



GENERATIONSSKIFTE UNDER NYE VILKÅR

Pengetankreglernes betydning for succession ved generationsskifte af fast ejendom



Sofie Skov-Nielsen, Stine Plougmand Rasmussen og Joachim Hvid

Afgangsprøjsprojekt på HD 2. del (Regnskab og Økonomistyring) – Aalborg Universitet (Viborg)

Vejleder: Jonas Grud Henriksen

Antal anslag ekskl. fodnoter: 127.012

Dato for aflevering: 12. maj 2026

Anvendte forkortelser

Forkortelse	Udfoldelse af forkortelsen
AL	Afskrivningsloven
ABL	Aktieavancebeskatningsloven
BAL	Boafgiftsloven
EBL	Ejendomsavancebeskatningsloven
EVL	Ejendomsvurderingsloven
KAO	Kapitalafkastordningen
KSL	Kildeskatteloven
SKL	Skattekontrolloven
SFL	Skatteforvaltningsloven
VSO	Virksomhedsskatteordningen
PSL	Personskatteloven

Indholdsfortegnelse

1. Resume	4
2. Indledning	5
3. Problemstilling.....	7
3.1. Problemformulering	8
4. Afgrænsning.....	8
5. Metode	10
5.1. Paradigmevalg	10
5.2. Datagenereringsteknikker.....	11
5.3. Den retsdogmatiske metode	13
5.4. Brugen af kunstig intelligens i opgaven	17
6. Opgavens teoretiske og retlige fundament.....	18
6.1. Værdiansættelse af fast ejendom ved overdragelse.....	18
6.1.1. Vurderingsnormen	18
6.1.2. Cirkulære nr. 185 af 17. november 1982.....	19
6.1.3. +/- 15 og 20 pct.-reglen samt særlige omstændigheder	19
6.2. Ejendomsavancebeskatningsloven	21
6.3. Succession som skatteudskydningsmekanisme.....	22
6.3.1. Successionsbegrebets indhold	22
6.3.2. Betingelser for succession	23
6.3.3. Særligt om fast ejendom.....	24
6.3.4. Retsvirkning	25
6.3.5. KSL § 33 D mod KSL § 33 C	25
6.4. Gaveafgiftsberegning efter boafgiftsloven.....	26
7. Analyse af generationsskiftets mulige struktureringer	28
7.1. Casens faktiske omstændigheder	28

7.2. Passivpost efter KSL § 33 D	31
7.2.1. Følsomhedsanalyse.....	34
7.3. Udskudt skat efter KSL § 33 C	35
7.3.1 Følsomhedsanalyse.....	38
7.4. Realisation med fuld beskatning	39
7.4.1. Følsomhedsanalyse.....	41
7.5. Opsummering	42
8. Den nye pengetankregel.....	43
9. Vurdering af generationsskiftets reelle strukturering	46
9.1. Vurdering af ejendommen i Aarhus.....	46
9.2. Vurdering af ejendommen i København	48
9.3. Vurdering af ejendommen i Herning	49
9.4. Faktisk beskatning af generationsskiftet	51
10. Konklusion	54
11. Perspektivering	57
12. Litteraturliste.....	58
13. Bilagsoversigt.....	62
13.1. Bilag 1: Tabeloversigt for Antal fuldtidsansatte totalt i Danmark.....	63
13.2. Bilag 2: Antal fuldtidsansatte i ejendoms- og udlejningsbranchen	64
13.3. Bilag 3: Beregning af caseopgavens ejendommers anskaffelsessummer og værdiansættelse	65
13.4. Bilag 4: Beregninger vedrørende KSL § 33 D til brug for følsomhedsanalyse	66
13.5. Bilag 5: Beregninger vedrørende KSL § 33 C til brug for følsomhedsanalyse	67
13.6. Bilag 6: Beregninger vedrørende fuld beskatning til brug for følsomhedsanalyse.....	68

1. Resume

This thesis constitutes the final project of the Graduate Diploma in Business Administration with specialization in Accounting and Management Control. The thesis addresses how a generational transfer of real estate property can be carried out and how the new Danish "pengetank" rules (rules on tax succession for so-called cash companies) affect such transfers. The purpose of the thesis is to examine how a generational transfer of a business engaged in the leasing of real estate and operated as a sole proprietorship can be conducted, as well as to identify the opportunities and challenges created by the new Danish "pengetank" rule in this context. The thesis is written within the realist paradigm, applying a deductive approach. The analysis is based on the legal-dogmatic method, involving a review and analysis of relevant legal sources.

Throughout the thesis, our focus is on valuation, the Danish Property Gains Tax Act, the Danish Withholding Tax Act, and the new Danish "pengetank" rule, specifically the recent legislative enactment L 123 (Act No. 369 of 9 April 2025). To answer the research question and illustrate practice-oriented examples of how a generational transfer may be implemented, a fictional case involving a parent and a child has been constructed. In this case, the parent owns three properties located in Aarhus, Copenhagen, and Herning. The properties in Aarhus and Copenhagen are owned 100 percent by the parent, and an external administrator is engaged to handle the day-to-day operations. The property in Herning is owned 33.33 percent by the parent, and all daily operations relating to this property are carried out by the parent personally.

The thesis presents three different sets of calculations illustrating how the transfer of the properties may be carried out. The first calculation is based on section 33 D of the Withholding Tax Act, the second on section 33 C of the same Act, and the third involves full taxation. All calculations are conducted, assuming the transfer takes place as a full gift. On these calculations, an analysis is made to determine which method is the most economically advantageous.

However, the new Danish "pengetank" rule introduced by L 123 entails both advantages and disadvantages. An advantage is that the transfer of real estate is no longer regarded as passive capital investment and may therefore be carried out with tax succession, provided that three conditions are met. One of these conditions requires ownership of at least 50 percent of the property being transferred. This rise, a challenge to the property located in Herning, which is excluded from succession under the applicable rules due to the parent's ownership. As a result, this property remains classified as passive capital investment. The thesis then discusses whether the new Danish "pengetank" rule delivers the value it was originally intended to provide.

2. Indledning

De danske virksomheder har en stor indflydelse på økonomien i Danmark. I 2023 var antallet af virksomheder i Danmark omkring 420.000 stk., og antallet har været stigende siden 2020 (Danmarks Statistik, u.d.). Sammen med stigningen i antallet af virksomheder, er der også sket en naturlig stigning i antallet af fuldtidsansatte i de danske virksomheder. I 2020 var antallet af fuldtidsansatte totalt i Danmark på 2.287.617 personer. Dette tal er vokset til 2.463.688 i 2023 (Bilag 1). Det ses derfor, at de danske virksomheder har en central betydning for den overordnede solide og velfungerende økonomi. Her ses for eksempel, at den danske betalingsbalance var den bedste i hele Europa i 2024 og udgjorde 4,5 pct. af BNP (Feddersen & Rasmussen, 2025).

Ved en nærmere undersøgelse af fordelingen af de danske virksomheder, ses det, at 7,79 pct. af virksomhederne var beskæftiget inden for branchen for ejendomshandel og -udlejning. Antallet af fuldtidsansatte i branchen var i 2023 32.996 personer (Bilag 2). Af det samlede antal fuldtidsansatte i Danmark fremgår det, at ejendoms- og udlejningsbranchen ikke er den branche, som beskæftiger flest mennesker. Branchen kan dog sandsynligvis have den største indvirkning på samfundet, idet branchen omfatter både erhvervsmæssig udlejning, køb og salg af boliger samt administration af lejeboliger. Alle mennesker vil have behov for et sted at bo, og alle virksomheder vil have brug for en ejendom at drive virksomhed fra. Der er dermed universelle behov knyttet til branchen, hvormed branchens betydning understreges.

Det danske ejendoms- og boligmarked har været igennem en stor udvikling i de seneste år. Det generelle fald i renteniveauet, øget beskæftigelse og befolkningens betydelige likvide opsparinger og formuer bidrager til at lægge et prispres på markedet. Det er specielt storbyerne såsom København og Aarhus, der har oplevet store stigninger i de senere år. Det bakkes op af den seneste opgørelse fra Danmarks Statistik, som viser at danskerens boligformue i fast ejendom er vokset støt de seneste 10 år (Danmarks Statistik, u.d.).

De støt stigende ejendomsværdier skaber et øget incitament til at overdrage ejendommene til den næste ejer på en måde, hvorpå der sikres korrekt håndtering og optimering af skattebetalingerne. Overdragelse af ejendom kan medføre betydelige økonomiske og skattemæssige udfordringer for både sælger og køber. Det er af denne grund essentielt, at virksomhedsejeren har kendskab til de gældende skatteregler vedrørende overdragelse af fast ejendom. Dette er specielt vigtigt, hvis virksomheden befinder sig i branchen for udlejningsejendomme. Der findes mange forskellige metoder, hvorpå man kan overdrage en ejendom. Det kan være igennem et

generationsskifte med succession, et ejerskifte på traditionel vis, hvor man laver en almindelig handel på markedsvilkår, overdragelse af ejendommen med gaveinvolvering, salg til +/- ejendomsvurderingen m.m. Alt efter hvilken metode man vælger at gennemføre en overdragelse, medfører det fordele og ulemper.

Der er et omfattende antal generationsskifter, der står for døren de kommende år som følge af den demografiske udvikling i Danmark. Data fra Danmarks Statistik viser, at de ældste aldersgrupper i Danmark er stigende. Dette skyldes primært den tiltagende levealder (Harbo & Klintefelt, 2025). På trods af at befolkningen bliver ældre, har mange et ønske om at trække sig tilbage på et tidspunkt, hvor helbredet er i orden, således pensionstilværelsen kan nydes. Det er derfor kritisk at få tilrettelagt et generationsskifte i rette tid.

På baggrund af ovenstående kan der identificeres en udfordring vedrørende de kommende generationsskifter i de virksomheder, som beskæftiger sig med udlejning af fast ejendom. Her skal det sikres, at generationsskiftet struktureres således, at den ældre generation økonomisk får sikret sin pensionstilværelse samtidig med, at den yngre generation ikke overtager en urimelig økonomisk byrde. Hertil kommer de nye og gældende regler vedrørende pengetanke, hvor det er afgørende at forholde sig til, hvorvidt ejendommene anses som værende passiv kapitalanbringelse eller aktiv erhvervsvirksomhed. Dette skyldes, at udfaldet bestemmer, om en ejendom bliver ekskluderet fra nogle fordelagtige skatteregler eller ej. Det er ligeledes relevant at fastsætte den korrekte værdi, som ejendommen kan overdrages til. De nævnte forhold er alle yderst vigtige, da de har vidtrækkende konsekvenser for generationsskiftets struktur, økonomi og likviditet.

Opgaven vil på baggrund heraf via en gennemgang af ejendomsavancebeskatningsloven, kildeskatteloven og pengetankreglerne analysere, hvorledes et generationsskifte kan struktureres for at opnå et hensigtsmæssigt ejerskifte for både den ældre og yngre generation.

3. Problemstilling

Opgavens motivation skal forklares med, at vi alle til dagligt arbejder med skattemæssige problemstillinger. Igennem vores arbejde støder vi på alt fra simple skatteopgørelser til mere komplekse skattesager. Vi har derfor fundet det yderst relevant at lade opgaven have et skattemæssigt fokus. Vi har alle kunder, der enten ejer ejendomme, handler med ejendomme eller som ønsker at købe ejendomme. Beskatning af ejendomme er et komplekst og nuanceret område, hvormed vi har haft et ønske om at øge vores egen indsigt og kompetencer indenfor feltet. Ved udformningen af problemformuleringen har vi haft et ønske om at arbejde med et unikt perspektiv. Samtidig har vi ønsket, at opgavens perspektiv ville kunne omsættes til viden, som kan anvendes i praksis og dermed styrke os i vores daglige arbejde. Problemformuleringen er udformet ud fra indledningen, hvor vi har komprimeret problemets essens på en fyldestgørende og dybdegående måde. Problemformuleringen er bygget op således, at den kan understøtte en god struktur i opgaven samt bibeholde læserens fokus og overblik gennem hele opgaven.

De skattemæssige regler vedrørende generationsskifte med succession har i en længere årrække været flittigt anvendt til overdragelse af erhvervsvirksomheder mellem den nære familie. Med lovforslag L 123 blev muligheden for succession udvidet yderligere. Her er der sket en væsentlig ændring af den såkaldte pengetankregel. Ændringen er sket for både personligt ejede virksomheder og virksomheder drevet i selskabsform. Ændringen for personligt ejede virksomheder er forankret i KSL § 33 C, stk. 1, som henviser til ABL § 34, stk. 7. Med vedtagelsen af L 123 er der indført regler, som muliggør succession i ejendomsvirksomheder. Dette har tidligere givet anledninger til problemer, da ejendomsvirksomheder blev anset som værende passiv kapitalanbringelse. Ejendomsvirksomheder var altså tidligere prædefineret som værende en pengetank. Efter vedtagelsen af L 123 anses ejendomsvirksomheder som værende aktiv erhvervsvirksomhed, hvis tre betingelser er opfyldt. Disse behandles senere i opgaven.

Der er tale om en ny lovændring, hvormed der foreligger begrænset praksis på området. Der er desuden sket begrænset fortolkning af reglerne. Dette medfører, at der fortsat er usikkerhed om, hvorledes lovændringen skal tolkes og omsættes i praksis. Af denne grund foreligger der et højaktuelt emne, som vi ønsker at dykke ned i.

Opgaven vil tage udgangspunkt i en konkret case med henblik på at gøre den nye lovændring mere praksisnær og muliggøre en konkret vurdering af reglernes anvendelse. Dette er særligt relevant, idet der på nuværende tidspunkt foreligger en begrænset praksis på området.

Casen omhandler i det væsentligste et generationsskifte af en ejendomsvirksomhed, som er drevet i personligt regi, mellem forælder og barn. Opgavens formål vil hovedsageligt være at diskutere, hvorledes og hvorvidt et sådant generationsskifte kan gennemføres ved brug af de nye pengetankregler. Diskussionens primære fokus vil være den nye afgrænsning mellem aktiv erhvervsvirksomhed og passiv kapitalanbringelse. Den konkrete case vil blive nærmere udfoldet senere i opgaven.

3.1. Problemformulering

Ud fra ovenstående problemidentifikation har vi konkretiseret opgavens problemformulering. Problemformuleringen afgrænser opgavens fokus og er udformet således, at den danner rammen for opgavens videre udfoldelse. Problemformuleringen fremgår nedenfor:

Hvorledes kan der gennemføres et generationsskifte af en virksomhed med udlejning af fast ejendom drevet i personligt regi, og hvilke muligheder og udfordringer har de nye pengetankregler skabt i forbindelse hermed?

4. Afgrænsning

Opgaven vil tage udgangspunkt i en situation med generationsskifte fra forælder til barn, hvor tre udlejningsejendomme overdrages. Opgaven forudsætter, at ejendommene er ejet i en personligt drevet virksomhed. På baggrund heraf afgrænses opgaven fra selskabsskatteoven, da der ikke er tale om et selskab. Afgrænsningen begrundes med, at det ønskes at undersøge, hvilke skattemæssige konsekvenser et generationsskifte vil have for en personligt drevet virksomhed.

Da der er tale om ejendomme, der er brugt til udlejning til beboelse, afgrænses opgaven ligeledes fra afskrivningsloven. Dette skyldes, at der ikke findes skattemæssige afskrivninger på beboelsesejendomme jf. AL § 14, stk. 1. Konsekvenserne ved eventuelle genvundne afskrivninger vil derfor heller ikke blive undersøgt.

I opgaven tages der som sagt udgangspunkt i et generationsskifte fra forælder til barn. Dette sker ved overdragelse af personligt drevet virksomhed i levende live jf. reglerne i KSL § 33 C. Opgaven afgrænses afledt heraf fra ABL § 34, som omhandler overdragelse af aktier. Opgaven

afgrænses dog ikke fra ABL § 34, stk. 7, da KSL § 33 C henviser hertil. Der afgrænses også fra overdragelse ved død og afledt heraf dødsboskatteloven. Der afgrænses samtidig med dette fra succession ved overdragelse mellem ægtefæller reguleret i BAL, overdragelse til nære medarbejdere jf. KSL § 33 C, stk. 12, og tidligere ejere jf. KSL § 33 C, stk. 13. Afgrænsningen foretages, da dette ikke findes relevant for opgaven. Der er i denne sammenhæng også afgrænset fra vederlagsbaseret overdragelse, idet casens generationsskifte gennemføres som en gaveoverdragelse, hvor der ikke erlægges et vederlag.

I opgaven tager casen udgangspunkt i ejendomme, der er erhvervet i år 2000 og derefter. Der afgrænses af denne grund fra de regler i EBL, der er gældende for ejendomme erhvervet før den 19. maj 1993. Her er der særligt afgrænset fra EBL § 4, stk. 3. Der afgrænses herudover fra andre problemstillinger, som EBL behandler. Der vil dog blive givet en kort introduktion til lovgivningen, som har relevans for casen i opgaven og de beregninger, der er medtaget.

Der er i opgaven tale om, at forælderen ejer ejendommene via sin personligt drevne virksomhed. Det er valgt at afgrænse opgaven fra virksomhedsskatteordningen og kapitalafkastordningen, da opgaven vil fokusere på generationsskifte og skattereglerne i forbindelse hermed. Mere specifikt vil opgaven have et fokus på pengetankreglen. Ud fra det ønskede fokus i opgaven, er det valgt at afgrænse fra VSO og KAO, da det vurderes at fjerne fokus og begrænse omfanget af det, som opgaven reelt har til formål at undersøge. Hvilket som nævnt er konsekvenserne ved den nye pengetankregel. Opgaven er af denne grund afgrænset til, at beskatningen sker efter personskattelovens regler.

Opgaven vil bruge den retstilstand, som har været gældende fra, L 123 trådte i kraft. Der afgrænses derfor fra tidligere gældende ret. Der kan dog i nogle af opgavens afsnit stadig blive inddraget elementer af tidligere gældende ret. Dette er dog kun i et omfang, som vurderes relevant eller nødvendigt for opgaven. Der afgrænses for udtømmende behandlinger af rådgiveransvar, revisionsfaglige standarder og dokumentationskrav, da disse områder ikke vurderes at have en central betydning for opgavens formål og fokus.

5. Metode

I det følgende afsnit gennemgås opgavens valgte metode, herunder paradigmevalg og datagenereringsteknikker. Der foretages herudover en udfoldende gennemgang af den retsdogmatiske metode, hvilken opgaven vil udnytte. Afslutningsvist redegøres der for, i hvilket omfang kunstig intelligens er anvendt i opgaven.

5.1. Paradigmevalg

Det følgende afsnit vil omhandle valget af paradigme. Paradigmevalget vil blive uddybet, og der vil blive redegjort for slutningsformen, som opgaven vil benytte sig af. Fordelene og ulemperne ved valget af ovenstående vil tilmed blive synliggjort.

Opgaven vil tage udgangspunkt i det realistiske paradigme. Formålet med det realistiske paradigme er at afdække og udvikle ny viden med udgangspunkt i det allerede eksisterende (Darmer, Madsen, & Jordansen, 2020, s. 50). Opgaven skal være med et objektivt syn, eller så objektivt som muligt, hvilket betyder, at det skal være baseret på fakta og upartiske holdninger. Vores neutralitet er derfor vigtig at opretholde, for ikke at påvirke opgaven med vores følelser og holdninger. Vi skal kunne stille os selv som undersøgere "uden for" opgaven.

