



Generationsskifte i ejendomsbranchen

Cand. Merc. Aud. | Aalborg Universitet

Dato: 5. januar 2026

Antal anslag: 192.940

Camilla Lykke Andersen | 20220755
Mathias Jordan Svendsen | 20221773

Vejleder: Henrik Kjellerup Bro

Abstract

In Denmark, the generational transfer of family-owned businesses is subject to changing rules regarding inheritance and gift tax, which creates both challenges and opportunities. This master's thesis examines succession as a method for transferring ownership without immediate taxation, focusing on family succession and transfer to employees. The new rules that came into effect in 2025 have eased the requirements for property companies, making it easier to apply succession methods. The gift tax has been reduced to 10%, making gift transfers more attractive. A case analysis of Ejendomsselskabet ApS shows that the company is financially stable and well-prepared for a generational transfer, despite declining liquidity. The legal changes have opened new opportunities for business succession, but complexity and costs remain a challenge. Additionally, there are differences between Denmark and its Nordic neighbors, where gift tax has been abolished, facilitating generational transfers. To succeed in the generational transfer, careful planning and the involvement of advisors are required to facilitate dialogue about the family's wishes and goals, as the soft values are often just as important as the financial ones.

Contents

1. Indledning og opgavens formål	1
1.1 Indledning	1
1.2 Problemstilling.....	3
1.3 Problemformulering	3
1.4 Afgrænsning	4
1.5 Forkortelsesregister	5
1.6 Metode.....	6
1.6.1 Retsdogmatisk metode	6
1.7 Empiri	7
1.7.1 Sekundær data	7
1.7.2 Kildekritik	8
1.8 Videnskabsteori	8
1.9 Struktur	10
2. Indledende overvejelser i forbindelse med generationsskifte	11
2.1 Generationsskifte af virksomheder	11
2.2 Three-Circle Model of Family Business	12
2.3 Metoder til overdragelse	14
3. Succession	15
3.1 Definition af succession	15
3.2 Familieoverdragelse med succession.....	15
3.2.1 Betydning for overdrager	16
3.2.2 Betydning for overtager	16
3.3 Overdragelse til medarbejder	18
3.4 Overdragelse til tidligere ejere	19
3.5 Pengetanksregel	20
3.6 Ændring i lovgivningen.....	21
3.6.2 Pengetanksregelen	21
3.7 Delkonklusion.....	22

4. Gaver og værdiansættelse	23
4.1 Værdiansættelse	23
4.2 Gaver	25
4.2.1 Ændring i lovgivning for bo- og gaveafgift	26
4.2.2 Søkende som nærtstående familiemedlem	27
4.3 Beregning ved gaveoverdragelse	28
4.4 Skematisk værdiansættelse	29
4.4.1 Den regulerede egenkapital	29
4.4.2 Den kapitaliserede merindtjening	31
4.4.3 Betingelser for at benytte metoden	33
4.4.4 Analytisk vurdering af metoden	33
4.5 Delkonklusion	34
5. Generations- og omstrukturingsmodeller	35
5.1 Spaltning	35
5.1.2 Med og uden tilladelse	36
5.1.3 Delkonklusion	37
5.2 A/B Modellen	37
5.2.1 Er A/B modellen stadig relevant i dag?	38
5.3 Aktieombytning	42
5.4 Generationsskifte i Norden	43
5.4.1 Gave- og arveafgift	44
5.4.2 Beskatning ved overdragelse	44
5.4.3 Sammenholdt til Danmark	45
5.4.4 Delkonklusion	47
6. Præsentation af virksomhed	48
6.1 Resultatopgørelse	49
6.2 Aktiver	50
6.3 Passiver	51
6.3.1 Delkonklusion	52

6.4 Fremtidsudsigter	53
6.5 Lemper lovændringen generationsskiftet for Ejendomsselskabet ApS?	55
6.5.1 Lever ejendomsselskabet op til betingelserne?	55
6.5.2 Har lempelserne haft betydning for ejendomsselskabet?.....	57
6.5.3 Risici og faldgruber	58
6.5.4 Delkonklusion	60
7. Overdragelse med succession og gave	61
7.1 Overdragelse ved spaltning.....	61
7.1.2 Spaltning af Ejendomsselskabet ApS	63
7.1.3 Spaltning af Mors Holding ApS	69
7.1.4 Skattemæssig konsekvens ved spaltning.....	70
7.2.5 Delkonklusion	71
7.2 Delvis overdragelse med succession og gave	72
7.2.1 Skematisk værdiansættelse og case beregning	74
7.2.3 Delkonklusion	83
8. Overdragelse med A/B Model	84
8.1 Opdeling af aktieklasser og beregning af forlods udbyttet.....	84
9. Overdragelse ved salg.....	88
9.1 Udlodning.....	89
9.2 Salg.....	89
9.3 Finansiering	90
9.4 Delkonklusion.....	91
10. Sammenligning og analyse af de tre scenarier	91
10.1 Økonomisk og skattemæssig fordel	92
10.2 Kontrol og indflydelse.....	93
10.3 Komplexitet	93
Delkonklusion	94
11. Diskussion	94
11.1 Opfylder lovændringens sit formål?	94

11.1.1 Retskrav på skematisk værdiansættelse	95
11.1.2 Risici og faldgruber.....	96
11.1.3 Succession for udlejningsvirksomhed	96
11.1.4 Skatteministeriet mod politikkerne.....	98
11.1.5 Afrunding.....	98
11.2 Imødekommelse af bløde værdier	99
Delkonklusion	101
12. Konklusion	102
Bibliografi	106
Bilag.....	110
Bilag 1.....	110
Bilag 2 – seneste fem årsrapporter	111

1. Indledning og opgavens formål

1.1 Indledning

Ved planlægningen af generationsskifte af ejendomsselskaber har mange selskaber skulle forholde sig til begrebet ”pengetanksreglen”. Dette har stor betydning for virksomhedsejerens mulighed, for at lade sin virksomhed overdrage med succession.

Den 9. april 2025 vedtog Folketinget ved 3. behandling endeligt Lov nr. 369 af 09/04/2025 - ændringer til boafgiftsloven, som indførte lempelser for generationsskifter af erhvervsvirksomheder (Stoklund, 2025).

Et generationsskifte kan gennemføres på mange måder. Der findes flere generationsskifte-modeller, som er kendt i praksis. Hvilken model man vælger, afhænger i høj grad af virksomhedens eksisterende struktur, de skattemæssige konsekvenser ved de forskellige modeller, samt de ønsker og behov familien måtte have i forhold til at bevare kontrol, indflydelse eller økonomisk udbytte.

Et typisk generationsskifte strækker sig ofte over mange år, og derfor er det vigtigt at starte planlægningen i god tid. Dette skyldes blandt andet, at nogle modeller kræver forudgående tilpasninger i selskabsstrukturen, eksempelvis oprettelse af holdingselskaber eller gennemførelse af aktieombytninger. Samtidig kan skattemæssige regler, såsom reglerne om succession eller eventuelle skattefrie omstruktureringer, gøre det fordelagtigt at sprede skiftet ud over flere år for at undgå store engangsbelastninger eller for at opnå bedst mulige vilkår.

Planlægningen af generationsskiftet skal samtidig tage højde for virksomhedens værdiansættelse, idet denne danner grundlag for, hvordan overdragelsen skal ske, og hvilke skattemæssige konsekvenser der følger. Endelig er det væsentligt at inddrage familiens ønsker i processen – eksempelvis om virksomheden skal forblive i familiens hænder, hvordan ejerskab og ledelse skal fordeles fremadrettet, og hvordan eventuelle arvinger, der ikke ønsker at deltage aktivt i virksomheden, skal tilgodeses.

Derudover bør man overveje, hvordan generationsskiftet skal finansieres, da det ofte indebærer omfattende økonomiske dispositioner. Dette kan for eksempel ske via indtjening i

virksomheden, lån, eller ved at sælge dele af virksomheden, enten internt i familien eller til eksterne investorer. Et vellykket generationsskifte kan samlet ses som et resultat af grundig planlægning, inddragelse af relevante rådgivere, og løbende dialog mellem alle involverede parter.

Som revisor kan man have en længerevarende kunderelation. Det vil derfor være sandsynligt, at man under sin revisorkarriere får brug for at kunne rådgive om generationsskifte. Dette er motivationen til valget af emnet generationsskifte som en del af specialet på Cand.merc.aud. Vi ønsker at kunne stå som en stærk rådgiver, som kan assistere virksomhedens ejer i en ansvarsbevidst proces omkring generationsskiftet.

1.2 Problemstilling

De seneste ændringer i reglerne for bo- og gaveafgift har haft væsentlig betydning for overdragelsen af familieejede virksomheder (Danske Bank, 2025). Ændringerne har påvirket de økonomiske rammer for generationsskifte og skabt øget fokus på værdiansættelsen af virksomhederne, da ændringerne påvirker afgiftsberegningen.

Ændringerne i bo- og gaveafgift har derfor gjort det mere komplekst at planlægge et skattemæssigt og økonomisk optimalt generationsskifte, hvorfor der opstår behov for at belyse, hvordan ændringerne påvirker værdiansættelsen og de eventuel økonomiske konsekvenser for både overdrager og modtager. Vi vil samtidig belyse, hvorvidt det er mest optimalt at foretage et fuldt eller løbende generationsskifte.

Der tages udgangspunkt i en case virksomhed, som er blevet anonymiseret. Case virksomheden er en ægte eksisterende virksomhed, men enkelte fiktive elementer er medtaget, som for eksempel familiens ønsker og behov. Virksomheden bliver nærmere præsenteret i afsnit 6.

1.3 Problemformulering

Ud fra ovenstående beskrivende forhold, så udmundes dette i følgende problemstilling:

”Hvordan påvirker de seneste ændringer i bo- og gaveafgiftslovgivningen mulighederne og de økonomiske konsekvenser ved generationsskifte i danske familieejede ejendomsselskaber, og hvilke modeller for generationsskifte er mest hensigtsmæssige under de nye regler?”

Problemformuleringen søges besvaret ved at undersøge følgende underspørgsmål:

1. Hvilke centrale lovændringer er indført for bo- og gaveafgift i forbindelse med generationsskifte af erhvervsvirksomheder, og hvordan adskiller de sig fra tidligere regler?
2. Hvordan påvirker de nye regler værdiansættelsen af ejendomsselskaber ved generationsskifte, og hvilke metoder skal anvendes?

3. Hvilke skattemæssige og økonomiske konsekvenser har de nye regler for både overdrager og overtager i et generationsskifte?
4. Hvilke modeller for generationsskifte er relevante for familieejede ejendomsselskaber, og hvad er fordele og ulemper ved hver model under de nye regler?
5. Hvordan adskiller de danske regler sig fra reglerne i andre nordiske lande, og hvilke implikationer har det for danske familieejede ejendomsselskaber?
6. Hvordan kan rådgivere bedst støtte virksomhedsejere i planlægningen og gennemførelsen af et generationsskifte under de nye regler, herunder håndtering af både økonomiske og bløde værdier?
7. Hvilke risici og faldgruber bør man være opmærksom på ved generationsskifte af ejendomsselskaber efter de nye regler?

1.4 Afgrænsning

Specialet vil omhandle generationsskifte i danske familieejede virksomheder, hvor der vil tages udgangspunkt i en case virksomhed samt hvorvidt dette skal overdrages helt eller delvist. Fokus vil være på værdiansættelse af case virksomheden samt de økonomiske konsekvenser i forbindelse med ændringerne i bo- og gaveafgift. Der fokuseres udelukkende på case virksomheden samt familieejede ejendomsselskaber, hvorfor der ses bort fra generationsskifte af privat formue, fast ejendom eller andre ikke-erhvervsmæssige aktiviteter. Ligeledes behandles børsnoterede selskaber, internationale selskaber og større koncerner ikke, da de ofte er underlagt et andet regelsæt end mindre og mellemstore familieejede virksomheder.

Specialet vil yderligere tage udgangspunkt i de ændringer der er for bo- og gaveafgift, som har haft betydning for generationsskifte i 2025, herunder ændringer til værdiansættelsen. Ændringer uden væsentlig økonomisk betydning, vil derfor ikke blive behandlet. Ikke væsentlige økonomisk betydning vurderes at være under 100 t.kr. for opgavens case virksomhed.

Specialet vil samtidig ikke behandle de øvrige juridiske aspekter og regler ved et generationsskifte end de – i problemstillingen oplistede områder. For eksempel vil der ikke blive nævnt noget om generationsskifte af enkeltmandsvirksomheder, da dette har ingen relevans for besvarelsen af problemformuleringen.

Denne afhandling vil tage udgangspunkt i et familieejede ejendomsselskab, hvortil der undersøges konsekvenserne for selskabet og familien bag, i forbindelse med ændringen af lovgivningen for generationsskifte. Ejendomsselskabet vil i denne afhandling blive anonymiseret og omtalt som 'Ejendomsselskabet ApS' af hensyn til ejerne økonomiske situation. Ligesom at familiens medlemmer vil blive omtalt mor, søn og datter.

I afhandlingen bliver opdeling i ejerlejligheder nævnt som en mulig løsning i forbindelse med spaltning. Hele den retslige behandling af dette område vil ikke blive gennemgået nærmere.

Modellerne Black-Scholes modellen og binominalmodellen vil blive gennemgået i opgaven. Disse vil dog ikke blive behandlet på anden vis end den benævnelse der er. Der er fastsat et beløb på baggrund af dette, men ikke yderligere behandlet.

1.5 Forkortelsesregister

BAL	Boafgiftsloven
L 123	L 123 Forslag til lov om ændring af boafgiftsloven, aktieavancebeskatningsloven og forskellige andre love.
ABL	Aktieavancebeskatningsloven
FUL	Fusionsskatteloven
KSL	Kildeskatteloven
LL	Ligningsloven
SLL	Selskabsloven

PSL	Personskatteloven
SKM	Skatteministeriet
TSS	Told- og Skattestyrelsen

1.6 Metode

1.6.1 Retsdogmatisk metode

Formålet med analysen er at belyse, hvordan lovændringerne har påvirket de skattemæssige regler ved et generationsskifte af et ejendomsselskab og, i særdeleshed, hvordan fortolkningen af disse har betydning for revisors rådgivning i praksis. Derfor vil den juridiske analyse bygge på klassisk rets dogmatisk metode. Denne metode anvendes når man har for øje, at beskrive, fortolke og systematisere gældende ret (Larsen & Rasmussen, 2022, s. 105-110). Dette er netop tilfældet her, da der undersøges hvilke principper i dansk skatteret, der regulerer et generationsskifte. Eller mere konkret, anvendes både juridiske, økonomiske og revisionsfaglige perspektiver for at vurdere, hvordan et konkret ejendomsselskab skal vurderes, og om det før lovændringen ville være anset som passiv kapitalanbringelse.

En stor del af analysen vil derfor tage afsæt i relevante retskilder. Til at identificere, fortolke samt vurdere de juridiske ændringer der bliver brugt lovgivning, forarbejder, administrativ praksis i form af SKM-afgørelser til at belyse og afklare pengetanks-problematikken. Juridisk vejledning på området vil blive brugt til at fortolke lovens bestemmelser.

Disse retskilder har en hierarkisk inddeling og forrang for hinanden. Nedenfor oplistes den hierarkiske virkning af retskilderne, som er benyttet i denne kandidatafhandling:

Grundloven er i toppen og er hævet over de øvrige love. Lovene kommer dernæst, men er den mest vigtige i relation til afhandlingen. Bekendtgørelser er næste i hierarkiet og har forrang for cirkulærer og juridisk vejledning. I undersøgelsen benyttes retspraksis herunder SKM-afgørelser som har lavest status i retskildernes fordeling. For specifikke områder vil

retspraksis dog være det bedste sted at finde rettesnor. Det er for eksempel ved undersøgelsen af A/B-modellen, som er en praksisskabt model, hvorfor der ikke er indarbejdet afgrænsninger til denne model i loven.

I specialet vil der tages afsæt i et ejendomsselskab, hvor det vurderes, hvordan de skatteretlige aspekter vil påvirke et eventuelt generationsskifte samt hvilken betydning lovændringerne på området har for ejendomsselskaber i særdeleshed.

Analysen søger dermed at forene teori, lovgivning og praksis for at give et samlet billede af, hvordan generationsskifte bør håndteres under de nye regler specifikt for et ejendomsselskab.

1.7 Empiri

1.7.1 Sekundær data

Til opgaven er der blevet gjort brug af en række sekundære data. Dette dækker både over faglitteratur, internetsider samt data fra case virksomheden, Ejendomsselskabet ApS, som blandt andet består af årsrapporter. Den sekundære data er brugt til at indsamle information om selve virksomheden samt den lovgivning, som påvirker værdiansættelsen ved generationsskifte.

Den faglitteratur der er blevet brugt, består primært af lærebøger fra pensum på nuværende uddannelse, samt lærebøger fra tidligere uddannelse, som vurderes at være relevant til at besvare opgavens problemformulering. Disse bøger bygger på en høj faglig viden, inden for skat og værdiansættelse og er blevet brugt til at samle information og viden om gældende skatteret samt hvilken værdiansættelsesmetode, der findes relevant til at besvare opgavens problemformulering. Derudover er der blevet gjort brug af eksterne materiale, såsom rapporter fra Skatteministeriet samt relevante rapporter fra rådgivningsvirksomheder.

Udover førnævnte litteratur, er der gjort brug for af forskellige internetkilder. Disse kilder er primært brugt til at afdække de lovgivningsmæssige ændringer samt fortolke og forstå den gældende lovgivning. Denne data er derfor blevet benyttet, til at danne et grundlæggende kendskab til både den nye og tidligere lovgivning inden for bo- og gaveafgift. Internetkilder

omfatter primært fortolkninger til lovgivningen. Den viden, som vi har kunne indsamle fra lovgivning, har været særlig relevant for at danne et grundlag for, hvilke faktorer der er blevet påvirket, herunder de økonomiske aspekter. Internetkilder omfatter også nyhedssider fra andre relevante rådgivere, som har fortolket på lovændringen og givet deres udlæg på virkningen heraf.

Udover de juridiske internetkilder, er der samtidig gjort brug af forskellige artikler. Disse artikler er primært brugt til at indsamle yderligere viden til vores metodeafsnit samt artiklerne med reaktioner fra virksomhedsejere, omkring lovændringen for bo- og gaveafgift.

1.7.2 Kildekritik

For hver enkelt datakilde anvendt i denne afhandling er der taget stilling til hvorvidt kilderne er relevante og valide. Det er meget afgørende for udfaldet af undersøgelsen, da der behandles en lovændring vedtaget i samme år som tilblivelsen af afhandlingen.

Der er desuden taget stilling til kildernes eventuelle bias og motivation. Hovedsaligt er der anvendt retskilder og fortolkning heraf. Fortolkningerne er omhyggeligt valgt ud, så det udelukkende er anerkendte rådgivningsfirmaer eller litteratur fra respekterede fagpersoner på området. For eksempel er Lærebog om indkomstskat benyttet i høj grad i den redegørende del af afhandlingen. Se bibliografien sidst i rapporten for udgave, forlag med videre.

Denne fremgangsmåde for valget af kilder gør det muligt at sikre, at det empiriske grundlag for analysen hviler på solide og troværdige kilder. Det øger validiteten af undersøgelsens hovedpointer og konklusioner. Den kritiske tilgang bidrager samtidig til at minimere risikoen for misvisende og fejlfortolkede resultater.

1.8 Videnskabsteori

Forud for opgaven har vi gjort os nogle forskellige videnskabelige overvejelser, som har været med til at påvirke opgavens retning. Flere videnskabelige metoder er blevet overvejet forud det endelige metodevalg, herunder hermeneutikken, positivismen og pragmatisme.

Positivismen blev, som en af de første videnskabelige metoder, grundlagt af den franske filosof, Augustus Comte, i 1800-tallet (Ahrenkiel, 2020). Comte mente, at enhver teori bygger på empiriske data samt at videnskaben skulle baseres på dét, der kan observeres, måles og

verificeres (Thurén, Forskellige veje til sandhed, 2021). Positivismen er relevant i denne opgave, da den blandt andet bygger på kvantitative analyser, i form af værdiansættelse ved generationsskifte efter ændringerne i lovgivningen for bo- og gaveafgift.

Hermeneutikken blev oprindeligt grundlagt af Friedrich Schleiermacher og er siden hen blevet videreført og udviklet af Wilhelm Dilthey og Hans-Georg Gadamer. Hermeneutikken handler om læren, om at forstå og fortolke på hvorfor man handler, som man gør (Schmidt, n.d.).

Inden for hermeneutikken fokuseres der på forforståelsen ud fra den hermeneutiske cirkel, som handler om sammenhængen mellem forforståelse og erfaring samt teori og praksis. Cirklen bygger på en større erfaring, vil give en bedre forforståelse. Man udvikler derved ens forforståelse fra fordom til virkelig forståelse (Thurén, Humanistisk metode, 2021). Hermeneutikken kommer særligt til udtryk i opgaven i form af, værdiansættelse af case virksomheden.

Målet er at få indsigt i, hvordan fagpersoner oplever og håndterer ændringerne i lovgivningen i praksis. Ved at undersøge lovtekster og fortolkning heraf vil det ikke være muligt at opnå en entydig sandhed, men i stedet at forstå de forskellige fortolkninger og perspektiver. Jo dybere tilgang man får til den hermeneutiske cirkel, jo mere vil man være i stand til at tilpasse ens forforståelse i retning af den korrekte opfattelse af konteksten.

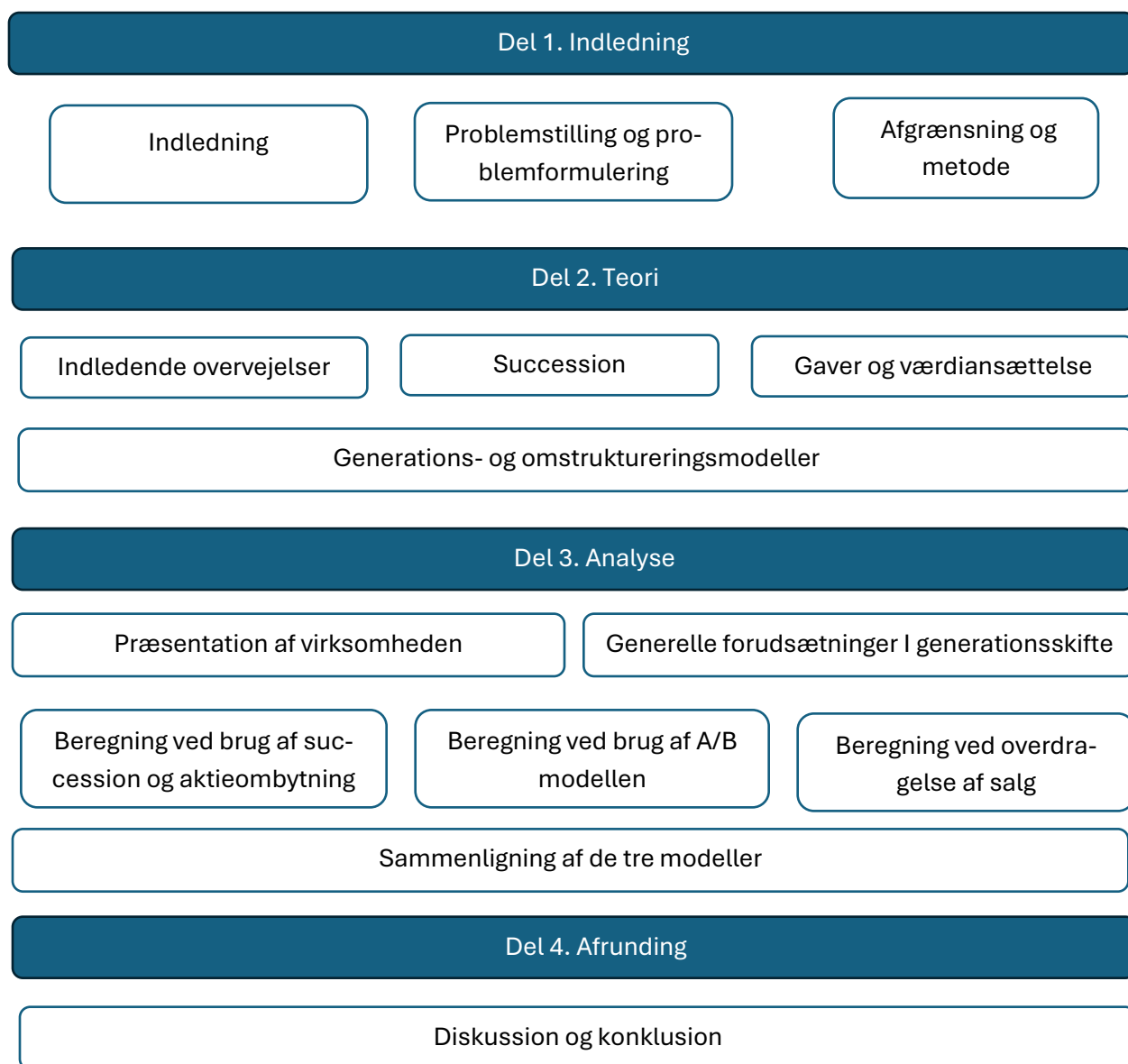
I modsætning til de to forrige videnskabsteorier er pragmatisme ikke en klassisk videnskabs-teoretisk retning. Den pragmatisme opstod omkring 1870 af den amerikanske filosof, Charles Peirce (Løgstrup, 2020). Ifølge den pragmatisme bliver viden bygget på, den praktiske virkelighed. Man vil derfor ikke kunne opnå ny viden, uden at interagere direkte med verden og virkeligheden. For pragmatismen er det ikke afgørende, hvilken videnskabsteori der anvendes, men i stedet hvilke metoder, der besvarer spørgsmålet bedst muligt.

I denne opgave er den pragmatisme tilgang relevant, da problemformuleringen undersøges ved hjælp af både kvantitative og kvalitative metoder. I den kvantitative del søges der at måle lovændringens faktiske økonomiske effekter, hvorimod den kvalitative del søger at opnå forståelse af revisors fortolkninger. Den pragmatisme tilgang understøtter formålet om at skabe

både empirisk og praktisk forståelse af, hvordan ændringer i lovgivningen påvirker værdiansættelsen ved generationsskifte.

1.9 Struktur

For at danne et overblik over opgaven og dens indhold, er der blevet udarbejdet nedenstående overblik. Del 1 dækker over opgavens indledende kapitler, hvortil del 2 dækker over opgavens teoretiske ramme samt beskrivelse af metodevalg. Del 3 dækker over opgavens analyse og til sidst dækker del 4 over opgavens afrunding.



Figur 1 Opgavens struktur

Opgavens indledning, som beskrives i del 1, vil fører videre til selve problemstillingen samt opgavens problemformulering.

Del 1 indeholder samtidig en afgrænsning, hvortil der blandt andet afgrænses til de nyeste ændringer i lovgivningen for generationsskifte. Derudover vil metodeafsnittet også blive gennemgået i del 1. Selve metodeafsnittet består af den anvendte videnskabsteori. I teoriafsnittet gennemgås opgavens analyse modeller og metoder, herunder blandt andet A/B model og skematisk værdiansættelse. Del 2 indeholder henholdsvis den teoretiske ramme, som vil danne rammen om opgaven samt beskrivelse af omstruktureringsmodeller.

Opgavens analyseafsnit er udarbejdet i del 3, hvor der ses på værdiansættelsen ved generationsskifte med afsæt i den nye lovgivning for generationsskifte og effekten heraf undersøges nærmere. Analyseafsnittet leder derfor op til del 4, som indeholder en diskussion af analysen samt dens resultater, som bliver afrundet i en konklusion.

2. Indledende overvejelser i forbindelse med generationsskifte

2.1 Generationsskifte af virksomheder

Udtrykket generationsskifte dækker over overdragelsen af ejerskabet og/eller ledelsen af en virksomhed, fra én ejer til den næste generation. Generationsskifte af virksomheder, sker ofte inden for familien (for eksempel fra forældre til barn/børn) eller til nære medarbejdere (Bolander, Madsen, Laursen, & Langhave, Virksomhedsoverdragelse og generationsskifte, 2021). Formålet med at foretage generationsskifte, er primært at sikre virksomhedens fortsatte drift, på en måde hvor man tager hensyn til de økonomiske, juridiske og familiære forhold. Ofte kan man også have interesse i at overdrage virksomheden ved generationsskifte, for at sikre, at virksomheden fortsat vil blive drevet efter nogle bestemte værdier.

Når en ejer overdrager hele eller dele af virksomheden, vil det som udgangspunkt udløse en beskatning. Den skattemæssige konsekvens afhænger af hvilken type virksomhed, der overdrages samt på hvilken måde der sker overdragelse.

Inden for generationsskifte kan man overdrage efter realisationsbeskatning, kildeskatteloven eller aktieavancebeskatningsloven (Bolander, Madsen, Laursen, & Langhave, Virksomhedsoverdragelse og generationsskifte, 2021).

Hvis der er tale om et selskab, der bliver overdraget, sker der overdragelse af aktier. I dette tilfælde, er det derfor bestemmelserne i aktieavancebeskatningsloven, der er gældende (Bolander, Madsen, Laursen, & Langhave, Virksomhedsoverdragelse og generationsskifte, 2021). Er det i stedet selve aktiviteten, der bliver overdraget, vil de skattemæssige konsekvenser afhænge af, hvilke aktiver og passiver, der bliver overdraget. Som udgangspunkt gør det sig gældende, at der vil være beskatning efter avancebeskatningsloven, når det er aktiver og passiver, der er omfattet af overdragelsen.

