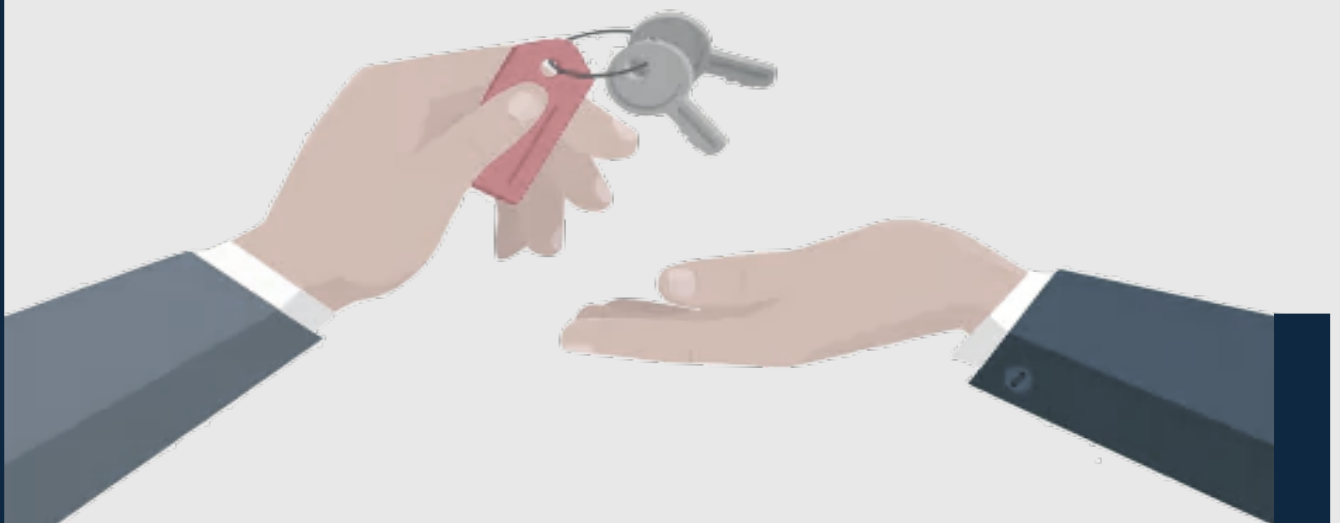


GENERATIONSSKIFTE AF PERSONLIG VIRKSOMHED MED UDLEJNING AF FAST EJENDOM

Kandidatafhandling
Cand.merc.jur
af Dicte Bak Nielsen



Aalborg Universitet
Studienummer: 20203221
Vejleder: Niels Winther Sørensen
Antal anslag: 142.952

ABSTRACT

Intergenerational Transfer of Sole Proprietorship with Real Estate Leasing

The intergenerational transfer of sole proprietorships engaged in real estate leasing represents an essential part of preserving family-owned businesses and maintaining economic stability in local communities. For many families, transferring property-based businesses to the next generation is not merely a financial transaction but a continuation of values, local ties, and long-term investments. However, the process often involves complex legal and tax-related challenges that can complicate a smooth transition and impose significant financial burdens on heirs.

This thesis examines the legal framework for intergenerational transfers of real estate leasing businesses, with a particular focus on the amendments introduced through Bill L 123, which implemented changes to Section 33 C of the Danish Withholding Tax Act (Kildeskatteloven). The legislative amendment reclassifies real estate leasing as "active leasing business," thereby enabling access to favorable tax succession schemes—a possibility previously reserved for other types of commercial enterprises. The change aims to reduce the financial burdens traditionally associated with business succession, allowing family-owned real estate companies to be passed on without the need for forced sales or substantial tax payments.

The analysis is based on a legal dogmatic method, focusing on how the legal provisions should be interpreted and applied in practice. Special emphasis is placed on the three main requirements for tax-advantaged succession: the ownership requirement, active operation, and holding period, as outlined in Section 34, subsection 7 of the Danish Capital Gains Tax Act (Aktieavancebeskatningsloven). Through a detailed examination of legislative history, explanatory notes, and ministerial comments, the thesis explores how these requirements can be met in practice and what tax benefits they entail when transferring real estate businesses to the next generation.

The thesis concludes that the legislative change improves opportunities for intergenerational transfers of real estate businesses by reducing tax burdens and facilitating smoother transitions between generations. The analysis demonstrates that the new rules create stronger economic incentives for the continuation of family-owned real estate businesses while contributing to economic stability in local communities.

Indholdsfortegnelse

1.	Indledning	4
1.1	Problemformulering	4
1.2	Afgrænsning	4
1.3	Metode	5
1.3.1	Anvendte retskilder og deres vægtning	6
2.	Generelt om personligt ejet virksomheder	7
2.1	Ejerskab af fast ejendom	8
2.2	Beskatning ved overdragelse af fast ejendom	9
2.3	Successionsadgang	10
3.	Generationsskifte af personlig virksomhed efter kildeskattelovens § 33 C.....	10
3.1	Den successionsberettigede personkreds.....	11
3.2	Skattemæssig afgrænsning af erhvervsmæssig virksomhed	12
3.2.1	Udlejning af fast ejendom.....	13
3.3	Mulighed for overdragelse af en del af erhvervsvirksomheden	15
3.4	Overdragelse af fast ejendom	17
4.	L 123 om ændring af boafgiftsloven, aktieavancebeskatningsloven og forskellige andre love.....	18
4.1	Ændringer i kildeskatteloven.....	18
4.2	Ændringer i aktieavancebeskatningsloven	19
4.3	Sammenfatning.....	20
5.	Kildeskattelovens § 33 C.....	20
5.1	Systematik og opbygning	20
5.2	Ejendomme udenfor anvendelsesområdet.....	21
5.2.1	Landbrugs- og skovejendomme efter ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 2	22
5.2.2	Ejendomme omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens §§ 8 og 9, stk. 1	23
5.3	Formål med ændring	25
5.4	Delkonklusion	26
6.	Aktiv udlejningsvirksomhed	27
6.1	Krav til aktiv udlejningsvirksomhed	28
6.1.1	Ejerkrav	29
6.1.2	Aktiv drift	38
6.1.3	Ejertid	46
7.	Sammenfatning af analyse.....	56
7.1	Ejerkravet	56
7.2	Kravet om aktiv udlejning.....	56
7.3	Ejertidskravet.....	57
7.4	Samspil mellem kravene	58
7.5	Perspektivering til erhvervsmæssig virksomhed.....	59
8.	Konklusion	59

8.1	Ejerkrav	60
8.2	Aktiv drift	60
8.3	Ejertidskravet.....	60
8.4	Formålet med L 123 og retlig afklaring	61
8.5	Afsluttende bemærkning	62
9.	Litteraturliste:	63
9.1	Love, forarbejder, cirkulære mv.	63
9.1.1	Kilder vedrørende ændringsloven L 123	63
9.1.2	Cirkulære	63
9.1.3	Tidligere lovgivning	64
9.1.4	Betænkninger.....	64
9.2	Afgørelser:.....	64
9.3	Litteratur	65
9.4	Anden litteratur.....	65

1. Indledning

Ejerskifte i danske familieejede virksomheder rummer mere end blot en økonomisk transaktion. Det indebærer en videreførelse af værdier og mange års opsamlet erfaring, som ofte er tæt forbundet med hele familien. Et generationsskifte er samtidig en proces, der kan være præget af betydelige økonomiske og skattemæssige udfordringer, som kan vanskeliggøre overdragelsen til næste generation.

De seneste års politiske fokus på at fremme generationsskifte har medført skatteretlige lempelser, der skal gøre overgangen lettere og mere økonomisk bæredygtig for familier med ejendomsvirksomheder. En af de mest markante ændringer blev indført med vedtagelsen af L 123, der ændrede kildeskattelovens § 33 C. Lovændringen sigter mod at lette den økonomiske byrde, som kan opstå ved overdragelse af ejendomsvirksomheder til familiemedlemmer, så virksomheden kan videreføres uden behov for tvungne frasalg eller gældsætning.

Ændringen har dog også affødt en række juridiske spørgsmål, særligt om fortolkningen af begrebet ”*aktiv udlejningsvirksomhed*.” Der opstår dermed et behov for at undersøge, hvordan disse betingelser kan indfries i praksis, og hvilke konsekvenser det medfører for ejere, der ønsker at overdrage ejendom til næste generation. Formålet med denne afhandling er at belyse og analysere de juridiske rammer for generationsskifte af personligt ejede virksomheder med udlejning af fast ejendom. Analysen søger at klarlægge, hvilke krav der stilles samt hvordan disse krav skal forstås og fortolkes i praksis.

1.1 Problemformulering

Hvordan kan en personligt ejet virksomhed med udlejning af fast ejendom overdrages til et familiemedlem, og hvilke muligheder og begrænsninger for generationsskifte følger af ændringen i kildeskattelovens § 33 C?

1.2 Afgrænsning

Analysen afgrænses til at omfatte overdragelse af personligt ejede virksomheder, hvorfor behandlingen af selskaber er udeladt. Aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7 inddrages i analysen, men de øvrige kriterier i aktieavancebeskatningslovens § 34 behandles ikke.

Ligeledes er virksomhedsordningen og kapitalafkastordningen ikke behandlet.

Værdiansættelsen af fast ejendom ved overdragelse er et centralt emne i forbindelse med generationsskifte, hvis denne indeholder gaveafgift efter boafgiftsloven. Imidlertid er formålet med denne

afhandling at undersøge de juridiske betingelser for, hvornår en personligt ejet ejendomsvirksomhed kan overdrages med succession, hvorimod værdiansættelsen primært er relevant for beregning af gaveafgift. Fastlæggelsen af ejendommens værdi påvirker derfor ikke adgangen til succession, men udelukkende den økonomiske konsekvens i form af afgift. Af samme årsag er reglerne om bo- og gaveafgift udeladt.

Afgrænsningen sikrer dermed et skarpt fokus på reglerne for overdragelse af udlejningsejendomme efter kildeskattelovens § 33 C.

1.3 Metode

I denne afhandling anvendes den retsdogmatiske metode til at analysere de juridiske rammer for generationsskift. Den retsdogmatiske metode er valgt, fordi den muliggør en systematisk fortolkning af gældende ret gennem en kombination af ordlydsfortolkning, formålsfortolkning samt fortolkning med støtte i forarbejder.¹ Denne tilgang anvendes til at analysere ændringerne i kildeskattelovens § 33 C med udgangspunkt i L 123, herunder de lovforarbejder, betænkninger og ministerudtalelser, der er tilknyttet lovændringen. Denne metode gør det muligt at belyse de retlige rammer for succession, som har været centrale problemstillinger i afhandlingen.

Ifølge Hansen og Werlauff udgør lovens ordlyd et meget tungtvejende udgangspunkt, når af gældende ret skal fastlægges.² Dette er dog blot et udgangspunkt, som bidrager til en del af analysen, men som ikke alene kan være med til at fastlægge den nye retstilstand.

For at fastlægge det præcise anvendelsesområde for ”*aktiv udlejningsvirksomhed*” er fortolkningen i første række baseret på lovens ordlyd, som udgør det primære fortolkningsbidrag. Denne fortolkning understøttes af en formålsfortolkning med udgangspunkt i lovmotiverne, herunder betænkninger og ministersvar, som bidrager til en forståelse af lovgivers intentioner bag ændringen. Hvor ordlyden afspejler den direkte sproglige forståelse af lovteksten, skaber formålsfortolkningen et indblik i lovgivers intentioner bag ændringen i kildeskattelovens § 33 C. Denne tilgang sikrer, at lovændringens formål, integreres i forståelsen af de centrale bestemmelser. Formålsfortolkningen har dermed været afgørende for analysen, da den har klarlagt, hvordan bestemmelserne om aktiv udlejningsvirksomhed og succession konkret skal anvendes i praksis. Gennem denne metode opnås en

¹ Olsen, H. (2024), s. 79

² Hansen L. m.fl, (2023), s. 117-118

større præcision i forståelsen af, hvornår successionsadgangen kan gøres gældende, og hvordan de bagvedliggende intentioner skal inddrages i fortolkningen.

Fortolkning med støtte i forarbejder spiller en central rolle i analysen af ændringerne i kildeskattelovens § 33 C, særligt i relation til begrebet "*aktiv udlejningsvirksomhed*".³ Da dette begreb ikke tidligere har været genstand for retspraksis, har det været nødvendigt at søge fortolkningsstøtte i de lovforarbejder, der ligger til grund for lovændringen. Lovforarbejderne, herunder betænkninger og ministersvar, bidrager med væsentlige indsigter i lovgivers intentioner og formålet med de nye regler, hvilket har været afgørende for at afklare, hvordan ændringerne skal anvendes i praksis. Støtten i forarbejderne har dermed ikke alene tjent som en præcisering af lovens ordlyd, men har også bidraget til at udfylde eventuelle fortolkningsmæssige huller i lovteksten. Denne fremgangsmåde understøtter analysens målsætning om at belyse de juridiske rammer for generationsskifte inden for familien, hvor fortolkningen af "*aktiv udlejningsvirksomhed*" har været central for at fastslå de konkrete anvendelsesmuligheder af de nye regler.

Anvendelsen af den retsdogmatiske metode i afhandlingen har muliggjort en struktureret og præcis analyse, hvor en kombination af fortolkningsmetoderne har sikret en nuanceret forståelse af lovændringen. Handlingen påviser dermed, at den retsdogmatiske metode ikke alene anvendes til at fastlægge gældende ret, men også til at forudsige udviklingen af kommende retspraksis, hvor formålsfortolkning kan få en afgørende betydning i fortolkningen af generationsskiftereglerne for personligt ejede ejendomsvirksomheder.

1.3.1 Anvendte retskilder og deres vægtning

I denne afhandling inddrages en række retskilder med henblik på at fortolke og analysere de juridiske rammer for generationsskifte af personligt ejede virksomheder med aktiv udlejningsvirksomhed. De anvendte retskilder omfatter:

1.3.1.1 Lovgivning

Den centrale retskilde i analysen er kildeskattelovens § 33 C i den vedtagne version af 8. april 2025. Denne lovtekst udgør grundlaget for fortolkningen af successionsadgangen for aktiv udlejningsvirksomhed og vægtes højest, da den repræsenterer gældende ret.

³ Olsen, H. (2024), s. 79

1.3.1.2 Forarbejder

Afhandlingen inddrager både udkastet til lovforslag fra 2024, det fremsatte forslag af 22. januar 2025, betænkningen af 27. marts 2025 og den endelige vedtagelse af 8. april 2025. Der lægges størst vægt på betænkningen og bemærkningerne til det fremsatte forslag, da disse repræsenterer det politisk bearbejdede lovgrundlag. Bemærkningerne anvendes som et fortolkningsbidrag til at afdekke lovgivers intentioner med ændringen.

1.3.1.3 Ministersvar og høringssvar

Der anvendes i høj grad ministersvar og høringssvar som støtte til fortolkningen i analysen. Disse har dog ikke samme retskildemæssige værdi som lovgivning og forarbejder, da de alene udtrykker den udøvende magts opfattelse af reglernes anvendelse. De inddrages som et fortolkningsbidrag, men det må bemærkes, at domstolene er ikke bundet af disse udtalelser.

1.3.1.4 Den Juridiske Vejledning

Vejledningen anvendes som et praktisk fortolkningsbidrag til at forstå Skattestyrelsens administration af reglerne. Det anerkendes, at Den Juridiske Vejledning ikke udgør en retskilde i juridisk forstand, men bruges som en indikation af, hvordan reglerne anvendes i praksis. Dette gør den velegnet som supplement i de redegørende afsnit.

Sammenfattende bygger analysen på en kombination af ovennævnte. Lovgivning og forarbejder vægtes højest, mens ministersvar, høringssvar og Den Juridiske Vejledning inddrages som støtte til forståelsen af gældende ret, men ikke som selvstændige retskilder. Denne metodiske tilgang sikrer, at afhandlingen hviler på et retskildemæssigt solidt fundament, samtidig med at fortolkningen understøttes af praktiske fortolkningsbidrag fra myndighedernes administrative praksis.

2. Generelt om personligt ejet virksomheder

I dansk skatteret sondres der mellem selskaber med selvstændig skattepligt og virksomhedsformer, hvor resultatet beskattes hos deltagerne. Førstnævnte omfatter blandt andet anpartsselskaber (ApS) og aktieselskaber (A/S), som beskattes i henhold til selskabsskattelovens § 1, stk. 1. Her oplistes de selskabsformer, foreninger og institutioner, der udgør selvstændige skattesubjekter i dansk skatteret.

Andre virksomhedsformer, såsom interessentskaber og kommanditselskaber, er derimod ikke selvstændigt skattepligtige og betegnes som skattemæssigt transparente, jf. selskabsskattelovens § 1, stk.

1, modsætningsvist.⁴ I disse tilfælde beskattes virksomhedens resultat hos deltagerne personligt.⁵ Dette betyder, at indkomsten fra virksomheden medregnes direkte i de personlige selvangivelser hos ejerne, og de beskattes herefter i overensstemmelse med reglerne for personlig indkomst.

Personligt ejede virksomheder falder inden for denne sidstnævnte kategori og omfatter blandt andet enkeltmandsvirksomheder og visse personselskaber. Uanset deltagernes antal etableres der ikke et selvstændigt skattesubjekt efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, hvorfor indkomsten beskattes direkte hos ejeren. Virksomheden anses som en forlængelse af ejerens private økonomi.

For enkeltmandsvirksomheder er der ingen adskillelse mellem ejerens private økonomi og virksomhedens økonomi, hvilket betyder, at ejerens personlige formue hæfter ubegrænset for virksomhedens forpligtelser. Interessentskaber (I/S) og kommanditselskaber (K/S) er derimod kendetegnet ved, at de ofte drives af flere ejere (interessenter eller kommanditister), men alligevel anses for skattemæssigt transparente. Dette medfører, at hver enkelt ejer beskattes af deres andel af selskabets overskud i forhold til deres ejerskab eller anden særlig aftale. I forhold til interessentskaber hæfter alle deltagere solidarisk og personligt for virksomhedens gæld, mens kommanditister i et kommanditselskab alene hæfter med deres indskud, og komplementaren hæfter ubegrænset.⁶

Denne skattemæssige transparens adskiller sig væsentligt fra de selskabsretlige regler, hvor kapital-selskaber som ApS og A/S udgør selvstændige skattesubjekter. Her beskattes selskabets indkomst særskilt med selskabsskat, og aktionærene beskattes derudover af udbytteudlodninger og eventuelle kapitalgevinster ved salg af aktier.

2.1 Ejerskab af fast ejendom

Ejerskab af fast ejendom indebærer, at en fysisk eller juridisk person har den juridiske og økonomiske råden over en given ejendom. I skatteretlig forstand er ejerskabet afgørende for, hvem der skal beskattes af indkomst og afkast fra ejendommen. Dette følger af statsskattelovens § 4, hvor det fremgår, at den indkomst, der hidrører fra en ejendom, beskattes hos ejeren.

Der sondres mellem forskellige ejerskabsformer i skatteretten:

⁴ Bolander, J. m.fl. (2023), s. 289

⁵ Skatteministeriet, Den Juridiske Vejledning 2025-1, C.H.2.3.2.3

⁶ Skatteministeriet, Den Juridiske Vejledning 2025-1, C.C.2.2.1.12

- **Personligt ejerskab:** Her er ejeren både juridisk og økonomisk ansvarlig for ejendommen, og indtægter og udgifter beskattes direkte hos ejeren som personlig indkomst. Dette gælder typisk for enkeltmandsvirksomheder og interessentskaber (I/S).
- **Sameje:** Når flere personer ejer en ejendom i fællesskab uden selskabsdannelse, betegnes dette som et sameje. Her beskattes hver ejer af sin andel af indtægterne, og fradrag fordeles tilsvarende. Ejerskabsforholdet reguleres ofte gennem en samejeoverenskomst.
- **Selskabseje:** Hvis en ejendom ejes af et selskab, fx et ApS eller A/S, sker beskatningen på selskabsniveau, og først ved udlodning til kapitalejerne sker der personlig beskatning. Her er det selskabet, der juridisk ejer ejendommen, selvom kapitalejerne indirekte har ejerskab.

I forbindelse med overdragelse af fast ejendom bliver ejerskabet også centralt, da det bestemmer, hvem der har råderetten og dermed mulighed for at succedere efter kildeskattelovens § 33 C. Det skattemæssige ejerskab har således betydelige konsekvenser for både den løbende beskatning og muligheden for at gennemføre generationsskifte uden realisationsbeskatning.

2.2 Beskatning ved overdragelse af fast ejendom

Ved overdragelse af en ejendom fra en personligt ejet virksomhed, udløses som udgangspunkt beskatning efter reglerne i ejendomsavancebeskatningsloven. Dette skyldes, at overdragelsen anses for en afståelse af ejendommen, hvilket medfører realisationsbeskatning af den eventuelle avance.

Avancen opgøres som forskellen mellem anskaffelsessummen og afståelsessummen og medregnes til den skattepligtige indkomst, jf. ejendomsavancebeskatningslovens §§ 1 og 4.

En særlig mekanisme ved afståelse af en udlejningsejendom er beskatningen af genvundne afskrivninger efter reglerne i afskrivningsloven. Genvundne afskrivninger opstår, når ejendommen er blevet skattemæssigt afskrevet over ejerperioden, og salgsprisen overstiger den nedskrevne værdi. Den forskel, der herved opstår, medregnes ligeledes i den skattepligtige indkomst, jf. afskrivningslovens § 21. Dette skyldes, at de tidligere foretagne fradrag for afskrivninger tilbageføres til beskatning, hvis ejendommen sælges til en højere pris end den skattemæssige restværdi.

Det er altså muligt at blive beskattet af både ejendomsavancen samt de genvundne afskrivninger, når en fast ejendom afstås. Ved afståelse af fast ejendom ved selskabseje sker beskatningen af ejendomsavancen direkte i selskabet, og først igen hos ejeren ved udlodning af udbytte eller realisation af aktier. For personligt ejede virksomheder sker beskatningen løbende hos ejeren, hvilket betyder, at ejendomsavancen påvirker ejerens personlige indkomstbeskatning i samme indkomstår som

afståelsen. Denne forskel gør succession i forbindelse med et generationsskifte er attraktivt, da beskatningen udskydes, og likviditetsbelastningen mindskes. Det er særligt relevant ved overdragelse af udlejningsejendomme, hvor realisationsbeskatning og genvundne afskrivninger ellers kan udløse betydelige skattekrav.