Opgaven har til formål at finde den økonomisk mest gunstige metode, hvorpå et generationsskifte af ejendomme kan gennemføres med de gældende regler. Vi vil arbejde efter den deduktive metode. Den deduktive metode handler om at gøre brug af eksisterende viden, regler og principper for derefter at koble dem til det specifikke (Darmer, Madsen, & Jordansen, 2020, s. 45). Dermed vil vi bevæge os fra teorier, regler, love m.m. til et konkret resultat. Dataindsamlingen og dataanalysen i opgaven vil i stor grad tage udgangspunkt i faktuelle domsafgørelser, love og litteratur indenfor emnet, hvilket giver en god synergi til den deduktive metode. Dataene vi benytter os af, er primært sekundære, hvilket indebærer, at de allerede er indsamlet, bearbejdet og formuleret af andre. De er dermed velegnet til analysen af problemformuleringen, idet de bidrager til at sikre en vis troværdighed og datakvalitet. Herudover vil de sekundære data gøre arbejdet med opgaven mere håndterbart. Ulempen er dog, at data ikke er skræddersyet til den konkrete problemformulering.

Ved at tage udgangspunkt i gældende skatteregler og lovgivning samt supplere med blandt andet domsafgørelser sikres en høj grad af validitet i opgaven. Anvendelsen af anerkendte kilder

bidrager til, at opgavens konklusion hviler på et solidt og pålideligt datagrundlag. Reliabiliteten udgør endvidere et vigtigt element i opgaven. Reliabilitetsbegrebet anvendes ofte inden for kvantitative undersøgelser, men vurderes også relevant for denne undersøgelse. Dette skyldes, at undersøgelsen vil tilstræbe at anvende kilder og metoder på en systematisk og konsistent måde. Herved bidrager reliabiliteten til at sikre, at den anvendte empiri og opgavens delkonklusioner er kvalificerede og reproducerbare.

Brugen af det realistiske paradigme og den deduktive metode medfører en række fordele og ulemper for opgaven. Fordelen ved at anvende denne metode er, at den er særligt velegnet til emner, der omhandler juridiske og skatteretsmæssige problemstillinger. Dette skyldes, at opgaven tager udgangspunkt i en omfattende mængde af gældende regler og praksisser, hvilket muliggør en relativ objektiv behandling af disse. Hermed understøttes en systematisk og logisk tilgang til opgaven, hvilket ligeledes bidrager til en klar og sammenhængende struktur i opgaven.

Metoden medfører imidlertid også en række ulemper, som bør fremhæves. Som en ulempe ved metoden kan nævnes, at det som individ ikke altid er muligt at forholde sig fuldstændigt objektivt til et problem. Selvom det tilstræbes at forholde sig nøgternt til et problem, vil vurderinger i praksis ofte være præget af personlige fortolkninger og individuelle forudsætninger. Det generationsskifte, som behandles i denne opgave, har overordnet til formål at sikre et godt økonomisk grundlag for de involverede parter, således der findes en balanceret løsning for overdrager og erhverver. Vurderingen af hvad der må anses for værende den mest optimale løsning, vil dog i de fleste tilfælde være præget af subjektive hensyn. Dette skyldes, at de implicerede parter typisk vil have forskellige behov og prioriteringer samt individuelle interesser. Dette kan påvirke deres syn på, hvilken løsning de anser som værende den mest fordelagtige.

5.2. Datagenereringsteknikker

I det følgende afsnit vil de valgte datagenereringsteknikker blive præsenteret. Eftersom vi arbejder indenfor det realistiske paradigme, vil vores primære datagenereringsteknik være dokumentanalyse. Afsnittet udfolder, hvorledes dokumentanalysen anvendes til genereringen af data.

Dokumentanalyse vil blive anvendt som den primære teknik til at generere data. Dokumentanalyse er en metode, hvor diverse dokumenter undersøges og analyseres ud fra en metodisk

tilgang. Her er formålet at opnå en forståelse af et fænomen. Dokumenterne, som undersøges, er sekundære data, da viden i forvejen eksisterer her. Sekundære data opdeles i interne og eksterne data (Darmer, Madsen, & Jordansen, 2020, s. 268). Vi vil i opgaven primært benytte os af eksterne data, da opgaven søger at dække behandlingen af et generationsskifte. Her skal spillerummet uden for virksomheden afdækkes for at kunne komme frem til, hvorledes virksomheden skal agere i dette spillerum (Darmer, Madsen, & Jordansen, 2020, s. 268). Opgaven vil derfor behandle eksterne data, som efterfølgende skal kobles på en konkret case. De eksterne data, som vi primært vil benytte os af, omfatter lovgivninger, afgørelser m.m. Disse vil blive gennemgået senere i opgaven.

Dokumentanalysen vil blive brugt i løbet af hele opgaveprocessen. Først vil dokumentanalysen blive brugt til at opnå en helt grundlæggende forståelse af opgavens emne. Dokumentanalysen vil ligeledes blive brugt i forbindelse med opgaveskrivningen til at opnå en dybere forståelse af emnet samt afdække opgavens problem. Dokumentanalysen vil dermed være med til at give opgaven en vis bredde, samtidig med at metoden sikrer, at opgaven bliver dybdegående. Dokumentanalysen vil gøre det muligt at grave dybere, hvis der i opgaveprocessen opstår ubekendte forhold.

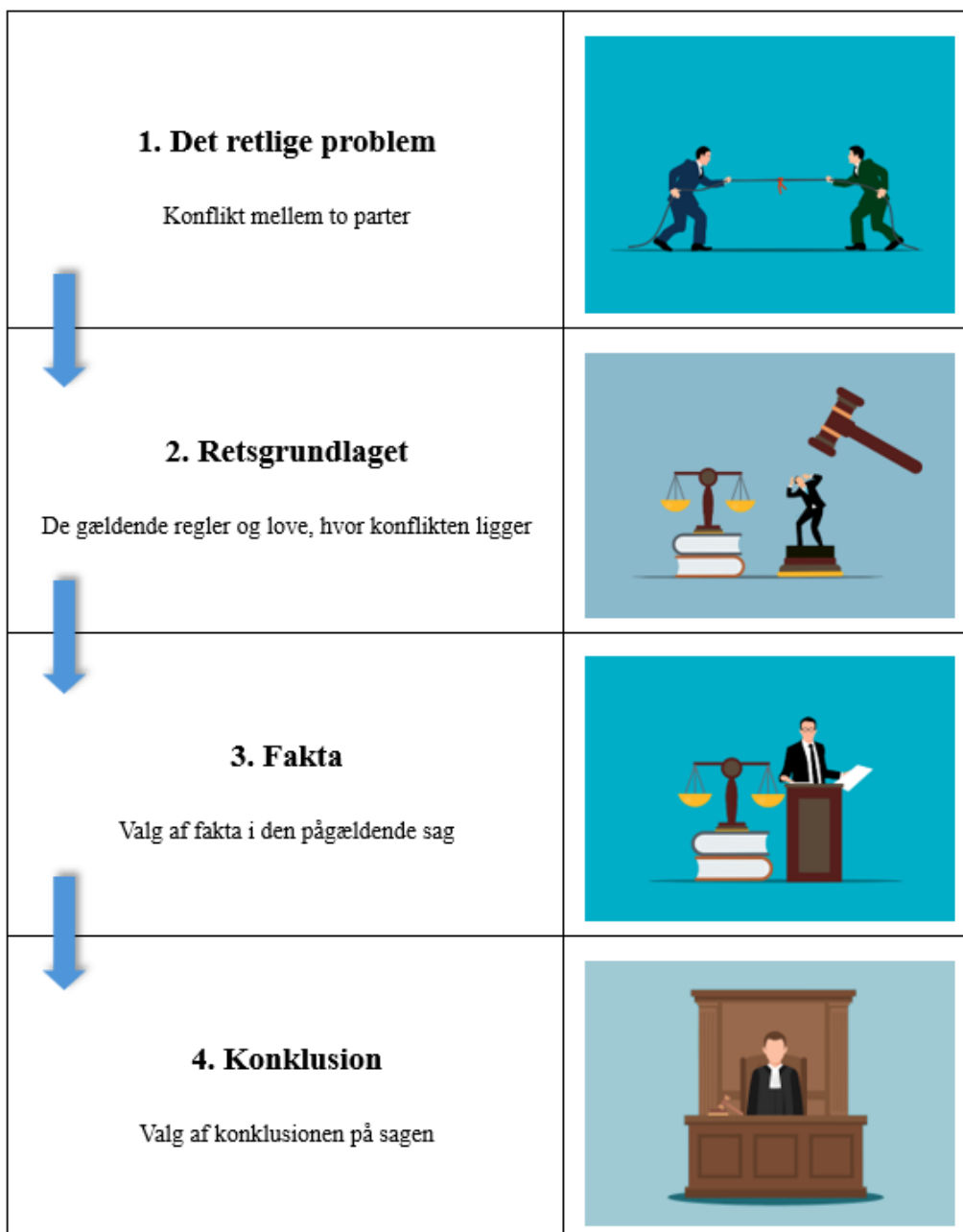
De anvendte dokumenter vil primært bestå af kvalitative data i form af lovstof, artikler og lignende, men dokumenterne vil i et vist omfang ligeledes bestå af kvantitative data, f.eks. i form af statistikker. Det realistiske paradigme fordrer i nogen grad at data er kvantitative, men da vores primære kvalitative data er lovstof, vurderes dette at leve op til paradigmets natur i og med, at lovstof er objektivt og dermed skildrer den umiddelbare sandhed. Den objektive data sikrer dermed paradigmets natur (Darmer, Madsen, & Jordansen, 2020, s. 50). Der vil dog også blive benyttet mere subjektive data for at sikre at fænomenet afdækkes fuldt ud (Darmer, Madsen, & Jordansen, 2020, s. 163).

Kildekritik er essentielt for at sikre opgavens integritet og troværdighed. I forbindelse med indsamlingen af data vil der af denne grund blive anvendt en kildekritisk tilgang. Her vil der blandt andet blive taget udgangspunkt i Roman Jacobsens kommunikationsmodel, hvor der vil være et forøget fokus på afsender og modtager (Darmer, Madsen, & Jordansen, 2020, s. 130-133). Formålet herved er at vurdere kildernes relevans, pålidelighed og hensigt, således opgaven tager udgangspunkt i et validt datagrundlag (Darmer, Madsen, & Jordansen, 2020, s. 273-274). Der vil i den forbindelse alene blive anvendt væsentlige og aktuelle kilder i forhold til problemstillingen. Forældede kilder, herunder historisk lovgivning, vil udelukkende indgå i opgaven i det omfang, de bidrager til at belyse udviklingen eller giver et historisk perspektiv på området.

5.3. Den retsdogmatiske metode

I det følgende afsnit redegøres der for grundstrukturen i den retsdogmatiske metode, herunder en nærmere beskrivelse af retssystemet, retshierarkiet, forskellen på domsafgørelser fra de forskellige instanser m.m.

Opgave kredser om det juridiske, da problemstillingen vedrører den skattemæssige del af juraen, hvor der arbejdes med de forskellige regler og love, der kan bruges i forbindelse med et generationsskifte. Af denne grund er det yderst vigtigt at kende til opbygningen, strukturen, principperne, hierarkiet m.m. indenfor det danske retssystem. Grundstrukturen i den retsdogmatiske metode er bygget op i fire trin og er som følger (Evald, 2023, s. 3):



Omfanget af fakta samt antallet af mulige konklusioner varierer fra sag til sag. Nogle sager er ligetil, mens andre sager er mere komplekse, hvilket kan gøre det udfordrende at nå frem til en endegyldig konklusion.

I Danmark skelnes der mellem fire hovedgrupper af retskilder, som tilsammen udgør grundlaget for retsanvendelsen i praksis. En retskilde kan have en enten bindende eller vejledende karakter og omfatter eksempelvis gældende lovgivning og lovforarbejder. Lovforarbejderne kan bidrage til fortolkningen af lovens indhold og formål. De fire hovedgrupper af retskilder i dansk ret vil i det følgende blive oplistet og beskrevet kort (Evald, 2023, s. 111-121):

1. Lovgivning og andre generelle regler

Hovedgruppen omfatter grundloven, EU-retsakter, almene love vedtaget af Folketinget samt administrative forskrifter såsom bekendtgørelser, cirkulærer og anordninger.

2. Retspraksis

Hovedgruppen omfatter domstolenes afgørelser fra de forskellige instanser.

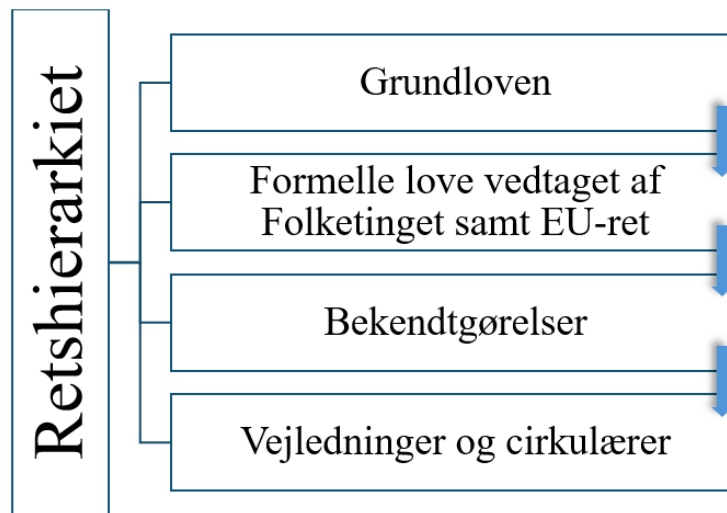
3. Sædvaner

Hovedgruppen omfatter uskreven ret, som er udviklet ved fast og ensartet praksis over tid. Dette kan eksempelvis være almene retssædvaner og kutymen.

4. Forholdets natur og almindelige retsgrundsætninger

Hovedgruppen omfatter hensynsafregninger, rimelighedsbetragtninger m.m.

Der eksisterer som udgangspunkt ikke en formel rangorden mellem de forskellige retskilder. Der gælder dog et uskrevet prioriteringsprincip, hvorefter visse retskilder tillægges større vægt end andre. Den mest centrale retskilde er lovgivningen, som tillægges den højeste retskildemæssige vægt. Dette skyldes, at lovgivningen er demokratisk vedtaget, eksempelvis i Folketinget, og efterfølgende stadfæstet af en minister. En dommer vil derfor først skulle undersøge, om gældende lovgivning kan anvendes som grundlag for konklusionen. Kan afgørelsen ikke træffes på baggrund af lovgivningen, må undersøgelsen fortsætte i andre retskilder. Dette afspejler, at der skal være særlige årsager til at basere en konklusion på andre retskilder end lovgivningen. I dansk ret anvendes således et retshierarki, der viser vægtningen af de forskellige retskilder, herunder lovgivning, vejledninger, cirkulærer, praksis m.m. Nedenfor er retshierarkiets rangorden illustreret (Evald, 2023, s. 21):



Grundloven er den øverste ret i Danmark. Alle love, der bliver vedtaget i Folketinget, må ikke være i strid med grundloven. Grundloven indeholder blandt andet bestemmelser om statsorganernes og Folketingets virke. De generelle love udarbejdes af Folketinget. Alle Folketingets medlemmer har mulighed for at fremsætte lovforslag. Lovforslagene skal efterfølgende behandles og vedtages med almindeligt flertal for at kunne træde i kraft. I retshierarkiet sidestilles EU-ret med dansk lovgivning. EU-retten har dog forrang i tilfælde af, at der skulle opstå en konflikt mellem EU-ret og dansk ret. Herudaf kan det udledes, at EU-ret i praksis er hævet over dansk ret i tilfælde af retslige konflikter.

Bekendtgørelser udspringer af de forskellige love. Eksempelvis er SU-bekendtgørelsen udsprunget af SU-loven. Til sidst er der vejledninger og cirkulærer, som fremkommer af bekendtgørelser og dermed skal have hjemmel heri. Disse udarbejdes ofte af myndigheder til brug i praksis til gavn for borgere og virksomheder. Et eksempel herpå er momsvejledningen.

Retspraksis indgår ikke i retshierarkiet, men spiller en væsentlig rolle ved fortolkningen af lovgivningen. Dette skyldes, at domstolene er uafhængige instanser. Jo højere retsinstans, desto større vægt tillægges afgørelsen. Eksempelvis tillægges en højesteretsdom stor vægt ved fortolkning af reglerne. Dette uddybes senere i opgaven.

I Danmark findes der 24 retskredse, to landsretter, Sø- og Handelsretten samt Højesteret. Højesteret er landets øverste domstol, hvorefter landsretterne (Østre og Vestre) følger og til sidst byretterne. Sø- og Handelsretten ligger udenfor det normale hierarki blandt domstolene. Normalt starter alle sager i byretten, som drager en afgørelse. Ved utilfredshed kan sagens involverede parter anke dommen til landsretten, som genvurderer sagen og træffer en afgørelse. Højesteret behandler primært principielle sager, som er blevet afgjort i landsretten eller Sø- og Handelsretten, men som er blevet anket (Evald, 2023, s. 43).

Som nævnt tidligere i opgaven har afgørelser fra domstolene stor betydning og vægtning i den almene retspraksis og medtages derfor som en del af retskilderne. Når der afsiges dom i en sag, er den normalt kun bindende for sagens involverede parter, fordi domstolens opgave ikke er at lave generelle regler for den brede befolkning. Grunden til, at afgørelser alligevel har stor betydning for den almene retspraksis og den brede befolkning samt virker som en retskilde, er deres autoritet i retssystemet. Hvis to sager inden for samme retsområde endte med forskellige afgørelser, ville denne autoritet blive negligeret og tilsidesat. På denne måde effektiviserer man systemet og processerne ved behandlingen af de forskellige sager, samtidig med at man opnår et retssikkerhedshensyn. Det er også omtalt som præjudikatværdi, som betyder at retspraksissen har indflydelse og betydning for forestående afgørelser (Evald, 2023, s. 47). I og med at Højesteret er den øverste domstol i Danmark, vægtes domme afsagt herfra højere end de andre domstole. Dertil vægtes en dom fra landsretten højere end byretten. Dette princip kaldes *lex superior-princippet* (Zahle, 2024). Det har også en betydning, hvornår afgørelsen er truffet. Nyere domsafgørelser vægter højere end ældre. Dette princip kaldes *lex posterior-princippet* (Dalberg-Larsen, *lex posterior*, 2021). Det sidste *lex-princip* er *lex specialis*, som siger at en speciel lov vægter højere end en almen lov (Dalberg-Larsen & Nielsen, *lex specialis*, 2024).

Da opgaven omhandler de faglige aspekter i den skattejuridiske del af retssystemet, er der også nogle dele af skatteretten, som er relevante at have kendskab til for vores opgave. Skatteretten har grobund i den offentlige ret, som udgør den del af retssystemet, som regulerer borgernes rettigheder og forpligtelser til det offentlige. Skattelovgivningen er den centrale del, som reguleres af Skatteministeriet, hvor også den fælles juridiske forvaltning, Skatteforvaltningen, hører til. Under Skatteministeriet er der flere enheder, som hører til, som alle har hver deres funktion (Bolander, Madsen, Laursen, & Langhave, 2023, s. 75). Disse vil blive belyst nedenfor.

