bliver det indtil fusionen værende datterselskab nu det fortsættende selskab. Heraf også betegnelsen omvendt lodret fusion, eftersom moderselskabet er det fortsættende selskab ved den lodrette fusion. Man skal ved en omvendt lodret fusion være opmærksom på, at der ikke findes specifikke bestemmelser herom i selskabsloven, men at de selskabsretlige regler vedrørende vandrette fusioner finder anvendelse ved gennemførelsen af omvendt lodrette fusioner.

Fusion som generationsskifteinstrument kan eksempelvis anvendes, hvor to kapitalejere, der driver hver sin virksomhed fra separate selskaber, ønsker synergieffekt ved sammensmeltning af de to selskaber til et selskab. Dette vil som udgangspunkt medføre beskatning, medmindre fusionsskatteovens regelsæt anvendes. Alternativt kan fusion anvendes hvor en forælder har overdraget et selskab med driftsaktivitet til sit barn. For at barnet kunne finansiere overtagelsen af driftsselskabet, blev den ejendom, hvorfra virksomheden blev drevet, isoleret i et særskilt selskab, som forælderen beholdt. På det tidspunkt, hvor man ønsker at færdiggøre generationsskiftet, ved at ejendomsselskabet nu skal overdrages til barnet, vil overdragelsen af ejendomsselskabet ikke kunne ske efter regelsættet i aktieavancebeskatningslovens § 34, da der er tale om en pengetank. Imidlertid vil man kunne fusionere driftsselskabet og ejendomsselskabet til ét selskab, hvorefter forælderen nu, igen, ejer kapitalandele i driftsselskabet. Ejendommen bliver nu til et driftsaktiv, og forælders kapitalandele kan nu overdrages til barnet med succession, jf. aktieavancebeskatningslovens § 34. Afslutningsvist anvendes fusion ofte ved oprydning og optimering af en koncernstruktur, eksempelvis i forbindelse med planlægningen af et generationsskifte.

Fusion af tidligere overdraget driftsselskab og ejendomsselskab kan illustreres via nedenstående opstilling.



Tabel 3: Egen tilvirkning

Tilførsel af aktiver

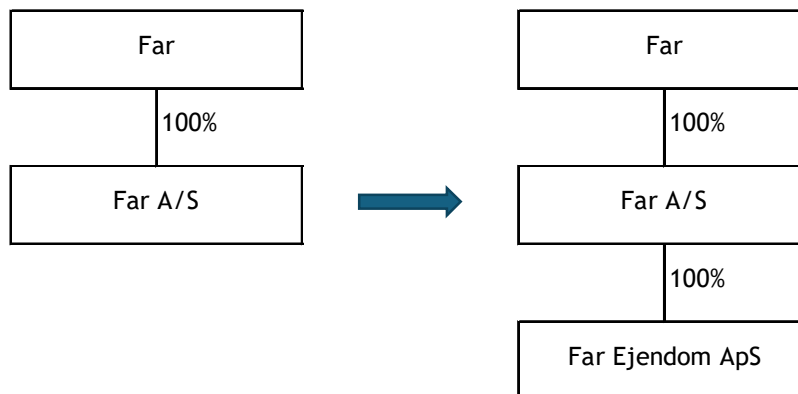
Ved tilførsel af aktiver i fusionsskattelovens forstand forstås den transaktion, hvor et selskab uden at blive opløst tilfører den samlede virksomhed eller en del af virksomheden til et andet selskab.²⁰ Vederlaget herfor til det selskab, der indskyder aktiver og passiver, er kapitalandele i det modtagende selskab. Som udgangspunkt vil denne disposition udløse afståelsesbeskatning i det indskydende selskab, eftersom der er tale om salg af aktiver, der medfører kapitalgevinstbeskatning, samt beskatning af genvundne afskrivninger, men forudsat at de særlige bestemmelser i fusionsskatteloven om tilførsel af aktiver iagttages, vil det være muligt at udskyde beskatningen, ved at det modtagende selskab succederer i det indskydende selskabs skattemæssige position vedrørende de aktiver, der indskydes. Tilførsel af aktiver kan ske til såvel et nystiftet som et allerede eksisterende selskab. I selskabsretlig henseende er der tale om et apportindskud, jf. herved selskabslovens § 35 ved nystiftet og § 160 ved indskud i allerede eksisterende selskaber.

Tilførsel af aktiver som generationsskifteinstrument kan eksempelvis anvendes i det foregående eksempel, hvor den ejendom, hvorfra virksomheden blev drevet, blev isoleret i et særskilt selskab, i forbindelse med planlægningen af generationsskiftet. Alternativt kunne den ældre generation ønske at beholde ejendomsselskabet som en pensionsopsparing, mens driftsselskabet skal overdrages til den yngre generation. Ved

²⁰ Olesen, Birgitte Sølvkjær; Generationsskifte og omstrukturering – det skatteretlige grundlag, 7. udgave, Djøf Forlag 2023, s. 315

tilførsel af aktiver, så er det dog det indskydende selskab som modtager kapitalandele i det modtagende selskab, hvorved løsningen vil kræve yderligere omstrukturingsløsninger, eller overdragelse af kapitalandelene, for at få den ønskede koncernstruktur forud for generationsskiftet. Af denne grund anvendes der i praksis ofte grenspaltning, som i denne kontekst er underlagt de samme lovgivningsmæssige regler.

Tilførsel af aktiver til nyt ejendomsselskab kan illustreres via nedenstående opstilling.



Tabel 4: Egen tilvirkning

Alternativt kan tilførsel af aktiver omfatte den samlede virksomhed og ske til to nystiftede selskaber, hvorved det tidligere driftsselskab kan agere som nyt holdingselskab for koncernen.

Spaltning

Ved gennemførelse af en spaltning sker der en opdeling af et selskabs aktiviteter, hvorefter en eller flere af de opsplittede selskabsdele overgår til et eller flere andre selskaber.²¹ Som vederlag herfor modtager kapitalejerne i det oprindelige selskab, det indskydende selskab, vederlag i form af kapitalandele i det modtagende selskab, alternativt i form af kontanter. Overordnet sondres der mellem to former for skattefri spaltning. For det første er der de tilfælde, hvor der i forbindelse med spaltningen gennemføres en opløsning af det spaltede selskab med deraf følgende overdragelse af samtlige det indskydende selskabs tilhørende

²¹ Olesen, Birgitte Sølvkjær; Generationsskifte og omstrukturering – det skatteretlige grundlag, 7. udgave, Djøf Forlag 2023, s. 353

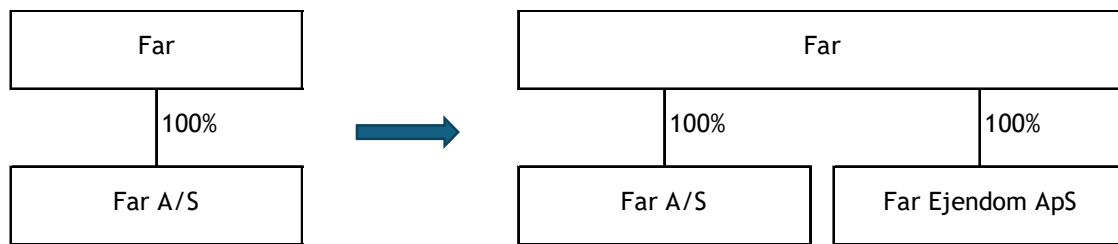
aktiver til to eller flere selskaber, der kan være såvel allerede eksisterende som nystiftede selskaber. Denne form for spaltning betegnes som enten en ophørsspaltning eller en egentlig spaltning. Dernæst er der de tilfælde, hvor der i forbindelse med spaltningen sker en opdeling af det indskydende selskabs hidtidige aktiviteter, men det indskydende selskab bliver ikke opløst i forbindelse hermed. Derimod sker der et indskud af en samlet virksomhedsgren af aktiviteter i det modtagende selskab, der kan være såvel et allerede eksisterende selskab som et nystiftet selskab. Dette kaldes enten en grenspaltning eller en uegentlig spaltning.

Der foreligger omfattende praksis vedrørende spaltningsregelsættet, særligt siden indførelse af de nye objektive regler, hvilket viser, at spaltning er et særdeles brugbart redskab i forbindelse med omstruktureringer, herunder som led i generationsskifte.²² Det kan endvidere ses ud af den foreliggende praksis, at spaltning ofte anvendes sammen med andre omstrukturingsløsninger. Det er endvidere i det objektive regelsæt direkte forudsat, at der kan gennemføres flere på hinanden følgende omstruktureringer, uden at det vil være i strid med anvendelsen af regelsættet.

Spaltning som generationsskifteinstrument kan eksempelvis anvendes i det foregående eksempel, hvor den ejendom, hvorfra virksomheden blev drevet, blev isoleret i et særskilt selskab, i forbindelse med planlægningen af generationsskiftet. Alternativt kunne den ældre generation ønske at beholde ejendomsselskabet som en pensionsopsparing, mens driftsselskabet skal overdrages til den yngre generation.

²² Olesen, Birgitte Sølvkjær; Generationsskifte og omstrukturering – det skatteretlige grundlag, 7. udgave, Djøf Forlag 2023, s. 354

Grenspaltning til nyt ejendomsselskab kan illustreres via nedenstående opstilling.



Tabel 5: Egen tilvirkning

Grenspaltningen kan herefter frit kombineres med andre omstrukturingsmetoder, eksempelvis ved aktieombytning, således der etableres en Holding struktur for derefter at succederer holdingselskabet tilknyttet driftsselskabet til den yngre generation, som afslutningsvist kan ophørsspaltes således der oprettes et holdingselskab for hver ejer.

4.2 A/B-modellen som generationsskiftemodel

Udover de tidligere beskrevne modeller til optimering af generationsskifte, der er fastlagt af lovgiver, herunder muligheden for at overdrage kapitalandele med succession, udvikles generationsskiftemodeller løbende i praksis. Som eksempel herpå kan nævnes den model, hvorved en person indtræder i et selskab ved en model, hvor kapitalen i selskabet først opdeles i klasser, hvorefter de i selskabet hidtil værende kapitalejere tildeles kapitalandele med forlods ret til udbytte, mens den indtrædende kapitalejer ved kapitalforhøjelse tegner kapitalandele, som først opnår ret til udbytte efter en given periode.²³ Når den i selskabet hidtil værende kapitalejer ønsker at udtræde helt af selskabet, kan dette enten ske ved et tilbage salg til det udstedende selskab, alternativt ved at den udtrædende kapitalejer afhænder sine kapitalandele til de øvrige kapitalejere. Det er væsentligt, ved anvendelsen af modellen, at være opmærksom på, at kapitalen skal være opdelt i forskellige klasser, forinden der nytegnes kapitalandele. Denne model kaldes i praksis A/B-modellen, som symboliserer de forskellige kapitalklasser som skal være til stede.

Skatterådet afkræftede i sin afgørelse af 25. oktober 2022, **SKM2022.542.SR**, at en omregistrering af A-aktier til B-aktier ikke skattemæssigt var en afståelse efter aktieavancebeskatningsloven. Omregistreringen skulle ske ved en vedtægtsændring, hvor de ejere af A-aktier, der ønskede det, fik omregistreret deres A-aktier til B-aktier.

Skatterådet kunne ikke bekræfte spørgsmålet, da omregistreringen var en ombytning af A-aktier med B-aktier og en ombytning ville medføre afståelse efter aktieavancebeskatningsloven. Praksis om vedtægtsændringer fandt heller ikke anvendelse, da der var forskel på værdien af A- og B-aktierne. Omregistreringen ville medføre en formueforskydning.

²³ Olesen, Birgitte Sølvkjær; Generationsskifte og omstrukturering – det skatteretlige grundlag, 7. udgave, Djøf Forlag 2023, s. 21

Et eksempel kan være, at en forælder og et barn ejer kapitalandele i et aktieselskab, således at de begge ejer 50% af kapitalen. Gennemføres der en vedtægtsændring, hvorefter kapitalen opdeles i A- og B-aktier med A-aktier, der er tildelt forlods udbyttet, og B-aktierne, der alene har begrænset adgang til udbytte, og barnets kapitalandele kommer til at tilhøre A- klassen og forælders B-klassen, vil dette som i **SKM2022.542.SR**, kunne betragtes som en formueforskydning med skattemæssige konsekvenser hos forælderen, hvilket vil sidestilles med afståelse og udløse afståelsesbeskatning, og afgiftsmæssige konsekvenser hos barnet, hvilket vil udløse gaveafgift. Det er derfor væsentligt ved anvendelse af A/B-modellen, at kapitalen er tilrettelagt i de nødvendige klasser, med forlods udbyttet, forinden nytægningen eller overdragelsen af kapitalandele gennemføres. Der er ikke tale om en successionsmodel, men derimod er der tale om, at finansieringen af generationsskiftet sker delvist via de midler, der er opsparet i selskabet. A/B-modellen er som sådan ikke direkte lovfæstet, men den er opstået ved en kombination af selskabsrettens og skattelovgivningens almindeligt gældende regler.

A/B-modellen adskiller sig fra de lovfæstede omstruktureringsmodeller, ved at fokus er på at adskille økonomiske rettigheder og kontrol. Det som tidligere beskrevet i specialet blev kaldt ejendoms- og ledelsesret. Modellens lave kompleksitet, korte tidshorisont på effektueringen og muligheden for at bevare kontrollen under generationsskifte har gjort modellen meget udbredt og et ret godt alternativt til overdragelse af kapitalandele med succession til familie- og medarbejderkredsen. Forskellene kan visualiseres som nedenfor.

Aspekt	A/B-Modellen	Omstruktureringsmodeller
Formål	Adskille økonomiske rettigheder og kontrol	Ændre virksomhedens juridiske eller skattemæssige struktur
Kompleksitet	Relativt lav	Ofte høj, da de involverer ændringer i juridisk og skattemæssig struktur
Primær anvendelse	Bevare kontrol under generationsskifte	Klargøring eller optimering af virksomheden til overdragelse
Indflydelse på struktur	Ingen ændring i virksomhedsstrukturen	Signifikant ændring i ejerskabs- eller virksomhedsstrukturen
Skattemæssige konsekvenser	Minimal, afhængigt af aktieoverdragelse	Kan have omfattende skattemæssige konsekvenser

Tabel 6: Egen tilvirkning

Modellen er som anført ulovreguleret, men ved lov nr. 1576 af 27. december 2019 er der sket ændring af aktieavancebeskatningslovens § 26 om opgørelse af anskaffelsessummer, der sigter mod modellen, hvorved fordelene ved at anvende modellen er blevet reduceret.²⁴ Det fremgår af forarbejderne til loven, at formålet er at sikre en mere økonomisk korrekt opgørelse af aktieavancer ved anvendelse af modeller med opsplitting af et selskabs kapital i flere aktieklasser, hvilket ifølge forarbejderne skal hindre utilsigtet udnyttelse af reglerne til eksempelvis at skabe kunstige skattemæssige aktietab.²⁵ A/B-modellen anerkendes dog af lovgiver, som et godt supplement til de lovfæstede muligheder for at overdrage kapitalandele med succession jf. aktieavancebeskatningslovens §§34 og 35. Dette understøttes af bemærkningerne til punkt 2.1.2 i lovbestemmelsen:

”Det foreslåes ikke at ændre på adgangen til at anvende A/B-modeller. Det ønskes således ikke at vanskeliggøre generationsskifter – eksempelvis skattefri overdragelse til næste generation med succession.”

Lov nr. 1576 af 27. december 2019 påvirker alene anskaffelsessummen på de kapitalandele, der overdrages ved A/B-modellen, men ikke de underliggende værdiansættelsesprincipper for værdiansættelsen af kapitalandelene, der som udgangspunkt følger de almindelige principper for værdiansættelse jf. kommende afsnit 4.4.

For familieejede ejendomsselskaber, der på grund af pengetanksreglen ikke har adgang til anvendelse af reglerne om succession, fremstår A/B-modellen som et værdifuldt alternativ. Ved at adskille økonomiske og ledelsesmæssige rettigheder skaber A/B-modellen mulighed for at gennemføre et generationsskifte uden de finansielle og skattemæssige byrder, der ofte er forbundet med direkte overdragelse af kapitalandele.

²⁴ Olesen, Birgitte Sølvkjær; Generationsskifte og omstrukturering – det skatteretlige grundlag, 7. udgave, Djøf Forlag 2023, s. 23

²⁵ Folketinget, 2019

A/B-modellen indebærer, at selskabets kapital opdeles i aktieklasser, typisk A- og B-aktier, med forskellige rettigheder. A-aktier tildeles forlods udbyttet og kan tillægges forhøjede stemmerettigheder, mens B-aktier som regel har begrænsede eller ingen stemmerettigheder, men repræsenterer en større andel af selskabets samlede kapital. Denne opdeling gør det muligt for den afgående generation at bevare kontrol over selskabet via A-aktierne, samtidig med at B-aktierne gradvist overføres til den nye generation til en reduceret værdi, da forlods udbyttet nedbringer deres handelsværdi. Udbyttet for A-aktier fastsættes som en del af aftalen og fungerer som en økonomisk kompensation til den afgående generation for den gradvise overførsel af ejerskabet. Forrentningen af denne udbyttet skal fastsættes på markedsvilkår, hvilket kan indebære vurdering af afkastkrav baseret på eksempelvis Capital Asset Pricing Model (CAPM) eller sammenligning med alternative investeringsmuligheder. For ejendomsselskaber kunne en god indikator være ejendommenes særskilte forrentning. Det sikrer, at transaktionen afspejler en objektiv værdi og minimerer risikoen for skattemæssige konflikter.

Modellen tilbyder en række strategiske fordele, der gør den særligt velegnet til ejendomsselskaber. Ved at reducere værdien af B-aktierne gennem forlods udbyttet mindskes erhververens finansielle byrde, hvilket gør det muligt at overdrage kapitalandele uden omfattende likviditetsbehov. Samtidig giver modellen adgang til fremtidige værdistigninger på selskabets ejendomsaktiver, hvilket kan være særligt attraktivt i en branche, hvor værdistigninger ofte udgør en væsentlig del af afkastet. Finansieringen af generationsskiftet kan således ske delvist gennem selskabets egne midler, hvilket reducerer behovet for ekstern finansiering og mindsker risikoen for den nye generation. Samtidig sikrer A/B-modellen, at kontrollen over selskabet forbliver hos den afgående generation, indtil B-aktierne fuldt ud er overført, og A-aktiernes udbyttet er udløbet.