Når man foretager generationsskifte, er der to tidspunkter, som er væsentlige i forhold til de skattemæssige konsekvenser. Det ene er tidspunktet for overdragelsesdagen, som er datoen for købers overdragelse af virksomhedens aktiver. Et andet tidspunkt er skæringsdagen, som er datoen for opdeling af virksomhedens indtægter og udgifter mellem køber og sælger (Bolander, Madsen, Laursen, & Langhave, Virksomhedsoverdragelse og generationsskifte, 2021). I de fleste tilfælde vurderes det at disse to tidspunkter vil være sammenfaldene.

2.2 Three-Circle Model of Family Business

Et generationsskifte handler ikke blot om de hårde værdier, som selskabets værdiansættelse, type af overdragelsesmetoder med mere. Det handler også i høj grad om de bløde værdier, herunder de personer som det involverer. For at gennemgå de bløde værdier, vil der gøres brug af Three-Circle Model of Family Business.

Three-Circle Model blev udviklet af Renato Tagiuri og John David ved Harvard Business School tilbage i 1978 og er en af de mest anvendte teoretiske rammer til at forstå dynamikken familieejede virksomheder (Davis, 2018). Modellen består af tre cirkler, som overlapper hinanden.

De tre cirkler repræsenterer henholdsvis, familie, ejerskab og virksomheden. Modellen bruges som et værktøj til at identificere roller, interesser samt potentielle konflikter i familie-virksomheder.

Familie

Den første cirkel består af familie. Cirklen omfatter alle familiemedlemmer, uanset om de ejer eller arbejder i virksomheden. I denne cirkel er der fokus på relationer, værdier og harmoni (Davis, 2018). Det er også i denne cirkel, at der opstår spørgsmål om generationsskifte og arv. For nogle kan det være vigtigt, at virksomheden bliver i familien, hvilket kan føre til at nogle yngre generationer føler sig presset til at indgå et generationsskifte og i andre tilfælde, kan den yngre generation måske have nogle tanker og planer om den fremtidige strategi, som ikke er i tråd med hvordan den ældre generation har drevet forretning på.

Ejerskab

Den anden cirkel består af ejerskab og dækker over alle ejerandele i virksomheden. Herunder både familiemedlemmer og eventuelt eksterne investorer. Fokus i denne cirkel er særligt ejerstruktur, udbyttepolitik, beslutninger og kontrol (Davis, 2018). Denne cirkel er derfor meget relevant for virksomheder, der står overfor generationsskifte, da den dækker over nogle emner, som kan skabe spændinger i en familie alt efter hvilken fordeling der bliver lavet og særligt, hvis der bliver lavet en skæv fordeling af ejerskab og kontrol.

Virksomhed

Den tredje og sidste cirkel består af selve virksomheden. Cirklen dækker over alle dem, der arbejder i virksomheden, uanset om de er familie eller ej og uanset om de har ejerandele. I denne cirkel er der fokus på virksomhedskulturen, videreførelsen af værdier, drift og tillid fra de ansatte (Davis, 2018). I virksomheden kan der opstå ubalance og konflikter, såfremt et familiemedlem ansættes eller får ejerandele, som vurderes ikke at have de nødvendige kompetencer eller måske har en anden strategi for virksomheden.

2.3 Metoder til overdragelse

Når et selskab skal generationsskiftes, er der forskellige måder, hvorpå man kan foretage overdragelse på. Ved valg af overdragelsesmetode, skal der tages højde både det selskabsretlige, finansielle og særligt det skatteretlige. Et generationsskifte, som typisk udløser en form for beskatning og det er derfor ofte både i overdragerens og overetagers interesse, at minimere skatten så meget som muligt. Tidspunktet for generationsskifte, kan også spille en rolle i den overdragelsesmetode, som man vælger.

Samtidig kan der være forskellige interesser for selve værdiansættelsen, da en overdrager typisk, er mest interesseret i en høj værdiansættelse samt minimere skatter og afgifter, hvorimod overtageren typisk vil være interesseret i en lavere købspris. For overtageren, vil der også typisk opstå et spørgsmål om finansiering af overdragelsen af et selskab. Her kan det være relevant at undersøge succession eller A/B modellen, som et værktøj til at foretage generationsskifte.

I A/B modellen foretager man en opdeling af A- og B-aktier. Metoden giver mulighed for, at man, som overdrager, kan overdrage den økonomiske del af selskabet og stadig bibeholde sine stemmerettigheder (Bolander, Madsen, Laursen, & Langhave, A/B-model som led i omstrukturering og generationsskifte, 2021). Modellen er oplagt, hvis man ønsker en længere overdragelsesperiode, hvor både overdrager og overtager, vil være involveret i selskabet i en periode. A/B-modellen og dens anvendelse er beskrevet nærmere i afsnit 5.2.

Derudover er succession også en meget anvendt metode ved generationsskifte. Ved succession er det muligt, at overtager træder i overdragers sted rent skattemæssigt. Der vil derfor tale om en udskudt beskatning, da der først vil blive afregnet skat, når overtager afviklinger sine andele eller aktiverne, der er blevet overdraget. Succession nævnes nærmere i afsnit 3.

3. Succession

3.1 Definition af succession

Som nævnt i forrige afsnit, er det muligt at overdrage ved succession. I dette tilfælde udløser overdragelsen ikke en sædvanlig beskatning her og nu, men i stedet vil overtageren indtræde i overdragerens skattemæssige stilling. På den måde vil der ikke blive udløst en beskatning ved selve overdragelsen og overdrager vil dermed ikke blive pålagt at betale skat af afståelsen. De skattemæssige konsekvenser vil i stedet blive udskudt til det tidspunkt, hvor overtageren realiserer de overdragede aktiver (Bolander, Madsen, Laursen, & Langhave, Virksomhedsoverdragelse og generationsskifte, 2021). Formålet med succession er netop at gøre generationsskifte mere overkommelige samt at muliggøre omstruktureringer af selskaber. Overtageren kender den skattemæssige konsekvens, og har mulighed for at agere efter dette.

3.2 Familieoverdragelse med succession

Succession i levende live er reguleret i KSL § 33 c. Succession ved familieoverdragelser, beskriver den proces, hvor ejerskab og/eller ledelse i en familievirksomhed overdrages fra én generation til den næste. Familiesuccession har det formål at neutraliserer de skattemæssige forhold ved generationsskifte (Bolander, Madsen, Laursen, & Langhave, Virksomhedsoverdragelse og generationsskifte, 2021).

Succession i levende live til familiemedlemmer, kan anvendes ved overdragelse til børn, børnebørn, søskende, søskendes børn, deres børnebørn samt samlever, jf. KSL § 33 c. Ved brug af successionsreglerne inden for KSL § 33 c, vil overdragelsen omfatte alle virksomhedens skatterelevante aktiver. Det er derfor ikke muligt at succedere for enkeltstående aktiver.

I forbindelse med familiesuccession er det samtidig muligt at overdrage dele af værdien som gave, hvilket vil udløse en gaveafgift. Dette kan dog være en fordel for overtager, da den overdrage værdi, og dermed latente skat, alt andet lige vil være mindre.

3.2.1 Betydning for overdrager

Som udgangspunkt vil man være omfattet af reglerne i aktieavancebeskatningsloven, ved afståelse af sine aktier i et selskab, når man er en fysisk person. Når overtageren succederer i overdragerens sted betyder det for overdrageren, at aktierne ikke afstås og ingen avance vil dermed komme til beskatning hos overdrageren. Det har omvendt muligvis den følgerkning at overdrager mister sin indtægtskilde, eftersom man mister sit ejerskab og ret til udbytte. Det er derfor vigtigt at tage højde for det fremtidige indtægtsbehov for overdrageren i planlægningen af et generationsskifte.

3.2.2 Betydning for overtager

Ved succession udskydes beskatningen af en eventuel avance. Eftersom erhververen overtager overdragerens anskaffelsessum, overtager vedkommende samtidig den latente skat, der knytter sig til de overdragne aktiver og passiver (Bolander, Madsen, Laursen, & Langhave, Virksomhedsoverdragelse og generationsskifte, 2021).

Der findes to metoder, der tager højde for dette: beregning af passivpost og opgørelse af udskudt skat. Det er forudsat at en passivpost overdrages ved helt eller delvis gave, jf. KSL § 33 d. Metoden med udskudt skat, er praksisskabt og kan anvendes selvom der ikke indgår en gave i overdragelsen. Metoderne kan ikke kombineres og skatteyder skal derfor anvende den ene af de to metoder ved overdragelsen (Bolander, Madsen, Laursen, & Langhave, Virksomhedsoverdragelse og generationsskifte, 2021).

Om man bruger den ene eller anden metode, så er udgangspunktet, at aktiver og passiver overdrages til handelsværdien. Der bliver efterfølgende foretaget beregning af passivposten, jf. BAL § 13 a og KSL § 33 d, til at kompensere for den latente skat. Beregningen sker, når værdien af det overdragne aktiv er opgjort (Bolander, Madsen, Laursen, & Langhave, Virksomhedsoverdragelse og generationsskifte, 2021).

Passivposten er et udtryk for, at aktivets værdi for overtageren er mindre end den umildbare handelsværdi, grundet at overtageren har overtaget pligten til at betale skat af en eventuel avance, der kan forbindes til overdragerens ejertid.

Den beregnede fortjeneste reduceres med en passivpost på 30% for den del, der ikke ville være aktieindkomst, og med 22% for den del, der ville være aktieindkomst, jf. KSL § 33 d, stk. 3.

3.2.2.1 Latent skat

Ved succession sker der, som bekendt overdragelse af den skattemæssige situation, hvilket samtidig betyder, at overdrager overtager den latente skat. Den latente skat er et udtryk for en udskudt skatteforpligtelse/skattebyrde, som betales ved salg eller udtømning af et selskab. Sker der derimod succession, vil den latente skat ikke blive afregnet, men i stedet overdraget til den nye generation. Den latente skat, er derfor ikke et udtryk for den faktiske skattebetingelse, men en eventualforpligtelse (C.C.6.7.2 , 2025).

Den latente skat opstår ved opgørelsen af den latente værdi. Den latente værdi er et udtryk for forskellen mellem selskabets anskaffelsesværdi og egenkapital, altså selskabets handelsværdi. Ved afståelse af sine andele eller udtømning af selskabet, skal der betales skat af den latente værdi, hvortil den latente skat opstår. Den latente skat udgør 27/42% for selskaber (C.C.6.7.2 , 2025).

Det vil sige, hvis et selskab, har en anskaffelsesværdi på 200 t.kr. og selskabets værdi i dag udgør 1.000 t.kr., vil der opstå en latent gevinst på 800 t.kr. Såfremt man vil afstå sine andele, skal der betales en skat af gevinsten på henholdsvis 27% af de første 67.500 kr. og 42% af det resterende beløb, jf. PSL § 8 A.

For dette eksempel vil det se således ud:

$$67.500 * 27\% = 18.225$$

$$732.500 * 42\% = 307.650$$

$$18.225 + 307.650 = 325.875$$

Ud fra ovenstående eksempel, vil der være en samlet latent skat på 325.875 kr., som vil skulle betales ved afståelse af sine andele.

Når der så sker generationsskifte med succession, vil den latente skat blive overdraget til den næste generation. Den nye generation overtager den latente skat og derved en skattebyrde.

3.2.2.2 *Passiv post*

Når der sker overdragelse med succession, vil overtager, som nævnt i forrige afsnit, overtage den latente skat. For at kompensere for denne skattebyrde, som der medfølger overtager, er det muligt at nedbringe den afgiftsberettiget værdi. Værdien der kan nedbringes, afhænger af, selskabets værdi der bliver fastsat ved overdragelsen og derved den latente gevinst.

For overdragelse af selskaber, kan man give en skattefri gave på 22% af den latente gevinst, hvoraf passiv post opstår. I ovenstående eksempel vil gavegrundlaget samlet udgøre 1.000 t.kr., hvortil den latente gevinst udgør 800 t.kr. Man vil derfor kunne nedsætte det afgiftsberettiget gavegrundlag med passiv posten svarende til 22% af de 800 t.kr.

$$800 * 22\% = 176 \text{ t. kr}$$

I dette eksempel, vil passiv posten derfor udgøre 176 t.kr. Derudover er det samtidig muligt at overdrage en ordinær gave af selskabets værdi 76.900 kr. (2025 sats).

3.3 Overdragelse til medarbejder

For nogle erhvervsdrivende vil man ikke nødvendigvis have nogle nære familiemedlemmer, som man kan overdrage sin virksomhed til, men i stedet nære medarbejdere. For at kunne anses som nær medarbejder, gør det sig gældende, at medarbejderen inden for de seneste 5 indkomstår sammenlagt mindst 3 år, skal have været ansat et timeantal, som svarende til

fuldtidsbeskæftigelse (Bolander, Madsen, Laursen, & Langhave, Virksomhedsoverdragelse og generationsskifte, 2021).

Reglerne for succession, kan også anvendes ved overdragelse af virksomhedsandele, når overdragelsen sker indtil år efter, at der første gang er sket overdragelse til en medarbejder, med ovennævnte anciennitet (Bolander, Madsen, Laursen, & Langhave, Virksomhedsoverdragelse og generationsskifte, 2021).

I denne case med Ejendomsselskabet ApS, vil overdragelse til nære medarbejdere ikke være relevant, da overdrages sker til ejerens to børn.

3.4 Overdragelse til tidligere ejere

Til sidst er det muligt at overdrage virksomheden til tidligere ejere jf. ABL § 35 a. Reglerne har til hensigt, at man kan tilbageføre ejerskabet af et selskab, som er blevet overdraget til et familiemedlem eller medarbejder. Begrundelsen for dette er, at der efter en overdragelse kan ske forudsete hændelser, som gør det mere hensigtsmæssigt, at selskabet kommer tilbage til den tidligere ejer, jf. den juridiske vejledning (C.B.2.13.3, 2025).

For at kunne succedere til tidligere ejer, gælder de almindelige betingelser for succession for familieoverdragelse. Det er dog ikke en betingelse, at tidligere ejer er et familiemedlem, jf. ABL § 34, stk. 1. nr. 4.

For at kunne succedere til tidligere ejere, er det forudsat, at alle følgende betingelser er opfyldt jf. C.B.2.13.3:

- Overdragelsen til tidligere ejer skal ske inden for første 5 år efter, at overdrageren modtog aktierne, jf. ABL § 34 a, stk. 1, 1. pkt.
- Overdrageren skal have modtaget aktierne fra den tidligere ejer
- Overdrageren skal være indtrådt i den tidligere ejers skattemæssige stilling ved modtagelsen jf. ABL § 35 a, stk. 1, 2. pkt.

Der stilles ikke krav om særlig begrundelse for, at der sker overdragelse til tidligere ejer. Ligesom ved de andre overdragelsesmuligheder ved succession, er det her, heller ikke muligt at succedere, hvis der er tale om en virksomhed som overvejende består af passiv kapitalanbringelse, også kaldet pengetanksreglen, jf. C.B.2.13.3. Pengetanksreglerne er beskrevet nærmere i afsnit 3.5.

3.5 Pengetanksregel

Et centralt begreb, som man unægteligt vil støde på, i forbindelse med generationsskifte er, passiv kapitalanbringelse eller også ofte omtalt som ”pengetankreglen”. Som led i lempelserne i boafgiftsloven er det blevet tydeliggjort, at udlejning af fast ejendom ikke længere anses for passiv kapitalanbringelse.

Pengetanksreglen har hidtil været en undtagelse for successionsreglerne, da det har været en betingelse, at der ikke måtte være tale om en passiv kapitalanbringelse, for at kunne bruge successionsreglerne (Bolander, Madsen, Laursen, & Langhave, Virksomhedsoverdragelse og generationsskifte, 2021). Pengetanksreglen blev indsat tilbage i 2017.

Når det vurderes, om et selskab anses som værende pengetank, lægges der vægt på to følgende forhold:

1. Mindst 50% af selskabets samlede indtægter stammer fra passiv kapitalanbringelse (for eksempel renteindtægter, udbytter, kapitalgevinster, lejeindtægter betragtes i visse tilfælde som passiv indtægt).
2. Mindst 50% af handelsværdien af selskabets aktiver består af passiv kapitalanbringelse (for eksempel kontakter, værdipapirer, kapitalandele i andre selskaber mv.)

For begge forhold, gør det sig gældende at man kigger på gennemsnittet over de seneste tre regnskabsår. Hvis blot én af ovenstående forhold gør sig gældende, er der tale om en passiv kapitalanbringelse jf. ABL § 34, stk. 1, nr. 3, jf. stk. 6.

Formålet med denne lovgivning var at undgå, at særligt holdingselskaber og ejendomsselskaber, som i praksis fungerede som passiv kapitalindbringelse, kunne overdrages med skattemæssig succession, som var det en aktiv erhvervsvirksomhed.

3.6 Ændring i lovgivningen

I april 2025 vedtog folketetinget at der kom ændringer til bo- og gaveafgiften, som blandt andet indebærer, en nedsættelse af bo-/gaveafgiften i forbindelse med generationsskifte, ved overdragelsen af erhvervsvirksomheder som gave til nærtstående familiemedlemmer eller succession af ejendomsvirksomheder (Stoklund, 2025).

Ændringerne kommer på baggrund af regeringens udspil i juni 2024 under navnet ”Et Stærkere Erhvervsliv” (Regeringen, 2024). I dette udspil gjorde regering det klart, at de ønsker at forbedre vilkårene for overdragelse af familieejede virksomheder. Ændringerne i lovgivningen påvirker både selve afgiftssatsen, de personer, som bliver omfattet af afgiften samt succession ved generationsskifte af ejendomsvirksomheder.

3.6.2 Pengetanksregelen

Med virkning d. 1. januar 2025 lempede man på pengetankreglerne, hvilket betød at ejendomsvirksomhed med aktiv udlejning, nu anses som værende aktiv erhvervsvirksomhed og kan derfor blive omfattet af successionsreglerne jf. Lov nr. 369 af 09/04/2025 eller nærmere ABL § 34, stk. 1 nr. 3, 2. pkt.

For at kunne overdrage aktiv ejendomsvirksomhed med succession, gør det sig desuden gældende, at familien skal have en ejerandel over 50%, jf. ABL § 34, stk. 7. Derudover er det et krav, at ejendommen skal have været lejet ud i mindst 1 år forud for overdragelsen, samt at man har aktiv inddragelse ved lejekontrakternes indgåelse (Skatteministeriet, 2024-25). Det lægges op til spørgsmålet om hvorvidt det ejendomsselskab, der undersøges i denne afhandling, har haft påvirkning af denne lempelse.

Med Lov nr. 369 af 09/04/2025 er aktieavancebeskatningsloven blevet ændret, så aktiv udlejning af fast ejendom ikke længere anses som passiv kapitalanbringelse. Tidligere var det en vurdering, hvorvidt ejendomsselskaber havde karakter af pengetank.

3.7 Delkonklusion

Succession er en metode, der gør det muligt at overdrage ejerskab og ledelse af en virksomhed uden, at det udløser en umildbar beskatning. Dette er særligt relevant i forbindelse med generationsskifte, hvor formålet er at sikre virksomhedens fortsatte drift samt bevarelse inden for familie. Familiesuccession, reguleret i KSL § 33 c, giver mulighed for at overdrage ejerskab til nære familiemedlemmer, hvilket kan neutralisere de skattemæssige konsekvenser ved generationsskifte.

Derudover er der også mulighed for at overdrage sin virksomhed til nære medarbejdere, såfremt man ikke har nogen nære familiemedlemmer, som kan overtage. Dette kræver dog, at medarbejderen har været ansat i en vis periode og opfylder bestemte betingelser.

Pengetanksreglen har tidligere været en hindring for succession, da denne begrænsede virksomheder med passiv kapitalindbringelse i at benytte successionsreglerne.

Med de seneste ændringer til loven, der trådte i kraft i 2025, er der sket lempelser, som gør det muligt for ejendomsselskaber med aktiv udlejning at benytte successionsreglerne. Denne ændring har stor betydning, da det åbner op for flere virksomheder at foretage generationsskifte med succession.

Samlet set viste afsnit 3, at succession er en effektiv metode til at gennemføre generationsskifte, især med de seneste lovændringer, der gør successionsreglerne tilgængelig for ejendomsselskaber. Dog er der visse betingelser i den forbindelse, der skal være opfyldt, som man skal være opmærksom på.

4. Gaver og værdiansættelse

4.1 Værdiansættelse

I forbindelse med Lov nr. 369 af 09/04/2025, blev der samtidig indført retskrav på skematisk værdiansættelsesmetode (Stoklund, 2025). Hidtil har det været vanskeligt at opgøre en præcis værdi af virksomheden, som i sidste ende er den værdi, der beregnes gaveafgift og eventuelt skat af ved et generationsskifte. Det vanskelige lå i, at værdien baserede sig på handelsværdien. Som udgangspunkt for den, kunne man benytte principperne fra aktie og goodwillcirkulærerne. I tilfælde af, at SKAT ikke så at den værdi var retvisende kunne de justere værdiansættelsen (Skatteministeriet, 2024-25). Dette er ikke længere tilfældet eftersom førnævnte skematisk metode nu er retskrav. Det sikrer derved en øget forudsigelighed.

Skal en virksomhed generationsskiftes, er der et betydeligt spørgsmål at besvare. Til hvilken værdi overdrages virksomheden? Dette har stor betydning for både overdrager og overtager af enhver virksomhed. Ved beregning af bo- og gaveafgift skal værdien af den overtagne virksomhed fastsættes til handelsværdien jf. BAL § 12 a.

Det rejser spørgsmålet: Hvad menes med “handelsværdien”? Denne ordlyd er fortolket i forskellige skrifter, blandt andet i skats juridiske vejledninger.

I forarbejderne til lovforslaget L123 nævnes det, ligesom i flere af de juridiske vejledninger, at ved handelsværdi forstås det beløb som virksomheden kunne handles til ved en fri handel (Skatteministeriet, 2024). Dette er dog ikke nyt i forbindelse med lovændringen.

I en almindelig fri handel er handelsværdien naturligvis givet. Det udviklede opstår, når der skal ske en handel mellem interesseforbundne parter, for eksempel familieoverdragelse. Da både overdrager og overtager har en interesse i at handelsværdien fastsættes så lav som muligt for så vidt angår beskattningen heraf. Jo lavere handelsværdi desto lavere afståelsessum for overdrager og lavere gaveafgift for overtager.

Før indførelsen af Lov nr. 369 af 09/04/2025 var der mulighed for at anvende skattemyndighedernes værdiansættelsescirkulærer, som hjælpeværktøj til at skønne handelsværdien. Indledende for lovforslaget havde Skatteministeriet samlet en række eksperter til at foreslå

grundlag for ny objektiv værdiansættelse (Møller, 2021). Det var i kølvandet på optrapningen af gaveafgiften i årene forinden. I denne rapport sammenlignes faktiske handler med værdiansættelsesmetoderne i aktie- og goodwillcirkulærerne. Det blev konkluderet at benyttelsen af skematiske metoder blev handelsværdien reduceret med 67-59% opgjort på et vægtes gennemsnit (Møller, 2021). Det vil sige, at skematikken i aktie- og goodwillcirkulærerne groft sagt undervurderer handelsværdien og i ekspertgruppens vurdering dermed ikke er retvisende.

Når handelsværdien undervurderes, kan det føre til økonomisk usikkerhed for både overdrager og overtager. Overdrageren kan føle, at de ikke får en retfærdig værdi for deres livsværk, mens overtageren kan stå over for uforudsete skattekrav, hvis skattemyndighederne efterfølgende justerer værdien. Dog kan en undervurdering af værdien også resultere i et billigere generationsskifte.

Undervurderingen har i årenes løb givet myndighederne anledning til at efterprøve værdiansættelsen i situationer hvor værdien har været undervurderet. Blandt andet i SKM2024.554.LSR samt SKM2024.497.LSR

De to afgørelser er truffet på baggrund af generationsskifter før indførelsen af Lov nr. 369 af 09/04/2025. Begge sager er gaveoverdragelser, hvor de involverede havde anvendt TSS-cirkulærerne til at fastsætte handelsværdien af en mindre koncern. Det resulterede i en lavere værdiansættelse end årsregnskabet indre værdi, hvilket gav SKAT anledning til at efterprøve værdiansættelserne. Skattestyrelsen tilsidesatte i begge tilfælde handelsværdien som klager havde benyttet og fastsatte en ny, som var væsentlig højere.

Det betød eksempelvis for gavemodtager i SKM2024.497.LSR, at den gaveafgift, der allerede var afregnet på 1.920 t.kr. blev forhøjet til 5.111 t.kr. Sagen blev i sidste ende bragt for Landskatteretten, som i begge tilfælde fandt, at

..cirkulærerne var vejledende for udøvelsen af skønnet over handelsværdien, og at klageren ikke havde et retskrav på at anvende cirkulærerne, hvis en værdiansættelse i henhold til cirkulærerne ikke førte til et retvisende udtryk for handelsværdien. - SKM2024.497.LSR

Benyttelsen af de gamle TSS-værdiansættelsescirkulærerne var således vejledende for klagers fastsættelse af skønnet over handelsværdien og at handelsværdien skulle afspejle hvad en uafhængig tredjepart ville betale. Skattestyrelsens afgørelse om forhøjelse af gaveafgiften blev således stadfæstet. I begge sager var udfaldet, at gaveafgiften blev forhøjet. Disse sager var sandsynligvis slet ikke rejst, hvis generationsskifterne var foregået efter Lov nr. 369 af 09/04/2025 var trådt i kraft.

Her er det interessant at inddrage retskildernes hierarki. Det er som bekendt loven, der har forrang for cirkulærer. Det er blandt andet derfor, at SKAT kan regulere en fastsættelse foretaget efter cirkulærernes bestemmelser. Nu er loven ændret og der er, som nævnt før, indført retskrav på anvendelsen af en skematisk værdiansættelsesmetode, der i høj grad ligner dem, anført i aktie- og goodwillcirkulærerne. Nu er det metoden anført i Boafgiftsloven. Dét, der før var vejledning i form af cirkulærer, har nu fået en ny plads i hierarkiet for så vidt angår generationsskiftesager og er nu bestemt ved lov. Forskellen på afgørelserne SKM2024.554.LSR og SKM2024.497.LSR og de nuværende regler er dermed, at der er retskrav på at anvende den skematiske værdiansættelsesmetode, hvilket giver en tryghed i at vide, at hvis handelsværdien er opgjort efter denne metode, vil det som udgangspunkt begrænse skattemyndighedernes mulighed for at korrigere handelsværdien fremadrettet.

En nærmere gennemgang af den skematiske værdiansættelsesmetode viser, hvordan metoden er opbygget og hvordan værdien beregnes. Dette gennemgås i afsnit 4.4

4.2 Gaver

Når man laver generationsskifte, er det muligt, at en del af værdien for den overtagne virksomhed eller aktivitet, overdrages i form af en gave fra overdrageren til overtageren. Dette vil udløse en gaveafgift, som primært pålægges gavemodtageren, alt efter hvilken relation der er imellem parterne. Såfremt der er tale om personer, der er omfattet af BAL § 22, vil disse være omfattet af gaveafgiften, hvorimod overdragelsen til personer, der ikke er omfattet af BAL § 22, vil gaven være skattepligtig som personlig indkomst (Bolander, Madsen, Laursen, & Langhave, Virksomhedsoverdragelse og generationsskifte, 2021).

Personer der er omfattet af BAL § 22 indebærer:

- Børn, stedbørn og deres børn
- Forældre
- Samlever/bofælle (såfremt man har haft fælles bopæl de seneste to 2)
- Plejebørn
- Afdøde børn og stedbørns ægtefælle
- Søskende (jf. Lov nr. 369 af 09/04/2025 BAL § 22 pkt. g)

Grænsen for hvornår der skal betales gaveafgift bliver, som udgangspunkt, reguleret hvert år af SKAT. I 2025 er grænsen på 76.900 kr. (SKAT, 2025), hvilket vil sige, at det er muligt at give afgiftsfrie gaver op til grænsen. For gaver der overstiger dette beløb, skal der betales gaveafgift. I dette tilfælde, skal personer, der er omfattet af BAL § 22, betale 15% i gaveafgift. Dog med undtagelse af bedsteforældre og stedforældre. Disse skal i stedet betale en gaveafgift på 36,25% (SKAT, 2025).

Når der overdrages dele i form af gave, skal der samtidig ske en værdiansættelse af gaven til markedsværdi jf. BAL § 27.

4.2.1 Ændring i lovgivning for bo- og gaveafgift

De seneste par år, har det været flere forslag til ændringer i forhold til gaveafgiften samt hvilke personer, der har været omfattet af hvilke betingelser.

Tilbage i 2020 skulle gaveafgiften have været sat ned til 5%, men man endte med at tilbagetrække forslaget, hvorfor gaveafgiften forblev 15% indtil den seneste ændring. I 2024 vedtog man endeligt en lovgivning, der ændrer på gaveafgiften samt personkredsen.

Hvor gaveafgiften tidligere har været 15%, bliver den nu sat ned til 10% for gaver der overdrages i forbindelse med succession. Ændringen fik virkning pr. 1 oktober 2024, hvilket vil sige, at den gælder med tilbagevirkende kraft (Regeringen, 2024). Ændringen betyder i praksis, at man med generationsskifte af erhvervsvirksomheder, vil skulle betale 5%-point

mindre i afgift. Dette vil, alt andet lige, gøre det billigere at overdrage en virksomhed til næste generation i form af gave.