Skatteforvaltningen består af syv styrelser.¹ Her er Skattestyrelsen relevant at kigge nærmere på. Skattestyrelsens opgave tæller blandt andet skatteansættelser, opkrævning, kontrol og borgerbesvarelser. I SFL § 1 står der følgende beskrevet: "*Told- og skatteforvaltningen udøver forvaltningen af lovgivning om skatter og lovgivning om vurdering af landets faste ejendomme (...)*" (Skatteministeriet, 2025). Det ses, at paragraffen ikke er udtømmende, hvormed den ikke nærmere definerer, hvad Skattestyrelsens opgaver består i. Den indikerer nærmere, at

¹ Skattestyrelsen, Gældsstyrelsen, Vurderingsstyrelsen, Toldstyrelsen, motorstyrelsen, udviklings- og forenklingstyrelsen samt administrations- og servicestyrelsen

Skattestyrelsen samarbejder med de øvre styrelser. Skattestyrelsen kan derfor heller ikke træffe afgørelser, som principielt hører under en anden styrelse.

Skatterådet har til opgave at hjælpe Skatteforvaltningen, herunder Skattestyrelsen med skatte-lovgivningen jf. SFL § 2 stk. 1 (Skatteministeriet, 2025). Skatterådet består af 19 medlemmer, hvoraf Folketinget vælger seks, og skatteministeren vælger de resterende medlemmer. Skatterådet hjælper med at træffe afgørelser i forskellige principielle skattesager. Det kan for eksempel være bindende svar, afgørelser i sager forelagt af Skattestyrelsen m.m. Hvis Skatterådet træffer en afgørelse, som en borger eller virksomhed er utilfreds med, kan man indsende en klage til Skatteankestyrelsen. Når en klage er modtaget, visiteres den, hvilket betyder, at Skatteankestyrelsen vurderer hvilken klageinstans, der skal træffe afgørelse på sagen (Bolander, Madsen, Laursen, & Langhave, 2023, s. 78-80).

Skatteankenævnet og Landsskatteretten er de to klageinstanser, der behandler klager over afgørelser truffet af Skatteforvaltningen. Der er dog forskel på klageinstansernes kompetencer. Skatteankenævnet kan ikke behandle klager over afgørelser truffet af Skatterådet, hvilket alene varetages af Landsskatteretten. Skatteankenævnet behandler typisk klager vedrørende forskudsregistreringer, indkomstskat m.m. (Bolander, Madsen, Laursen, & Langhave, 2023, s. 81-83). Det følger af SFL § 5, stk. 1, at Skatteankenævnet alene kan træffe afgørelser vedrørende fysiske personer og dødsboer (Skatteministeriet, 2025). Klager vedrørende afgørelser for selskaber, fonde, foreninger m.m. behandles derfor af Landsskatteretten. Landsskatteretten er en del af Skatteministeriet, men er uafhængig i sin sagsbehandling, hvorfor afgørelser ikke kan påvirkes af tjenestebefalinger. Landsskatteretten er desuden et nævn og ikke en domstol, uagtet navnet.

5.4. Brugen af kunstig intelligens i opgaven

Grundlæggende er der ikke brugt kunstig intelligens (AI) til udarbejdelsen af projektopgaven. Det er dog vanskeligt helt at undgå brug af kunstig intelligens i den digitale informationssøgning. Ved en simpel Google-søgning fremkommer der elementer af generativ AI. Dette har vi ikke kunne undgå. De søgeresultater, som Google genererer, har vi forholdt os kritisk til og krydstjekket ved at kontrollere de bagvedliggende kilder. Vi har af denne grund ikke direkte anvendt AI som data, empiri eller som redskab til at skrive vores opgave. Vi har brugt AI-værktøjer til dele af vores opgave i forbindelse med korrekturlæsning, herunder til nutids-r og tegnsætning. Derudover har vi brugt AI til hjælp med oversættelse af opgavens resume.

6. Opgavens teoretiske og retlige fundament

I det følgende afsnit redegøres der nærmere for værdiansættelse af ejendomme, herunder vurderingsnormen, cirkulær nr. 185 af 17. november 1982 og ændringscirkulæret af 27. september 2021, ligesom begrebet særlige omstændigheder vil blive behandlet. Efterfølgende vil ejendomsavancebeskatningsloven blive udfoldet nærmere. Afslutningsvist afdækkes successionsbegrebet, herunder de betingelser der knytter sig hertil samt KSL § 33 C og KSL § 33 D. Dette vil skabe en fundamental forståelse af successionsbegrebet, som vil udgøre basen for opgavens senere analyse, vurdering og diskussion.

6.1. Værdiansættelse af fast ejendom ved overdragelse

6.1.1. Vurderingsnormen

Når en ejendom skal værdiansættes, er der flere forskellige parametre, der er med til at danne grundlaget for værdiansættelsen. Ved en vurdering af en ejendom skal man tage hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og andre forhold, der kan have en betydning for værdien. Det er også kendt som vurderingsnormen, der udspringer af EVL § 15 stk. 1.

I EVL § 15 stk. 1 står der følgende beskrevet: *“Ved vurderingen af en ejendom ansættes den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende kategori under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika”* (Skatteministeriet, 2023).

En vurdering af en ejendom er dog altid behæftet med usikkerhed, da det ikke er muligt at fastsætte en eksakt værdi. Den reelle værdi af en ejendom kendes først, når den er handlet mellem to uafhængige parter på det frie marked. Selv ved handel på markedsvilkår vil køber og sælgers individuelle interesser kunne påvirke værdiansættelsen. Det kan eksempelvis være, at sælger ønsker et hurtigt salg og derfor accepterer en lavere pris. Modsat kan det være, at køber har en helt særlig interesse i ejendommen og derfor er villig til at betale mere. Af denne grund er det de færreste handler, som går igennem uden forhandlinger om værdiansættelsen. Værdiansættelse af ejendomme vil derfor altid være behæftet med usikkerhed. Det beskrives også i Den juridiske vejledning H.A.3.2.1, at der vil være et spænd i vurderingsnormen, som forventes at kunne svinge med +/- 20 pct. Når Vurderingsstyrelsen foretager vurderingsarbejdet, har de handle- og metodefrihed. Det betyder, at de forventes at nå frem til en vurdering indenfor rammerne i EVL § 15 (Skat, 2026).

6.1.2. Cirkulære nr. 185 af 17. november 1982

Den 17. november 1982 blev cirkulær nr. 185 vedtaget. Lige siden har det været betragtet som et centralt cirkulære inden for værdiansættelse. Cirkulæret bliver omtalt som "Værdiansættelses-cirkulæret". Cirkulæret har til formål at regulere værdiansættelsen af aktiver og passiver i dødsboer og ved gaveafgiftsberegninger. Det fremgår nærmere af cirkulærets pkt. 2:

"De aktiver, der omfattes af skatte- og afgiftsberegningen, ansættes normalt til deres værdi i handel og vandel på det tidspunkt, der er afgørende for afgiftsberegningen. Ved værdien i handel og vandel forstås det beløb, som aktivet vil kunne indbringe ved et salg i det åbne marked" (Skatteministeriet, 1982).

Det kan dermed siges, at alle overdragelser af aktiver skal ske til handelsværdi eller nærmere bestemt, til hvad aktivet kan sælges for på det frie marked. Cirkulæret er med til at sikre en ensartet værdiansættelse af aktiver såsom fast ejendom og løsøre. I cirkulæret blev +/- 15 pct. reglen vedtaget. Dette er den regel, som cirkulæret er alment mest kendt for. Reglen tillader, at overdragelse af fast ejendom kan ske til nærtstående med et tillæg eller fradrag på 15 pct. i forhold til den offentlige vurdering af ejendommen. I cirkulærets pkt. 6 uddybes det nærmere:

"Hvis boets eller parternes værdiansættelse omregnet til kontantværdi højst er 15 pct. højere eller lavere end den nævnte kontantejendomsværdi, skal værdiansættelsen lægges til grund ved beregningen af arve- eller gaveafgiften" (Skatteministeriet, 1982).

Det skal bemærkes, at der skal foretages en korrektion af værdiansættelsen, hvis en omregning til kontantværdi medfører, at grænsen på 15 pct. overskrides. Værdiansættelsen skal i så fald korrigeres, således den forbliver inden for rammerne. Cirkulæret anvendes fortsat aktivt i dag, men reglerne og praksis vedrørende +/- 15 pct.-reglen er blevet skærpet gennem de senere år. Dertil er der indført nye regler som følge af ændringerne i de offentlige ejendomsvurderinger.

6.1.3. +/- 15 og 20 pct.-reglen samt særlige omstændigheder

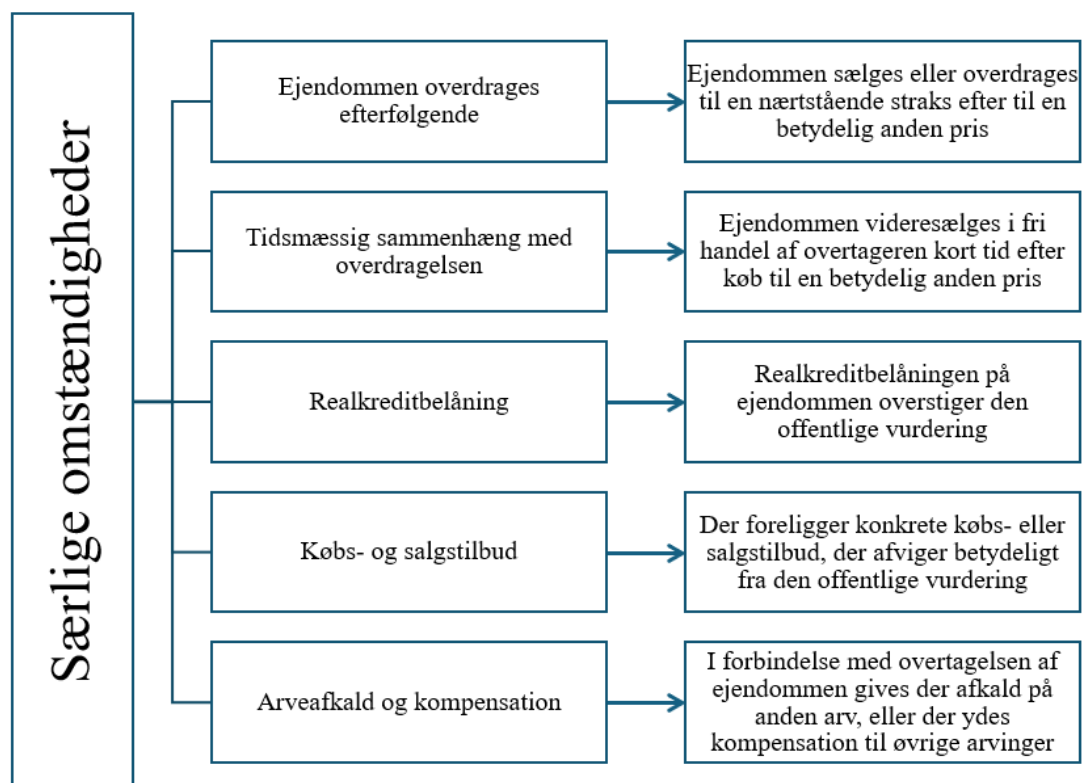
Som beskrevet tidligere i opgaven er +/- 15 pct.-reglen udsprunget af cirkulære nr. 185 af 17. november 1982. Den har udgjort fundamentet for mange overdragelser af ejendomme mellem nærtstående familiemedlemmer gennem de seneste år. Kort beskrevet har den offentlige ejendomsvurdering med et tillæg eller fradrag på 15 pct. kunne anvendes som udgangspunkt for en overdragelsespris jf. cirkulære nr. 185 pkt. 6.

Den 27. september 2021 blev der foretaget og udgivet en ændring til det tidligere cirkulær nr. 185 af 17. november 1982 med virkning fra den 15. oktober 2021. Ændringen betød, at det vi før kendte som +/- 15 pct.-reglen blev ændret til en +/- 20 pct.-regel (Skatteministeriet, 2021). Betingelsen ved ændringen var dog, at det kun var gældende for offentlige ejendomsvurderinger, som var nyere end den 1. januar 2020. I cirkulærets § 2 er det beskrevet nærmere:

”Cirkulæret træder i kraft den 15. oktober 2021 og har virkning for overdragelser, hvor der på tidspunktet for overdragelsen af ejendommen er meddelt ejeren en vurdering af ejendommen efter ejendomsvurderingslovens §§ 5, 6 eller 11” (Skatteministeriet, 2021).

Den tidligere +/-15 pct.-regel er dog stadigvæk gældende i de tilfælde, hvor der ikke foreligger en offentlige ejendomsvurdering, der er nyere end den 1. januar 2020.

I takt med at +/-15 pct.-reglen er blevet brugt gennem generationer til at overdrage fast ejendom mellem nærtstående, er praksis og reglerne blevet skærpet betydeligt. For alle overdragelser efter +/-15 pct.-reglen og den nyere +/-20 pct.-regel gælder begrebet særlige omstændigheder. Reglerne om særlige omstændigheder medfører, at Skatteforvaltningen ikke er bundet af værdiansættelsen, hvis de kan påvise, at der foreligger særlige omstændigheder ved overdragelsen. Det gælder, når forholdene indikerer, at værdiansættelsen ikke er et udtryk for den reelle værdi. Eksempler på særlige omstændigheder er synliggjort nedenfor (Skat, 2026).



Første gang, der reelt blev foretaget en afgørelse i forhold til begrebet særlige omstændigheder, var i SKM2016.279.HR. Sagen omhandlede kort fortalt et dødsbo, der havde videregivet to faste ejendomme til den ene af to arvinger for den offentlige ejendomsværdi med et fradrag på 15 pct. Arvingen, der havde fået ejendommene, havde givet arveafkald på 2,1 mio.kr. Sagen gik derefter på, om pkt. 6 stk. 2. i værdiansættelsescirkulæret var bindende for SKAT. Højesteret besluttede, at værdiansættelsescirkulærets pkt. 6 stk. 2 skulle accepteres af skattemyndighederne, medmindre der var tale om særlige omstændigheder, hvilket Højesteret stadfæstede, at der var (Skat, 2016).

En anden domsafgørelse vedrørende særlige omstændigheder er SKM2024.73.BR. Sagen vedrørte, om der skulle betales gaveafgift i forbindelse med et salg af en ejerlejlighed fra moder til søn. Lejligheden var blevet overdraget til sønnen for 1.950.000 kr., hvilket svarede til den offentlige ejendomsvurdering med et tillæg på 15 pct. Moderen havde dog købt lejligheden 16 måneder tidligere for 3.850.000 kr. Dermed fandt Skattestyrelsen, at der forelå særlige omstændigheder. Byretten gav desuden Skattestyrelsen medhold i sagen i forhold til, at der forelå særlige omstændigheder (Skat, 2024).

6.2. Ejendomsavancebeskatningsloven

Ejendomsavancebeskatningsloven definerer reglerne for beskatning af avancen ved salg af fast ejendom. Af EBL § 4 fremgår det, hvorledes avancen gøres op. Overordnet set sker dette ved, at forskellen mellem anskaffelsessummen og afståelsessummen opgøres. Anskaffelsessummen opgøres efter EBL § 4, stk. 2 og 3. Efter stk. 2 opgøres anskaffelsessummen som anskaffelsessummen omregnet til kontantværdi, hvor den kontante del af anskaffelsessummen sammenlægges med kursværdien af gældsposterne på anskaffelsestidspunkt (Skatteministeriet, 2019). Stk. 3 anvendes kun, hvis ejendommen er erhvervet før den 19. maj 1993. Her opgøres anskaffelsessummen på en af følgende måder:

1. Ejendomsværdien pr. 1. januar 1993 med et tillæg på 10 pct.
2. Ejendomsværdien pr. 1. januar 1993 med et tillæg på 10 pct. samt med et tillæg opgjort som halvdelen af forskellen mellem værdien pr. 1. januar 1993 og værdien pr. 1. januar 1996 (Skatteministeriet, 2019).

Afståelsessummen opgøres efter EBL § 4, stk. 4. Afståelsessummen omregnes til kontantværdi. Denne bliver beregnet ved at den kontante del af afståelsessummen lægges sammen med

kursværdien af de overtagne gældsposter på afståelsestidspunktet, medmindre kursen er under 100 (Skatteministeriet, 2019).

Når avancen skal opgøres, kan anskaffelsessummen forhøjes med 10.000 kr. for anskaffelsesåret og for hvert efterfølgende kalenderår, dog ikke for afståelsesåret jf. EBL § 5. Man skal dog være opmærksom på, at for ejendomme, der er omfattet af EBL § 4, stk. 3, er tillægget fra og med 1993. For landbrugsejendomme gælder EBL § 5 A. Her reguleres anskaffelsessummen for hvert påbegyndt kalenderår gennem hele ejerperioden. Første gang i det første hele kalenderår i ejerperioden samt i afståelsesåret (Skatteministeriet, 2019).

Avancen kan være skattefri, hvis afståelsen er omfattet af parcelhusreglen. Der kan ske et skattefrit salg, hvis ejeren af ejendommen eller dennes husstand har boet i ejendommen i hele eller en del af ejerperioden. Ejendommen skal være et en- eller tofamilieshus eller en ejerlejlighed jf. EBL § 8. Herudover gælder, at grundarealet skal være mindre end 1.400 kvm, eller der ikke skal kunne udstykkes grund til selvstændig bebyggelse, eller at en udstykning ifølge erklæring fra Told- og Skatteforvaltningen vil medføre en værdiforringelse på mere end 20 pct. af restarealet eller den bestående bebyggelse. Skattepligtige ejendomme vil typisk være fritidshuse, udlejningsejendomme, ubebyggede grunde og erhvervsejendomme (Skatteministeriet, 2019).

I EBL § 6 A findes der regler om genanbringelse af ejendomsavance. En genanbringelse vil udskyde beskatningen. Den skattepligtige vil ved erhvervelse af en ny ejendom kunne udskyde beskatningen af avancen på den afståede ejendom. Dette sker ved, at anskaffelsessummen på den nyerhvervede ejendom nedsættes med et beløb svarende til den skattepligtige avance på den afståede ejendom. Før regler kan benyttes, skal både den afståede og den nyerhvervede ejendom være erhvervsejendom (Skatteministeriet, 2019). Genanbringelse af ejendomsavance vil ikke blive bearbejdet yderligere i opgaven, da det ikke er relevant for casen.

6.3. Succession som skatteudskydningsmekanisme

6.3.1. Successionsbegrebets indhold

Skattemæssig succession er et essentielt begreb at forstå og være i stand til at benytte, når der skal ske generationsskifte af en virksomhed. Succession er særligt relevant for virksomheder, der ønskes videreført til næste generation, da der her oftest er et ønske om at tilgodese familien og holde likviditetsbelastningen nede. Succession giver mulighed herfor, da succession

udskyder avancebeskatningen, således erhververen beskattes af overdragerens avance, når erhververen realiserer virksomheden (Skat, 2026).

Når avancebeskatningen udskydes, vil overdrageren ikke skulle afregne skat i forbindelse hermed. Overdragelsen udløser dermed intet likviditetsbehov. Overdragelsen kan f.eks. ske ved gave eller ved etablering af anfordringsgældsbrev. Struktureres overdragelsen ved gave, vil kun afregningen af gaveafgift have et likviditetstræk. Ved overdragelse med etablering af anfordringsgældsbrev, vil generationsskiftet kunne gennemføres helt uden likviditetstræk. Muligheden for succession letter dermed ejerskiftet.