Et centralt aspekt ved A/B-modellen er dens fleksibilitet. Modellen kan tilpasses forskellige generationsskiftesituationer og kombineres med andre omstrukturingsmetoder som kapitalforhøjelse eller fusion. For ejendomsselskaber, hvor værdistigninger ofte er langsigtede, kan A/B-modellen implementeres over en årrække, hvor forlods udbyttet gradvist udlignes, og ejerskabet overgår til den nye generation.

Gennem anvendelsen af A/B-modellen kan ejendomsselskaber navigere uden om de begrænsninger, pengetanksreglen medfører, og opnå en effektiv og skatteoptimeret løsning på generationsskifteproblematikken. Dette gør modellen til et væsentligt værktøj for familieejede ejendomsselskaber, der ønsker at bevare kontrollen, samtidig med at næste generation får mulighed for at videreføre virksomheden på solide økonomiske vilkår.

4.3 Overdragelse til en fond

Efter aktieavancebeskatningslovens § 35 B, er der mulighed for at foretage overdragelse af familievirksomheden til en erhvervsdrivende fond under visse betingelser, uden afståelsesbeskatning for overdragelsen og uden beskatning for fonden.²⁶ De væsentligste betingelser inkluderer:

- Fonden må ikke have familiemæssige formål (ingen fortrinsret for overdrager eller familien i forhold til uddelinger eller stillinger) Dette gælder dog ikke tildeling af bestyrelsesposter.
- Fonden skal ved overdragelsen erhverve mindst 25% af kapitalen, herunder udbytterettighederne, og mere end 50% af stemmerettighederne i selskabet.
- Mindst 50% af værdien af de aktiver, som fonden indirekte bliver medejers af, skal ejes af selskaber, som fonden har direkte eller indirekte bestemmende indflydelse over.
- Selskabet, der overdrages, må ikke være omfattet af pengetanksreglen i skattemæssig forstand.
- Selskabet skal overdrages til fonden uden modydelse.

En skattefri overdragelse af familievirksomheden til en erhvervsdrivende fond, rejser dog spørgsmålet om hvorvidt overdragelsen kan sidestilles med et generationsskifte, i skattemæssig henseende, da der ved anvendelse af metoden gives afkald på både værdier og ejerskab. Spørgsmålets afklaring er nemlig ikke direkte lovfæstet, hvorfor svaret må søges i begreberne for generationsskifte.

²⁶ EY, 2023

De gældende regler, som blev vedtaget af Folketinget den 3. december 2020 ved lovforslag L29, trådte i kraft med virkning fra 1. januar 2021.²⁷ Af lovforslaget omtales overdragelse af virksomheden til en erhvervsdrivende fond, som et generationsskifte og desuden som et alternativ til andre modeller for generationsskifte. Dertil tillader reglerne, at overdragelsen til en erhvervsdrivende fond sker med skattemæssig succession, som normalt er et stadfæstet begreb for generationsskifte. Dette kan dog i praksis diskuteres. Overdragelse til en fond kan i visse tilfælde sidestilles med et generationsskifte, men der er væsentlige forskelle og nuancer, der kan argumentere for at udgøre en særskilt proces. Nedenstående er en gennemgang af på hvilke områder, en fondsoverdragelse kan sidestilles med et generationsskifte.

Hvorfor det kan sidestilles:

1. Videreførelse af virksomhedens værdier

Ligesom ved et generationsskifte kan overdragelse til en fond sikre videreførelse af virksomhedens kerneværdier, visioner og langsigtede mål. Fondens vedtægter kan udformes til at beskytte virksomhedens mission og sikre dens fremtidige drift.

2. Kontinuitet i ejerskab

Ved overdragelse til en fond overgår ejerskabet til en juridisk enhed, der kan have et langsigtet fokus på virksomhedens overlevelse og vækst, hvilket også er målet for mange generationsskifter. Dette kan reducere risikoen for splittelse af ejerskabet mellem arvinger eller salg til eksterne parter.

3. Skattemæssige og juridiske hensyn

Ligesom ved generationsskifte er en korrekt planlagt overdragelse til en fond ofte afhængig af grundig værdiansættelse, overholdelse af skatteregler og strukturering for at minimere skatte- og afgiftsmæssige konsekvenser.

²⁷ Folketinget, 2020

Hvorfor det ikke kan sidestilles:

1. Manglende familiær overdragelse

Et generationsskifte indebærer typisk overdragelse til en yngre generation inden for familien eller en betroet medarbejderkreds. Overdragelse til en fond fjerner den familiære relation og erstatter denne med en mere institutionel tilgang, hvor fondens bestyrelse varetager ejerskabet og driften.

2. Ingen personlig arv

I et generationsskifte overgår virksomheden ofte som en del af familiens arv, med fokus på at bevare ejerskabet inden for familien. Ved overdragelse til en fond ophører den personlige ejendomsret, da virksomheden nu ejes af fonden som en selvstændig juridisk enhed.

3. Forskellige styringsstrukturer

I en fond vil virksomhedens drift typisk være underlagt fondens bestyrelse og vedtægter, hvilket kan begrænse den grad af autonomi, som arvingerne i et klassisk generationsskifte ville have. Dette ændrer også dynamikken i ledelsesretten sammenlignet med et familiært generationsskifte.

Overdragelse til en fond kan på mange måder sammenlignes med et generationsskifte, især hvis målet er langsigtet kontinuitet og beskyttelse af virksomhedens værdier. Men det adskiller sig fundamentalt ved at fjerne den familiære dimension og ejendomsret, der er central i et klassisk generationsskifte. Derfor kan fondsoverdragelse være et alternativ til generationsskifte, men det er ikke en direkte erstatning for processen.

Skatterådet afkræftede i sin afgørelse af 31. maj 2022, **SKM2022.297.SR**, at der ikke skulle ske udbyttebeskatning af kapitalejeren i et holdingselskab ved overdragelse af holdingselskabets kapitalandele i to datterselskaber til en nystiftet fond.

Skatterådet kunne ikke bekræfte spørgsmålet, da fonden som følge af vedtægterne var forpligtet til at tilgodese en bestemt familie ved at sikre de økonomiske rammer for, at den nuværende kapitalejer i holdingselskabet og dennes datter kunne fortsætte deres ansættelse i virksomhederne og dermed oppebære økonomiske ydelser fra disse i form af

arbejdsvederlag, så længe de havde behov og helbred til dette. Skatterådet fremhævede, at netop denne formulering i fondens vedtægter strider imod, at overdragelsen ikke må være i kapitalejerens personlige eller økonomiske interesse.

Skatterådets afgørelse bekræfter, at der ikke er mulighed for direkte at sikre kapitalejers eller dennes familie personlige eller økonomiske interesser, når ejerskabets overdrages til en erhvervsdrivende fond, hvilket som ofte vil være hovedformålet ved et traditionelt generationsskifte som vi kender det.

Familien giver dermed afkald på de økonomiske fordele, der er tilknyttet de kapitalandele, der overdrages til fonden. Familien har dog mulighed for at sætte sig på, eller udvælge, bestyrelsesposterne, hvilket sikre at familien bevare kontrollen over virksomheden og fondens udlodningspolitik, til velgørende formål. Ønsker familien fortsat at nyde økonomiske fordele, så kan familien eventuelt vælge at beholde nogle af kapitalandelene, så ikke alle udbyttegivende kapitalandele indskydes i fonden. Familien har mulighed for at beholde maksimalt 75% af udbytterettighederne jf. aktieavancebeskatningslovens § 35 B, og fortsat overdrage familievirksomheden skattefrit til en fond. Udbytterettighederne, som familien beholder, kan sikres på familiens hænder igennem generationer ved oprettelse af en successionsrækkefølge, ligesom successionsrækkefølgerne også kan erstatte generationsskifte til fonde i sin helhed og endda oftere har mere fordelagtige vilkår.

4.4 Værdiansættelse af generationsskiftet

Værdiansættelse af et generationsskifte har i praksis ofte været det mest komplicerede forhold ved netop et generationsskifte. Et gennemgående træk i praksis for omstruktureringer og generationsskiftemodeller er, at Skattestyrelsen tillægger stor opmærksomhed til de værdiansættelser, der ligger til grund for transaktionen. Ligesom det er afgørende, at der foreligger en klar forretningsmæssig begrundelse for den pågældende disposition, er det essentielt, at dispositionen baseres på en korrekt og veldokumenteret værdiansættelse. I praksis er dette dog ofte mere komplekst, end det umiddelbart kan synes. Enhver overdragelse skal ske til handelsværdier, hvilket betyder, at prisen skal svare til den værdi, som en uafhængig tredjepart kunne forventes at betale. Samtidig skal man som rådgiver sikre, at transaktionen gennemføres skattemæssigt optimalt inden for de gældende regler og rammer. Særligt ved overdragelser mellem interesseforbundne parter, som ses i familieejede virksomheder, er det afgørende at overdragelsen sker til de korrekte tilnærmelsesværdier for handelsværdien og dermed følger de gældende værdiansættelsesprincipper, der foreligger på området. Såfremt Skattestyrelsen anfægter parternes værdiansættelse, kan væsentlige forudsætninger for generationsskiftet falde bort, herunder bortfald af væsentlige skatte- og afgiftsmæssige forudsætninger. Dette rejser i praksis en usikkerhed om hvilke værdiansættelsesprincipper som skal anvendes, samt muligheden for at tage et skatteforbehold for at minimere risikoen for uforudsete skattemæssige konsekvenser. Gennemførelse af generationsskifter kræver derfor en omhyggelig og veldokumenteret tilgang til værdiansættelse, da dette ofte er en af de mest udfordrende dele af processen.

Handel mellem uafhængige parter anses som udgangspunkt for at ske til handelsværdien, da parterne har modsatrettede interesser, hvilket sikrer en markedsbaseret prisfastsættelse. Dette står i kontrast til handel mellem interesseforbundne parter, hvor risikoen for afvigelser fra markedsprisen øges, og hvor Skattestyrelsen derfor har adgang til at korrigere værdiansættelsen for at sikre overensstemmelse med armslængde-princippet, jf. ligningslovens § 2.

4.4.1 Interesseforbundne parter

Værdiansættelsen af aktiver, der indgår i en overdragelse mellem interesseforbundne parter, eksempelvis gennem en spaltning eller andre omstruktureringstiltag, er ofte genstand for drøftelser mellem parterne og rejser spørgsmål om Skattestyrelsens accept af den fastsatte værdi. En væsentlig udfordring i forbindelse med værdiansættelse i de omtalte generationsskiftemodeller er, at de involverede parter typisk har en særlig relation og anses som interesseforbundne parter, hvilket kan medføre, at transaktionerne ikke nødvendigvis sker til markedspris.²⁸ Samtidig er det ofte ikke muligt at finde sammenlignelige salg af kapitalandele i familiedrevne selskaber, hvilket komplicerer vurderingen af, hvad der udgør en korrekt markedsværdi.

Begrebet "interesseforbundne parter" er ikke entydigt defineret i lovgivningen, men det er åbenbart, at mange af de omtalte modeller og overdragelsessituationer i dette speciale, falder inden for denne kategori. Overdragelser mellem nærtstående familiemedlemmer, som omfattet af boafgiftslovens § 22, stk. 1 og 3, hvor der forekommer gaveafgiftspligtige dispositioner, betragtes som overdragelser mellem interesseforbundne parter. Dette gælder især ved overdragelser til børn og børnebørn, men også overdragelser til svigerbørn er i praksis blevet behandlet som sådanne. Ligeledes omfatter begrebet overdragelser mellem en kapitalejer og dennes selskab eller mellem selskaber, hvor der foreligger kontrollerede transaktioner, jf. ligningslovens § 2.

Et område, der har skabt betydelig usikkerhed omkring Skattestyrelsens adgang til at korrigere parternes aftalte vilkår, er overdragelser mellem søskende og, som en underkategori, overdragelser til nevøer og niecer. Denne gruppe falder uden for den nære familiekreds, som defineret i boafgiftslovens § 22, idet søskende, nevøer og niecer ikke nyder samme skattemæssige fordele som nærtstående familiemedlemmer som forældre og børn. Ved overdragelse eller gave mellem denne personkreds skal der betales indkomstskat, og ved arv pålægges tillægsboafgift, jf. boafgiftslovens § 1, stk. 2. Dette

²⁸ Olesen, Birgitte Sølvkjær; Generationsskifte og omstrukturering – det skatteretlige grundlag, 7. udgave, Djøf Forlag 2023, s. 25

medfører, at der opstår tvivl om, hvorvidt overdragelser inden for denne kreds kan anses for at være mellem interesseforbundne parter.

Praksis på området har været præget af modstridende afgørelser, hvilket har skabt yderligere usikkerhed om hvorvidt der foreligger et interessefællesskab. I afgørelsen **SKM2003.338.HR** fandt Højesteret, at en ejendomsoverdragelse mellem to brødre var at betragte som en transaktion mellem interesseforbundne parter. Denne vurdering betød, at skattemyndighederne ikke var bundet af parternes fastsatte værdi og kunne foretage en korrektion af værdien. Omvendt har senere afgørelser, som eksempelvis **SKM2007.921.SR** og **SKM2009.358.SR**, konkluderet, at søskende som udgangspunkt har modsatrettede interesser, hvilket medførte, at skattemyndighederne kun kunne korrigere aftalte vilkår såfremt der forelå særlige omstændigheder.

En yderligere vurdering kom med Højesterets afgørelse i **UfR 2018.2219.H**, hvor en overdragelse mellem en onkel og hans nevø blev vurderet som en transaktion mellem interesseforbundne parter. Højesteret begrundede afgørelsen med, at ved vurderingen af skattemyndighedernes adgang til at korrigere handelsværdien måtte nevø og onkel anses for at være interesseforbundne parter jf. herved også, at den personkreds, der kan anvende successionsreglerne i kildeskattelovens § 33 C, omfatter "søskendes børn". Omfanget af successionsreglernes bestemmelse for interesseforbundne parter gælder dog ikke til medarbejdere, til trods for inklusionen i kildeskattelovens § 33 C, da der som udgangspunkt vurderes at foreligge modsatrettede interesser i denne forbindelse.

Landsskatteretten bekræftede i sin afgørelse af 6. marts 2023, **SKM2023.132.LSR**, at Skatterådets afgørelse var korrekt, hvor handelsværdien af en ejendom overdraget fra far til søn ikke kunne fastsættes inden for +/- 15% af den seneste offentliggjorte ejendomsvurdering i henhold til værdiansættelsescirkulærets pkt. 6., da der for Landsskatteretten ikke forelå oplysninger, der sandsynliggjorde, at den betydelige forskel mellem ejendommens handelsværdi på 3.895.000 kr. den 20. januar 2018 og videresalgsprisen til sønnen 3 år senere, den 18. januar 2021, på 1.440.000 kr., kunne forklares med prisfald på den pågældende ejendom i den pågældende periode, fandt

Landsskatteretten, at der forelå sådanne særlige omstændigheder, at skattemyndighederne ikke skulle acceptere en værdiansættelse indenfor 15%-reglen. Landsskatteretten fandt ikke grundlag for at tilsidesætte Skattestyrelsens afgørelse om, at handelsværdien af ejendommen ved overdragelsen i januar 2021 udgjorde 4.200.000 kr.

4.4.2 Værdiansættelse af fast ejendom

Landsskatterettens afgørelse er en direkte afledt effekt af Cirkulære nr. 9792 af 27. september 2021, som ophævede pkt. 2-16 i det oprindelige værdiansættelsescirkulær fra 1982. Det oprindelige værdiansættelsescirkulær fra 1982 tillod anvendelse af 15%-reglen, hvorved fast ejendom kunne overdrages til den yngre generation, til en fastsat pris på +/- 15% af den offentlige ejendomsvurdering. Ved korrekt anvendelse og prisfastsættelse indenfor 15%-reglen, skulle skattemyndighederne ifølge cirkulæret acceptere den fastsatte værdi. Cirkulæret har dog givet anledning til meget usikkerhed igennem de seneste 10-15 år, da ejendomsvurderingerne har været suspenderet siden 2013, hvilket har betydet at gamle vurderinger fra 2011 og 2012 har skulle danne grundlag for prisfastsættelsen via værdiansættelsescirkulæret, hvilket dog i langt de fleste tilfælde har været væsentligt anderledes fra den reelle dagsværdi af ejendommene.

Det opdaterede værdiansættelsescirkulær af 27. september 2021, trådte i kraft den 15. oktober 2021 med virkning for overdragelse af fast ejendom, hvor adkomsthaveren forinden overdragelsen er meddelt en ejendomsvurdering efter ejendomsvurderingslovens § 5, 6 eller 11. Cirkulæret erstatter den tidligere 15%-regel med en ny 20%-regel, i de tilfælde hvor der efter ejendomsvurderingsloven er modtaget en ny opdateret ejendomsvurdering, som det er blevet præsenteret for indkomståret 2024.²⁹ Såfremt den nye ejendomsvurdering ikke er modtaget, så skal den oprindelige 15%-regel altså fortsat finde anvendelse.

²⁹ Vurderingsportalen, 2024

Med opdateringen af værdiansættelsescirkulæret kom der tillige begrebet ”særlige omstændigheder”, selvom det ikke er lovfæstet hvad disse omstændigheder måtte indebærer. Dette beror i stedet på den gældende praksis på området, herunder de afgørelser som Skatterådet i mellemtiden har afgivet, eksempelvis ovenstående omtalte **SKM2023.132.LSR**. Andre lignende afgørelser, som eksempelvis **SKM2024.33.HR** har indikeret at særlige omstændigheder kan udgøre en vurdering af realkreditbelåningen kontra den anvendte offentlige ejendomsvurdering.³⁰

Udover anvendelsen af 1982-cirkulæret angående værdiansættelse af fast ejendom, er fast ejendom ligeledes omfattet af principperne i Juridisk Vejledning 2024-2, punkt C.B.3.5.4.3, hvorved de indeholdte retningslinjer medfører, at den seneste offentlige ejendomsvurdering som udgangspunkt skal lægges til grund uden mulighed for nedslag. Principperne i Juridisk Vejledning finder dog kun anvendelse, hvis 1982-cirkulæret ikke finder anvendelse. Dette medfører således, at det ved overdragelser mellem forældre og børn er 1982-cirkulærets principper, der finder anvendelse, mens principperne i Juridisk Vejledning 2024-2, punkt C.B.3.5.4.3, eksempelvis finder anvendelse på overdragelse mellem søskende, til nevøer og niecer eller generelt transaktioner som omfattet af ligningslovens § 2 om kontrollerede transaktioner.