For at kunne udnytte de lempede regler til bo- og gaveafgift, er der et par betingelser, der skal være opfyldt. Herunder gør det sig gældende, at anvendelsen kun kan ske for erhvervsvirksomheder, der lever op til kriterierne for anvendelse af skattemæssig succession. Det er endvidere en betingelse, at overdrageren har ejet virksomheden i mindst ét år forud for overdragelsen, og at erhververen fastholder ejerskabet i minimum tre år. Reglerne skal sikre, at man ikke opnår en nedsat bo- og gaveafgift ved midlertidigt at omdanne passiv formue til erhvervsvirksomhed i forbindelse med arv eller gave (Regeringen, 2024).

4.2.2 Søskende som nærtstående familiemedlem

Når man taler om bo- og arveafgift, er det væsentligt at skelne mellem nærtstående familiemedlemmer, da beskattningen afhænger af den familiære relation. I BAL § 22 er nærtstående familiemedlemmer defineret som: børn, stedbørn, børnebørn, forældre, afdødt barns eller stedbarns længstlevende ægtefælle, plejebørn (såfremt de har haft bopæl med gavegiver i mindst 2 sammenhængende år), stedforældre, bedsteforældre.

Udover ændringer til bo- og gaveafgiften, er der også blevet ændret i lovgivningen i forhold til søskende, således at de nu bliver sidestillet med nærtstående familiemedlem. Hidtil er søskende blevet beskattet med op til 52%, da dette skulle betragtes som personlig indkomst (Ændring af boafgift mellem søskende, 2024).

Den nye lovændring, betyder at søskende ikke længere skal betale for tillægsboafgift og vil i stedet skulle betale 15%, af den del af arven eller gaven der overstiger bundfradraget. Lovgivningen af boafgift for søskende træder dog først i kraft d. 1. januar 2027. Arver man fra ens søskende fra d. 1. januar 2027, vil man derfor være på lige fod, som med nærtstående familiemedlemmer og lovgivningen gør det derfor billigere for søskende at arve efter hinanden (Ændring af boafgift mellem søskende, 2024).

4.3 Beregning ved gaveoverdragelse

Forud for gaveoverdragelsen, er det væsentligt at identificere de aktiver, der skal overdrages ved generationsskifte samt at fastlægge dens værdi. Værdiansættelsen danner grundlag for beregning af gaveafgift og eventuelle skattemæssige konsekvenser. Gaven kan med fordel overdrages gennem et gavebrev, der dokumenterer formål, beløb, gavegiver, gavemodtager samt eventuelle betingelser.

Reglerne inden for bo- og gaveafgifter påvirker de økonomiske konsekvenser direkte. Som eksempel er den afgiftsfri grænse for gaver mellem forældre og børn i 2025 på 76.900 kr. Dette betyder i praksis, at hvis en forælder giver et barn en kontantgave på 500.000 kr., overstiger beløbet den afgiftsfri grænse med 423.100 kr. Den pålagte gaveafgift på 15 % betyder, at barnet skal betale 63.465 kr. i gaveafgift. Den effektive værdi af gaven efter afgift bliver derfor 436.535 kr.

Ved generationsskifte kan succession kombineres med hel eller delvis gave og der kan derfor gøres brug af lovændringen beskrevet i afsnit 4.2.1. Her vil gavemodtager i stedet skulle betale 10% i gaveafgift:

$$423.100 \text{ kr} * 10\% = 42.310 \text{ kr}$$

Ved gaveoverdragelse i forbindelse med succession, vil gaveafgift derfor være 42.310 kr. I forhold til en almindelig gaveoverdragelse, er der tale om en skattemæssig besvarelse på 21.255 kr. Den effektive værdi af gaven vil herefter være 457.690 kr.

Ovenstående eksempel viser, hvordan den nye lovændring, kan påvirke en gaveoverdragelse ved succession. Ved overdragelse af større aktiver, såsom en familieejede virksomhed, kan påvirke gaveafgiften endnu mere markant. Ønsker man at overdrage en virksomhed der er værdiansat til for eksempel 5 mio. kr., kan det derfor være nødvendigt at undersøge en kombination af gaveoverdragelse og metode for generationsskifte, således at en stor gaveafgift ikke kræver en ekstraordinær likviditet hos modtager.

4.4 Skematisk værdiansættelse

I forbindelse med lovændringen pr. 1. januar 2025, blev der indført retskrav på skematisk værdiansættelse af erhvervsvirksomheder i forbindelse med generationsskifte (Skatteministeriet, 2024-25).

Som led i værdiansættelsen af case virksomheden benyttes som metode til at værdiansætte case virksomheden den skematiske værdiansættelsesmetode beskrevet i BAL § 12 a.

Skematisk værdiansættelse er en metode, som bruges til at fastsætte værdien af en virksomhed. Metoden er dog mere standardiseret, sammenlignet med andre værdiansættelsesmetoder, da metoden bygger på faste retningslinjer og skematiske satser, der er udmeldt fra myndighederne. Virksomhedens værdi bestemmes derfor ud fra objektive kriterier, herunder virksomhedens egenkapital, driftsresultat, værdi af goodwill (Skatteministeriet, 2024-25).

Den skematiske værdiansættelse er bygget op således, at værdiansættelsen tager udgangspunkt i den bogførte egenkapital med tillæg af kapitaliseret værdi af virksomhedens vægtede merindtjening i de seneste fem regnskabsår forud for overdragelsen (Skatteministeriet, 2024-25).

Efter lovændringen pr. 1. januar 2025, er den skematiske værdiansættelse blevet et retskrav, hvilket betyder, at virksomheder skal anvende denne metode ved generationsskifte, medmindre der foreligger særlige omstændigheder, der kan begrunde en fravigelse (Skatteministeriet, 2024-25).

I de kommende afsnit bliver metoden gennemgået trin for trin. BAL § 12 a indeholder den konkrete metode, som fremføres nedenfor.

4.4.1 Den regulerede egenkapital

Virksomheden skal opgøre den regulerede egenkapital jf. BAL § 12 a stk. 3. Her tages udgangspunkt i den bogførte regnskabsmæssige egenkapital på balancedagen, i det senest afsluttede regnskabsår. Til egenkapitalen foretages en række reguleringer, såfremt det er relevant. Disse er listet i BAL §12 a stk. 3 1-6.

1. Fast ejendom

Hvis der indgår ejendomme i virksomhedens balance, skal disse opgøres til enten:

- Handelsværdien
- Ejendomsvurderingen efter ejendomsvurderingslovens §11
- Dagsværdien jf. Årsregnskabslovens bilag 1, D nr. 2.

2. Unoterede aktier i associerede eller tilknyttede selskaber

Hvis der er bogførte kapitalandele, skal disse hver især fastsættes efter den skematiske metode.

3. Bogført værdi af immaterielle aktiver

Al værdi i form af immaterielle aktiver reguleres bort.

4. Udskudt skat som følge af reguleringerne i den skematiske værdiansættelsesmetode

Hvis nogle af disse reguleringer skaber udskudt skat, medtages nettobeløbet af det.

5. Værdi af egen aktier

Hvis virksomheden ejer egne aktier, fratrækkes værdien af dette.

6. Andre reguleringer.

BAL § 12a stk. 3 nr. 6 citeres her: ”Andre reguleringer, der er påkrævet for at kunne anvende reglerne i stk. 2-9”. Hvilke reguleringer det kunne være er altså ikke beskrevet i lovens ordlyd. I juridisk vejledning C.J.3.3.2.1 anføres, at dette kunne være reguleringer foretaget på egenkapital i perioden mellem senest aflagte årsregnskab og til tidspunktet for værdiansættelsen (C.J.3.3.2.1, 2025).

Med sidste punkt kan man ikke kalde listen for udtømmende og det skal således vurderes, hvorvidt andre reguleringer er nødvendige, for at afspejle værdien af den regulerede egenkapital efter BAL § 12a stk. 3.

4.4.2 Den kapitaliserede merindtjening

På baggrund af et vægtet gennemsnit af de seneste fem driftsresultater opgøres den skematiske værdi af virksomhedens merindtjening jf. BAL § 12 a, stk. 4-8. Dette opgøres ved fem trin og er gældende for selskaber:

1. Driftsresultatet for hvert af de fem regnskaber skal reguleres for:
 - Finansielle indtægter og udgifter som ikke vedrører finansieringsvirksomhed
 - Ekstraordinære poster
 - Afskrivninger på immaterielle aktiver
 - Andre reguleringer
2. Herefter beregnes vægtet gennemsnit af driftsresultat på baggrund af de seneste fem års regulerede driftsresultater.

År 1 ganges med 1

År 2 ganges med 2 og så fremdeles indtil

År 5 ganges med 5.

Summen af disse divideres med 15.

3. I denne sum fradrages normalforrentning af virksomhedens driftsaktiver jf. BAL § 12 a, stk. 7. Forrentningen opgøres som kapitalafkastssatsen efter virksomhedsskatte-lovens §9 tillagt 3 procentpoint.
4. Fastsættelse af levetiden for virksomhedens merindtjening
En kombination af den gennemsnitlige annualiserede vækst i omsætning og gennemsnittet af det årlige afkast af virksomhedens aktiver de sidste 5 år giver merindtjeningens levetid. Fastsættelsen heraf er redegjort i Bilag 1 til Lov nr. 369 af 09/04/2025. Levetiden af merindtjeningen slås op i følgende tabellen i bilag 1.

Dertil skal kendes de to værdier, omsætningsvækst og afkast. Disse beregnes som henholdsvis:

$$\text{Annualiseret omæstningsvækst} = \left(\frac{\text{Omsætning år 5}}{\text{Omsætning år 1}} \right)^{\frac{1}{4}} - 1$$

Hertil skal ligeledes fortages førnævnte reguleringer hvis relevant hvis disse har betydning for omsætningen.

$$\text{Afkast af investeret kapital} = \frac{\text{Overskud efter skat}}{\text{investeret kapital}}$$

Hvor overskud er det regulerede driftsresultat og skat fastsættes som gældende skattesats for det pågældende år gange driftsresultat.

5. Slutligt kapitaliseres merindtjeningen til en nutidsværdi ved at gange med en kapitaliseringsfaktor jf. BAL § 12 a, stk. 8.

Kapitaliseringsfaktor kan enten beregnes eller opslås jf. Bilag 1 til Lov nr. 369 af 09/04/2025.

Opslag i tabel 2 i Bilag 1.

Eller beregnes som:

$$\text{Kapitaliseringsfaktor} = \sum_{t=1}^{lt} \frac{\left(-1 \frac{t-1}{lt}\right) + \left(\frac{lt-t}{lt}\right)}{2} \times (1 + \text{diskonteringsrente})^{-t}$$

De fem ovenstående punkter, giver altså den skematiske værdi af et selskabs goodwill.

Sammenfatning:

Værdiansættelsen er summen af to dele. Først og fremmest, rugleret egenkapital og kapitaliseret merindtjening. Det skulle give et billede af selskabets egenkapital taget højde for virksomhedens forventede merindtjening (C.J.3.3.2, 2025).

Den skematiske værdiansættelsesmetode erstatter de hidtil gældende aktie- og goodwill-cirkulærer fra 2000 (C.J.3.3.1, 2025):

- Værdiansættelse af Aktier og anparter – TSS cirkulære 2000-09

- Værdiansættelse af goodwill – TSS cirkulære 2000-10

Forud for denne erstatning havde førnævnte ekspertgruppe undersøgt hvorvidt der var behov for opdatering til metoderne (Møller, 2021). Det medførte som bekendt, at regeringen kunne medtage denne ændring i udspillet til lovforslaget i 2024 (Regeringen, 2024). Det resulterede blandt andet i, at der ved merindtjeningen blev indført mere klart opslagsværk på levetiden af goodwill, det vægtede gennemsnit regnes for fem år i stedet for 3 og at cirkulærerne fik en højere retsvirkning. Dette er blot nogle af de væsentligste ændringer.

4.4.3 Betingelser for at benytte metoden

Det er helt afgørende for at kunne benytte den skematiske værdiansættelsesmetode, at virksomheden opfylder kravene.

Metoden kan anvendes hvis virksomheden ikke består af aktiviteter, der er blevet handlet de seneste 3 år før overdragelsestidspunktet eller hvis virksomheden ikke hovedsageligt består af udviklingsaktiver der endnu ikke har givet afkast (C.J.3.3.1, 2025).

I BAL § 12 a er det endvidere anført, at det er virksomheder, der ikke anses for passiv kapitalanbringelse jf. ABL § 34 stk. 6. Virksomheder, der opfylder de betingelser vil således som udgangspunkt have retskrav på anvendelsen af metoden.

4.4.4 Analytisk vurdering af metoden

Den skematiske værdiansættelse har til formål at gøre det mere simpelt at værdiansætte erhvervsvirksomheder ved generationsskifte. Metoden sikrer en højere grad af forudsigelighed og ensartethed i værdiansættelsen, hvilket gør det lettere for både overdrager og overtager at planlægge et generationsskifte, da man kan forvente en mere retvisende værdiansættelse end ved brugen af de gamle TSS-cirkulærer på trods af, at de ligner hinanden på mange punkter. Samtidig er den skematiske værdiansættelse nu et retskrav, ved generationsskifte af erhvervsvirksomheder, hvilket betyder, at den har en højere juridisk status end

tidligere cirkulærer. Dette reducerer risikoen for, at SKAT efterfølgende vil ændre værdiansættelsen, hvilket giver en højere sikkerhed for parterne der er involveret i generationsskiftet.

Den skematiske værdiansættelse kan også være økonomisk fordelagtig, da den ofte resulterer i en lavere værdiansættelse sammenlignet med markedsværdien. Dette kan reducere gaveafgiften og dermed gøre overdragelsen billigere.

Selvom metoden primært bliver præsenteret, som en fordelagtig metode til værdiansættelse, vil det også være naturligt at forholde sig kritisk til den. En af de største kritikpunkter er netop, at den skematiske metode kan undervurdere virksomhedens reelle markedsværdi. Dette kan føre til en lavere værdiansættelse, som ikke nødvendigvis afspejler virksomhedens faktiske økonomiske potentiale. Var der tale om et almindeligt salg til en tredje part i stedet for generationsskifte, vil metoden nødvendigvis ikke være at foretrække.

Den skematiske værdiansættelse er netop meget standardiseret, hvilket ikke gør den særlig fleksibel og tager ikke højde for eventuel individuelle forhold og særlige karakteristika ved den enkelte virksomhed. Dette kan være en ulempe, såfremt der er tale om en virksomhed med unikke aktiver eller særlige markedspositioner. Selvom metoden er skematisk og meget standardiseret, kan den stadig være kompleks at anvende i praksis, da der er mange trin og reguleringer, der skal tage højde for.

Til sidst kan der, på trods af øget juridisk sikkerhed, stadig opstå risiko for tvister med SKAT. Særligt hvis der er uenighed omkring de anvendte reguleringer og beregninger. I dette tilfælde, skal det forsinke processen og give yderligere omkostninger. Dog er retskravet af metoden, stadig relativ ny, hvorfor der ikke findes praksis på om dette kan blive en reel problematik.

4.5 Delkonklusion

I afsnit 4 blev de væsentlige aspekter vedrørende gaver og værdiansættelse gennemgået, i forbindelse med generationsskifte. Det blev blandt andet gennemgået, hvordan gaveafgiften spiller en forholdsvis central rolle, især når det kommer til overdragelse af virksomheder

inden for familie. De seneste lovændringer har nedsat gaveafgiften til 10%, i forbindelse med overdragelse af gave ved generationsskifte. Dette gør det nu fordelagtigt at overdrage dele af virksomhedens værdi som gave.

Værdiansættelsen af virksomheden er ligeledes blevet behandlet ved gennemgang af den skematiske værdiansættelse, som nu er blevet et retskrav ved overdragelse af ejendoms-selskaber. Metoden sikrer en mere forudsigelige og retvisende værdiansættelse, hvilket er afgørende for beregningen af det overdragne gavebeløb og derved gaveafgiften.

Afsnit 4 viser samlet set, at de nye regler og metoder gør det lettere og mere økonomisk fordelagtigt at overdrage virksomheder som gaver, samtidig med at det sikrer en korrekt og retfærdig beskatning.

5. Generations- og omstruktureringsmodeller

5.1 Spaltning

En anden metode inden for omstruktureringsmodeller er, spaltning. Ved spaltning forstås der at opdele et selskabs aktiver og passiver, til to eller flere selvstændige virksomheder. Den selskabsretnings regulering af spaltninger blev indledt i 1992 og har gjort, at det i dag er muligt at foretage spaltning af både aktieselskaber og anpartsselskaber (Bolander, Madsen, Laursen, & Langhave, Omstrukturering af selskaber, 2021).

Formålet med spaltning kan være strategisk, finansielt eller driftsmæssigt. Nogle af de typiske motiver, omfatter ønsket om at adskille forretningsenheder med forskellige risikoprofil, skabe øget ledelsesmæssigt fokus eller lette et kommende frasal, og det er her spaltning, kan blive relevant for virksomheder, der står overfor generationsskifte.

I skatteretlig forstand kan spaltning foretages skattefrit på to måder. Ved ophørsspaltning eller grenspaltning. Ved ophørsspaltning overføres selskabets aktiver og passiver til et eller flere selskaber og efterlader derved det ophørende selskab tomt. Ved grenspaltning forstås at et selskab kun overdrager en del af sine aktiver og passiver. Det efterlader dermed ikke

det oprindelige selskab tomt (Bolander, Madsen, Laursen, & Langhave, Omstrukturering af selskaber, 2021).

I et generationsskifte kan spaltning være et godt værktøj, det giver en række muligheder. Herunder kan bruge ophørsspaltning hvis man eksempelvis generationsskifter til to børn. Der kan man opdele et selskab der skal overdrages i to og hvert barn kan overtage hver deres del (BDO, 2019).

Grenspaltning er eksempelvis set benyttet i situationer, hvor et driftsselskab overdrager sin ejendom til et nyt selskab og fortsætter driften i det oprindelige driftsselskab. I generationskifte øjemed er hensigten, at forældrene beholder andele i det nye ejendomsselskab mens børnene får overdraget andele i driftsselskabet (BDO, 2019).

5.1.2 Med og uden tilladelse

Dette afsnit indledes med FUL § 15 a som foreskriver, at det er en betingelse for spaltningen, at der opnås tilladelse fra Told- og Skatteforvaltningen forud for spaltningen. Det er dog muligt at foretage spaltningen uden tilladelse, hvis man lever op til en række betingelser nærmere beskrevet i FUL § 15 a.

For at der kan ske spaltning uden tilladelse, skal både det modtagne såvel som det modtagne selskab være en medlemsstat jf. Artikel 3 i direktiv 2009/133/EF. Samtidig må der ikke være tale om en transparent enhed jf. FUL § 15 a, stk. 1, 4. pkt. med henvisning til FUL § 15 a, stk. 1, 1. pkt. Der er endvidere krav om, at spaltningen skal ske til handelsværdi jf. FUL § 15 a, stk. 2.

Selskaber, der ejer mindst 10% af kapitalen må ikke afstå sine aktier i en periode på 3 år efter tidspunktet for vedtagelsen af spaltningen jf. FUL § 15 a stk. 1, 5. pkt. Dette er også ofte omtalt holdingkravet. Det er dog muligt at afstå aktierne hvis det sker som led i en efterfølgende skattefri omstrukturering, såfremt vederlæggelsen ikke sker med andet end aktier jf. FUL § 15 a, stk. 1, 6. pkt. Efter § 15 a, stk. 1, 7. pkt. vil holdingkravet i et sådan tilfælde blive videreført til selskabsdeltageren i efterfølgende omstrukturering og restløbetiden vil fortsætte.

Hvis der alligevel sker afståelse ved et salg inden holdingkravets udløb, er det muligt at søge tilladelse hos SKAT (C.D.7.2.1, 2025). Opnås denne tilladelse ikke vil spaltningen blive skattepligtig.

Forholdet mellem aktiver og gæld i det modtagende selskab skal svare til forholdet i det indskydende selskab jf. FUL § 15 a, stk. 2, 3. pkt. Det vil sige, at hvis et selskab, der indskyder har aktiver for 50 t.kr og gæld for 20 t.kr, altså et forhold svarende til 2/5, så skal forholdet også være 2/5 i det modtagne selskab.

5.1.3 Delkonklusion

Spaltning er en omstruktureringsmodel, der indebærer opdeling af selskabets aktiver og passiver i to eller flere selvstændige virksomheder. Årsagen til spaltning kan skyldes strategiske, finansielle eller driftsmæssige grunde og kan være særlig relevant for virksomheder der står overfor et generationsskifte. Der er forskellige metoder for spaltning, herunder op-hørsspaltning og grenspaltning, som begge kan foretages skattefrit.

Derudover kan der gennemføres spaltning både med og uden tilladelse. For at foretage spaltning uden tilladelse fra SKAT, skal en række betingelser være opfyldt.

5.2 A/B Modellen

A/B modellen er en selskabelig konstruktion, som anvendes i forbindelse med omstrukturering og generationsskifte af familieejede virksomheder. Modellen udnytter, at et selskabs aktier, kan have forskellige rettigheder, samt at udbytter fra datterselskabsaktier er skattefrie (Bolander, Madsen, Laursen, & Langhave, A/B-model som led i omstrukturering og generationsskifte, 2021).

Formålet med modellen er, at selskabets aktier, bliver opdelt i henholdsvis A- og B-aktier. Et typisk eksempel ved anvendelse er, at den ældre generation, har stiftet et holdingselskab, der fungerer som ejer af driftsselskabet, som der skal ske generationsskifte af. Holdingselskabets aktier, vil nu blive opdelt i A- og B-aktier, hvortil A-aktierne har forlods udbytteret.

Den yngre generation, som der skal ske generationsskifte til, vil herefter tegne B-aktierne. Disse kan tegnes til lav kurs, da A-aktierne har forlods udbytteret. På den måde vil B-aktierne blive overdraget til en lav værdi, samtidig med at den yngre generation sikres en ejerandel af selskabets fremtidige vækst (Bolander, Madsen, Laursen, & Langhave, A/B-model som led i omstrukturering og generationsskifte, 2021).

Opdelingen betyder derfor, at kapitalklasserne tillægges forskellige økonomiske rettigheder, mod at man som udgangspunkt opretholder identiske stemmerettigheder.

Formålet med sådanne en opdeling er at muliggøre en adskillelse mellem den økonomiske værdi og den faktiske kontrol over et selskab, hvor der skal ske generationsskifte.

Når man anvender A/B-modellen, skal værdien af selskabet opgøres, hvilket skal ske til handelsværdien (C.B.2.1.4.8.1, 2025).

A/B modellen fungerer derfor, som et fleksibelt redskab i familieejede virksomheder, hvor man ønsker at foretage generationsskifte, på en måde hvor man fastholder kontrollen hos den ældre generation på kort sigt og samtidig får foretaget overdragelse af den økonomiske værdi til den yngre generation på længere sigt.

Til trods for fordelene og fleksibiliteten i A/B-modellen, er der også nogle områder, som kan gøre modellen vanskelig at benytte. I forbindelse med anvendelse af A/B-modellen, er det en forudsætning, at der sker vedtægtsændringer, herunder korrekt værdiansættelse af forlods udbytte. Dette kan gøre det mere komplekst og administrativt tungt, at anvende modellen.

5.2.1 Er A/B modellen stadig relevant i dag?

Tilbage i 2021 kom der nogle skærpselser ved anvendelse af A/B-modellen. Det er derfor et krav, at man nu ved værdiansættelse af B-aktier også medtager en "gevinstmulighed" og ikke blot en lav nominel andel. Skattemæssigt er modellen underlagt armslængdeprincippet i ligningsloven, som kræver, at transaktioner mellem interesseforbundne parter sker til handelsværdi jf. LL § 2. Handelsværdien defineres som den pris, en uafhængig tredjemand ville betale. Dette princip gælder både ved overdragelse og nytegning af aktier.

Efter en praksisændring ved styresignalet SKM2020.348.SKTST skal der ved værdiansættelsen af B-aktier indregnes en gevinstmulighed, som repræsenterer den potentielle merværdi, B-aktionæren kan opnå, hvis selskabet skaber overskud ud over A-aktiernes forlods udbytte (CLEMENS, 2020) og (C.B.2.1.4.8.1, 2025). Hvis A-aktiernes forlods udbytte er værdiansat til en handelsværdi på 30 mio. kr. og forælderen ejer 10% af selskabskapitalen, da vil B-aktierne udelukkende have ret til den værdi der overstiger de 30 mio. kr. Hvis selskabets værdi falder, får ejerne af B-aktierne derved ingen andel. Omvendt får ejerne af B-aktierne andel i hele merindtjeningen, der overstiger de 30 mio. kr. Skattestyrelsen kalder dette asymmetrisk og kræver B-aktiernes værdi opskrevet til værdien af den forventede fremtidige afkast.

Historisk set har A/B-modellen været flittigt benyttet ved generationsskifte, dog er denne praksis blevet udfordret meget i forbindelse med opgørelse af gevinstmulighed. Gevinstmuligheden betyder nemlig, at dette kan øge den skattemæssige værdi af B-aktierne væsentligt, hvilket kan gøre modellen mindre attraktiv, eftersom det er den yngre generation, der skal finansiere den højere værdi.

Ifølge Skattestyrelsen er der to situationer, hvor der kan opstå gevinstmulighed, jf. C.B.2.1.4.8.1:

1. hvor den forlods udbytte udgør hele egenkapitalens handelsværdi, eller
2. hvor den forlods udbytte i overvejende grad svarer til egenkapitalens handelsværdi

Eftersom værdien af B-aktierne, kan være højere i tilfælde af gevinstmulighed, kan det være en mulighed at lave et gældsbrief, da den yngre generation nødvendigvis ikke har den fornødne kapital.

I forbindelse med generationsskifte ved A/B-modellen, har det tidligere været oplagt at tegne et anfordringsgældsbrief. Fordelene ved anfordringsgældsbrief er, at der ikke er nogen krav til afdragsplan, der er lang løbetid på op til 10 år samt at renten kan være lav, helt ned til 0-5%. For at benytte sig af anfordringsgældsbrief, gør det sig gældende at lånet skal kunne opsiges med kort varsel, typisk 14 dage. Gældsbriefet bliver forældet efter 10 år, hvortil man enten skal indfri hele gælden eller forny gældsbriefet (REVITAX, n.d.).

Såfremt man gør brug af A/B-Modellen og overdrager dele via. anfordringsgældsbrief anses det ikke, som værende markedsføssigt, da der er stor risiko og lang løbetid. Eftersom at B-aktierne har lav indflydelse, vil dette give høj risiko for långiver, som typisk er den ældre generation. Derudover kan køber, typisk den yngre generation, ikke stille tilstrækkelig sikkerhed. Kombinationen af større gældsbrief, som led af gevinstmulighed og høj risikoprofil, betyder at man er nødsaget til at sætte en højere rente, hvis gældsbriefet skal blive skattemæssigt anerkendt.

Gennem tiden har der været forskellige situationer, hvor Skattestyrelsen ikke har anerkendt anfordringsgældsbrief i forbindelse med et generationsskifte. Dette var blandt andet tilfældet i SKM2024.561.HR. Resume fra skat lyder således:

”Sagerne angik værdiansættelse af gavedispositioner, der blev givet ved gældseftergivelse af to anfordringsgældsbriefe. Konkret var der tale om gældsbriefe, der hver havde en pålydende værdi på 37,2 mio. kr. Gældseftergivelsen var givet af KK til hendes to børn, A og B.

[....]

I de foreliggende sager eksisterede der ikke et marked for omsætning af anfordringsgældsbriefene, og de var i øvrigt ikke bestemt eller egnet til omsætning. Herefter og henset til gældsbriefenes vilkår måtte værdien af gældsbriefene på gældseftergivelsestidspunktet den 30. december 2013 som udgangspunkt ansættes til deres pålydende på hver 37.2 mio. kr. (kurs 100).

Det måtte lægges til grund, at A og B på gældseftergivelsestidspunktet måtte forventes at ville modtage en arv, der ville være betydeligt større end gælden ifølge anfordringsgældsbriefene. Allerede som følge heraf havde appellerterne ikke godtgjort, at de uanset deres økonomiske forhold på gældseftergivelsestidspunktet ikke kunne forventes på et senere tidspunkt at blive i stand til fuldt ud at indfri de pågældende gældsbriefe. Der var således ikke grundlag for at fravige udgangspunktet om kurs 100.”

I ovenstående sag, kom retten frem til at anfordringsgælds brevet ikke var på markedsmæssige vilkår og mente ikke, at der var grundlag for at gælds brevet kunne fravige udgangspunktet om kurs 100. Som konsekvens heraf, betød det at en eftergivelse, vil udløse en gaveafgift på hele hovedstolen, hvilket i dette tilfælde vil være 15%, da der er tale om en relation inde for den nære personkreds, jf. BAL § 22.

Retspraksis som dette, gør det vanskeligt at lave et anfordringsgælds brev i forbindelse med generationsskifte og gør modellen mindre likviditetsvenlig for den yngre generation.

A/B-modellens udfordringer, bliver også understøttet af Clemens Advokaterne, som peger på at der er usikkerheder ved A/B modellen i forhold til hvorvidt der konkret skal medregnes en gevinstmulighed samt hvordan der skal ske værdiansættelse (CLEMENS, 2020). Hertil påpeger Clemens, at der ved værdiansættelse af gevinstmuligheden er indsat forskellige beregningsmodeller, dog med forbehold for at disse er vejledende. Dette er blandt andet med til at Clemens konkludere, at A/B-modellen ikke længere ses, som værende en attraktiv model ved generationsskifte.