Der findes mange muligheder, hvorefter man kan succedere i andres skattemæssige stilling. Af relevans for denne opgave er successionsmuligheden i KSL § 33 C. Denne paragraf indeholder regler vedrørende overdragelse af erhvervsvirksomhed i levende live med succession. Her er der mulighed for at overdrage en hel erhvervsvirksomhed eller en ideel andel af en erhvervsvirksomhed. Paragraffen giver ikke mulighed for at overdrage enkeltaktiver (Skat, 2026).

6.3.2. Betingelser for succession

Før successionsreglerne kan anvendes, skal en række betingelser være opfyldt. Er blot én betingelse ikke opfyldt, bortfalder muligheden for succession. I afsnittet redegøres der for successionsbetingelserne.

Betingelserne for succession fremkommer i det væsentligste af KSL §§ 33 C - 33 D, BAL § 12 a samt L 123 (Forslag til lov om ændring af boafgiftsloven, aktieavancebeskatningsloven og forskellige andre love).

Overdragelse med succession kan ske til en eller flere personer i den fastlagte personkreds jf. KSL § 33 C, stk. 1. Denne omfatter som udgangspunkt børn, børnebørn, søskende, disses efterkommere og en eventuel samlever (Skatteministeriet, 2024). Fra 1. januar 2027 anses søskende ligeledes som nær familie i relation til gaveafgiftsreglerne (Folketinget, 2025).

Herudover skal overdragelsen være fuldt skattepligtig til Danmark på overdragelsestidspunktet jf. KSL § 1 (Skat, 2026). Denne betingelse er til for at sikre, at Danmark ikke mister beskatningsretten ved overdragelsen. Den danske stat skal ikke være ringere stillet efter gennemførelsen af overdragelsen end før. Successionsreglerne kan af denne grund ikke benyttes, hvis erhververen er bosat og skattepligtig i udlandet.

Der skal være tale om en hel erhvervsvirksomhed, en af flere erhvervsvirksomheder, en ideel andel af en erhvervsvirksomhed eller en andel som i sig selv udgør en erhvervsvirksomhed. Vurderingen foretages på overdragelsestidspunktet. Der er ingen nedre grænse for, hvor stor en ejerandel i virksomheden, som overdrageren skal have, før succession er berettiget (Skat, 2026). Der skal være tale om en aktiv erhvervsvirksomhed. Det vil sige, at virksomheder, hvor aktiviteten primært består af passiv kapitalanbringelse, ikke vil kunne overdrages med succession. Anset for passiv kapitalanbringelse er virksomheder, som i det primære beskæftiger sig med finansielle aktiver, værdipapirer, kontanter eller lignende. Efter indførelsen af L 123 blev der indført en undtagelse af stor betydning. Nu kan aktive udlejningsvirksomheder, som drives således, også anvende successionsreglerne uden at komme i karambolage med pengetankreglen i ABL § 34, stk. 7. Reglen er gældende fra den 1. januar 2025 (Folketinget, 2025).

6.3.3. Særligt om fast ejendom

I det følgende redegøres der for virkningen af succession for fast ejendom.

For ejendomme omfattet af EBL gælder, at successionsreglerne kan anvendes på den del af ejendommen, som indgår i overdragerens erhvervsvirksomhed. Er over halvdelen af ejendommen anvendt i erhvervsvirksomheden, kan der succederes i hele ejendomsavancen jf. KSL § 33 C, stk. 1. Ved definitionen af erhvervsvirksomhed henvises der til afsnittet herover (6.3.2.), hvor der redegøres for at udlejningsejendomme nu også kan udgøre erhvervsvirksomhed. Herudover udgør landbrugs- og skovejendom erhvervsmæssig virksomhed. Det vil sige, at over 50 pct. af ejendommen skal vedrøre drift af virksomhed eller udlejning af fast ejendom, som anses for at udgøre aktiv erhvervsvirksomhed eller landbrugs- og skovejendom (Skatteministeriet, 2024). I SKM2014.751.SR gav Skatterådet medhold i, at der kunne succederes i hele ejendomsavancen, da halvdelsreglen var opfyldt, da 51,67 pct. af ejendommen vedrørte landbrugsvirksomhed. Den resterende andel vedrørte stuehus, hvor overdrager selv havde bolig samt ni udlejningsboliger. Vurderingen foretages for hver enkelt ejendom (Skat, 2014).

Adgangen til succession i ejendomsavance er yderligere begrænset, da ejendomme omfattet af EBL §§ 8 eller 9, stk. 1, 1. pkt. ikke kan succederes i. Dette skyldes, at disse ejendomsavancer er skattefrie, hvormed der ikke er en reel skat, som kan succederes i. Succession heri vil dermed ikke medføre en skatteudskydelse, men et reelt bortfald af skatten (Stoklund, Forslag til Lov om ændring af boafgiftsloven, aktieavancebeskatningsloven og forskellige andre love, 2025, s. 23). EBL § 8 omfatter en- eller tofamiliehuse samt ejerlejligheder, hvor ejeren eller dennes

husstand har haft bolig. EBL § 9, stk. 1, 1. pkt. omfatter stuehuset på en landbrugs- eller skov- ejendom (Skatteministeriet, 2019).

6.3.4. Retsvirkning

Ved succession indtræder erhververen i overdragerens skattemæssige stilling. Dette medfører, at erhverver overtager anskaffelsessummer, -tidspunkter og -hensigter. Er en ejendom, der overdrages med succession, af overdrager f.eks. anskaffet i spekulationsøjemed, så anses ejendommen også som anskaffet i spekulationsøjemed af overtager, selvom dennes reelle hensigt var en anden jf. KSL § 33 C, stk. 2. Overdrageren beskattes ikke af avancen (Skat, 2026). Beskatningen udskydes i stedet til, at erhververen senere realiserer virksomheden. Dette kunne f.eks. være ved, at virksomheden sælges til tredjepart. Staten bevarer sin beskatningsret, men opkræver først skatten på et senere tidspunkt. Der opstår herved en latent skat.

Overdrages et aktiv med tab, sker der dog realisationsbeskatning af dette enkelt aktiv. Her skal tabet fradrages i overdragerens skattepligtige indkomst. Erhververen indtræder ikke i overdragerens skattemæssige stilling, og anskaffelsessummer, -tidspunkter og -hensigter opgøres efter, hvad der er gældende ved overdragelsen jf. KSL § 33 C, stk. 3 (Skatteministeriet, 2024).

Før successionsmuligheden kan gøres gældende, skal overdrageren senest ved indsendelse af oplysningerne efter SKL § 2 til told- og skatteforvaltningen oplyse om, at der er truffet beslutning om anvendelse af successionsreglerne jf. KSL § 33 C, stk. 7 (Skatteministeriet, 2024).

6.3.5. KSL § 33 D mod KSL § 33 C

Ved overdragelse med succession udskydes beskatningen som tidligere nævnt. Det vil sige, at erhververen overtager en latent skat fra overdrageren. Den latente skat kan beregnes efter to forskellige metoder. Her kan enten beregnes en passivpost jf. KSL § 33 D eller der kan opgøres en udskudt skat. Reglerne om beregning af passivpost kan udelukkende bruges, hvis overdragelsen helt eller delvist er sket ved gave. Det er underordnet om overdragelsen er sket med succession eller ej, blot overdragelsen kunne være sket med succession (Skat, 2026). Opgørelse af udskudt skat kan altid benyttes. Man kan ikke kombinere de to metoder jf. SKM2008.876.LSR (Skat, 2008). Skatteyder skal benytte den metode, som giver det største nedslag (Skat, 2026).

6.3.5.1. Passivpost

Der beregnes passivpost på grundlag af den avance, der succederes i jf. KSL § 33 D, stk. 2.

Passivposten er et udtryk for, at aktivets værdi reelt er mindre værd end den umiddelbare handelsværdi, eftersom erhverver overtager den latente skat og heraf skattebyrden for overdrageren. Den beregnede passivpost nedsætter grundlaget for beregningen af gaveafgiften jf. BAL § 28. Passivposten udgør 30 pct. af den fortjeneste, som ville have været realiseret ved salg jf. KSL § 33 D, stk. 3. Dette gælder, hvis fortjenesten ikke er aktieindkomst. Er fortjenesten aktieindkomst, udgør passivposten i stedet 22 pct. af fortjenesten. Fortjenesten opgøres som den lavest mulige skattemæssige fortjeneste, som ville have været realiseret ved salg på overdragelsestidspunktet jf. KSL § 33 D, stk. 2. Opgør Told- og Skatteforvaltningen passivposten, er denne som udgangspunkt bindende jf. KSL § 33 D, stk. 7 (Skatteministeriet, 2024).

6.3.5.2. Udskudt skat

Opgørelse af udskudt skat er en praksisskabt metode. Udskudt skat anses for værende en eventualforpligtelse. Her gives der nedslag i købsprisen for værdien af den overtagne udskudte skat af de aktiver og passiver, som overtages jf. KSL § 33 C. Beregningen af den udskudte skat skal ske for det enkelte aktiv og efter en konkret vurdering. Her skal der tages højde for aktivets art, reelle værdiforringelse og forventede levetid. Der skal desuden tages højde for markedsrenten på overdragelsestidspunktet og udsigten til, hvornår den udskudte skat vil blive realiseret. Det vil sige, at den udskudte skat ikke blot kan værdiansættes til kurs 100, men skal værdiansættes til en lavere kurs. Der skal dermed bruges en tilbagediskonteringsmodel. I denne vil der uundgåeligt indgå et skøn, da ejertiden af aktiver f.eks. aldrig kan forudsiges præcist. Opgørelse af udskudt skat er behandlet i SKM2008.876.LSR (Skat, 2008).

6.4. Gaveafgiftsberegning efter boafgiftsloven

Gaveafgiftsreglerne har en stor betydning for generationsskifter, idet gaveafgiften udgør den primære likviditetsmæssige belastning i den forbindelse.

Gaveafgiften er fastsat til 15 pct. jf. BAL § 23 (Skatteministeriet, 2023). Gaveafgiften er med L 123 nedsat til 10 pct. for overdragelse af erhvervsvirksomheder som arv eller gave til nær

familie. Nedsættelsen af gaveafgiften er gældende fra den 1. oktober 2024. Formålet med nedsættelsen af gaveafgiften er at øge incitamentet til at gennemføre et generationsskifte (Folketinget, 2025; Stoklund, Forslag til Lov om ændring af boafgiftsloven, aktieavancebeskatningsloven og forskellige andre love, 2025, s. 11).

Den nedsatte gaveafgift vil blive forankret i BAL § 23 a, stk. 4 (Skatteministeriet, 2025).

Betingelserne for at kunne benytte den nedsatte gaveafgift findes i BAL § 23. Betingelsen omfatter, at der skal være tale om en aktiv erhvervsvirksomhed, overdragelsen skal ske til personkredsen defineret i BAL § 22, erhververen skal beholde ejerskabet i mindst tre år efter overdragelsestidspunktet, og at betingelserne for succession er opfyldt (Skatteministeriet, 2023).

Gaveafgiften skal beregnes ud fra gaveafgiftsgrundlaget. Gaveafgiftsgrundlaget udgøres af værdien af erhvervsvirksomheden fratrukket en eventuel værdi af beregnet passivpost. Værdien af erhvervsvirksomheden skal som udgangspunkt fastsættes til handelsværdi jf. BAL § 27. Findes der ingen objektiv handelsværdi, må værdien fastsættes efter et skøn. Der har tidligere ikke været retskrav på anvendelse af en bestemt model. En model har dermed tidligere kun kunne anvendes, hvis den pålideligt kunne fastsætte en værdi svarende til handelsværdien (Stoklund, Forslag til Lov om ændring af boafgiftsloven, aktieavancebeskatningsloven og forskellige andre love, 2025, s. 12). Med L 123 er der kommet retskrav på anvendelse af en skematisk værdiansættelsesmetode. Metoden kan anvendes ved generationsskifte af aktive erhvervsvirksomheder mellem nærtstående. Metoden går overordnet ud på at fastsætte en værdi ud fra virksomhedens egenkapital efter nogle bestemte reguleringer, og med et tillæg af en beregnet kapitaliseret merindtjening på baggrund af historiske resultater samt nogle øvrige reguleringer. Af relevans for opgaven er en af reguleringerne til egenkapitalen. Her skal fast ejendom måles ud fra en af tre mulige metoder. Den første metode er handelsværdi. Den anden metode er ejendomsværdien fastsat efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 11, og den sidste metode er dagsværdi efter ÅRL, bilag 1, D, nr. 2 (Stoklund, Forslag til Lov om ændring af boafgiftsloven, aktieavancebeskatningsloven og forskellige andre love, 2025, s. 14-15). Værdiansættelse af fast ejendom er gennemgået yderligere i opgavens afsnit 6.1.

Den skematiske værdiansættelsesmetode vil blive forankret i BAL § 12 a (Skatteministeriet, 2025).

7. Analyse af generationsskiftets mulige strukturer

I det følgende vil det blive analyseret, hvorledes generationsskiftet kan finde sted. Indledningsvist opstilles den case, som opgaven tager udgangspunkt i. Herefter foretages en beregning for alle mulige overdragelsesmetoder, som omfatter succession via KSL § 33 D, succession via KSL § 33 C og realisation med fuld beskatning. Afslutningsvist vil de tre metoder sammenholdes. Det skal understreges, at afsnittet ikke vil forholde sig til, hvilken metode der skal eller kan benyttes. Dette bearbejdes i opgavens afsnit 9.

7.1. Casens faktiske omstændigheder

Opgaven vil tage udgangspunkt i en fiktiv case. I det følgende afsnit foretages en casegennemgang, som vil klæde læseren på til at forstå opgavens senere indhold.

Casen tager udgangspunkt i en 70-årig forælder bosiddende i Herning. Forælderen er ugift og driver en ejendomsvirksomhed i personligt regi. Virksomheden består af tre udlejningsejendomme beliggende i henholdsvis Aarhus, København og Herning. Forælderen ejer 100 pct. af ejendommene i Aarhus og København. Ejendommen i Herning ejer han en tredjedel af. Forælderen har et ønske om at gå på pension og vil i den forbindelse overdrage sin virksomhed til sit barn. Overdragelsen påtænkes at gennemføres som gave, hvor hele virksomheden overdrages samlet til barnet.

Forælderen anskaffede ejendommen i Aarhus i 2000 til en anskaffelsessum på 6 mio.kr. (Bilag 3). I ejendommen er der 10 selvstændige treværelseslejligheder, som hver er på 80 kvadratmeter. Lejlighederne udlejes til beboelse. Forælderen anskaffede ejendommen i Aarhus, da han på dette tidspunkt havde et betydeligt indestående ved hans pengeinstitut, som han ønskede at forvalte anderledes. Opsparingen stammede fra hans lønindkomst fra sit arbejde som ingeniør. Forælderen anså Aarhus som en oplagt mulighed, da flere mennesker begyndte at flytte til byen bl.a. for at studere. Aarhus lå desuden tæt på forælderen bopæl i Herning, hvilket forælderen betragtede som en betydelig fordel. I 2010 blev taget skiftet, da det gamle tag indeholdt asbest. Det nye tag kostede 900 t.kr. Hele beløbet blev aktiveret.

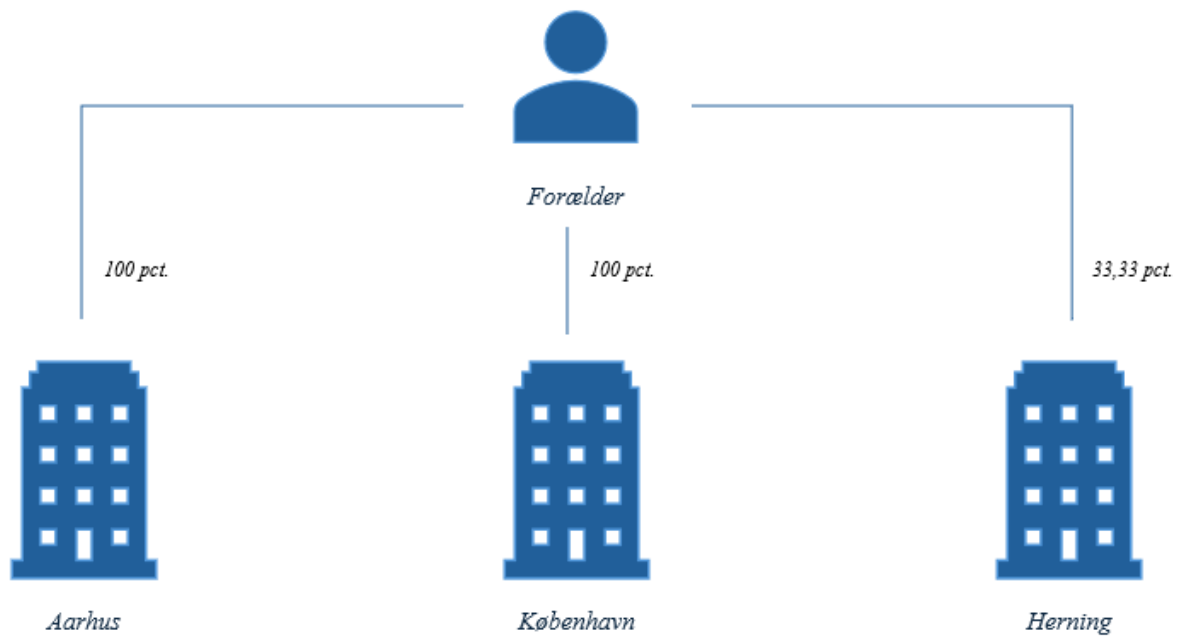
Efter nogle år gik driften af ejendommen i Aarhus så godt, at forælderen ønskede at ekspandere. Eftersom ejendommen i Aarhus gik fremragende, turde forælderen godt anskaffe en ejendom

lidt længere væk fra hans bopæl, hvorfor valget faldt på København. Forælderen anskaffede derfor i 2004 en ejendom i København til en sum på 12,6 mio.kr. (Bilag 3). Ejendommen består af 10 selvstændige toværelseslejligheder af 70 kvadratmeter. Disse lejligheder udlejes ligeledes til beboelse. For at fremtidssikre ejendommen valgte forælderen i 2018 at eftermontere en elevator i ejendommen. Den nye elevator kostede 1,2 mio.kr. Hele beløbet blev aktiveret.

Forælderen har haft en professionel ejendomsadministrator til at stå for den daglige drift af ejendommene i Aarhus og København, herunder opkrævning af husleje og håndtering af til- og fraflyttere. Ejendomsadministratoren blev tilknyttet, da forælderen ønskede at beholde sit ingeniørarbejde i Herning. Forælderen træffer dog alle væsentlige beslutninger vedrørende ejendommene. Det er f.eks. ham, der har truffet beslutningen om at udskifte taget i Aarhus og eftermontere en elevator i København. Forælderen har ligeledes haft et ønske om at holde øje med driften og standen af ejendommene, hvorfor forælderen har besøgt ejendommen i Aarhus en gang i ugen siden anskaffelsen, og ejendommen i København en gang i måneden siden anskaffelsen. Ejendommen i København er blevet besøgt mindre, som følge af at transporten til København tager tre timer, hvor transporten til Aarhus kun tager en time. Forælderen har desuden et barnebarn, der studerer i Aarhus, hvorfor han naturligt besøger denne by mere hyppigt.