³⁰ WTC Advokaterne, 2024

4.4.3 Værdiansættelsen af aktier og anparter

Værdiansættelse af aktier og anparter udgør en central del af overdragelsesprocessen ved generationsskifte. Retningslinjerne i aktiecirkulæret TSS-cirkulære 2000-09 angiver, at udgangspunktet for værdiansættelsen er handelsværdien. Kendes handelsværdien ikke, eksempelvis hvis aktierne ikke har været omsat, eller fordi de stedfundne omstændigheder ikke anses som egnet som grundlag for skønnet over handelsværdien, kan vurderingen foretages med udgangspunkt i en hjælperegul på baggrund af selskabets egenkapital, som opgøres på baggrund af den senest godkendte årsrapport. Dette udgangspunkt tilpasses ved hjælp af en række korrektionsposter, som skal justere for forskelle mellem regnskabsmæssige og faktiske værdier.

Selskabets egenkapital repræsenterer den bogførte værdi, men i mange tilfælde er denne værdi ikke retvisende for aktiernes eller anparternes handelsværdi. Det skyldes, at regnskabsmæssige værdier ofte afviger fra markedsforholdene, eksempelvis på grund af over- eller undervurderede aktiver eller immaterielle aktiver, som ikke er medtaget i regnskabet. Derfor er det nødvendigt at foretage korrektioner af egenkapitalen for at opnå en mere præcis vurdering.

TSS-cirkulære 2000-09 indeholder en hjælperegul i punkt 2, som fastlægger de korrektioner, der skal foretages for at justere egenkapitalen til handelsværdien. Udgangspunktet er, at aktiernes værdi beregnes som summen af værdierne af de enkelte aktivposter i selskabet minus de respektive gældsposter i selskabet. Den således opgjorte værdi tillægges værdien af goodwill. Der anvendes således et substansprincip.³¹

³¹ Retsinformation, Cirkulære om værdiansættelse af aktier og anparter, 2000

Opgørelsen foretages på grundlag af selskabets indre værdi ifølge seneste aflagte årsregnskab, hvori følgende regnskabsmæssige poster korrigeres således:

Regnskabspost	Korrektionsregel
Fast ejendom	- Den regnskabsmæssige post for ejendomme erstattes med den seneste kendte offentlige ejendomsvurdering. - Eventuelle ombygningsudgifter tillægges, hvis disse ikke er indeholdt i ejendomsvurderingen. - Udenlandske ejendomme medtages til bogført værdi.
Associerede selskaber	- Beholdninger af unoterede aktier/anparter i associerede selskaber og tilknyttede virksomheder medtages til værdien opgjort efter hjælpereglen, når handelsværdien i øvrigt er ukendt. - Begreberne associerede selskaber og tilknyttede virksomheder defineres i overensstemmelse med lov om visse selskabers aflæggelse af årsregnskab mv.
Goodwill og immaterielle aktiver	- Goodwill fastsættes efter retningslinjerne i cirkulære nr. 44 af 28. marts 2000.
Udskudt skat	- Beregnet udskudt skat (netto) medtages og reguleres under hensyntagen til ovennævnte korrektioner. - Negativ udskudt skat kan medtages, dog kun til en værdi under pari.
Andre forhold	- En bogført værdi af egne aktier medtages ikke i beregningen af den indre værdi. - Ved kursberegning reduceres den nominelle aktiekapital med den andel, som de egne aktier repræsenterer.

Tabel 7: Egen tilvirkning med udgangspunkt i hjælpereglen, aktiecirkulærets 2. pkt.

For ejendomsselskaber er anvendelsen af aktiecirkulærets regler mindre fremtrædende, da værdiansættelsen her primært baseres på den underliggende ejendomsværdi, jf. reglerne for værdiansættelse af fast ejendom. Dog kan korrektionsprincipperne i cirkulæret være relevante i situationer, hvor ejendomsselskabets øvrige aktiver eller passiver skal indregnes i handelsværdien.

2000-principperne for værdiansættelse, dels relateret til værdiansættelse af goodwill, som beskrevet nedenfor, og relateret til værdiansættelse af aktier og anparter, er tidligere blevet anfægtet for ikke nødvendigvis at give et retvisende billede af virksomhedens værdi.³² Det

³² Olesen, Birgitte Sølvkjær; Generationsskifte og omstrukturering – det skatteretlige grundlag, 7. udgave, Djøf Forlag 2023, s. 38

fremgår endvidere af Juridisk Vejledning 2024-2, punkt C.B.2.1.4.5.1, at der kan foreligge konkrete omstændigheder, der gør at beregningsmodellen i 2000-cirkulærerne ikke er anvendelige og at Skattestyrelsen fortsat i disse tilfælde kan foretage korrektion af værdien. Dette betyder for virksomhedsejerne, at da 2000-værdiansættelsesprincipperne for goodwill og kapitalandele kun er vejledende, så er der ikke forud for generationsskiftet sikkerhed for, hvilke værdiansættelsesprincipper Skattestyrelsen vil godkende. Som led i aftalen om finansloven for 2020, aftalte regeringen at nedsætte en ekspertgruppe om værdiansættelse ved generationsskifte. Denne ekspertgruppe afgav sin rapport den 17. november 2021, som kritiserede de nuværende cirkulærer og kom yderligere med anbefalinger til forbedringer, som eksempelvis omtalt nedenfor hvad angår værdiansættelsen af goodwill.³³ Ekspertgruppens flertal kom yderligere med den anbefaling, at man ikke skal have retskrav på at anvende cirkulærerne ud fra den betragtning, at der er vanskeligt at finde en skematisk regel, der er retvisende for forskellige typer af virksomheder. Hvis flertallet af ekspertgruppens anbefalinger bliver fulgt, vil usikkerheden om værdiansættelsen således ikke umiddelbart blive afhjulpet, idet man ikke vil have et retskrav på, at en bestemt beregningsmetode kan anvendes. Et mindretal af ekspertgruppen kom dog med en anden anbefaling, jf. rapportens punkt 1.4 om Michael Serups³⁴ mindretalsbemærkninger, hvor der overordnet anbefales forbedrede skematiske regler, ud fra følgende tre underpunkter:

- (i) Der indføres en skematisk kapitaliseringstabel, der kan sikre en mere retvisende kapitalisering for den enkelte virksomhed, jf. forslaget i kapital 5.3.
- (ii) Beregningen af virksomhedens normaliserede indtjening forfines ved at anvende den geometrisk gennemsnitlige vækst for de seneste fem år til at projicere den fremtidige indtjening i en budgetperiode på syv år. Som efter det gældende goodwillcirkulære skal den beregnede indtjening kunne korrigeres for eventuelle ekstraordinære forhold.

³³ Skatteministeriet, Rapport fra ekspertgruppe om værdiansættelse ved generationsskifte, 2021

³⁴ Michael Serup er advokat og partner i Bech-Brunn Advokatpartnerselskab og er i dag, med 30 års erfaring og specialisering, Danmarks førende rådgiver inden for generationsskifte af familieejede virksomheder og formuer.

- (iii) Indtjeningsfradraget for forrentning af virksomhedens materielle aktiver øges, så det svarer til kapitaliseringsrenten på goodwill.

Michael Serup anbefaler endvidere, at der indføres et retskrav på at anvende de justerede cirkulærer for virksomheder, hvor den faktiske handelsværdi ikke er kendt, og som har mindst fem års regnskabshistorik. Hvis denne model følges, tilgodeser dette således hensynet til at opnå sikkerhed for, hvilke værdier der kan overdrages til.

Ekspertgruppens anbefalinger er dog i skrivende stund ikke blevet gennemført og cirkulæret er derfor gældende i den form, det blev udgivet i TSS-cirkulære nr. 2000-9 og nr. 10 af 28. marts 2000, dog således at det må forventes, at der kommer ændringer i hjælpereglerne med afsæt i ekspertgruppens anbefalinger.

4.4.4 Værdiansættelsen af goodwill

Goodwill repræsenterer værdien af en virksomheds immaterielle aktiver, såsom kundeloyalitet, ”brand value” og ”knowhow” og som ikke kan afspejles af virksomhedens egenkapital, hvorved virksomheden i realiteten har en højere handelsværdi. Værdiansættelsen af goodwill i forbindelse med generationsskifte og omstruktureringer sker i overensstemmelse med retningslinjerne fastlagt i TSS-cirkulære 2000-10. Goodwill opgøres som et immaterielt aktiv og kan være genstand for skatte- og afgiftsmæssige vurderinger i forbindelse med overdragelse.

Goodwill, der handles mellem interesseforbundne parter, værdiansættes efter et skøn over handelsværdien under hensyntagen til de konkret foreliggende omstændigheder. I visse brancher eksisterer der en kutyme for værdiansættelse af goodwill ved overdragelse mellem uafhængige parter. Sådanne kutymer kan ligeledes danne grundlag for værdiansættelse ved overdragelse mellem parter med interessefællesskab. I situationer, hvor der ikke foreligger branchekutymer eller øvrige holdepunkter for værdiansættelsen af goodwill, kan denne baseres på den nedenfor beskrevne beregningsmodel.³⁵

³⁵ Retsinformation, Cirkulære om vejledende anvisning om værdiansættelse af goodwill, 2000

Goodwill er sjældent en faktor i værdiansættelsen af rent ejendomsbesiddende selskaber, da sådanne selskaber normalt ikke besidder de immaterielle aktiver, der skaber goodwill. Undtagelsen findes i større ejendomsselskaber med en omfattende driftsorganisation, personale og administrative funktioner, der kan bidrage til at generere en særlig værdi, der overstiger værdien af de materielle aktiver alene.

Da der er tale om en skematisk beregningsmetode opgjort på baggrund af historiske tal, er beregningsmetoden blevet kritiseret for ikke at give et retvisende billede af handelsværdien af virksomheden.³⁶ Den tidligere omtalte ekspertgruppes færdige rapport kritiserer jf. rapportens punkt 1.2 de nuværende cirkulærer og konkluderer at de nuværende cirkulærer undervurderer handelsværdien med 67%, opgjort som et vægtet gennemsnit.³⁷ Ekspertgruppen har ligeledes givet anbefalinger jf. rapportens punkt 1.3 om to konkrete justeringer af goodwillcirkulæret, så værdiansættelsen ifølge cirkulærerne i gennemsnit rammer tættere på handelsværdien:

1. Vejledning om skematisk fastsættelse af levetiden på goodwill på baggrund af virksomhedens omsætningsvækst og afkast på investeret kapital i de seneste år.
2. Henfaldsraten på goodwill fjernes, så afkastet af virksomhedens goodwill ikke reduceres lineær over den forudsatte levetid. Dette vurderes at bringe de skønnede værdier af virksomhederne tættere på handelsværdien.

Ekspertgruppen tilføjer afslutningsvist, at de finder det uhensigtsmæssigt at give retskrav på at anvende en skematisk model, med baggrund i en mulig undervurdering af virksomhedernes handelsværdi og dermed et betydeligt mindre provenu for staten. Ekspertgruppens anbefalinger, eventuelt kombineret med et procentuelt nedslag i goodwillværdien på 30%, er dog i skrivende stund ikke blevet gennemført og cirkulæret er derfor gældende i den form, det blev udgivet i TSS-cirkulære nr. 2000-10 af 28. marts 2000, som korrigeret ved styresignal SKR 2017-09-06 nr. 9849.

³⁶ Olesen, Birgitte Sølvkjær; Generationsskifte og omstrukturering – det skatteretlige grundlag, 7. udgave, Djøf Forlag 2023, s. 36

³⁷ Skatteministeriet, Rapport fra ekspertgruppe om værdiansættelse ved generationsskifte, 2021

Ifølge TSS-cirkulære 2000-10 beregnes goodwill ud fra 6 steps, som vil blive gennemgået nedenfor.

4.4.4.1 Praktisk eksempel på beregning af værdiansættelse

Den gamle værdiansættelsesmodel for goodwill kan for et givent ejendomsselskab i hovedtræk opgøres som følgende, på baggrund af ingen lovændringer.

	T.DKK
Vægtet gennemsnitligt overskud (3 år)	119
+/- regulering for udviklingstendens	0
- forrentning af virksomhedens aktiver (7%)	-6
Merindtjening til forrentning af goodwill mv.	113
Kapitalisering heraf (afhængig af beregnet levetid for goodwill)	
F.eks. 2,57 ved 7 års levetid	x2,57
Kapitaliseret merindtjening (goodwill)	290

Tabel 8: Egen tilvirkning med udgangspunkt i goodwillcirkulæret

Regulering i de enkelte år:

Beregningen tager udgangspunkt i de seneste 3 års resultater før skat. Disse skal korrigeres for ikke-udgiftsført løn til medarbejdende ægtefælle, finansielle indtægter- og udgifter, ekstraordinære poster samt afskrivning på tilkøbt goodwill.

Vægtet gennemsnitligt overskud:

Det korrigerede resultat for tredjesidste regnskabsår ganges med 1, det korrigerede resultat for andensidste regnskabsår ganges med 2 og det korrigerede resultat for sidste regnskabsår ganges med 3. Herefter divideres med 6, hvorved en vægtet gennemsnitsindtjening fremkommer.

Virksomhedens regulerede resultat før skat, kan opgøres til:

I T.DKK	År 1	År 2	År 3	Sum
Reguleret resultat	-132	201	148	
Ganges med	x1	x2	x3	
Summeret resultat	-132	402	444	714
Divideret med 6				/6
Vægtet gns. overskud				119

Tabel 9: Egen tilvirkning med udgangspunkt i goodwillcirkulæret

For nemheds skyld og da det ikke vurderes at have betydning for eksemplets karakter, så er ovenstående de regulerede regnskabsmæssige resultater efter reguleringerne jf. ovenstående, i form af finansielle indtægter- og udgifter, ekstraordinære poster, afskrivninger på immaterielle aktiver og andre reguleringer.

Regulering for udviklingstendens:

Såfremt der har været en konstant resultatmæssig udvikling (positiv/negativ) inden for de 3 år, der danner udgangspunkt for beregningen, beregnes der et tillæg/fradrag for udviklingstendens. Beregningen af udviklingstendens tager udgangspunkt i den resultatmæssige udvikling, der har været fra det tredjesidste regnskabsår før overdragelsen til det sidste år før overdragelsen.

Som udtryk for gennemsnittet af udviklingen (stigningen/faldet) i de to udviklingsperioder (år 1 til år 2 og år 2 til år 3) divideres den samlede udvikling (år 1 til år 3) med 2.

Det beregnede tillæg for udviklingstendens tillægges/fratrækkes den vægtede gennemsnitsindtjening.

Virksomhedens udviklingstendens på baggrund af den gennemsnitlige udvikling i det regulerede resultat, der danner grundlag for beregningen, kan opgøres til:

I T.DKK	År 1	År 2	År 3	Sum
Reguleret resultat	-132	201	148	
Udvikling i resultat		333	-53	IR

Tabel 10: Egen tilvirkning med udgangspunkt i goodwillcirkulæret

Da der ikke er en konstant resultatmæssig udvikling, så kan der ikke beregnes et tillæg/fradrag for udviklingstendensen med baggrund i de gamle regler.

Regulering for driftsherreløn:

Ved overdragelse af en selskabsejet virksomhed foretages der i almindelighed ikke fradrag for driftsherreløn, idet samtlige medarbejdere, herunder eventuelt ansatte aktionærer, typisk vil have modtaget løn for deres arbejde for selskabet. Der foretages derfor ingen reguleringer herfor.

Forrentning af virksomhedens aktiver:

Forretning af virksomhedens aktiver skal ske ud fra den på overdragelsestidspunktet gældende kapitalafkastsats jf. virksomhedsskattelovens § 9, med tillæg af 3 procentpoint. I eksemplet antages at overdragelsen sker i 2024, hvor Skattestyrelsen har beregnet kapitalafkastsatsen for indkomståret 2024 til 4%, jf. virksomhedsskattelovens § 9.³⁸ Forretningsprocenten kan dermed opgøres til 7%, som ligeledes svarer til den af Skattestyrelsen beregnede rentekorrektionssats for indkomståret 2024, jf. virksomhedsskattelovens § 9a.³⁹

For nemheds skyld så antages der i eksemplet at en forretning af virksomhedens aktiver på 7% svarer til T.DKK 6 ved medtagelse i ovenstående tabel 8.

Kapitaliseringsfaktor:

Virksomhedens merindtjening opgjort efter ovenstående kapitaliseres ved anvendelse af en kapitaliseringsfaktor, der fastsættes på grundlag af en diskonteringsrente og merindtjeningens levetid. Som diskonteringsrente anvendes den på overdragelsestidspunktet gældende kapitalafkastsats, jf. virksomhedsskattelovens § 9, med tillæg af 8 procentpoint. Kapitalafkastsatsen for 2024 er tidligere fastslået til 4%, som med tillæg af 8 procentpoint, giver en diskonteringsrente på 12%.