Da Clemens kritikpunkter af Skattestyrelsens styresignal er fra 2020, er der blevet undersøgt, hvordan SKAT forholder sig til værdiansættelsen af gevinstmuligheden i dag. Ifølge den juridiske vejledning, C.B.2.1.4.8.1, står der følgende til værdiansættelse:

”Værdiansættelsen bør derfor ske med udgangspunkt i en af de to beskrevne modeller. Metoderne er vejledende, og det afgørende er at finde den mest retvisende værdi.”

Dette indikerer, at fortsat kan være usikkerhed omkring brugen af A/B-modellen samt værdiansættelsen af gevinstmuligheden.

5.2.2 Delkonklusion

A/B-modellen er et potentielt værktøj ved generationsskifte i familieejede virksomheder, da den giver mulighed for at opdele andelene i A- og B-aktier, som historisk set har gjort generationsskifte mere fleksibelt. Modellen giver både skattemæssige og strukturelle fordele,

men de senere års skærper – særligt kravet om at indregne gevinstmulighed ved værdiansættelsen – har gjort anvendelsen betydeligt mere kompleks. Dette medfører ofte højere værdier af B-aktierne og dermed større finansieringsbehov for den yngre generation.

Samtidig har retspraksis, herunder nyere afgørelser om anfordringsgældsbreve, tydeliggjort, at finansieringen skal ske på markedsmæssige vilkår, hvilket kan resultere i højere renter for den yngre generation. Samtidig opstår der usikkerhed omkring værdiansættelse af gevinstmuligheden.

Samlet set betragtes A/B-modellen ikke længere som relevant, da den fremstår mindre fordelagtig og mere risikofyldt end tidligere. Den kan fortsat anvendes, men kræver grundig planlægning, præcis værdiansættelse og alternativ finansiering, såfremt den skal fungere økonomisk hensigtsmæssigt i et moderne generationsskifte.

5.3 Aktieombytning

Aktieombytning er en selskabsretlig og skatteretlig omstrukturering, hvor én ejer bytter sine aktier i et driftsselskab med nye aktier i et holdingselskab. Holdingselskabet vil derfor komme til at eje driftsselskabet, hvor ejeren i stedet vil fungere som aktionær i holdingselskabet (Bolander, Madsen, Laursen, & Langhave, Omstrukturering af selskaber, 2021).

Formålet med aktieombytning, er indsætte et holdingselskab mellem ejeren og driftsselskabet, uden at ejeren behøver at sælge sine aktier og derved blive beskattet af avancen.

Inden for aktieombytning, findes der to typer: skattefri aktieombytning med tilladelse og skattefri aktieombytning uden tilladelse.

Aktieombytning med tilladelse er reguleret i ABL § 36, stk. 1. For at der kan ske aktieombytning med tilladelse, så skal dette ske fra SKAT. Tilladelsen skal det være betinget under nogle særlige vilkår. Det gør sig blandt andet gældende, at begrundelse for aktieombytningen, skal være forretningsmæssigt begrundet (Bolander, Madsen, Laursen, & Langhave, Omstrukturering af selskaber, 2021). Formålet med disse vilkår er at undgå, at der sker aktieombytning som led i skatteunddragelse eller skatteomgåelse.

Som udgangspunkt vil en begrundelsen ”for at muliggøre et fremtidigt generationsskifte” ikke anses som en forretningsmæssig begrundelse. I SKM2015.226.HR blev aktieombytning tilbagekaldt, da man mente at der var tale om selvfinansiering, hvilket ikke var oplyst korrekt. Aktieombytning med tilladelse er dog en gammel ordning, som man ikke ser, bliver brugt ret ofte, da det nu er muligt at foretage aktieombytning uden tilladelse.

Aktieombytning uden tilladelse er reguleret i ABL § 36, stk. 6. Denne ombytning gør det muligt at foretage aktieombytning, uden at der skal løftes bevisbyrde for den er forretningsmæssigt begrundet. Dog er der nogle andre betingelser, der gør sig gældende, herunder at det er en betingelse, at værdien af vederlagsaktierne svarer til handelsværdien af de ombyttede aktier (Bolander, Madsen, Laursen, & Langhave, Omstrukturering af selskaber, 2021).

Derudover er der en bindingsperiode på 3 år, hvor man ikke må sælge aktierne i driftsselskabet uden skattemæssige konsekvenser, medmindre der er tale om en skattefri omstrukturering af driftsselskabet samt at der ved omstruktureringen ikke sker vederlæggelse med andet end aktier, jf. ABL § 36, stk. 6. Såfremt at ovenstående betingelser ikke opfyldes, vil aktieombytningen være skattepligt. Dette gør at aktieombytning, og særligt aktieombytning med tilladelse, ikke er attraktiv i forbindelse med generationsskifte.

5.4 Generationsskifte i Norden

Opgavens primære fokus omkring generationsskifte, har indtil videre været centreret omkring reglerne i Danmark. Generationsskifte er en kompleks proces, der varierer betydeligt fra land til land. I dette afsnit, vil der derfor blive undersøgt de specifikke regler, der gælder for generationsskifte i de nordiske lande, Norge og Sverige.

Netop Norge og Sverige menes at være relevant at se på, da der er tale om vores nabolande, hvor man på mange områder kan drage paralleller, men samtidig er der også stor forskel på nogle lovgivningsmæssige områder. Ved at sammenligne de danske regler med de norske

og svenske, bliver der skabt et bredere perspektiv på, hvordan de juridiske systemer fungerer på tværs af landegrænser samt hvilke mulige udfordringer, der opstår i forbindelse med generationsskifte i disse nordiske lande.

5.4.1 Gave- og arveafgift

Flere lande har gennem tiden lempet eller helt fjernet afgift i forbindelse med gave eller arv. Dette indebærer blandt andet Norge, som tilbage i 2014 fjernede afgiften helt, således at man ikke skal indberette gaver til SKAT. Er beløbet dog højere end 100.000 NOK, skal dette oplyses, for det år, hvor man modtager pengene, men er som udgangspunkt ikke skattepligtig (Jespersen, 2023). For Sveriges vedkommende, så fjernede man afgiften allerede i 2004. Dette gælder, ligesom i Norge, også gaver der gives i forbindelse med generationsskifte.

Dette gør, at Danmark er et af, de kun 5 lande i Europa, der stadig beskatter generationsskifte af virksomhed på samme niveau som med almindelig arv (Jespersen, 2023). Dog er der nu kommet visse lempelser ved gaveoverdragelse i forbindelse med lov nr. 369 09/04/2025.

5.4.2 Beskatning ved overdragelse

Norge

For Norge gør det sig gældende, at virksomheder kan drives som enkeltmandsvirksomhed, interessentskab eller aktieselskab. Ved et generationsskifte, bør det overvejes om det overdragne selskab, skal være ejet af et aktieselskab før overførslen. Dette kan normalt gøres uden at det udløser beskatning. Overførslen af virksomhedens aktier, kan ske gennem gave eller gave-salg. Hertil kan der indgås familieaftaler for at regulere ejerskabet og ledelsen. Sådanne familieaftaler kan indeholde bestemmelser om stemmerettigheder, udbyttepolitik samt overførsel af aktier (Braaten & Bugge, n.d.).

Hvis den ældre generation personligt sælger aktier i en norsk familievirksomhed, er den del af gevinsten der overstiger bundfradraget skattepligtig med 37,8%. Hvis et holdingselskab derimod sælger norske aktier, er gevinsten skattefri (Braaten & Bugge, n.d.).

Overdragelse i form af gave, udløser ikke beskatning for gavegiveren.

Gavemodtageren påtager sig derimod giverens skattegrundlag for aktierne, hvilket betyder, at modtager arver den latente skat, ligesom vi kender ved de danske regler for succession (Braaten & Bugge, n.d.). Gavemodtageren vil enten blive beskattet af værdistigningen under modtagerens ejerskab eller når modtageren sælger aktiverne. Ved et gave-salg vil dette udløse beskatning for giveren, såfremt at salgsprisen overstiger aktiernes skattemæssige grundlag. Er der derimod tale om et almindeligt salg af aktierne, vil der ske beskatning af kapitalgevinsten.

Sverige

Ved generationsskifte i Sverige, kan man lade den næste generation overtage, ved at virksomheden overdrages som gave, arv eller testamente. Ifølge den svenske arvelov, har alle børn ret til en lige andel af en virksomhed ved død. Det er derfor en fordel at gennemføre et generationsskifte, for eksempel i forbindelse med pension, i stedet for at vente og lade det blive en sag for boet (Swedish Agency for Economic and Regional Growth, 2025).

I forbindelse med generationsskifte, kan man overdrage ved gave. Dette kan gøres frivilligt og uden at få noget til gengæld. Gavemodtageren kan nogle gange give compensation, for eksempel ved at overtage eksisterende lån i forbindelse med gaven. Såfremt compensationen er mindre end markedsværdien, anses denne som en gave (Swedish Agency for Economic and Regional Growth, 2025). Ved overdragelse som gave, vil det som bekendt, ikke udløse nogen afgift.

I Sveriges findes der derfor ikke nogen formelle successionsregler, dog er gave/arv skattemæssigt neutralt, da der ikke er nogen afgift.

5.4.3 Sammenholdt til Danmark

Sammenholder man reglerne for generationsskifte i Norge og Sverige med reglerne i Danmark, er der visse ligheder, men også forskelle, som kan have væsentlig betydning. Generelt

set er både Norge og Sverige nogle relativt gunstige lande for generationsskifte, da man har fjernet både arve- og gaveafgifter.

Dette gør det væsentlig nemmere og billigere, at overdrage sin virksomhed til næste generation. Det anbefales dog stadig at lave en plan for overdragelsen samt involvere den næste generation i planerne, så de kan forberede sig på at overtage.

Man kan diskutere om hvad der er mest hensigtsmæssigt, for selvom det udelukkende lyder fordelagtigt at kunne foretage generationsskifte nemt og billigt, fører reglerne i Norge og Sverige også nogle kritikpunkter med sig.

Letheden ved virksomhedsoverdragelser i Norge og Sverige, betyder samtidig, at virksomheder sjældent tvinges til salg eller spaltning for at finansiere skattebetalinger. Dette kan fremhæve stabilitet og langsigtet ejerskab, hvilket er vigtigt for både små og mellemstore familievirksomheder med begrænset adgang til ekstern kapital.

Før man afskaffede arve- og gaveafgift i Sverige, oplevede man, at folk underrapporterede og man mener derfor, at den gennemsnitlige skat ville have været 30-70% større, hvis der ikke skete underrapportering (Escobar-Jansson, 2019). Dette undgår man ved at afskaffe afgiften og samtidig sparre man ressourcer, ved ikke at skulle fører kontrol med indberetninger. Til gengæld går staten også glip af den potentielle afgift, der kunne indbringes.

Derudover kan fraværet af økonomiske modkrav reducere incitamentet for den yngre generation til at opbygge kompetencer og reelt være interesseret i generationsskifte. For nogen, kan ejerskab snarest opfattes som en arveret i stedet for et resultat af præstation.

Lette virksomhedsoverdragelser, kan samtidig skabe mistillid og mindre autoritet hos de ansatte, da man kan se den yngre generation som arving, i stedet for leder, hvilket kan skabe interne konflikter i virksomheder.

Selvom man i Danmark har nedsat arve- og gaveafgiften i forbindelse med generationsskifte af erhvervsvirksomheder, adskiller reglerne i Danmark sig fortsat fra Norge og Sverige. Lovændring for afgiften, er beskrevet nærmere i afsnit 4.2.1.

I Danmark er der reguleret en række love og regler for generationsskifte, som har til hensigt at sikre en glidende overgang af ejerskab og ledelse. I modsætning til Norge og Sverige har man i Danmark bibeholdt gave- og arveafgiften. Fordelen ved den danske tilgang til generationsskifte er, at det medfører økonomiske og juridiske modkrav, hvilket kan fungere som en slags kvalitetskontrol. Krav om blandt andet aktiv drift og ejertid både før og efter overdragelse, kan medvirke til at den yngre generation er mere motiveret for at indgå ejerskab. Samtidig kan krav om skematisk værdiansættelse, gøre forberedelsen lettere og mindske risikoen for skattemæssige konflikter.

I forhold til Norge og Sverige, er ulempen ved den danske model, at man holder fast i afgiften, hvilket gør det til en dyrere metode for virksomhedsoverdragelse, samtidig stilles der højere krav til overdragelsesmetode og ejerskab både før og efter generationsskifte. Komplexiteten ved overdragelse i Danmark, kan gøre det mindre attraktivt for familieejede virksomheder i Danmark, sammenlignet med Norge og Sverige.

Regeringens udspil til lovforslaget L123 blev indledt med at fremhæve, at konkurrence i erhvervslivet fra internationale virksomheder er en central prioritering for regeringen. I udspillet blev der derfor lagt vægt på at danske familieejede virksomheder skal stå stærkere og regeringen ønskede at hjælpe med at skabe nogle attraktive rammevilkår for familieejede virksomheder herunder lempelse af reglerne på området for generationsskifte (Regeringen, 2024).

5.4.4 Delkonklusion

Generationsskifte i de nordiske lande Norge og Sverige, adskiller sig på flere punkter fra Danmark på trods af, at det er vores nabolande. I både Norge og Sverige har man fjernet gave- og arveafgiften samtidig er der ingen formelle krav til generationsskifte i Sverige, hvilket gør det væsentligt lettere og billigere, at overdrage virksomheder til næste generation.

Sammenlignet med Danmark, hvor man har bibeholdt arve- og gaveafgiften samtidig med at der stilles krav til overdragelsesmetode, hvilket gør det mere komplekst og mere omkostningstungt, at generationsskifte i Danmark.

Dog har man indført visse lempelser i Danmark i 2025, som skal gøre det mere fordelagtigt at overdrage familieejede virksomheder i Danmark. Trods lempelser, vil generationsskifte i Danmark stadig være forbundet med en vis kompleksitet og omkostning, hvilket også kan være fordel på lang sigt, da den yngre generation ofte vil være mere motiveret til generationsskifte.

6. Præsentation af virksomhed

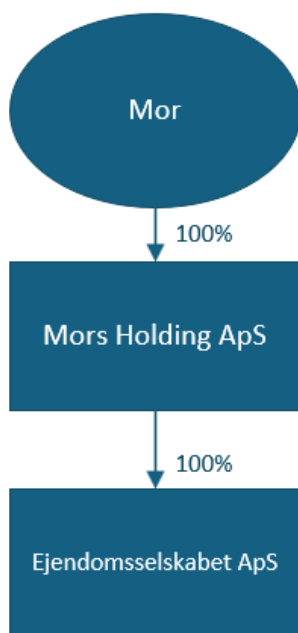
Igennem afhandlingen bliver der undersøgt hvordan det bedste generationsskifte foretages for et virkeligt ejendomsselskab. Denne er anonymiseret til Ejendomsselskabet ApS. Case virksomheden tager udgangspunkt i delvist fiktive tal, på baggrund af selskabets seneste årsrapporter.

Ejendomsselskabet ApS ejes 100% af et holdingselskab, som i afhandlingen bærer navnet Mors Holding ApS som endvidere ejes 100% af personen, Mor.

Selskabet beskæftiger sig med køb af ejendomme, som bruges til udlejning til både private (90%) og erhvervskunder (10%). Selskabet blev etableret tilbage i 2001 og har skævt regnskabsår, som løber fra d. 01.05-30.04. Den seneste årsrapport, der bruges til analysen, vil derfor dække regnskabsåret 01.01.2024-30.04.2025.

Mor har to børn, i afhandlingen blot kaldet søn og datter, som skal overtage virksomheden. Familien er i den planlæggende fase af generationsskiftet og har taget stilling til en række områder på forhånd, men undersøgelsen i denne afhandling vil give anledning til flere overvejelser, der skal diskuteres i familien. Der vil således blive forslået nogle muligheder, som familien efterfølgende skal overveje inden den næste etape af generationsskiftet.

Ejendomsselskabets ejestruktur ser på nuværende tidspunkt således ud:



Figur 2 Nuværende ejerstruktur

Eftersom at case virksomheden, Ejendomsselskabet ApS, allerede har etableret en Holding struktur, vil det ikke være relevant at kigge nærmere på aktieombytning. I de følgende afsnit, vil der blive foretaget en overordnet analyse af selskabets seneste årsrapport, der dækker regnskabsåret 2023/24-2024/25. Analysen har til formål at danne et overblik over, hvordan selskabets økonomiske situation ser ud forud for et generationsskifte.

6.1 Resultatopgørelse

Resultatopgørelsen for Ejendomsselskabet ApS for de to seneste regnskabsår er vist nedenfor:

Resultatopgørelse	2024/25	2023/24
	DKK	DKK
Bruttofortjeneste	2.157.069	1.972.731
Personaleomkostninger	-1.506.879	-1.226.949

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4.900.173	-5.690.271
Resultat før finansielle poster	5.550.363	-4.944.489
Finansielle indtægter	8.730	8.559
Finansielle omkostninger	-1.159.185	-1.138.914
Resultat før skat	4.399.908	-6.074.844
Skat af årets resultat	-323.386	482.457
Årets resultat	4.076.522	-5.592.387

Tabel 1 Resultatopgørelse Ejendomsselskabet ApS

Resultatopgørelsen for Ejendomsselskabet ApS viser en markant forbedring i regnskabsperioden. Bruttofortjenesten er steget fra 1.972 t.kr. til 2.157 t.kr., samtidig med at personaleomkostningerne er steget fra 1.227 t.kr. til 1.507 t.kr. Der er derfor tale om en forbedring på henholdsvis 9% og 22%. Det er forventning, at bruttofortjeneste og personaleomkostninger vil stige med ca. 3%, som del af inflation, som typisk giver reguleringer til både huslejeindtægter og personaleomkostninger. Eftersom, at disse regnskabsposter er steget yderligere end de 3%, kan dette være en indikation om, at der har været en stigning i aktiviteten i året. Dette ses særligt ved, at resultat før finansielle poster er steget fra -4.944 t.kr. til 5.550 t.kr., som særligt skyldes dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Udover dagsværdireguleringen af investeringsejendomme, vurderes de resterende regnskabsposter at være på niveau.

6.2 Aktiver

Aktiverne for Ejendomsselskabet ApS for de to seneste regnskabsår er vist nedenfor:

Aktiver	2024/25	2023/24
	DKK	DKK
Investeringsejendomme	88.314.000	81.882.000
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	146.775	142.974
Andre tilgodehavende	0	0
Periodeafgrænsningsposter	0	0
Likvide beholdninger	240.846	1.702.959
Aktiver I alt	88.701.621	83.727.933

Tabel 2 Aktiver Ejendomsselskabet ApS

I regnskabsperioden er de samlede aktiver steget fra 83.727 t.kr til 88.701 t.kr hvilket er en positiv udvikling. Stigningen skyldes en vækst i anlægsaktiverne, hvor investeringsejendomme er steget med 6.432 t.kr. Denne stigning skyldes primært reguleringen i dagsværdien af investeringsejendommene.

Omsætningsaktiverne har derimod oplevet et markant fald, fra 1.845 t.kr til 387 t.kr. Det skyldes især en væsentlig nedgang i likvide beholdninger. Den samlede udvikling i omsætningsaktiver indikerer en reduceret likviditet.

Sammenfattende viser balancen en øget investering i materielle anlægsaktiver, mens omsætningsaktiverne, særligt likvide midler, er faldet, hvilket samlet set har ført til en samlet stigning i aktiverne.

Beregning af pengetank	2024/25	2023/24	2022/23
	DKK	DKK	DKK
Samlede aktiver	88.701.621	83.727.933	89.926.374
Fast ejendom, værdipapirer og likvide beholdninger	88.554.846	83.584.959	89.899.827
Andel heraf jf. ABL § 34, stk. 6	99,83%	99,83%	99,97%

Tabel 3 Beregning af pengetanksregel

I ovenstående tabel er det beregnet, hvor stor en del af Ejendomsselskabet ApS' aktiver, der består af passiv kapitalindbringelse, jf. afsnit 3.5.

Ud fra ovenstående beregning, består 99% af selskabets aktiver, af passiv kapitalindbringelse, hvilket ifølge den tidligere lovgivning, ville betyde, at man ikke vil kunne gøre brug af successionsreglerne. I det afsnit 6.5 vil det blive undersøgt hvorvidt Ejendomsselskabet ApS har nydt godt af lempelserne i loven og om de lever op til betingelserne for at gøre brug af succession.

6.3 Passiver

Passiverne for Ejendomsselskabet ApS for de to seneste regnskabsår er vist nedenfor:

Passiver	2024/25	2023/24
	DKK	DKK

Selskabskapital	375.000	375.000
Overført resultat	29.623.131	26.193.381
Egenkapital I alt	29.998.131	26.568.381
Udskudt skat	5.221.011	4.104.078
Gældsforpligtelser		
Langfristet		
Gæld til realkreditinstitutter	32.831.466	32.831.466
Deposita	1.652.424	1.583.310
Kortfristet		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	164.217	44.589
Gæld til tilknyttede virksomheder	17.535.363	17.295.786
Skyldig selskabsskat	0	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	947.346	951.342
Anden gæld	351.663	348.981
Gældsforpligtelser I alt	18.998.589	18.640.698
Passiver I alt	88.701.621	83.727.933

Tabel 4 Passiver Ejendomsselskabet ApS

Passiverne ligeledes steget i regnskabsperioden. Stigningen skyldes særligt en øget egenkapital, som følge af overført resultat. Udviklingen i overført resultat hænger sammen med dagsværdireguleringen af investeringsejendomme fra resultatopgørelsen på 1.633 t.kr. og afspejler en forbedret soliditet.

De resterende regnskabsposter på passivsiden, vurderes at ligge på niveau med samlet gældsforpligtelser på 18.998 t.kr., hvilket indikerer at Ejendomsselskabet ApS har en stabil og uændret finansieringsstruktur.

6.3.1 Delkonklusion

Ved at analysere de to seneste regnskabsår for Ejendomsselskabet ApS, ses det, at der er tale om et økonomisk stabilt selskab. Aktivitet har i årene overordnet ligget på samme niveau, hvilket også gør sig gældende for investeringsejendommene. Det forventes derfor, at de kommende år vil udvise et tilsvarende resultat, hvorfor der ikke er nogen indikationer på, at et fremtidigt generationsskifte vil påvirke driften.

6.4 Fremtidsudsigter

Til at gennemgå fremtidsudsigterne nærmere, vil der være fokus på de bløde værdier og hvordan disse spiller en rolle i fremtiden. Til det vil der gøres brug af Three-Circle Model of Family Business, som blev beskrevet i afsnit 2.2.

Familie

I cirklen for familie, var fokus på relationer, værdi og harmoni. I tilfældet for Ejendomsselskabet ApS, er det moren, der ønsker at generationsskifte i forbindelse med at hun inden for de kommende 5 år forventer at gå på pension. Hun stiftede selv selskabet for 24 år siden og har i den tid, gjort det til en god indtægtskilde samt god investering, hvorfor hun ønsker at dette skal blive i familien.

Moren, og nuværende ejer af selskabet, har to børn Datter og Søn, som hun ønsker at overdrage selskabet til og sikre sig, at det bliver i familien. Både datter og søn føler, at Ejendomsselskabet ApS skal blive i familien, men har forskellige synspunkter på hvordan deres rolle skal være. Hvor datteren ønsker en mere passiv rolle, ønsker sønnen i stedet en mere aktiv rolle i selskabet.

Samtidig er det svært for mor at overgive kontrollen over selskabet, som hun har bygget op og ønsker derfor, en overgangsfase indtil pensionsalderen. I denne overgangsfase ønsker mor at have indflydelse i selskabet, hvilket kan gøre det kompliceret for den yngre generation at overtage selskabet.

Denne konstellation kan skabe ubalance i familiedynamikken, hvis man ikke finder en løsning, der tilgodeser alle parter.

Ejerskab

Ved overvejelserne omkring ejerskab, ønsker mor at børnene hver især skal eje lige meget, da hun ikke ønsker at forskelsbehandle børnene. Samtidig er hun bevidst om, at sønnen ønsker at have en mere aktiv del i selskabet. Hvis datteren blot ønsker at være passiv ejer, kan det give anledning til at kigge på en ulige fordeling af stemmerettigheder eller rettigheder til udbytte. I tilfælde af en ulige fordeling, anbefales det at snakke med børnene allerede i planlægningsfasen og høre hvilken rolle og hvor stort et ejerskab og dermed ansvar de hver især ønsker at have. Alternativt kan mor holde fast i en lige fordeling mellem datter og søn, hvortil børnene selv kan ændre ejerandele og ansvar efter generationsskifte.

Virksomhed

I cirklen omkring virksomhed, var fokus på virksomhedskulturen, videreførelse af selskabet, drift og tillid. Denne cirkel berører de ansatte i virksomheden. I Ejendomsselskabet ApS er der 5 ansatte. For dem, kan det være væsentligt for både kulturen og driften, hvordan der bliver foretaget generationsskifte. Nogle af de spekulationer, der ofte rammer ansatte, er hvordan den nye generation vil drive selskabet videre. Ønskes der at modernisere ejendomsporteføljen, digitalisere administrationen og optimere afkast?

Det er derfor væsentligt, at man ikke blot kigger ind i selve generationsskiftet og ejerstrukturen, men også strategien og selskabet, da det kan påvirke de nuværende ansatte. Det er derfor vigtigt, at planerne for generationsskifte og den fremtidige strategi bliver kommunikeret korrekt.

Overlap af de tre cirkler

Ud fra ovenstående, ses det at de tre cirkler overlapper hinanden, hvilket er uundgåeligt i familieejede virksomheder. I tilfældet med Ejendomsselskabet ApS opstår der følgende konflikter i forbindelse med overlap af cirklerne:

1. Familie $\leftrightarrow$ Ejerskab

I familien er der usikkerhed om, hvordan der skal ske fordeling af både ejerandel og stemmerettigheder. Samtidig kan der opstå en konflikt i arbejdsindsats, da den ene ønsker et passivt ejerskab, hvor den anden ønsker et mere aktivt ejerskab. Disse faktorer påvirker både cirklen for familie og cirklen for ejerskab.

2. Familie $\leftrightarrow$ Virksomhed

Mor ønsker ikke at afgive kontrollen 100% for de kommende år. Samtidig vil børnene komme ind og begynde, at have indflydelse på den daglige drift. Dette påvirker både cirklen for familie og virksomheden, da generationsskiftet vil påvirke virksomheden og de ansatte i en overgangsperiode, hvor både mor og børn er involveret i selskabet.

3. Ejerskab $\leftrightarrow$ Virksomhed

Ovenstående konflikter omkring fordeling af ejerskab og stemmerettigheder, leder op til det helt store spørgsmål. Hvem skal have den endelige beslutningskompetence? Vil datterens passive ejerskab spænde ben for den fremtidige drift? Og hvordan sikre man at opretholde professionaliseringen, uden at miste familieidentiteten?

Ovenstående danner et billede af, at generationsskifte ikke blot handler om hårde værdier, som overdragelsesmetode, værdiansættelse og skatteregler. Et generationsskifte er også relationelle, kulturelle og strategiske faktorer, som påvirker både familien og virksomhedens ansatte. Det er derfor vigtigt at tænke alle aspekter igennem for at gøre generationsskiftet overkommeligt for alle parter.

6.5 Lovændringens påvirkning for Ejendomsselskabet ApS

I dette afsnit vil der blive taget stilling til, hvorvidt Ejendomsselskabet lever op til betingelserne for at gøre brug af succession. Dernæst vil det blive undersøgt, hvorvidt lempelserne har haft betydning for Ejendomsselskabet ApS. Til sidst vil det blive eventuelle faldgruber og risici ved betingelserne blive analyseret.

6.5.1 Lever ejendomsselskabet op til betingelserne?

I afsnit 3.5.2 blev betingelserne i ABL § 34 gennemgået, for at kunne gøre brug af succession. Det kan sammenfattes til følgende betingelser for ejendomsselskaber:

- Det er et krav at man har ejerandele på mere end 50%.
- Ejendommen skal være ejet og aktivt udlejet mindst ét år før overdragelsen.
- Det er endvidere et krav, at man har en aktiv deltagelse.

Ejendomsselskabet ApS' ejerstruktur blev gennemgået tidligere og der er ingen tvivl om, at Mor ejer mere end 50% af selskabet igennem sit holdingselskab.

En betingelse foruden førnævnte ejerandele er, at ejendommen skal have været i mindst 1 år før overdragelsen samt være aktivt udlejet i det år. Dette er ligeledes overholdt for Ejendomsselskabet ApS som har haft samme ejer og aktivt udlejet i mere end 20 år.

Hvorvidt et ejendomsselskab har aktiv udlejning, har været diskuteret og ordlyden i loven har haft brug for fortolkning. Her er uddraget fra ABL § 37 stk. 7:

"...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." – ABL § 34, stk. 7.

Der er flere elementer i lovens ordlyd der skal bero på vurderinger. Aftaler af væsentlig økonomisk betydning samt i overvejende grad varetages af en uafhængig person. Ejendomsselskabet ApS benytter en ekstern uafhængig udbyder til at indgå genlejeaftaler.