Efter nogle år med de to ejendomme med ekstern ejendomsadministrator, fik forælderen blod på tanden. Han ønskede selv at stå for administrationen af en ejendom. For at dette kunne lade sig gøre, besluttede han sig for at købe en ejendom i Herning, da han selv boede i denne by. Forælderen havde talt så meget om hans ejendomsvirksomhed på hans arbejde, at to af hans gode kollegaer også ønskede at være med, da forælderen fortalte om den nye ejendom. I 2010 anskaffede han derfor ejendommen i Herning til 8,1 mio.kr. (Bilag 3). Forælderen ejer en tredjedel af ejendommen. Ejendommen består af 10 selvstændige toværelseslejligheder af 90 kvadratmeter. Disse lejligheder udlejes ligeledes til beboelse. Opgangen til lejlighederne var helt slidt ned bl.a. med løse brædder. I 2011 besluttede forælderen sig derfor for at gennemføre en totalrenovering af opgangen. Forælderen tog denne beslutning alene, da han og hans to medejere havde aftalt, at forælderen helt og holdent skulle stå for driften og træffe alle beslutninger, store som små, relateret til ejendommen på egen hånd. Totalrenoveringen af opgangen kostede 300 t.kr. Hele beløbet blev aktiveret.

Ejerstrukturen er illustreret nedenfor.



Forælderen ønsker som tidligere nævnt nu (2025) at foretage et generationsskifte af ejendomsvirksomheden. I denne forbindelse har forælderen haft en valuar til at vurdere ejendommens værdi. Valuaren værdiansatte ejendommen i Aarhus til 32 mio.kr., ejendommen i København til 37,1 mio.kr. og ejendommen i Herning til 26,1 mio.kr. (Bilag 3). Værdiansættelsen svarer til den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. januar 2025.

Casens forudsætninger (opsummeret)			
	Aarhus	København	Herning
Anskaffelsessår	2000	2004	2010
Ejerandel	100 pct.	100 pct.	33,33 pct.
Daglig drift	Ekstern administrator	Ekstern administrator	Forælder
Anskaffelsessum	6.000.000 kr.	12.600.000 kr.	8.100.000 kr.
Forbedringer	900.000 kr. i 2010	1.200.000 kr. i 2018	300.000 kr. i 2011
Værdiansættelse	32.000.000 kr. i 2025	37.100.000 kr. i 2025	26.100.000 kr. i 2025

7.2. Passivpost efter KSL § 33 D

I det følgende skitseres, hvorledes et generationsskifte ville se ud, når KSL § 33 D benyttes. Generationsskiftet tager udgangspunkt i opgavens case. Først vil ejendommenes ejendomsavancer opgøres. Disse udgør grundlaget for opgørelsen af passivposten. Herefter vil passivposten beregnes, og afslutningsvist vil der foretages en opgørelse af gaveafgiften.

Casen tager udgangspunkt i tre investeringsejendomme. Beskatning ved afståelse sker af denne grund efter reglerne i EBL. Opgørelsen af ejendomsavancen sker med udgangspunkt i anskaffelsessummen med tillæg af handelsomkostninger. Herudover er der et fast årligt tillæg på 10 t.kr. jf. EBL § 5, stk. 1. Der gives tillæg i anskaffelsesåret, men ikke i afståelsesåret. Udover det årlige tillæg på 10 t.kr. gives der tillæg for de faktiske årlige udgifter til vedligeholdelse og forbedring, som overstiger 10 t.kr. jf. EBL § 5, stk. 2 (Skatteministeriet, 2019).

Ejendommen i Aarhus blev anskaffet i 2000 for 6.000.000 kr. Opgaven har som forudsætning, at der ingen handelsomkostninger var i forbindelse med handlen, hvormed der ikke gives et tillæg herfor. Der gives tillæg jf. EBL § 5, stk. 1 fra år 2000 til og med år 2024, hvilket svarer til 25 år. Der gives ikke tillæg i 2025, da dette er afståelsesåret. Det samlede tillæg udgør dermed 250.000 kr.² Prisen for det nye tag udgjorde 900.000 kr. Der skal trækkes 10 t.kr. fra dette beløb, hvormed anskaffelsessummen forhøjes med 890.000 kr. Dette giver netto en anskaffelsessum på 7.140.000 kr.

Ejendommen i København blev anskaffet for 12.600.000 kr. i 2004. Opgaven forudsætter her ligeledes, at der ingen omkostninger var i forbindelse med handlen. Tillægget jf. EBL § 5, stk. 1 gives fra årene 2004 til og med 2024, hvormed det samlede tillæg udgør 210.000 kr.³ I 2018 blev der installeret en elevator til en pris på 1.200.000 kr. Dette giver et tillæg til anskaffelsessummen på 1.190.000 kr. Den samlede anskaffelsessum netto udgør herefter 14.000.000 kr.

Ejendommen i Herning blev anskaffet for 8.100.000 kr. i 2010, hvoraf vores nuværende ejers andel af anskaffelsessummen er 2.700.000 kr.⁴ Opgaven forudsætter også her, at der ingen omkostninger var i forbindelse med handlen. Tillægget jf. EBL § 5, stk. 1 gives fra årene 2010 til og med 2024, hvormed det samlede tillæg udgør 150.000 kr.⁵ Eftersom tillægget gives pr. ejendom, er forælderen andel af tillægget 50.000 kr.⁶ I 2011 blev opgaven totalrenoveret. Dette

² $10.000 * (2025 - 2000) = 250.000$

³ $10.000 * (2025 - 2004) = 210.000$

⁴ $8.100.000 / 3 = 2.700.000$

⁵ $10.000 * (2025 - 2010) = 150.000$

⁶ $150.000 / 3 = 50.000$

kostede i alt 300.000 t.kr. Dette giver et tillæg til anskaffelsessummen på 290.000 kr., hvoraf forælderen's andel er 96.667 kr.⁷ Forælderen's andel af anskaffelsessummen netto udgør herefter 2.846.667 kr.

Opgørelse af anskaffelsessum			
	Aarhus	København	Herning
Købspris år 2000/2004/2010	6.000.000	12.600.000	2.700.000
10 t.kr.'s tillæg	250.000	210.000	50.000
Vedligeholdelse/forbedring over 10 t.kr. pr. år	890.000	1.190.000	96.667
Anskaffelsessum netto	7.140.000	14.000.000	2.846.667

Afståelsessummen skal omregnes til kontantværdi jf. EBL § 4, stk. 4 (Skatteministeriet, 2019). Herudover er der fradrag for salgsomkostninger jf. Den juridiske vejledning C.H.2.1.8.3 (Skat, 2026). I casen er der ingen gæld. Der er ej heller nogle salgsomkostninger. Dette medfører, at afståelsessummerne for ejendommene udgør den fastsatte værdiansættelse i 2025. Afståelsessummen for ejendommen i Aarhus er dermed 32.000.000 kr. og afståelsessummen for ejendommen i København er 37.100.000 kr. For ejendommen i Herning er den samlede afståelsessum 26.100.000 kr., hvoraf forælderen's andel udgør 8.700.000 kr.⁸

Ejendomsavancen opgøres som forskellen mellem den omregnede afståelsessum og den regulerede anskaffelsessum jf. EBL § 4, stk. 1 (Skatteministeriet, 2019). Dette resulterer i en ejendomsavance på 24.860.000 kr. for ejendommen i Aarhus, en ejendomsavance på 23.100.000 kr. for ejendommen i København og en ejendomsavance på 5.853.333 kr. for ejendommen i Herning.

Opgørelse af ejendomsavance			
	Aarhus	København	Herning
Kontantomregnet afståelsessum	32.000.000	37.100.000	8.700.000
Reguleret anskaffelsessum	-7.140.000	-14.000.000	-2.846.667
Ejendomsavance	24.860.000	23.100.000	5.853.333

I denne håndtering af generationsskiftet tages der som sagt udgangspunkt i, at generationsskiftet foretages med udgangspunkt i KSL § 33 D vedrørende passivpost. Passivposten beregnes af den fortjeneste, som ville være realiseret, hvis generationsskiftet ikke var foretaget med brug af successionsreglerne jf. KSL § 33 D, stk. 2. Passivposten svarer til 30 pct. af fortjenesten, hvis fortjenesten ved realisering ville have været beskattet som andet end aktieindkomst jf. KSL § 33 D, stk. 3 (Skatteministeriet, 2024). Det vil sige, at passivposten svarer til 30 pct. af

⁷ 290.000 / 3 = 96.667

⁸ 26.100.000 / 3 = 8.700.000

ejendomsavancen. Passivposten udgør herefter 7.458.000 kr. for ejendommen i Aarhus, 6.930.000 kr. for ejendommen i København og 1.756.000 kr. for ejendommen i Herning. Den samlede passivpost udgør 16.144.000 kr.

Opgørelse af passivpost				
	Aarhus	København	Herning	SUM
Ejendomsavance (grundlag)	24.860.000	23.100.000	5.853.333	
Skattesats	30%	30%	30%	
Passivpost	7.458.000	6.930.000	1.756.000	16.144.000

Casen forudsætter, at hele ejendomsvirksomheden overdrages ved gave. Gavens værdi skal nedsættes med den beregnede passivpost jf. KSL § 33 D, stk. 1. Der skal beregnes gaveafgift af gaver til børn jf. BAL § 23, stk. 1 (Skatteministeriet, 2023). Der gives et nedslag på 76.900 kr. i 2025 jf. BAL § 22, stk. 1. Dette medfører, at den afgiftspligtige gave udgør 61.579.100 kr.

Efter vedtagelsen af L 123 er gaveafgiften nedsat fra 15 pct. til 10 pct. ved overdragelse af erhvervsvirksomheder ved gave mellem den nære familie (Folketinget, 2025). Gaveafgiften beregnes derfor som 10 pct. af gaveafgiftsgrundlaget. Gaveafgiften er beregnet til 6.157.910 kr.

Opgørelse af gavens værdi	
Værdi af ejendom i Aarhus	32.000.000
Værdi af ejendom i København	37.100.000
Værdi af ejendom i Herning	8.700.000
Ejendomsvirksomhedens samlede værdi	77.800.000
Nedslag efter BAL § 22, stk. 1	-76.900
Nedslag for passivpost	-16.144.000
Gaveafgiftsgrundlag	61.579.100
	10%
Gaveafgift	6.157.910

Herefter succederer barnet i forældrens anskaffelsessum, -tidspunkt og forbedringsudgifter.

Barnets værdier er dermed således:

Anlægskartotek			
	Aarhus	København	Herning
Anskaffelsesår	2000	2004	2010
Anskaffelsessum	6.000.000	12.600.000	2.700.000
Forbedringsår	2010	2018	2011
Forbedringer	900.000	1.200.000	100.000

7.2.1. Følsomhedsanalyse

Med ændringscirkulære nr. 9792 af 27. september 2021, som ændrer cirkulær nr. 185 af 17. januar 1982, gives der mulighed for at overdrage fast ejendom til +/- 20 pct. af den offentlige ejendomsvurdering (Skatteministeriet, 2021). Eftersom opgavens fastlagte værdier for de tre ejendomme i 2025 svarer til den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. januar 2025, gives der mulighed for at overdrage ejendommene med et fradrag eller tillæg på 20 pct. Eftersom overdragelsen sker ved gave, er der udelukkende incitament til at overdrage ejendommen med et afslag på 20 pct. af den offentlige ejendomsvurdering. Dette skyldes, at en overdragelse til en lavere værdiansættelse vil reducere ejendomsavancen, passivposten og gaveafgiften. Den skat, som skal betales her og nu, vil blive reduceret, således at generationsskiftets likviditetstræk mindskes.

Nedslaget i værdiansættelsen af ejendommene vil medføre, at ejendomsavancerne bliver henholdsvis 18.460.000 kr. for Aarhus, 15.680.000 kr. for København og 4.113.333 kr. for Herning. Nedslaget på 20 pct. vil medføre, at summen af ejendomsavancerne på de tre ejendomme vil falde med 28,91 pct. i forhold til, hvis den oprindelige værdiansættelse, svarende til den offentlige ejendomsvurdering, lagde til grund for overdragelsen.

Passivposten vil blive 5.538.000 kr. for Aarhus, 4.704.000 kr. for København og 1.234.000 kr. for Herning. Den samlede passivpost vil ligeledes falde med 28,91 pct. i forhold til, hvis den oprindelige værdiansættelse, svarende til den offentlige ejendomsvurdering, lagde til grund for overdragelsen.

Den samlede gaveafgift vil blive 5.068.710 kr., hvilket svarer til et fald på 17,69 pct. i forhold til, hvis den oprindelige værdiansættelse, svarende til den offentlige ejendomsvurdering, lagde til grund for overdragelsen. Grunden til at gaveafgiften falder procentvis mindre end ejendomsavancen og passivposten skyldes, at denne ikke er påvirket af anskaffelsessummen netto. Anskaffelsessummen er en fast værdi, som ikke er påvirket af, hvilken værdiansættelse der benyttes. Ved et fald i afståelsessummen vil forholdet mellem afståelsessum og anskaffelsessum blive procentvist mindre, hvilket medfører et procentvist større fald. Gaveafgiften er ikke påvirket af faste værdier, hvormed faldet umiddelbart burde være 20 pct., altså det samme som afståelsessummen er påvirket af. Gaveafgiften beregnes dog af et grundlag, hvor der er givet nedslag for passivposten. Da denne er faldet procentvist mere end de 20 pct., vil det medføre at grundlaget bliver procentvist højere, hvormed gaveafgiften vil falde med mindre end de oprindelige 20 pct.

Eftersom anskaffelsessummen procentvist udgør en større andel ved -20 pct.-metoden end ved den oprindelige metode, vil nedslaget have størst indvirkning på ejendomsavancen og passivposten.

Nedenfor fremkommer et opsamlingsdiagram, hvor den procentvise ændring også fremgår. Diagrammet er udarbejdet dels ud fra beregningerne i afsnit 7.2. og dels ud fra beregningerne vedhæftet som bilag 4.

Oversigt				
	Oprindelig værdiansættelse	Nedslag på 20 pct.	Procentvis ændring	
Ejendomsavance				
Aarhus	24.860.000	18.460.000	-25,74%	
København	23.100.000	15.680.000	-32,12%	
Herning	5.853.333	4.113.333	-29,73%	
SUM	53.813.333	38.253.333	-28,91%	
Passivpost				
Aarhus	7.458.000	5.538.000	-25,74%	
København	6.930.000	4.704.000	-32,12%	
Herning	1.756.000	1.234.000	-29,73%	
SUM	16.144.000	11.476.000	-28,91%	
Gaveafgift				
I alt	6.157.910	5.068.710	-17,69%	

7.3. Udskudt skat efter KSL § 33 C

I det efterfølgende afsnit illustreres det, hvordan et generationsskifte kan se ud med succession efter KSL § 33 C. Der tages igen udgangspunkt i casen, som er tidligere beskrevet i opgaven. I beregningen genbruges ejendomsavanceberegningen fra afsnittet vedrørende generationsskifte efter KSL § 33 D med passivpost.

Beregningen tager udgangspunkt i en case vedrørende tre investeringsejendomme, som skal generationsskiftes fra forælder til barn. Af denne grund skal der ske beskatning ved afståelse af ejendommene jf. reglerne i EBL. Ejendomsavancen er opgjort efter de gældende regler på området, hvor der sker tillæg for handelsomkostninger, 10.000 kr. jf. EBL § 5, stk. 1. Dog ikke i afståelsesåret. Forbedringer foretaget på ejendommene i brugstiden tillægges tilmed jf. EBL § 5, stk. 2 (Skatteministeriet, 2019). Med baggrund i dette kan ejendomsavancen opgøres på samme måde og med samme forudsætninger som i opgavens afsnit 7.1 vedrørende KSL § 33 D. Avancerne er nærmere fremvist nedenfor.

Opgørelse af anskaffelsessum			
	Aarhus	København	Herning
Købspris år 2000/2004/2010	6.000.000	12.600.000	2.700.000
10 t.kr.'s tillæg	250.000	210.000	50.000
Vedligeholdelse/forbedring over 10 t.kr. pr. år	890.000	1.190.000	96.667
Anskaffelsessum netto	7.140.000	14.000.000	2.846.667

Opgørelse af ejendomsavance			
	Aarhus	København	Herning
Kontantomregnet afståelsessum	32.000.000	37.100.000	8.700.000
Reguleret anskaffelsessum	-7.140.000	-14.000.000	-2.846.667
Ejendomsavance	24.860.000	23.100.000	5.853.333

Som beskrevet tidligere i dette afsnit, tager generationsskiftet i dette eksempel udgangspunkt i KSL § 33 C. I forbindelse med overdragelsen fra forælder til barn skal den latente skat udregnes. Dette sker på baggrund af ejendomsavancen, som der vil blive succederet i. Den latente udskudte skat bruges som et nedslag i afståelsessummen, der er fastsat for ejendommene. Når KSL § 33 C benyttes, skal den latente udskudte skat opgøres for hvert enkelt aktiv, der er omfattet af overdragelsen med succession (Skat, 2026). I tabellen nedenfor er den latente skat udregnet for hver af de tre ejendomme, som overdrages til barnet.

Opgørelse af latent skat			
	Aarhus	København	Herning
Samlet ejendomsavance	24.860.000	23.100.000	5.853.333
Skat af ejendomsavancen (42%)	10.441.200	9.702.000	2.458.400
Latent udskudt skat	10.441.200	9.702.000	2.458.400

Der er beregnet en latent skat på 10.441.200 kr. for ejendommen i Aarhus, 9.702.000 kr. for ejendommen i København og til sidst 2.458.400 kr. for ejendommen i Herning. Summen af disse udgør grundlaget for skatten der skal succederes i ved overdragelsen. Når successionsreglerne i KSL § 33 C anvendes, skal der foretages en konkret vurdering af aktivernes værdiforringelse, forventede levetid og arten af aktiverne. Dette medfører, at den latente skat ikke blot kan værdiansættes til kurs 100. I stedet skal der fastlægges en lavere kurs og heraf en lavere værdiansættelse. Dette gøres via en tilbagediskontering. I tilbagediskonteringen skal markedsrenten efter skat indgå, og den forventede brugstid for erhververen af aktivet (Skat, 2026). Forudsætningerne i beregningen vil i mange tilfælde udgøre et skøn. Dette skyldes eksempelvis, at det sjældent er muligt på forkant at fastlægge, hvor lang tids ejerskab erhververen forventer at have af ejendommene.

I denne beregning er der forudsat en forventet brugstid på 20 år for barnet efter overtagelsen af de tre ejendomme. Dertil er der forudsat en markedsrente på 2,5 pct. før skat ud fra de nuværende markedsniveauer for de variable renter (Nykredit, u.d.). I tilbagediskonteringsudregningen af den latente skat, skal det bemærkes, at det er efter-skat-renten, der skal anvendes. Det betyder, at en markedsrente på 2,5 pct. før skat skal korrigeres til en rente efter hensyntagen til det almene rentefradrag. Rentefradragets skatteværdi opgøres ved brug af kommuneskatten fra ens bopæl, kirkeskatten og satsen for negativ kapitalindkomst. Dermed kan rentefradraget opgøres på følgende måde.