³⁸ Skat, 2024

³⁹ Skat, 2024

Levetiden er som udgangspunkt 7 år i henhold til nuværende praksis for goodwill, hvorfor kapitaliseringsfaktoren er opgjort til:

Levetid	7							
Tidspunkt	0	1	2	3	4	5	6	7
Rente	12%							
		0,8291	0,6264	0,4576	0,3178	0,2027	0,1086	0,0323
Akk. kapitaliseringsfaktor	0,8291	1,4554	1,9130	2,2308	2,4334	2,5420	2,5743	
Kap.faktor:	2,57431							

Ved beregning er anvendt følgende formel:

$$\sum_{t=1}^n \frac{(1 - \frac{t-1}{n}) + (\frac{n-t}{n})}{2} * (1 + r)^{-t}$$

Hvor:

n = levetid

t = tidspunkt (år) og

r = renten

Konklusionen på værdiansættelse

Eksemplet viser at der ved dette ejendomsselskab, vil kunne beregnes en værdi for goodwill/merindtjening på samlet T.DKK 290, med baggrund i goodwillcirkulæret.

4.4.5 Værdiansættelsesvejledningen

Udover de i ovenstående omtalte værdiansættelsescirkulærer og vejledninger, er der tilkommet Vejledningen Transfer Pricing: kontrollerede transaktioner, værdiansættelse af 21 januar 2019, som omhandler værdiansættelse af virksomheder, herunder værdiansættelse af goodwill og andre immaterielle aktiver ved henholdsvis koncerninterne overdragelser og transaktioner mellem uafhængige parter, der ikke har modsatrettede interesser.⁴⁰ Vejledningen er senere indarbejdet og omskrevet i Den Juridiske Vejledning 2023-2, afsnit C.J. Vejledningens formål er at sikre en mere ensartet anvendelse af værdiansættelsesmetoderne, der skal anvendes ved overdragelser mellem den kreds, der er omfattet af cirkulæret, samt fastsætter Skattestyrelsen krav til den underliggende dokumentation. Vejledningens anvendelse er derfor først og fremmest ved koncerninterne transaktioner, men den finder ligeledes anvendelse ved overdragelse mellem parter, der ikke findes at have modstående skattemæssige interesser, som omtalt under værdiansættelse af ejendom. Principperne heri kan derfor finde anvendelse, hvor 2000-principperne ikke vurderes at give et retvisende billede af virksomhedens værdi. Vejledningen angiver ikke en konkret beregningsanvisning, men beskriver derimod indhold og metode for forskellige værdiansættelsesmetoder og skelner helt grundlæggende mellem tre modeller:

1. En indkomstbaseret metode, hvor værdien fastsættes med udgangspunkt i den fremtidige indkomst, som værdiansættelsessubjekt forventes at give anledning til.
2. En markedsbaseret metode, hvor værdien fastsættes med udgangspunkt i sammenlignelige uafhængige transaktioner.
3. En omkostningsbaseret metode, hvor værdien fastsættes på baggrund af de omkostninger, der er vedgået til opbyggelse af aktivet eller de omkostninger, der ville vedgå til opbyggelse af tilsvarende aktiv (substitutionsomkostninger).

Vejledningen er således udarbejdet ud fra modeller, som uafhængige parter typisk anvender, når de skal værdiansætte en virksomhed, og dermed udarbejdet med henblik på at afspejle markedsværdien.

⁴⁰ Olesen, Birgitte Sølvkjær; Generationsskifte og omstrukturering – det skatteretlige grundlag, 7. udgave, Djøf Forlag 2023, s. 39

Vejledningen og dens senere indarbejdelse i Den Juridiske Vejledning, afsnit C.J, kan dog give udfordringer for den rådgiver, der skal rådgive i et generationsskifte med henblik på at rådgive om den mest fordelagtige model at gennemføre et generationsskifte på, herunder at opnå en værdiansættelse som Skattestyrelsen vil godkende. Dette taler derfor meget for anbefalingerne fra den tidligere omtalte ekspertgruppens mindretal, jf. Michael Serup. Her kan anvises en skematisk beregningsmetode, som der i øvrigt er retskrav på at kunne anvende. Ifølge den nuværende praksis, må en eventuel usikkerhed afklares ved et bindende ligningssvar, jf. skatteforvaltningslovens § 21. Dertil kommer det i praksis meget anvendte skatteforbehold, eksempelvis ved overdragelser i familiekredsen, jf. skatteforvaltningslovens § 28, således at der kan trædes tilbage fra aftalen, hvis Skattestyrelsen måtte foretage en korrektion af den anvendte værdiansættelse. Dette kan dog kun ske i de tilfælde hvor de selskabsretlige regler tillader det og hvor selskabsloven ikke indeholder bestemmelser om ingen forbehold.

4.5 Generationsskiftets overdragelse - kontant eller gave

Generationsskifte af kapitalandele kan gennemføres kontant og som gaveoverdragelse eller som en kombination af gave og vederlag. Valget mellem disse metoder afhænger af overdragerens og modtagerens økonomiske situation, samt af, hvilken relation de to parter har. Gaveoverdragelser i forbindelse med generationsskifte er omfattet af gaveafgiftsreglerne i boafgiftslovens § 22, hvor den afgiftsmæssige behandling afhænger af relationen mellem gavegiver og gavemodtager.

Ved overdragelse i levende live kan kapitalandelene enten overdrages mod fuldt eller delvist vederlag, hvilket ofte sker kontant eller via et gældsbevis. Særligt gældsbevis kan ved overdragelse til den nære familie opstilles med anfordringsvilkår, hvilket giver en fleksibel løsning for gavemodtageren. Anfordringsvilkår betyder, at lånet kan afvikles rentefrit og først skal indfries, når overdrageren kræver det. Dette er en ofte anvendt metode i praksis, der skaber likviditetsmæssig fleksibilitet ved generationsskifte.

Når generationsskiftet sker som en gave, varierer afgiftssatsen afhængigt af relationen mellem gavegiver og gavemodtager. Gaveafgiftspligten gælder for personer omfattet af boafgiftslovens § 22, stk. 1, hvilket omfatter:

- a) Afkom, stedbørn og deres afkom.
- b) Afdødt barn eller stedbarns længstlevende ægtefælle.
- c) Forældre.
- d) Personer, der har haft fælles bopæl med gavegiver i de sidste 2 år før modtagelsen af gaven, og personer, der tidligere har haft fælles bopæl med gavegiver i en sammenhængende periode på mindst 2 år, når den fælles bopæl alene er ophørt på grund af institutionsanbringelse, herunder i en ældrebolig.
- e) Plejebørn, der har haft bopæl hos gavegiver i en sammenhængende periode på mindst 5 år, når opholdet er begyndt, inden plejebarnet fyldte 15 år, og højst en af plejebarnets forældre har haft bopæl hos gavegiver sammen med plejebarnet.
- f) Stedforældre og bedsteforældre.

For denne personkreds gælder et skattefrit bundfradrag, der i 2024 udgør 74.100 kr. pr. år.⁴¹ Gaver, der overstiger bundfradraget, pålægges en gaveafgift på 15%. Af boafgiftslovens § 22, stk. 2, omfattes ligeledes barns eller stedbarns ægtefæller, dog til en reduceret skattefri bundgrænse.

For andre personer uden for den nære familie, eksempelvis søskende, nevøer og niecer og samlevende, der har delt bopæl i under to år, gælder andre regler, da de ikke er omfattet af boafgiftslovens § 22. Denne gruppe er ikke omfattet af gaveafgiftsreglerne og skal i stedet betale indkomstskat af gavens værdi. Dette medfører ofte en højere skattebetaling, da indkomstskattesatserne langt overstiger gaveafgiftssatsen på 15%.

Nedenstående tabel opsummerer reglerne for gaveafgift i 2024, afhængigt af relationen mellem gavegiver og gavemodtager:

Gavemodtager	Afgiftsfrit beløb	Afgift
- Børn, stedbørn og deres børn i alle led (fx børnebørn og oldebørn) - Forældre - Samlever/bofælle - Plejbørn - Afdøde børn og stedbørns ægtefælle	74.100 kr.	15 %
Bedsteforældre og stedforældre	74.100 kr.	36,25 %
Svigerbørn (børn og stedbørns ægtefælle)	25.900 kr.	15 %

Tabel 11: Afgiftsfrie beløb og afgiftssatser i 2024 jf. også fodnote 44.

Ved gaveoverdragelse af fast ejendom kan en eventuelt betalt tinglysningsafgift modregnes i den beregnede gaveafgift, jf. boafgiftslovens § 29, stk. 2.

⁴¹ Skat, Gaver - så meget må du give i 2024, 2024

Ved skifte af bo efter virksomhedsejerens død finder boafgiftsreglerne ligeledes anvendelse. Arvinger inden for den nære familiekreds betaler som udgangspunkt en boafgift på 15%, mens andre arvinger pålægges en tillægsboafgift på yderligere 25% af den arvede værdi, svarende til i alt 36,25%, ligesom det er tilfældet for bedsteforældre og stedforældre jf. ovenstående tabel. Selv om arv og dødsbo behandles efter lignende principper som gaveafgift, er det væsentligt at bemærke, at dette speciale udelukkende fokuserer på generationsskifte i levende live.

4.5.1 Succession

Den personkreds, der kan overdrage kapitalandele med succession, jf. aktieavancebeskatningslovens § 34, svarer til den personkreds, der er omfattet af kildeskattelovens § 33 C. Som omtalt under afsnit 3.3, så udgør denne personkreds:

- a) Børn (herunder adoptivbørn og stedbørn, da det sidestilles med naturlige slægtsforhold.
- b) Børnebørn.
- c) Søkende.
- d) Søkendes børn.
- e) Søkendes børnebørn.
- f) Samlever, som overdrageren har delt adresse med i mindst 2 år jf. boafgiftslovens § 22, stk. 1, litra d.

Der foreligger dermed en kløft i personkredsen af de to regelsæt, da nærtstående familie i relation til gave og arv, ikke dækker over samme personkreds som ved overdragelse med succession. Successionsreglerne inkluderer søskende som en del af personkredsen, der kan succederes til, dog kan søskende ikke modtage afgiftsfrie gaver, da de ikke er omfattet af gavekredsen, jf. boafgiftslovens § 22. Ud fra de nuværende regler anses søskende som ikke nærtstående familiemedlemmer, hvorfor gaver mellem søskende som udgangspunkt beskattes som almindelig indkomst, svarende til en effektiv skattesats på op til ca. 50%. Ved arv er boafgiften mellem søskende 36,25%. Dette forhold vil blive ændret, således at

nærtstående familiemedlemmer også vil omfatte søskende, såfremt det nye lovforslag vedtages jf. afsnit 5.1.

Som beskrevet under afsnit 3.3, så kan ejendomsselskaber ikke anvende reglerne om skattemæssig succession, som reglerne er i dag. Såfremt dette bliver en realitet ved vedtagelse af det nye lovforslag, som det fremgår af afsnit 5.3, har dette indflydelse på henholdsvis overdrageren og erhververen, hvilket det følgende afsnit vil belyse.

Udgangspunktet for en fysisk persons afståelse af kapitalandele er, at enhver afståelse, jf. aktieavancebeskatningslovens § 30, vil medføre beskatning af en eventuel avance som aktieindkomst i medfør af aktieavancebeskatningslovens almindelige regler, jf. personskattelovens § 8 a.⁴² Som ved overdragelse af aktiver med succession, jf. kildeskattelovens § 33 C, er konsekvensen for overdrageren af at anvende aktieavancebeskatningslovens § 34, at overdragelsen ikke vil udløse nogen form for beskatning, da erhververen indtræder i overdragerens skattemæssige stilling. Der kan tillige kun succederes, såfremt der konstateres en avance og derimod ikke hvis der konstateres et tab, jf. aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 4.

Som følge af at overdrageren ikke bliver beskattet af den fortjeneste, der kan konstateres ved et eventuelt salg, indtræder erhververen i overdragerens skattemæssige stilling, jf. aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 2, 2. pkt. Erhververen anses dermed for at have erhvervet de overtagne kapitalandele på de samme tidspunkter og til de samme anskaffelsessummer som overdrageren og indtræder således fuldt ud i den latente skat, der påhviler kapitalandelene.

Selvom reglerne om skattemæssig succession medfører, at overdrageren ikke beskattes af aktieavancen ved overdragelsen, skal modtageren stadig afregne en værdi, svarende til handelsværdien ved salg til tredjepart, for de modtagne aktier. Denne betaling kan finde

⁴² Olesen, Birgitte Sølvkjær; Generationsskifte og omstrukturering – det skatteretlige grundlag, 7. udgave, Djøf Forlag 2023, s. 109

sted gennem forskellige metoder, som hver har særlige skattemæssige og økonomiske implikationer. De fem typiske betalingsformer er følgende:

1. Gældsbrief, som afvikles over tid.
2. Gave til modtageren.
3. Anfordringslån, der er afdrags- og rentefrit.
4. Kontant betaling.
5. Løbende ydelser.

Gældsbrief

Ved anvendelse af gældsbrief som betalingsmetode opgøres en udskudt skat baseret på den avance, som overdrageren ville have haft ved salg til tredjepart. Denne avance beregnes som forskellen mellem handelsværdien af aktierne og deres anskaffelsessum. Avancen ville under normale omstændigheder blive beskattet med selskabsskat på 22%, såfremt han overdrog kapitalandelene til tredjepart, men ved succession overføres denne latente skatteforpligtelse til modtageren. Forpligtelsen indregnes dermed som en reduktion af salgsprisen og gældsbriefet medtages i selskabets balance. Denne metode giver modtageren mulighed for at afvikle betalingen over tid, hvilket kan være en fordel i likviditetsmæssige sammenhænge. Gældsbriefet bør dog afvikles inden overdragerens død for at undgå, at beløbet medregnes i dødsboet og dermed udløser boafgift, ligesom det er tilfældet ved anfordringslånet.

Gave

En anden metode er overdragelse som gave. Ved overdragelse inden for successionskredsen, jf. aktieavancebeskatningslovens § 34, kan modtageren undgå indkomstskat og i stedet betale gaveafgift. Gaveafgiftens størrelse afhænger af relationen mellem overdrager og modtager. Inden for den nære familiekreds, som beskrevet i boafgiftslovens § 22, gælder en gaveafgift på 15 % af værdien, der overstiger det skattefrie bundfradrag. Overdragelse som gave kan være en fordelagtig løsning, især når likviditet ikke er til stede hos modtageren.

Hvis en del af overdragelsen sker som gave, mens den resterende del sker som vederlag i form af et gældsbrev eller anfordringslån, kan passivposten fortsat beregnes på den latente avance og anvendes til at reducere gaveafgiften jf. kildeskattelovens § 33 D. Passivposten knytter sig specifikt til den del af overdragelsen, hvor modtageren overtager den latente skatteforpligtelse fra overdrageren. Det er en betingelse for, at kildeskattelovens § 33 D finder anvendelse, at der helt eller delvist ydes en gave i forbindelse med overdragelsen. Vederlægges overdrageren fuldt ud for kapitalandelene i form af kontanter eller et gældsbrev, er der ikke mulighed for at beregne en passivpost.

Skattestyrelsen har tidligere ikke accepteret, at parterne ved værdiansættelsen af de overtagne aktiver tager højde for den latente skatteforpligtelse, der påhviler aktiverne.⁴³ Praksis på området er imidlertid ændret på baggrund af **SKM2008.876.LSR**, hvori værdiansættelsen ved generationsskifte var højere end de bud, der var indkommet fra tredjemand. Heri fastslår Landsskatteretten nemlig, at der ved overdragelse med succession ved fastsættelse af vederlaget kan tages højde for de latente skatter, der overtages. Afgørelsen er fulgt op af et styresignal **SKM2011.406.SKAT**, hvor Skatteministeriet præciserer, at der ved værdiansættelse af et aktiv, der overdrages som hel eller delvis gave med skattemæssige succession, ikke kan ske dobbeltnedslag, hvorfor man ikke både kan opnå nedslag for den gaverelaterede del af den udskudte skat vedrørende overdragelsen efter kildeskattelovens § 33 C og for den objektivt beregnede passivpost efter kildeskattelovens § 33 D. Retstilstanden er herefter, at ved overdragelse af en erhvervsmæssig virksomhed med succession efter kildeskattelovens § 33 C eller aktieavancebeskatningslovens § 34 kan overdrager og erhverver frit vælge, at den latente skat fragår i overdragessummen, alternativt at der kompenseres for den latente skat, ved at der beregnes en passivpost, der går til fradrag i gaveafgiften.

⁴³ Olesen, Birgitte Sølvkjær; Generationsskifte og omstrukturering – det skatteretlige grundlag, 7. udgave, Djøf Forlag 2023, s. 113

Anfordringslån

Anfordringslån, der er afdrags- og rentefrit, har historisk været en populær metode til at lette generationsskifteprocessen og har i praksis været anvendt i samme omfang, som at give virksomheden i gave, med undtagelse af den korte periode, hvor gaveafgiften ved overtagelse af erhvervsvirksomheder var reduceret, da gaveafgiften her var mere fordelagtig. Historisk har de to metoder fulgt hinanden tæt, da begge udløste en beskatning på 15%, enten som gaveafgift eller boafgift ved død. Tidspunktet for beskatningen var dermed eneste forskel, af hensyn til om beskatning skete som gave på overdragelsestidspunktet eller i forbindelse med boopgørelsen ved overdragerens død. Et anfordringslån kan oprettes mellem overdrager og modtager, men lånet skal kunne tilbagebetales ved anfordring, ofte med et varsel på 14 dage.

Kontant betaling

Kontant betaling er en simpel metode, hvor modtageren betaler hele værdien af aktierne med likvide midler. Denne løsning kan dog være udfordrende, hvis modtageren ikke råder over tilstrækkelig likviditet, hvilket ofte er tilfældet ved generationsskifte i familieejede virksomheder.

Løbende ydelser

En mindre anvendt, men mulig løsning, er betaling via løbende ydelser, som beskrevet i ligningslovens §§ 12 og 12 B. Denne metode indebærer, at betaling sker over tid med usikkerhed om enten ydelsens varighed eller størrelse, når ydelsen løber ud over aftale året. Anvendelsen heraf er dog ofte mere kompliceret og kræver en særskilt vurdering, samt beregning for at kunne rådgive om den bedste løsning. Det vil i specialet ikke uddybes yderligere, da specialets fokus er på succession og overdragelse, herunder ved gave.