2.3 Successionsadgang

Reglerne om skattemæssig succession i forbindelse med generationsskifte findes både i aktieavancebeskatningsloven og kildeskatteloven. I aktieavancebeskatningslovens § 34 og kildeskattelovens § 33 C fremgår det, at såfremt de øvrige betingelser for succession er opfyldt, vil gevinst eller fortjeneste ved overdragelsen ikke beskattes hos overdrageren. I stedet indtræder erhververen i overdragerens skattemæssige stilling, hvilket betyder, at aktiverne/aktierne skattemæssigt anses for at være anskaffet af erhververen på samme tidspunkter og til samme værdier, som overdrageren oprindeligt erhvervede dem til.⁷

Denne skattemæssige stillingsindtræden medfører, at beskatningen af både ejendomsavance og genvundne afskrivninger først realiseres, når erhververen senere afstår ejendommen til tredjemand. Successionsadgangen skaber dermed en betydelig likviditetsmæssig fordel, idet erhververen kan overtage ejendommen uden at skulle frigøre kapital til en skattebetaling. Dette gør det muligt at videreføre driften uforstyrret og undgå et potentielt økonomisk pres, som ellers i værste fald kunne nødvendiggøre et frasalg af ejendommen.

I praksis betyder det, at en overdragelse til et nærtstående familiemedlem kan gennemføres på mere gunstige økonomiske vilkår, hvilket styrker muligheden for at bevare ejendommen i familien. Successionsadgangen forudsætter dog, at alle betingelser i kildeskattelovens § 33 C er opfyldt, hvilket behandles nærmere i de efterfølgende afsnit.

3. Generationsskifte af personlig virksomhed efter kildeskattelovens § 33 C

Det følger af kildeskattelovens § 33 C, stk. 1, at en erhvervsvirksomhed kan overdrages med skattemæssig succession. Det følger af bestemmelsen hvilke betingelser, som skal opfyldes, før ordningen kan anvendes, samt hvordan successionen skal gennemføres og behandles.

⁷ Aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 2, 2. pkt. og kildeskattelovens § 33 C, stk. 3, 2. pkt.

Først og fremmest skal der være tale om en erhvervsvirksomhed, som overdrages til en person i den stk. 1 nævnte kreds. Overdragelsen genstand kan både vedrøre hele erhvervsvirksomhedens eller blot en del heraf. På den måde vil det være muligt at lave et glidende generationsskifte således, at virksomheden overdrages løbende mellem generationerne.

I det efterfølgende vil personkredsen samt begrebet ”erhvervsmæssig virksomhed” blive afgrænset. Der vil ydermere blive redegjort for, hvordan overdragelse af en del af en erhvervsvirksomhed kan finde sted i praksis, samt hvordan udlejning af fast ejendom blev begrænset i den dagældende kildeskattelov.

3.1 Den successionsberettigede personkreds

Ved overdragelse af en udlejningsejendom med skattemæssig succession efter kildeskattelovens § 33 C, er det en betingelse, at modtageren tilhører den personkreds, der er fastlagt i lovens stk. 1. Bestemmelsen fastslår, at succession kan finde sted ved overdragelse til personer inden for den nære familie eller til en medarbejder med en kvalificeret tilknytning til virksomheden.

Overdragelse inden for familien omfatter følgende personer:

- Børn, herunder adoptivbørn og stedbørn
- Børnebørn, herunder adoptivbørnebørn og stedbørnebørn
- Søskende
- Søskendes børn og søskendes børnebørn
- En samlever, som på overdragelsestidspunktet enten har haft fælles bopæl med overdrageren i mindst to år forud for overdragelsen, eller at de tidligere har haft fælles bopæl i en sammenhængende periode på mindst to år, som alene er ophørt på grund af institutionsanbringelse, herunder i en ældrebolig, jf. boafgiftslovens § 22, stk. 1, litra d.

Adoptiv- og stedbarnsforhold sidestilles i denne sammenhæng med biologisk slægtsskabsforhold, jf. kildeskattelovens § 33 C, stk. 1, 2. pkt. Uden for personkredsen falder blandt andet fætre, kusiner, onkler, tanter samt øvrige familiemedlemmer, der ikke er nævnt i kildeskattelovens § 33 C, stk. 1. Overdragelse til disse personer kan ikke ske med succession og vil udløse realisationsbeskatning på tidspunktet for overdragelsen.

Succession kan desuden ske til en medarbejder, hvis denne har en kvalificeret tilknytning til virksomheden. Dette indebærer, at medarbejderen skal have været beskæftiget i virksomheden i et længere tidsrum, hvormed der er tale om en reel ansættelse og ikke blot en løs tilknytning.⁸ Derudover giver kildeskattelovens § 33 C mulighed for, at en tidligere ejer kan overtage virksomheden med succession, såfremt overdragelsen sker inden for fem år fra det tidspunkt, hvor den nuværende ejer overtog virksomheden.⁹ Hvis denne frist ikke overholdes, bortfalder successionsadgangen.

Denne afgrænsning af personkredsen er central, da den sætter de juridiske rammer for, hvem der kan modtage en ejendom med succession og dermed indgå i et generationsskifte efter kildeskattelovens § 33 C.

3.2 Skattemæssig afgrænsning af erhvervmæssig virksomhed

Efter kildeskattelovens § 33 C, stk. 1, 1. pkt., kan overdragelse med succession alene finde sted, hvis det overdragne aktiv ud fra en skatteretlig vurdering kvalificeres som erhvervmæssig virksomhed.¹⁰

Der findes ikke en generel lovbestemt definition af begrebet "erhvervmæssig virksomhed". Statskattelovens § 4, stk. 1, litra a, indeholder dog en ikke-udtømmende opremsning af aktiviteter, herunder eksempelvis agerbrug, industri, handel og håndværk, hvis indtægter medregnes til den skattepligtige indkomst. Sondringen mellem erhvervmæssig virksomhed og ikke-erhvervmæssig aktivitet, har altså betydning for både skattepligten og mulighederne for at gennemføre et generationsskifte med succession.

Da lovgivningen ikke fastlægger nogen afgrænsning af det skatteretlige virksomhedsbegreb, må vurderingen af, om en aktivitet er erhvervmæssig, bero på en konkret vurdering.¹¹ Det følger af praksis, at vurderingen som udgangspunkt hviler på to kumulative betingelser: rentabilitet og intensitet. Dette blev fastslået i U.2013.2956.H, hvori Højesteret udtalte:

*"Af de sædvanlige skatteretlige kriterier for erhvervmæssig virksomhed følger, at virksomheden dels må have et vist omfang (intensitet), dels må være etableret og drevet med udsigt til at opnå en fortjeneste, der står i et rimeligt forhold til den investerede kapital og arbejdsindsats (rentabilitet)."*¹²

⁸ Skatteministeriet, Den Juridiske Vejledning 2025-1, C.C.6.7.2

⁹ Kildeskattelovens § 33 C, stk. 13, 1. pkt.

¹⁰ Serup., M. (2019) s. 326

¹¹ Serup., M. (2019), s. 326

¹² U.2013.2956.H

Det fremgår af Den Juridiske Vejledning, afsnit C.C.1.3.1, at opfyldelse af kravet om rentabilitet forudsætter, at virksomheden over en vis periode genererer overskud, kan forrente investeret kapital og fremmedkapital samt udbetale en rimelig driftsherreløn. Det er dog ikke et krav, at virksomheden har været rentabel gennem hele ejerperioden, men det forudsætter dog, at virksomheden skal være drevet med henblik på at opbygge en rentabel drift i fremtiden.¹³

Kravet om rentabilitet blev for nyligt behandlet af Østre Landsret, hvor et hestecenter, der havde givet underskud i en 5-årig periode, ikke kunne anses som erhvervsmæssig virksomhed, da kravet om rentabilitet ikke fandtes opfyldt.¹⁴ Der blev i afgørelsen lagt vægt på, at virksomheden havde givet underskud siden stiftelsen, og at driftsomkostningerne på intet tidspunkt var blevet tilpasset således, at virksomheden kunne generere et overskud. Afgørelsen viser, at domstolene ikke alene lægger vægt på bundlinjen ved vurderingen af rentabilitet, men at selve driften og forvaltningen af virksomhedens økonomi har betydning for rentabilitetskravet.

Intensitet vedrører omfanget af den driftsmæssige aktivitet, hvilket i praksis vurderes ud fra omsættningens størrelse.^{15 16} Denne vurdering fremgik blandt andet i SKM2006.21.VLR, hvor Landsretten har taget stilling til om en person drev erhvervsmæssig virksomhed med udlejning af festlokaler.

Skatteministeriet fremførte, at en virksomhed med en omsætning på DKK 5.100-7.000 og et underskud på DKK 29.100- 43.300 i samme periode ikke kan anses som erhvervsmæssig i skatteretlig forstand, da driften mangler intensitet. Landsretten tiltrådte denne begrundelse og anførte yderligere, at virksomheden heller ikke opfylder kravet om rentabilitet, da investeringen i ejendommen i forhold til den beskedne omsætning ikke kan anses rentabel.¹⁷

Det kan herefter lægges til grund, at både rentabilitet og intensitet skal være opfyldt for, at en virksomhed kan overdrages med succession efter kildeskattelovens § 33 C.

3.2.1 Udlejning af fast ejendom

Udlejning af fast ejendom anses som udgangspunkt for at udgøre selvstændig erhvervsvirksomhed, forudsat at udlejeren ejer ejendommen.¹⁸ Ved enkeltstående udlejning af en leje- eller andelslejlighed, hvor udlejeren alene har brugsret, vil aktiviteten dog ikke blive anset som erhvervsmæssig. Derimod

¹³ Skatteministeriet, Den Juridiske Vejledning 2025-1, C.C.1.3.1

¹⁴ SKM2025.26.ØLR

¹⁵ U.2013.2956.H

¹⁶ Skatteministeriet, Den Juridiske Vejledning 2025-1, C.C.1.3.1

¹⁷ SKM.2006.21.VLR

¹⁸ Skatteministeriet, Den Juridiske Vejledning 2025-1, C.C.1.1.1

kan udlejning af flere andelslejligheder under visse omstændigheder kvalificeres som erhvervsmæssig virksomhed, jf. SKM2020.43.LSR.

Det fremgår imidlertid af SKM2014.812.LSR, at vurderingen af, om en udlejningsaktivitet kan kvalificeres som erhvervsmæssig virksomhed, ikke alene afhænger af rentabilitet og intensitet, men også af virksomhedens omfang. Landsskatteretten fandt i den konkrete sag, hvor to redskabsskure var udlejet med underskud på 2.000-3.500 kr. årligt, at udlejningen var for begrænset til at udgøre erhvervsmæssig virksomhed. Dette blev begrundet med, at virksomheden i alle år havde underskud og at der ikke umiddelbart var udsigt til en overskudsgivende udlejningsvirksomhed. Derudover mente retten, at virksomheden er af så underordnet betydning, at virksomheden ikke kan anses for erhvervsmæssig i skattelovgivningens forstand.¹⁹

En tilsvarende vurdering af, hvorvidt mindre udlejningsaktiviteter kan kvalificeres som erhvervsmæssig virksomhed, blev foretaget af Landsskatteretten i sagerne om garageudlejning fra 2014 og 2018. I SKM2014.732.LSR fandt Landsskatteretten, at udlejning af en garage med en månedlig lejeindtægt på 400 kr. kunne anses for erhvervsmæssig, idet aftalen var indgået på markedsvilkår og genererede et overskud. Modsat vurderede Landsskatteretten i en sag fra 2018, at garageudlejning med en årlig lejeindtægt på 5.000 kr. ikke kunne kvalificeres som erhvervsmæssig virksomhed, da afkastet ikke stod i rimeligt forhold til den investerede kapital på 170.000 kr., når der blev taget højde for afskrivninger og øvrige omkostninger.²⁰

Sagerne illustrerer, ligesom afgørelsen om redskabsskurene, at vurderingen af erhvervsmæssig virksomhed beror på en konkret vurdering af omfang, afkast og økonomisk rentabilitet. Virksomhedens evne til at generere et driftsmæssigt overskud, der står i rimeligt forhold til den investerede kapital, er således afgørende for, om den skattemæssigt kan kvalificeres som erhvervsmæssig virksomhed.

Endvidere fremgår det af SKM2016.456.LSR, at udlejning til nærtstående eller egne selskaber ikke udelukker erhvervsmæssighed, forudsat at aftalerne er indgået på markedsvilkår.

Vurderingen af udlejning som erhvervsmæssig virksomhed beror på en konkret helhedsvurdering, hvor centrale momenter er ejendommens karakter, aktivitetens omfang og det økonomiske udbytte. For at kvalificere som erhvervsmæssig skal udlejningen drives med henblik på overskud og have en

¹⁹ SKM2014.812.LSR

²⁰ SKM2018.338.LSR

forretningsmæssig struktur. Rentabiliteten vurderes ud fra, om indtægterne kan dække udgifter og skabe et økonomisk overskud, mens intensiteten afhænger af aktivitetens omfang og kontinuitet.

Selvom udlejning af fast ejendom efter praksis som udgangspunkt kan kvalificeres som erhvervsmæssig virksomhed, såfremt kravene om rentabilitet og intensitet er opfyldt, har der tidligere eksisteret en undtagelse i kildeskattelovens § 33 C. I den tidligere udgave af loven fremgik det af § 33 C, stk. 1, 6. pkt., at udlejning af fast ejendom ikke blev anset som erhvervsmæssig virksomhed ved overdragelse med succession.²¹ Dette udgangspunkt gjaldt dog ikke for ejendomme, der efter ejendomsvurderingsloven var juridisk kategoriseret som landbrugs- eller skovbrugsejendomme. Det betød, at bortforpagtning af en landbrugsejendom fortsat kunne kvalificeres som erhvervsmæssig virksomhed og dermed overdrages med succession, jf. kildeskattelovens § 33 C, stk. 1, 6. pkt., modsætningsvis.

Den tidligere undtagelse illustrerer, at ikke al udlejning nødvendigvis anses for erhvervsmæssig, selvom aktiviteten drives med henblik på overskud og i et stabilt omfang.

3.3 Mulighed for overdragelse af en del af erhvervsvirksomheden

Efter kildeskattelovens § 33 C, stk. 1, 1. pkt., kan der ske overdragelse med succession af hele eller dele af én eller flere erhvervsvirksomheder. Bestemmelsen forudsætter således ikke, at samtlige aktiver og passiver overdrages samlet. Dette åbner mulighed for glidende generationsskifte, hvor overdragelsen kan ske i etaper, tilpasset familiens og virksomhedens forhold. Det er dog stadig, uanset størrelse og andel på det overdragende, at aktivet udgør en selvstændig erhvervsmæssig virksomhed, jf. ovenstående afsnit.

De faktiske muligheder for glidende generationsskifte defineres af Skatteudvalget, hvor bemærkninger til bestemmelsens nuværende ordlyd fremgår:

”Formålet med ændringsforslaget er at fjerne enhver tvivl om, at der – hvis betingelserne herfor i øvrigt er opfyldt - kan succederes ved overdragelse af hele virksomheden, en af flere virksomheder, en ideel andel af hele virksomheden eller en af flere virksomheder og ved overdragelse af en andel,

²¹ LBKG 2024-05-03 nr. 460

der ikke er en ideel andel af hele virksomheden, men som i sig selv udgør en selvstændig virksomhed.”²²

På baggrund heraf præciserede Skatteudvalget følgende muligheder. Det var muligt enten at overdrage og succedere i en ideel andel af en eller flere erhvervsvirksomheder eller i en andel, som selvstændigt kunne udgøre en erhvervsmæssig virksomhed. Forskellen på de to overdragelsesmåder var rent praktisk, at der i den førstnævnte blev overdraget og succederet i en procentuel andel i hele erhvervsvirksomheden, hvor der i sidstnævnte skete fuldt overdragelse og succession i en del af virksomheden. Der var intet til hinder for at overdrage enkeltstående aktiver og passiver, hvis blot disse ved en samlet vurdering kunne udgøre en selvstændig virksomhed efter de skatteretlige principper. Dette var uanset, om den overdragende andel var blevet udskilt umiddelbart inden overdragelsen.²³

Der er intet minimumskrav for størrelsen på den overdragende ejerandel, hvormed overdragelsen kan gøres i det tempo, som passer til det enkelte generationsskifte.²⁴ Det er derfor op til overdrageren, hvor stor eller lille andel af virksomheden erhververen skal modtage.

Skatterådet havde i SKM2012.148.SR taget stilling til, hvorvidt det var muligt for en søn at erhverve og succedere i sin fars landbrug ved henholdsvis fuldstændig overdragelse, overdragelse af landbrugsjord inklusive driftsbygninger og overdragelse af landbrugsjord alene. Det blev i afgørelsen fastslået, at der kunne overdrages med succession i alle 3 scenarier, da de overdragende aktiver og passiver i alle tilfælde ved en selvstændig vurdering opfyldte kravet om erhvervsvirksomhed.

Et lignende resultat følger af SKM2025.106.SR. I denne sag ønskede en far at overdrage cirka 54 ha af sit landbrug med planteavl til sønnen. Det samlede areal udgjorde 110 ha, og den overdragne del blev udstykket og lagt til sønnens ejendom. Skatterådet anerkendte succession, idet det overdragne areal var af en sådan størrelse, at det kunne udgøre en selvstændig virksomhed. Det indgik tillige i vurderingen, at overdragelsen skete i sammenhæng med indgåelsen af aftaler om leje af maskiner og leveringsrettigheder, hvilket styrkede karakteren af en erhvervsmæssig aktivitet.²⁵

Retspraksis viser dermed, at det er muligt at overdrage en ideel andel eller en konkret del af en virksomhed, så længe den overdragne enhed samlet set udgør en selvstændig erhvervsvirksomhed.

²² Skatteudvalget (2008) Til nr. 3, jf. Til nr. 5.

²³ Serup., M. (2019) s. 326

²⁴ Serup., M. (2019) s. 326

²⁵ SKM2025.106.SR

3.4 Overdragelse af fast ejendom

Afståelse af fast ejendom medfører som udgangspunkt beskatning af den opnåede avance efter ejendomsavancebeskatningslovens regler. Succession i ejendomsavancen forudsætter, at ejendommen ikke er erhvervet som led i den skattepligtiges næringsvej, jf. kildeskattelovens § 33 C, stk. 1, 3. pkt., sammenholdt med ejendomsavancebeskatningslovens § 1, stk. 1. Er ejendommen i overdragerens eller dennes ægtefælles virksomhed anvendt erhvervsmæssigt i over halvdelen af arealet, kan hele ejendomsavancen overdrages med succession. Ved erhvervsmæssig anvendelse under 50 pct. sker overdragelse med succession alene for en forholdsmæssig del af avancen.

Som udgangspunkt kan alle former for fast ejendom overdrages med succession, medmindre de er omfattet af undtagelserne i kildeskattelovens § 33 C, stk. 1, 6. pkt. Efter den tidligere gældende kildeskattelov fremgik det, at udlejning af fast ejendom ikke kunne kvalificeres som erhvervsvirksomhed i successionsmæssig henseende, medmindre ejendommen efter ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, var klassificeret som landbrugs- eller skovbrugsejendom.

Det var dermed ikke de almindelige skatteretlige kriterier for erhvervsmæssig virksomhed var afgørende for successionsadgangen i forhold til udlejning af fast ejendom. I stedet var det ejendommens vurderingsmæssige klassifikation, der afgjorde, om der kunne ske succession, uanset om ejendommen faktisk blev drevet erhvervsmæssigt. Denne klassifikation blev foretaget af Vurderingsstyrelsen efter ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 2, og beroede på en samlet vurdering af ejendommens anvendelse og beskaffenhed. Ifølge vurderingslovens bemærkninger skal klassifikationen af ejendommen tage udgangspunkt i dens faktiske anvendelse og karakter²⁶. Det betyder, at det ikke alene er den skattemæssige indkomst, som ejendommen genererer, der er afgørende, men derimod om ejendommen juridisk er kategoriseret som landbrugs- eller skovejendom. Det er dog en betingelse, at landbrugs- og skovejendomme også opfylder de almindelige krav til erhvervsmæssig virksomhed, herunder kravene om rentabilitet og intensitet, jf. ovenstående afsnit.

Den tidligere retstilstand indebar således, at selv drevne udlejningsejendomme ikke kunne overdrages med succession, hvis de ikke opfyldte de vurderingsretlige krav til klassifikation som landbrug eller skovbrug. Dette medførte, at mange ejendomsvirksomheder – navnlig med boligudlejning – ikke havde adgang til generationsskifte med succession, uanset at driften i øvrigt opfyldte kravene til erhvervsmæssighed. Det vil i kapitel 7 blive analyseret, hvordan denne tidligere begrænsning i

²⁶ LFF 2017-05-03 nr. 211. Bemærkninger til § 3

adgangen til succession for udlejningsejendomme blev ophævet ved L 123, og hvordan ændringen har betydning for forståelsen og anvendelsen af kildeskattelovens § 33 C i samspil med aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7.

4. L 123 om ændring af boafgiftsloven, aktieavancebeskatningsloven og forskellige andre love

Regeringens erhvervsudspil ”Et stærkere erhvervsliv” af 20. juni 2024 blev fulgt op med lovforslag L 123, som overordnet havde til formål at forbedre vilkårene for generationsskifte af familiejet virksomheder i Danmark. Hensigten med lovforslaget var, at det skulle være lettere for den næste generation at overtage virksomheden, og samtidig skabe ro og stabilitet omkring reglerne vedrørende generationsskifte.²⁷ Formålet med at skabe ro og stabilitet kom sandsynligvis på baggrund af de talrige lovændringer om generationsskifte, som er blevet foretaget af de seneste regeringer.