- Kommuneskat i Herning 25,4% (Skatteministeriet, u.d.)
- Kirkeskat 0,99%
- Sats for negativ kapitalindkomst 8% (Skatteministeriet, 2021)
- Rentefradraget = 34,39%

Efter-skat-renten kan dermed udregnes ved en tilbagediskontering af den latente skat.

$$2,5\% \times (1 - 0,3439) = 0,0164 \text{ eller } 1,64\%$$

Grundlaget for udregningen af kursværdien af den latente skat med en forventet brugstid på 20 år er nu opgjort. Dermed kan der foretages en beregning af den tilbagediskonterede latente skat.

Opgørelse af tilbagediskonteret latent skat				
	Aarhus	København	Herning	SUM
Efter-skat-rente	0,01640	0,01640	0,01640	
Latent udskudt skat	10.441.200	9.702.000	2.458.400	22.601.600
Den tilbagediskonterede latente skat	7.541.492	7.007.581	1.775.658	16.324.732
<i>Formel for tilbagediskontering:</i>	<i>((latent skat / (1 + efter-skat-rente)^20 år))</i>			
Kursværdien af den tilbagediskonterede latente skat	0,72	0,72	0,72	0,72

Af ovenstående beregning fremgår det, at kursværdien af den tilbagediskonterede latente skat er 72 pct. Det medfører, at den samlede korrigerede latente skat for de tre ejendomme udgør 16.324.732 kr. Den korrigerede latente skat danner grundlaget for det nedslag, som gives i den oprindelige afståelsessum. Den korrigerede afståelsessum er opgjort nedenfor.

Opgørelse af afståelsessum og gaveafgift				
	Aarhus	København	Herning	SUM
Oprindelig afståelsessum	32.000.000	37.100.000	8.700.000	77.800.000
Tilbagediskonteret latent skat	7.541.492	7.007.581	1.775.658	16.324.732
Korrigeret afståelsessum	24.458.508	30.092.419	6.924.342	61.475.268
Nedslag efter BAL § 22, stk. 1				-76.900
Gaveafgiftsgrundlag				61.398.368
				10%
Gaveafgift				6.139.837

Eftersom overdragelsen af ejendommene sker ved fuld gave, er gaveafgiftsgrundlaget udregnet. Denne udgøres af den korrigerede afståelsessum med nedslag efter BAL § 22, stk. 1. Gaveafgiftsgrundlaget er dermed beregnet til 61.398.368 kr. Herefter er der relevant at beregne gaveafgiften. Gaveafgiften er udregnet efter den nye vedtagelse i form af L 123, hvor gaveafgiften er blevet ændret fra 15 pct. til 10 pct. for overdragelse af erhvervsvirksomheder i den nære familie (Folketinget, 2025). Det resulterer i en gaveafgift på 6.139.837 kr.

7.3.1 Følsomhedsanalyse

Som nævnt tidligere i opgaven giver ændringscirkulære nr. 9792 af 27. september 2021, som ændrer cirkulær nr. 185 af 17. januar 1982, mulighed for at overdrage fast ejendom til +/- 20 pct. af den offentlige ejendomsvurdering. Værdierne for de tre ejendomme i 2025 svarer til den offentlige ejendomsvurdering. Overdragelsen sker med gave, hvilket giver et incitament til at overdrage ejendommen med et afslag i forhold til den offentlige ejendomsvurdering. Dette skyldes, at en sådan overdragelse vil belaste barnet økonomisk i en mindre grad som følge af, at ejendomsavancen, den latente skat og gaveafgiften vil blive mindre. For at synliggøre dette er der foretaget en beregning på overdragelsen af ejendommene efter KSL §33 C, hvor også ændringscirkulære nr. 9792 af 27. september 2021. Der er altså foretaget en beregning, hvor der er givet et nedslag på 20 pct. i forhold til den oprindelige afståelsessum. I beregningen er der brugt samme forudsætninger vedrørende tilbagediskontering, forventet brugstid, rentesats og gaveafgift.

Ved brugen af denne metode opnås naturligvis et andet resultat for den samlede ejendomsavance for ejendommene. Denne lyder på 38.253.333 kr., hvilket er 15.560.000 kr. lavere end den tidligere beregnede ejendomsavance. Skatten af den samlede ejendomsavance bliver dermed 16.066.400 kr., som danner grundlaget for udregningen af den tilbagediskonterede latente skat. Med en forventet brugstid på 20 år og en efter-skat-rente på 1,64 pct. beregnes den samlede latente skat til en værdi på 11.604.474 kr., som svarer til en kursværdi på 72 pct. Til sammenligning viste den tidligere udregning en værdi af den samlede latente skat på 22.601.600 kr. Dermed er den latente skat faldet med 28,91 pct. Vi har nu grundlaget for afståelsessummen, der overdrages ved gave. Denne lyder på 50.635.526 kr. efter nedslaget efter BAL § 22 stk. 1 på 76.900 kr. er taget i brug. Gaveafgiften beregnes herefter til 5.055.863 kr.

Ved beregningen fremkommer en væsentligt mindre overdragelsessum samt en lavere gaveafgift til betaling for den yngre generation. Det skal dog bemærkes, at risikoen for, at Skat går ind

og betragter det som særlige omstændigheder, vokser betydeligt. Dette skyldes, at det kan diskuteres, om en markant lavere afståelsessum end den offentlige vurdering udgør en retvisende afståelsessum for ejendommen til overdragelse. Den fulde udregning fremkommer af bilag 5.

Nedenfor er udarbejdet et opsamlingsdiagram. Her sammenholdes resultatet af beregningerne med et nedslag på 20 pct. med de oprindelige beregninger.

Oversigt	Oprindelig værdiansættelse	Nedslag på 20 pct.	Procentvis ændring
Ejendomsavance			
Aarhus	24.860.000	18.460.000	-25,74%
København	23.100.000	15.680.000	-32,12%
Herning	5.853.333	4.113.333	-29,73%
SUM	53.813.333	38.253.333	-28,91%
Latent skat			
Aarhus	10.441.200	7.753.200	-25,74%
København	9.702.000	6.585.600	-32,12%
Herning	2.458.400	1.727.600	-29,73%
SUM	22.601.600	16.066.400	-28,91%
Gaveafgift			
I alt	6.139.837	5.055.863	-17,65%

7.4. Realisation med fuld beskatning

I dette afsnit vil der laves beregning på, hvorledes generationsskiftet vil se ud, hvis det gennemføres med fuld beskatning. Der tages i denne beregning også udgangspunkt i den samme case som resten af opgaven. Beregningen af anskaffelsessummen og ejendomsavancen er derfor den samme. Den vil på baggrund af dette ikke blive kommenteret yderligere, da der gælder de samme forudsætninger for fastsættelsen af anskaffelsessummen og ejendomsavancen, som i beregningerne for KSL § 33 D og KSL § 33 C.

Beregningen med fuld beskatning er medtaget i tilfælde af, at der er problemer med pengetankreglen. Er betingelserne i pengetankreglen ikke opfyldt, anses ejendommen som passiv kapitalanbringelse med den konsekvens, at der generationsskiftet ikke kan ske med succession.

Eftersom ejendommene er ejet i personligt regi, vil beskatningen af ejendomsavancen ske som beskatning af kapitalindkomst jf. PSL § 4 (Skatteministeriet, 2021).

Beskatning som kapitalindkomst	Aarhus	København	Herning	SUM
Ejendomsavance	24.860.000	23.100.000	5.853.333	53.813.333
Bundskat, 12,01%	2.985.686	2.774.310	702.985	6.462.981
Kommuneskat, 25,4%	6.314.440	5.867.400	1.486.747	13.668.587
Kirkeskat, 0,99%	246.114	228.690	57.948	532.752
Skat i alt	9.546.240	8.870.400	2.247.680	20.664.320
Topskat, nettokapitalindkomst over 52,4 t.kr. <i>Enlig, 52,4 t.kr., gift 104,8 t.kr.</i>	24.807.600	23.047.600	5.800.933	53.760.933
Topskat heraf, 15%	3.721.140	3.457.140	870.140	8.064.140
Skat i alt med topskat	13.267.380	12.327.540	3.117.820	28.728.460
<i>Skatteprocent</i>	<i>53,4%</i>	<i>53,4%</i>	<i>53,3%</i>	<i>53,4%</i>

Der vil af ejendomsavancen blive beregnet en bundskat på 12,01 pct. (Skat, u.d.) og en kirkeskat på 0,99 pct. Der vil også skulle beregnes en kommuneskat. Da forælderen er bosat i Herning, er det kommuneskatten herfra der anvendes i opgaven. Denne udgjorde i 2025 25,4 pct. (Skatteministeriet, u.d.). Dette giver en skat i alt på 9.546.240 kr. for ejendommen i Aarhus, 8.870.400 kr. for ejendommen i København og 2.247.680 kr. for ejendommen i Herning.

Der skal betales en topskat på 15 pct. af nettokapitalindkomsten over 52.400 kr. for enlige og 104.800 kr. for gifte (Skat, u.d.). Casen forudsætter, at forælderen er ugift, hvorfor grænsen på 52.400 kr. benyttes. Forskelsbeløbet skal her beskattes med 15 pct. Den beregnede topskat skal herefter tillægges den beregnede skat. Dette medfører, at skatten bliver 13.267.380 kr. for ejendommen i Aarhus, 12.327.540 kr. for ejendommen i København og 3.117.820 kr. for ejendommen i Herning. Den samlede skat efter topskat for alle tre ejendomme bliver her 28.728.460 kr.

Tabellen skal forstås således, at beregningen for de enkelte ejendomme er foretaget særskilt, mens den summerede kolonne er beregningen, som hvis alle ejendomme realisationsbeskattes samlet. Dette giver en forskel i forhold til beregningen af topskatten, idet der for de enkelte ejendomme gives et nedslag på 52.400 kr. pr. ejendom, men der for den summerede beregning alene gives ét samlet nedslag på 52.400 kr.

Opgørelse af gavens værdi	
Værdi af ejendom i Aarhus	32.000.000
Værdi af ejendom i København	37.100.000
Værdi af ejendom i Herning	8.700.000
Ejendomsvirksomhedens samlede værdi	77.800.000
Nedslag efter BAL § 22, stk. 1	-76.900
Gaveafgiftsgrundlag	77.723.100
	15%
Gaveafgift	11.658.465

Der er ligeledes beregnet gaveafgift, da forælderen ønsker at overdrage ejendommene som fuld gave. Gaveafgiften udgør 15 pct., da der ikke kan anvendes den nedsatte gaveafgift jf. L 123. Dette skyldes, at driften af ejendommene i denne beregning ikke falder ind under aktiv erhvervsvirksomhed. Dette gjorde de i beregningerne efter KSL § 33 D og KSL § 33 C. Gaveafgiften er i dette tilfælde beregnet til 11.658.465 kr. Gaveafgiften skal betales af barnet, da det er modtageren af gaven, der hæfter for afgiften (Skat, u.d.).

7.4.1. Følsomhedsanalyse

Som beskrevet i afsnit 7.2.1 og 7.3.1, kan man overdrage ejendomme til +/- 20 pct. ved ændringscirkulære nr. 9792 af 27. september 2021, som ændrer cirkulær nr. 185 af 17. januar 1982. Der er kun beregnet på -20 pct., da forælderen overdrager ejendommene ved gave, hvormed forælderen ønsker mindst mulig økonomisk belastning for barnet.

Beregninger fremgår af bilag 6. Giver der et nedslag i vurderingen på 20 pct., bliver skatten på ejendommen i Aarhus 9.849.780 kr., hvilket er en besparelse på 3.417.600 kr. For ejendommen i København ender skatten på 8.365.260 kr., som er en skattemæssig besparelse på 3.962.280 kr. For ejendommen i Herning ender skatten med at udgøre 2.188.660 kr., hvilket giver en besparelse på 929.160 kr. De skattemæssige besparelse vedrører forælderen.

Der vil ligeledes være en besparelse på gaveafgiften for barnet. Reduceres afståelsessummen med 20 pct. formindskes gaveafgiften med 2.334.000 kr., hvorefter gaveafgiften udgør 9.324.465 kr. Det procentvise fald udgør 20 pct., og skyldes den lavere værdiansættelse.

Nedenfor fremkommer et opsamlingsdiagram baseret på de ændringer, som nedslaget på 20 pct. har givet i forhold til den oprindelige værdiansættelse. Beregninger fremgår af bilag 6.

Oversigt	Oprindelig værdiansættelse	Nedslag på 20 pct.	Procentvis ændring
Ejendomsavance			
Aarhus	24.860.000	18.460.000	-25,74%
København	23.100.000	15.680.000	-32,12%
Herning	5.853.333	4.113.333	-29,73%
SUM	53.813.333	38.253.333	-28,91%
Skat i alt med topskat			
Aarhus	13.267.380	9.849.780	-25,76%
København	12.327.540	8.365.260	-32,14%
Herning	3.117.820	2.188.660	-29,80%
SUM	28.712.740	20.403.700	-28,94%
Gaveafgift			
I alt	11.658.465	9.324.465	-20,02%

7.5. Opsummering

Der er i afsnittet foretaget tre alternative beregninger for beskatningen af et generationsskifte af tre ejendomme. I det følgende foretages der en kort opsummering af de tre alternative beregninger, som udgøres af henholdsvis passivpost efter KSL § 33 D, latent skat efter KSL § 33 C og fuld realisationsbeskatning.

For beregningen, hvor KSL § 33 D anvendes, er der beregnet en passivpost som udgør 30 pct. Passivposten nedsætter værdien af gaven, og gør dermed gaveafgiften mindre. Beregningen for passivposten er for ejendommen i Aarhus beregnet til at udgøre 7.458.000 kr. For ejendommen i København udgør den 6.930.000 kr., og for ejendommen i Herning udgør den 1.756.000 kr. Gaveafgiften ender i alt på 6.157.910 kr. Denne gaveafgift forudsætter, at alle ejendomme beskattes efter KSL § 33 D. Der er endvidere foretaget en følsomhedsanalyse, hvor der er givet et nedslag på 20 pct. på den oprindelige værdiansættelse. Passivposterne udgør i dette tilfælde for Aarhus, København og Herning henholdsvis 5.538.000 kr., 4.704.000 kr. og 1.234.000 kr. Den samlede gaveafgift vil i dette tilfælde udgøre 5.068.710 kr.

Ved beregningen med anvendelse af KSL § 33 C, beregnes den latente udskudte skat. Denne er beregnet til at være 10.441.200 kr. for ejendommen i Aarhus, 9.702.000 kr. for ejendommen i København og 2.458.400 kr. for ejendommen i Herning. Der reguleres for værdiforringelse over levetiden. Kursen er beregnet til 72 pct. Den tilbagediskonterede latente skat bliver derfor i alt 16.324.732 kr. Dette giver en samlet gaveafgift på 6.139.837 kr. Der er også her foretaget en følsomhedsanalyse. Ved at nedslag i værdiansættelsen på 20 pct., vil den latente skat udgøre 16.066.400 kr. i alt. Den tilbagediskonterede latente skat vil her udgøre 11.524.841 kr. Dette medfører, at gaveafgiften i det tilfælde vil ligge på 5.055.863 kr.

Det sidste eksempel vedrører fuld beskatning. Dette er relevant, hvis det vurderes, at successionsreglerne ikke kan anvendes. Beskatningen er beregnet for forælderen jf. PSL § 4. Her ender skatten i alt på for ejendommen i Aarhus på 13.267.380 kr., for ejendommen i København på 12.327.540 kr. og for ejendommen i Herning på 3.117.820 kr. Gaveafgiften for barnet ender på 11.658.465 kr. Ved følsomhedsanalysen med et nedslag i værdiansættelsen på 20 pct. ender beskatningen for ejendommene i Aarhus, København og Herning på henholdsvis 9.849.780 kr., 8.365.260 kr. og 6.216.310 kr. Den samlede gaveafgiften udgør her 9.324.465 kr.

8. Den nye pengetankregel

I det følgende afsnit foretages en analyse af lovforslag L 123, samt hvorledes lovforslaget er blevet forankret i gældende lovgivning.

Den 22. januar 2025 fremsatte Skatteministeriet lovforslaget “L 123 Forslag til lov om ændring af boafgiftsloven, aktieavancebeskatningsloven og forskellige andre love”. Lovforslaget havde i det væsentligste tre hovedpunkter. For det første at nedsætte gaveafgiften ved overdragelse af erhvervsvirksomheder til et nært familiemedlem. For det andet at forbedre muligheden for succession og for det tredje at lempe pengetankregler m.m. Den 8. april 2025 blev lovforslaget vedtaget, og udmøntede sig i Lov nr. 369 af 9. april 2025 (Folketinget, 2025).

Formålet med lovforslaget var at reducere likviditetstrækket ved generationsskifte af erhvervsvirksomheder, således det fortsat er attraktivt at drive familievirksomhed i Danmark. Likviditetstrækket ville blive reduceret som følge af den nedsatte bo- og gaveafgift fra 15 pct. til 10 pct. ved overdragelse af erhvervsvirksomhed. Med lovforslaget ønskede Skatteministeriet ligeledes at sidestille aktiv udlejningsvirksomhed med andre erhvervsvirksomheder. Dette skyldes, at man ville undgå at udlejningsvirksomheder skulle foretage frasalg af ejendomme eller gældsætte virksomheden for at kunne finansiere et generationsskifte. Tidligere ville et generationsskifte af udlejningsvirksomhed have udløst fuld avancebeskatning efter reglerne i EBL. Lovforslaget er fremsat på baggrund af “Aftale om Et stærkere erhvervsliv” mellem Regeringen (Socialdemokratiet, Venstre og Moderaterne) samt Danmarksdemokraterne, Liberal Alliance, Det Konservative Folkeparti, Radikale Venstre og Dansk Folkeparti, som er en aftale indgået med henblik på at styrke det danske erhvervsliv (Stoklund, Forslag til Lov om ændring af boafgiftsloven, aktieavancebeskatningsloven og forskellige andre love, 2025, s. 9). Aftalen har groft sagt to hovedpunkter, som for det første er at aftalepartierne er enige om, at der skal skabes bedre rammevilkår for at investere i forskning og udvikling samt for det andet at skabe bedre mulighed for at drive familieejet virksomhed i Danmark (Regeringen, et al., 2024, s. 1).

Ved gennemførelsen af lovændringen opstod der nogle mere gunstige vilkår for generationsskifte af erhvervsvirksomheder helt generelt, men især ved generationsskifte af ejendomsvirksomheder. Disse har tidligere været underlagt restriktive krav omhandlende, hvornår en virksomhed er en pengetank. Indførelsen af de lempelige regler medfører, at flere vil foretage et generationsskifte i stedet for alternativt at afvikle deres virksomhed. Staten er ikke interesseret i, at danske virksomheder skal afvikles, eftersom dette vil medføre stagnerende eller negativ

vækst, mindre velstand og færre arbejdspladser. Afledt heraf vil staten modtage færre skatteindtægter, som kan bruges til finansiering af statsanliggende som f.eks. velfærdsstaten.