4.6 Finansiering af generationsskiftet

Finansieringen af et generationsskifte i ejendomsselskaber er en kompleks og ofte kapitalkrævende proces. Ejendomsselskaber er omfattet af aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1, om pengetanksselskaber, hvilket betyder, at beskatningen kan være betydelig, da både aktieavancen beskattes hos overdrageren, og gaveafgift kan pålægges modtageren ved gaveoverdragelse. Planlægningen af finansieringen er derfor afgørende, da den skal sikre en glidende overgang mellem generationerne uden at belaste selskabets økonomi unødigt.

Ved overdragelse af kapitalandele i et ejendomsselskab kan de samlede skatter og afgifter udgøre en væsentlig del af ejendomsværdierne. Nedenstående eksempel illustrerer, hvordan skatte- og afgiftsmæssige forhold kan påvirke overdragelsen og virksomhedens finansielle stilling:

Ejendomsværdier	Beløb (tkr.)
Ejendommenes værdi	15.000
Udskudt skat, passiveret	500
Kreditforeningslån	7.500
Andre gældsforpligtelser	500
Værdi af anparter	6.500
Anskaffelsessum for aktier	500

Tabel 12: Egen tilvirkning

Far overdrager, som gave, kapitalandelene til sin søn og opnår en avance på 6.000 tkr. Beskatningen fordeler sig således:

- **Avanceskat hos far:** 42 % af 6.000 tkr. = **2.520 tkr.**
- **Gaveafgift hos søn:** 15 % af 6.500 tkr. = **975 tkr.**
- **Samlet beskatning:** 2.520 tkr. + 975 tkr. = **3.495 tkr.**

Dette beløb svarer til 23,3 % af ejendommenes værdi og viser de væsentlige økonomiske konsekvenser ved gaveoverdragelse af ejendomsselskaber. Dette understreger vigtigheden af nøje planlægning og finansiering ved generationsskifte af ejendomsselskaber.

A/B-modellen som finansieringsredskab

Som tidligere beskrevet under afsnit 4.2, fungerer A/B-modellen både som generationsskiftemetode og som et finansieringsredskab. Modellen muliggør opdeling af kapitalandele i to klasser, hvor A-kapitalandelene tildeles en forlods udbyttet, mens B-kapitalandelene overdrages til den nye generation til en relativt lav værdi. Denne opdeling reducerer likviditetskravet på overdragelsestidspunktet og sikrer, at betalingen kan ske løbende via selskabets overskudslikviditet.

Forrentning af forlods udbytteretten er en central del af modellen. Forrentningen fungerer som kompensation for den udskudte betaling og sikrer samtidig, at overdrageren opnår et rimeligt afkast af sin investering, indtil forpligtelsen er fuldt afviklet. Modellen er særligt fordelagtig for erhververe med begrænsede finansielle ressourcer og giver mulighed for, at den tidligere ejer kan fastholde kontrol og engagement i selskabet i en overgangsperiode.

Finansiering via gældsbrev og gave

En anden mulighed for finansiering af generationsskiftet er ved at anvende gældsbreve eller en kombination af gave og gældsbrev, som beskrevet under afsnittet for succession. Denne metode kan udskyde afgiftsbetalingen og dermed lette likviditetsbelastningen på overdragelsestidspunktet, da overdrager beskattes af avancen, mens erhververen har en fordring mod sig og dermed ikke har modtaget en gave, som udløser gaveafgift.

Overdragelsen sker mod udstedelse af et gældsbrev, hvor modtageren forpligter sig til at tilbagebetale værdien over tid. Gældsbreve kan oprettes på anfordringsvilkår, hvilket indebærer, at de kan være rente- og afdragsfrie og indfries på fordringshavers anfordring. Et anfordringsgældsbrev kan dog kræve nøje opmærksomhed på vilkårene, da visse klausuler, eksempelvis løbende afdrag via skattefrie gavebeløb, kan udløse gaveafgift, som det eksempelvis er set ved Landsskatterettens afgørelse **LSR 23.02.2017**, jr. nr. 15-1996140, hvor det af gældsbrevet fremgik, at det blev forrentet og at det årligt skulle afdrages med det beløb, som en enlig forælder skattefrit måtte forære sin søn. Gældsbrevet blev derfor sidestillet med modtagelse af en gave, hvorved der skulle afregnes gaveafgift.

Hvis denne metode vælges, er det derfor vigtigt, at fordringshaver fysisk overfører gavebeløbet til låntagers konto, hvorefter låntager fysisk overfører afdrag til långiver.

En del af overdragelsen kan ske som gave, mens resten finansieres via gældsbrevet. Dette reducerer den samlede gaveafgift, da passivposten relateret til den latente skatteforpligtelse reducerer gavens afgiftspligtige værdi. Skatterådet har i flere afgørelser, eksempelvis ved **SKM2015.57.SR**, anerkendt anvendelsen af gældsbreve som en del af generationsskifteplanlægningen, hvori et rentefrit anfordringsgældsbrev kunne etableres til kurs 100, ved overdragelse af kapitalandele i et pengetanksselskab.

Finansieringen af generationsskiftet i ejendomsselskaber kræver en nøje balance mellem skatte- og afgiftsmæssige konsekvenser samt erhververens likviditetsmuligheder. Anvendelsen af A/B-modellen og gældsbreve kan bidrage til at lette den økonomiske byrde, samtidig med at de sikrer en glidende overgang mellem generationerne. For ejendomsselskaber, hvor succession ikke er mulig, er disse modeller blandt de mest anvendelige metoder til at opnå en bæredygtig løsning på generationsskiftets finansieringsudfordringer.

5. De nye regler for generationsskifte af ejendomsselskaber

Indledningen i kandidatspecialet beskriver det forventede lovforslag, som endnu ikke var fremsat for Folketinget, men udelukkende fremsat i høring. Undervejs i specialeskrivningen har det vist sig at lovforslaget har været udskudt og dermed ikke fremsat for Folketinget, som ellers var den oprindelige plan tilbage i oktober/november 2024, således det kunne blive vedtaget inden Folketinget gik på juleferie. Det var ligeledes fortsat planen, at adgangen til skematisk værdiansættelse og nedsat bo- og gaveafgift ville træde i kraft med virkning fra 1. oktober 2024, men der fra 1. januar 2025 vil kunne ske successionsoverdragelse af ejendomsvirksomheder.⁴⁴ Undervejs i Kandidatspecialet har der været et stærkt fokus på udviklingen i fremsættelsen af lovforslaget, hvilket har været kontrolleret dagligt til relevante kilder såsom nye lovforslag på Folketingets hjemmeside⁴⁵, opfølgning på lovforslaget som præsenteret på Skatteministeriets hjemmeside⁴⁶, opslag hos Karnov under forarbejder og lovforslag til lovtekster⁴⁷, samt generelle søgninger på emnet via Google. Med opfordring fra min vejleder, så kontaktede jeg den 3. december 2024, både Skatteministeriet og Justitsministeriet, efter at jeg gentagne gange ikke har kunne finde henvisning til det omtalte lovforslag på deres hjemmeside. Den 6. december 2024 fik jeg et svar retur fra Chefkonsulent Henrik Møller Nielsen hos Skatteministeriet, som præciserede at lovforslaget fortsat ikke er fremsat endnu, men at det forventes at det vil blive fremsat i den sidste uge før jul. Korrespondancen med Skatteministeriet er indsat som bilag 1. I kandidatspecialets kommende afsnit om det nye lovforslag vil derfor være taget udgangspunkt i forslaget taget fra Høringsportalen samt anden relevant information, i og med der ikke foreligger et reelt lovforslag at tage udgangspunkt i. Håbet er dermed, at der forud for den mundtlige eksamination vil være sket afklaring af hvorvidt lovforslaget vedtages, ligesom at eventuelle ændringer til det fremsatte lovforslag fra Høringsportalen vil kunne diskuteres.

⁴⁴ BechBruun, 2024

⁴⁵ Folketinget, 2024

⁴⁶ Skatteministeriet, 2024 (Fra Høringsportalen)

⁴⁷ Karnov Group, 2024

Det nye lovforslag, er en opfølgning på regeringens erhvervsudspil ”Et stærkere erhvervsliv” af 20. juni 2024. Lovforslaget vedrører tre lempelser for familieejede virksomheder i Danmark. Dette omfatter en nedsættelse af bo- og gaveafgiften, en indførelse af retskrav på skematisk værdiansættelse og afslutningsvist en forbedret mulighed for skattemæssig succession ved overdragelse af aktive ejendomsvirksomheder, via en lempelse af omfanget af pengetanks-reglen.⁴⁸ Lovforslaget har til formål at forbedre vilkårene for generationsskifte af familieejede virksomheder, som omfatter nogle af Danmarks mest succesfulde virksomheder. Det skal være lettere for næste generation at tage over, så det fortsat er attraktivt at drive familievirksomhederne videre i Danmark. Samtidig er der behov for ro og stabilitet om reglerne for generationsskifte af disse virksomheder. De nedenstående afsnit vil præcisere omfanget af de enkelte delelementer af lovforslaget.

5.1 Nedsættelse af bo- og gaveafgiften

Som beskrevet under afsnit 4.5, så udløses i dag en bo- eller gaveafgift på 15% ved overdragelse af virksomhed til nærtstående familie, som gave eller som arv. Lovforslaget indeholder forslag om nedsættelse af bo- og gaveaften fra 15% til 10% fra 1. oktober 2024. For at kunne anvende denne lavere afgift, så skal følgende kriterier være opfyldt, som var de samme betingelser som var til stede ved nedsat gaveafgift i perioden 2016 til 2019:

1. Virksomheden er successionsejnet, hvilket vil sige at den overdragne virksomhed er en aktiv erhvervsvirksomhed, eller aktiv med udlejning af fast ejendom jf. afsnit 5.3 nedenfor.
2. Gaveafgiften skal betales kontant i forbindelse med overdragelsen.
3. Gavegiver har ejet virksomheden mindst et år forud for overdragelsen.
4. Gavegiver har i mindst ét år af ejertiden, deltaget aktivt i driften af virksomheden, eller at gavegiveren, eller en nærtstående, har været en del af virksomhedens ledelse i mindst ét år af ejertiden.

⁴⁸ Skatteministeriet, 2024 (Fra Høringsportalen)

5. Gavemodtager, eller en nærtstående, skal eje den erhvervmæssige virksomhed mindst tre år efter overdragelsen, for at opnå fuld fordel af nedsættelsen fra de 15% til de 10% i afgift. Ved salg indenfor 3 år, så forhøjes afgiften forholdsmæssigt.

Det er vigtigt at bemærke at nærtstående familie i relation til gave og arv, ikke dækker over samme personkreds som ved overdragelse med succession, som beskrevet under afsnit 4.5. Ud fra de nuværende regler anses søskende som ikke nærtstående familiemedlemmer, hvorfor gaver mellem søskende som udgangspunkt beskattes som almindelig indkomst, svarende til en effektiv skattesats på op til ca. 50%. Ved arv er boafgiften mellem søskende 36,25%. Med det samme lovforslag er der fra 1. januar 2027 lagt op til at udvide kredsen af "nærtstående familiemedlemmer" til også at omfatte søskende, hvormed disse også kan modtage gaver eller arv efter de samme regler, som gælder mellem forældre og børn.

5.2 Indførelse af retskrav på skematisk værdiansættelse

Som beskrevet under afsnit 4.4, så fastsættes værdien af en virksomhed der overdrages ved arv eller gave til handelsværdien, hvilket kan være en praktisk nærmest umulig opgave at opgøre. I mangel på bedre kan værdien beregnes efter de skematiske regler i aktie- og goodwillcirkulæerne, der tager udgangspunkt i de historiske regnskabstal. Værdiansættelsen kan dog altid omgøres af Skattestyrelsen, hvis de kan godtgøre at den beregnede værdi ikke er udtryk for handelsværdien. Dette betyder i praksis at der er stor uigennemsigthed med hvad handelsværdien for en given virksomhed er og dermed også hvad den latente afgift udgør, som er et direkte resultat af handelsværdien. Lovforslaget indeholder forslag om at der indføres en justeret værdiansættelsesmodel, som der er retskrav på at kunne bruge med få undtagelser:

1. Virksomheden er nystartet og har ikke haft kommercielle salg i en periode på mindst 3 år. Eller såfremt virksomheden har udvidet med en helt ny aktivitet, der ikke har ført til kommercielle salg i mindst tre år, vil de nye regler kun kunne anvendes på den gamle del af virksomheden.
2. Virksomhedens aktivitet i det væsentligste består i udvikling og ejerskab af immaterielle aktiver, der endnu ikke har givet afkast.

Den justerede værdiansættelsesmodel og det tilhørende retskrav betyder at modellen skal kunne bruges til opgørelse af handelsværdien af en virksomhed, uden at Skattestyrelsen senere vil kunne omgøre værdiansættelsen, hvis altså modellen er anvendt korrekt. Retskravet gør dermed metoden for endelig. Retskravet vil derfor ligeledes være gældende uanset størrelsen af virksomheden, også selvom anden værdi kendes eller der måtte være stærke indikationer for en højere værdi, eksempelvis ved købstilbud på virksomheden. Hvis handelsværdien af virksomheden er lavere end værdien efter den skematiske model, så kan skatteyder dog anvende denne lavere handelsværdi. Lovforslaget indeholder én hovedregel til anvendelsen af den nye værdiansættelsesmetode:

- Retskravet gælder kun ved overdragelse mellem fysiske personer og kun hvor betingelserne for overdragelse med skattemæssig succession vil kunne ske, hvilket betyder at værdiansættelsesmetoden ikke vil kunne anvendes ved overdragelse af pengetanke. Retskravet gælder ligeledes heller ikke ved aktier i børsnoterede selskaber.

Lovforslaget indebærer, at den skematiske værdiansættelse tager udgangspunkt i de nuværende skematiske regler i aktie- og goodwillcirkulærerne. Dog med følgende justeringer:

1. Ejendomme skal fastsættes til handelsværdi i stedet for deres offentlige vurdering.
2. Beregningen af virksomhedens goodwill erstattes af en beregning af virksomhedens kapitaliserede merindtjening, så virksomhedens værdi udgør summen af reguleret bogført egenkapital samt en kapitaliseret merindtjening.
3. Der tages for merindtjeningen udgangspunkt i virksomhedens seneste 5 regnskabsår og ikke kun de seneste 3, som det er angivet nu for goodwill i cirkulærerne.
4. Udviklingstendensen beregnes nu som den gennemsnitlige sum af stigninger og fald i driftsresultatet i de 5 år og ikke som før kun, hvis der har været en konstant positiv eller negativ udvikling i perioden.
5. Der indføres en klar skematisk fastsættelse af levetiden på virksomhedens merindtjening. Denne baseres på virksomhedens historiske afkast af den

investerede kapital og vækst i omsætning med en øvre grænse på 15 år. Levetiden er som udgangspunkt 7 år i henhold til nuværende praksis for goodwill.

6. Den beregnes kapitaliserede merindtjening anses for tilknyttet virksomhedens immaterielle aktiver. Den regnskabsmæssige værdi af virksomhedens immaterielle aktiver skal fratrækkes i stedet for tidligere, hvor det kun var tilkøbt goodwill, der regnskabsmæssigt skulle fratrækkes.

Det er væsentligt at bemærke, at der alene vil være retskrav på at anvende en værdi efter den nye metode ved beregning af grundlaget for bo- og gaveafgift, hvorfor der kan være tilfælde hvor der skal laves flere værdiansættelser for den samme virksomhed. Eksempelvis kan værdien ikke anvendes ved opgørelsen af aktieavance i forbindelse med fraflytning til udlandet eller ved skattepligtige aktieoverdragelser.

Af lovforslagets høringsdetaljer fremgår Skatteministeriets overvejelser og baggrunden for den foreslåede ordning.⁴⁹ Her henvises til den rapport, som ”ekspertgruppen om værdiansættelse ved generationsskifte”, der blev nedsat som led i aftalen om finansloven for 2020, offentliggjorde den 17. november 2021. Her var anført, at Skattestyrelsen i de senere år i gennemsnit kan have undervurderet virksomhedernes faktiske handelsværdi, når værdiansættelsen er sket med udgangspunkt i hjælpereglerne i aktie- og goodwillcirkulærerne. Det fremgår af rapporten, at i 31 konkrete generationsskiftesager, der er modtaget i perioden 1. juli 2018 til 5. september 2019, udgjorde afvigelsen i forhold til handelsværdien -67% ved vægtet gennemsnit og -32% ved uvægtet gennemsnit. Forskellen mellem vægtet og uvægtet gennemsnit viser, at større virksomheder i højere grad undervurderes, når hjælpereglerne anvendes. Det fremgår endvidere af rapporten, at Skattestyrelsen i perioden har foretaget ændringer i værdiansættelsen i 54 ud af 670 afgjorte sager, svarende til 8% af de afgjorte sager. Ekspertgruppens undersøgelse kunne principielt give grundlag for at efterprøve flere sager om værdiansættelser af erhvervsvirksomheder, hvor aktie- og goodwillcirkulærerne er lagt til grund for opgørelse af bo- og gaveafgiften.

⁴⁹ Høringsportalen, 2024

Dette kunne eventuelt føre til, at flere virksomheder skulle værdiansættes efter en individuel vurdering, hvor virksomhederne ville kunne blive mødt med krav om at udarbejde budgetter m.v., dvs. skøn over virksomhedens fremtidige indtjening. For at sikre tryghed og forudberegnelighed for virksomhederne i forhold til reglerne for værdiansættelse af virksomheden i forbindelse med generationsskifte foreslås det, at de familieejede virksomheder skal have et retskrav på at anvende en skematisk metode til opgørelse af virksomhedens værdi. Det tyder dermed på, at det ikke blot er virksomhedsejerne, dennes familie og brancheorganisationerne som tager åbent imod retskrav på skematisk værdiansættelse, men også Skatteministeriet, da de historisk mener at værdiansættelserne har været for lave, hvilket har resulteret i en for lav afregnet afgift.

Den nye skematiske værdiansættelsesmetode forudsættes at skulle erstatte de gældende aktie- og goodwillcirkulærer, og Skatteforvaltningen vil derfor efter en vedtagelse af lovforslaget udsende et styresignal om ophævelse af aktie- og goodwillcirkulærene.