Lovforslaget blev fremsat den 22. januar 2025 og indebar hovedsageligt ændringer i aktieavancebeskatningsloven, kildeskatteloven samt boafgiftsloven. Som følge af disse ændringer, måtte der tillige foretages ændringer i eksempelvis kursgevinstloven, ejendomsavancebeskatningsloven og dødsbo-beskatningsloven.

Ved vedtagelsen af L 123 den 8. april 2025 opnåede lovgiver en nedsættelse af bo- og gaveafgiften ved overdragelse af erhvervsvirksomhed med gave eller arv til den berettigede personkreds samt et retskrav på en skematisk værdiansættelse til opgørelsen af denne afgift. Ydermere blev aktiv udlejningsvirksomhed omfattet af muligheden for overdragelse med skattemæssig succession på lige fod med andre erhvervsvirksomheder. Det er sidstnævnte ændring som er centrum for denne analyse.

I det følgende redegøres for ændringerne i kildeskatteloven og aktieavancebeskatningsloven.

4.1 Ændringer i kildeskatteloven

I det vedtagende lovforslag fremgår ændringerne til kildeskatteloven i forslagets § 7. Der er i alt foretaget fire ændringer til den dagældende kildeskattelov LBKG 2024-05-03 nr. 460, som blandt andet vedrører udvidelsen af successionsberettiget aktiver og præcisering af værdiansættelsesprincipper.

²⁷ Skatteministeren, (2024), Resumé af lovforslag, s. 1

Ændring nr. 1 omfattede en tilføjelse til kildeskattelovens § 33 C, stk. 1, 6. pkt. Det var før ændringen udelukkende ejendomme kategoriseret som landbrugs- eller skovejendomme, som var undtaget udgangspunktet om, at udlejning af fast ejendom ikke blev anset som erhvervsvirksomhed. Ændringen i lovforslaget medførte dog, at fast ejendom ”som anført i aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7” ligeledes blev omfattet undtagelsen.

Ændring nr. 2 var en indsættelse af et nyt 7. pkt. i kildeskattelovens § 33 C, stk. 1. Denne indsættelse afskar ejendomme, som ved overdragelsen blev skattefrie efter ejendomsavancebeskatningslovens § 8 og 9, stk. 1, nr. 1, fra successionsadgangen.

Ændring nr. 3 og 4 i henholdsvis kildeskattelovens § 33 C, stk. 3, 3. pkt. og § 33 D, stk. 3, blev foretaget som følge af ændringen i boafgiftslovens § 12 a.²⁸

Ændringerne bidrager samlet til at udvide adgangen til succession i forbindelse med overdragelse af fast ejendom og understøtter en mere ensartet værdiansættelse ved generationsskifte af erhvervsvirksomhed.

4.2 Ændringer i aktieavancebeskatningsloven

Lovforslag indeholdt desuden fire ændringer til den dagældende aktieavancebeskatningslov LBKG 2021-01-29 nr. 172, som navnlig vedrørte værdiansættelse ved overdragelse samt indførslen af begrebet aktiv udlejningsvirksomhed.

Ændring nr. 1 vedrørte fastsættelsen af aktiers anskaffelsessum og afståelsessum. Ændring nr. 2 og 3 omfattede tilføjelser til henholdsvis aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1 og stk. 6. Disse ændringer medførte blot en tilføjelse til bestemmelserne, hvor der henvises til bestemmelsens nyindførte stk. 7.

Ændring nr. 4 vedrører indførelse af et helt nyt stk. 7 i aktieavancebeskatningslovens § 34. Tilføjelsen indeholdt definitionen på ”aktiv udlejningsvirksomhed”, som der henvises til i både bestemmelsens stk. 1 og 6 samt kildeskattelovens § 33 C, stk. 1.

²⁸ Skatteministeren (2025) L 123 – Forslag som vedtaget, § 1, ændring nr. 10.

Ændringen medførte, at såfremt betingelserne for aktiv udlejningsvirksomhed i stk. 7 var opfyldt, ville de omfattede aktiver ikke længere skulle anses som passiv kapitalanbringelse ved overdragelse med succession.

4.3 Sammenfatning

De to lovændringer skal derfor forstås i sammenhæng, da der i kildeskatteloven er indført en direkte henvisning til aktieavancebeskatningsloven. Tilføjelsen i kildeskattelovens § 33 C med henviser til aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7, hvori begrebet "aktiv udlejningsvirksomhed" er defineres. Dette begreb undergives en nærmere analyse i det følgende, da begrebets udformning medfører fortolkningsmæssige overvejelser og potentielle konsekvenser for den skattemæssige praksis.

5. Kildeskattelovens § 33 C

Med vedtagelsen af L 123 blev successionsadgangen i kildeskattelovens § 33 C udvidet til også at omfatte visse former for udlejning med fast ejendom. Denne tilføjelse medførte en ny retstilstand for udlejningsejendomme, og det er derfor nødvendigt at analysere, hvordan den nye ordlyd i kildeskattelovens § 33 skal forstås. Dette kræver også en ny sontring mellem, hvilke udlejningsvirksomheder der fortsat kan overdrage ejendomme med succession efter de eksisterende regler, hvilke der fremadrettet må opfylde de nye betingelser om aktiv udlejningsvirksomhed, og hvilke udlejningsvirksomheder der forbliver afskåret fra successionsadgangen.

5.1 Systematik og opbygning

Kildeskattelovens § 33 C, stk. 1 blev som led i lovændringen udvidet med en tilføjelse til 6. pkt. og indsættelse af et 7. pkt. Disse to punktummer fastlægger tilsammen, hvilke typer af ejendomsudlejningsvirksomheder, der kan anses for omfattet af successionsadgangen.

Det fremgik allerede af det fremsatte lovforslag, at: *“Det er regeringens ønske, at udlejningsejendomme, der indgår i en aktiv udlejningsvirksomhed, skal kunne overdrages med succession”*.²⁹

Lovændringen med L 123 indebar en væsentlig udvidelse af successionsadgangen for udlejningsejendomme. Dette ønske blev realiseret gennem tilføjelsen af 6. pkt. i kildeskattelovens § 33 C, hvori der henvises til aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7. Formålet var at skabe et sammenhængende regelsæt, hvor kriterierne for "aktiv udlejning" anvendes ensartet i både selskabsretten og i personregi. Dette blev eksplicit udtrykt i de almindelige bemærkninger til lovforslaget, hvor det anføres, at *“aktiv*

²⁹ Skatteministerens. (2025) L 123 – Lovforslag som fremsat, afsnit 2.3.2.2., s. 23

udlejningsvirksomhed med fast ejendom skal skattemæssigt behandles på samme måde som andre aktive erhvervsvirksomheder.”³⁰

Henvisningen til aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7 betyder, at udlejningsejendomme, der opfylder betingelserne, anses for at udgøre erhvervsmæssig virksomhed i relation til KSL § 33 C, stk. 1, 6. pkt. Hermed bliver det ikke nødvendigt efterfølgende at vurdere, om udlejningen opfylder de generelle kriterier for erhvervsmæssig virksomhed som rentabilitet og intensitet.

Denne ændring sikrer, at aktiv udlejning kan overdrages med succession på lige fod med øvrige erhvervsvirksomheder. I modsætning til tidligere, hvor udlejning af fast ejendom blev kvalificeret som ikke-erhvervsmæssig virksomhed markerer ændringen et skifte, hvor udlejningsejendomme, der opfylder kriterierne i ABL § 34, stk. 7, nu anerkendes som erhvervsmæssig virksomhed. Dette var en klar politisk målsætning, som ikke blot har en teknisk funktion, men udtrykker en bevidst retspolitisk ligestilling mellem udlejning og øvrige erhvervsvirksomheder. Henvisningen blev fastholdt med uændret ordlyd gennem samtlige versioner af lovtæksten frem til vedtagelsen den 8. april 2025, hvilket understreger lovgivers klare intention om ensartet skattemæssig behandling på tværs af ejerformer.

Denne udvidelse bliver dog straks begrænset i 7. pkt., hvor det udtrykkeligt fastsættes, at succession ikke kan finde sted, hvis ejendommen efterfølgende kan afstås skattefrit efter ejendomsavancebeskatningslovens § 8 eller § 9, stk. 1. Begge bestemmelser er knyttet sammen med et internt forbehold, hvor adgangen i 6. pkt. kun kan anvendes, hvis undtagelsen i 7. pkt. ikke finder anvendelse.

Den systematiske og sproglige opbygning i kildeskattelovens § 33 C tilsigter derfor en samlet fortolkning, hvor både betingelserne i 6. og 7. pkt. skal være opfyldt samtidigt.

5.2 Ejendomme udenfor anvendelsesområdet

Før det kunne fastlægges, hvilke ejendomme der er omfattet af successionsadgangen i kildeskattelovens § 33 C, var det nødvendigt at afgrænse, hvilke ejendomstyper der fortsat er undtaget fra bestemmelsens anvendelsesområde, eller som er særskilt hjemlet uden krav om aktiv udlejning. Dette kræver en analyse af såvel den lovgivningsmæssige undtagelse for beboelsesejendomme omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens §§ 8 og 9, stk. 1, som den videreførte praksis om succession ved bortforpagtning af landbrugs- og skovejendomme.

³⁰ Skatteministerens. (2025) L 123 – Lovforslag som fremsat, afsnit 1, s. 9

5.2.1 Landbrugs- og skovejendomme efter ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 2

En væsentlig afgrænsning i forståelsen af kildeskattelovens § 33 C angår de ejendomme, der i henhold til ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 2 og 3, er klassificeret som landbrugs- eller skovejendomme.

Indtil lovændringen byggede den gældende praksis på, at udlejning af landbrugs- og skovejendomme undtagelsesvist kunne opfylde betingelserne for overdragelse med succession efter kildeskattelovens § 33 C. Som det blev redegjort for i afsnit 4.4, beroede dette på et konkret skøn over driftsformen og ejendommens karakter. Hvis udlejningen i den forbindelse kunne kvalificeres som erhvervsmæssig virksomhed, og hvis betingelserne for succession i øvrigt var opfyldt, kunne ejendommen overdrages med succession efter kildeskattelovens § 33 C, stk. 1.

Denne forståelse er uændret efter lovændringen, hvormed udgangspunktet stadig fremgår af bestemmelsens 6. pkt., hvori det fremgår, at undtagelsen fra successionsadgangen for udlejningsejendomme ikke omfatter ejendomme, der er klassificeret som landbrugs- eller skovejendomme. Henvisningen til fast ejendom *“anført i aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7”* må således forstås som en tilføjelse, der ikke ændrer den gældende praksis for landbrugs- og skovejendomme. På baggrund af ordlyden påvirker ændringen derfor ikke den hidtidige retstilstand for denne ejendomstype.

Landbrugs- og skovejendomme er efter vedtagelsen af lovforslaget altså særskilt undtaget fra betingelserne om aktiv udlejningsvirksomhed. Dette begrundes med, at der er i bestemmelsens ordlyd foretaget en særskilt opdeling af ejendommene, da bestemmelsens 6. pkt. både henviser til vurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 2 og 3 og aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7. Dette synspunkt blev bekræftet i et høringssvar til advokat Michael Serup, hvori det blev understreget, at: *”Det er som fremhævet i bemærkningerne ikke hensigten med lovforslaget at foretage ændringer i retstilstanden vedrørende den særlige undtagelse for ejendomme, der efter vurderingsloven anses for landbrugs- og skovejendomme.”*³¹ Det må på denne baggrund lægges til grund, at praksis om succession ved bortforpagtning af landbrugs- og skovejendomme ikke er blevet ændret ved indførelsen af L 123. Tværtimod er den eksisterende retstilstand videreført gennem en udtrykkelig undtagelse i bestemmelsens ordlyd og en klar politisk tilkendegivelse herom i høringssvaret.

Henvisningen til aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7 finder på baggrund af ovenstående ikke anvendelse på ejendomme, som er klassificeret efter vurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 2 og 3, og disse

³¹ Skatteministeriet (2025) L 123 – Bilag 1, s. 100

ejendomme kan fortsat overdrages med succession efter kildeskattelovens § 33 C uden opfyldelse af betingelserne for aktiv udlejning.

5.2.2 Ejendomme omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens §§ 8 og 9, stk. 1

En anden væsentlig afgrænsning vedrører de ejendomme, der ved en senere afståelse vil være skattefrie efter ejendomsavancebeskatningslovens § 8 eller § 9, stk. 1. Denne afgrænsning følger direkte af ordlyden i det nyindførte 7. pkt.: *”Stk. 2-12 og 14 gælder ikke med hensyn til fortjeneste efter lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, hvis den faste ejendom eller stuehuset med tilhørende grund og have ved overdragelsen bliver omfattet af § 8 eller § 9, stk. 1, 1. pkt., i lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom.”*³²

Lovgiver har med denne formulering skabt en undtagelse til successionsreglerne, hvor skattefrihed hos erhververen udelukker, at en latent avance kan overdrages uden beskatning. Bestemmelsen må således forstås som en absolut undtagelse fra successionsadgangen, uanset om øvrige betingelser er opfyldt.

Formålet med undtagelsen blev præciseret i bemærkningerne til lovforslaget, hvoraf det fremgik, at: *“Tjener den udloddede ejendom til bolig for erhververen eller dennes husstand, vil en fortjeneste være skattefri efter ejendomsavancebeskatningslovens § 8 eller § 9, stk. 1, 1. pkt. Forudsætningerne for, at der i et sådant tilfælde kan ske overdragelse med succession, vil derfor ikke være opfyldt, idet succession ville indebære et skattebortfald og ikke blot en skatteudskydelse.”*³³ Hermed bekræftede lovgiver, at successionsadgangen alene skal finde anvendelse på aktiver, hvor beskatningen reelt kan gennemføres ved en senere afståelse, og ikke føre til varigt skattebortfald.

Denne systematik er ikke ny. Allerede ved indførelsen af kildeskattelovens § 33 C ved LFF 1988-10-11 nr. 5 havde lovgiver fremhævet, at succession alene skulle omfatte *“skatterelevante aktiver”*.³⁴ Det blev præciseret, at der ikke burde ske succession i aktiver, hvor avancen ikke på noget tidspunkt kunne realiseres med skattemæssig virkning. I 1988 var netop fortjeneste på ejendomme omfattet af den dagældende ejendomsavancebeskatningslov fritaget for beskatning, hvorfor disse ejendomme ikke kunne omfattes af successionsadgangen.³⁵ Formålet med succession var således allerede ved

³² Kildeskattelovens § 33 C, stk. 1, 7. pkt.

³³ Skatteministeren. (2025) L 123 – Lovforslag som fremsat, afsnit 2.3.2.2., s. 23

³⁴ LFF 1988-10-11 nr. 51

³⁵ I 1988 kunne fast ejendom, som var omfattet af ejendomsavancebeskatningsloven, afstås skattefrit efter en vis år-række, hvorfor alle ejendomme ved indførelsen af kildeskattelovens § 33 C var undtaget fra successionsadgangen, jf. LFF 1988-10-11 nr. 51. Reglerne og retstilstanden på daværende tidspunkt vil ikke blive gennemgået yderligere.

kildeskattelovens oprindelse knyttet til videreførsel af en latent skattepligt, hvormed skatteforpligtelsen blev opretholdt på længere sigt.

Problemet opstår, hvis et generationsskifte sker med succession, men at erhververen efter overdragelsen ændrer anvendelsen af ejendommen ved selv at flytte ind og bruge den som bolig. I så fald vil erhververen kunne afstå ejendommen skattefrit efter ejendomsavancebeskatningslovens § 8, hvilket betyder, at der hverken sker avancebeskatning hos overdrageren eller erhververen. Bestemmelsens ordlyd åbner således for, at en latent skattepligt kan undgås ved en simpel ændring af anvendelsen efter overdragelsen, selvom ejendommen på overdragelsestidspunktet ikke var omfattet af skattefrihed. Dette står i modsætning til formålet med succession, som netop forudsætter en udskydelse af skattepligten.³⁶

Hvis en efterfølgende indflytning medfører skattefrihed, kan der opstå spørgsmål om, hvorvidt modellen reelt vil blive accepteret i praksis. Selvom ordlyden tillader succession, såfremt ejendommen ikke er skattefri på overdragelsestidspunktet, synes en ændring i anvendelsen efterfølgende at være i klar modstrid med lovens formål. I praksis kan Skattestyrelsen tænkes at påberåbe sig realitetsgrundsætningen og vurdere, om anvendelsesændringen var planlagt allerede ved overdragelsen.

Realitetsgrundsætningen udgør en ulovbestemt generalklausul, der finder anvendelse, når der foreligger en klar uoverensstemmelse mellem den økonomiske realitet og den formelle udformning af en disposition. Grundsætningen medfører, at skattemyndighederne ved vurderingen af en skatteretlig disposition kan se bort fra dens formelle kvalifikation og i stedet lægge vægt på den reelle økonomiske substans. Hvis den formelle struktur ikke afspejler den faktiske realitet, kan dispositionen tilsidesættes, således at beskatningen sker i overensstemmelse med det reelle indhold. Hensynet bag realitetsgrundsætningen er at forhindre, at skattefordele opnås gennem dispositioner, som alene er etableret med henblik på at omgå skattelovgivningens formål.³⁷

Skattemyndighederne vil i en sådan vurdering fokusere på, om overdragelsen alene har haft til formål at omgå beskatningen ved senere at opnå skattefrihed. Det vil blandt andet blive vurderet, om der er et kort tidsrum mellem overdragelsen og indflytningen, om der er foretaget ændringer på ejendommen, der indikerer beboelse, samt om erhververens boligforhold på overdragelsestidspunktet harmonerer med en reel hensigt om udlejning. Hvis den faktiske realitet, nemlig brugen som

³⁶ Skatteministeriet (2025) L 123 – Lovforslag som fremsat, afsnit 2.3.2.2., s. 23

³⁷ Pedersen, J., m.fl., (2024), s. 163

helårsbolig, har været planlagt allerede ved overdragelsen, vil Skattestyrelsen muligvis kunne tilsidesætte overdragelsen som en rent formel disposition.

Anvendelsen af realitetsgrundsætningen er i denne forbindelse et centralt fortolkningsbidrag, der kan sikre, at successionsreglerne opretholder deres formål om udskydelse og ikke bortfald af beskattningen. Dermed kan skattemyndighederne forhindre, at der opnås utilsigtede skattefordele ved konstruktioner, hvor en efterfølgende anvendelse til boligformål reelt omgår hensigten med kilde-skatteovens § 33 C, stk. 1, 7. pkt.

5.3 Formål med ændring

Selskaber og personligt ejede virksomheder, som driver udlejning med fast ejendom, blev tidligere udelukket fra successionsadgangen, da den faste ejendom kategorisk blev kvalificeret som ikke-erhvervsmæssig virksomhed.³⁸ Det var netop denne ekskluderende tilgang, som lovgiver havde intention om at bryde med. Med L 123 ønskede lovgiver eksplicit at bryde denne afgrænsning og skabe mulighed for succession, såfremt driften af udlejningsvirksomheden havde reel karakter af aktiv udlejning.

Ved at anerkende aktiv udlejningsvirksomhed som en kvalificeret form for erhvervsmæssig virksomhed, er der etableret en ny vurderingsnorm, hvor bedømmelsen også bliver baseret på indholdet af den udøvede aktivitet, frem for udelukkede på den formelle ejendomstype.

Ligestillingen medfører derfor også et væsentligt likviditetsmæssigt hensyn, idet familierne kan undgå at skulle realisere ejendomme blot for at finansiere avancebeskatningen. Dette var en problemstilling som lovgiver netop adresserede ved at bemærke, at en familieejet ejendomsvirksomhed med ændringen ville kunne generationsskiftes ”uden at der vil kunne opstå behov for at foretage frasalgs eller gældsætte virksomheder til finansiering af avanceskatten ved generationsskifte”.³⁹ Det blev således anerkendt, at fraværet af successionsadgang kunne tvinge ejerne til at realisere aktiver for at dække skattebetalingen. Dette hensyn viser, at den økonomiske byrde for de familieejede virksomheder er centralt for lovændringen, hvor det samtidig understøtter en mere fleksibel struktur for generationsskifte. Familieejede ejendomsvirksomheder kan herved overdrage i etaper i takt med familiens behov, uden at hver overdragelse udløste avancebeskatning.

³⁸ Afsnit 4.4 om overdragelse af fast ejendom

³⁹ Skatteministeriet (2025) L 123 - Lovforslag som fremsat, s. 9

Indførelsen af L 123 kan ikke alene ses som en ændring i kildeskattelovens § 33 C, men en begyndende hensigt om at ligestille udlejning med fast ejendom med andre erhvervsvirksomheder. Den overordnede politiske hensigt blev yderligere tydeliggjort i lovforslagets generelle bemærkninger, hvor det blev anført, at *“aktiv udlejning med fast ejendom fremover skattemæssigt skal behandles på samme måde som andre aktive erhvervsvirksomheder i en række andre tilfælde, hvor anvendelsen af gunstige skattemæssige ordninger ikke gælder for virksomhed med udlejning af fast ejendom”*.⁴⁰ Denne formulering måtte forstås som udtryk for en bredere politisk tendens: At udlejning med fast ejendom ikke længere automatisk skulle udelukkes fra skattebegunstigede ordninger. Det kan på denne baggrund lægges til grund, at ændringen i successionsadgangen havde til formål at gennemføre en skatteretlig ligestilling mellem aktivt drevne udlejningsvirksomheder og øvrige erhvervsvirksomheder i familieejerskab. Ændringen må derfor forstås som udtryk for et skifte i den skatteretlige vurdering af udlejningens erhvervsmæssige karakter.

5.4 Delkonklusion

Gennem analysen af kildeskattelovens § 33 C fremgår det tydeligt, at L 123 har medført en præcisering og opdeling af successionsadgangen afhængigt af ejendommstypen. Landbrugs- og skovejendomme er fortsat særskilt undtaget fra kravene om aktiv udlejning og kan overdrages med succession uden opfyldelse af betingelserne i aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7. Dette skyldes en udtrykkelig undtagelse i kildeskattelovens § 33 C, stk. 1, 6. pkt., som er bekræftet i både lovens ordlyd og i høringssvar fra Skatteministeriet. Den hidtidige praksis videreføres dermed uændret, og succession kan ske uden krav om erhvervsmæssig udlejning.