De vedtagne ændringer i KSL fremgår af § 7 i Lov nr. 369 af 9. april 2025. Her er ændring nr. 1 relevant. Denne lyder således: *“1. I § 33 C, stk. 1, 6. pkt., indsættes efter »end fast ejendom«: »som anført i aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7, og fast ejendom«”* (Skatteministeriet, 2025). Ændringen er implementeret i KSL § 33 C, stk. 1, 4.-5. pkt., hvor følgende nu fremgår:

“Kan mere end halvdelen af overdragelsessummen for ejendommen henføres til den del af ejendommen, der anvendes i overdragerens eller overdragerens samle- vende ægtefælles erhvervsvirksomhed, finder stk. 2-11 og 14 dog anvendelse på hele ejendomsavancen vedrørende den pågældende ejendom. Udlejning af anden fast ejendom end fast ejendom som anført i aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7, og fast ejendom, som efter ejendomsvurderingsloven anses for landbrugs- eller skovejendom, anses i denne forbindelse ikke for erhvervsvirksomhed” (Skatteministeriet, 2024).

Af paragraffen fremgår det, at successionsreglerne i KSL § 33 C, stk. 2-11 kan anvendes, når over halvdelen af virksomheden består af erhvervsvirksomhed. Herefter fremkommer en negativ afgrænsning, som skal tolkes således at fast ejendom, som er anført i ABL § 34, stk. 7 og landbrugs- og skovejendomme anses for værende erhvervsvirksomhed.

Der skal derfor dykkes ned i ABL § 34, stk. 7 for at afdække hvilke ejendomme successionsreglerne kan anvendes på. ABL § 34, stk. 7 er ligesom ovenstående indsat via L 123. Dette fremgår af § 2 i Lov nr. 369 af 9. april 2025, herunder ændring nr. 4 (Skatteministeriet, 2025). ABL § 34, stk. 7 lyder således:

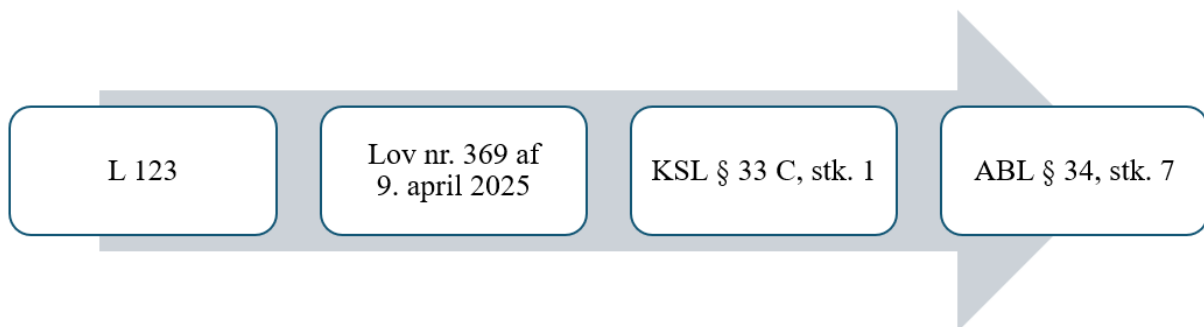
“Ved aktiv udlejningsvirksomhed med fast ejendom, jf. stk. 1, nr. 3, 2. pkt., forstås udlejning eller bortforpagtning af fast ejendom, hvor overdrageren enten besidder en direkte og indirekte ejerandel af den faste ejendom på mere end 50 pct. eller råder over mere end 50 pct. af stemmerne i den virksomhed, der ejer den faste ejendom, og opgaven med indgåelsen af aftaler af væsentlig økonomisk betydning for driften af udlejningsvirksomheden vedrørende den faste ejendom ikke i overvejende grad varetages af en uafhængig fysisk eller juridisk person, der sædvanligvis indgår aftalerne eller sædvanligvis spiller den afgørende rolle ved indgåelsen af aftalerne. Ved opgørelsen af ejerandelen og rådigheden over stemmerne efter 1. pkt. medregnes stemmer, der rådes over, og ejerandele, der direkte

eller indirekte besiddes af den i stk. 1, nr. 1, og boafgiftslovens § 22, stk. 1 og 3, nævnte personkreds. Aktiv udlejningsvirksomhed efter 1. pkt. foreligger kun, hvis ejendommen har været ejet i mindst 1 år før overdragelsen og i hele denne periode har været aktivt udlejet, jf. 1. pkt., eller hvis den indgår i en samlet virksomhed med aktiv udlejning af fast ejendom, der har været ejet i mindst 1 år” (Skatteministeriet, 2025).

ABL § 34, stk. 7 kortlægger, hvornår udlejning af fast ejendom anses for værende aktiv erhvervsvirksomhed og dermed kan danne grundlag for succession.

KSL § 33 C, stk. 1 henviser til ABL § 34, stk. 7, hvormed fast ejendom i personligt ejede virksomheder, som opfylder samme kriterier som fast ejendom i selskaber, kan danne grundlag for succession. KSL § 33 C, stk. 1 og ABL § 34, stk. 7 hænger dermed tæt sammen.

Af ovenstående kan udledes, at der i personligt ejede virksomheder kan ske succession i fast ejendom, når 1) overdrageren ejer over 50 pct. af ejendommen, 2) indgåelse af væsentlige økonomiske aftaler ikke i overvejende grad foretages af en uafhængig person, og 3) ejendommen har været ejet i minimum et år og i denne periode været aktivt udlejet, eller hvis ejendommen indgår i en samlet udlejningsvirksomhed, at denne har været ejet i minimum et år (Skatteministeriet, 2025).



9. Vurdering af generationsskiftets reelle strukturering

I ovenstående analyse i opgavens afsnit 7 er de skatteretlige konsekvenser ved brug af de tre metoder udforsket. Analysen viser, hvorledes udfaldet vil blive i alle tre tilfælde. Analysen kommer dog ikke frem til hvilken metode, som skal bruges på ejendommene. I det følgende vil det blive vurderet og diskuteret hvilken metode, som er mest retvisende at benytte for den enkelte ejendom. I afsnittet vil det endvidere blive vendt, hvilken metode der skal anvendes for at leve op til lovgivningens ordlyd. Det vil også blive diskuteret, hvorvidt dette kan anses for værende rimeligt i forhold til lovens formål.

Casens forudsætninger (gentaget)			
	Aarhus	København	Herning
Anskaffelsesår	2000	2004	2010
Ejerandel	100 pct.	100 pct.	33,33 pct.
Daglig drift	Ekstern administrator	Ekstern administrator	Forælder
Anskaffessum	6.000.000 kr.	12.600.000 kr.	8.100.000 kr.
Forbedringer	900.000 kr. i 2010	1.200.000 kr. i 2018	300.000 kr. i 2011
Værdiansættelse	32.000.000 kr. i 2025	37.100.000 kr. i 2025	26.100.000 kr. i 2025

9.1. Vurdering af ejendommen i Aarhus

I ABL § 34, stk. 7 er der, som beskrevet i opgavens afsnit 8, tre betingelser for, at udlejning af fast ejendom anses som aktiv virksomhed i en personligt ejet erhvervsvirksomhed. Den første betingelse er, at ejerandelen af ejendommen skal være over 50 pct. Denne betingelse er opfyldt i og med, at ejendommen udelukkende ejes af forælderen. Den anden betingelse er, at ejendommen skal have været ejet i mindst et år og have været anvendt til udlejning i perioden.

Ejendommen i Aarhus har været ejet siden år 2000, og har i hele denne periode været benyttet til udlejning til beboelse. Dermed er denne betingelse ligeledes opfyldt.

Den sidste betingelse er, at de væsentligste økonomiske dispositioner ikke må foretages af en uafhængig person. Som beskrevet i opgavens afsnit 7.1 har ejendommen i Aarhus været tilknyttet en ejendomsadministrator. Ejendomsadministratoren har stået for den daglige drift af ejendommen, hvilket har indebåret opkrævning af husleje og dialogen med de forskellige lejere. Administratoren, der har stået for den daglige drift, har dog i hele perioden ikke haft nogen indflydelse på de store økonomiske dispositioner. Det synliggøres for eksempel ved, at udskiftningen af taget, der blev foretaget for 900.000 kr., skete på baggrund af en beslutning truffet af ejeren. Yderligere besøger forælderen ejendommen i Aarhus en gang ugentligt, hvilket er en hyppighed, som gør, at ejeren fortsat har god fornemmelse af den daglige drift af udlejnings-ejendommen.

Men hvad hvis man rent hypotetisk havde en administrator, som eksempelvis ikke fik indgået nye lejekontrakter eller opkrævet husleje? Dette ville medføre, at ejeren ville lide et økonomisk tab som følge af for lange tomgangsperioder eller forsinkede pengestrømme på grund af for sen betaling fra lejerne. Sådant et scenarie ville uundgåeligt have en stor økonomisk betydning for ejendommens forrentning og tilhørende virksomhed. I sådant et tilfælde ville det dog stadig være ejeren, som havde beslutningskraften til at finde en anden administrator. Det er beskrevet nærmere i Den juridiske vejledning C.B.2.13.1, hvornår der er tale om aktiv udlejning ved brug af en administrator jf. ABL § 34 stk. 7, 1 pkt. (Skat, 2026). Et eksempel, der fremhæves i Den juridiske vejledning C.B.2.13.,1 lyder således:

“Der indgås aftale med en virksomhed om, at virksomheden foretager til- og fraflytningssyn, løbende reparation af lejemålene samt forestår væsentlige forbedringer, ligesom virksomheden annoncerer efter lejere, finder lejerne og laver udkast til lejeaftaler, men virksomheden, der ejer ejendommene, laver selv alt andet (...)” (Skat, 2026).

Ud fra ovenstående kan det nu konkluderes, at ejendommen i Aarhus lever op til alle tre betingelser i ABL § 34, stk. 7. Dermed risikeres det ikke, at ejendommen vil komme i karambolage med pengetankreglen og blive betragtet som passiv kapitalanbringelse ved en overdragelse. Successionsmulighederne i KSL § 33 C eller KSL § 33 D kan derfor benyttes. Ud fra beregningerne i opgavens afsnit 7 vil det være mest favorabelt at bruge reglerne i KSL § 33 C, da det resulterer i den laveste gaveafgiftsbetaling for barnet, der overtager ejendommen.

9.2. Vurdering af ejendommen i København

Som tidligere nævnt er der jf. ABL § 34, stk. 7 tre betingelser for, at udlejning af fast ejendom kan anses for at være en aktiv erhvervsvirksomhed. Den første betingelse er, at overdrageren, som i dette tilfælde er forælderen, skal være i besiddelse af en direkte eller indirekte ejerandel på over 50 pct. Forælderen har haft 100 pct. ejerskab over ejendommen i København siden 2004. Denne betingelse er dermed opfyldt. Den anden betingelse er, at ejendommen skal have været ejet af overdrageren i mindst et år, og at ejendommen har været anvendt til udlejning i perioden. Denne betingelse er ligeledes opfyldt.

Den tredje og sidste betingelse er, at aftaler af væsentlig økonomisk betydning for driften i overvejende grad ikke må varetages af en uafhængig fysisk eller juridisk person. Denne betingelse kan give anledning til problemer, hvormed det er vigtigt at undersøge dette forhold ordentligt. Forælderen har ansat en administrator til at hjælpe med den daglige drift af udlejnings-ejendommen i København. Dette skyldes, at forælderen er bosat i Herning, hvormed der er en transporttid på ca. tre timer pr. vej. Forælderen besøger ejendommen ca. en gang i måneden for at kontrollere, at alt forløber, som det skal med udlejningsejendommen. Dette kan umiddelbart tyde på, at der er tale om en passiv kapitalpost, da forælderen ikke er lige så tilgængelig i København som i Aarhus og Herning. En stor del af den daglige drift og den økonomiske betydning heraf er altså overladt til en ekstern administrator.

Jf. Den juridiske vejledning C.B.2.13.1 kan man godt have tilknyttet en ekstern administrator, uden at det i sig selv medfører, at betingelserne i ABL § 34, stk. 7 ikke opfyldes. I Den juridiske vejledning beskrives det nærmere, at den eksterne administrator godt kan varetage den daglige kontakt med lejere, opkræve husleje og reguleringer heraf, sørge for genudlejning efter fraflytninger samt godkende nye lejere, hvis vilkårene er de samme som for eksisterende lejere. Dog er det stadig ejeren, der skal godkende de væsentlige beslutninger. Dette kunne f.eks. være beslutninger vedrørende fornyelse eller renovering af lejlighederne (Skat, 2026). Da forælderen besøger ejendommen i København ca. en gang i måneden for at varetage disse opgaver, vurderes den sidste betingelse også som værende opfyldt. Ejendommen i København udgør dermed aktiv udlejningsvirksomhed, hvormed generationsskiftet kan ske ved brug af successionsreglerne. For ejendommen i København er det økonomisk bedste valg at anvende reglerne i KSL § 33 C, da gaveafgiften her vil blive mindst.

9.3. Vurdering af ejendommen i Herning

Der er som tidligere nævnt tre betingelser for, at udlejning af fast ejendom anses for værende aktiv erhvervsvirksomhed. Disse er forankret i ABL § 34, stk. 7. Sammenhængen mellem personligt drevne virksomheder og ABL er analyseret i opgavens afsnit 8, hvortil der henvises for forståelse af koblingen.

Ejendommen har været ejet siden 2010, og har i hele perioden været aktivt udlejet til beboelse. Af denne grund lever ejendommen helt objektivt op til kravet om ejerskab på minimum et år og udlejning i perioden. Herudover er det et krav, at overdrageren har stået for de væsentligste økonomiske aftaler vedrørende driften af udlejningsejendommen. Forælderen har i hele perioden fungeret som administrator for ejendommen og har på egen hånd truffet alle beslutninger vedrørende ejendommen. Beslutningerne har både været af væsentlig og uvæsentlig karakter. På baggrund heraf vurderes der ligeledes ikke at kunne opstå tvivl om, hvorvidt denne betingelse er opfyldt.

Den sidste betingelse bliver dog straks mere vanskelig af dreje. Af ABL § 34, stk. 7, 1. pkt. fremgår følgende:

“Ved aktiv udlejningsvirksomhed med fast ejendom, jf. stk. 1, nr. 3, 2. pkt., forstås udlejning eller bortforpagtning af fast ejendom, hvor overdrageren enten besidder en direkte og indirekte ejerandel af den faste ejendom på mere end 50 pct. eller råder over mere end 50 pct. af stemmerne i den virksomhed, der ejer den faste ejendom (...)” (Skatteministeriet, 2025).

Heraf skal forstås, at overdrageren skal have bestemmende indflydelse over ejendommen, altså eje over halvdelen af ejendommen. Personer omfattet af BAL § 22, stk. 2 og 3 skal medregnes ved opgørelsen af ejerandelen jf. ABL § 34, stk. 7, 2. pkt. (Skatteministeriet, 2025). I dette tilfælde er der tre ejere, som ejer ejendommen ligeligt. Det vil sige, at de hver ejer en tredjedel af ejendommen. De tre ejere er ikke nærtstående. Forælderen vil dermed umiddelbart ikke leve op til ejerskabsbetingelsen. Kravet om et ejerskab på mere end 50 pct. er et objektivt krav, hvormed dette resulterer i, at ejendommen i Herning vil udgøre passiv kapitalanbringelse.

Men er det reelt hensigten med L 123, at en ejendom som denne ikke vil kunne nyde godt af undtagelsesbestemmelsen i KSL § 33 C efter ABL § 34, stk. 7? I forarbejderne til L 123 fremgår det, at lovforslaget blev fremsat med det formål at sidestille udlejning af fast ejendom med anden erhvervsvirksomhed. Hvis dette var hensigten, så burde ejerskabskravet slet ikke have

været indført i ABL, hvor reglerne er præceptive. Af forarbejderne fremgår kravet om at eje over 50 pct. af virksomheden også. I forarbejderne er det udelukkende det egentlige ejerskab, som kan medføre, at der bliver tale om aktiv erhvervsvirksomhed (Stoklund, Forslag til Lov om ændring af boafgiftsloven, aktieavancebeskatningsloven og forskellige andre love, 2025, s. 20). I den endelige udformning af loven medregnes stemmeandele dog også, hvormed det ses, at reglen er blevet blødt lidt op (Skatteministeriet, 2025). Ændringen må formodes at udspringe af spørgsmål 1 fremsat under udvalgsbehandlinger, hvor spørger undrer sig over, hvordan ordlyden "bestemmende indflydelse" i Aftale om Et stærkere erhvervsliv er blevet omsat til et krav om over 50 pct. ejerskab. Hertil svarer skatteministeren, at ordlyden ikke vil blive ændret (Stoklund, L 123 - endeligt svar på spørgsmål 1, 2025). Ordlyden er dog senere alligevel blevet ændret, således det blev vedtaget at både ejerandele og stemmeandele kan opfylde betingelsen. Af svaret fra skatteministeren fremgår det, at kravet om et ejerskab på over 50 pct. er indsat for at sikre, at der reelt er tale om en familieejet virksomhed, hvor familien reelt træffer beslutningerne. Ejerskabskravet er derfor blevet suppleret af et krav om, at familien skal træffe de væsentligste økonomiske beslutninger (Stoklund, L 123 - endeligt svar på spørgsmål 1, 2025).

På baggrund af ovenstående kan man argumentere for, at forælderen har bestemmende indflydelse, eller sagt på en anden måde, råder over mere end 50 pct. af stemmerne, da de to andre ejere har frasagt sig at træffe beslutninger vedrørende virksomheden. Hvis man kommer frem til, at forælderen har over 50 pct. af stemmerettighederne, så vil betingelsen i ABL § 34, stk. 7 alligevel være opfyldt, hvormed succession kan gennemføres. Dette er dog en fortolkning af loven, og da der ikke foreligger en egentlig ejerftale, hvor de to andre ejere har fraskrevet sig deres stemmerettigheder, vurderes det, at Skat formodentligt vil nægte denne vurdering.

I forarbejderne lægges der primært vægt på, at det er selve driften af ejendommen, som tæller i afgørelsen, og at det er driften, som afgør, hvorvidt man kan klassificere en ejendomsvirksomhed som værende en familieejet virksomhed. Man kan derfor argumentere for, at lovens ordlyd er i modstrid med dens egentlige formål. Det egentlige formål er at ekskludere ejendomsvirksomheder, som fungerer som porteføljeinvestering (Stoklund, Forslag til Lov om ændring af boafgiftsloven, aktieavancebeskatningsloven og forskellige andre love, 2025, s. 21). Altså at en person har købt ejendomme udelukkende for at opnå et afkast og ikke for reelt at drive virksomhed. Lovens ordlyd vægter dog højest, hvormed forarbejderne ikke i sig selv kan bruges som grundlag for at bruge undtagelsesbestemmelsen i ABL § 34, stk. 7.

Ud fra ovenstående vurderes det, at undtagelsen til pengetankreglen ikke vil kunne anvendes. Overdragelsen af ejendommen i Herning vil dermed medføre realisationsbeskatning. Det

vurderes dog, at der er en lille mulighed for, at undtagelsesbestemmelsen kan anvendes i form af, at overdrageren har ret til at træffe alle beslutninger selv. Af denne grund vil det anbefales, at der søges bindende svar herom. I opgaven behandles dette dog ikke yderligere.

9.4. Faktisk beskatning af generationsskiftet

Det er i ovenstående afsnit vurderet, at ejendommene i Aarhus og København opfylder betingelserne i ABL § 34, stk. 7, hvormed overdragelsen kan foretages med succession. Her kan både KSL § 33 C og KSL § 33 D benyttes. Eftersom gaveafgiften ved brug af KSL § 33 C bliver lavere end ved brug af KSL § 33 D, er det valgt at generationsskiftet skal foretages med udgangspunkt i beregning af latent skat efter KSL § 33 C.