Det rejser derfor vurderingskriteriet for selskabet: Hvornår har en aftale væsentlig økonomisk betydning? En række advokathuse fremhæver at for ejendomsselskaber må det indebære indgåelsen af lejeaftaler med lejere (Bech-Bruun, 2025). I lovforslagets indledende faser var dette også positivt listet i oplægget til ABL § 34, stk. 7. Brancheorganisationen for ejendomsejere og -udlejere EjendomDanmark fremhævede dette i et høringssvar til L123 (Folketinget, L123 Bilag 1, u.d.). Organisationens udtrykte kritik af lovens formulering og fandt det uhensigtsmæssigt, at indgåelsen af lejeaftaler hos tredjepart skulle risikere at udelukke succesionsmuligheden hos ejere af udlejningsejendomme. De lagde til grund, at det efter deres opfattelse ofte udelukkende er rutinemæssige opgaver om lejeindgåelse, der løses hos tredjepart. EjendomDanmarks forslag var at ændre formuleringen i loven til at gøre plads

til en mere individuel vurdering af ejers faktiske involvering i ejendoms- og udlejningsdriften (Folketinget, L123 Bilag 1, n.d.).

Selvom folkettinget ikke vedtog hele EjendomDanmarks forsalg til en ny ordlyd, blev formuleringen med indgåelse af lejeaftaler dog ændret til at den i ovenstående citat fra § 34, stk. 7. Der er derfor fortsat et krav om, at væsentlige økonomiske beslutninger ikke må tages af tredjepart, men at indgåelse af lejeaftaler ikke nødvendigvis er anset som en af disse aftaler. Det vil sige, at Ejendomsselskabet ApS kan benytte en ekstern udbyder til at lave aftaler om for eksempel genudlejning af et lejemål, hvor selskabet selv beslutter lejens størrelse mv.

Det er på nuværende tidspunkt ikke kendt, hvorvidt Ejendomsselskabet har udliciteret andet aftaleindgåelse til uafhængige parter. Det skal derfor undersøges før en eventuel succession foretages. I den fortsatte analyse vil det antages, at Ejendomsselskabet lever op til denne betingelse.

6.5.2 Har lempelserne haft betydning for ejendomsselskabet?

Nærværende case-virksomhed er et ejendomsselskab hvis væsentligste aktiviteter i årsrapportens ledelsesberetning specificeres som:

”Selskabets hovedaktivitet består i køb, salg og drift af udlejningsejendom og dermed beslægtet virksomhed.” – Årsrapporten 2024/25 for ejendomsselskabet s. 5

Hvorvidt selskabet ville være anset for passiv kapitalanbringelse før ikrafttrædelsen af Lov nr. 369 af 09/04/2025 skal findes ved retspraksis.

Skatterådet tog stilling til en lignende virksomhed i et bindende svar SKM2024.199.SR hvor spørger søger det bekræftet, at selskabet ikke anses for at bestå af passiv kapitalanbringelse. Skatterådet afkræfter dette med henvises til ABL § 34, stk. 1, nr. 3. jf. Stk. 6. Det var oplyst at virksomheden var:

”..drevet og udviklet som en aktiv og samlet ejendomsvirksomhed med drift, administration, renovering, modernisering, projektudvikling samt køb og salg af fast ejendom.” –

SKM2024.199.SR

Aktiviteten i henholdsvis Ejendomsselskabet ApS, der undersøges i afhandlingen her og det selskab, der blev undersøgt i SKM2024.199.SR synes tæt beslægtet. Selskabet i det bindende svar har endvidere renovering, modernisering og projektudvikling som en del af de primære aktiviteter. Det er mere end Ejendomsselskabets ApS, som udelukkende beskrives som køb, salg og drift af udlejningsejendom. Selskabet i afgørelsen har mere karakter af aktiv ejendomsvirksomhed med de tre beslægtede aktiviteter mere end Ejendomsselskabet ApS. Det ville derfor kunne antages, at Ejendomsselskabet ApS før lempelserne med høj sandsynlighed ville være anset som passiv kapitalanbringelse. Denne konklusion kan drages eftersom at spørger i SKM2024.199.SR fik afvisning med et ejendomsselskab med flere aktive bedrifter i de primære driftsopgaver.

Lempelserne i Boafgiftsloven - Lov nr. 369 af 09/04/2025 - kommer dermed ejendomsselskabet tilgode.

Efter lempelserne, vil det nu være muligt at benytte sig af successionsreglerne, såfremt der er tale som et selskab med aktiv udlejning, jf. ABL § 34, stk. 7 yderligere gennemgået i afsnit 3.5.3. I Ejendomsselskabet ApS’ tilfælde, består aktiviteten netop af aktiv udlejning og derfor vil det være muligt at kunne benytte sig af successionsreglerne, på trods af at mere end 50% af selskabets handelsværdi består af, hvad der indtil nu, er kategoriseret som passiv kapitalindbringelse.

6.5.3 Risici og faldgruber

Det er vanskeligt at opliste risici og faldgruber på en lovændring, der er så relativ ny. Der er endnu ikke mange afgørelser og tvister at tage afsæt i. Ud fra høringsvar til behandlingen af lovforslaget og advokaters videns artikler, kan der alligevel oplistes en række risici for udlejningsejendomme.

Ved ejertidskravet på 1 år inden overdragelsen finder sted er det en betingelse at den er aktiv udlejet. I deres høringssvar til L123 fandt EjendomDanmark det tvetydigt, hvad der skal forstås ved aktiv udlejning. De gør opmærksom på, at der kan forekomme tomgang¹ i ethvert lejemål. De tydeliggør risikoen med et eksempel, hvor det er en nyopført ejendom, hvor det ikke bare er normalt, men forventes tomgang.

I tilfældet hos Ejendomsselskabet ApS er det ikke en nyopført ejendom, men der er dog risiko for tomgang og fremtidig retspraksis eller eventuelt styresignaler vil give en mere sikker rettesnor for udlejningsselskaber.

En anden risiko er kravet om 50% ejerskab. Der kan være to iboende risici for denne betingelse. Den første er i det tilfælde, at man overdrager et ejendomsselskab til flere børn og at disse på et senere tidspunkt ønsker at generationsskifte med succession. I det tilfælde mister man ejerskab på mere end 50% og derved også muligheden for at overdrage med succession til næste generation.

Den anden risiko vedrørende ejerskab er den nye ordlyd i loven som afviger fra øvrig skatteretlige områder. Det er nemlig angivet at det skal være mere end 50% ejerskab, direkte eller indirekte. I øvrige områder af skatteretten, er der lagt vægt på indflydelse og kontrol og ikke det faktiske ejerskab. Indenfor, eksempelvis koncernbeskatning, er betingelsen for sambeskatning betydende indflydelse jf. SLL § 22. Advokathuset Dahl har i en artikel udtrykt deres bekymring af netop denne ordlyd i ABL § 34 stk. 7 (DAHL, 2025). De påpeger, at der er sandsynlighed for, at man bliver nødt til at lave nogle anderledes og kreative strukturer så man, eksempelvis får indirekte ejerskab på mere end 50% igennem, et andet selskab. De har i artiklen givet en lang række eksempler på strukturer, der på den ene eller anden måde enten opfylder eller ikke opfylder kriteriet om mere end 50% ejerskab. Det kan derfor også få betydning hvis familien bag Ejendomsselskabet ApS laver omstruktureringer før det kommende generationsskifte eller eventuelle senere, ligesom den førnævnte risiko ved netop samme betingelse.

¹ Tomgang: Et lejemål, der står tomt, men er udbudt til leje,

En anden mulig risiko er vurderingen af aktiv udlejning og herunder den aktive inddragelse som nævnt tidligere. Det er en forudsætning for at kunne foretage overdragelse med succession, at aftaler af væsentlig økonomisk betydning ikke varetages af en uafhængig part. Det er almindeligt, at man benytter en ekstern administrator, som blandt andet indgår lejeaftaler på vegne af en udlejer. For at imødekomme denne risiko, har nogle advokater foreslået at tilpasse sin aftale med sin administrationsvirksomhed således, at man fortsat vil være under betingelsen for aktiv udlejning (Bech-Bruun, 2025). På den måde er det ikke en aftale med en ekstern administrator, der vil spænde ben for at kunne overdrage med succession.

EjendomDanmark ønskede i deres høringssvar i forlængelse af disse tredjepartsaftaler en klarhed om hvorvidt brug af eksterne systemer/platforme vil kunne påvirke bestemmelsen om aktiv udlejning. Der blev som eksempel Easy Park, en platform som varetager alt vedrørende betaling af parkering på vegne af ejeren af parkeringspladsen. Dette vurderes ikke at kunne være en udfordring for Ejendomsselskabet ApS, eftersom parkeringspladserne udgør en uvæsentlig del af selskabets økonomi og derved aldrig vil kunne antages at falde under den bestemmelse i ABL § 34, stk. 7.

6.5.4 Delkonklusion

Gennemgangen af Ejendomsselskabet ApS viser, at selskabet står solidt økonomisk og organisatorisk forud for et generationsskifte. Analysen af de to seneste regnskabstal viser, at selskabet har oplevet vækst i bruttofortjeneste og aktiver, primært grundet dagsværdireguleringen af investeringsejendomme, mens likviditeten er faldet, hvilket dog ikke vurderes at være kritisk for den samlede finansielle stabilitet. Familien bag selskabet har påbegyndt planlægning af generationsskiftet, hvor moren ønsker at overdrage ejerskabet ligeligt til sine to børn. Der er dog forskel i børnenes ønsker til involvering, hvilket kan skabe udfordringer i balancen.

Lovændringer i Boafgiftsloven, Lov nr. 368 af 09/04/2025, har nu gjort det muligt for selskabet at benytte successionsreglerne, på trods af at størstedelen af aktiverne består af passiv

kapitalindbringelse. Lovændringen vurderes at have haft konkret positiv betydning for Ejendomsselskabet ApS, da selskabet tidligere ville være anset for pengetank med stor sandsynlighed. Der er en række risici og faldgruber ved den nye lovgivning og Ejendomsselskabet ApS vurderes at være dækket godt ind i forhold til disse med forbehold for, at alle selskabets aftaler med tredjepart bør gennemgås for at sikre dette totalt. Samlet opfylder Ejendomsselskabet ApS de centrale betingelser for succession efter ABL § 34, stk. 7, herunder ejerandel, ejertid og aktiv udlejning.

Til sidst viser analysen af Ejendomsselskabet ApS, at selskabet er godt rustet til et generationsskifte, forudsat at familien håndterer de bløde værdier og potentielle konflikter med omhu, samt at de juridiske krav opfyldes.

7. Overdragelse med succession og gave

I dette afsnit vil overdragelse med succession og gave af Ejendomsselskabet ApS, blive gennemgået.

Vi ved allerede at selskabet skal fordelens mellem to børn i forbindelse med generationsskiftet. Det kan derfor være oplagt at foretage en form for spaltning. Hertil skal man gøre sig de overvejelser om spaltningen skal finde sted, før eller efter successionen. Man kan enten vælge at foretage spaltning af holdingselskabet, som efterfølgende bliver overdraget til børnene eller man kan overdrage holdingselskabet med succession og derefter kan børnene foretage spaltning. Ligeledes kan driftsselskabet spaltes og både før og efter overdragelsen. Mulighederne undersøges nærmere i de følgende afsnit.

7.1 Overdragelse ved spaltning

I afsnit 5.1 er redegjort for spaltning generelt. Når det skal vurderes, hvorvidt denne omstrukturingsmodel giver mening for Ejendomsselskabet ApS og familien, er der en række områder, der skal undersøges. Først og fremmest om det giver mening at benytte muligheden i det

hele taget. Dernæst gennemgås hvilken spaltningssløsning der kunne give mening for familien og Ejendomsselskabet ApS i afsnit 7.1.2. Og endelig de skattemæssige følger af en eventuel spaltning i afsnit 7.1.4.

Spaltning giver mulighed for at dele et selskab i to. I og med, at der er to arvinger, kan det give mening at undersøge muligheden for spaltning i nærværende sag.

Der er på nuværende tidspunkt et holdingselskab og et driftsselskab, som består af henholdsvis Mors Holding ApS og Ejendomsselskabet ApS. Én mulighed er at spalte Mors Holding ApS. Det vil skabe en ny ejerstruktur, hvor der er to holdingselskaber, der ejer henholdsvis 50% af Ejendomsselskabet ApS. På den måde kan hver af de to arvinger få hver deres holdingselskab som hver især ejer 50% af Ejendomsselskabet ApS.

For familien og den lille koncern findes også en anden mulighed når det kommer til spaltning. Nemlig at spalte Ejendomsselskabet ApS.

For Ejendomsselskabet ApS, er der en stor iboende udfordring når det kommer til spaltning – nemlig at der på nuværende tidspunkt kun er én registreret ejendom ifølge BBR-meddelelsen på ejendommen. Det er en stor ejendom med mange lejligheder og fordelt på to bygninger i forlængelse af hinanden.

Mange ejendomsinvestorer har gennem tiden spekuleret i at opdele ejendomme som denne i ejerlejligheder (Mikael Risager, 2025). Ejendommen i ejendomsselskabet består af mange lejligheder, som bliver brugt til udlejning. Hvis ønskerne hos familien er til det, så kan muligheden for at opdele ejendommen i ejerlejligheder undersøges.

Det kan have flere fordele. Dels økonomisk, da man ofte ser at, ejerlejlighederne enkeltvis kan indbringe en eventuel højere handelspris (Mikael Risager, 2025). Dels, giver det muligheden for, at datter og søn hver især, kan drive deres ejendomsudlejningsvirksomheder. Sidstnævnte er en fordel, hvis man ikke er enige om hvordan virksomheden fortsat skal drives. Det kan risikeres, at der opstår indbyrdes tvister. Det blev oplistet som en reel udfordring i familien bag Ejendomsselskabet ApS i afsnit 6.4 med three circles. Et eksempel

kunne være, at den ene søskende gerne vil deltage i renoveringsarbejdet, mens den anden ikke har interesse i det. Dette kan føre til, at én føler sig mere engageret og derfor opfatter sin andel af firmaet som mere værdifuld end den andens. En måde at imødekomme denne risiko på er at opdele ejendommen i ejerlejligheder og spalte selskabet.

Modsat A/B-modellen, besværliggør spaltningen af Ejendomsselskabet ApS, Mors fortsatte involvering og gradvist generationsskifte idét der efter en spaltning er flere driftsselskaber. Det er dog ikke udelukket, at Mor fortsat kan have aktiv del i driften af Ejendomsselskabet ApS.

7.1.2 Spaltning af Ejendomsselskabet ApS

I afsnit 5.1 blev det nævnt, at der er mulighed for to skattefrie spaltningemetoder – grenspaltning og ophørsspaltning. For at kunne foretage en grenspaltning kræves det, at de overførte aktiver og passiver udgør en gren af en virksomhed jf. FUL § 15 a, stk. 3.

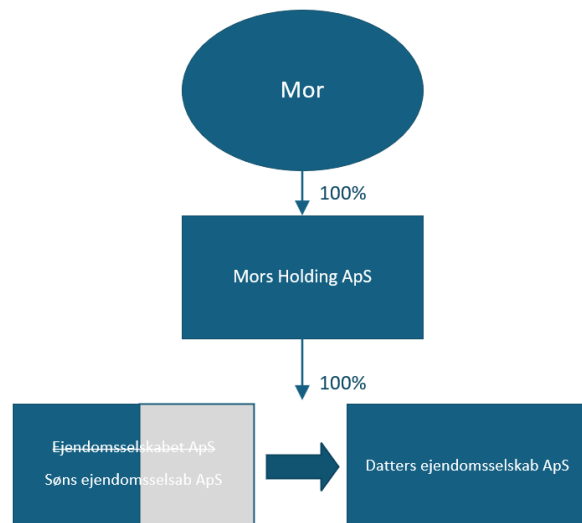
Kravet om gren af en virksomhed er nærmere specificeret ved:

”Ved en gren af en virksomhed forstås alle aktiver og passiver i en afdeling af et selskab, som ud fra et organisationsmæssigt synspunkt udgør en selvstændig bedrift, dvs. en samlet enhed, der kan fungere ved hjælp af egne midler.” – FUL § 15 c, stk. 2.

Ejendomsselskabet ApS består, som nævnt i afsnit 6, af én ejendom med flere bygninger, med lejemål i hver. Ved en grenspaltning vil det være nærliggende for Ejendomsselskabet ApS at opdele ejendommen i ejerlejligheder, for herefter at blive spaltet til to med det eksisterende selskab som fortsættende. Det antages at, efter en sådan opdeling i ejerlejligheder at være muligt, at opdele aktiverne så de udgør en selvstændig bedrift. Nemlig, at ejerlejlighederne hver især kan udgøre en selvstændig bedrift med indtægter fra udlejning til specifikke lejemål og selve lejligheden som et aktiv. Hvis der er gæld, skal denne også kunne opdeles. Det vil ikke blive undersøgt i denne afhandling, men blot antages muligt. Når de tre ting indtægter, aktiver og passiver kan anses at udgøre en selvstændig bedrift, så følger naturligt heraf, at de samtidig vil kunne fungere ved hjælp af egne midler.

Som følge af de betragtninger vil det derved være muligt at lave en grenspaltning af Ejendomsselskabet ApS jf. FUL §15 a, stk. 3 samt FUL §15 c, stk. 2.

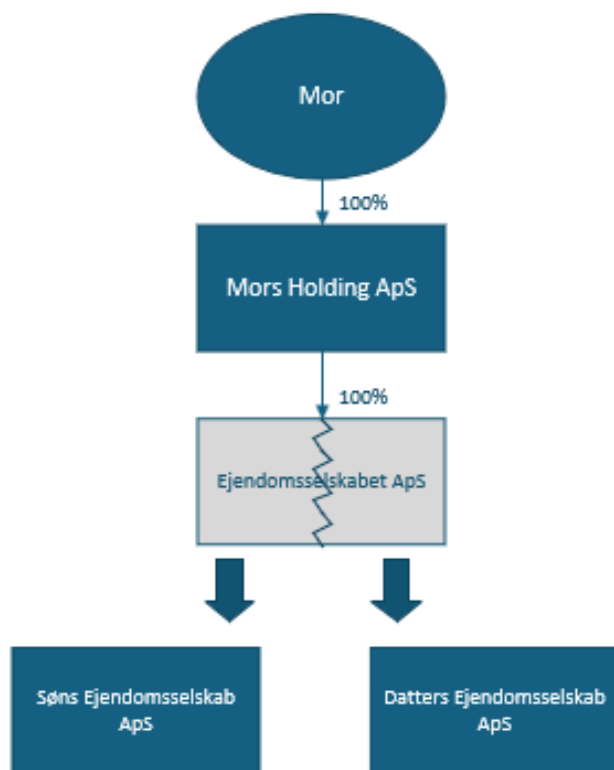
I det tilfælde ville strukturen blive som vist i nedenstående figur:



Figur 3 Grenspaltning - Egen tilvirkning

Da dette sker som led i planlægningen af et generationsskifte er navnet på det fortsættende selskab ændret til Datters ejendomsselskab ApS og det nystiftede og modtagne selskab kaldet Søns ejendomsselskab ApS. Dette er nemlig den langsigtede hensigt med spaltningen.

En anden løsning er ophørsspaltning. Ved ophørsspaltning vil det eksisterende Ejendomsselskabet ApS stoppe med at eksistere. Dernæst vil de to nystiftede selskaber opstå i stedet. Ved en ophørsspaltning af Ejendomsselskabet ApS vil det kunne gøres ligesom i følgende visualisering:



Figur 4 Ophørsspaltning - Egen tilvirkning

Ved ophørsspaltning er der ikke samme krav som ved grenspaltning. Ejendomsselskabet ApS kan som udgangspunkt ophørsspaltes uden hensyntagen til krav om gren. Det vil sige mindre administrativt tungt og mindre arbejde til rådgivere til dokumentation af opfyldelse af grenkravet. Omvendt så kan medføre ophørsspaltning langt mere arbejde til rådgivere ved ophørsspaltning, da der skal stiftes et selskab mere.

Det indebærer at udarbejde alle nødvendige dokumenter, herunder, stiftelsesdokumentet, vedtægter, ejerbog, bekræftelse af kapital m.m. Alt sammen noget der koster mere i rådgiverhonorar for familien.

Grenspaltning giver mening for Ejendomsselskabet ApS. Det vil være en mulighed i den forstand, at selskabet ikke skulle 100% overdrages her og nu. Da ville mor have mulighed for fortsat at eje og drive sit eget selskab samtidig med at en del af virksomheden overdrages til børnene. Det er også muligt ved ophørsspaltning, men der er nogle bløde værdier i forhold til at tingene fortsætter som de plejer. Både for medarbejdere, samarbejdspartnere og Mor.

Det er mindre indgribende at foretage en grenspaltning, men der er forbundet mere administrative opgaver ved grenspaltning, herunder dokumentation af grenkravet. Men i overvejende grad samtidig at overholde kravet om samme gældsfaktor jf. FUL § 15 a, stk. 2, 3. pkt. Det blev redegjort i afsnit 5.1. Det må nemlig antages at være vanskeligt i praksis både at kunne overholde grenkravet og betingelsen om samme forhold mellem aktiver og gæld. Det er nemlig ikke sikkert, at den gren der udspaltes og de dertilhørende aktiver og gældsposter har samme forhold som resten af den indskydende virksomhed. I følgende underafsnit, vedrørende med eller uden tilladelse, bliver dette undersøgt nærmere specifikt for Ejendomsselskabet ApS.

Både gren og ophørsspaltning er skattefrie omstrukturingsmuligheder for Ejendomsselskabet ApS. Så der er intet incitament vedrørende skatteoptimering. På trods af, at det blev fremhævet, at omkostningerne til rådgiverne formentlig vil være lavere ved grenspaltning, så skal det naturligvis gøres op med familien og deres ønsker i hovedsædet.

Ud fra disse betragtninger vil en grenspaltning derfor være at fortrække for Ejendomsselskabet ApS.

7.1.2.1 Med eller uden tilladelse fra SKAT?

Der er fordele og ulemper ved begge dele. Som det blev nævnt i afsnit 5.1.2 kræves en spaltning uden tilladelse at man lever op til betingelserne i Fusionskatteloven. Der vil derfor undersøges hvorvidt Ejendomsselskabet ApS gør det.

Ejendomsselskabet ApS er hjemhørende i Danmark, som er en medlemsstat jf. Direktiv 2009/133/EF. Det samme gælder desuden det modtagne selskab. Det er ikke en transparent enhed, det er et anpartsselskab. Herudover er der holdingkravet. Det kan ikke på forhånd endeligt fastslås om Ejendomsselskabet ApS og det eller de modtagne selskaber vil leve op til dette. Der er en mulig efterfølgende omstrukturering. Det er Mors Holding ApS der står overfor en mulig efterfølgende spaltning. I afsnit 5.1.2 blev det redegjort, at dette som udgangspunkt ikke strider i mod holdingkravet, men at selskabsdeltagerne vil få restløbetiden

af holdingkravet. Det vil sige, at hvis Mors Holding ApS spaltes, så der kommer et holdingselskab til datter og søn, så vil de to holdingselskaber begge have holdingkravet indtil 3 år efter beslutningen om spaltningen af Ejendomsselskabet ApS. Næste værns regel er opgørelsen til handelsværdi. Dette vil blive gennemgået i afsnit 7.1.4.

Sidste betingelse er forholdet mellem aktiver og gæld, som skal være det samme i det modtagne selskab som ved det indskydende. Nedenfor ses et oplæg til spaltningen af selskabet. De væsentligste aktiver er ejendomme og den altovervejende gældspost, er gæld til realkreditinstitutter. At skulle opdele ejendommen i ejerlejligheder for at opdele ejendommen til brug for spaltning vil indebære, at realkreditinstituttet skal tinglyse deres gæld igen fordelt på de nye ejendomme. I samme omgang kan man opdele gælden til de respektive spaltede selskaber og forsøge at ramme samme gæld til aktiver ratio som før spaltningen. Her er et oplæg til hvordan en spaltning kunne foretages af Ejendomsselskabets væsentligste aktiver og passiver:

Aktiver	Søn	Datter	2024/25
Investeringsejendomme	43.912.000	44.402.000	88.314.000
Likvide beholdninger	120.423	120.403	240.846
Aktiver i alt	44.595.811	44.105.811	88.701.621
Passiver			
Egenkapital	14.891.803	15.106.328	29.998.131
Gæld til realkreditinstitutter	15.106.328	14.891.803	32.831.466
Øvrig gæld	10.293.334	10.357.680	20.651.013
Gæld i alt	26.864.493	26.617.986	53.482.479
Forholdet mellem aktiver og gæld FUL § 15 a, stk. 2, 3. pkt.	59%	58%	58%

Figur 5 Oplæg til spaltning

Som det ses i tabellen, så vil det i tilfældet her, kunne lade sig gøre at bibeholde samme forhold mellem aktiver og gæld. Det er selvfølgelig med forbehold for, at ejendommen kan opdeles, hvilket en landinspektør skal vurdere. Yderligere forbeholdt, at realkreditinstituttet kan godkende at gælden bliver delt på den måde.

Med overvejende sandsynlighed opfylder Ejendomsselskabet kravene for at kunne foretage spaltning uden tilladelse.

Fordelene ved at foretage spaltning uden tilladelse er at der er mindre ventetid på sagsbehandling hos SKAT, samt ingen risiko for at det bliver afvist, så længe man lever op til betingelserne.

På den anden side er fordelene ved at foretage spaltningen med tilladelse, at man får klarhed over værdiansættelsen (bliver gennemgået i afsnit 7.1.4), samt at risikoen for at der ikke leveres op til betingelserne for uden tilladelse bortfalder. Hvis man ansøger om tilladelse, skal der være en forretningsmæssig begrundelse jf. FUL § 15 a, stk. 1, 1. pkt. Et generationsskifte er igennem tiden blevet godkendt som en forretningsmæssig begrundelse, da virksomhedens drift lettere fortsættes ved et sådan (C.D.6.1.4.8, 2025).

Som alternativ kan det planlægges at spalte uden tilladelse, men ansøge om et bindende svar. Det, der skulle spørges til er, om værdiansættelsen af handelsværdien er retvisende. På den måde drager man fordele fra begge muligheder. Det har givetvis også behandlingstid.

På baggrund af ovenstående, er det altså centralt at holde sig for øje, at valget mellem spaltning med eller uden tilladelse i høj grad afhænger af, hvilke fordele der vægter højest for familien eller virksomheden. Når de relevante formelle krav i Fusionsskatteloven er opfyldt, er der gode muligheder for at gennemføre spaltningen uden SKATs tilladelse, og det kan give en mere smidig og hurtig proces. Dog skal man samtidig være opmærksom på, at hvis der opstår tvivl om handelsværdien, eller hvis der ønskes større sikkerhed omkring værdiansættelsen, kan det være relevant at vælge spaltning med tilladelse eller indhente et bindende svar fra SKAT. Denne afvejning er særligt væsentlig, når der påtænkes yderligere omstruktureringer, som eksempelvis en efterfølgende spaltning af Mors Holding ApS, hvilket også kan påvirke holdingkravet og dets restløbetid for de nye selskaber.

Det er derfor afgørende under planlægningen af generationsskiftet at vurdere, om den valgte model bedst understøtter den langsigtede generationsskifteplan og sikrer den ønskede fleksibilitet, samtidig med at de skattemæssige rammer overholdes, men samtidig ikke udløser unødvendig beskatning.

7.1.3 Spaltning af Mors Holding ApS

Som udgangspunkt vil det på nuværende tidspunkt være svært at forsvare en grenspaltning af Mors Holding ApS. Det skyldes, at der udelukkende ejes anparter i Ejendomsselskabet ApS. Det vil derfor være vanskeligt at opfylde grenkravet fra tidligere afsnit.

Hvis den ovennævnte spaltning af Ejendomsselskabet ApS gennemføres, ændres situationen. I så fald vil Mors Holding ApS komme til at eje anparterne i både Datters Ejendomsselskab ApS og Søns Ejendomsselskab ApS. Herefter bliver det nemt at definere hver enkelt gren. Da holdingselskabet nu ejer 2 forskellige selskaber. Hvis Ejendomsselskabet ikke spaltes, vil holdingselskabet til hver tid kunne ophørsspaltes.

I afsnittet forinden blev det udlagt, at der er et holdingkrav når der foretages en spaltning af Ejendomsselskabet ApS, men at en skattefri omstrukturering efterfølgende vil være muligt. Konsekvensen er blot, at de nye holdingselskaber respekterer restløbetiden af holdingkravet.

Spaltningen af Mors Holding ApS vil være at foretrække uanset om der foretages spaltning af Ejendomsselskabet ApS eller ej. Der er som bekendt to arvinger og selvom, at de som hovedregel kan succedere direkte i Mors sted, så vil det, foruden at udløse et stor likviditetsbehov også medføre risiko for konflikter om beslutninger. I den efterfølgende tid, vil der ligeledes være mulighed for, at børnene selv kan bestemme, hvornår eventuelt udbytte skal udbetales eller reinvesteres. Hvert barn kan også frit sælge deres andel lettere med hvert sit holdingselskab eller generationsskifte til deres respektive børn, hvis aktuelt. Fordelene er der mange af og ulemperne kan koges ned til at udgøre øgede omkostninger til advokat/revisor.

Det kommer igen afgjort an på familiens reelle ønsker og behov, men en spaltning af Moder-selskabet vil være hensigtsmæssigt, særligt efter en spaltning af Ejendomsselskabet, men også alene stående. Det vil også blive forstået i forbindelse med andre løsninger for generationsskiftet.

Timing er dog meget vigtig. Spaltning af holdingselskabet skal foretages forud for generationsskiftet. Det er vigtigt, da man både skal opfylde ejerskab og ejertidskravet nærmere beskrevet i afsnit 5.1.2.