5.2.1 Lovforslagets høringsdetaljer

Af lovforslagets høringsdetaljer forefindes høringsdokumentet ”Lovforslag”, et dokument på 150 sider, som beskriver effekten af lovforslagets foreslåede ændringer, herunder ændringer til paragraffer ud fra gældende ret, samt Skatteministeriets bagvedliggende bemærkninger og overvejelser.⁵⁰ Her findes samlet 25 forskellige ændringsforslag til boafgiftsloven, jf. lovekendtgørelse nr. 11 af 6. januar 2023, som ændret ved § 7 i lov nr. 1795 af 28. december 2023, lov nr. 682 af 11. maj 2024 og § 3 i lov nr. 482 af 22. maj 2024. Nedenstående vil være et uddrag af de mest relevante for specialet, i relation til retskrav på skematisk værdiansættelse:

Punkt 8 - I § 12 stk. 2. 1. pkt., vedrørende told- og skatteforvaltningens mulighed for at ændre værdiansættelsen, indsættes efter ”handelsværdien”: ”eller en værdi opgjort efter §12 a”⁵¹

⁵⁰ Høringsportalen, 2024

⁵¹ Høringsportalen, 2024 (Høringsdokumentet ”lovforslag” punkt 8 til boafgiftsloven)

Punkt 9 - § 12 a ophæves, vedrørende told- og skatteforvaltningens mulighed for at ændre værdiansættelsen vedrørende arvebeholdninger som helt eller delvist er omfattet af reglerne om succession jf. boafgiftslovens § 1 a, og i stedet indsættes nedenstående ny § 12 a. Tidligere § 12 a ændres samtidig til ny § 12 b.⁵²

»§ 12 a. Uanset § 12 kan boet vælge at anvende reglerne i stk. 2-10 ved værdiansættelse af aktier og personligt drevne virksomheder, der opfylder betingelserne for nedsat afgift i § 1 a, stk. 1-3. 1. pkt. gælder dog ikke, hvis virksomheden i det væsentligste består i aktiviteter, der har medført kommercielle salg i mindre end 3 år på overdragelsestidspunktet, eller virksomhedens aktivitet i det væsentligste består i udvikling og ejerskab af immaterielle aktiver, der endnu ikke har givet afkast.

Stk. 2. Aktier, der ikke er optaget til handel på et reguleret marked eller en multilateral handelsfacilitet (unoterede aktier), ansættes i boopgørelsen til en værdi svarende til selskabets egenkapital opgjort efter stk. 3 med tillæg af den kapitaliserede værdi af virksomhedens merindtjening opgjort efter stk. 4-9. 1. pkt. finder tilsvarende anvendelse ved værdiansættelse af en personligt drevet virksomhed. Værdien efter 1. og 2. pkt. kan ikke sættes til en lavere værdi end den regulerede egenkapital, jf. stk. 3, og ikke lavere end 0 kr. for virksomheder i selskabsform.

Stk. 3. Egenkapitalen udgør virksomhedens bogførte egenkapital efter årsregnskabet skæringsdato i den senest udløbne regnskabsperiode på overdragelsestidspunktet med følgende reguleringer:

- 1) Fast ejendom ansættes til handelsværdien.
- 2) Unoterede aktier i associerede eller tilknyttede selskaber, jf. årsregnskabslovens bilag 1, B, nr. 5 og 7, ansættes til en værdi opgjort efter stk. 2-8.
- 3) Bogført værdi af immaterielle aktiver fratrækkes.
- 4) For virksomheder i selskabsform medregnes udskudt skat, herunder udskudt skat der skyldes eventuelle reguleringer efter dette stykke i forhold til årsregnskabet, jf. dog nr. 6.

⁵² Høringsportalen, 2024 (Høringsdokumentet ”lovforslag” punkt 9 til boafgiftsloven)

- 5) Bogført værdi af egne aktier fratrækkes.
- 6) Andre reguleringer, der er påkrævet for at give et retvisende billede af virksomhedens økonomiske stilling på overdragelsestidspunktet.

Stk. 4. Virksomhedens merindtjening udgør det efter stk. 5 vægtede gennemsnit af virksomhedens regulerede resultat opgjort på grundlag af de seneste 5 års regnskaber med fradrag af en normalforrentning af virksomhedens driftsaktiver efter stk. 8. Dækker et regnskab ikke en periode på 12 måneder, omregnes alle beløb i regnskabet til en 12-måneders periode, før det regulerede resultat for regnskabsåret opgøres. Det regulerede resultat opgøres på grundlag af det regnskabsmæssige resultat før skat med følgende reguleringer:

- 1) Finansielle indtægter fratrækkes, bortset fra finansielle indtægter vedrørende finansieringsvirksomhed.
- 2) Finansielle udgifter tillægges, bortset fra finansielle udgifter vedrørende finansieringsvirksomhed.
- 3) Ekstraordinære poster elimineres.
- 4) Afskrivninger på immaterielle aktiver tillægges.
- 5) I personligt drevne virksomheder fratrækkes ikkeudgiftsført løn eller vederlag til en eventuel medarbejdende ægtefælle.
- 6) Andre reguleringer, der er påkrævet for at give et retvisende billede i forhold til, hvad der er virksomhedens økonomiske stilling på overdragelsestidspunktet.

Stk. 5. Det vægtede gennemsnit af de regulerede resultater efter stk. 4 opgøres ved, at resultatet for det femtesidste regnskabsår (år 1) ganges med 1, resultatet for det fjerdesidste regnskabsår (år 2) ganges med 2, resultatet for det tredjesidste regnskabsår (år 3) ganges med 3, resultatet for det næstsidste regnskabsår (år 4) ganges med 4 og resultatet for det sidste regnskabsår (år 5) ganges med 5, hvorefter summen heraf divideres med 15.

Stk. 6. I det efter stk. 4 og 5 opgjorte beløb beregnes tillæg eller fradrag for udviklingstendens svarende til den gennemsnitlige udvikling i det regulerede resultat inden for de 5 regnskabsår, der danner grundlag for beregningen. Tillægget eller fradraget udgør

summen af stigning og fald i driftsresultatet fra år 1 til år 2, fra år 2 til år 3, fra år 3 til år 4 og fra år 4 til år 5 divideret med 4.

Stk. 7. Ved overdragelse af en personligt ejet virksomhed fratrækkes halvdelen af det efter stk. 4-6 fremkomne beløb som driftsherreløn. Der fratrækkes dog mindst 250.000 kr. og højst 1.000.000 kr. som driftsherreløn.

Stk. 8. I det efter stk. 4-7 opgjorte beløb fratrækkes en forrentning af virksomhedens aktiver i den seneste balance forud for overdragelsen reguleret efter stk. 3 bortset fra driftsfremmede aktiver som f.eks. obligationer og pantebreve. Forrentningsprocenten fastsættes til den på overdragelsestidspunktet gældende kapitalafkastsats, jf. virksomhedsskattelovens § 9, med tillæg af 3 procentpoint.

Stk. 9. Virksomhedens merindtjening opgjort efter stk. 4-8 kapitaliseres ved anvendelse af en kapitaliseringsfaktor, der fastsættes på grundlag af en diskonteringsrente og merindtjeningens levetid. Som diskonteringsrente anvendes den på overdragelsestidspunktet gældende kapitalafkastsats, jf. virksomhedsskattelovens § 9, med tillæg af 8 procentpoint. Merindtjeningens levetid fastsættes i hele år som en kombination af den gennemsnitlige annualiserede vækst i virksomhedens nettoomsætning i de seneste 5 års regnskaber og gennemsnittet af det årlige afkast efter skat af virksomhedens aktiver i samme periode, jf. bilag 1, nr. 1 og 2, hvorefter merindtjeningen kan have en levetid på indtil 15 år. Ved fastsættelse af kapitaliseringsfaktoren anses merindtjeningen for at aftage lineært indtil levetidens ophør ved anvendelse af formelen i bilag 1, nr. 3.

Stk. 10. Virksomhedens værdi udgør, jf. stk. 2, summen af beløbet opgjort efter stk. 3 (reguleret bogført egenkapital) og beløbet opgjort efter stk. 4-9 (kapitaliseret merindtjening). Afgiftsgrundlaget udgør boets ejerandel af virksomheden. Har ejerandelene forskellige rettigheder fordeles virksomhedens værdi mellem ejerne på dette grundlag.

5.2.2 Praktisk eksempel på beregning af værdiansættelse

Den nye skematiske værdiansættelsesmodel kan for et givent ejendomsselskab i hovedtræk opgøres som følgende, på baggrund af ovenstående lovændringer.

		T.DKK
Bogført egenkapital jf. seneste årsrapport jf. § 12 stk. 2.		5.150
Reguleringer jf. § 12 stk. 3, bestående af;	2.691	2.691
1) +/- regulering af fast ejendom til handelsværdien	3.500	
2) +/- regulering af kapitalandele til skematisk metode	0	
3) - bogført værdi af immaterielle aktiver	-50	
4) - udskudt skat af reguleringer efter dette stykke (22% af 3.450)	-759	
5) - bogført værdi af egne aktier	0	
6) +/- andre reguleringer for det retvisende billede	0	
Reguleret bogført egenkapital efter den skematiske metode		7.841
Vægtet gennemsnitligt overskud (5 år) jf. § 12 stk. 5.	91	
+/- regulering for udviklingstendens jf. § 12 stk. 6.	-10	
- forrentning af virksomhedens aktiver (7%) jf. § 12 stk. 8.	-6	
Merindtjening til forrentning af goodwill mv.	75	
Kapitalisering heraf (afhængig af beregnet levetid for goodwill)		
F.eks. 1,63 ved 4 års beregnet levetid jf. § 12 stk. 9.	x1,63	
Kapitaliseret merindtjening (goodwill)	122	
- udskudt skat af reguleringer efter dette stykke	-27	95
Virksomhedens værdi		7.936

Tabel 13: Egen tilvirkning med udgangspunkt i ændringer til BAL § 12 og nedenstående afsnit

Noter til ovenstående beregning:

- 1) Antages at der er tale om en ejendom som indregnes til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger og som derfor i langt de fleste tilfælde vil have en højere handelsværdi.
- 2) Antages at der ikke ejes kapitalandele i hverken datter- eller associerede virksomheder.
- 3) Antages at der kun ejes IT-software i form af standardsoftware som f.eks. økonomisystemet.
- 5) Antages at der ikke ejes egne aktier.
- 6) Antages at der ikke foreligger andre reguleringer for det retvisende billede.

Vægtet gennemsnitligt overskud (§ 12 stk. 4 + 5.):

Virksomhedens regulerede resultat før skat, kan jf. § 12 stk. 4. opgøres til:

I T.DKK	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	Sum
Reguleret resultat	187	15	-132	201	148	419
Ganges med	x1	x2	x3	x4	x5	
Summeret resultat	187	30	-396	804	740	1.365
Divideret med 15						/15
Vægtet gns. overskud						91

Tabel 14: Egen tilvirkning med udgangspunkt i ændringer til BAL § 12

For nemheds skyld og da det ikke vurderes at have betydning for eksemplets karakter, så er ovenstående de regulerede regnskabsmæssige resultater efter reguleringerne jf. § 12 stk. 4 i form af finansielle indtægter- og udgifter, ekstraordinære poster, afskrivninger på immaterielle aktiver og andre reguleringer.

Regulering for udviklingstendens (§ 12 stk. 6.):

Virksomhedens udviklingstendens på baggrund af den gennemsnitlige udvikling i det regulerede resultat, der danner grundlag for beregningen, kan jf. § 12 stk. 6. opgøres til:

I T.DKK	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	Sum
Reguleret resultat	187	15	-132	201	148	
Udvikling i resultat		-172	-147	333	-53	-39
Divideret med 4						/4
Udviklingstendens						-9,75

Tabel 15: Egen tilvirkning med udgangspunkt i ændringer til BAL § 12

For nemheds skyld så afrundes fradraget for udviklingstendensen til T.DKK 10 ved medtagelse i ovenstående tabel 13.

Forrentning af virksomhedens aktiver (§ 12 stk. 8.):

Forretning af virksomhedens aktiver skal ske ud fra den på overdragelsestidspunktet gældende kapitalafkastsats jf. virksomhedsskattelovens § 9, med tillæg af 3 procentpoint. I eksemplet antages at overdragelsen sker i 2024, hvor Skattestyrelsen har beregnet kapitalafkastsatsen for indkomståret 2024 til 4%, jf. virksomhedsskattelovens § 9.⁵³

⁵³ Skat, 2024

Forretningsprocenten kan dermed opgøres til 7%, som ligeledes svarer til den af Skattestyrelsen beregnede rentekorrektionssats for indkomståret 2024, jf. virksomhedsskattelovens § 9a.⁵⁴

For nemheds skyld så antages der i eksemplet at en forretning af virksomhedens aktiver på 7% svarer til T.DKK 6 ved medtagelse i ovenstående tabel 13.

Kapitaliseringsfaktor (§ 12 stk. 9.):

Virksomhedens merindtjening opgjort efter stk. 4-8 kapitaliseres ved anvendelse af en kapitaliseringsfaktor, der fastsættes på grundlag af en diskonteringsrente og merindtjeningens levetid. Som diskonteringsrente anvendes den på overdragelsestidspunktet gældende kapitalafkastsats, jf. virksomhedsskattelovens § 9, med tillæg af 8 procentpoint. Kapitalafkastsatsen for 2024 er tidligere fastslået til 4%, som med tillæg af 8 procentpoint, giver en diskonteringsrente på 12%.

Merindtjeningens levetid fastsættes i hele år som en kombination af den gennemsnitlige annualiserede vækst i virksomhedens nettoomsætning i de seneste 5 års regnskaber og gennemsnittet af det årlige afkast efter skat af virksomhedens aktiver i samme periode jf. bilag 1, nr. 1 og 2, hvorefter merindtjeningen kan have en levetid på indtil 15 år.

⁵⁴ Skat, 2024

Bilag 1 i lovforslaget, nr. 1, viser fastsættelse af levetiden for merindtjeningen.

Tabel 1 Fastsættelse af levetiden for merindtjeningen.										
Afkast på investeret kapital	Pct.	Omsætningsvækst								
		0	0-4	4-8	8-12	12-16	16-20	20-24	24-28	28+
	0	-	1	2	3	4	5	6	7	8
	0-2	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	2-4	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	4-6	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	6-8	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	8-10	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	10-12	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	12-14	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	14-16	8	9	10	11	12	13	14	15	15
	16-18	9	10	11	12	13	14	15	15	15
	18-20	10	11	12	13	14	15	15	15	15
	20-22	11	12	13	14	15	15	15	15	15
	22-24	12	13	14	15	15	15	15	15	15
	24-26	13	14	15	15	15	15	15	15	15
	26-28	14	15	15	15	15	15	15	15	15
	28+	15	15	15	15	15	15	15	15	15

Tabel 16: Tabel 1 jf. bilag 1 i lovforslag til ændringer i BAL § 12

Den gennemsnitlige annualiserede omsætningsvækst fastsættes i eksemplet til mellem 0-4%, da der er tale om et ejendomsselskab, hvis nettoomsætning, bestående af husleje, sædvanligvis vil stige i takt med nettoprisindekset jf. lejekontrakten. Udviklingen i nettoprisindekset svarer sædvanligvis ikke til mere end 4%.⁵⁵ Ved fastsættelse af afkast af investeret kapital anvendes gennemsnittet af de regulerede overskud efter § 12 a, stk. 4., med fradrag af skat, hvor skatten ansættes til selskabsskatteprocenten for det pågældende år. Afkastet beregnes ud fra følgende formel:

$$\text{Afkast af investeret kapital} = \frac{\text{Gennemsnitligt overskud efter skat}}{\text{Investeret kapital}}$$

Det regulerede resultat jf. tabel 14, udgør samlet T.DKK 419. For nemheds skyld anvendes dette resultat fratrasket skat, til beregning af afkast af investeret kapital, svarende til et gennemsnitligt overskud efter skat på T.DKK 327, efter der er fratrasket 22% selskabsskat.

⁵⁵ Danmarks Statistik, 2024

Investeret kapital, som omfatter både den egenkapital, der er investeret i virksomheden, og gælden, der er anvendt til finansiering, fastsættes i eksemplet til T.DKK 7.150, svarende til egenkapitalen i eksemplet tillagt T.DKK 2.000 i rentebærende gæld. Derved kan afkast af investeret kapital beregnes jf.:

$$\text{Afkast af investeret kapital} = \frac{327}{7.150} = 4,6\%$$

Eksemplets resultat giver dermed, ud fra bilag 1 i lovforslaget, en levetid på merindtjeningen på 4 år, med udgangspunkt i en omsætningsvækst på 0-4%, samt et afkast på investeret kapital på 4-6% jf. markeringen i nedenstående tabel:

Tabel 1 Fastsættelse af levetiden for merindtjeningen.										
Afkast på investeret kapital	Pct.	Omsætningsvækst								
		0	0-4	4-8	8-12	12-16	16-20	20-24	24-28	28+
	0	-	1	2	3	4	5	6	7	8
	0-2	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	2-4	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	4-6	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	6-8	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	8-10	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	10-12	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	12-14	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	14-16	8	9	10	11	12	13	14	15	15
	16-18	9	10	11	12	13	14	15	15	15
	18-20	10	11	12	13	14	15	15	15	15
	20-22	11	12	13	14	15	15	15	15	15
	22-24	12	13	14	15	15	15	15	15	15
	24-26	13	14	15	15	15	15	15	15	15
	26-28	14	15	15	15	15	15	15	15	15
	28+	15	15	15	15	15	15	15	15	15

Tabel 17: Tabel 1 jf. bilag 1 i lovforslag til ændringer i BAL § 12

Bilag 1 i lovforslaget, nr. 2, viser kapitaliseringsfaktoren på baggrund af diskonteringsrente og merindtjeningens levetid.