Modsat er ejendomme, der ved overdragelsen er omfattet af skattefrihed efter ejendomsavancebeskatningslovens §§ 8 og 9, stk. 1, eksplicit udelukket fra succession. Denne afgrænsning blev indført med det nye 7. pkt., hvor formålet er at undgå varigt skattebortfald. Bemærkningerne til lovforslaget præciserer, at succession alene skal føre til en udskydelse af beskattningen, ikke en ophævelse heraf. Det betyder samtidig, at en efterfølgende ændring af anvendelsen, eksempelvis ved erhververs indflytning, vil kunne undergrave hensigten bag successionsreglerne, da skattepligten derved bortfalder. Dette åbner en konflikt mellem ordlyden og formålet med bestemmelsen, som i praksis kan føre til, at Skattestyrelsen påberåber sig realitetsgrundsætningen, hvis ændringen vurderes at være planlagt allerede ved overdragelsen.

⁴⁰ Skatteministerens (2025) L 123 - Lovforslag som fremsat, s. 9

Endelig markerer ændringen i L 123 en væsentlig udvidelse af successionsadgangen for aktivt drevne udlejningsejendomme. Lovgiver har med ændringen tilsigtet at ligestille aktiv udlejning med øvrige erhvervsvirksomheder, hvilket for første gang åbner mulighed for succession ved udlejning af fast ejendom i personligt regi. Denne ligestilling bygger på de samme betingelser som for selskaber, hvilket skaber en ensartet model for generationsskifte. Adgangen til succession forudsætter imidlertid, at udlejningen opfylder de kumulative krav i aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7, hvilket kan give anledning til fortolkningstvivl. Det er derfor nødvendigt at analysere, hvornår en udlejningsaktivitet kan kvalificeres som "aktiv udlejning" i bestemmelsens forstand.

6. Aktiv udlejningsvirksomhed

Indførelsen af begrebet aktiv udlejningsvirksomhed i aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7, fik direkte betydning for successionsadgangen efter kildeskattelovens § 33 C. Den vedtagende ordlyd er efter lovgivningsprocessen således:

*”Stk. 7. Ved aktiv udlejningsvirksomhed med fast ejendom, jf. stk. 1, nr. 3, 2. pkt., forstås udlejning eller bortforpagtning af fast ejendom, hvor overdrageren enten besidder en direkte og indirekte ejerandel af den faste ejendom på mere end 50 pct. eller råder over mere end 50 pct. af stemmerne i den virksomhed, der ejer den faste ejendom, **og** opgaven med indgåelsen af aftaler af væsentlig økonomisk betydning for driften af udlejningsvirksomheden vedrørende den faste ejendom ikke i overvejende grad varetages af en uafhængig fysisk eller juridisk person, der sædvanligvis indgår aftalerne eller sædvanligvis spiller den afgørende rolle ved indgåelsen af aftalerne. Ved opgørelsen af ejerandelen og rådigheden over stemmerne efter 1. pkt. medregnes stemmer, der rådes over, og ejerandele, der direkte eller indirekte besiddes af den i stk. 1, nr. 1, og boafgiftslovens § 22, stk. 1 og 3, nævnte personkreds. Aktiv udlejningsvirksomhed efter 1. pkt. **foreligger kun**, hvis ejendommen har været ejet i mindst 1 år før overdragelsen og i hele denne periode har været aktivt udlejet, jf. 1. pkt., eller hvis den indgår i en samlet virksomhed med aktiv udlejning af fast ejendom, der har været ejet i mindst 1 år.”*⁴¹

En overdragelse af en udlejningsejendom til et nærtstående familiemedlem med skattemæssig succession forudsatte på baggrund af bestemmelsens ordlyd, at de tre betingelser var opfyldt:

1. Ejerandelen eller stemmerettighederne over den faste ejendom skal overstige 50%.

⁴¹ Aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7

2. Indgåelse af aftaler med væsentlig økonomisk betydning for driften må ikke i overvejende grad være overladt til en uafhængig tredjemand.
3. Ejendommen skal have været ejet og aktivt udlejet i mindst ét år forud for overdragelsen.

Det centrale spørgsmål er herefter, om de tre betingelser skal opfyldes samlet (kumulativt) eller hver for sig (alternativt). En vurdering af bestemmelsens opbygning og indhold er derfor nødvendig for at fastslå, hvorvidt kravene har karakter af kumulative betingelser.

I aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7 bliver forståelsen af begrebet ”aktiv udlejning” fastlagt samt hvornår dette tidsmæssigt kan finde anvendelse. Det fremgår af ovenstående, at bestemmelsen indeholder tre krav, hvor af de to første nævnes i bestemmelsens 1. pkt. De to krav er bundet sammen af et ”og”, hvilket indikerer, at kravene samlet skal definere begrebet aktiv udlejningsvirksomhed og dermed skal opfyldes i sammenhæng. Hvis kravene derimod havde været sammensat med et ”eller”, ville det have indikeret, at opfyldelsen af blot ét af kravene var tilstrækkeligt for at anse virksomheden for aktiv efter 1. pkt.

Antagelsen om at kravene er kumulative bliver yderligere underbygget i 3. pkt. Her angiver udtrykket *“Aktiv udlejningsvirksomhed efter 1. pkt. foreligger kun (...)”*, at opfyldelsen af aktiv udlejningsvirksomhed efter 1. punktum er betinget af, at kravet i 3. pkt. ligeledes findes opfyldt.

Sprogbrugen i bestemmelsen, henvisningen i 3. pkt. og den lovsystematiske opbygning peger samlet på, at betingelserne i aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7, skal opfyldes samlet. Kravene blev derfor ikke indført som alternative adgangsveje, men som fælles kriterier, der i sammenhæng afgrænsede den virksomhedstype, personkreds og skattefordel, som successionsadgangen skulle omfatte. Den kumulative struktur indebærer, at blot én manglende opfyldelse afskærer succession og dermed begrænser rækkevidden af bestemmelsen til en klart defineret og tilsigtet kreds.⁴²

6.1 Krav til aktiv udlejningsvirksomhed

Som det blev fastslået i det forudgående afsnit er betingelserne i aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7 kumulative. Det indebærer, at samtlige krav skal være opfyldt for, at en udlejningsejendom kan

⁴² Skatteministerens (2025) L 123 - Lovforslag som fremsat, afsnit 1, s. 9

kvalificeres som en aktiv udlejningsvirksomhed. For at vurdere, om dette er tilfældet i en konkret situation, er det derfor nødvendigt at analysere nærmere, hvad der forstås ved de enkelte betingelser.

6.1.1 Ejerkrav

Dette afsnit belyser, hvordan det første krav i aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7, 1. pkt. har udviklet sig gennem lovgivningsprocessen, og hvordan det skal forstås og anvendes i praksis. Dette krav kaldes fremadrettet ”ejerkravet”.

For at forstå fortolkningen af ejerkravet i aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7, er det nødvendigt at følge bestemmelsens ordlyd og de tilhørende bemærkninger gennem lovgivningsprocessen. Af den endelige ordlyd i aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7, 1. pkt., fremgår det, at aktiv udlejningsvirksomhed forudsætter, at overdrageren selv, eller sammen med personer omfattet af nærmere angivne personkredse, ”besidder en direkte og indirekte ejerandel af den faste ejendom på mere end 50 pct. eller råder over mere end 50 pct. af stemmerne i den virksomhed, der ejer den faste ejendom.” Til opgørelsen af ejerandelen og rådighed over stemmerne efter 1. pkt. skal der medregnes stemmer og ejerandele, der direkte eller indirekte besiddes af personkredsen nævnt i 2. pkt. Det må fastlægges, hvordan ejerkravet skal forstås, og hvordan det blev formuleret og ændret gennem lovgivningsprocessen.

Tabellen nedenfor viser, hvordan ordlyden i bestemmelsens 1. og 2. punktum blev ændret fra det oprindelige udkast til den vedtagne lov, og hvilke retspolitiske hensyn der blev fremhævet undervejs.

	Udkast til lovforslag	1. behandling	2. behandling	3. behandling (Vedtaget)
Offentliggørelse:	Juni 2024	22. januar 2025	3. april 2025	8. april 2025
Aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7, 1. pkt.	(...) hvor ejerandelen af den faste ejendom er mere end 50 pct.	(...) hvor overdragerens direkte og indirekte ejerandel af den faste ejendom er mere end 50 pct.,	(...) hvor overdrageren enten besidder en direkte og indirekte ejerandel af den faste ejendom på mere end 50 pct. eller råder over mere end 50 pct. af stemmerne i den virksomhed, der ejer den faste ejendom,	(...) hvor overdrageren enten besidder en direkte og indirekte ejerandel af den faste ejendom på mere end 50 pct. eller råder over mere end 50 pct. af stemmerne i den virksomhed, der ejer den faste ejendom,
Aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7, 2. pkt.	Ved opgørelsen af ejerandelen efter 1. pkt. medregnes ejerandele, der direkte eller indirekte besiddes af den i stk. 1, nr. 1, og boafgiftslovens § 22, stk. 1, nævnte personkreds.	Ved opgørelsen af ejerandelen efter 1. pkt. medregnes ejerandele, der direkte eller indirekte besiddes af den i stk. 1, nr. 1, og boafgiftslovens § 22, stk. 1, nævnte personkreds.	Ved opgørelsen af ejerandelen og rådigheden over stemmerne efter 1. pkt. medregnes stemmer, der rådes over, og ejerandele, der direkte eller indirekte besiddes af den i stk. 1, nr. 1, og boafgiftslovens § 22, stk. 1 og 3, nævnte personkreds.	Ved opgørelsen af ejerandelen og rådigheden over stemmerne efter 1. pkt. medregnes stemmer, der rådes over, og ejerandele, der direkte eller indirekte besiddes af den i stk. 1, nr. 1, og boafgiftslovens § 22, stk. 1 og 3, nævnte personkreds.

6.1.1.1 Lovudkast af 2024

Den oprindelige formulering af ejerkravet i lovudkastet fra 2024 udgjorde det første forsøg på at fastlægge de nærmere betingelser for, hvornår overdragelse af en ejendomsvirksomhed kunne ske med skattemæssig succession. Dette første udkast introducerede et ejerkriterium med følgende ordlyd: ”*ejerandelen af den faste ejendom er mere end 50 pct.*” Samtidig blev der åbnet mulighed for at medregne ejerandele der direkte eller indirekte besiddes af personer omfattet af aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1, nr. 1, og boafgiftslovens § 22, stk. 1.⁴³

Kravet i udkastet indebar, at vurderingen ikke nødvendigvis skulle foretages isoleret for overdrageren, men derimod kunne opgøres samlet for personer inden for en nærmere angivet personkreds. Det fremgik af henvisningen til aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1, nr. 1, og boafgiftslovens § 22, stk. 1, at ejerandele hos nærtstående, eksempelvis ægtefælle, børn, forældre, søskende mv., kunne medregnes ved opgørelsen af ejerandelen efter 1. pkt. Herved blev der åbnet op for, at successionsadgang kunne opnås, selv om overdrageren ikke alene ejede over 50 pct. af virksomheden, forudsat at den samlede ejerandel inden for personkredsen oversteg grænsen.

Det blev i bemærkningerne til udkastet anført, at successionsadgang alene skulle gælde, ”*når ejerandelen giver overdrageren bestemmende indflydelse på driften af ejendomsvirksomheden*”.⁴⁴ På baggrund af dette, blev der i lovgivningsprocessen rejst spørgsmål, om hvorvidt ejerkravet var formuleret tilstrækkelig præcist. Særligt Danske Advokater pegede i høringsprocessen på, at begrebet ”*bestemmende indflydelse*” traditionelt forstås bredere end blot som et spørgsmål om ejerandele. I både selskabsret og skatteret er det almindeligt, at kontrollen med en virksomhed kan udøves gennem stemmerettigheder, også selvom den formelle ejerandel er lav. Et klassisk eksempel er stemmeaftaler, hvor personer med små ejerandele går sammen og opnår flertalskontrol. Denne praksis er blandt andet anerkendt i ligningslovens § 2, stk. 2, hvor rådighed over stemmerne sidestilles med reel kontrol. Danske Advokater foreslog derfor, at ejerkravet i lovforslaget skulle kunne opfyldes enten ved en ejerandel på over 50 pct. eller ved rådighed over flertallet af stemmerettigheder.⁴⁵ Hensigten var at

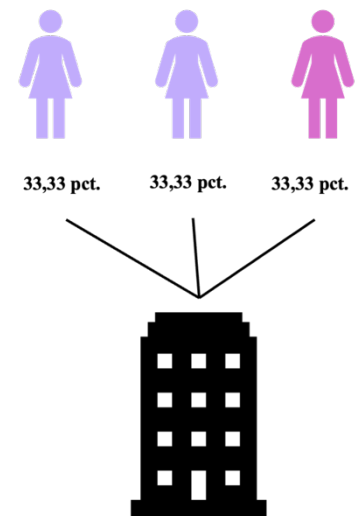
⁴³ Skatteministerens (2024) Udkast til lovforslag, § 2, nr. 3

⁴⁴ Skatteministerens (2024) Udkast til lovforslag, afsnit 2.3.1.2

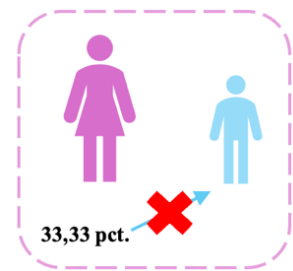
⁴⁵ Skatteministerens (2025) L 123 - Bilag 1, s. 37

sikre, at bestemmelsen også omfattede de tilfælde, hvor familiemedlemmer formelt ejer mindre andele, men i praksis udøver bestemmende indflydelse i kraft af stemmemæssige aftaler.

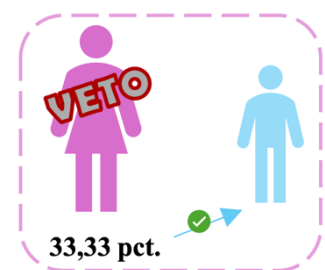
Et eksempel, hvor denne forståelse af bestemmende indflydelse kunne få praktisk betydning, er følgende: En udlejningsejendom ejes i sameje af tre personer: En mor og hendes to kusiner. Ejendommen ejes personligt med 33,33 pct. til hver. Der foreligger ikke en egentlig ejeraftale, men parterne har en skriftlig aftale om, at væsentlige beslutninger om driften kun kan træffes med enstemmighed. Det indebærer, at hver deltager, uanset ejerandel, har vetoret i forhold til driftens tilrettelæggelse. Moren (M) ønsker at overdrage sin ejerandel til sin søn (S) med succession.



Efter ejerkravets ordlyd i udkastet var successionsadgang betinget af, at overdrageren ejede mere end 50 pct. af ejendommen, og bemærkningerne lagde vægt på, at overdrageren havde bestemmende indflydelse på driften. Da M alene ejer 33,33 pct., og kusinerne ikke er omfattet af personkredsen i kildeskattelovens § 33 C, stk. 1, 2. pkt., kan deres ejerandele ikke medregnes. Der foreligger på den baggrund ikke flertalskontrol målt på ejerandel, hvormed succession efter ordlyden ikke er muligt. Spørgsmålet er derfor, om veto retten alligevel kunne udgøre en form for bestemmende indflydelse, som fremgår af bemærkningerne

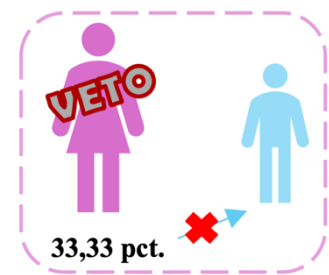


Da begrebet "bestemmende indflydelse" ikke er nærmere defineret i udkastet, må det forstås i overensstemmelse med ligningslovens § 2, stk. 2. Her anerkendes det, at man godt kan have bestemmende indflydelse, selv om man ejer under 50 %, hvis der for eksempel er indgået en aftale, der sikrer fælles kontrol over beslutningerne. I den forbindelse kan en veto ret også spille en rolle, da denne muligvis vil kunne anses som en stemmeretsaftale, som giver bestemmende indflydelse. Selvom det er en form for negativ kontrol, giver veto retten i praksis mulighed for at blokere for væsentlige beslutninger, og det kan være nok til at opnå reel indflydelse. Dette illustrerer, at vurderingen af ejerkravet muligvis vil afhænge af, om overdrageren faktisk har beslutningskompetence. Hvis veto retten giver adgang til at udøve reel kontrol, kan det betyde, at ejerkravet anses for opfyldt, selv om M kun råder over 33,33 pct. af stemmerne. I så fald vil M kunne overdrage sin ejerandel med succession, forudsat at de øvrige betingelser for aktiv udlejning og succession er opfyldt.



Skatteministeriet afviste imidlertid Danske Advokaters forslag om ”bestemmende indflydelse” med den begrundelse, at det aldrig havde været hensigten, at bestemmelsen skulle finde anvendelse i situationer, hvor en mindre ejerandel kombineret med stemmeretsaftaler alene gav overdrageren kontrol.⁴⁶ I høringssvaret præciseredes det, at formålet med bestemmelsen var at sikre, at der faktisk forelå en væsentlig økonomisk og ejermæssig forankring i virksomheden, og skatteministeriet udtalte i den forbindelse, at hensigten har været at sikre, *”at virksomheden kan anses for at være en (i overvejende grad) familieejet virksomhed”*. Adgangen til succession skulle dermed ikke kunne opnås gennem konstruktioner med begrænset ejerandele og stemmeretsaftaler alene.⁴⁷ Fortolkningen blev tilige bekræftet i Skatteministeriets svar til Dansk Industri, hvor det derudover også blev anført, at der samtidig stilles krav om, at overdrageren *”faktisk skal træffe bestemmelse om de aftaler, der har væsentlig betydning for den økonomiske drift”*.⁴⁸ Høringssvarene fra Skatteministeriet bidrog til en opmærksomhed på, hvordan ejerkravet skulle fortolkes, særligt i forhold til om successionsadgang skulle baseres på reelt økonomisk ejerskab frem for stemmeret alene.

Skatteministeriets præciseringer i høringssvarene indebar, at vurderingen i det nævnte eksempel må ændres. Selvom M i kraft af enstemmighedsaftalen havde vetoret og dermed reel indflydelse på ejendommens drift, fremgik det klart, at successionsadgang ikke skulle gives i situationer, hvor den bestemmende indflydelse udelukkende beroede på stemmeretsaftaler. M’s samlede ejerandel på 33,33 pct. kombineret med vetoretten kan derfor ikke, ifølge Skatteministerens udtalelser, sidestilles med en majoritetsposition. Det skal dog understreges, at denne fortolkning alene har retsvirkning, hvis den præcisering, som Skatteministeren fremlagde i høringssvarene, blev indarbejdet i lovens ordlyd eller bemærkningerne til ejerkravet. Det er således afgørende, om den nævnte præcisering faktisk er afspejlet i de efterfølgende ændringer og bemærkninger, der knytter sig hertil.



Herved blev det tydeligt, at lovgiver i det videre forløb måtte tage stilling til, om der skulle skelnes mellem faktisk ejerskab og bestemmende indflydelse, og hvorledes den samlede ejerposition i en familieejet virksomhed skulle afgrænses. Denne problemstilling blev adresseret i det fremsatte lovforslag af 22. januar 2025, hvor ejerkravet blev justeret som led i den videre lovproces.

⁴⁶ Skatteministeren (2025) L 123 - Bilag 1, s. 37

⁴⁷ Skatteministeren (2025) L 123 - Bilag 1, s. 37

⁴⁸ Skatteministeren (2025) L 123 - Bilag 1, s. 21

6.1.1.2 Lovforslag til 1. behandling af 22. januar 2025

Med det fremsatte lovforslag af 22. januar 2025 blev ejerkravet ændret. Fremover var successionsadgang betinget af, at "*overdragerens direkte og indirekte ejerandel af den faste ejendom er mere end 50 pct.*"⁴⁹ Formuleringen fra udkastet om "bestemmende indflydelse" blev udeladt, og erstattet af en mere præcis betingelse om ejerandelens størrelse.

Formålet med ændringen var at tydeliggøre, at det afgørende ikke var kontrol eller stemmeret, men størrelsen af den kapitalmæssige ejerandel. Lovgiver ønskede i det fremsatte lovforslag en objektiv og snæver fortolkning, hvor vurderingen tager udgangspunkt i ejerstrukturen frem for den faktiske beslutningsmagt. Dette blev understøttet af, at formuleringen i 2. pkt. forblev uændret og fortsat tillod medregning af ejerandele hos nærtstående familiemedlemmer. Det følger heraf, at indirekte ejerandele ikke blot dækker over ejerandele gennem selskaber, men også omfatter ejerandele, der tilhører familiemedlemmer inden for den nævnte personkreds. Den samlede ejerposition vurderes derfor på tværs af disse familiemedlemmers ejerandele.

I afsnit 2.3.1.2 i de almindelige bemærkninger blev det fremhævet, at en ejerandel på over 50 pct. skulle sikre, at virksomheden i overvejende grad var familieejet. Det blev samtidig understreget, at det samlede ejerkrav kunne opfyldes i fællesskab af flere familiemedlemmer, eksempelvis hvis en ejendom havde været i familiens eje gennem flere generationer.⁵⁰ Målet var at understøtte glidende generationsskifter, uden at åbne for succession i situationer, hvor familien kun havde en begrænset ejerposition.

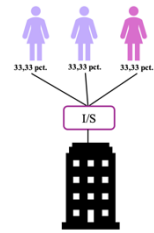
Denne forståelse blev efterfølgende bekræftet af skatteministeren i Spørgsmål 1 af 10. februar 2025. Ministeren udtalte her, at kravet om en ejerandel på mere end 50 pct. var valgt for at sikre, at der forelå en faktisk og økonomisk ejerforankring i virksomheden, og at adgang til succession ikke kunne opnås, hvis familien alene besad en mindre ejerandel og i øvrigt udøver kontrol gennem stemmeretsaftaler.⁵¹ Det blev dermed direkte afvist, at en forståelse af "bestemmende indflydelse" efter ligningsloven, kunne finde anvendelse. Ministeren slog også fast, at det netop er den samlede ejerposition hos familien, målt som ejerandel, der skulle danne grundlag for vurderingen.