7.1.4 Skattemæssig konsekvens ved spaltning

Den skattemæssige effekt af spaltningen vil som udgangspunkt ikke udløse beskatning. Det modtagne selskab indtræder i det indskydende selskabs skattemæssige stilling, samt for selskabsdeltagerne gælder, at de indtræder i det indskydende selskabs skattemæssige stilling jf. FUL § 15 b, stk. 1 og 2. Med andre ord benyttes principperne om succession.

For at kunne foretage spaltningen uden tilladelse er det et krav, at vederlaget opgøres til handelsværdi jf. FUL § 15 s, stk. 2. Tidligere blev ordlyden af handelsværdien undersøgt i forbindelse med et generationsskifte. Lov nr. 369 af 09/04/2025 indfører retskrav på anvendelsen af den skematiske værdiansættelsesmetode. Det er dog udelukkende de steder i Skatteretten, der regulerer et generationsskifte. Med lovændringen ændres eksempelvis ABL § 31, stk. 1, 3. pkt. Så den henviser til BAL § 12 a, som er den skematiske værdiansættelsesmetode. Denne ændring er ikke foretaget i fusionskatteloven. Handelsværdien kan med andre ord ikke opgøres med retskrav efter førnævnte metode på trods af, at spaltningen foretages som led i et generationsskifte. Dette er også endvidere anført i juridisk vejledning (C.D.7.2.1, 2025).

En retvisende handelsværdi skal derfor opgøres for spaltningen for at kunne foretages uden tilladelse. I afsnit 7.2.1 om værdiansættelse blev det konkluderet, at Ejendomsselskabet ApS' aktiver i overvejende grad består af ejendomme indregnet til dagsværdi efter årsregnskabsloven.

Disse blev, i samme afsnit, anset til at være opgjort til en retvisende handelsværdi. Derfor vil det være nærliggende at antage, at Ejendomsselskabets indre værdi i al væsentlighed kan benyttes som handelsværdi.

Som alternativ kan det afprøves at søge spaltning med tilladelse, eller at indhente et bindende svar som det blev gennemgået i afsnit 7.1.2. Men der vil være risiko for at handelsværdien vil blive afprøvet og eventuelt ændret.

En omstrukturering, som spaltning kan derfor gennemføres uden umiddelbar skattemæssig konsekvens, forudsat at handelsværdien bliver opgjort retvisende, og at de skattemæssige betingelser overholdes. Det centrale er således at sikre, at alle relevante krav er opfyldt, så omstruktureringen forløber så smidigt som muligt og understøtter familiens eller virksomhedens fremtidige planer og at spaltningen ikke udløser nogen beskatning eller tvister med SKAT.

7.2.5 Delkonklusion

Spaltning kan være en effektiv metode til at håndtere generationsskifte i ejendomsselskaber som Ejendomsselskabet ApS. Der er to primære metoder til skattefri spaltning: grenspaltning og ophørsspaltning. Begge metoder har deres fordele og ulemper, og valget mellem dem afhænger af familiens ønsker og behov.

Grenspaltning giver mulighed for at opdele ejendommen i ejerlejligheder, hvilket kan være fordelagtigt, hvis børnene har forskellige synspunkter på, hvordan virksomheden skal drives fremadrettet. Denne metode kræver dog, at de overførte aktiver og passiver udgør en selvstændig bedrift, hvilket kan være administrativt tungt at dokumentere.

Ophørsspaltning er mindre administrativt krævende, da det ikke stiller samme krav som grenspaltning. Denne metode indebærer, at det eksisterende selskab ophører med at eksistere, og at der oprettes to nye selskaber i stedet. Dette kan dog medføre højere omkostninger til rådgivere, da der skal udarbejdes flere dokumenter.

For Ejendomsselskabet ApS, vil en grenspaltning være at foretrække, da det giver mulighed for en glidende overdragelse, hvor Mor fortsat kan have en aktiv rolle i virksomheden. Det er dog vigtigt at sikre, at alle relevante krav i Fusionskatteloven er opfyldt, så spaltningen kan gennemføres uden skattemæssige konsekvenser. Det gælder også valget mellem om spaltningen skal foretages med eller uden tilladelse fra SKAT.

Uanset valg af spaltningsmodel er det helt afgørende at afstemme ønsker og behov med familien bag Ejendomsselskabet ApS, så generationsskiftet kan foretages uden unødvendige konflikter eller skattemæssige udfordringer.

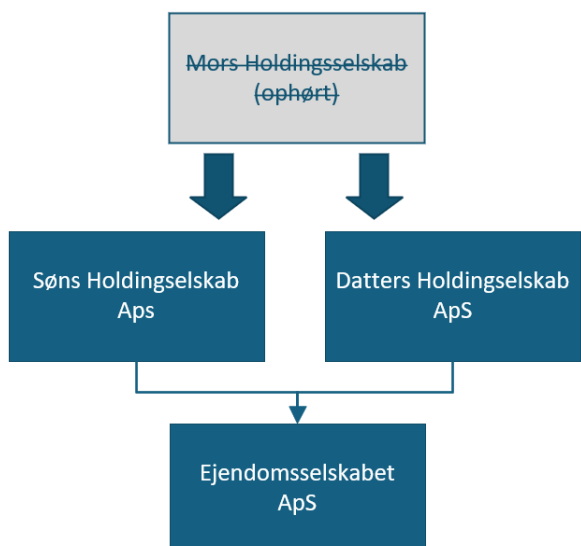
7.2 Delvis overdragelse med succession og gave

Mor ejer lige nu via sit holdingselskab 100% af Ejendomsselskabet ApS, hvor investerings-ejendomme er indregnet til dagsværdi i årsrapporten. Målet er et generationsskifte til de to børn via ophørsspaltning af holdingselskabet og efterfølgende overdrage Ejendomsselskabet ApS med skattemæssig succession og delvis gave. På denne måde udnytter man fusionsskattelovens regler om skattefri spaltning samt den nye lovændring om succession i aktive ejendomsselskaber og nedsat gaveafgift. Dette der beskrevet nærmere i afsnit 3.6.

Efter FUL kap 4 vil spaltning af holdingselskabet blive gennemført skattefrit uden tilladelse, når følgende betingelser er opfyldt: spaltning defineres som overførsel af aktiver og passiver til et eller flere selskaber mod vederlag i kapitalandele, spaltning sker til handelsværdi samt at der er korrekt forhold mellem aktiver og passiver jf. C.D.7.2.1.

Selve datoen for spaltning, er som udgangspunkt det samme som skæringsdato for modtagende selskabers regnskabsår, jf. FUL § 5. Eftersom de eksisterende selskaber, har skæringsdato pr. 30. april, vil det også være tilfældet for de modtagende selskaber.

I dette tilfælde vil Mors holdingselskab ophørsspaltes i Datters Holdingselskab og Søns Holdingselskab. Til dette skal der udarbejdes spaltningsskemaer og åbningsbalancer til handelsværdi. Virksomhedsstrukturen vil nu se således ud:



Figur 6 Ny ejerstruktur - Egen tilvirkning

Når der er blevet lavet ophørsspaltning af holdingselskabet, vil der blive gjort brug af reglerne for succession. I dette tilfælde tages der udgangspunkt i, at ejerandelene fordeles lige mellem børnene. Børnenes holdingselskaber, vil derfor eje hver 50% hver. ABL § 34 muliggør familieoverdragelse med succession, såfremt følgende betingelser er opfyldt:

1. Overdragelse sker til børn, børnebørn, søskendes børn m.fl. jf. ABL § 34, stk. 1
2. Overdragende aktie udgør mindst 1% af aktie eller anpartskapitalen, jf. ABL § 34, stk. 2
3. De overdragene aktier i et selskab, hvis virksomhed ikke i overvejende grad består af passiv kapitalanbringelse, jf. ABL § 34, stk. 3.
4. Modtageren indtræder i overdragerens skattemæssige stilling og overdrager beskattes ikke i forbindelse med generationsskifte, jf. ABL § 34, stk. 4

Efter de seneste lovændringer omkring pengetanksreglen, som blev gennemgået i afsnit 3.6, vil selskaber med aktiv udlejning ikke længere anses som værende passiv kapitalindbringelse og derfor ikke være omfattet af pengetanksreglen. I afsnit 6, præsentation af virksomheden, viste det sig at over 50% af selskabets aktiver består af passiv kapitalindbringelse efter de gamle regler, men fordi selskabets aktivitet består af aktiv udlejning, vil man efter de nye regler ikke være omfattet af pengetanksreglen. Dette åbner for succession ved overdragelse af case virksomheden til børn, på linje med andre erhvervsvirksomheder.

Der vil derfor ske succession af de nye holdingselskaber, hvor aktierne i driftsselskabet overføres til de to nye holdingselskaber, så børnene ejer hver deres andel via deres eget holdingselskab. Datter og Søn vil dermed overtage Mors skattemæssige situation. Der vil derfor ikke ske beskatning i forbindelse med overdragelsen.

I forbindelse med generationsskiftet, påtænkes der at dele af overdragelsen skal ske med delvis gave. Hertil vil de to børns holdingselskaber yde kontant vederlag/gældsbrief, hvor resten udgør gave. I forbindelse med succession er gaveafgiften nu blevet nedsat til 10% ved overdragelse til nært familiemedlem. Reguleringerne af gaveafgift er beskrevet nærmere i afsnit 4.2. Derudover medfølger der retskrav om skematisk værdiansættelse ved opgørelse af afgiftsgrundlaget, jf. Lov. nr. 369 af 09/04/2025.

7.2.1 Skematisk værdiansættelse og case beregning

I forbindelse med generationsskiftet af Ejendomsselskabet ApS, er der foretaget en skematisk værdiansættelse efter principperne i BAL § 12 a og den juridiske vejledning, C.J.3.3, som nu er et retskrav ved overdragelse med succession af ejendomsselskaber. Den skematiske værdiansættelse tager udgangspunkt i selskabets reguleret egenkapital samt en kapitaliseret værdi af merindtjening.

Metoden er baseret på historiske data, hvorfor vi har indhentet data for både Mors Holding og Ejendomsselskabet ApS for de seneste 5 regnskabsår².

² Bilag 2

I følgende afsnit vil den skematiske værdiansættelse for case virksomheden blive gennemgået. Afsnittet vil derfor kun tage udgangspunkt i anvendelsen af den skematiske værdiansættelse. Selve metoden er gennemgået nærmere i afsnit 4.4.

I ejendomsselskaber måles investeringsejendomme ofte til dagsværdi, som også er tilfældet i denne case. Reguleret egenkapital er derfor baseret på balancen for 2024/25, hvor investeringsejendomme er opgjort til dagsværdi.

Datagrundlag og antagelser

Beregningen tager udgangspunkt i regnskaberne for perioden 2020/21-2024/25. Selskabets regnskaber oplyser ikke omsætningen, men i stedet bruttofortjenesten. I den skematiske værdiansættelse bruges omsætningen, til at fastlægge den gennemsnitlige omsætningsvækst. I ejendomsselskaber med aktiv udlejning, ligger både omsætning og variable omkostninger typisk på niveau med mindre afvigelser, som typisk skyldes årlige huslejereguleringer og vedligeholdelse af ejendomme. Det antages derfor, at bruttofortjenesten giver et udtryk for selskabets vækst. Bruttofortjenesten anvendes derfor i stedet for omsætning. Derudover opgøres driftsrelateret aktiver, som aktiver i alt fratrasket likvide beholdninger. Disse valg er i overensstemmelse med praksis for ejendomsselskaber, hvor hovedaktiviteten er udlejning af investeringsejendomme.

Regulering af egenkapital

Egenkapitalen udgør pr. 30.04.2025 29.998 t.kr. i Ejendomsselskabet ApS. Egenkapitalen skal reguleres efter principperne oplistet i afsnit 4.4 om skematisk værdiansættelse.

Fast ejendom kan opgøres til enten handelsværdien, ejendomsvurderingen efter ejendomsvurderingslovens § 11 eller dagsværdien jf. Årsregnskabslovens bilag 1, D nr. 2.

Da ejendommen ikke er handlet for nylig, er handelsværdien ikke kendt. Ifølge regnskabspraksis i selskabets årsrapport er investeringsejendommene opgjort til dagsværdi, hvor der er foretaget løbende dagsværdireguleringer i resultatopgørelsen. Den mest korrekte opgørelse vurderes at være dagsværdien i årsrapporten. Denne er opgjort med et afkastkrav svarende til samme type af ejendomme i samme område. Ydermere, har en revisor erklæret sig,

at denne værdi er retvisende for selskabets finansielle stilling pr. balancedagen 30. april 2025. Der er derfor ikke foretaget nogle ændringer til ejendommens værdi.

Ejendomsselskabet ApS har ingen bogførte kapitalandele, immaterielle aktiver eller egen aktier. Eftersom, at ingen af ovenstående værdireguleringer er foretaget, vil der som følge heraf ikke være udskudt skat som følge af reguleringerne i den skematiske værdiansættelsesmetode.

Ingen andre reguleringer vurderes at være relevante. Det vurderes derfor at reguleringen af egenkapitalen efter BAL § 12 a, stk. 3 er opfyldt, hvorfor egenkapitalen anvendes direkte i den skematiske model.

Beregning af merindtjening

Merindtjeningen opgøres ud fra resultat før skat fra de seneste 5 regnskaber. Dernæst er der blevet reguleret for indtægter og omkostninger, som følge af værdireguleringer, samt finansielle indtægter og omkostninger.

	2020/21	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25
Regnskabsmæssigt resultat før skat	2.617.822	1.996.997	-7.197.570	-6.074.844	5.550.363
(-) Indtægter som følge af dagsværdiregulering	- 1.892.919				-4.900.173
(+) Omkostninger som følge af dagsværdiregulering			7.338.342	5.690.271	
(-) Finansielle indtægter	0	-822.960	0	-8.559	-8.730
(+) Finansielle udgifter	1.285.812	1.344.795	1.112.700	1.344.795	1.285.812
Reguleret resultat	2.010.715	2.518.832	1.253.472	951.663	1.927.272
Vægtning	1	2	3	4	5
Vægtet gennemsnit					1.616.787

Tabel 5 Beregning af merindtjening – egen tilvirkning

Ud fra ovenstående tabel udgør vægtet gennemsnit 1.617 t.kr. Dernæst beregnes merindtjeningen (goodwill). Her udregnes først forretningen af aktiverne, hvor der tages udgangspunkt i værdien af investeringsejendommene fra seneste balance forud for overtagelsen ganget 7%, som består af summen af kapitalafkastsats samt tillæg på 3 procentpoint jf. BAL § 12a,

stk. 7. Forrentningen af aktiver giver et fradrag på 6.192 t.kr., som fratrækkes vægtet gennemsnit. Hertil får vi en merindtjening på -4.575 t.kr.

	2024/25	
Forrentning af aktiver	88.460.775	-6.192.254
Merindtjening		-4.575.467

Tabel 6 Beregning af merindtjening – egen tilvirkning

Kapitaliseringsfaktor

Kapitaliseringsfaktoren fastsættes ud fra tabel 2 i den juridiske vejledning C.J.3.3.2.2 og er baseret på forventet kapitalafkastsats samt forventet levetid. Historisk set har kapitalafkastsatsen typisk været fastsat til 6 (Nilsson, 2024). Dog skal kapitaliseringsfaktoren nu fastsættes mere individuelt, hvor der blandt andet tages højde for levetiden. I tilfældet med Ejendomsselskabet ApS, har selskabet eksisteret siden 2001 og formålet med generationsskiftet er, at selskabets drifts skal fortsætte i mange år. Da der er tale om et ejendomsselskab med aktiv udlejning, vurderes det at selskabet befinder sig på et stabilt marked, hvor risikoprofilen vurderes at være lav.

Ud fra ovenstående overvejelser er levetiden beregnet til 1 år ud fra afkast af investeret kapital og annualiseret vækst over de seneste 5 år. Derudover er kapitalafkastgraden er fastsat til 4%. Dette giver en kapitaliseringsfaktor på 0,45 jf. C.J.3.3.2.2 tabel 2.

Opgørelse af merindtjeningens levetid	2020/21	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25
Omsætning jf. regnskab	2.930.715	3.458.832	2.596.833	1.972.731	2.157.069
Omsætning	2.930.715	3.458.832	2.596.833	1.972.731	2.157.069
Annualiseret vækst					-7,38%
Aktiver i alt	92.764.158	95.465.049	89.926.374	83.727.933	88.701.621
-Likvid beholdning	-332.160	-2.056.290	-2.712.117	-1.702.959	-240.846
Investeret kapital	92.431.998	93.408.759	87.214.257	82.024.974	88.460.775
Driftsresultat efter skat	1.568.358	1.964.689	977.708	742.297	1.503.272
Afkast af investeret kapital	1,70%	2,10%	1,12%	0,90%	1,70%
Gennemsnitsafkast					1,51%
Levetid (år)					1

kapitalisering af mertindtjeningen (Goodwillværdi)					
Kapitaliseringsfaktor					0,45
Kapitaliseret merindtjening					-2.058.960
Kapitalafkastsats					4%

Tabel 7 Opgørelse af kapitaliseret merindtjening

Ud fra ovenstående beregninger udgør den kapitaliseret merindtjening -2.058 t.kr. Normalt ville den kapitaliseret merindtjening blive overført i værdiansættelsen, men eftersom der i dette tilfælde er tale om en negativ goodwill, vil denne sættes i nul i værdiansættelsen.

Skematisk værdiansættelse

Ud fra ovenstående faktorer beregnes den skematiske værdiansættelse således:

	30-04-2025
Regnskabsmæssig indre værdi	29.998.131
Regulering af goodwill, jf. BAL § 12 A, stk. 4-9	
Beregnet merindtjening	0
Skattemæssig værdi før regulering for ejerandel	<u>29.998.131</u>
Ejerandel	100%
Skattemæssig værdi efter BAL § 12 A	<u>29.998.131</u>
	29.998.131

Tabel 8 Skattemæssig værdi – egen tilvirkning

I det at der ikke er nogen reguleringer til den regnskabsmæssige indre værdi og der ej heller er nogen merindtjening, udgør den skattemæssige værdi af Ejendomsselskabet ApS er derfor 29.998 t.kr. svarende til egenkapitalen.

Fordeling og overdragelse med gave

Mor har mulighed for at lade børnene succedere helt i hendes sted. Det vil have den betydning, at Mor bortgiver sine ejerandele i holdingselskabet og at børnene indtræder i hendes sted. I dette tilfælde vil der ikke komme nogen avance til beskatning hos Mor, og børnene overtager blot hendes skattemæssige stilling som det blev redegjort for i afsnit 3.

Det har dog den virkning for børnene, at de får værdien af holdingselskabet i gave, hvis ikke andet aftales.

Hvis holdingselskabets værdi skal fastsættes efter den skematiske metode, skal kapitalandele hver fastsættes enkeltvis efter den skematiske metode. Det vil sige, at holdingselskabets kapitalandele vil blive fastsat til 30 mio. kr., som det blev konkluderet i foregående afsnit. I holdingselskabet er der herudover ikke andet end kapitalandelene i Ejendomsselskabet ApS og en selskabskapital. Der benyttes derfor 30 mio. kr. som værdiansættelse af holdingselskabet.

Det er klart, at der skal laves en komplet dokumenteret værdiansættelse, men førnævnte 30 mio. kr. vil blive brugt til at planlægge videre og en egentlig værdiansættelse vil ikke blive fastsat i afhandlingen.

Effekten for børnene er at de vil nu have modtaget 30 mio. kr. i gave eller 15 mio. hver. Med en gaveafgift på 10%, vil børnene skulle betale en gaveafgift hver især på ca. 1,5 mio. kr. Heldigvis er der ikke beregnet latent skat og passivpost endnu.

Latent skat og passivpost

Som det blev gennemgået i afsnit 3.2.2.1 og 3.2.2.2 succederer børnene i mors sted. Det vil sige, at de overtager Mors anskaffelsessum og dermed også en urealiseret avance. Skulle børnene afstå deres aktier kort tid efter modtagelsen vil de blive beskattet af avancen. De overtager således også en latent skat.

	Mor	Søn	Datter
Succession i de spaltede holdingselskaber			
Handelsværdi af selskabet		14.999.000	14.999.000
Anskaffelsessum (selskabskapitalen)		-187.500	-187.500
Urealiseret/latent avance		14.811.500	14.811.500
Berigtigelse			
Handelsværdi/købesum		14.999.000	14.999.000
Passivpost 22% af den latente avance		3.258.530	3.258.530

Bundfradrag for gaveafgift 2025		76.900	76.900
Gældsbrief		11.663.570	11.663.570
		14.999.000	14.999.000

Tabel 9 Succession i holdingselskaberne – egen tilvirkning

Hvis overdragelsen sker med en handelsværdi på 14.999 t.kr. og en anskaffelsessum på 187,5 t.kr. giver det en urealiseret eller latent avance på 14.812 t.kr. Bemærk at der er en tom kolonne ved Mor. Dette skyldes successionen som udgangspunkt ikke har nogen skattemæssige konsekvenser for Mor.

Såfremt den aftalte overdragelsesværdi er lavere end den skematiske værdi, vil forskellen anses som gave og vil blive beskattet herefter. Den overdragne værdi fra tabel 9 var 11.664 t.kr. Forskellen er som udgangspunkt gave, men som det fremgår af berigtigelsen er der nedslag for passivpost på 3.259 t.kr. og resten er gave. Resten udgør 76.900 kr., som svarer til bundfradrag for gaver i 2025. Tilbage er nu 11.664 t.kr. til hvert barn.

Skal disse overdrages som gave vil det udløse en gaveafgift på 1.166 t.kr.

Hvis det hele gives som gave	Søn	Datter
Grundlag for gaveafgift	11.663.570	11.663.570
Gaveafgift 10%	1.166.357	1.166.357

Tabel 10 gaveafgift ved fuld gaveoverdragelse – egen tilvirkning

Bemærk, at bundfradraget er fratrullet i beregningen forinden.

Efter de nye lovændringer i Boafgiftsloven, er gaveafgiften ved overdragelse af erhvervsvirksomheden, som gave til den nære familie, blevet nedsat fra 15% til 10%. Nedsættelsen er gældende for virksomheder, som opfylder kriterierne for skattemæssig succession, som er tilfældet med Ejendomsselskabet ApS. Forudsætningen for gaveafgiften på 10%, er samtidig at den yngre generation, altså datter og søn, har ejerskab i mindst 3 år. Er dette ikke tilfældet, vil gaveafgiften blive forhøjet til de oprindelige 15%, jf. BAL § 23 b.

Det vides ikke om børnene hver især har råd til dette, men antages at være for dyr en løsning for børnene. Derfor kan der tegnes et gældsbrief mellem mor og børnene. Dette kan gøres som et anfordringsgældsbrief.

Hvis børnene succederer i Mors sted, vil de som nævnt overtage aktiernes anskaffelsessum og dermed følger den latente avance og en eventualforpligtelse i form af den aktieindkomstbeskatning der måtte følge heraf.

For børnene i denne case kan det stilles op som i nedenstående tabel.

Latent skat	Søn	Datter
Handelsværdi af selskabet	14.999.000	14.999.000
Anskaffelsessum (selskabskapitalen)	-187.500	-187.500
Urealiseret/latent avance	14.811.500	14.811.500
Aktieindkomst 2025 27% af 67.500	18.225	18.225
Aktieindkomst 2025 42%	6.192.480	6.192.480
Latent aktieindkomstsskat	6.210.705	6.210.705

Tabel 11 Latent skat – egen tilvirkning

Det ses, at der opgøres en latent aktieavance på 14.812 t.kr. og aktieindkomstbeskatninger af det udgør 6.192 t.kr. Det er naturligvis ikke noget der falder til beskatning, medmindre børnene rent faktisk afstår deres aktier.

Sammenholder man den latente skat med passivposten beregnet i tabel 9, ser man at passivposten er lavere end den faktiske latente skat, der medfølger.

Fordeling og overdragelse med delvis gave

En mulighed er, som sagt, for Mor at overdrage en del som gave og resten afvikles ved et gældsbeholdning. Ved overdragelse til Datter og Søn, tages der som udgangspunkt i en 50/50 fordeling og i dette tilfælde vil hver parts værdi udgøre 14.999 t.kr.

Derudover ønsker Mor kun at overdrage en del af værdien i form af gave, hvortil værdien af den overdragne andel for hvert barn aftales nærmere. Mor ønsker nemlig at have noget at leve for under sin tilværelse som pensionist. Samtidig er det et ønske at generationsskiftet skal ske så billigt som muligt for både hende og børnene.

Anfordringsgældsbrevet, der skal tegnes mellem hvert barn og Mor kan gøres rentefrit når det sker til den nære gavekreds. Det er dog en betingelse at kreditor har mulighed for at kræve hele beløbet tilbagebetalt med et varsel på 14 dage (C.A.6.1.7, 2025).

Nedenfor er vist, hvordan overdragelsen påvirker børnenes formuer.

Aktiver	Søn	Datter
Værdi af aktier	14.999.000	14.999.000
Aktiver i alt	14.999.000	14.999.000
Passiver		
Gældsbrev	11.663.570	11.663.570
Latent skat (aktieindkomst)	6.210.705	6.210.705
Passiver i alt	17.874.275	17.874.275
Underbalance	-2.875.275	-2.875.275

Tabel 11 Børnenes formue efter overdragelsen – egen tilvirkning

Ud fra ovenstående tabel kan det ses, at hvert barn nu har overtaget 14.999 i aktier.

De har ligeledes også fået en gæld ved anfordringsgældsbrevet. Herudover har de også den potentielle avancebeskatning der kan komme til betaling i tilfælde af afståelse. Total giver det en negativ formue, hvilket skyldes den latente skat.

De 11.664 t.kr. kan overdrages både som 100% gave og som 100% gældsbrev eller en kombination heraf.

Ved 100% gave udløser det gaveafgift på 1.165 t.kr. og ved 100% gældsbrev udløses ingen gaveafgift. Ikke medmindre Mor nedskriver sit tilgodehavende. Det vil blive anset som gave. Det kan dog besluttes fra år til år om gælden skal nedskrives med et beløb svarende til det årlige bundfradrag for gaver. På den måde kan gælden afgiftsfrit nedskrives over tiden.

Med et lån på 11,7 mio. kr. vil det tage meget lang tid at afvikle lånet på den måde. Det må desuden ikke være aftalt, at der er planlagte nedskrivninger. Da vil hele nedskrivningen over tid blive anset for overdraget som gave i det indledende år. Dette er ikke bestemt ved lov, men er retspraksis. Afgørelsen SKM2024.561.HR., som blev nærmere gennemgået i afsnit

5.2.1 blev en efterangivelse på et anfordringslån ved højesteret anset for at være gave. Det skal derfor være af mere spontan karakter, og transaktionen bør finde sted. Så Mor bør for eksempel faktisk overfører 78 t.kr. til hvert barn hvert barn, som derefter bruger de midler til af afdrage på anfordringsgælden. På den måde er der ingen tvivl og det bør ikke rejse anledning til eventuelle prøvelser fra skattestyrelsen.

En gældsbevælsøsning er at foretrække i tilfældet her. Det lever både op til Mors ønske om at have noget at leve for samt en billig overdragelse.

Hvordan lånet afvikles over tiden, kan aftales løbende, dog med den forudsætning af hvis mor lader gælden nedskrive med mere end bundfradraget, vil der skulle indberettes gave og betales afgift heraf.

7.2.3 Delkonklusion

Gennemgangen af generationsskifte ved succession og delvis gave viser, at et generationsskifte kan gennemføres effektivt og skattemæssigt fordelagtigt, ved at ophørsspalte Mors Holding med efterfølgende overdragelse til børnene. Ovenstående metode udnytter både reglerne om skattefri spaltning i Fusionsskatteloven samt de nye regler om succession af aktive ejendomsselskaber og nedsat gaveafgift.

Fordelene ved denne metode er, at det ikke udløser nogen beskatning i forbindelse med generationsskiftet. Dog er der blot tale om en latent skat, som vil skulle afregnes når børnene afvikler deres andel. Derudover er der nogle betingelser, som man skal være opmærksom på, for at kunne gøre brug af skattefri succession, herunder ejerskab i de efterfølgende 3 år.

8. Overdragelse med A/B Model

8.1 Opdeling af aktieklasser og beregning af forlods udbyttet

I følgende afsnit, vil A/B modellen blive gennemgået med en mere praktisk tilgang. I den forbindelse vil det undersøges, om modellen har relevans for case virksomheden, Ejendomsselskabet ApS. A/B Modellen er beskrevet nærmere i afsnit 5.2.

For Ejendomsselskabet ApS kunne det ske ved at driftsselskabets kapital forhøjes og aktierne bliver fordelt med:

1. Ejendomsselskabets kapital opdeles i aktieklasserne A og B
2. Fordeling fastsættes – for eksempel mor ejer 10% af anpartskapitalen, men 70% af stemmerne. Søn ejer 45% af anpartskapitalen og 15% af stemmerettighederne. Datter ejer tilsvarende 45% af anpartskapitalen samt 15% af stemmerettighederne.
3. Mor ejer sine anparter gennem sit i forvejen etablerede holdingselskab.
4. Søn og datter stifter et holdingselskab hver, som kommer til at eje sine anparter.