Tabel 2 Kapitaliseringsfaktor						
Kapitalafkastssats	0 pct.	1 pct.	2 pct.	3 pct.	4 pct.	5 pct.
Diskonteringsrente	8 pct.	9 pct.	10 pct.	11 pct.	12 pct.	13 pct.
Levetid						
1	0,46	0,46	0,45	0,45	0,45	0,44
2	0,91	0,90	0,89	0,88	0,87	0,86
3	1,33	1,31	1,30	1,28	1,26	1,25
4	1,74	1,71	1,68	1,65	1,63	1,60
5	2,12	2,08	2,04	2,00	1,96	1,93
6	2,48	2,43	2,38	2,33	2,28	2,23
7	2,83	2,76	2,70	2,63	2,57	2,52
8	3,16	3,08	3,00	2,92	2,85	2,78
9	3,48	3,38	3,28	3,19	3,10	3,02
10	3,78	3,66	3,55	3,44	3,34	3,25
11	4,06	3,93	3,80	3,68	3,57	3,46
12	4,34	4,18	4,04	3,90	3,77	3,65
13	4,6	4,42	4,26	4,11	3,97	3,83
14	4,84	4,65	4,47	4,31	4,15	4,00
15	5,08	4,87	4,68	4,49	4,32	4,16

Tabel 18: Tabel 2 jf. bilag 1 i lovforslag til ændringer i BAL § 12

Vi kan nu ud fra vores diskonteringsrente på 12% og levetiden på 4 år, fastsætte kapitaliseringsfaktoren til 1,63 ud fra bilag 1 i lovforslaget, jf. markeringen i ovenstående tabel.

Konklusionen på den skematiske værdiansættelse

Eksemplet viser at der ved dette ejendomsselskab med en bogført egenkapital på T.DKK 5.150, vil kunne beregnes en værdi for virksomheden på samlet T.DKK 7.936, inkl. beregnet goodwill/merindtjening, med baggrund i den skematiske værdiansættelsesmetode, jf. lovforslaget om ændringer til boafgiftslovens § 12.

5.3 Skattemæssig succession ved overdragelse af aktive ejendomsvirksomheder

Som beskrevet under afsnit 3.3, så anses et ejendomsselskab for værende passiv kapitalanbringelse og kan derfor ikke, som reglerne er i dag, anvende muligheden for skattemæssig succession. Kandidatspecialets fokus og de tidligere afsnit har haft til formål at beskrive de forskelle i anvendelsen af reglerne om skattemæssig succession, som især brancheorganisationen EjendomDanmark og familierne bag familieejede ejendomsselskaber har påpeget. Disse forskelle er blevet fremhævet i relation til andre aktive virksomheder, som har haft adgang til at anvende reglerne om skattemæssig succession. Det kommende afsnit vil nu belyse Folketingets forslag til ændringen af de gældende regler, således aktive ejendomsvirksomheder fremadrettet vil kunne anvende reglerne om skattemæssig succession og dermed være mere ligestillet med andre aktive erhvervsvirksomheder, såfremt det fremlagte lovforslag vedtages.

Lovforslagets tredje og sidste store ændring, indeholder forslag om at pengetanksreglen lempes til ikke at omfatte udlejningsejendomme. Lovforslaget vil ændre aktieavancebeskatningslovens § 34, således at aktiv udlejningsvirksomhed ikke anses for passiv kapitalanbringelse, såfremt følgende betingelser er overholdt:

1. Ejerandelen i den enkelte faste ejendom skal udgøre mere end 50%. Der er krav om bestemmende indflydelse på driften af ejendomsvirksomheden. I de 50% medregnes alle ejerandele, der direkte eller indirekte er ejet af nære familiemedlemmer. Familiemedlemmer vil i den forbindelse omfatte alle de personer, der kan overdrages til med succession efter aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1, nr. 1., eller som kan modtage gaver efter reglerne om gaveafgift jf. boafgiftslovens § 22, stk. 1. og kan dermed være fordelt på en bred personkreds. Den overlappende bestemmelse, skyldes at søskende og søskendes direkte efterkommere kun er omfattet af aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1, nr. 1, mens forældre og bedsteforældre omvendt kun er omfattet af boafgiftslovens § 22, stk. 1. Henvisningen til begge bestemmelser har dermed til formål at sikre, at kredsen af familiemedlemmer afgrænses på en hensigtsmæssig måde.

2. Der skal ske aktiv drift af ejendommen. Administrationen af ejendommen samt alle væsentlige beslutninger af økonomisk art træffes af ejeren. Indgåelse af lejekontrakter og andre kontrakter af væsentlig betydning for virksomhedens drift må ikke være overladt til uafhængig tredjemand i et sådant omfang, at denne kan agere uafhængigt af den familieejede ejendomsvirksomhed. Hvor virksomheden ejer en række ensartede lejemål, er det afgørende, om virksomheden selv træffer beslutning om lejeniveauet for de ensartede lejemål.
3. Der er et ejertidskrav på mindst et år. Den faste ejendom skal have været ejet i mindst et år på overdragelsestidspunktet og i hele denne periode have været aktivt udlejet eller at ejendommen indgår i en samlet virksomhed med aktiv udlejning af fast ejendom, der har været ejet i mindst et år.

Med de nye regler ændres der ikke på principperne for opgørelsen af, om virksomheden defineres som pengetank eller ej, udover det helt væsentlige forhold, at udlejningsejendomme nu i udgangspunktet skal anses som virksomhed, der kan overdrages skattefrit. Lovforslaget vil betyde at der med virkning fra 1. januar 2025 kan ske generationsskifte af familieejede ejendomsvirksomheder på lige vilkår med andre familiedrevne virksomheder. Dette vil betyde en væsentligt forbedret mulighed for økonomisk at kunne gennemføre et generationsskifte, da det fremadrettet kan ske med succession og nedsat gaveafgift, modsat reglerne som de er i dag.

Af lovforslagets høringsdetaljer fremgår Skatteministeriets overvejelser og baggrunden for den foreslåede ordning.⁵⁶ Heraf fremgår det at det er regeringens ønske, at selskaber, der udøver aktiv virksomhed med udlejning af fast ejendom, skal ligestilles med andre erhvervsvirksomheder, når det gælder adgang til at kunne overdrage virksomheden med succession. Dette bygger på hensynet til at kunne opretholde virksomheden uden frasalg eller gældsætning af virksomheden på samme måde for selskaber med aktiv virksomhed med udlejning af fast ejendom som for andre erhvervsvirksomheder i selskabsform. Såfremt lovforslaget vedtages, så vil regeringen vise at de ønsker ligestilling på området.

⁵⁶ Høringsportalen, 2024

5.3.1 Mulige praktiske udfordringer ved lovforslaget

Lovforslaget indeholder tre betingelser for at familieejede ejendomsvirksomheder i praksis kan underlægges bestemmelserne om skattemæssig succession. Af de tre betingelser, kan to af disse anses som værende objektive værdikrav, hvorved det sidste må anses for værende et subjektivt krav. De objektive værdikrav består i opgørelse af ejerandel fordelt på en personkreds, samt et ejertidskrav på minimum et år og disse vil i praksis være ret ligetil at kunne opgøre samt sikre overholdelse af. Det samme kan dog ikke siges om kravet til ”aktiv drift af ejendommen”. Af lovforslagets høringsdetaljer fremgår Skatteministeriets overvejelser og baggrunden for den foreslåede ordning.⁵⁷ Heraf fremgår det at aktierne i et ejendomsselskab ikke kan overdrages med skattemæssig succession, hvis indgåelsen af leje- eller bortforpagtningsaftaler eller andre økonomisk væsentlige aftaler for virksomheden er overladt til en uafhængig tredjepart. Dette gælder, når en tredjepart sædvanligvis varetager disse opgaver eller spiller en afgørende rolle i forbindelse med indgåelsen af aftalerne.

En uafhængig tredjepart anses for at spille en afgørende rolle, hvis vedkommende forhandler aftaler med lejerne eller forpagterne, og aftalerne efterfølgende indgås uden væsentlige ændringer fra ejerens side. Selv når ejeren formelt underskriver aftalerne, kan det stadig betragtes som en overdragelse af opgaven til tredjeparten, hvis ejerens rolle er rent formel. For ensartede lejemål vurderes det afgørende at være, om ejeren selv fastsætter lejeniveauet for disse lejemål.

Kravet om, at ejeren selv varetager aftaleindgåelsen, bygger på princippet om, at en udlejningsejendom eller portefølje heraf ikke kan betragtes som en aktiv virksomhed, hvis de centrale beslutninger vedrørende leje- og bortforpagtningsaftaler overlades til uafhængige aktører. En ejendom anses kun som en del af en aktiv virksomhed, hvis ejeren aktivt deltager i de beslutninger, der er essentielle for driften.

⁵⁷ Høringsportalen, 2024

Foruden leje- og bortforpagtningsaftaler gælder kravet også for andre aftaler, der er af væsentlig økonomisk betydning for udlejningsvirksomheden. Dette kan eksempelvis inkludere aftaler om større ombygninger eller vedligeholdelsesarbejder på ejendommene.

Om en tredjepart anses for at være "uafhængig" afgøres af, om vedkommende agerer uafhængigt af ejendomsvirksomheden. Aftaleindgåelsen betragtes ikke som overladt til en uafhængig part, hvis den varetages af ansatte i virksomheden eller af et selskab med samme ejerkreds som ejendomsvirksomheden.

Hvis indgåelse af aftaler helt eller delvist er overladt til en uafhængig tredjepart, vil udlejningsejendommene blive klassificeret som passiv kapitalanbringelse. Dette skyldes, at ejeren kun oppebærer et passivt afkast af den investerede kapital, mens den aktive drift, som påvirker afkastets størrelse, varetages af tredjeparten. Denne praksis er almindelig i ejendomsprojekter, der udbydes til offentlige investorer, som ikke selv deltager aktivt i driften.

Indgåelse af leje- eller bortforpagtningsaftaler eller andre økonomisk væsentlige aftaler, såsom større ombygninger eller vedligeholdelsesarbejder kan i praksis nok godt identificeres, i forhold til om det sker af ejerkredsen eller af en uafhængig tredjepart. Lovforslaget beskriver at det ikke er nok at ejerkredsen i sidste ende blot har sat sin signatur, såfremt alt forarbejdet og forhandlingerne er sket af tredjemand. Dette kan dog i praksis være meget svært at identificere og i den grad kontrollere af Skattestyrelsen, når der er tale om et subjektivt krav. Betyder lovforslaget eksempelvis, at der nu skal ske insourcing af alt administration i virksomhederne, således man er sikker på ikke at blive udfordret på om man har en aktiv udlejningsvirksomhed? Betyder lovforslaget at de efterhånden ret famøse ejendomsadministratorer og bogholdere er fortid hos familieejede ejendomsvirksomheder? Hvad med de tjenester som tilbyder automatisering af dine arbejdsgange og hvor du via app eller hjemmeside kan følge med i hele din portefølje, se dine lejere, lejekontrakter og foretage automatiske huslejejusteringer, ligesom de tilbyder at hjælpe med vand- og varmeregnskabet? Er det alt sammen tilstrækkelig involvering og hvad er en afgørende rolle hos uafhængig tredjepart?

5.3.2 Forventet effekt af lovforslaget

I praksis kan det være svært at bevise sin direkte involvering med sin virksomhed og hvorvidt det er ejerkredsen som driver aktiv udlejningsvirksomhed, måske bortset fra de tilfælde hvor der er tale om en stor ejendomskoncern med egen økonomiafdeling og hvor ejerkredsen er ansat og i øvrigt via deres funktion følger driften tæt og tager alle beslutningerne. Det nye lovforslag betyder at det kan være en stor byrde for ejerne af de familieejede ejendomsvirksomheder, som skal sikre at de overholder kravet om aktiv drift af ejendommen, til trods for at de nok alle mener at de deltager aktivt i deres virksomhed. Det fremlagte lovforslag og den forventede vedtagne lov, kan derfor få stor betydning for valg af praksis hos de mange familieejede ejendomsvirksomheder af hensyn til varetagelse af administrationen, samt de nuværende pengetanksselskaber.

Landets mange revisorer og skatteeksperter, vil være virksomhedsejernes rådgivere for at kunne overholde betingelserne og dermed anvende reglerne om skattemæssig succession i den kommende tid. Af egen erfaring som mit virke som revisor, kan jeg bekræfte at vi for flere måneder siden, i takt med præsentationen af lovforslaget, blev instrueret i at handle med det samme. Her blev vi instrueret i at rådgive vores kunder til at insource deres administration og dermed ændre nødvendig praksis for at kunne blive omfattet af reglerne.

Det vil ligeledes, hvis lovforslaget vedtages, være meget aktuelt for de mange pengetanksselskaber som eksisterer i dag, uden ejerskab af ejendomme, at erhverve fast ejendom, for at kunne komme under de nye regler for aktiv udlejningsvirksomhed og dermed få ret til anvendelse af reglerne om skattemæssig succession.

Lovforslaget kommer altså ikke uden sine egne udfordringer og tvivlsspørgsmål. Vi håber at lovforslagets vedtagelse og den gældende lovs ordlyd vil afhjælpe og præciserer netop disse udfordringer, således der ikke præsenteres et nyt subjektivt krav, som kan være en stor belastning, både for ejerne af virksomhederne, samt for Skattestyrelsens kontrolformål.

6. Sammenligning og betydning

For mange familieejede virksomheder er generationsskifte ikke blot en økonomisk disposition, men også en følelsesmæssig og strategisk beslutning, hvor tryghed og sikkerhed for både den ældre og yngre generation spiller en central rolle. Den ældre generations livsværk skal videreføres på solide fundamenter, mens den yngre generation skal have de bedste betingelser for at sikre virksomhedens fremtidige vækst. Desværre har de tidligere regler for generationsskifte i mange tilfælde skabt unødigt usikkerhed og utryghed, især inden for ejendomsvirksomheder.

Historisk set har reglerne for generationsskifte været præget af kompleksitet og uklarhed, særligt i relation til værdiansættelse og de deraf afledte skattemæssige konsekvenser. Dette har ført til en række skattesager og tvister, hvor både overdrager og erhverver har stået tilbage med store økonomiske og juridiske usikkerheder. Et særligt problemområde har været værdiansættelsen af ejendomme og aktier i ejendomsselskaber, hvor Skattestyrelsen ofte har anfægtet de aftalte handelsværdier mellem parterne, hvilket har resulteret i langvarige konflikter og øgede omkostninger.

Usikkerheden har blandt andet skyldtes den subjektive karakter af vurderingerne, hvor selv små afvigelser i værdiansættelsen kunne føre til betydelige økonomiske konsekvenser. For ejendomsvirksomheder, der ofte falder uden for reglerne om skattemæssig succession på grund af pengetanksreglen, har generationsskifte været særlig udfordrende. Den høje avancebeskatning kombineret med gave- og boafgifter har skabt en betydelig økonomisk barriere for overdragelse af ejendomsselskaber til næste generation, modsat de vilkår som øvrige familieejede virksomheder kan anvende ved skattemæssig succession.

Som Dansk Industri påpeger, har de nuværende regler skabt stor usikkerhed blandt familieejede virksomheder, der uden en ændring af reglerne, har kunne se frem til at skulle sælge dele af virksomheden, for at kunne betale generationsskifteskatten.⁵⁸ Denne udtalelse bekræftes af specialets simple eksempel under afsnit 4.6, hvor skatten på generationsskiftet udgjorde over 23% af ejendommenes værdi.

Med det nye lovforslag, som blandt andet Dansk Industri har kaldt ”tæt på et politisk pletsud”⁵⁹, er dertil en betydelig forbedring af rammebetingelserne for generationsskifte i Danmark. Forslaget sigter mod at skabe mere gennemsigtige og forudsigelige regler, hvor klare retningslinjer for værdiansættelse og skattemæssig behandling står centralt. Dette vil gøre det lettere for familieejede virksomheder, herunder ejendomsselskaber, at planlægge og gennemføre generationsskifter uden at frygte unødige konflikter med skattemyndighederne.

En af de væsentlige forbedringer i de nye regler er, at de søger at reducere den subjektivitet, der tidligere har præget værdiansættelsesprocessen. Med klare metoder og standarder for fastsættelse af handelsværdier kan både overdrager og erhverver få større sikkerhed for de økonomiske konsekvenser. Fra forældede regler, som har ført vejledninger, styresignaler og uklare subjektive vurderinger med sig til et lovkrav på anvendelse af en objektiv skematisk værdiansættelsesmodel. Lovforslaget betyder, at virksomhederne kan planlægge deres generationsskifte med ro i maven, hvilket tillader at virksomhederne kan fokusere på investeringer i fremtiden, samt at virksomhederne kan udvikle sig i Danmark frem for at blive tvunget til at sælge til en udenlandsk konkurrent. Samtidig vil de nye regler lempe de afgiftsmæssige byrder ved overdragelse til familiemedlemmer, hvilket fremmer likviditeten og gør det mere attraktivt at videreføre virksomheden inden for familien.

⁵⁸ Dansk Industri, 2024

⁵⁹ Dansk Industri, 2024

Hvad de nye regler vil få af betydning for værdiansættelsen af familieejede virksomheder, kan på nuværende tidspunkt ikke vides. Den nye skematiske værdiansættelsesmodel indeholder dog nogle klare ændringer til de tidligere cirkulærer, herunder ændringen fra anvendelse af den offentlige ejendomsvurdering til at ejendomme skal medtages til handelsværdi. Dette har ikke kunne præsenteres i specialet, da det kræver en konkret situation at tage udgangspunkt i, ikke desto mindre, så må det være forventningen, at en handelsværdi, som eksempelvis påpeget af en ekspert, vil være mere retvisende for værdien, end Vurderingsstyrelsens offentlige ejendomsvurdering. Det forventes i hvert fald af Skatteministeriet selv, at ændringen af reglerne, vil medføre højere værdiansættelser og dermed højere afgifter, som de har konkluderet på baggrund af deres tidligere omtalte ekspertgruppe. I praksis viser specialet også en væsentlig ændring af det tidligere goodwillcirkulære og effekten ved inddragelse som en del af den skematiske værdiansættelse, hvor der for samme teoretiske virksomhed i specialet blev beregnet en goodwill på T.DKK 290 i overensstemmelse med det gamle goodwillcirkulære, modsat beregning i overensstemmelse med den nye skematiske værdiansættelsesmodel, som resulterede i en kapitaliseret merindtjening på T.DKK 95.