⁴⁹ Skatteministeren (2025) L 123 - Lovforslag som fremsat, § 2, nr. 3

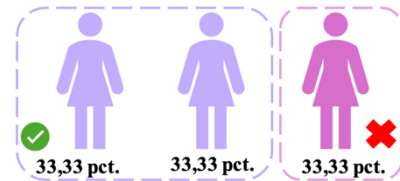
⁵⁰ Skatteministeren (2025) L 123 - Lovforslag som fremsat, afsnit 1, s. 9

⁵¹ Skatteministeren (2025) L 123 - Spørgsmål 1, s. 2

For at illustrere betydningen af ejerkravets nye formulering, videreføres det tidligere eksempel: Ejendommen ejes nu gennem et interessentskab (I/S) mellem M og hendes to kusiner, K1 og K2. Ejerandelene er stadig fordelt ligeligt med 33,33 pct. til hver. Modsat det tidligere sameje, hvor der forelå vetoet, træffes beslutninger nu ved almindeligt flertal baseret på ejerandele. M ønsker at overdrage sin ejerandel til sin søn (S) med succession efter kildeskattelovens § 33 C.



Kusinerne er ikke omfattet af M's nærtstående personkreds, hvorfor deres ejerandele ikke kan medregnes til ejerkravet.⁵² M's samlede ejerandel er dermed under 50 pct., og ejerkravet er ikke opfyldt.



Det skal ligeledes vurderes, hvorvidt ejerkravet kan opfyldes hos kusinerne, når det antages at K1 og K2 er søstre. Da ejerkravet kan opfyldes samlet af den nærtstående personkreds, vil betingelsen i så fald være opfyldt for både K1 og K2, da de tilsammen indirekte ejer 66,66 pct. af ejendommen. Successionsadgang vil dermed være mulig for både K1 og K2, forudsat at de øvrige betingelser for aktiv udlejning og succession er opfyldt.

Eksemplerne viser, at vurderingen af successionsadgang efter det fremsatte lovforslag afhænger af både ejerstruktur og personkreds. Ejerkravet må derfor, efter det fremsatte lovforslag, forstås som et krav om, at overdrageren, alene eller sammen med familiemedlemmer, har en samlet ejerandel på over 50 pct.

6.1.1.3 Skatteudvalgets betænkning samt det vedtagende lovforslag

I forbindelse med Skatteudvalgets betænkning af 27. marts 2025 blev ejerkravets ordlyd igen ændret. Ejerkravet skulle herefter opfyldes på baggrund af to alternative kriterier: Enten skulle overdrageren eje mere end 50 pct. af den faste ejendom, eller også skulle vedkommende råde over mere end 50 pct. af stemmerne i den virksomhed, der ejer ejendommen. I betænkningen blev det anført, at det afgørende fremover skulle være, om overdrageren havde reel indflydelse på virksomheden, enten i kraft af ejerandele eller rådighed over stemmerne.⁵³ Ændringen blev efterfølgende vedtaget ved 2. behandling den 3. april 2025 og videreført uændret til 3. behandling den 8. april 2025, hvor lovforslaget blev endeligt vedtaget. Ordlyden blev herefter:

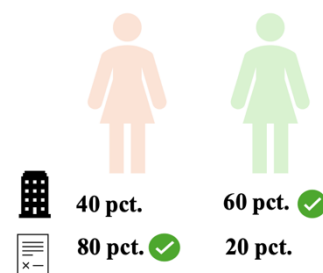
⁵² Skatteministeren (2025) L 123 - Lovforslag som fremsat, § 2, nr. 4, 2. pkt., s. 3

⁵³ Skatteministeren (2025) L 123 - Bilag 17, Bemærkninger til nr. 2, s. 2

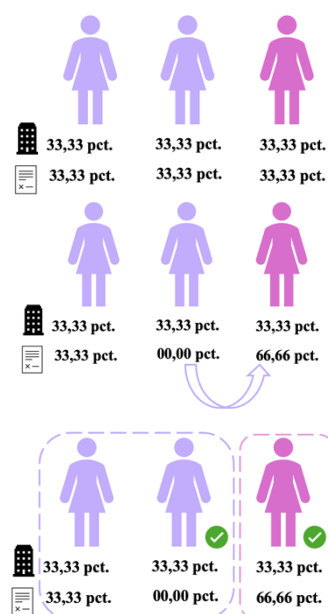
“hvor overdrageren enten besidder en direkte og indirekte ejerandel af den faste ejendom på mere end 50 pct. eller råder over mere end 50 pct. af stemmerne i den virksomhed, der ejer den faste ejendom”.⁵⁴

Samtidig blev 2. punktum i bestemmelsen justeret, så det fremover fremgik, at både ejerandele og stemmer kunne medregnes fra personer, der er nærtstående til 2. pkt. Ændringen bekræftede, at vurderingen af ejerkravet kunne ske samlet for hele den nærtstående personkreds og uanset, om adgangen hvilede på kapital eller stemmeret.

Ændringen markerede derfor et opgør med den tidligere forståelse og genåbnede muligheden for at inddrage, hvem der i praksis har beslutningsmæssig indflydelse. Dette blev bekræftet i ministersvar af 8. april 2025 til DAHL Advokatpartnerselskab, hvor ministeren blev forelagt et eksempel, hvori to personer ejer samme aktive udlejningsvirksomhed. Den ene person besidder 60 pct. af kapitalandelen, mens den anden råder over 80 pct. af stemmerne. Ministeren fastslog, at begge personer, forudsat at de øvrige betingelser er opfyldt, vil kunne anses for at drive aktiv udlejningsvirksomhed efter ejerkravets nye ordlyd. Hermed bekræftedes forståelsen af ejerkravet som to alternative betingelser. Det er dog væsentligt at understrege, at denne udtalelse alene kan tillægges juridisk vægt, da ministerens opfattelse af ejerkravet ligeledes fremgår af direkte af dets ordlyd.



Et praktisk eksempel illustrerer problemstillingen: Ifølge interessentskabskontrakten mellem M, K1 og K2 træffes beslutninger ved flertal, og stemmeretten følger deres ejerandel på 33,33 pct. M opfylder ikke ejerkravet på hverken ejerandel eller rådighed over stemmerne, da kusinerne ikke indgår i den medregnende personkreds. Hvis M derimod indgår en aftale med én af kusinerne, hvor kusinen overdrager rådigheden over 33,33 pct. af stemmerne, kan M opnå en stemmeandel på 66,66 pct. af udlejningsvirksomheden. Hermed vil ejerkravet efter ordlyden i 1. pkt. kunne anses for opfyldt, da bestemmelsen ikke opstiller et krav om, at stemmeret skal være knyttet til en tilsvarende ejerandel.



⁵⁴ Skatteministeren (2025) L 123 - Bilag 17, Bemærkninger til nr. 2, s. 2

En sådan ordlydsfortolkning kan dog føre til fortolkningsmæssig usikkerhed.

Det fremgår dog af betænkningen, at adgangen til stemmeret som udgangspunkt skal kunne føres tilbage til en ejerinteresse. Stemmeret vil typisk følge af de ejerandele, som overdrageren har direkte eller indirekte, og der lægges vægt på, at rådighed over stemmerne ikke alene skal bero på aftaler uden økonomisk forankring.⁵⁵

Et praktisk eksempel på denne problemstilling kan illustreres således: Hvis det antages, at K1 ikke havde overdraget samtlige sine stemmerettigheder til M, men parterne blot havde lavet en stemmeretsaftale om, at de altid vil stemme i samme retning, ville M ikke opfylde nogen af betingelserne i ejerkravet, da hun hverken råder over 50 pct. af stemmerne eller har en ejerandel på mere end 50 pct. Det er netop disse stemmeretsaftaler, som lovgiver har præciseret ikke kan opfylde ejerkravet i aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7. Denne forståelse understøttes af Skatteministeriets høringssvar og bemærkningerne til lovforslaget, hvor det fastslås, at kontrol opnået alene ved aftaler ikke udgør tilstrækkelig rådighed over stemmerne.

Denne præcisering i betænkningen af 27. marts 2025 understreger, at stemmeret som udgangspunkt skal være underbygget af en økonomisk interesse og ikke alene baseret på stemmeretsaftaler. Betænkningen udgør en del af det politiske forarbejde til lovforslaget og vægtes derfor højere end fortolkningerne i ministersvarene. Denne forståelse blev videreført med vedtagelsen af lovforslaget den 8. april 2025, hvor ordlyden forblev uændret. Den politiske intention om at koble stemmeret til økonomisk forankring fremgår dog alene af betænkningens bemærkninger, og ikke direkte af lovens tekst.

Forståelsen i betænkningen stemmer overens med den tidligere hensigt udtrykt i høringssvarene, hvor Skatteministeriet slog fast, at succession ikke bør være mulig alene på baggrund af stemmeretsaftaler, medmindre der samtidig er en reel økonomisk tilknytning til virksomheden.⁵⁶ Dette understøtter, at der skal være vis proportionalitet mellem stemmeret og ejerandel, og at en konstruktion, hvor en person med meget lav ejerandel alene opnår flertalskontrol gennem stemmeret, stemmer næppe overens med bestemmelsens formål.

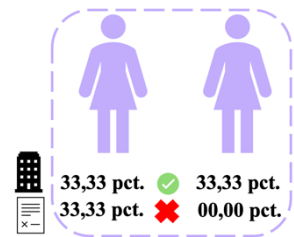
Eksemplet fra ministersvaret viser, at der kan være forskel mellem ejerandel og stemmeret, så længe begge dele bygger på en reel ejerinteresse. Det understreger, at begge kriterier kan opfyldes hver for

⁵⁵ Skatteministeren (2025) L 123 - Bilag 17, Bemærkninger til nr. 2, s. 2

⁵⁶ Skatteministeren (2025) L 123 - Bilag 1, s. 37

sig, hvis de er knyttet til en faktisk økonomisk interesse. I det følgende eksempel fortsættes analysen ud fra denne forståelse.

Hvis K1 i stedet ønsker at overdrage sin ejerandel på 33,33 pct. til sin datter (D) med succession, skal ejerkravet vurderes ud fra K1 og dennes nærtstående personkreds. Det forudsættes fortsat, at K1 tidligere har overdraget samtlige sine stemmerettigheder til M og dermed ikke længere har rådighed over nogen del af stemmerne. Selvom K1 isoleret set ikke opfylder hverken ejer- eller stemmeretskriteriet, kan ejerkravet være opfyldt, da ejerandelen fra søsteren K2 kan medregnes efter § 34, stk. 7, 2. pkt., idet søstre er omfattet af den nærtstående personkreds. Den samlede ejerandel i personkredsen (K1 og K2) udgør dermed 66,66 pct. K1 kan på den baggrund opnå successionsadgang efter kildeskattelovens § 33 C, forudsat at de øvrige betingelser i bestemmelsen er opfyldt.



Eksemplerne viser, at stemmerettens overdragelse ikke nødvendigvis udelukker succession, så længe at ét af de to kriterier i ejerkravet er opfyldt. Samtidig viser de, at stemmeretsaftaler uden ejerforankring kan være problematiske og bør vurderes kritisk. Forarbejderne peger i retning af, at stemmeret som udgangspunkt skal være knyttet til ejerandele, men anerkender, at der kan være undtagelser, hvor aftaler om stemmeret er tilstrækkelige, såfremt de er en del af en reel ejerstruktur.

6.1.1.4 Delkonklusion

Det kan herefter konkluderes, at ejerkravet i aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7, er formuleret som en betingelse, der kan opfyldes på to alternative måder: Enten ved en direkte og indirekte ejerandel på over 50 pct. af den faste ejendom eller ved rådighed over mere end 50 pct. af stemmerne i den virksomhed, der ejer ejendommen.

Ordlyden i den vedtagne lov af 8. april 2025 fastslår, at rådighed over stemmerne kan opfylde ejerkravet, uden at der formelt stilles krav om økonomisk forankring i lovteksten. Bemærkningerne til Skatteudvalgets betænkning understregede dog, at stemmeret ikke alene kan baseres på stemmeretsaftaler, hvilket tillige blev bekræftet i høringssvarene fra Skatteministeriet, som fastslog, at succession ikke burde være mulig alene på baggrund af stemmeretsaftaler uden tilknyttet ejerandel.

Selvom denne præcisering ikke blev indarbejdet direkte i lovens ordlyd, har den betydelig fortolkningsmæssig vægt, eftersom bemærkningerne udtrykker lovgivers intention om at forhindre skattemæssig succession gennem stemmeretsaftaler alene. Det betyder, at rådighed over stemmerne skal

vurderes ud fra, om der foreligger en økonomisk forankring, og at stemmeretsaftaler alene ikke kan opfylde ejerkravet, selv hvis de giver formel stemmeret.

Sammenfattende må det konkluderes, at ejerkravet i sin ordlyd kan opfyldes ved rådighed over stemmer, men at denne rådighed skal være understøttet af økonomisk interesse, hvis den skal anerkendes skattemæssigt i henhold til aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7. Stemmeretsaftaler alene, uden økonomisk tilknytning, er ikke tilstrækkelige til at opfylde kravet, hvilket tydeligt fremgår af både lovforarbejderne og høringssvarene.

6.1.2 Aktiv drift

Kravet om aktiv drift blev ligeledes justeret løbende gennem lovgivningsprocessen. I det efterfølgende afsnit vil det blive afdækket, hvordan dette krav skal forstås i lyset af bestemmelsens ordlyd, lovforarbejder og de fortolkningsbidrag, der er fremkommet under lovgivningsprocessen.

Nedenstående tabel viser, hvordan ordlyden har været formuleret gennem lovgivningsprocessen.

	Udkast til lovforslag	1. behandling	2. behandling	3. behandling (Vedtaget)
Offentliggørelse:	Juni 2024	22. januar 2025	3. april 2025	8. april 2025
Ordlyd i § 34, stk. 7, 1. pkt.	og opgaven med indgåelsen af leje- eller bortforpagtningsaftaler eller andre aftaler af væsentlig økonomisk betydning for driften af udlejningsvirksomheden vedrørende den faste ejendom ikke er overladt til en uafhængig fysisk eller juridisk person, der sædvanligvis indgår aftalerne eller sædvanligvis spiller en afgørende rolle ved indgåelsen af aftalerne.	og opgaven med indgåelsen af aftaler af væsentlig økonomisk betydning for driften af udlejningsvirksomheden vedrørende den faste ejendom ikke i overvejende grad varetages af en uafhængig fysisk eller juridisk person, der sædvanligvis indgår aftalerne eller sædvanligvis spiller den afgørende rolle ved indgåelsen af aftalerne.	og opgaven med indgåelsen af aftaler af væsentlig økonomisk betydning for driften af udlejningsvirksomheden vedrørende den faste ejendom ikke i overvejende grad varetages af en uafhængig fysisk eller juridisk person, der sædvanligvis indgår aftalerne eller sædvanligvis spiller den afgørende rolle ved indgåelsen af aftalerne.	og opgaven med indgåelsen af aftaler af væsentlig økonomisk betydning for driften af udlejningsvirksomheden vedrørende den faste ejendom ikke i overvejende grad varetages af en uafhængig fysisk eller juridisk person, der sædvanligvis indgår aftalerne eller sædvanligvis spiller den afgørende rolle ved indgåelsen af aftalerne.

Inden analysen af lovgivningsprocessens betydning for kravet om aktiv drift, er det relevant at klarlægge, hvordan begrebet "uafhængig fysisk eller juridisk person" skal forstås. I det fremsatte forslag af 22. januar 2025 fremgår det, at en uafhængig tredjemand må anses for at varetage opgaven med indgåelsen af aftaler, hvis vedkommende forhandler aftalerne, og disse rutinemæssigt godkendes af

ejerkredsen uden indholdsmæssige ændringer.⁵⁷ Det fremhæves endvidere, at det afgørende for vurderingen er, om tredjemand agerer uafhængigt af ejerkredsen. Dette vil eksempelvis ikke være tilfældet, hvis aftalerne indgås af én eller flere ansatte i ejendomsudlejningsvirksomheden eller af et selskab med samme ejerkreds som den virksomhed, der ejer ejendommen. Begrebet dækker således over aktører, der både formelt og reelt handler uden instruktionsbeføjelser fra ejerkredsen. Det kan eksempelvis være selvstændige ejendomsadministratorer, rådgivere eller platforme, der uden forudgående godkendelse forhandler og fastlægger væsentlige aftalevilkår. Omvendt vil en part ikke blive anset som uafhængig, hvis denne organisatorisk eller ejermæssigt er forbundet med den kreds af familiedemedlemmer, der ejer ejerandelen på mere end 50 pct.⁵⁸

Der er dermed ikke tale om et begreb, der giver anledning til selvstændige fortolkningsspørgsmål, og der ses ikke at være sket en materiel udvikling i forståelsen heraf gennem lovprocessen. Afklaringen af begrebets betydning er derfor ikke central for analysens hovedformål. Den fortolkningsmæssige udfordring knytter sig derimod til, hvilke konkrete opgaver en uafhængig tredjemand kan varetage, uden at det medfører, at kravet om aktiv drift anses for tilsidesat. Det er denne sontring, som udgør analysens fokus i de følgende afsnit.

6.1.2.1 Udkast til lovforslag

I det første udkast til aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7, 1. pkt., blev kravet om aktiv drift formuleret således, at *”opgaven med indgåelsen af leje- eller bortforpagtningsaftaler eller andre aftaler af væsentlig økonomisk betydning for driften af udlejningsvirksomheden vedrørende den faste ejendom ikke er overladt til en uafhængig fysisk eller juridisk person, der sædvanligvis indgår aftalerne eller sædvanligvis spiller en afgørende rolle ved indgåelsen af aftalerne.”*⁵⁹

På baggrund af udkastets ordlyd kunne det udledes, at såfremt opgaven med indgåelsen af leje- eller bortforpagtningsaftaler var overladt til en uafhængig tredjemand, som sædvanligvis forhandlede og fastlagde vilkårene for aftalerne, ville kravet om aktiv drift ikke være opfyldt. Successionsadgangen ville i så fald blive nægtet. Dette blev i bemærkningerne til udkastet begrundet med, at *”en udlejningsejendom (...) ikke kan anses for at indgå i en aktiv udlejningsvirksomhed, hvis ejeren/ejerne*

⁵⁷ Skatteministerens (2025) L 123 - Lovforslag som fremsat, specielle bemærkninger til § 2, nr. 2-4, s. 50

⁵⁸ Skatteministerens (2025) L 123 - Lovforslag som fremsat, specielle bemærkninger til § 2, nr. 2-4, s. 50

⁵⁹ Skatteministerens (2024) Udkast til lovforslag, § 2, nr. 3, 1. pkt.

udelukkende ejer ejendommene, mens det er overladt til uafhængige at træffe de beslutninger om indgåelse af leje- og bortforpagtningsaftaler (...).⁶⁰

På den baggrund må det i praksis antages, at det afgørende vurderingskriterium således efter udkastet var, om ejerkredsen selv traf væsentlige beslutninger om aftalevilkårene, eller om en uafhængig tredjemand reelt varetog beslutningskompetencen. Lovgiver præciserede i den forbindelse, at en tredje- mand måtte anses for at spille en afgørende rolle, hvis denne forhandlede lejeaftalerne, og disse efterfølgende blev underskrevet af ejeren uden væsentlige ændringer.⁶¹ Hensigten bag kravet om aktiv drift var at udelukke de tilfælde, hvor ejeren alene fungerede som ejer af ejendommen, mens en ekstern administrator eller anden uafhængig tredjemand reelt varetog de centrale opgaver. Det fremgik endvidere, at lovgiver anså leje- og bortforpagtningsaftaler som de centrale aftaler i en udlejningsvirksomhed, hvorfor kravets anvendelsesområde i udkastet var snævert afgrænset hertil.⁶²

Det var ikke kun leje- og bortforpagtningsaftaler som eksplicit blev nævnt i kravets ordlyd. Det fremgik af udkastet, at *”andre aftaler af væsentlig økonomisk betydning for driften af udlejningsvirksomheden vedrørende den faste ejendom”* heller ikke måtte overlades til uafhængig tredjemand. Disse andre aftaler kunne eksempelvis være ombygning eller væsentlige vedligeholdelsesarbejder.⁶³ Det kan bemærkes af ovenstående eksempler, at fastsættelse af lejeniveau samt beslutning om ombygning og væsentlige vedligeholdelsesarbejder alle er opgaver, som har en relativt stor betydning for ejendommens og udlejningsvirksomhedens økonomi. Fastsættelsen af lejeniveauet udgør grundlaget for virksomhedens indtægter, mens moderniseringer og væsentlige vedligeholdelsesarbejder repræsenterer større udgiftsposter. Det må på den baggrund antages, at disse opgaver kan anses som af væsentlig økonomisk betydning. Det kan derfor modsætningsvist formodes, at en ejendomsadministrator gerne må tage beslutning om småreparationer, foretage til- og fraflytningssyn, annoncering efter lejer mv.

Samlet viser formuleringen i udkastet, at kravet om aktiv drift i sin oprindelige formulering havde et relativt snævert anvendelsesområde, hvor fokus primært var på leje- og bortforpagtningsaftaler. Gennem bemærkningerne blev dette fokus imidlertid udvidet og denne forståelse danner udgangspunkt for vurderingen af de ændringer, der blev foretaget under lovforslagets videre behandling.

⁶⁰ Skatteministeren (2024) Udkast til lovforslag, afsnit 2.3.1.2, s. 40

⁶¹ Skatteministeren (2024) Udkast til lovforslag, afsnit 2.3.1.2, s. 40

⁶² Skatteministeren (2024) Udkast til lovforslag, afsnit 2.3.1.2, s. 40

⁶³ Skatteministeren (2024) Udkast til lovforslag, afsnit 2.3.1.2, s. 40

6.1.2.2 Lovforslag til 1. behandling af 22. januar 2025 samt det vedtagende lovforslag

Det ses således, at lovforslagets oprindelige ordlyd fokuserede snævert på, hvem der konkret havde ansvaret for indgåelse af aftaler, især leje- og bortforpagtningsaftaler. I midten af 2024 blev udkastet blev sendt i høring hos blandt andet brancheorganisationerne, hvor disse havde mulighed for at stille spørgsmål og komme med deres opfattelser af udkastets ordlyd og bemærkninger.