Der er i forvejen etableret en holdingstruktur for ejendomsselskabet. Det betyder, at der allerede er fundet sted for aktieombytning, som ellers er et sædvanligt sted at starte i planlægningen af et generationsskifte. Hvis situationen var, at personen Mor ejede anparterne i driftsselskabet, så ville det være at foretrække at lave en aktieombytning efter ABL § 36 – aktieombytning med succession. Hermed byttede Mor sine anparter med et nystiftet holdingselskab mod at få anparterne i dette. At det gøres med succession, vil sige at Mor ikke anses for at have afstået sine anparter og dermed ikke skal beskattes for det. I stedet træder holdingselskabet ind i den skattemæssige virkning.

Værdiansættelsen af A- og B-aktierne er central for, hvordan modellen fungerer skattemæssigt og afgiftsmæssigt. B-aktier kan overdrages med succession efter ABL § 34, hvis betingelserne nærmere beskrevet i afsnit 5.2 for aktiv erhvervsvirksomhed, ejerandele og udlejningstidspunkt er opfyldt. Det blev konkluderet, at det var tilfældet for Ejendomsselskabet

ApS og børnene. Værdien af B-aktierne kan reduceres som følge, af begrænsede stemmerettigheder og udbytteforhold, men reduktionen skal kunne dokumenteres for at undgå, at SKAT udfordre værdien. Det er som nævnt en praksisskabt model, så her kan praksis give vejledning:

Ved SKM2011.406.SR anerkendte Skatterådet en A/B-struktur, hvor den ældre generation beholdt kontrol gennem A-aktier med høj stemmeret, mens den yngre generation modtog B-aktier med højere økonomisk værdi men lavere stemmeret. SKAT fandt, at forskellen i stemmerettigheder og udbytterettigheder var økonomisk begrundet, og at modellen ikke havde karakter af pro formatransaktion. Det medførte, at overdragelsen kunne gennemføres med succession uden gavebeskatning.

Omvendt var det ved SKM2018.46.SR. Her blev en tilsvarende A/B-model ikke accepteret, fordi fordelingen af stemmer og kapital blev vurderet som urealistisk i forhold til selskabets drift og kontrolforhold. Skatterådet fandt, at modellen i realiteten var en konstruktion med det primære formål at reducere gaveafgiften, og at den ikke afspejlede den reelle økonomiske og ledelsesmæssige situation. Overdragelsen kunne derfor ikke gennemføres med succession uden beskatning.

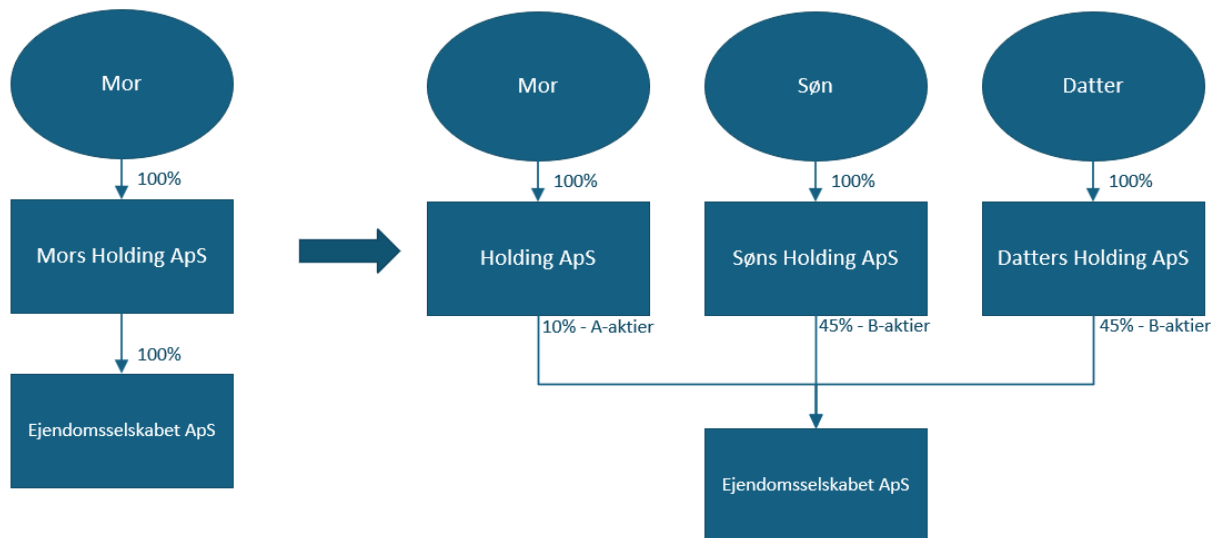
De juridiske vejledninger C.C.6.7 og C.J.3.3.3 kan bruges til at sikre korrekt forsvarlig dokumentation af værdiansættelsen af A- og B-aktierne. Det skal kunne vises, at forskellen mellem stemmeret og økonomisk værdi af anparterne har et forretningsmæssigt formål.

At sikre fremtidig drift ved at generationsskifte både søn og datter med A/B- modellen vil med al sandsynlighed blive anset for forretningsmæssigt forsvarligt. Det var ligeledes tilfældet med SKM2011.406.SR.

8.1.1 Beregning af A/B-modellen

I dette afsnit, vil der blive foretaget en beregning af A/B-modellen, for at få kunne analysere hvilken skattemæssig effekt denne vil have samt om modellen er relevant for opgavens case. Følgende beregning vil tage udgangspunkt i forudsætningerne fra afsnit 8.1.

Først og fremmest skal der skabes en holdingstruktur, således at både datter og søn stifter hver deres holdingselskab, som kommer til at eje deres respektive anparter. Det vil i dette tilfælde se således ud:



Figur 7 Fordeling ved A/B-modellen - Egen tilvirkning

Som det ses af tabellen, er aktierne nu opdelt i henholdsvis A- og B-aktier. Selskabet er et anpartsselskab, hvor kravet til kapitalen er 20.000 kr. jf. SEL § 4, stk. 2. Selskabskapitalen i Ejendomsselskabet ApS er 375.000 kr. Mor kan derfor godt sælge sine 10% efterfølgende uden at selskabskapitalen falder under mindstekravet på 20.000 kr. Som værdiansættelsen af henholdsvis A- og B-aktierne skal ske til handelsværdi, hvortil der skal tages højde for forlods udbyttet ved A-aktierne samt gevinstmuligheden ved B-aktierne. Den forlods udbyttet bør være tidsbegrænset og fastsættes til en bestemt periode. I denne case tages der udgangspunkt i en periode på 5 år.

Da den forlods udbyttet afvikles over 5 år, skal der pålægges renter. Renten fastsættes til 1,75% ligesom i afsnit 9.3. Værdien af den forlods udbyttet fastsættes til handelsværdien fratrasket selskabskapitalen. Igen benyttes værdien fastsat i afsnit 7.2.1 på 29.998.131 kr.

Fratrækkes selskabskapitalen giver det følgende:

$$29.998.131 \text{ kr.} - 375.000 \text{ kr.} = 29.623.131 \text{ kr.}$$

De 29.623.131 kr. skal udloddes over 5 år og med en rente på 1,75%. Markedsrenten er hentet fra Danmarks Nationalbank 7. december 2025.

Det giver følgende afvikling:

År	Resterende forlods udbytte	Udbytte	Afdrag	Rente (1,75%)
0	29.623.131			
1	23.941.536	6.200.000	5.681.595	518.405
2	18.160.513	6.200.000	5.781.023	418.977
3	12.278.322	6.200.000	5.882.191	317.809
4	6.293.192	6.200.000	5.985.129	214.871
5	0	6.183.061	6.293.192	110.131
I alt		30.983.061	29.623.131	1.580.192

Figur 8 Forlods udbytte afvikling - egen tilvirkning

Det kommer derved et samlet behov for udbytte på 30.983.061 kr. på de 5 år. Det medfører renter for 1.580.192 kr. Herefter foretages vedtægtsændring og aktieklassernes opdeling vil nu ophøre således, at der udelukkende er en aktie klasse. Nu kan mor sælge sine 10% til børnene.

Det skal være muligt for Ejendomsselskabet ApS at udlodde førnævnte beløb. I afsnit 9 foreslås det, at der er en mulighed for at forøge belåningen af ejendommen. Likviditetsbehovet for udlodningen vil ikke blive kommenteret yderligere.

Gevinstmuligheden skal fastsættes og B-aktiernes værdi skal tillægges denne. I juridisk vejledning for værdiansættelse af A-og B-aktier anbefaler skattestyrelsen at gøre brug af optionsteori og benytte eksempelvis benytte Black-Scholes modellen eller binominalmodellen (C.B.2.1.4.8.1, 2025). I nærværende case vil det ikke blive beregnet, men er fastsat af selskabets ledelse ved hjælp af rådgivere til 15 mio. kr. for hver af børnenes anparter på 45%. Det vil sige, at børnene hver især skal indregne i deres holdingselskaber gevinstmulighedens værdi på 15 mio. kr. + 45% af selskabskapitalen. Rundt regnet 15,2 mio. kr. Det er væsentligt mere end de beskedne 45% af selskabskapitalen.

Delkonklusion

A/B-modellen giver mulighed for en glidende overgang, hvor mor kan bevare kontrollen og indflydelse i en overgangsperiode, mens hendes børn gradvist overtager den økonomiske del af selskabet.

Kravet om gevinstmulighedens værdiansættelse gør dog, at denne model ikke er så attraktiv. Fordelen for børnene var førhen, at de kunne købe 90% af Ejendomsselskabet ApS til en beskeden værdi og den mulighed er ikke længere gældende.

9. Overdragelse ved salg

Overdragelse ved salg er en central proces i forbindelse med generationsskifte af ejendomsselskaber. Dette afsnit vil gennemgå de væsentlige aspekter ved overdragelse ved salg, herunder juridiske og skattemæssige overvejelser, værdiansættelse af ejendomsselskabet, finansieringsmuligheder, forskellige overdragelsesmodeller samt praktiske overvejelser. Formålet er at give en omfattende forståelse af de komplekse elementer, der er involveret i en vellykket overdragelse ved salg, og at fremhæve vigtigheden af grundig planlægning og rådgivning i denne proces.

Ejendomsselskabet ApS kan nemlig vælge en tredje overdragelsesmetode, nemlig salg til børnene. Inden der kan foreslås et eventuelt salg mellem generationerne, er det vigtigt at få på plads, at dette vil kræve, at børnene har et eller hver sit holdingselskab. Denne model tager nemlig udgangspunkt i at salg af aktier mellem selskaber er skattefrit jf. ABL § 4 a og § 8.

At stifte holdingselskaber til børnene blev forslået og er nærmere behandlet i de foregående afsnit vedrørende spaltning af Mors Holding ApS. Denne model kan dog ikke bruges hvis børnenes holdingselskaber i forvejen har ejerandele i Ejendomsselskabet ApS. Derfor vil det være nødvendigt at stifte et holdingselskab til hver af børnene forud for denne generations-skiftemodel med salg. Dermed vil en spaltning af Mors Holding blive overflødig.

For familien og Ejendomsselskabet ApS, vil et salg kunne sammensættes af, at Mor i første omgang *udsulter* Ejendomsselskabet ApS for frie midler igennem udlodning af udbytte fra Ejendomsselskabet ApS til holdingselskabet. Dette skal gøre handelsværdien så lav som mulig. Herefter vil børnenes holdingselskaber købe aktierne i Ejendomsselskabet ApS.

Dette foregår med en finansiering, der beror på oprettelsen af et gælds-brev mellem mors og børnenes holdingselskaber. Efter aktierne er overdraget, afdrager børnenes holdingselskaber på gælden igennem den indtjening de kan få fra udbyttet fra Ejendomsselskabet ApS.

9.1 Udlodning

Det første vil, som nævnt, bestå i at udlodde så meget som muligt fra Ejendomsselskabet ApS til Mors Holding. Ifølge balancen i afsnit 6.2 er der likvide midler for 240 t.kr. Samtidig er der kortfristet gæld til leverandører for 164 t.kr. For at der er midler nok til at betale sine kreditorer er der 76 t.kr. tilbage. Denne proces om udlodning har i sidste ende til formål at mindste renterne for finansieringen af købet ved at nedjustere handelsværdien og dermed behovet for finansiering. Egenkapitalen udgør cirka 30 mio. Altså kan der udloddes mindre end 1% af egenkapitalen. Det beløb, der kan udloddes efter seneste regnskabsår vurderes at have så lav effekt på renterne, at der ikke vil forslås en udlodning.

9.2 Salg

Nu sælges Mors aktier i Ejendomsselskabet, som hun ejer igennem sit holdingselskab til børnenes holdingselskaber. Værdien af Ejendomsselskabet opgjort i afsnit 7.2.1 er 29.998 t.kr. og med en fordeling på 50% til søn og 50% til datter bliver det 14.999 t.kr. for 50% af Ejendomsselskabet ApS. I samme afsnit blev det foreslået, at børnene kan få omkring 5 mio. kr. som gave hver især og at de sidste 10 mio. kr. skal købes. Ingen af børnene har råd til dette og en finansiering er derfor nødvendig.

9.3 Finansiering

Det antages at ingen af børnene har mulighed for at rejse kapital nok på egen hånd til at købe Ejendomsselskabet ApS. Derfor er der behov for finansiering, som gøres via gældsbrief fra Mors Holding til hver af børnenes holdingselskaber.

Det er ledelsens opfattelse at en årlig udlodning på 3 mio. kr. Ikke er urealistisk for Ejendomsselskabet ApS. Selskabets ejendomme er belånt med 37%³. Det vil derfor være muligt at søge at belåne ejendommen yderligere. Dette vil blive brugt til at udarbejde oplæg til afdragsplanen for købet.

Der benyttes markedsrenten + 4 pct-point indhentet 7. december 2025 på Danmarks Nationalbanks hjemmeside. Dette udgør 5,75% (Nationalbanken, u.d.).

Alt dette til sammen giver følgende afdragsopstilling:

År	Restgæld	Ydelse	Afdrag	Rente (5,75%)
0	14.999.000			
1	13.861.443	2.000.000	1.137.558	862.443
2	12.658.475	2.000.000	1.202.967	797.033
3	11.386.338	2.000.000	1.272.138	727.862
4	10.041.052	2.000.000	1.345.286	654.714
5	8.618.413	2.000.000	1.422.639	577.361
6	7.113.971	2.000.000	1.504.441	495.559
7	5.523.025	2.000.000	1.590.947	409.053
8	0	5.840.599	5.523.025	317.574
I alt		19.840.599	14.999.000	4.841.599

Tabel 2 Afdragsopstilling - egen tilvirkning

Efter 8 år vil børnene have afdraget lånene, hvis Ejendomsselskabet ApS kontinuerligt kan udlodde 3 mio. kr. Det vil samlet give hver af børnenes holdingselskaber en renteudgift på 4.842 t.kr. før skat.

Effekten af salget er, at Mors holdingselskab nu ikke længere har kapitalandele i Ejendomsselskabet ApS, men derimod et tilgodehavende hos børnenes holdingselskaber.

³ Beregnet ud fra balancen i afsnit 6. Realkreditgæld i forhold til ejendomsmassen.

Børnenes holdingselskaber får hver 50% af kapitalandelene i Ejendomsselskabet ApS, og en gæld til mors holdingselskab.

Det udløser derfor ingen beskatning hos Mor som person eller børnene. Det vil dog være nødvendigt for børnene at stifte hver deres selskab og betale de fornødne omkostninger forbundet med det. Samtidig tegner de en gæld mellem holdingselskaberne, hvor der er renter, som Mors holdingselskab vil blive beskattet af.

9.4 Delkonklusion

Sammenfattende kan det konkluderes, at overdragelse ved salg til børnene gennem holdingselskaber er en kompleks, men gennemførlig model i forbindelse med generationsskifte af ejendomsselskaber. Modellen kræver oprettelse af holdingselskaber til børnene, og finansieringen sker typisk gennem gældsbreve mellem Mors og børnenes holdingselskaber. Selve salgsmodellen sikrer, at der ikke udløses beskatning hverken for Mor eller børnene, men indebærer omkostninger til stiftelse af nye selskaber og en længerevarende afdragsperiode for børnene. Det er centralt, at processen planlægges nøje, og at der indhentes professionel rådgivning, så både skattemæssige og økonomiske forhold håndteres korrekt og hensigtsmæssigt for familien.

10. Sammenligning og analyse af de tre scenarier

I de foregående afsnit, er der blevet gennemgået forskellige overdragelsesmetoder, herunder succession, A/B-modellen og overdragelse ved salg. I den forbindelse med der blive foretaget en sammenligning af overdragelsesmetoderne, hvor der vil være fokus på den økonomiske fordel, kontrol og indflydelse, kompleksitet samt skattemæssige konsekvenser. Én ting er hvad, der totalt set er den billigste løsning, men det skal også respektere familiens ønsker og behov. Hvis børnene får hele virksomheden som gave, skal man være sikker på, at Mor har nok at leve for. Man risikerer nemlig, at fjerne Mors indtjeningsgrundlag fuldstændigt. Det kan være, at der er en god pensionsopsparing, så Mor kan fortsætte sin livsstil uden

kompromisser. Hvis det ikke er tilfældet, er det nødvendigt at tænke Mors pension med ind i generationsskiftet.

10.1 Økonomisk og skattemæssig fordel

Overdragelse ved succession, kan være økonomisk fordelagtig, da det er muligt at foretage skattefri overdragelse samt udskydelse af skatten. Den total set økonomisk billigste løsning ville være, at lade børnene succedere i hendes sted og at de modtager værdien, som delvis gave og resten som et anfordringsgældsbrev. Det udløser ingen gaveafgift eller beskatning her og nu. Anfordringsgældsbrevet kan tegnes på begunstige vilkår ligesom beskrevet i afsnit 7.2. Det kan ligeledes nedskrives år efter år med et beløb svarende til bundfradraget for gaveafgiften i de respektive år. Dette skal dog ikke aftales på forhånd.

Denne løsning lever op til Mors ønske om at kunne fortsætte med at have noget at leve for, samt at gøre generationsskiftet så billigt som muligt.

Udfordringen med løsningen med salg gennem holdingselskaber er, at børnenes holdingselskaber får et lån, der skal afvikles på. Der er risiko for, at der kan opstå ulovlig selvfinansiering ved denne løsning, så det er vigtigt, at man får omhyggelig rådgivning forud for dette. Renterne på lånet er meget højere end muligt ved anfordringsgældsbrev mellem personerne i familien.

A/B modellen er ikke, økonomisk set, den bedste løsning efter krav om værdiansættelse af gevinstmuligheden. Modellen er af nogle rådgivningshuse blevet kaldt uanvendelig (Martinsen, 2020). Dels er den blevet dyrere og dels er den blevet langt mere vanskelig.

Ved at omstrukturere med spaltning, er der som udgangspunkt ingen økonomisk gevinst at hente i forbindelse med generationsskiftet. Det er dog at foretrække, at børnene har hver deres holdingselskab, da dette vil sikre deres fremtidige stilling bedre.

10.2 Kontrol og indflydelse

I afsnit 8 blev A/B-modellen gennemgået, som giver mulighed for, at den ældre generation kan bevare kontrollen og indflydelse i en overgangsperiode, hvilket er en fordel hvis man ønsker en gradvis overdragelse.

Sammenlignet med overdragelse ved succession eller salg, giver disse metoder ikke samme mulighed, da der vil ske fuld overdragelse i forbindelse med generationsskiftet. Denne bevarelse af indflydelse via A/B-modellen kan være særlig relevant i situationer, hvor der er behov for en glidende overgang og en vis tryghed for den ældre generation, mens børnene gradvist indtræder i ledelsen. Hvorimod succession og salg medfører, at kontrollen over virksomheden overgår til næste generation med det samme, og dermed mister overdrageren den direkte mulighed for at påvirke beslutninger fremadrettet. Samlet set er valget af metode derfor ikke kun et spørgsmål om økonomi og skat, men også om hvordan familieforholdene og virksomhedens fremtidige ledelse bedst sikres, hvilket understreger betydningen af grundig rådgivning og afstemning af familiens ønsker under hele generationsskiftet.

10.3 Komplexitet

Ser man på kompleksiteten af de gennemgået overdragelsesmetoder, er der en høj kompleksitet forbundet med A/B-modellen, da den kræver præcis værdiansættelse dels af driftsselskab og dels af A- og B-aktierne og kan medføre skattemæssige udfordringer. Som nævnt i afsnit 10.1 er modellen af flere rådgivningshuse blevet omtalt som uanvendelig fordi det er blevet vanskeligt at værdiansætte B-aktiernes gevinstmulighed. Hvorimod succession er mere ligetil, men kræver stadig opfyldelse af visse betingelser for at undgå skattemæssige konsekvenser. Det er ikke lige så komplekst at overdrage ved succession og delvis gave og gældsbeholdning. Det er nødvendigt at have rådgivere til at hjælpe, men det er det formentlig ved alle løsninger for familien involveret i Ejendomsselskabet ApS. Uanset hvilken model man vælger, er det afgørende at involvere kompetente rådgivere, så både de økonomiske, skattemæssige og familiemæssige konsekvenser bliver tænkt ind fra starten. Dette er især relevant, når man ser på generationsskifte i praksis, hvor individuelle ønsker og behov kan

variere betydeligt, og hvor den rette balance mellem kontrol, økonomi og fremtidssikring af virksomheden skal findes på et solidt rådgivningsgrundlag.

Delkonklusion

Sammenfattende viser analysen, at der ikke findes én entydig bedste metode til generationsskifte af ejendomsselskaber – valget afhænger af familiens økonomiske situation, ønsker til kontrol, samt skattemæssige og praktiske hensyn. Overdragelse ved succession giver typisk de største økonomiske og skattemæssige fordele, især hvis modellen kombineres med gave og anfordringsgældsbrev, så Mor stadig har økonomisk tryghed. A/B-modellen giver mulighed for, at Mor kan bevare indflydelse i en overgangsperiode, hvilket kan være afgørende for en glidende og tryk overdragelse. Omvendt er denne model mere kompleks og medføre skattemæssige udfordringer. Salg gennem holdingselskaber kan også være en mulighed, men indebærer større gældsforpligtelser for børnene og risiko for ulovlig selvfinansiering. Uanset valg af model bør familien inddrage professionelle rådgivere for at sikre, at generationsskiftet gennemføres hensigtsmæssigt både økonomisk, skattemæssigt og familiemæssigt. Det er vigtigt at tage højde for både Mors fremtidige økonomi og ønsket om kontrol, samtidig med at generationsskiftet ikke bliver unødigt dyrt eller kompliceret. Den rette løsning skal derfor findes i balancen mellem økonomi, kontrol og familiens behov – og ikke kun ud fra, hvad der er billigst på papiret.

11. Diskussion

11.1 Opfylder lovændringens sit formål?

I udspillet til lovændringen blev der lagt vægt på at det skulle gøres lettere at generationskifte erhvervsvirksomheder. Det kan på nuværende tidspunkt være vanskeligt at afgøre om det lever op til intentionerne og formålet med lovændringen. Der er ikke meget retspraksis på området endnu. Hvorvidt der er lempet tilstrækkeligt, er også svært at sige, da ikke mange

generationsskifter er foretaget efter indførslen. Ved at benytte resultaterne fra afhandlingens undersøgelser, vil der blive vurderet om lovændringen har lempet de rigtige steder.

11.1.1 Retskrav på skematisk værdiansættelse

Men indførslen af retskravet af den skematiske værdiansættelsesmetode for familieoverdragelser har givet en forudsigelighed, som man må antage eliminere noget utryghed hos gennemfører af et generationsskifte.

I høringsmaterialet blev der peget på, at for visse virksomheder vil det ikke være muligt at benytte den skematiske metode. Den nye metode antages at styrke retssikkerheden for virksomheder, der lever op til kravene om brugen heraf. Virksomheder som ikke lever op til disse krav, vil stå mere usikkert i planlægningen af et generationsskifte. Det vil blandt andet være virksomheder, der er omfattet af pengetankreglerne, og vil derfor være ansat at bestå af passiv kapitalanbringelse.

Det nye retskrav på skematikken har medført en anden ikke ubetydelig fordel for generationsskifter. Nemlig prisen. Det er blevet billigere at lave et generationsskifte. Dels er værdiansættelsen i mange tilfælde lavere med fastsættelsen efter den skematiske metode og dels er gaveafgiften reduceret. Hvis man som rådgiver har holdt sig opdateret undervejs i denne lovændrings tilbliven, har man kunne forslå sine klienter at vente med et generationskifte til den nye lov eventuelt blev vedtaget. Det er lidt uheldigt, hvis man har gennemført et generationsskifte i årene op til, hvor man kunne have ventet og gjort det hele væsentligt billigere. Det er spekulativt, da man afgjort kun kan sige med sikkerhed, at disse lempelser blev en realitet efter 3. behandling i folketinget i april 2025. Dansk Erhverv udtrykker stor begejstring for lempelserne og skriver i en artikel, at det har været kendt siden 2023, at regeringen havde en plan for en lempelse af generationsskifter af familievirksomheder (Dansk Erhverv, 2025).

11.1.2 Risici og faldgruber

Det blev konkluderet i afsnit 6.5 at for Ejendomsselskabet ApS har positiv effekt af lempelserne. Selvom der medfølger en række risici for at styrelsen kan prøve betingelserne for succession af aktive udlejningsvirksomheder må det overordnet vurderes, at Lov nr. 369 af 09/04/2025 gør familieoverdragelse af ejendomsselskaber nemmere og billigere.

En af de mulige faldgruber for familien bag Ejendomsselskabet ApS, er kravet om mere end 50% ejerandel. I nærværende generationsskifte har det ingen betydning. Risikoen for familien er ved det næste generationsskifte. Hvis børnene for eksempel, en dag ønsker at overdrage sine anparter til deres børn. Da vil kravet om mere end 50% ejerskab ikke være opfyldt. Derfor kan spaltningen af Ejendomsselskabet ApS også her være en god løsning. Det er givetvis langt ude i fremtiden og derved meget spekulativt. Reglerne på området har også ændret sig mange gange på de sidste 20 år og vil med alt sandsynlighed også gøre det i fremtiden. Det vurderes dog at være god rådgivning, at som minimum at oplyse kunden om denne risiko. Imødekomme risikoen for børnenes ejerandel.

Selvom ikke alle bekymringer anført i høringssvarene blev imødekommet, har man dog i det nye regelsæt fået en mere klar afgrænsning af, hvad der betragtes som passiv kapitalanbringelse. Før var det en konkret vurderingssag fra virksomhed til virksomhed hvorvidt et selskab med udlejningsejendomme skulle betragtes som passiv kapitalanbringelse. Der blev gennemgået en SKM-afgørelse i afsnit 6.5, hvor en ejendomsvirksomhed ikke fik medhold i deres antagelse, om at de ikke skulle anses for passiv kapitalanbringelse. Det ville med al sandsynlighed ikke have været nødvendigt, at få skatterådets afgørelse ved de nye regler på området, da afgrænsningen er mere tydelig nu. Det nye regelsæt bidrager derved til mere ensartet og forudsigeligt generationsskifte af selskaber med udlejningsejendomme, når det kommer til vurdering af om, de er pengetanke. Planlægningen af fremtidige generationsskifter vil for udlejningsvirksomheder potentielt blive nemmere.

11.1.3 Succession for udlejningsvirksomhed

Det er blevet muligt at overdrage en udlejningsvirksomhed med succession. Det er en lempelse af de eksisterende regler. For den gamle generation betyder det, at der ikke skal betales skat af avancen ligesom hvis de skulle afstå virksomheden på anden vis. Der skal dog

betales gaveafgift af den nye generation, hvis man overdrager virksomheden som gave. Det kan godt være en stor afgift at skulle betale og på den måde er der fortsat regler på området der hæmmer et generationsskifte.

En opsætning med gældsbrev vil derimod udskyde gaveafgiften og det er fortsat muligt, at give en gave år efter år på bundfradraget for gaver og på den måde nedskrive gælden gradvist.

I nogle nabolande er dette mere lempeligt. Norge og Sverige har for eksempel slet ikke gaveafgift når det kommer til at overdrage virksomhed til næste generation. Det kan diskuteres om man ville gå på kompromis med det meget omtalte armslængeprincip i dansk skatteret, hvis man lempede mere på reglerne. Armslængeprincippet i ligningsloven sikre, at man ikke kan lave aftaler, der ikke ellers ville have været indgået på et frit marked.

I afhandlingen blev det undersøgt, hvad det har af økonomisk betydning for en konkret familieejet ejendomsudlejningsvirksomhed. Det viste sig, at succession var den billigste måde at foretage generationsskiftet på. På den måde kan man sige, at alene det faktum, at det nu er muligt at succedere et ejendomsselskab, er en tydelig lempelse af de eksisterende regler på området.

Passivposten er en ringe trøst for den latente skat der opstår. I undersøgelsen blev der beregnet en latent skat på 6.211 kr. og en nedslag i gaveafgiftsgrundlaget med passivposten på 3.259 kr. Hvis den yngre generation skulle afstå deres aktiver kort tid efter generationsskiftet (uden hensyntagen til ejertidskrav) ville de kun være godtgjort for omkring halvdelen af den avancebeskatning der så ville blive realiseret. Til gengæld undgår den ældre generation denne beskatning helt. Man får trods alt en rabat på gaveafgiftsgrundlaget selvom den ikke er i samme størrelse som den latente skat.

Regeringens motiv var at gøre generationsskifte lettere af familieejet virksomheder. Der er sket lempelser, der gør det nemmere og mere trygt at foretage et generationsskifte. Især for udlejningsvirksomheder.

11.1.4 Skatteministeriet mod politikkerne

Mens området for generationsskifter har fået en række lempelser i 2025, har der i årene forinden været praksisændringer, der har gjort generationsskifter dyrere for nogle. Det er A/B-modellen opmærksomheden henledes til.