For ejendomsvirksomheder kan de nye regler få en særlig betydning. Pengetanksreglen lempes, således at aktive ejendomsvirksomheder kan opnå lige vilkår som øvrige familieejede virksomheder og anvende reglerne om skattemæssig succession. Noget som ikke har været muligt i næsten 25 år.⁶⁰ Dermed vil de mere klare og forudsigelige regler mindske usikkerheden og de økonomiske barrierer, som tidligere har hæmmet generationsskifteprocessen. Dette kan være med til at sikre, at flere familieejede ejendomsselskaber forbliver på danske hænder og videreføres til næste generation uden unødige komplikationer.

⁶⁰ BDO, 2024

7. Konklusion

Specialet har undersøgt, hvad ændringerne i det nye lovforslag betyder for familieejede virksomheder, med fokus på drift af ejendomme, i forbindelse med et generationsskifte. Lovforslaget introducerer væsentlige justeringer, der søger at løse de udfordringer, der tidligere har præget generationsskifteprocesser, især for ejendomsvirksomheder, som traditionelt har været klassificeret som pengetanksvirksomheder uden adgang til de gunstige successionsregler.

Det blev påvist, at det nye lovforslag har tre centrale elementer, i form af nedsættelse af bo- og gaveafgiften, lovkrav på den skematiske værdiansættelsesmodel og de reviderede successionsregler. Den skematiske værdiansættelsesmodel reducerer usikkerheden og konflikterne omkring fastsættelse af handelsværdien, hvilket historisk har været en kilde til mange skattesager og utryghed for både overdragere og erhververe. Modellen skaber klare retningslinjer og ensartethed i værdiansættelsen, som styrker retssikkerheden og reducerer risikoen for skønsmæssige afgørelser fra Skattestyrelsen.

De ændrede successionsregler medfører, at ejendomsvirksomheder i højere grad ligestilles med andre familieejede erhvervsvirksomheder. Det betyder, at virksomheder, der tidligere stod over for en tårnhøj skattebyrde ved generationsskifte, nu vil kunne overdrages til næste generation uden at udløse samme økonomiske byrde. Det forventes, at implementeringen af lovforslaget vil styrke den økonomiske stabilitet og fremtidige drift af familieejede ejendomsvirksomheder i Danmark.

Specialet fremhæver dog også, at trods lovforslagets betydelige forbedringer, vil den økonomiske byrde for modtageren fortsat være en udfordring. Der skal stadig betales gaveafgift eller anden kompensation, og finansieringsspørgsmålet forbliver centralt. Modeller som A/B-modellen og brugen af gældsbreve er derfor stadig relevante værktøjer for at sikre et smidigt generationsskifte.

Lovforslaget er dog her 2. januar 2025, fortsat ikke fremsat for Folketinget og dermed fortsat kun fremsat i høring, til trods for Skatteministeriets egne ord om fremsættelse inden juleferien. Specialet kan dermed kun afsluttes med den forhåbning om, at lovforslaget snart vil blive fremsat og efterfølgende vedtaget, set i lyset af de udfordringer som specialet har forsøgt at belyse og med baggrund i at opbakningen til lovforslaget fra alle sider, som redegjort her i specialet, vurderes at være enstemmigt.

Litteraturfortegnelse

Bøger, undervisningsmateriale og pjecer

- Olesen, Birgitte Sølvkjær; Generationsskifte og omstrukturering – det skatteretlige grundlag, 7. udgave, Djøf Forlag 2023

Direktiver, love og bekendtgørelser

- Lov nr. 683 af 08/06/2017. *Lov om ændring af boafgiftsloven og forskellige andre love.*
- Lovforslag nr. 36 af 2000/1. *Forslag til lov om ændring af aktieavancebeskatningsloven og dødsboscatteloven. (Ændring af successionsreglerne ved overdragelse af aktier).*
- Lov nr. 1285 af 20/12/2000. *Lov om ændring af aktieavancebeskatningsloven og dødsboscatteloven.*
- Lov nr. 1576 af 27/12/2019. *Lov om ændring af aktieavancebeskatningsloven, kursgevinstloven, ligningsloven og forskellige andre love.*
- Aktieavancebeskatningsloven (ABL) – LBK nr. 172 af 29/01/2021.
- Boafgiftsloven (BAL) – LBK nr. 11 af 06/01/2023.
- Kildeskatteloven (KSL) – LBK nr. 460 af 03/05/2024.
- Ligningsloven (LL) – LBK nr. 42 af 13/01/2023.
- Fusionsskatteloven (FUL) – LBK nr. 743 af 23/04/2021.
- Selskabsloven (SEL) – LBK nr. 1168 af 01/09/2023.
- Ejendomsvurderingsloven (EVL) – LBK nr. 1510 af 08/12/2023.
- Virksomhedsskatteloven (VSL) – LBK nr. 1836 af 16/09/2021.
- Skatteforvaltningsloven (SFL) – LBK nr. 1053 af 20/09/2024.
- Personskatteloven (PSL) – LBK nr. 1284 af 14/06/2021.

Afgørelser og domme

- SKM2023.168.HR
- SKM2024.199.SR
- SKM2024.174.SR
- SKM2023.288.SR
- LSR 15.12.2023, jr. nr. 18-0015705
- SKM2024.47.SR
- SKM2023.441.SR
- SKM2022.542.SR
- SKM2022.297.SR
- SKM2023.132.LSR
- SKM2003.338.HR
- SKM2007.921.SR
- SKM2009.358.SR
- UfR 2018.2219.H
- SKM2024.33.HR
- SKM2008.876.LSR
- SKM2011.406.SKAT
- SKM2015.57.SR
- LSR 23.02.2017, jr. nr. 15-1996140

Cirkulærer og vejledninger

- SKAT; Den juridiske vejledning (2024-2), C.C.1.1.1. *Begrebet selvstændig erhvervsvirksomhed*.
- Cirkulære nr. 185 af 17. november 1982 om værdiansættelse af aktiver og passiver i dødsboer m.m. og ved gaveafgiftsberegning (det oprindelige cirkulære)
- Cirkulære nr. 9792 af 27. september 2021. (det opdaterede cirkulære)
- Cirkulære nr. 45 af 28. marts 2000 om værdiansættelse af aktier og anparter.
- Cirkulære nr. 44 af 28. marts 2000 om vejledende anvisning om værdiansættelse af goodwill.

- SKAT; Den juridiske vejledning (2024-2), C.B.3.5.4.3 *Fast ejendom*.
- SKAT; Den juridiske vejledning (2024-2), C.B.2.1.4.5.1 *Værdiansættelse ved bo- og gaveafgiftsberegning ved generationsskifte af erhvervsvirksomheder, der opfylder betingelserne for at kunne overdrages med succession*.
- SKAT; Den juridiske vejledning (2024-2), C.J *Værdiansættelse*.

Internetsider (opstillet efter Harvard Referencing System)

- EjendomDanmark (2024). *Læs om ejendomsbranchens samlede organisation*. [online] Tilgængelig på: <https://ejd.dk/om-ejendomdanmark/> [Tilgået 27. nov. 2024].
- Dansk Erhverv (2022). *Familieejede virksomheder beskæftiger en større andel i landkommuner*. [online] Tilgængelig på: <https://www.danskerhverv.dk/siteassets/mediafolder/dokumenter/01-analyser/analysenotater-2022/familieejede-virksomheder-beskaftiger-en-storre-andel-i-landkommuner.pdf> [Tilgået 27. nov. 2024].
- EjendomDanmark (2018). *Tårnhøj skat under ejendomsudviklingen - EjendomDanmark*. [online] Tilgængelig på: <https://ejd.dk/nyheder/taarnhoej-skat-kan-blive-en-bombe-under-ejendomsudviklingen-i-provinsen> [Tilgået 27. nov. 2024].
- EY (2022). *Nyt regeringsgrundlag indeholder nedsat afgift ved generationsskifte*. [online] Tilgængelig på: https://www.ey.com/da_dk/insights/tax/nyt-regeringsgrundlag-indeholder-nedsat-afgift-ved-generationsskifte [Tilgået 27. nov. 2024].
- BDO (2022). *De nye regler om lagerbeskatning af ejendomme*. [online] Tilgængelig på: <https://www.bdo.dk/da-dk/faglig-info/brancher/real-estate/de-nye-regler-om-lagerbeskatning-af-ejendomme> [Tilgået 27. nov. 2024].
- Dansk Industri. (2023). *Ny boligskat er droppet - DI*. [online] Tilgængelig på: <https://www.danskindustri.dk/di-business/arkiv/nyheder/2023/3/ny-boligskat-er-droppet/> [Tilgået 27. nov. 2024].

- Skatteministeriet (2024). *Fra Høringsportalen - ikke fremsat for Folketinget - Forslag til lov om ændring af boafgiftsloven, aktieavancebeskatningsloven og forskellige andre love* | Skatteministeriet. [online] Tilgængelig på: <https://skm.dk/love/lovforslag/lovforslag-2023-2024/forslag-til-lov-om-aendring-af-boafgiftsloven-aktieavancebeskatningsloven-og-forskellige-andre-love> [Tilgået 27. nov. 2024].
- BechBruun (2024). *Nyhedsbrev: Generationsskifte Omstrukturering - marts 2024*. [online] Tilgængelig på: <https://www.bechbruun.com/nyheder/faglige-nyheder/nyhedsbrev-generationsskifte-omstrukturering-marts-2024> [Tilgået 28. nov. 2024].
- BechBruun (2024). *Nyhedsbrev: Generationsskifte Omstrukturering - oktober 2024*. [online] Tilgængelig på: <https://www.bechbruun.com/nyheder/faglige-nyheder/nyhedsbrev-generationsskifte-omstrukturering-oktober-2024> [Tilgået 6. dec. 2024].
- Folketinget (2024). *Lovforslag*. [online] Tilgængelig på: <https://www.ft.dk/da/dokumenter/dokumentlister/lovforslag?ministryAreaRecno=520383> [Tilgået dagligt fra 27. nov. 2024 til 3. jan. 2025].
- Karnov Group (2024). *Karnov Login*. [online] Tilgængelig på: https://pro.karnovgroup.dk/b/documents/7000936723?tab=pending_changes [Tilgået dagligt fra 27. nov. 2024 til 3. jan. 2025].
- Høringsportalen (2024). *Forslag til lov om ændring af boafgiftsloven, aktieavancebeskatningsloven og forskellige andre love (Nedsættelse af bo- og gaveafgiften, indførelse af et retskrav på en skematisk værdiansættelse og bedre mulighed for succession ved generationsskifte af erhvervsvirksomheder)*. [online] Tilgængelig på: <https://hoeringsportalen.dk/Hearing/Details/68875> [Tilgået 6. dec. 2024].
- Skat (2024). *Kapitalafkastsatsen og rentekorrektionssatsen for 2024 - info.skat.dk*. [online] Tilgængelig på: <https://info.skat.dk/data.aspx?oid=2401230> [Tilgået 7. dec. 2024].

- Danmarks Statistik (2024). *Nettoprisindeks*. [online] Tilgængelig på: <https://www.dst.dk/da/Statistik/emner/oekonomi/prisindeks/nettoprisindeks> [Tilgået 7. dec. 2024].
- Folketinget (2019). *L 4 Forslag til lov om ændring af aktieavancebeskatningsloven, kursgevinstloven, ligningsloven og forskellige andre love*. [online] Tilgængelig på: <https://www.ft.dk/samling/20191/lovforslag/14/index.htm> [Tilgået 28. dec. 2024]
- EY (2023). *Generationsskifte ved skattefri overdragelse til fond*. [online] Tilgængelig på: https://www.ey.com/da_dk/insights/tax/generationsskifte-ved-skattefri-overdragelse-til-fond? [Tilgået 28. dec. 2024].
- Folketinget (2020). *L 29 Forslag til lov om ændring af aktieavancebeskatningsloven og forskellige andre love*. [online] Tilgængelig på: <https://www.ft.dk/samling/20201/lovforslag/129/index.htm> [Tilgået 28. dec. 2024].
- Vurderingsportalen (2024). *Ejendomsvurdering: Din indgang til offentlig ejendomsvurdering*. [online] Tilgængelig på: <https://www.vurderingsportalen.dk/> [Tilgået 30. dec. 2024].
- WTC Advokaterne (2024). *Hvornår kan du sælge din ejendom til dine børn for 15% under den offentlige ejendomsvurdering? Ny dom fra Højesteret giver yderligere klarhed*. [online] Tilgængelig på: <https://wtc-law.dk/hvornaar-kan-du-saelge/> [Tilgået 30. dec. 2024].
- Retsinformation (2024). *CIR nr 45 af 28/03/2000, Skatteministeriet*. [online] Tilgængelig på: <https://www.retsinformation.dk/eli/mt/2000/45> [Tilgået 30. dec. 2024].
- Retsinformation (2024). *CIR nr 44 af 28/03/2000, Skatteministeriet*. [online] Tilgængelig på: <https://www.retsinformation.dk/eli/mt/2000/44> [Tilgået 30. dec. 2024].
- Skatteministeriet | skm.dk (2021). *Rapport fra ekspertgruppe om værdiansættelse ved generationsskifte | Skatteministeriet*. [online] Tilgængelig på:

- <https://skm.dk/aktuelt/publikationer/rapporter/rapport-fra-ekspertgruppe-om-vaerdiansaettelse-ved-generationsskifte> [Tilgået 1. jan. 2025].
- Skat (2024). *Gaver - Så meget må du give i 2024* | *skat.dk*. [online] Tilgængelig på: <https://skat.dk/borger/gaver-gevinster-og-legater/gaver-saa-meget-maa-du-give> [Tilgået 1. jan. 2025].
 - DanskIndustri (2024). *DI: Både familievirksomheders ejere og medarbejdere vinder ved nemmere generationsskifte - DI*. [online] Tilgængelig på: <https://www.danskindustri.dk/om-di/kontakt-os/presse/arkiv/pressemeddelelser/2024/6/di-bade-familievirksomheders-ejere-og-medarbejdere-vinder-ved-nemmere-generationsskifte/> [Tilgået 2. jan. 2025].
 - BDO (2024). *Generationsskifte af ejendomsselskaber*. [online] Tilgængelig på: <https://www.bdo.dk/da-dk/faglig-info/depechen/depechen-artikler-2024/generationsskifte-af-ejendomsselskaber> [Tilgået 2. jan. 2025].

Bilag

Bilag 1 – Kontakt med Skatteministeriet

Til: Skatteministeriet (skm@skm.dk)
Fra: Kewin Eeg Risom Holm (kewineegrisomholm@gmail.com)
Titel: Lovforslag ej tilgængeligt?
Sendt: 03-12-2024 12:08

Denne e-mail kommer fra internettet. Den er således ikke nødvendigvis fra en intern kilde, selvom afsenderadressen kan indikere det.

Kære Skatteministeriet,

Som revisor skriver jeg et igangværende speciale om det nye lovforslag angående:

1. Nedsættelse af bo- og gaveafgiften fra 15 til 10%
2. Indførelse af retskrav på en skematisk værdiansættelse
3. Bedre mulighed for succession ved generationsskifte af erhvervsvirksomheder (ejendomsselskaber)

Jeg har dog ret store vanskeligheder i forhold til at kunne finde det fremsatte lovforslag.

Det eneste jeg kan finde, er nedenstående link fra jeres hjemmeside, som er taget fra Høringsportalen, hvor der står at det endnu ikke er fremsat for Folketinget, til trods for at dette skulle være sket i oktober 2024, især set i lyset af at en andel af lovforslaget skulle træde i kraft pr. 1. oktober 2024, hvor resten vedrørende succession skulle træde i kraft pr. 1. januar 2025.

<https://skm.dk/love/lovforslag/lovforslag-2023-2024/forslag-til-lov-om-aendring-af-boafgiftsloven-aktieavancebeskatningsloven-og-forskellige-andre-love>

Lovforslaget er en opfølgning på regeringens erhvervsudspil "Et stærkere erhvervsliv" af 20. juni 2024. Jeg kan kun finde omtale af "Aftale om Et stærkere erhvervsliv" jf. L 25 "Forslag til lov om ændring af afskrivningsloven, ligningsloven og lov om indskud på etableringskonto og iværksætterkonto."

Men jeg kan ikke finde det reelle lovforslag angående nedsættelse af bo- og gaveafgiften, skematisk værdiansættelse og succession af ejendomsselskaber, hverken hos jer eller på folketingets hjemmeside.

Jeg håber I kan guide mig på sporet af hvor jeg kan finde lovforslaget i sin nuværende form.

--

Med venlig hilsen
Kewin Eeg Risom Holm
Tlf.: +45 27 78 46 79

Bilag 1 – Fortsat

Lovforslag ej tilgængeligt_.pdf

2 meddelelser

Henrik Møller Nielsen <HMN@skm.dk>
Til: "kewineegrisomholm@gmail.com" <kewineegrisomholm@gmail.com>

6. december 2024 kl. 10.06

Kære Kewin E. R. Holm

Tak for din mail om lovforslaget om nedsættelse af bo- og gaveafgiften mv.

Lovforslaget er ikke fremsat endnu, men det forventes at blive fremsat i den sidste uge før jul.

Med venlig hilsen

Henrik Møller Nielsen
Chefkonsulent
Selskab, Aktionær og Erhverv

Tel. +45 72 37 28 02
Mail HMN@skm.dk

Skatteministeriet/Ministry of Taxation
Niicolai Eigveds Gade 28
DK 1402 - København K

Mail skm@skm.dk
Web www.skm.dk

Sådan behandler vi persondata

 **Lovforslag ej tilgængeligt_.pdf**
28K

Kewin Eeg Risom Holm <kewineegrisomholm@gmail.com>
Til: Henrik Møller Nielsen <HMN@skm.dk>

6. december 2024 kl. 11.03

Hej Henrik,

Mange tak for din hurtige besvarelse.

Så forstår jeg bedre, at jeg ikke kan finde det specifikke lovforslag.
Jeg væbner mig med tålmodighed og afventer nærmere udvikling i sagen.

God dag.
[Citeret tekst er skjult]

—
Med venlig hilsen
Kewin Eeg Risom Holm
Tlf.: +45 27 78 48 79