EjendomDanmark påpegede under høringen, at formuleringen kunne føre til en uhensigtsmæssig forskelsbehandling mellem forskellige typer udlejere. Eksempelvis ville ejere med juridisk indsigt lettere kunne opfylde kravet om aktiv drift, mens ejere med mere praktisk erfaring risikerede at blive stillet ringere, hvis de valgte at benytte juridisk bistand.⁶⁴ Med henblik på at sikre en mere retfærdig vurdering foreslog EjendomDanmark en omformulering til den daværende ordlyd, således at vægten i stedet blev lagt på, om ejerkredsen reelt havde bestemmende indflydelse på virksomhedens væsentlige økonomiske dispositioner, herunder beslutninger om lejevilkår, moderniseringsprojekter og ejendommens overordnede drift. Organisationens foreslog endvidere, at henvisningen til leje- og bortforpagtningsaftaler skulle udgå, så fokus ikke ensidigt blev rettet mod en bestemt type aftaler. Ifølge EjendomDanmark ville en sådan omformulering skabe en bedre balance og undgå, at vurderingen af aktiv drift ensidigt fokuserer på én type aftale.⁶⁵

Som det ses i ovenstående, blev kravets ordlyd og snævre afgrænsning mødt med spørgsmål samt kritik, hvilket et førte til en ændret ordlyd i det fremsatte lovforslag.

I det fremsatte lovforslag af 22. januar 2025 udgik henvisningen til bestemte aftaletyper og blev erstattet af en bredere formulering. Derfor blev ordlyden i det fremsatte forslag ændret til: *”og opgaven med indgåelsen af aftaler af væsentlig økonomisk betydning for driften af udlejningsvirksomheden vedrørende den faste ejendom ikke i overvejende grad varetages af en uafhængig fysisk eller juridisk person, der sædvanligvis indgår aftalerne eller sædvanligvis spiller den afgørende rolle ved indgåelsen af aftalerne.”*⁶⁶

Ændringen kan ses som en videreførsel af begrebet *"andre væsentlige økonomiske aftaler,"* som det fremgik af ordlyden i udkastet fra 2024. Forskellen består primært i, at den snævre reference til specifikke aftaletyper som leje- og bortforpagtningsaftaler udgik til fordel for en mere generel

⁶⁴ Skatteministeren (2025) L 123 - Bilag 1, s. 46

⁶⁵ Skatteministeren (2025) L 123 - Bilag 1, s. 46

⁶⁶ Skatteministeren (2025) L 123 - Lovforslag som fremsat, § 2, nr. 4, 1. pkt.

formulering, der omfatter alle aftaler, som har en væsentlig økonomisk indvirkning på driften af udlejningsvirksomheden.

I de almindelige bemærkninger til lovforslaget af 22. januar 2025 blev det præciseret, at det afgørende ikke er, hvem der udarbejder aftalerne, men hvem der reelt fastlægger de væsentlige økonomiske vilkår.⁶⁷ Hvis det i praksis er en ekstern administrator, der forhandler og fastlægger vilkårene i lejekontrakterne, og ejerne blot underskriver uden ændringer, vil betingelsen om aktiv drift ikke være opfyldt. Dette blev begrundet med, at ejerne udelukkende underskriver kontrakten uden at have indflydelse på indholdet heraf, hvormed kompetencen til forhandling og udarbejdelse af aftalens vilkår varetages af en uafhængig tredjemand. Omvendt vil brugen af ekstern bistand til tekniske eller administrative funktioner, herunder udkast til kontrakter, ikke i sig selv udelukke aktiv drift, da ejerne ved anvendelse af udkastet kan foretage ændringer til den specifikke aftale.⁶⁸

De almindelige bemærkninger understreger endvidere, at det ikke er tilstrækkeligt for at opfylde kravet om aktiv drift, at familieejerkredsen udøver bestemmende indflydelse på enkelte lejeaftaler, da disse anses som af underordnet betydning for ejendommens samlede økonomiske drift.⁶⁹ Dette er i tråd med vurderingen i udkastet fra 2024, hvor fastsættelse af lejeniveau, beslutning om ombygninger samt væsentlige vedligeholdelsesarbejder blev fremhævet som centrale økonomiske poster. Omvendt må det antages, at småreparationer, til- og fraflytningssyn, annoncering efter lejere mv. ikke kan anses for at have væsentlig økonomisk betydning og dermed kan varetages af en ekstern administrator uden at afskære successionsadgangen.

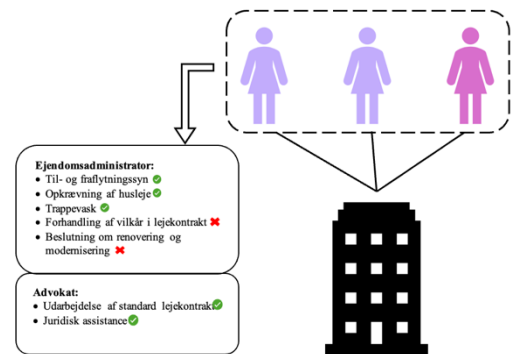
Ændringen i ordlyden medførte således en bredere formulering, men fastholdt fokus på økonomisk væsentlige dispositioner. Afgrænsningen af, hvilke opgaver der konkret anses for væsentlige, blev uddybet i bemærkningerne til lovforslaget, hvor der sondres tydeligt mellem tekniske/administrative opgaver og økonomiske beslutninger, der påvirker ejendommens samlede økonomiske drift.

⁶⁷ Skatteministerens (2025) L 123 - Lovforslag som fremsat, afsnit 2.3.1.2., s. 21

⁶⁸ Skatteministerens (2025) L 123 - Lovforslag som fremsat, afsnit 2.3.1.2., s. 21

⁶⁹ Skatteministerens (2025) L 123 - Lovforslag som fremsat, afsnit 2.3.1.2., s. 21

For at illustrere, hvordan vurderingen af aktiv drift kan foretages i praksis, kan følgende eksempel inddrages: M har sammen med K1 og K2 etableret en struktur, hvor ejerkredsen i fællesskab fastlægger lejeniveau, vedligeholdelsesplaner mv. Samtidig har de uddelegeret driften af ejendommen til ekstern administrator og udarbejdelsen af en standard kontrakt til en advokat. Efter den vedtagne ordlyd vil kravet om aktiv drift være opfyldt i dette tilfælde, idet



ejerkredsen fortsat træffer beslutning om forhold, der har væsentlig økonomisk betydning. Hvis derimod administratoren uden væsentlig inddragelse af ejerne fastsætter lejeniveauer, indgår aftaler herom eller beslutter strategiske moderniseringer, vil betingelsen ikke være opfyldt.

Et relevant fortolkningsbidrag til dette eksempel blev givet i høringsfasen. Dansk Erhverv (DE) anmodede her om bekræftelse på, at visse udbredte serviceydelser ikke i sig selv ville udelukke aktiv drift. Konkret blev der spurgt, om det var foreneligt med aktiv udlejning, at en virksomhed benytter platforme som AirBnB, Home Bolig eller EasyPark til hhv. udlejning og opkrævning, mens det fortsat er ejerkredsen, der varetager den egentlige drift. Skatteministeren bekræftede synspunktet, idet der i begge tilfælde alene er tale om tilkøb af serviceydelser af teknisk og administrativ karakter.⁷⁰

Tilsvarende blev spørgsmålet rejst af FSR, som ønskede bekræftet, at et administrationsselskabs varetagelse af kontakt med lejere, herunder opkrævning og huslejeregulering i henhold til gældende lejeaftaler, ikke i sig selv ville være til hinder for aktiv drift, hvis det fortsat er ejerkredsen, der træffer beslutninger om lejeniveau, godkendelse af større udgifter og ejendommens finansiering. Dette blev ligeledes bekræftet af Skatteministeriet, som anførte, at der var tale om teknisk-praktiske opgaver, og at aktiv drift i eksemplet var opretholdt.⁷¹ Eksemplet er særligt praksisnært og bidrager til at præcisere, hvor grænsen mellem teknisk bistand og økonomisk beslutningskompetence går.

Denne forståelse underbygges af et svar fra Skatteministeren den 10. marts 2025. Det fremgår heraf, at ekstern bistand med tekniske, administrative eller juridiske opgaver ikke udelukker aktiv drift, så længe ejerkredsen fortsat selv træffer de centrale strategiske beslutninger. Ministeren anfører blandt andet, at: *”Når ejerkredsen selv – både formelt og reelt – træffer bestemmelse om det overordnede lejeniveau, kan opgaven med indgåelsen af de enkelte lejeaftaler overlades til en uafhængig*

⁷⁰ Skatteministeren (2025) L 123 - Bilag 1, s. 14

⁷¹ Skatteministeren (2025) L 123 - Bilag 1, s. 67-68

*ejendomsadministrationsvirksomhed, uden at det ændrer på, at der er tale om aktiv udlejningsvirksomhed.”*⁷² Det er altså ikke tilstrækkeligt, at ejerkredsen formelt godkender aftaler, da det er den reelle indflydelse på virksomhedens økonomiske dispositioner, der er udslagsgivende.

Ministersvaret og høringssvarene bidrager således til at understrege, at den afgørende faktor for vurderingen af aktiv drift er ejerkredsens reelle involvering i de centrale økonomiske beslutninger. Det må dog understreges, at Skatteministerens bekræftelse heraf, må ses som et udtryk for Skatteministerens opfattelse af gældende ret. Imidlertid viser de følgende scenarier, at det stadig i praksis kan være vanskeligt at afgøre, om involveringen er tilstrækkelig, hvilket rejser behov for en nærmere konkret vurdering.

Et scenarie, hvor grænsen mellem teknisk bistand og strategisk beslutningskompetence bliver mindre klar, kunne være følgende: M, K1 og K2 ejer fortsat i fællesskab en udlejningsejendom. De har overladt en række driftsopgaver til et ejendomsadministrationsselskab, som bl.a. står for kontakt med lejere, opkrævning, indflytningssyn og genudlejning. Lejeniveauet reguleres automatisk én gang årligt ud fra nettoprisindekset, hvilket sker direkte i systemet uden aktiv stillingtagen fra ejerne. Dette vil efter lovgivers svar til FSR ikke udelukke succession, da kravet om aktiv drift umiddelbart synes opfyldt. I praksis har M, K1 og K2 dog kun sporadisk kontakt med administratoren og ejerne har ikke siden aftalens indgåelse foretaget ændringer til de vilkår, der anvendes i de standardiserede kontrakter. Administratoren har efter aftale mulighed for at forlænge eksisterende kontrakter og tilbyde nye lejemål på tilsvarende vilkår uden forudgående godkendelse.

Vurderingen af, om dette scenarie opfylder kravet om aktiv drift, må derfor bero på, om ejerne reelt har bevaret den strategiske kontrol. Da reguleringen af lejeniveauet sker automatisk, og genudlejningen følger en fast model uden aktiv godkendelse, kan det tale for, at opgaven med aftaleindgåelse i praksis er overladt til tredjemand i et omfang, der overstiger, hvad der kan karakteriseres som teknisk bistand. På den anden side kan det ikke med sikkerhed lægges til grund, at kravet om aktiv drift ikke er opfyldt, da administratorens opgaver ikke omfatter beslutninger om eksempelvis renovering, investeringer mv.

På baggrund af den beskrevne struktur, hvor opgaven med aftaleindgåelse i praksis er overladt til administratoren, vil ejerkravet umiddelbart ikke kunne anses som opfyldt. Omvendt arbejder administratoren inden for nogle standardvilkår, som blev fastsat ved aftalens indgåelse. Dette taler for, at

⁷² Skatteministeriet (2025) L 123 - Spørgsmål 13, s. 3

ejerkredsen på tidspunktet for administrationsaftalens indgåelse har udøvet strategisk kontrol, som fortsat sætter rammerne for den daglige drift. Derudover sker huslejereguleringen automatisk efter nettoprisindekset med hjemmel i lejeloven, og ikke på baggrund af en konkret, økonomisk forhandling med lejeren. Dermed kan det hævdes, at der ikke er tale om en egentlig aftaleindgåelse i traditionel forstand, men om en lovbestemt prisjustering, som ikke i sig selv kræver ejerkredsens indblanding. I det lys kan administratorens rolle fremstå som administrativ, hvilket isoleret set ikke nødvendigvis udelukker aktiv drift.

Det må dog konkluderes, at selvom ejerkredsen på tidspunktet for administrationsaftalens indgåelse har udstukket nogle generelle vilkår, er det i praksis administratoren, der forhandler og indgår lejeaftaler samt håndterer væsentlige økonomiske dispositioner. Dette indebærer, at de løbende aftaler, som påvirker virksomhedens indtægter, ikke besluttet af ejerkredsen, hvormed kravet om aktiv drift efter aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7, 1. pkt. ikke kan anses som opfyldt.

Det kan på baggrund af ovenstående konkluderes, at en uafhængig tredjemand udelukkende må forhandle med lejere, hvis ejerkredsen selv træffer beslutning om de centrale aftalevilkår. Det betyder, at tredjemand kan varetage tekniske og administrative funktioner som kontakt med lejere, opkrævning af husleje, ind- og fraflytningssyn samt anvendelse af digitale udlejningsplatforme, uden at det i sig selv udelukker aktiv drift. Derimod vil fastsættelse af lejeniveau, forhandling af individuelle aftalevilkår, beslutning om større renoveringer og investeringer samt ændring af standardvilkår være opgaver, som skal varetages af ejerkredsen. Hvis disse beslutninger reelt overlades til tredjemand, vil kravet om aktiv drift som udgangspunkt ikke være opfyldt.

6.1.2.3 Delkonklusion

Analysen af kravet om aktiv drift i aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7, viser, at bestemmelsen gennemgik en væsentlig udvikling fra det oprindelige udkast til den vedtagne lovformulering. Det oprindelige udkast fokuserede specifikt på leje- og bortforpagtningsaftaler, mens det fremsatte lovforslag af 22. januar 2025, udvidede bestemmelsen til at omfatte alle økonomisk væsentlige aftaler vedrørende ejendommens drift. Denne ændring udvider vurderingsgrundlaget, men fastholder, at beslutningskompetencen ved indgåelsen af disse aftaler skal ligge hos ejerkredsen.

Forarbejderne og ministersvarene præciserer, at ekstern bistand ikke i sig selv er til hinder for aktiv drift. Teknisk og administrativ hjælp kan overlades til tredjemand, uden at det udelukker aktiv drift. Det afgørende er, at ejerkredsen selv træffer de økonomisk væsentlige beslutninger som fastsættelse

af lejeniveauer, forhandling af individuelle aftalevilkår og beslutning om større renoveringer og investeringer.

En struktur, hvor ansvaret alene formelt ligger hos ejerkredsen, mens en administrator reelt træffer de økonomiske beslutninger, opfylder ikke kravet om aktiv drift. Det understøttes af ministersvaret af 10. marts 2025, som præciserer, at ekstern bistand ikke udelukker aktiv drift, så længe ejerkredsen reelt fastholder beslutningskompetencen.

Sammenfattende kan det konkluderes, at aktiv drift efter aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7, kræver, at ejerkredsen selv træffer økonomiske beslutninger af væsentlig karakter. Ekstern bistand kan finde sted, men alene til teknisk-administrative opgaver. Hvis strategiske beslutninger reelt er overladt til tredjemand, vil kravet om aktiv drift som udgangspunkt ikke være opfyldt.

6.1.3 Ejertid

Ejertidskravet i aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7, udgør en central betingelse for, at udlejning af fast ejendom kan kvalificeres som aktiv udlejning med succession. Kravet indebærer, at ejendommen skal have været ejet i mindst ét år før overdragelsen, og at der i denne periode skal have været tale om aktiv udlejning.

Nedenfor er bestemmelsens ordlyd og ændringer i lovgivningsprocessen sammenfattet i en oversigts-tabel. Analysen i det følgende bygger herpå og tager udgangspunkt i bestemmelsens ordlyd, forarbejder og formål på hvert trin i lovgivningsprocessen.

	Udkast til lovforslag	1. behandling	2. behandling	3. behandling (Vedtaget)
Offentliggørelse:	Juni 2024	22. januar 2025	3. april 2025	8. april 2025
Ordlyd i § 34, stk. 7, 3. pkt.	<i>1. pkt. finder kun anvendelse, hvis ejendommen har været ejet i mindst 1 år før overdragelsen og i hele denne periode har været aktivt udlejet, jf. 1. pkt., eller hvis den indgår i en samlet virksomhed med aktiv udlejning af fast ejendom, der har været ejet i mindst 1 år</i>	<i>1. pkt. finder kun anvendelse, hvis ejendommen har været ejet i mindst 1 år før overdragelsen og i hele denne periode har været aktivt udlejet, jf. 1. pkt., eller hvis den indgår i en samlet virksomhed med aktiv udlejning af fast ejendom, der har været ejet i mindst 1 år.</i>	<i>Aktiv udlejningsvirksomhed efter 1. pkt. foreligger kun, hvis ejendommen har været ejet i mindst 1 år før overdragelsen og i hele denne periode har været aktivt udlejet, jf. 1. pkt., eller hvis den indgår i en samlet virksomhed med aktiv udlejning af fast ejendom, der har været ejet i mindst 1 år.</i>	<i>Aktiv udlejningsvirksomhed efter 1. pkt. foreligger kun, hvis ejendommen har været ejet i mindst 1 år før overdragelsen og i hele denne periode har været aktivt udlejet, jf. 1. pkt., eller hvis den indgår i en samlet virksomhed med aktiv udlejning af fast ejendom, der har været ejet i mindst 1 år.</i>

6.1.3.1 Udkast til lovforslag samt lovforslag til 1. behandling

I det første offentliggjorte udkast til lovforslag af juni 2024 blev ejertidskravet formuleret således:

*"1. pkt. finder kun anvendelse, hvis ejendommen har været ejet i mindst 1 år før overdragelsen og i hele denne periode har været aktivt udlejet, jf. 1. pkt., eller hvis den indgår i en samlet virksomhed med aktiv udlejning af fast ejendom, der har været ejet i mindst 1 år."*⁷³

Bestemmelsens ordlyd og de tilhørende bemærkninger blev videreført uden ændringer i det fremsatte lovforslag af 22. januar 2025. Dermed udgør analysen af ejertidskravet en samlet vurdering af både udkastet og det fremsatte forslag.

Ejertidskravet fremstår som et tidsmæssigt minimumskrav, der skal sikre, at overdragelse med succession alene kan ske for ejendomme, der reelt indgår i aktiv erhvervsmæssig drift. Bestemmelsens ordlyd stiller ikke blot krav om en formel ejertid, men kræver samtidig, at ejendommen i hele perioden har været "aktivt udlejet, jf. afsnit 6.1.2.

Det fremgår endvidere af de specielle bemærkninger, at "aktiv udlejning" alene kan foreligge, hvis betingelserne i bestemmelsens første punktum er opfyldt i hele den ét-årige periode forud for overdragelsen.⁷⁴ Denne præcisering fra lovgiver understreger, at formålet med ejertidskravet er at sikre en reel erhvervsmæssig tilknytning til virksomheden og dermed afskære muligheden for, at passivt ejede ejendomme kan overdrages med succession. Dermed fastslog lovgiver, at ejertidskravet ikke alene skal ses som en formalitet, men som et udtryk for en faktisk økonomisk forankring.

Den sproglige konstruktion af bestemmelsen indebærer også, at ejendomme kan opfylde kravet gennem integration i en "samlet virksomhed". Hvis en ejendom indgår i en større udlejningsportefølje, som samlet set har været drevet aktivt i minimum ét år, kan den omfattes af successionsadgangen, selvom den isoleret set har været ejet i kortere tid. Denne fleksibilitet i ordlyden er en bevidst undtagelse, der blev indført for at imødekomme de udfordringer, der knytter sig til større ejendomsporteføljer, hvor enkelte ejendomme kan være nytilkomne, men reelt integreret i virksomhedens drift.⁷⁵ Det væsentlige kriterium er, at ejendommen faktisk indgår i en driftsmæssig sammenhæng, hvor de økonomiske beslutninger og den daglige drift er koordineret på tværs af virksomheden.

Formålet med ejertidskravet fremgik tydeligt af bemærkningerne til lovforslaget. Lovgiver understregede her, at kravet om minimum ét års ejertid og aktiv udlejning havde til hensigt at modvirke spekulative virksomhedskonstruktioner, hvor ejendomme alene midlertidigt indgik i

⁷³ Skatteministeren (2024) Udkast til lovforslag, § 2, nr. 3, 3. pkt.

⁷⁴ Skatteministeren (2025) L 123 – Lovforslag som fremsat, specielle bemærkninger til § 2, nr. 2-4, s. 50

⁷⁵ Skatteministeren (2025) L 123 - Bilag 1, s. 40

udlejningsvirksomhed med henblik på at opnå skattemæssig succession.⁷⁶ Det blev fremhævet, at hensigten med bestemmelsen var at sikre, at overdragelse med succession alene kunne ske for ejendomme, der reelt indgår i en aktiv udlejningsvirksomhed.

I de almindelige bemærkninger, blev det anført, at *"formålet hermed at imødegå, at f.eks. en værdipapirbeholdning kortvarigt omlægges til en erhvervsvirksomhed for at opnå mulighed for overdragelse med succession."*⁷⁷ Lovgiver anerkendte dermed risikoen for, at ejertidskravet kunne udnyttes til skattemæssig optimering gennem kortvarige omlægninger af ejendomsporteføljer, og for at modvirke dette blev kravet om aktiv udlejning kombineret med en absolut ejertid på minimum ét år. Denne stramme formålsfortolkning skulle ses i sammenhæng med undtagelsen for ejendomme, der indgår i en samlet virksomhed med aktiv udlejning. Her åbnede lovgiver op for, at successionsadgangen kunne opretholdes for ejendomme, der ikke nødvendigvis havde været ejet i ét år, hvis blot de indgik i en større udlejningsportefølje, der samlet set opfyldte kravene om aktiv udlejning i over et år.⁷⁸ Det blev præciseret, at denne undtagelse forudsatte, at ejendommene var økonomisk integreret i virksomhedens drift, og at de reelt blev anvendt som en del af den aktive udlejningsvirksomhed.⁷⁹ Denne fleksibilitet afspejler et hensyn til de særlige forhold, der gør sig gældende for større ejendomsporteføljer, hvor enkelte ejendomme kan være nytilkomne, men stadig indgå som en naturlig del af den samlede virksomhed.