Hvor værdiansættelsen af gevinstmuligheden har haft en negativ påvirkning på børns mulighed for at købe sig ind til en meget lav værdi. Det var givetvis også noget, der modsatte sig førnævnte armslængeprincip og gav mulighed for at købe sig ind på meget gunstige vilkår. A/B modellen er en praksisskabt model og politikkerne har derved ikke haft noget at gøre med hverken modellens tilbliven eller skærper.

I år har politikkerne lempet på området, i de forgangne år har skattestyrelsen skærpet. Det er sat lidt på spidsen, da Skattestyrelsen i sidste ende udarbejder styresignaler og juridiske vejledninger på baggrund af reglerne fastsat af Folketinget. Der er altså en spænding mellem politik og skatteteknisk regulering. Skatteministeriet og styrelsen driver hensyn for retssikkerheden, så der kan forebygges skatteunddragelse. Politikkerne har samfundets interesse for øje, når der foretages ændringer på området.

Fra politisk side ændres motivet over årene. Over de sidste 10 år er der både blevet ført stram og lempelig generationsskiftepolitik.

Det er politikkerne der fastsætter lovene og skattestyrelsen handler inden for disse og styrer retspraksis og vejledninger på området. Der kan opstå situationer hvor politikernes formål er at lempe noget skatteretligt mens skattestyrelsen samme år kan ændre retspraksis. Det er interessant at se hvad fremtiden bringer.

11.1.5 Afrunding

Der er blevet lempet på området, men der forekommer stadig en række formelle krav, som gør et generationsskifte mere krævende end i andre lande. Det er nødvendigt at planlægge det, og skal man foretage omstruktureringer i forbindelse med et generationsskifte kan man blive mødt af ejertidskrav, der kan gøre, at man skal planlægge det flere år i forvejen. Det er

ikke til at sige hvad fremtiden bringer. Om det er mest hensigtsmæssigt at foretage et generationsskifte nu eller vente og se, om loven bliver lempet yderligere, er farligt. Dog peger nabolandenes tendenser i den retning.

Der er mange steder der fortsat kunne lempes på generationsskiftereglerne i Danmark. Spørgsmålet er om det ønskes i praksis. Det er en politisk debat, som gennem årene har fået folketinget til at stramme og lempe for generationsskifter.

Hvad fremtiden bringer er ikke sikkert, men Danmark har ikke kopieret nabolandenes måde at føre lempeligt generationsskifte på trods af mange år uden gaveafgift.

11.2 Imødekommen af bløde værdier

Der findes som nævnt forskellige modeller for generationsskifte. Hvilken der egner sig bedst kræver naturligvis en konkret vurdering af den enkelte sag.

Rådgiver kan, med fordel, sætte sig ned sammen med klienten (nuværende ejer) samt dennes børn, eller hvem der påtænkes at overtage virksomheden. Sammen kan de lægge en plan for generationsskiftet. Det kunne anbefales at få hver part til at liste en række mål for generationsskiftet. Man kunne forestille sig, at nuværende ejer muligvis fortsat ønsker at være en aktiv del af driften mens den nye generations stille og roligt køres ind. Børnene vil forventeligt have et mål om at gældsætte sig så lidt som muligt samt overtage det så billigt som muligt. Når det sker inden for den nære familiekreds, vil dette som regel være gensidigt fra den gamle generation.

Spaltning blev gennemgået som en mulig løsning herunder både spaltning af Ejendomsselskabet ApS samt holdingselskabet, der ejer selskabet. Timingen af spaltningen af Ejendomsselskabet ApS er ikke afgørende for generationsskiftet i skattemæssig forstand. Det har dog den altovervejende fordel, at børnene kan få hver sit selskab og drive dem efter deres respektive ønsker og behov. På den måde skal de ikke være enige om alting og risikoen for potentielle indbyrdes tvister minimeres. En spaltning af et ejendomsselskab kan have den

risiko, at de fortsættende selskabers værdi stiger og falder forskelligt i takt med at ejendommenes værdi variere over tid. Dette kan muligvis føre nogle vanskelige familiekonflikter med sig. En risiko som følge heraf er, at børnene føler sig forskelsbehandlet hvis moren kunne have forudset værdiændringerne og generelt vil børnene indbyrdes kunne få nogle konflikter.

Rådgiver kan få behov for at agere som ”mægler” idét der er risiko for konflikter som følge af generationsskifteplanlægningen. Rådgiver vil derfor have en klar fordel, hvis rådgiver har forberedt sig på det. Det kan gøres ved at investere, tid på at udvikle sådanne kundskaber, men en anden mulighed er at betale en tredjemand for at varetage denne. Det sikrer i øvrigt også, at rådgiver ikke unødvendigt investere for nævnte tid. Et værktøj der med fordel kan benyttes, er three-circle-model. Der vil man kunne danne sig et godt overblik over hvilke ting man skal være opmærksom på inden et planlagt møde med en klient om generationsskifte.

Mens det er svært at sige konkret hvordan Lov nr. 369 af 09/04/2025 har haft effekt på de bløde sider af et generationsskifte, er det dog nærliggende at antage, at lempelserne for familieejede ejendomsvirksomheder har ført et lavere finansielt pres. Når det er blevet billigere at generationsskifte, er der, som nævnt tidligere, mindre behov for at finansiere generationsskiftet. Med et billigere generationsskifte og samtidigt også mere tydelige rammer og retssikkerhed i form af den skematiske værdiansættelsesmodel, forventes færre interne kampe om økonomi i forbindelse med generationsskiftet. Det har i sidste ende taget lidt af ”vægten på skuldrene” hos ejerledere, og forventeligt giver anledning til færre konflikter internt i familien, men potentielt også mere sikkerhed for medarbejderne.

Reglerne er som nævnt blevet lempet og skærpet over tid. Dette er antageligvis noget, der påvirker de bløde sider af et generationsskifte. Hvis man anvendte den praksis, der ses i nabolandene, hvor det er muligt at overdrage en virksomhed uden, at dette medfører et likviditetsbehov for næste generation, kunne det tænkes, at den yngre generation ville anse det som naturligt at overtage virksomheden uden økonomisk vederlag. Det vil betyde, at den ældre generation skal i mange år forud sørge for at have pensionsplanen klar, da en indtægtskilde potentielt vil forsvinde efter generationsskiftet. Man risikerer samtidigt, at den yngre

generation ikke bliver klædt godt nok på, da det er en selvfølge, at de skal overtage virksomheden og det er uden nogle forpligtelser. Det er i den forbindelse, let af komme til at overse den ansvarlighed der er nødvendigt for at drive virksomheden videre. Omvendt er familien omdrejningspunkt for et generationsskifte i Norge og Sverige og ikke skatten, som det hurtigt bliver i Danmark.

Brian Mikkelsen fortæller i en artikel på Dansk Erhvervs hjemmeside, at der var mange tvangshandler som følge af det tidligere regelsæt og peger på, at denne lempelse vil have en yderst positiv effekt på familielivet i de familieejede virksomheder i Danmark (Dansk Erhverv P. , 2025). Nogle familievirksomheder har flere årtier i bagagen og kan være drevet af fjerde generation nu. Sådanne virksomheder har oplevet både stram og lempelig generationsskiftepolitik. Det er ikke til at sige, hvornår der kommer stram politik igen og derfor kan det være, at vi ser mange generationsskifter som følge af Lov nr. 369 af 09/04/2025. Da det er usikkert om næste generation politikere vil stramme lovgivningen igen.

En hel afskaffelse af gaveafgift vides ikke og vil være kræve en omfattende undersøgelse for at bedømme hvilken effekt dette vil have. Men én ting er sikkert: Lempelser eller ej, regler kan ikke lave om på, at et generationsskifte skal planlægges i god tid og en omrøring involvering af sagens parter er nødvendig, så alle får sine ønsker og behov hørt.

Delkonklusion

Diskussionen sammenfatter, at de seneste lovændringer på generationsskifteområdet har medført væsentlige lempelser, især for familieejede ejendomsvirksomheder. Indførelsen af retskravet på skematisk værdiansættelse har gjort processen mere forudsigelig og økonomisk fordelagtig for mange familier, selvom der stadig eksisterer risici og faldgruber. Det fremhæves, at succession nu også er mulig for udlejningsvirksomheder, hvilket i praksis gør generationsskifter billigere og mere tilgængelige, dog stadig med visse økonomiske og skattemæssige udfordringer.

Samtidig præger balancen mellem politiske beslutninger og skatteadministration fortsat området, hvor praksisændringer kan have stor betydning for mulighederne i konkrete sager. Der er dog bred enighed om, at planlægning og grundig rådgivning fortsat er nødvendig, da et generationsskifte ikke kan gennemføres hurtigt og kræver inddragelse af alle relevante parter.

De bløde værdier, såsom familiens interne relationer og individuelle mål, spiller en central rolle i et vellykket generationsskifte. Lempelserne har mindsket det økonomiske pres og givet større sikkerhed, hvilket forventes at reducere potentielle konflikter og skabe bedre rammer for dialog i familien. Alligevel understreges det, at ingen lovgivning kan erstatte behovet for god planlægning og åben kommunikation mellem generationerne.

Fremtiden er usikker, og derfor anbefales det at handle i tide og med blik for både økonomiske og bløde aspekter.

12. Konklusion

Denne afhandling har haft til formål at analysere de skattemæssige, politiske og praktiske udfordringer, der knytter sig til generationsskifte af virksomheder i Danmark, med udgangspunkt i den problemformulering, der blev præsenteret i afsnit 1.3. Centralt har det været at undersøge, hvordan de gældende regler påvirker mulighederne for et hensigtsmæssigt generationsskifte, hvilke barrierer og lempelser der eksisterer, samt hvilken rolle rådgiveren og de bløde værdier spiller i processen. Afslutningsvis er der reflekteret over fremtidsperspektiverne for generationsskiftereglerne i Danmark.

Afhandlingens analyser viser, at generationsskifte er en kompleks og lang proces, hvor skatteretten udgør en væsentlig ramme for de valgmuligheder, der står til rådighed for virksomhedsejere og deres familier. Særligt de danske regler om gaveafgift, succession og de forskellige modeller for omstrukturering, såsom A/B-aktieklasser og spaltning, har afgørende betydning for, hvordan generationsskiftet kan tilrettelægges. Det er tydeligt, at der fortsat

eksisterer betydelige udfordringer, både i forhold til lovgivningens kompleksitet og dens praktiske anvendelse.

Et gennemgående tema har været betydningen af planlægning. Afhandlingen dokumenterer, at et vellykket generationsskifte sjældent kan gennemføres hurtigt eller uden forudgående strategiske overvejelser. De gældende regler, herunder visse skattemæssige bindinger som ejertidskrav, fordrer ofte, at virksomheden og dens ejere påbegynder planlægningen flere år før selve generationsskiftet. Manglende planlægning kan medføre utilsigtede skattemæssige konsekvenser. Det understreger nødvendigheden af at inddrage rådgivere tidligt i processen samt at udarbejde en klar og realistisk plan, der tager højde for både familiens ønsker, virksomhedens behov og de gældende regler.

I analysen af de politiske og praktiske udfordringer fremgår det, at generationsskiftereglerne i Danmark er genstand for løbende politisk debat og justering. Folketinget har gennem årene både lempet og strammet reglerne, ofte som reaktion på samfundsøkonomiske forhold og politiske prioriteringer. Skattestyrelsen spiller samtidig en væsentlig rolle ved at fortolke og administrere reglerne, hvilket kan føre til ændringer i retspraksis, der ikke altid afspejler det politiske formål. Dette skaber en vis usikkerhed for virksomhedsejere og deres rådgivere, der må navigere i et felt præget af både politiske hensyn og administrativ praksis.

På den praktiske side er det tydeligt, at reglerne ofte opleves som komplekse og vanskelige at anvende i konkrete situationer. Eksempelvis kan krav om ejertid, værdiansættelse af aktier og virksomheder samt reglerne for succession og gaveafgift skabe betydelige administrative byrder og økonomisk usikkerhed. Sammenlignet med flere nabolande, der har valgt mere lempelige modeller for generationsskifte, har Danmark indtil videre fastholdt en relativt restriktiv og stram politisk tilgang, trods perioder uden gaveafgift og visse lempelser på udvalgte områder.

Afhandlingen har også belyst de muligheder, der findes i det nuværende regelsæt for et konkret ejendomsselskab og familien bag. Særligt reglerne om skattefri omstrukturering, herunder spaltning og brugen af A/B-modellen, salg gennem holdingselskabet og personlig succession. Alle disse giver visse muligheder for at tilpasse generationsskiftet til familiens og

virksomhedens behov. Disse muligheder er dog ofte forbundet med komplekse betingelser og risici, herunder risikoen for uforudsete retstvister og potentielle familiekonflikter, hvis fordelingen af værdier opleves som urimelig.

For Ejendomsselskabet ApS, som er brugt som case i afhandlingen, blev det konkluderet, at den mest fordelagtige løsning for generationsskiftet var ved succession. Endvidere blev det konkluderet, at selskabet nyder godt af Lov nr. 369 af 09/04/2025, da selskabet efter alt at dømme, ville være anset for et pengetankselskab før indførelsen.

Rådgivers rolle fremstår som helt central i generationsskifteprocessen. Rådgiveren skal ikke alene kunne navigere i de komplekse skatteretlige regler, men også forstå familiens dynamikker og de bløde værdier, der ofte er afgørende for et vellykket generationsskifte. Rådgiveren fungerer i mange tilfælde som mægler mellem generationerne og skal kunne facilitere en åben dialog om mål, ønsker og forventninger. Det anbefales, at rådgiveren sammen med familien udarbejder en målrettet plan, hvor alle parter får mulighed for at udtrykke deres mål og bekymringer. I nogle tilfælde kan det være hensigtsmæssigt at inddrage en ekstern mediator eller lignende for at håndtere potentielle konflikter og sikre en balanceret proces.

De bløde værdier og familiære aspekter har vist sig at være mindst lige så vigtige som de økonomiske og juridiske rammer. Spørgsmål om retfærdighed, ligebehandling og fremtidigt samarbejde mellem søskende spiller ofte en afgørende rolle for generationsskiftets succes. Konflikter kan opstå, hvis fordelingen af værdier eller roller opleves som urimelig, eller hvis der ikke er taget højde for individuelle præferencer og kompetencer. Derfor er det essentielt, at processens menneskelige dimension prioriteres højt, og at der skabes rum for dialog og gensidig forståelse.

Når man ser på fremtidsperspektiverne for generationsskiftereglerne i Danmark, er det tydeligt, at der er behov for fortsat politisk opmærksomhed og eventuelt yderligere lempelser for at sikre, at flere virksomheder kan overleve generationsskiftet og forblive på danske hænder. Det kunne overvejes at indføre mere fleksible modeller, som man ser i visse nabolande, hvor gaveafgift og succession er mindre restriktive, og hvor der lægges større vægt på at bevare virksomhedernes kontinuitet. Samtidigt bør det overvejes, hvordan reglerne kan gøres

mere gennemskuelige og mindre byrdefulde, så både virksomhedsejere, deres familier og rådgivere får bedre mulighed for at tilrettelægge et succesfuldt generationsskifte.

Afslutningsvis kan det konkluderes, at generationsskifte i Danmark fortsat er forbundet med betydelige udfordringer, både af skattemæssig, politisk og praktisk karakter. En vellykket proces forudsætter grundig planlægning, tidlig inddragelse af kompetente rådgivere og stor opmærksomhed på de bløde værdier. Selvom der er sket visse lempelser, og der eksisterer muligheder for at tilpasse generationsskiftet til den enkelte families behov, er der fortsat plads til forbedringer i regelsættet. Fremtiden vil vise, om den politiske vilje til yderligere lempelser og forenklinger kan omsættes til praksis, og om reglerne for generationsskifte i Danmark kan bringes på niveau med de mest konkurrencedygtige lande. Indtil da må virksomhedsejere og deres rådgivere fortsat navigere i et meget komplekst og omskifteligt landskab, hvor både jura, økonomi og menneskelige faktorer spiller en afgørende rolle.

Bibliografi

- Ahrenkiel, L. (2020). *Videnskabsteori, Positivism*. Hentet fra Lære Middel DK:
<https://laeremiddel.dk/viden-og-vaerktoejer/videnskabsteori/videnskabsteoretiske-retninger/positivisme/>
- BDO. (3. April 2019). Skattefri spaltning af selskaber er nyttigt ved generationsskifter. *Depechen*.
- Bech-Bruun, A. (2. juli 2025). Generationsskifte: Tilpas din administrationsaftale til ”aktiv udlejningsvirksomhed”. *Bech-Bruun*.
- Bolander, J., Madsen, L., Laursen, A. N., & Langhave, I. (2021). A/B-model som led i omstrukturering og generationsskifte. I *Lærebog om indkomst skat* (s. 1122-1125). Viborg: Djøf Forlag.
- Bolander, J., Madsen, L., Laursen, A. N., & Langhave, I. (2021). Omstrukturering af selskaber. I *Lærebog om indkomstskat* (s. 1103-1122). Viborg: Djøf Forlag.
- Bolander, J., Madsen, L., Laursen, A. N., & Langhave, I. (2021). Virksomhedsoverdragelse og generationsskifte. I *Lærebog om indkomst skat* (s. 673-699). Viborg: Djøf Forlag.
- Braaten, S., & Bugge, K. (u.d.). *Inter-Generational Transfers and Commercial Real Estate: What Will Happen to the Property Business?* Hentet fra Hjort:
<https://www.hjort.no/en/inter-generational-transfers-and-commercial-real-estate-what-will-happen-to-the-property-business/>
- C.A.6.1.7. (2025). *C.A.6.1.7 Rentefri eller lavt forrentede lån*.
- C.B.2.1.4.8.1. (31. juli 2025). *C.B.2.1.4.8.1 Værdiansættelse af aktieklasser i A/B-modeller*. Hentet fra skat.dk: <https://info.skat.dk/data.aspx?oid=2298747>
- C.B.2.1.4.8.1. (31. juli 2025). *C.B.2.1.4.8.1 Værdiansættelse af aktieklasser i A/B-modeller*. Hentet fra Skat.dk: <https://info.skat.dk/data.aspx?oid=2298747>
- C.B.2.13.3. (31. august 2025). *C.B.2.13.3 Overdragelse til tidligere ejere med succession*. Hentet fra Skat.dk: <https://info.skat.dk/data.aspx?oid=1946387>
- C.C.6.7.2 . (31. august 2025). *C.C.6.7.2 Succession efter KSL §33 C*. Hentet fra SKAT.dk: <https://info.skat.dk/data.aspx?oid=1948129>
- C.D.6.1.4.8. (31. juli 2025). *C.D.6.1.4.8 Generationsskifte*. Hentet fra Skat.dk: <https://info.skat.dk/data.aspx?oid=1945280>

- C.D.7.2.1. (31. juli 2025). C.D.7.2.1 - Hovedregler vedrørende spaltning. *Skat.dk*, s.
<https://info.skat.dk/data.aspx?oid=1945243>.
- C.J.3.3.1. (31. juli 2025). *C.J.3.3.1 Introduktion til den skematiske værdiansættelsesmetode*. Hentet fra skat.dk:
<https://info.skat.dk/data.aspx?oid=2458753&chk=220354>
- C.J.3.3.2. (31. juli 2025). *C.J.3.3.2 Opgørelse af virksomhedens værdi efter den skematiske værdiansættelsesmetode*. Hentet fra Skat.dk:
<https://info.skat.dk/data.aspx?oid=2458754&chk=220354>
- C.J.3.3.2.1. (31. juli 2025). *C.J.3.3.2.1 Opgørelse af den regulerede egenkapital*. Hentet fra skat.dk: <https://info.skat.dk/data.aspx?oid=2458755&chk=220354>
- CLEMENS, A. (2020). Generationsskifte: Nyt styresignal varsler praksisændring vedrørende "A/B-modellen".
<https://clemenslaw.dk/aktuelt/generationsskiftemodel/>.
- DAHL, A. (2025). Generationsskifte af aktiv udlejningsvirksomhed – L123 – en længe ventet afklaring.
- Dansk Erhverv. (2025). Nyt lovforslag vækker begejstring: Familieejede virksomheder skal have bedre vilkår ved generationsskifte.
- Dansk Erhverv, P. (8. april 2025). Nu bliver generationsskifte lettere: "Det betyder alt for vores familie". *Dansk Erhverv*.
- Danske Bank. (1. December 2025). *Generationsskifte: Nye skatteregler giver flere muligheder*. Hentet fra Danske Bank: <https://danskebank.dk/private-banking/om-private-banking/nyheder/2025/generationsskifte>
- Davis, J. A. (2018). *How Three Circles Changed the Way We Understand Family Business* . Hentet fra Cambridge Family Enterprise Group:
https://cfeg.com/insights_research/how-three-circles-changed-the-way-we-understand-family-business/
- Escobar-Jansson, S. (11. november 2019). *Lessons from the Swedish Inheritance Tax*. Hentet fra SNS: <https://www.sns.se/en/articles/lessons-from-the-swedish-inheritance-tax/>
- Folketinget. (09. 04 2025). LOV nr 369 af 09/04/2025. *Lov om ændring af boafgiftsloven, aktieavancebeskatningsloven og forskellige andre love*. København.

- Folketinget. (u.d.). *L123 Bilag 1*. Hentet fra Folketinget.dk:
<https://www.ft.dk/samling/20241/lovforslag/L123/bilag/1/2968433/index.htm>
- Holm, E., Breum-Leer, M., & Hedegaard, B. (4. September 2020). *Generationsskifte: Nyt styresignal varsler praksisændring vedrørende "A/B-modellen"*. Hentet fra Clemens: <https://clemenslaw.dk/aktuelt/generationsskiftemodel/>
- Jespersen, M. M. (August 2023). *Danmark i bund på vilkår for generationsskifte*. Hentet fra Dansk Industri: <https://www.danskindustri.dk/arkiv/analyser/2023/8/danmark-i-bund-pa-vilkar-for-generationsskifte/#:~:text=Mens%20en%20r%C3%A6kke%20europ%C3%A6iske%20lande,end%20andre%20former%20for%20arv.>
- Kvale, S., & Brinkmann, S. (2009). I *Interview: Introduktion til et håndværk*. København: Hans Reitzels Forlag.
- Larsen, A., & Rasmussen, R. Y. (2022). *Juridisk metode for revisorer*. København K: Djøf Forlag.
- Løgstrup, L. B. (2020). *Videnskabsteori, Pragmatisme*. Hentet fra Lære Middel DK: <https://laeremiddel.dk/viden-og-vaerktoejer/videnskabsteori/videnskabsteoretiske-retninger/pragmatisme/>
- Martinsen, S. R. (2020). Det er blevet endnu sværere at anvende A/B-modellen ved generationsskifte.
- Mikael Risager, A. K.-L. (17. september 2025). Ejerlejlighedsopdeling: Få overblik over skat, moms og fradragsmuligheder.
- Møller, M. S. (2021). *Rapport fra ekspertgruppe om værdiansættelse ved generationsskifte*. København: Skatteministeriet.
- Nationalbanken. (u.d.). *Officielle rentesatser*. Hentet fra [https://www.nationalbanken.dk/da/vores-arbejde/stabile-priser-pengepolitik-og-dansk-oekonomi/officielle-rentesatser](https://www.nationalbanken.dk/da/vores-arbejde/stabile-priser- pengepolitik-og-dansk-oekonomi/officielle-rentesatser)
- Nilsson, W. (23. 10 2024). *Nye regler for beregning af goodwill og værdi af unoterede aktier og anparter*. Hentet fra Skatteinform: <https://www.skatteinform.dk/aktuel-skat/nye-regler-for-beregning-af-goodwill-og-vaerdi-af-unoterede-aktier-og-anparter>
- Regeringen. (2024). *Et stærkere erhvervsliv*. Regeringen.dk.
- REVITAX. (u.d.). *Gældsbreve, herunder anfordringsgældsbreve forældes efter 10 år, hvis gælden ikke anerkendes på ny, hvilket kan have betydelige utilsigtede*

- skattemæssige konsekvenser*. Hentet fra RSM:
<https://www.rsm.global/denmark/da/news/pas-paa-foraeldelse-af-anfordringsgaeldsbreve>
- Schmidt, C. H. (u.d.). *Videnskabsteori, Hermeneutik*. Hentet fra Lære Middel DK:
<https://laeremiddel.dk/viden-og-vaerktoej/videnskabsteori/videnskabsteoretiske-retninger/hermeneutik/2022>
- SKAT. (2025). *Gaver - Så meget må du give i 2025*. Hentet fra skat.dk:
<https://skat.dk/borger/gaver-gevinster-og-legater/gaver-saa-meget-maa-du-give>
- Skat.dk. (2025). *Gaver - Så meget må du give*. Hentet fra Skat.dk:
<https://skat.dk/borger/gaver-gevinster-og-legater/gaver-saa-meget-maa-du-give>
- Skatteetaten. (u.d.). *Skatteetaten.no*. Hentet fra Melding om gaver, gavesalg, overdragelse mellem nære slektninger og om utdeling av midler fra uskiftet bo:
<https://www.skatteetaten.no/skjema/melding-om-gave-arv/>
- Skatteministeriet. (2024). *Forslag til Lov om ændring af boafgiftsloven, aktieavancebeskatningsloven og forskellige andre love*. København: Folketinget .
- Skatteministeriet. (2024-25). *L 123 - Teknisk gennemgang*. Hentet fra Folketinget:
<https://www.ft.dk/samling/20241/lovforslag/L123/bilag/3/2972073/index.htm>
- Stoklund, R. (22. 01 2025). *L 123 Forslag til lov om ændring af boafgiftsloven, aktieavancebeskatningsloven og forskellige andre love*. Hentet fra Folketinget:
<https://www.ft.dk/samling/20241/lovforslag/l123/index.htm>
- Swedish Agency for Economic and Regional Growth. (April 2025). *Succession of generations of a sole trader*. Hentet fra Verksamt.se:
<https://verksamt.se/en/closing-down/sole-trader/succession-generations>
- Sørensen, O. (2022). Værdiansættelsesmodeller og kapitalomkostninger. I *Regnskabsanalyse og værdiansættelse* (s. 32-34). København: Nord Academic.
- Thurén, T. (2021). Forskellige veje til sandhed. I *Videnskabsteori for begyndere* (s. 221-222). København: Hans Reitzels Forlag.
- Thurén, T. (2021). Humanistisk metode. I *Videnskabsteori for begyndere* (s. 133-144). København: Hans Reitzels Forlag.
- Ændring af boafgift mellem søskende*. (15. 11 2024). Hentet fra Elmann:
<https://elmann.dk/nyheder/aendring-af-boafgift-mellem-soeskende/>

Bilag

Bilag 1- Fastsættelse af levetiden for merindtjeningen

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

Figur 9 - Bilag til Lov nr. 369 af 09/04/2025

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

Figur 10 - Bilag til Lov nr. 369 af 09/04/2025

Bilag 2 – Årsrapporter (2020/21-2024/25)

Resultatopgørelse	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Bruttofortjeneste	2.157.069	1.972.731	2.596.833	3.458.832	2.930.715
Personaleomkostninger	-1.506.879	-1.226.949	-1.343.361	-940.000	-920.000
Dagsværdiregulering af investerings-ejendomme	4.900.173	-5.690.271	-7.338.342	0	1.892.919
Resultat før finansielle poster	5.550.363	-4.944.489	-6.084.870	2.518.832	3.903.634
Finansielle indtægter	8.730	8.559	0	822.960	0
Finansielle omkostninger	-1.159.185	-1.138.914	-1.112.700	-1.344.795	-1.285.812
Resultat før skat	4.399.908	-6.074.844	-7.197.570	1.996.997	2.617.822
Skat af årets resultat	-323.386	482.457	476.873	-215.380	-259.440
Årets resultat	4.076.522	-5.592.387	-6.720.697	1.781.617	2.358.382
Balance					
Aktiver	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK

Investerings ejendomme	88.314.000	81.882.000	87.187.710	93.408.759	92.301.000
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	146.775	142.974			
Andre tilgodehavende			26.547		90.162
Periodeafgrænsningsposter					40.836
Likvide beholdninger	240.846	1.702.959	2.712.117	2.056.290	332.160
Aktiver I alt	88.701.621	83.727.933	89.926.374	95.465.049	92.764.158
Passiver	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital	375.000	375.000	375.000	375.000	375.000
Overført resultat	29.623.131	26.193.381	30.820.854	36.424.527	34.133.670
Egenkapital I alt	29.998.131	26.568.381	31.195.854	36.799.527	34.508.670
Udskudt skat	5.221.011	4.104.078	5.408.475	6.852.807	6.728.358
Gældsforpligtelser					
Langfristet					
Gæld til realkreditinstitutter	32.831.466	32.831.466	32.831.466	32.831.466	30.750.789
Deposita	1.652.424	1.583.310	1.546.068	1.477.269	1.412.994
Kortfristet					
Leverandører af varer og tjenesteydelser	164.217	44.589	17.118.786	15.273.324	948.561
Gæld til tilknyttede virksomheder	17.535.363	17.295.786	255.021	576.606	16.233.018
Skyldig selskabsskat					448.659
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	947.346	951.342	1.101.342	1.442.997	1.441.920
Anden gæld	351.663	348.981	469.362	211.053	291.189
Gældsforpligtelser I alt	18.998.589	18.640.698	18.944.511	17.503.980	19.363.347
Passiver I alt	88.701.621	83.727.933	89.926.374	95.465.049	92.764.158