Under høringsprocessen blev der rejst flere spørgsmål til forståelsen af ejertidskravet og dets rækkevidde, særligt i relation til undtagelsen om *"samlet virksomhed"*. Dansk Erhverv påpegede i sit høringssvar, at det i praksis ville være vanskeligt at sikre, at hele ejendommen var fuldt udlejet i hele perioden, eksempelvis i forbindelse med nyopførte ejendomme eller ejendomme under ombygning. I sit svar præciserede Skatteministeriet, at det ikke var en betingelse, at alle enheder i ejendommen var udlejet på samme tidspunkt. Det afgørende kriterium var, at ejendommen som helhed havde været udbudt aktivt på markedet, og at der var sket en reel igangsætning af udlejningsaktiviteterne.⁸⁰ Denne præcisering medfører, at eksempelvis en nyopført ejendom med løbende indflytninger fortsat kan opfylde ejertidskravet, såfremt udlejningen reelt har været igangsat i hele perioden.

⁷⁶ Skatteministerien (2024) Udkast til lovforslag, afsnit 2.3.1.2, s. 41

⁷⁷ Skatteministerien (2024) Udkast til lovforslag, afsnit 2.3.1.2, s. 41

⁷⁸ Aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7, 3. pkt.

⁷⁹ Skatteministerien (2025) L 123 - Bilag 1, s. 40

⁸⁰ Skatteministerien (2025) L 123 - Bilag 1, s. 13-14

Et yderligere praktisk eksempel på ejertidskravets anvendelse blev belyst i FSR's høringssvar. Her blev det drøftet, om en ejendom, der havde været ejet i mere end ét år, men som endnu ikke havde været udlejet, eksempelvis som følge af ombygning eller fordi der er tale om en ubebygget grund, kunne omfattes af undtagelsen i 2. led om ejendomme, der indgår i en samlet aktiv udlejningsvirksomhed.⁸¹ I besvarelsen fra Skatteministeriet blev det bekræftet, at sådanne ejendomme kan være omfattet af successionsadgangen, såfremt de konkret og reelt indgår som en del af en samlet virksomhed, der har været ejet i mindst ét år. Det afgørende er her, at der foreligger særlige omstændigheder, der forklarer, hvorfor udlejning endnu ikke er påbegyndt, og at ejendommen fra anskaffelsestidspunktet har været tiltænkt anvendt som en del af den aktive virksomhed. Denne fortolkning understreger, at det ikke nødvendigvis er en forudsætning, at ejendommen har genereret lejeindtægt i perioden, så længe den økonomisk og driftsmæssigt indgår i virksomhedens samlede struktur.

Høringssvarene illustrerer dermed, at undtagelsen i 2. led skal forstås ud fra en helhedsvurdering af virksomhedens faktiske drift og økonomiske struktur. Det er ikke afgørende, om udlejningen har været igangsat på hver enkelt ejendom i hele ejerperioden, så længe den samlede udlejningsvirksomhed har været aktivt drevet og økonomisk integreret. Det centrale er således, at ejendommen har været en del af en samlet økonomisk enhed, der opfylder kravene i 1. pkt. i mindst ét år.

For at illustrere ejertidskravets praktiske anvendelse antages det, at M i 2022 har købt sin ene kusines ejerandel. M ejer nu samlet 66,66 % af en udlejningsejendom (1) sammen med K. Ejerne ønsker at udvide ejendomsporteføljen med to yderligere ejendomme (2 og 3) i 2024. Ejendom nr. 1 har siden 2022 været drevet aktivt, jf. aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7, 1. pkt.

I juni 2024 erhverver de to nye ejendomme: en nyopført boligejendom (2) og en ældre kontorejendom (3). Boligejendommen er endnu ikke fuldt udlejet, men der er indgået lejekontrakter på flere af enhederne med løbende indflytninger frem mod slutningen af 2024. Kontorejendommen er på erhvervelsestidspunktet delvist udlejet til en virksomhed, mens flere kontorlokaler står tomme som følge af renovering. Det er dog planen, at de resterende lokaler løbende skal udlejes, når renoveringen er afsluttet.

Ifølge ejertidskravet i aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7, 3. pkt., forudsætter adgang til succession, at ejendommen har været ejet i mindst ét år før overdragelsen, og at der i hele denne periode har været tale om aktiv udlejning. Eftersom de to nyerhvervede ejendomme først blev erhvervet

⁸¹ Skatteministerens (2025) L 123 - Bilag 1, s. 71-72

i 2024, vil de isoleret set ikke opfylde kravet om én års ejertid. Det må derfor vurderes, om de to nye ejendomme kan omfattes af undtagelsen i 2. led og dermed indgå som "*samlet virksomhed*".

I vurderingen af, om ejendommene indgår i en samlet aktiv udlejningsvirksomhed, er det afgørende, om de faktisk er blevet integreret i den eksisterende virksomhed, som M og K har drevet siden 2022. For at vurdere, om ejendom 2 (boligejendommen) og ejendom 3 (kontorejendommen) kan anses for at indgå i den samlede aktive udlejningsvirksomhed, er det nødvendigt at foretage en konkret vurdering af de driftsmæssige og økonomiske forhold, der knytter sig til ejendommene.

I relation til ejendom 2, som er en nyopført boligejendom, er der indgået lejekontrakter på flere af enhederne, og der er planlagt løbende indflytninger frem mod slutningen af 2024. Selv om ejendommen ikke er fuldt udlejet på erhvervelsestidspunktet, har ejerne iværksat udlejningsaktiviteter, herunder markedsføring af de resterende enheder og indgåelse af lejeaftaler. Det afgørende vurderingsmoment er, at ejendommen er udbudt aktivt på markedet med henblik på udlejning, og at der allerede er sket en igangsætning af økonomisk aktivitet. I høringssvarene fra Dansk Erhverv blev det netop præciseret, at det ikke er et krav, at alle enheder er fuldt udlejet, men at ejendommen skal indgå som en aktiv del af virksomhedens samlede drift. Denne praksis er bekræftet af Skatteministeriet, som understregede, at ejendommen kan indgå i successionsadgangen, hvis udlejningen er reelt igangsat.



For ejendom 3, er vurderingen tilsvarende positiv, hvis den anskues i lyset af virksomhedens samlede struktur. På overdragelsestidspunktet er kontorejendommen delvist udlejet til en erhvervslejer, mens de resterende lokaler er under renovering. Det fremgår af Skatteministeriets svar til FSR, at midlertidige driftsforstyrrelser såsom renovering eller ombygning ikke i sig selv udelukker, at ejendommen kan opfylde kravene til aktiv udlejning, hvis der foreligger en planlagt anvendelse i virksomheden. Det centrale kriterium er, at ejendommen reelt er en del af den samlede udlejningsvirksomhed og økonomisk integreret i den løbende drift.



Hvis M og K samlet administrerer de tre ejendomme som en del af deres samlede udlejningsportefølje, og der er en økonomisk sammenhæng mellem indtægter, vedligeholdelse og driftsomkostninger, vil det være tilstrækkeligt til at opfylde kravet om "*samlet virksomhed*" i aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7, 3. pkt. Denne vurdering understøttes af praksis, hvor ejendomme, der

indgår i en samlet økonomisk struktur, kan omfattes af successionsadgangen, selvom de isoleret set ikke opfylder den ét-årige ejertid. Det kræver dog, at ejendommene er integreret i den daglige drift og ikke blot formelt tilknyttet virksomheden.

Ejertidskravet i aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7, 3. pkt. er indført for at sikre, at succession kun kan finde sted for ejendomme, der reelt indgår i aktiv erhvervsmæssig drift. Undtagelsen i 2. led muliggør succession for ejendomme, der er en del af en samlet udlejningsvirksomhed, selvom de isoleret set ikke opfylder kravet om én års ejertid, såfremt de økonomisk og driftsmæssigt er integreret i virksomhedens samlede drift. Eksemplet med M og K viser, hvordan denne integration i praksis kan opfylde ejertidskravet, når de nye ejendomme indgår i virksomhedens samlede økonomiske struktur.

6.1.3.2 Betænkning og vedtaget lovforslag

I forbindelse med betænkningen af 27. marts 2025 blev der foreslået en ændring af formuleringen i aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7, 3. pkt. Det blev foreslået, at bestemmelsen fremover skulle indledes med ordene:

*”Aktiv udlejningsvirksomhed efter 1. pkt. foreligger kun, hvis (...)”*⁸²

Ændringen blev vedtaget uden ændringer i den endelige lovtekst den 8. april 2025. Ifølge bemærkningerne til betænkningen havde den sproglige justering ingen materiel betydning, men havde alene til formål at tydeliggøre, at tredje punktum fastlægger en selvstændig betingelse for, hvornår der foreligger aktiv udlejning som forudsat i bestemmelsens første punktum.⁸³ Det må derfor lægges til grund, at den tidligere analyse i afsnit 8.1.3.1 fortsat er gældende og uændret. Ændringen har udelukkende haft en præciserende funktion og skal forstås i forlængelse af det allerede etablerede fortolkningsspor.

Den endelige bestemmelse forudsætter, at der i mindst ét år forud for overdragelsen har været udøvet aktiv udlejning i overensstemmelse med betingelserne i første punktum, herunder ejerandel over 50 pct. og varetagelse af væsentlige aftaler. Kravet angår ikke alene formel ejertid, men kræver, at der er foretaget aktiv udlejningsvirksomhed gennem minimum ét år, enten for den enkelte ejendom eller for en samlet virksomhed, hvori ejendommen indgår.

⁸² Skatteministerens (2025) L 123 - Bilag 17, ændringsforslag nr. 2, s. 1

⁸³ Skatteministerens (2025) L 123 - Bilag 17, bemærkning til ændringsforslag nr. 2, s. 9

Som en praktisk illustration af betænkningens præcisering af "aktiv udlejning" kan der henvises til kontorejendommen (ejendom nr. 3), som M og K i fællesskab ejer som en del af deres samlede udlejningsvirksomhed. Ejendommen har været udlejet til samme erhvervslejer i mere end 10 år på uændrede vilkår, hvor lejekontrakten automatisk reguleres efter nettoprisindekset. Lejeren har endvidere ansvaret for al indvendig og udvendig vedligeholdelse, herunder rengøring, vinduesvask og løbende reparationer. M og K har ved erhvervelsen ikke foretaget nogen genforhandling af lejekontrakten, men har overtaget lejekontrakten på eksisterende vilkår. Der er heller ikke i deres ejerperiode sket nogen aktiv huslejeregulering fra deres side. På baggrund af disse omstændigheder må det vurderes, om ejendom nr. 3 reelt kan kvalificeres som aktiv udlejningsvirksomhed efter aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7, eller om ejendommen snarere er udtryk for en passiv kapitalanbringelse. I denne sammenhæng er det vigtigt at skelne mellem de økonomiske beslutninger og de driftsmæssige opgaver.

Lejeren varetager godt nok de daglige driftsopgaver, men da der ikke er tale om en uvildig tredje- mand, men derimod en direkte kontraktspart, bevares den økonomiske beslutningskompetence formelt hos M og K. Der opstår dog en retlig spænding ved vurderingen af ejendommens karakter som aktiv udlejning, da M og K endnu ikke har udnyttet deres beslutningskompetence i relation til genforhandling af lejekontrakten, huslejeregulering eller øvrige økonomiske dispositioner. Lijekontrakten er videreført uden ændringer, og huslejen reguleres automatisk via nettoprisindekset. Denne passivitet indikerer umiddelbart, at ejendommen administreres som en passiv kapitalanbringelse. Det afgørende spørgsmål er således, om det er tilstrækkeligt, at M og K besidder den formelle beslutningskompetence, selvom den ikke aktivt har været udnyttet. Hvis vurderingen hviler på ejerskabet af den økonomiske kontrol og ikke på den faktiske udøvelse, må ejendommen anses som aktiv udlejning i relation til bestemmelsen.

På baggrund af vurderingerne i afsnit 6.1.2 må det konkluderes, at kontorejendommen (ejendom nr. 3) opfylder betingelserne for at indgå i den samlede aktive udlejningsvirksomhed. Det afgørende er, at den økonomiske beslutningskompetence fortsat er hos M og K, selvom den daglige drift og vedligeholdelse er uddelegeret til lejeren. Ifølge aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7, 1. pkt. er det alene en uafhængig tredjemand, der ikke må varetage økonomisk kontrol, og dette er ikke tilfældet her. Lejeren fungerer som en integreret del af lejeaftalen og ikke som en uafhængig administrator. Derfor kan ejendommen indgå som en del af den samlede udlejningsvirksomhed, forudsat at den økonomiske kontrol opretholdes hos ejerne. Dette understøtter samtidig, at ejendom nr. 3 kan anses som en naturlig del af den samlede virksomhed, idet M og K fortsat besidder beslutningskompetencen

over de væsentlige økonomiske dispositioner, som samlet sikrer den nødvendige kontrol og aktive deltagelse.

Der er dog intet krav om, hvordan ejendommene og virksomheden skal drives efter generationsskiftet, har fundet sted.

Fortsat drift efter overdragelse

I december 2025 overdrager M sin andel af porteføljen på 66,66 pct. til sin søn (S) med skattemæssig succession efter kildeskattelovens § 33 C. S overtager dermed den latente skattebyrde uden umiddelbar beskatning.

Efter overdragelsen ændrer S anvendelsen af både den nyopførte ejendom og kontorbygningen. Den nyopførte ejendom udlejes nu som studieboliger, og kontorbygningen omdannes til et lagerhotel med udlejning på månedlig basis. Administrationen af begge ejendomme varetages fuldt ud af et eksternt selskab, der håndterer lejekontrakter, vedligeholdelse og kontakt til lejere. Ejendomsadministratorerne modtager et fast månedligt beløb til vedligeholdelse, og administrationskontrakten udelukker større renoveringsprojekter de næste 10 år. Da sønnen har udliciteret al administration og drift til eksterne parter og samtidigt begrænset muligheden for at iværksætte væsentlige renoveringsprojekter, opfylder ejendommene ikke kravene om aktiv udlejning, jf. aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7, 1. pkt. Ejendommenes karakter afskærer således ejendommene fra fortsat at indgå i den aktive udlejningsvirksomhed.

Det er dog væsentligt at bemærke, at der efter aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7, ikke gælder et krav om, at den overtagne virksomhed nødvendigvis skal videreføres som aktiv udlejning efter generationsskiftet.⁸⁴ Successionsadgangen er alene betinget af, at virksomheden på selve overdragelsestidspunktet opfylder kravene til aktiv drift. Dette indebærer, at de senere ændringer i driften, ikke har tilbagevirkende kraft på successionsadgangen. Det afgørende er, at ejendommene på overdragelsestidspunktet indgik i den aktive udlejningsvirksomhed og opfyldte betingelserne i aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7.

K ejer fortsat 33,33 % af ejendomsporteføljen og har tilkendegivet, at hun på sigt ønsker at overdrage sin ejerandel til sit barn med succession. For at kunne gennemføre et generationsskifte med

⁸⁴ Skatteministeren (2025) L 123 - Bilag 1, s. 15

succession efter aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7, kræves det imidlertid, at virksomheden på overdragelsestidspunktet udgør en aktiv udlejningsvirksomhed. S har ved omstruktureringen fra taget ejendommene deres status som aktive udlejningsvirksomhed, hvormed overdragelse med succession efter kildeskattelovens § 33 C, ikke længere er en mulighed.

For at kusinen på sigt kan overdrage sin andel med succession, er det nødvendigt at genetablere aktiv drift af ejendommene, og dermed opfylde ejertidskravet på ny:

1. Hjemtagelse af økonomisk beslutningskompetence

For at opfylde kravet i aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7, 1. pkt., skal ejeren selv varetage økonomiske beslutninger af væsentlig betydning. Kusinen skal hjemtage kompetencen fra de eksterne administratorer, hvilket sandsynligvis være tilstrækkelig til at opfylde kravet om aktiv drift, selvom de konkrete forhandlinger eller genudlejninger ikke nødvendigvis finder sted med det samme. Det afgørende er, at det ikke længere varetages af en uafhængig tredjemand, men at kompetencen er hos ejerne.

2. Plan for fremtidig drift og vedligeholdelse

For at underbygge, at der reelt er tale om aktiv drift, bør der udarbejdes en plan for fremtidige vedligeholdelsesprojekter og mulige genforhandlinger af lejekontrakter. Udarbejdelse af en flerårig driftsplan, hvor huslejeregulering, istandsættelser og lejekontrakter er planlagt og dokumenteret, vil underbygge, at ejendommen ikke blot er passivt anbragt, men er en del af en aktiv drift.

3. Overdragelse af stemmeret eller køb af yderligere ejerandele

Selv med genetablering af aktiv drift vil kusinen ikke kunne gennemføre succession, medmindre hun opfylder ejerkravet på over 50 %. Derfor må hun enten erhverve yderligere ejerandele eller indgå en stemmeretsaftale, som giver hende kontrol over beslutningerne.

Kusinen kan enten: Købe yderligere ejerandele fra sønnen og dermed opnå majoritet, eller indgå en stemmeretsaftale med sønnen, som formelt og juridisk sikrer hende beslutningskompetencen.

4. Opfyldelse af ejertidskravet i 3. pkt.

Ifølge aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7, 3. pkt., skal ejendommene have været ejet i mindst ét år, og der skal i hele denne periode have været tale om aktiv drift. Når kusinen har genetableret aktiv drift ved hjemtagelse af administrationsopgaver og har opnået den fornødne ejerandel, skal ejendommene drives aktivt i minimum ét år. Hvis kusinen i januar 2026

overtager administrationen og genetablerer aktiv drift, vil ejertidskravet være opfyldt i januar 2027, forudsat at der i hele perioden er udvist aktiv økonomisk kontrol og involvering.

Eksemplet illustrerer, hvordan ejertidskravet i aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7, får afgørende betydning ved planlægning af generationsskifte. Ved omstruktureringen mistede ejendommene status som aktiv udlejning, hvilket medførte, at successionsadgangen bortfaldt. For at genetablere muligheden for succession er det nødvendigt at opfylde ejertidskravet på ny, hvilket betyder, at ejendommene igen skal være ejet og drevet aktivt i mindst ét år. Dette viser, at ændringer i driften kan forlænge processen for et planlagt generationsskifte med minimum et år, hvis ejendommene skal bringes tilbage i aktiv drift.

6.1.3.3 Delkonklusion

Analysen af ejertidskravet i aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7, viser, at bestemmelsen opstiller et centralt krav om, at udlejning af fast ejendom skal have været ejet og drevet som aktiv udlejning i minimum ét år forud for overdragelsen. Dette krav indebærer ikke alene formel ejertid, men også reel økonomisk kontrol og beslutningskompetence fra ejerens side. Det omfatter blandt andet indgåelse af lejekontrakter, regulering af husleje, vedligeholdelse og økonomiske dispositioner, der samlet dokumenterer en aktiv erhvervsmæssig drift.

Analysen viser også, at undtagelsen om "*samlet virksomhed*" giver mulighed for, at ejendomme, der ikke isoleret set opfylder ét-års-kravet, alligevel kan omfattes af successionsadgangen. Det kræver, at ejendommene er økonomisk integreret i en samlet udlejningsportefølje, hvor den samlede virksomhed reelt har været drevet aktivt i mindst ét år. Det afgørende kriterium er, at ejendommene indgår i en driftsmæssig sammenhæng, hvor økonomiske beslutninger og administration er samlet under én fælles styring. Denne fleksibilitet gør det muligt at inddrage nyopførte eller nyerhvervede ejendomme i generationsskifte, forudsat at de er økonomisk og administrativt integreret i den samlede virksomhed.

Analysen påpeger endvidere, at ejertidskravet spiller en væsentlig rolle i planlægningen af generationsskifte. Kravet om ét års aktiv drift kan i praksis udgøre en barriere, hvis der gennemføres omstruktureringer, der medfører tab af økonomisk kontrol eller udlicitering af administration til eksterne parter. I sådanne tilfælde bortfalder successionsadgangen, og ejertidskravet skal opfyldes på ny, før et generationsskifte kan gennemføres med skattemæssig succession. Dette understreger vigtigheden af nøje planlægning, hvor ejertidskravet ikke alene ses som en formel betingelse, men som et krav om faktisk erhvervsmæssig forankring, der opretholdes gennem hele perioden.

Ejertidskravet fungerer således som et centralt værn mod omgåelse af successionsreglerne ved passive kapitalanbringelser og understøtter lovgivers intention om at sikre, at overdragelse med succession kun kan ske for ejendomme, der reelt indgår i en aktiv udlejningsvirksomhed. Bestemmelsens opbygning sikrer, at succession forudsætter både økonomisk kontrol og reel driftsmæssig involvering, hvilket bidrager til at fremme langsigtet ejerskab og aktiv deltagelse fra ejerens side.

7. Sammenfatning af analyse

Denne sammenfatning har til formål at binde trådene sammen fra analysen af de tre centrale krav i aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7 – ejerkravet, kravet om aktiv udlejning og ejertidskravet samt deres betydning for anvendelsen af kildeskattelovens § 33 C ved generationsskifte af ejendomsporteføljer.

7.1 Ejerkravet

Ejerkravet udgør en central betingelse for at opnå succession ved overdragelse af udlejningsejendomme. Det kan opfyldes på to alternative måder: enten gennem en ejerandel på over 50 pct. af ejendommen eller ved rådighed over mere end 50 pct. af stemmerne i den virksomhed, der ejer ejendommen.

Analysen viser, at stemmeretsaftaler ikke i sig selv kan opfylde ejerkravet i aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7, medmindre de er økonomisk forankrede. Dette betyder, at stemmeretten skal være knyttet til en reel økonomisk ejerposition, som sikrer, at kontrollen over ejendommen ikke blot er baseret på formelle aftaler uden kapitalinteresse. I modsætning til en simpel stemmeretsaftale uden ejerandele, kræver lovens ordlyd, at stemmeretten udøves i kraft af en økonomisk tilknytning, som reflekterer reel indflydelse på ejendommens væsentlige økonomiske dispositioner. I praksis betyder dette, at ejerkravet kun kan opfyldes gennem enten direkte økonomisk ejerskab på over 50 pct. eller ved rådighed over stemmerne, hvor denne rådighed ligeledes er økonomisk underbygget.

Ejerkravet er en fleksibel model, hvor både ejerandele og stemmeret kan opfylde kravet.

7.2 Kravet om aktiv udlejning

Kravet om aktiv udlejning er en grundlæggende forudsætning for at opnå succession ved overdragelse af udlejningsejendomme. For at udlejningen kan kvalificeres som aktiv, kræves det, at ejerkredsen deltager i væsentlige økonomiske beslutninger vedrørende ejendommens drift. Dette omfatter blandt andet indgåelse af lejekontrakter, fastsættelse af lejeniveauer og beslutninger om større renoveringer og investeringer.

Analysen viser, at ekstern bistand til teknisk-administrative opgaver ikke er til hinder for aktiv udlejning, så længe ejerkredsen selv fastholder beslutningskompetencen over de økonomiske dispositioner. Det betyder, at opgaver som vedligeholdelse, ejendomsadministration og teknisk support godt kan udliciteres, uden at det påvirker successionsadgangen, hvis de væsentlige økonomiske beslutninger træffes af ejerne selv. I praksis stilles der krav om, at ejeren ikke blot fungerer som passiv udlejer, men er aktivt involveret i de strategiske beslutninger, der påvirker ejendommens økonomi. Dette indebærer, at det ikke er tilstrækkeligt at lade en administrator eller tredjemand træffe beslutninger på vegne af ejerkredsen, hvis udlejningen skal anses for aktiv. Der skal være en reel indflydelse på driftsøkonomien, som viser, at ejeren har kontrol over udlejningens væsentlige vilkår.

Sammenfattende fastlægger kravet om aktiv udlejning, at ejerkredsen selv skal træffe de økonomisk væsentlige beslutninger vedrørende ejendommen. Teknisk-administrativ bistand kan overlades til tredjemand, men det afgørende er, at strategiske beslutninger om lejevilkår og investeringer forbliver hos ejeren.

7.3 Ejertidskravet

Ejertidskravet udgør en grundlæggende betingelse for succession ved overdragelse af udlejnings-ejendomme. Kravet indebærer, at ejendommen skal have været ejet og drevet som aktiv udlejning i minimum ét år forud for overdragelsen. Dette betyder, at der ikke blot stilles krav om formelt ejerskab, men også om reel økonomisk kontrol og beslutningskompetence over ejendommens drift.

Analysen viser, at ejertidskravet ikke alene omfatter ejerskab i juridisk forstand, men også en aktiv økonomisk involvering i ejendommens administration. For at opfylde kravet kræves det, at ejeren har deltaget i væsentlige økonomiske beslutninger, herunder indgåelse af lejekontrakter, regulering af husleje, vedligeholdelse og økonomiske dispositioner, som samlet dokumenterer, at ejendommen har været drevet med erhvervsmæssigt sigte.

Der er dog mulighed for at opnå succession, selvom den enkelte ejendom ikke isoleret set opfylder ejertidskravet. Dette kan ske ved anvendelse af reglen om "*samlet virksomhed*", hvor flere ejendomme anses som én samlet enhed, forudsat at den samlede portefølje reelt har været drevet aktivt i minimum ét år. Det kræver, at ejendommene er økonomisk og administrativt integreret, således at beslutningskompetencen og økonomiske dispositioner er samlet under én fælles styring. I praksis betyder dette, at nyopførte eller nyerhvervede ejendomme kan omfattes af successionsadgangen, såfremt de indgår i en økonomisk sammenhæng med andre ejendomme, der opfylder ejertidskravet.

Det stiller imidlertid krav til dokumentation for den økonomiske integration og ejerens beslutningskompetence over den samlede virksomhed.

Sammenfattende fastlægger ejertidskravet, at udlejningsejendomme skal have været aktivt drevet i minimum ét år for at opnå succession. Undtagelsen om samlet virksomhed giver dog mulighed for, at flere ejendomme kan anses som en enhed, hvis de administreres og drives under én samlet økonomisk styring.

7.4 Samspil mellem kravene

Ejerkrauet, kravet om aktiv udlejning og ejertidskravet udgør tilsammen de tre centrale betingelser for at opnå succession ved overdragelse af udlejningsejendomme. Analysen har påvist, at de tre krav ikke alene skal vurderes isoleret, men i høj grad fungerer som indbyrdes forbundne elementer, der gensidigt påvirker hinanden.

Ejerkrauet sikrer, at overdrageren har den nødvendige kontrol over ejendommen, enten gennem direkte ejerandele eller gennem rådighed over stemmerne. Dette indebærer, at stemmeretsaftaler alene ikke er tilstrækkelige til at opfylde ejerkrauet, medmindre de er understøttet af en reel kapitalinteresse. Denne kontrol er en forudsætning for, at kravet om aktiv udlejning kan opfyldes, da det kræver, at ejerkredsen har beslutningskompetence over væsentlige økonomiske dispositioner. Uden en sådan økonomisk funderet kontrol vil det være vanskeligt for ejeren at udøve reel økonomisk indflydelse på ejendommens drift.

Kravet om aktiv udlejning understøtter på sin side ejertidskravet ved at dokumentere, at ejendommen ikke blot har været ejet i mere end ét år, men også aktivt drevet i perioden. Det er dermed ikke tilstrækkeligt at opfylde ejertidskravet gennem passiv ejertid; der skal foreligge økonomisk aktivitet og beslutningskompetence, som viser, at ejendommen har været under ejerens økonomiske kontrol.

Omvendt påvirker ejertidskravet de to øvrige krav ved at sikre en sammenhængende periode med aktiv drift og ejerskab. Dette fungerer som et værn mod omgåelse af reglerne, hvor ejendomme hurtigt skifter hænder for at opnå skattemæssige fordele. Ejertidskravet fungerer derfor som en mekanisme, der understøtter den faktiske drift og ejerens økonomiske involvering.

Sammenfattende kan det konkluderes, at de tre krav fungerer som gensidigt afhængige betingelser, der tilsammen sikrer, at overdragelse med succession kun kan ske, når ejendommen reelt drives som en aktiv udlejningsvirksomhed. Kontrol gennem ejerkrauet muliggør aktiv udlejning, som til gengæld dokumenterer opfyldelsen af ejertidskravet. Tilsammen skaber dette en sammenhængende

juridisk ramme, der beskytter mod omgåelse og sikrer, at succession kun finder sted, når alle tre krav er opfyldt.

7.5 Perspektivering til erhvervsmæssig virksomhed

Kravet om aktiv udlejning, som er centralt for succession efter de gældende regler, kan perspektiveres til den bredere vurdering af, hvornår en virksomhed anses for erhvervsmæssig i skatteretlig forstand. I modsætning til tidligere retspraksis, hvor udlejning af fast ejendom som udgangspunkt ikke blev anset for erhvervsmæssig virksomhed, indførte lovgiver med ændringen en selvstændig kvalifikation af aktiv udlejning.

Denne kvalifikation adskiller sig fra den traditionelle vurdering af erhvervsmæssig virksomhed, som primært baseres på rentabilitet og intensitet i driften. I stedet har lovgiver valgt at fokusere på ejerens økonomiske kontrol og beslutningskompetence over ejendommens væsentlige dispositioner. Det betyder, at en ejendom kan opfylde kravet om aktiv udlejning, selvom rentabiliteten er begrænset, forudsat at ejeren udøver reel økonomisk indflydelse og aktivt træffer beslutninger af væsentlig økonomisk betydning.

Perspektiveringen til erhvervsmæssig virksomhed illustrerer, at der er sket et skift i fokus fra alene at vurdere driftsresultatet til at inddrage ejerens involvering som et afgørende kriterium. Hvor det tidligere primært var de økonomiske resultater, der afgjorde, om en ejendom kunne kvalificeres som erhvervsmæssig, er det nu ejerens deltagelse i økonomiske beslutninger, der er afgørende. Dette skaber en mere fleksibel ramme for generationsskifte, idet ejendomme, der er aktivt drevet gennem ejers beslutninger, nu kan overdrages med succession, selv ved begrænsede overskud.

Denne forskel kan ses som et udtryk for lovgivers intention om at sikre, at aktiv udlejning reelt indebærer økonomisk kontrol fra ejerens side, snarere end blot økonomisk rentabilitet. Ved at indføre begrebet "aktiv udlejning" er generationsskifte blevet muligt for ejendomme, der drives professionelt, men som måske ikke i traditionel forstand ville blive betragtet som erhvervsmæssige.

Sammenfattende kan det konkluderes, at lovgivers udvidelse af successionsmuligheden til også at omfatte aktiv udlejning udgør en skattepolitisk anerkendelse af ejerens økonomiske indflydelse som en central faktor i vurderingen af erhvervsmæssig drift.

8. Konklusion

En personligt ejet virksomhed med udlejning af fast ejendom kan overdrages til et nærtstående familiemedlem efter reglerne i kildeskattelovens § 33 C, såfremt virksomheden opfylder kravene om

aktiv udlejningsvirksomhed i aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7. Dette muliggør en udskydelse af avanceskatten og sikrer en økonomisk fordel ved generationsskifte, der understøtter kontinuiteten i det familiemæssige ejerskab.

Med vedtagelsen af L 123 er der skabt en væsentlig lempelse i de økonomiske byrder forbundet med generationsskifte af virksomheder med udlejning af fast ejendom. Dette er sket gennem en udvidelse af successionsadgangen, der nu omfatter ejendomme med aktiv udlejning, hvilket blev defineret præcist i aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7. For at opnå succession skal virksomheden opfylde tre centrale krav: ejerkrav, krav om aktiv drift samt ejertidskravet.

8.1 Ejerkrav

Analysen har påvist, at overdrageren enten skal eje mere end 50 pct. af ejendommen eller råde over mere end 50 pct. af stemmerne i den virksomhed, der ejer ejendommen. Lovens ordlyd fastslår, at rådighed over stemmer alene kan opfylde ejerkravet. Dog har analysen afdækket en fortolkningsmæssig uoverensstemmelse, idet forarbejderne præciserer, at stemmeretsaftaler uden økonomisk forankring ikke kan sidestilles med reel rådighed. For at opfylde ejerkravet kræves der en økonomisk ejerandel, der afspejler en reel økonomisk risiko og interesse i virksomheden. Dette skaber en retlig spænding mellem ordlyden og forarbejderne, som efterlader retsanvenderen med en fortolkningsusikkerhed. Det er dog konkluderet, at en stemmeandel på 66,66 pct. kombineret med en ejerandel på 33,33 pct. er tilstrækkeligt til at opfylde ejerkravet.

8.2 Aktiv drift

Kravet om aktiv drift indebærer, at overdrageren bevarer beslutningskompetencen over væsentlige økonomiske beslutninger vedrørende udlejningsvirksomheden. Forarbejderne præciserer, at indgåelse af lejekontrakter og andre væsentlige økonomiske aftaler ikke må være overladt til en uafhængig tredjemand. Analysen har dog vist, at visse administrative og driftsmæssige opgaver, som eksempelvis juridisk rådgivning, administrative huslejereguleringer og løbende vedligehold, kan udliciteres, uden at virksomheden mister sin status som aktiv udlejningsvirksomhed. Dette skaber en fleksibilitet i driften, men stiller samtidigt krav til, at ejeren har den afgørende beslutningskompetence.

8.3 Ejertidskravet

Ejertidskravet indebærer, at ejendommen skal have været ejet og udlejet aktivt i mindst ét år forud for overdragelsen. Analysen har dog belyst, at nytilkøbte ejendomme kan indgå i den samlede aktive udlejningsvirksomhed, hvis de opfylder kravene til aktiv drift og er en del af en samlet

portefølje. Dette åbner mulighed for en løbende udvidelse af virksomheden, uden at successionen påvirkes. Hvis successionsadgangen påvirkes og ejendommen mister sin status som aktiv udlejningsvirksomhed, må ejertidskravet opfyldes på ny, før et generationsskifte kan gennemføres. Dette kan eksempelvis forekomme ved omstruktureringer, hvor ejerskabsstrukturen ændres, eller økonomisk kontrol mistes gennem udlicitering af centrale funktioner til eksterne parter. Dette understreger behovet for strategisk planlægning, hvor kravene til aktiv drift og økonomisk kontrol fastholdes gennem hele ejertidsperioden for at undgå skattemæssige konsekvenser ved bortfald af succession.

8.4 Formålet med L 123 og retlig afklaring

L 123 havde som formål at lette generationsskifte af ejendomsvirksomheder og sikre kontinuiteten i danske familieejede virksomheder. Analysen har vist, at de indførte lempelser i successionsadgangen i høj grad, bidrager til dette mål. Dog står det klart, at begrænsningerne i personkredsen kan underminere hensigten om en smidig overgang af ejerskab. Denne begrænsning kan være en udfordring ved generationsskifte, hvor der ikke umiddelbart er en nærtstående arving, som kan eller ønsker at videreføre virksomheden. I sådanne tilfælde kan virksomheden blive tvunget ud i et økonomisk belastende frasalg eller likvidation, da overdragelse til personer udenfor personkredsen vil udløse fuld avanceskat. Dette reducerer fleksibiliteten i generationsskiftet og kan potentielt hindre, at ejendomsvirksomheden bevares i familien.

En anden væsentlig begrænsning ved L 123 følger af indførelsen af kildeskattelovens § 33 C, stk. 1, 7. pkt. Bestemmelsen medfører, at ejendomme, der på overdragelsestidspunktet er omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens § 8 eller § 9, stk. 1, er udelukket fra at overdrages med succession. Denne undtagelse bygger på lovgivers ønske om at forhindre varigt skattebortfald ved overdragelse af skattefrie ejendomme, selvom øvrige betingelser for succession er opfyldt.

Problemet opstår dog, hvis ejendommen ændrer anvendelse til boligformål efter overdragelsen og dermed opnår skattefrihed efter ejendomsavancebeskatningsloven. Analysen har vist, at dette åbner mulighed for en utilsigtet skattefordel, idet beskatningen kan undgås fuldstændigt, selvom ejendommen ikke var skattefri på overdragelsestidspunktet. Dette synes at stå i modstrid med formålet bag succession, som netop forudsætter en udskydelse af beskatningen og ikke en ophævelse.

Denne retlige udfordring kan potentielt skabe grundlag for skattemyndighedernes tilsidesættelse af dispositionen, hvis realitetsgrundsætningen påberåbes, og det vurderes, at anvendelsesændringen var planlagt allerede ved overdragelsen.

På trods af L 123's tydelige lempelser i successionsadgangen står det klart, at visse retlige spændinger kan skabe usikkerhed i praksis. Der bør derfor overvejes yderligere afklaring enten gennem praksis eller lovgivningsmæssige præciseringer for at sikre, at formålet med lovændringen opnås fuldt ud, og at retssikkerheden for retsanvenderne opretholdes. De tre centrale krav om ejerandel, aktiv drift og ejertid muliggør skattemæssig succession, men kræver samtidig præcis retlig fortolkning.

8.5 Afsluttende bemærkning

Med vedtagelsen af L 123 blev mulighederne for skattemæssig succession udvidet betydeligt, hvilket understøtter generationsskifte i familieejede ejendomsvirksomheder. Sammenfattende viser analysen, at kildeskattelovens § 33 C, med henvisning til aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7, udgør det juridiske fundament for skattemæssig succession ved overdragelse af personligt ejede virksomheder med udlejning af fast ejendom.

9. Litteraturliste:

9.1 Love, forarbejder, cirkulære mv.

9.1.1 Kilder vedrørende ændringsloven L 123

Skatteministeriet. (2024) *Resumé forslag til lov om ændring af boafgiftsloven, aktieavancebeskatningsloven og forskellige andre love*. Offentliggjort den 28. juni 2024.

Skatteministeriet (2025). *L 123 – Forslag til lov om ændring af boafgiftsloven, aktieavancebeskatningsloven og forskellige andre love*. Fremsat af skatteminister Rasmus Stoklund (S) under folketingssamlingen 2024-25. Fremsat den 22. januar 2025.

Skatteministeriet (2025). *L 123 – Forslag til lov om ændring af boafgiftsloven, aktieavancebeskatningsloven og forskellige andre love*. 2. behandling, optrykt 3. april 2025. Efter afstemning i Folketinget ved 2. behandling den 3. april 2025.

Skatteministeriet (2025). *L 123 – Forslag til lov om ændring af boafgiftsloven, aktieavancebeskatningsloven og forskellige andre love*. 3. behandling og vedtaget den 8. april 2025. Vedtaget af Folketinget ved 3. behandling den 8. april 2025.

Skatteministeriet (2025). *L 123 – Betænkning afgivet af Skatteudvalget*. Afgivet den 27. marts 2025.

Skatteministeriet (2025). *L 123 – Bilag I. Høringsnotat og høringssvar*, fremlagt af skatteminister Rasmus Stoklund den 22. januar 2025.

Skatteministeriet (2025). *L 123 – Spørgsmål nr. 13 af 27. februar 2025*. Offentliggjort den 10. marts 2025

Skatteministeriet (2025). *L 123 – Spørgsmål nr. 1 af 6. februar 2025*. Offentliggjort den 10. februar 2025

9.1.2 Cirkulære

Skatteministeriet (1982). *Cirkulære nr. 185 af 17. november 1982 om værdiansættelsen af aktiver og passiver i dødsboer m.m. og ved gaveafgiftsberegning*. (Downloadet fra Karnov 03.02.2025).

Skatteministeriet (1988). *Cirkulære nr. 135 af 4. november 1988 om opkrævning af indkomst- og formueskat efter kildeskatteloven*. (Downloadet fra Karnov 03.02.2025).

Skatteministeriet (2021). *Cirkulære nr. 9792 af 27. september 2021 om ændring af cirkulære om værdiansættelsen af aktiver og passiver i dødsboer m.m. og ved gaveafgiftsberegning*. (Downloadet fra Karnov 03.02.2025).

9.1.3 Tidligere lovgivning

Skatteministeriet (1988). *L 51 – Forslag til lov om ændring af forskellige skattelove (Succession ved familieoverdragelse)*. Fremsat af skatteministeren under folketingssamlingen 1988-89. Stadfæstet som lov nr. 763 af 14. december 1988.

Skatteministeriet (2017). *L 211 – Forslag til ejendomsvurderingsloven*. Fremsat af skatteministeren under folketingssamlingen 2016-17. 3. behandlet og vedtaget den 2. juni 2017. (Downloadet fra Karnov 19.03.2025).

9.1.4 Betænkninger

Skatteudvalget (2008). *Betænkning over Forslag til lov om ændring af aktieavancebeskatningsloven, dødsboskatteloven og kildeskatteloven*. (LFB 2008-05-21 nr.167). Fremsat den 21. maj 2008.

9.2 Afgørelser:

SKM.2006.21.VLR

U.2013.2956.H

SKM2014.732.LSR

SKM2018.338.LSR

SKM2020.43.LSR

SKM2021.495.SR

SKM2022.3.ØLR

SKM2024.33.HR

SKM2025.26.ØLR

SKM2025.54.BR

SKM2025.106.SR

SKM2005.78.HR

9.3 Litteratur

Serup, M. (2019). *Generationsskifte - omstrukturering* (3. udgave). Karnov Group.

Hansen, J. & Werlauff, E. (2023). *Den juridiske metode – en introduktion* (3. udgave). Djøf forlag

Olsen, Henrik Palmer. (2024). *Lærebog i juridisk metode* (1. udgave). Djøf forlag

Bolander, J., Madsen, L., Langhave, I., Laursen, A.N. (2023) *Lærebog om indkomstskat* (20. udgave). Djøf forlag.

Pedersen, J., Kerzel, M., Ferniss, J., Eriksen, C.H. (2024) *Skatteretten I* (10. udgave). Karnov Group.

9.4 Anden litteratur

Skatteministerien (2025). *SAU Alm.del. Spørgsmål 229 af 19. februar 2025*. Endeligt besvaret og offentliggjort den 17. marts 2025.

Skatteministeriet (2025). *Den Juridiske Vejledning 2025-I*. C.C.1.1.1 Begrebet selvstændig erhvervsvirksomhed. Version 3.14 – 31.01.2025.

Skatteministeriet (2025). *Den Juridiske Vejledning 2025-I*. C.C.1.2.3.4 Sommerhusudlejning. Afgrænsningen mellem erhvervsmæssig virksomhed og ikke erhvervsmæssig virksomhed. Version 3.14 – 31.01.2025.

Skatteministeriet (2025). *Den Juridiske Vejledning 2025-I*. C.C.1.3.1 Generelt om afgrænsningen af erhvervsmæssig virksomhed over for ikke-erhvervsmæssig virksomhed. Version 3.14 – 31.01.2025.

Skatteministeriet (2025). *Den Juridiske Vejledning 2025-I*. C.C.6.7.2 Succession efter KSL § 33 C. Version 3.14 – 31.01.2025.

Skatteministeriet (2025). *Den Juridiske Vejledning 2025-1*. C.H.2.1.8.2 Afståelses- og anskaffelses-summen ved andre overdragelser end almindeligt salg/køb. Version 3.14 – 31.01.2025.

Skatteministeriet (2025). *Den Juridiske Vejledning 2025-1*. C.H.2.1.9.1 Om opgørelse og beskatning af skattepligtig fortjeneste og tab ved afståelse af fast ejendom. Version 3.14 – 31.01.2025.

Skatteministeriet (2025). *Den Juridiske Vejledning 2025-1*. C.H.2.3.2.3 Interessentskaber med videre (transparente selskaber). Version 3.14 – 31.01.2025.