For ejendommen i Herning er kun to ud af tre betingelser i ABL § 34, stk. 7 opfyldt, hvormed ejendommen i Herning ikke udgør aktiv erhvervsvirksomhed. På baggrund heraf bliver ejendommen i Herning ekskluderet for at benytte successionsreglerne. Dette medfører, at der skal ske realisationsbeskatning ved salg af ejendommen i Herning.

I dette afsnit foretages en beregning af, hvorledes det reelle generationsskifte af alle tre ejendomme vil forløbe. Beregningen foretages således at ejendommene i Aarhus og København beskattes efter KSL § 33 C, og ejendommen i Herning realisationsbeskattes.

Aarhus, anvendelse af KSL § 33 C	
Afståelsessum	32.000.000
Reguleret anskaffelsessum	-7.140.000
Ejendomsavance	24.860.000
Skat af ejendomsavancen (42%)	10.441.200
Efter skat rente	0,01640
<i>Den tilbagediskonteret af latent skat</i>	<i>7.541.492</i>
Oprindelig afståelsessum	32.000.000
Tilbagediskonteret latente skat	7.541.492
Korrigeret afståelsessum	24.458.508

Af ovenstående figur er konsekvenserne ved brug af KSL § 33 C beregnet for ejendommen i Aarhus. Ejendomsavancen udgør 24.860.000 kr. Ved en efter-skat-rente på 1,64 pct. er den tilbagediskonterede latente skat beregnet til 7.541.492 kr. Den korrigerede afståelsessum udgør således 24.458.508 kr.

København, anvendelse af KSL § 33 C	
Afståelsessum	37.100.000
Reguleret anskaffelsessum	-14.000.000
Ejendomsavance	23.100.000
Skat af ejendomsavancen (42%)	9.702.000
Efter skat rente	0,01640
<i>Den tilbagediskonteret af latent skat</i>	<i>7.007.581</i>
Oprindelig afståelsessum	37.100.000
Tilbagediskonteret latente skat	7.007.581
Korrigeret afståelsessum	30.092.419

For ejendommen i København er der foretaget en tilsvarende beregning ved brug af KSL § 33 C. Her ender ejendomsavancen på 23.100.000 kr. Ved brug af den samme efter-skat-rente på 1,64 pct. er den tilbagediskonterede latente skat beregnet til 7.007.581 kr. Den korrigerede afståelsessum er således 30.092.419 kr.

Herning, realisationsbeskatning	
Afståelsessum	8.700.000,00
Reguleret anskaffelsessum	-2.846.667
Ejendomsavance	5.853.333
Bundskat, 12,01%	702.985
Kommuneskat, 25,4%	1.486.747
Kirkeskat, 0,99%	57.948
Skat i alt	2.247.680
Topskat, nettokapitalindkomst over t.kr. 52,4	5.800.933
<i>Enlig, t.kr 52,4, gift t.kr 104,8</i>	
Topskat heraf, 15%	870.140
Skat i alt m. topskat	3.117.820
<i>Skatteprocent</i>	<i>53,3%</i>

Ejendommen i Herning skal behandles efter en anden beskatningsmetode. I ovenstående figur er beregningen foretaget med udgangspunkt i, at der skal ske realisationsbeskatning. Her kommer ejendomsavancen til at udgøre 5.853.333 kr. Den samlede skat efter beregning af topskat udgør 3.117.820 kr.

Ved gennemførelse af generationsskiftet udløses der beskatning for både forælderen og for barnet. Forælderen bliver påvirket af overdragelsen af ejendommen i Herning. Dette skyldes, at den som sagt skal realisationsbeskattes. Forælderen vil dermed blive beskattet af ejendomsavancen for ejendommen i Herning. Denne beskattes som kapitalindkomst. Forælders skat til betaling i 2025 vedrørende generationsskiftet vil dermed udgøre 3.117.820 kr.

For barnet vil overtagelsen af alle tre ejendomme udløse beskatning i form af gaveafgift. Gaveafgiften udløses, da generationsskiftet gennemføres ved gave. Gaveafgiften beregnes af værdien af de tre ejendomme. Satsen for gaveafgiften udgør 10 pct. for ejendommene i Aarhus og København og 15 pct. for ejendommen i Herning. Kun ejendommene i Aarhus og København kan benytte den nedsatte gaveafgift, da den nedsatte gaveafgift kun kan anvendes på aktiv erhvervsvirksomhed jf. L 123 (Folketinget, 2025).

Opgørelse af gavens værdi	Aarhus	København	Herning	I alt
Værdi en ejendom	24.458.508	30.092.419	8.700.000	
Nedslag efter Bal § 22 stk. 1 <i>76.900 fordelt på ejendommene</i>	-25.633	-25.633	-25.633	
Gaveafgiftsgrundlag	24.432.874	30.066.785	8.674.367	
Gaveafgifts sats	10%	10%	15%	
Gaveafgift	2.443.287	3.006.679	1.301.155	<u>6.751.121</u>

Nedslaget i gaveafgiftsgrundlaget på 76.900 kr. jf. BAL § 22, stk. 1 er i overstående beregning fordelt ligeligt mellem de tre ejendomme. Gaveafgiften udgør 2.443.287 kr. for ejendommen i Aarhus, 3.006.679 kr. for ejendommen i København og 1.301.155 kr. for ejendommen i Herning. Den samlede gaveafgift til betaling udgør dermed 6.751.121 kr. Disse skal betales af barnet.

10. Konklusion

Opgaven udspringer af den nye pengetankregel, der opstod med lovforslag L 123. Denne har medført, at det er blevet lettere at gennemføre et generationsskifte med succession af erhvervsvirksomhed. En af de store muligheder, som L 123 har medført er, at udlejningsvirksomheder nu også kan drage fordel af successionsreglerne. Tidligere var udlejning af fast ejendom foruddefineret som passiv kapitalanbringelse. Med den nye lovændring er dette ikke længere tilfældet. Nu er udlejningsvirksomhed aktiv erhvervsvirksomhed, hvis udlejningsvirksomheden opfylder tre betingelser.

Branchen for ejendomshandel og -udlejning har en stor indflydelse på samfundet. Dette skyldes, at alle individer i større eller mindre grad vil få behov for ejendom til privat- eller virksomhedsbrug. Opgavens motivation ligger dermed i at undersøge, hvorledes denne lovændring fungerer i praksis. Undersøgelsen er foretaget ved opstilling af en fiktiv case. Casen vedrører et generationsskifte fra forælder til barn. Forælderen ejer tre udlejningsejendomme beliggende i henholdsvis Aarhus, København og Herning. De to førstnævnte ejer forælderen 100 pct. af, mens forælderen ejer en tredjedel af sidstnævnte.

Et generationsskifte kan skattemæssigt struktureres på flere forskellige måder, som hver især udløser forskellige konsekvenser for overdrager og overtager. Grundlæggende kan et generationsskifte forløbe på tre forskellige måder. På baggrund heraf vil der i opgaven foretages særskilte beregninger ud fra hver af de tre forskellige scenarier. Dette gøres med henblik på at belyse den skattemæssige forskel på forskellige metoder imellem.

Generationsskiftet kan for det første gennemføres med succession, hvor overtageren indtræder i overdragerens skattemæssige stilling. Gennemføres overdragelsen med succession, kan successionen foregå efter reglerne i KSL § 33 D eller efter reglerne i KSL § 33 C. Generationsskiftet kan også gennemføres uden succession. Dette vil udløse realisationsbeskatning. Her beskattes de realiserede avancer som kapitalindkomst hos overdrageren. Realisationsbeskatning medfører dermed et mere omfattende likviditetstræk end succession, hvor beskatningen udskydes.

Bruges reglerne i KSL § 33 D, skal der beregnes en passivpost. Denne udgør 30 pct. af fortjenesten, hvilket i dette tilfælde er ejendomsavancen. For opgavens case er passivposterne opgjort til 7.458.000 kr. for ejendommen i Aarhus, 6.930.000 kr. for ejendommen i København og 1.756.000 kr. for ejendommen i Herning. Den samlede passivpost udgør dermed 16.144.000 kr.

Passivposten bruges endvidere til at give et nedslag i gaveafgiftsgrundlaget. Overdrages alle tre ejendomme via reglerne i KSL § 33 D, vil gaveafgiften for barnet udgøre 6.157.910 kr.

Ved anvendelse af KSL § 33 C skal der beregnes en latent skat samt estimeres en efter-skat-rente. Disse skal bruges til at beregne den tilbagediskonterede latente skat for ejendommene. Den tilbagediskonterede latente skat udgør 7.541.492 kr. for ejendommen i Aarhus, 7.007.581 kr. for ejendommen i København og 1.775.658 kr. for ejendommen i Herning. Den samlede tilbagediskonterede latente skat udgør 16.324.732 kr. Den tilbagediskonterede latente skat giver et nedslag i afståelsessummerne for ejendommene samt afledt heraf et lavere gaveafgiftsgrundlag. Overdrages alle tre ejendomme ved brug af KSL § 33 C udgør den samlede gaveafgift 6.139.837 kr. for barnet.

Gennemføres generationsskiftet uden succession, udløser overdragelsen realisationsbeskatning. Her beskattes ejendomsavancerne som kapitalindkomst. Den samlede beregnede skat inkl. topskat udgør 13.267.380 kr. for ejendommen i Aarhus, 12.327.450 kr. for ejendommen i København og 3.117.820 kr. for ejendommen i Herning. Udløser overdragelsen af alle tre ejendomme realisationsbeskatning vil skatten i alt inkl. topskat for forælderen udgøre 28.728.460 kr. Barnet skal også her betale gaveafgift, da overdragelsen sker ved gave. Gaveafgiften vil her udgøre 11.658.465. kr.

Herefter er der taget stilling til, hvilken metode der skal anvendes for de enkelte ejendomme med udgangspunkt i L 123. For hver ejendom er der foretaget en vurdering af, om ejendommen opfylder kriterierne i ABL § 34, stk. 7, således ejendommen anses for aktiv erhvervsvirksomhed i skattemæssig forstand og heraf kan anvende successionsreglerne. Der er tre betingelser i ABL § 34, stk. 7. Disse skal alle være opfyldt. For det første skal ejerandelen i ejendommen overstige 50 pct. For det andet skal ejendommen have været ejet i mindst et år og i perioden været udlejet. For det tredje skal ejeren af ejendommen varetage de væsentligste økonomiske beslutninger. Opfyldelsen af disse betingelser er afgørende for hvilken måde, hvorpå generationsskiftet kan gennemføre skattemæssigt.

For ejendommen i Aarhus gør det sig gældende, at forælderen ejer 100 pct. af ejendommen og har ejet den siden 2000. Ejendommen har desuden i perioden været udlejet til beboelse. Ejendommen er tilknyttet en ekstern ejendomsadministrator, men forælderen har foretaget alle de væsentligste økonomiske beslutninger. På baggrund heraf kan overdragelsen ske med succession. Her benyttes KSL § 33 C, da det udløser den laveste beskatning for barnet.

Udfaldet er det samme for ejendommen i København. Denne ejendom ejes 100 pct. af forælderen og har været ejet siden 2004. Ejendommen er ligeledes udlejet til beboelse og tilknyttet en ekstern ejendomsadministration. Dog forestår forælderen også her alle de væsentligste økonomiske beslutninger. I dette tilfælde kan den geografiske afstand mellem udlejningsejendommen og forælders bopæl i Herning medføre tvivl om, hvorvidt betingelsen vedrørende driften af ejendommen er opfyldt. Eftersom forælderen reelt foretager de væsentlige økonomiske beslutninger, vurderes betingelsen dog som værende opfyldt. Der kan dermed også her ske overdragelse med succession. Brugen af KSL § 33 C giver tillige den laveste skat til betaling, hvormed denne fremgangsmåde benyttes.

Ejendommen i Herning er straks mere interessant at vurdere. Denne ejendom opfylder betingelse om et ejerskab på over et år og udlejning samt betingelsen om at ejeren foretager de væsentlige økonomiske dispositioner som følge af, at forælderen fungerer som ejendomsadministrator. Forælderen ejer dog kun en tredjedel af ejendommen, hvormed kriteriet om et ejerskab på over 50 pct. ikke er opfyldt. Eftersom kun to ud af tre betingelser er opfyldt, kan generationsskiftet af denne ejendom ikke foretages med succession, da der er problemer med den nye pengetankregel. Generationsskiftet af denne ejendom vil heraf udløse realisationsbeskatning.

De nye pengetankregler har gjort det lettere at overdrage erhvervsejendomme og klassificere dem som aktiv udlejningsvirksomhed. Der er dog fortsat visse faldgruber. Dette gør sig f.eks. gældende i tilfældet med overdragelsen af ejendommen i Herning. Her kan successionsreglerne ikke benyttes, da forælderen ejer under 50 pct. af ejendommen, på trods af at forælderen aktivt og på egen hånd forestår driften af ejendommen.

11. Perspektivering

I forbindelse med vores opgaveskrivning er der opstået en undren ved os. Hvorledes kan det være, at der skal være forskel på behandlingen af ejendomsvirksomheder i forhold til andre typer af virksomheder? Denne undren har vi til dels beskrevet i opgavens afsnit 9 ved behandlingen af ejendommen i Herning. Her kom vi frem til, at ejendommen ikke kunne drage fordel af de lempelige regler indført med L 123 på trods af, at ejendommen i større grad var drevet af forælderen end de andre ejendomme.

Hvis virksomheden i stedet havde fremstillet møbler, så kunne et generationsskifte have fundet sted med succession ligegyldigt hvilken ejerandel, forælderen havde. Dette fremgår af KSL § 33 C, stk. 1, 1. pkt: *“Ved overdragelse i levende live af (...) en andel af en eller flere erhvervsvirksomheder (...) kan parterne i overdragelsen anvende reglerne i stk. 2-11 og 14”* (Skatteministeriet, 2024). Det samme gælder for virksomheder drevet i selskabsform. Her er det udelukkende et krav, at den overdragne andel udgør mindst 1 pct. af den samlede anparts- eller aktiekapital jf. ABL § 34, stk. 1, nr. 2 (Skatteministeriet, 2025).

Der opstår her en situation, hvor der ikke er ligestilling mellem de forskellige virksomhedstyper. Som nævnt i opgavens afsnit 9 var et af formålene med lovforslaget netop at ligestille aktiv udlejningsvirksomhed med anden erhvervsvirksomhed. Kun porteføljeinvestering i ejendom skulle fortsat anses som passiv kapitalanbringelse. I løbet af vores arbejde med opgaven har vi konstateret, at dette formål ikke er blevet opfyldt. Eller i hvert fald kun delvist er blevet opfyldt.

Burde lovforslaget så være fremsat anderledes, og lovændringen være udformet anderledes? Dette kunne man argumentere for, da formålet således var blevet opfyldt. Lovændringen ville dog have været væsentligt dyrere, da det ville muliggøre, at langt flere virksomheder ville kunne overdrages med brug af de favorable regler om succession og gaveafgift. Lovændringen er estimeret til at koste ca. 110 mio.kr. årligt for den danske stat (Regeringen, et al., 2024). En endnu lempelige lov ville blot have øget omkostningerne endnu mere, og kunne potentielt også medføre, at flere i højere grad ville forsøge med skatteomgåelse. Der er derfor flere forhold, som kunne forklare, hvorfor lovændringen er udformet, som den er.

Det kan af ovenstående både ses forhold som tæller for at omforme lovgivningen, men der er også forhold, som tæller for at lade den forblive uændret.

12. Litteraturliste

- Andersen, S. G. (6. november 2025). *Danmark: Huspriserne øger hastigheden*. Hentet 4. marts 2026 fra www.nykredit.dk:
https://www.nykredit.dk/globalassets/markets/ftp/markets/dk/makro-og-strategi/ejendomme/dnk1107_boligpriser_oktober.pdf
- Bolander, J., Madsen, L., Laursen, A. N., & Langhave, I. (2023). *Lærebog om indkomstskat* (20. udg.). Djøf Forlag. Hentet 12. april 2026
- Colliers. (6. maj 2025). *Fokusrapport - København 2025*. Hentet 4. marts 2026 fra www.colliers.com: <https://colliers.cld.bz/Fokusrapport-Kobenhavn-Colliers-Danmark-2025/>
- Dalberg-Larsen, J. (19. januar 2021). *lex posterior*. Hentet 9. april 2026 fra www.lex.dk:
https://lex.dk/lex_posterior
- Dalberg-Larsen, J., & Nielsen, J. G. (25. november 2024). *lex specialis*. Hentet 9. april 2026 fra www.lex.dk: https://lex.dk/lex_specialis
- Dam, N. A., Hvolbøl, T. S., Pedersen, E. H., Sørensen, P. B., & Thamsborg, S. H. (16. marts 2011). *Udviklingen på ejerboligmarkedet i de senere år – Kan boligpriserne forklares?* Hentet 4. marts 2026 fra www.nationalbanken.dk:
<https://www.nationalbanken.dk/media/jtdf1kct/udviklingen-paa-ejerboligmarkedet.pdf>
- Danmarks Statistik. (u.d.). *Antal fuldtidsansatte pr. år*. Hentet 6. april 2026 fra www.statistikbanken.dk:
<https://www.statistikbanken.dk/statbank5a/selectvarval/saveselections.asp>
- Danmarks Statistik. (u.d.). *Firmaer og koncerner*. Hentet 22. marts 2026 fra www.dst.dk:
<https://www.dst.dk/da/Statistik/emner/erhvervsliv/erhvervslivets-struktur/firmaer-og-koncerner>
- Danmarks Statistik. (u.d.). *Generel firmastatistik*. Hentet 6. april 2026 fra www.statistikbanken.dk:
<https://www.statistikbanken.dk/statbank5a/selectvarval/saveselections.asp>
- Danmarks Statistik. (u.d.). *Husholdningernes formue i fast ejendom*. Hentet 25. januar 2026 fra www.dst.dk: <https://www.dst.dk/da/Statistik/emner/arbejde-og-indkomst/formue/husholdningernes-formue-i-fast-ejendom>

- Darmer, P., Madsen, J. A., & Jordansen, B. (2020). *Paradigmer i praksis* (2. udg.). Djøf Forlag. Hentet 29. april 2026
- Evald, J. (2023). *At tænke juridisk* (6. udg.). Djøf Forlag. Hentet 12. april 2026
- Fedderson, J., & Rasmussen, M. (25. april 2025). *Danmark havde igen EU's største overskud i 2024*. Hentet 22. marts 2026 fra www.dst.dk:
<https://www.dst.dk/da/Statistik/udgivelser/NytHtml?cid=51136>
- Folketinget. (2025). *L 123 Forslag til lov om ændring af boafgiftsloven, aktieavancebeskatningsloven og forskellige andre love*. Hentet 11. februar 2026 fra www.ft.dk: <https://www.ft.dk/samling/20241/lovforslag/1123/index.htm>
- Harbo, L. G., & Klintefelt, A. (4. juni 2025). *Befolkningstilvækst fortsat i de ældste aldersgrupper*. Hentet 22. marts 2026 fra www.dst.dk:
<https://www.dst.dk/da/Statistik/udgivelser/NytHtml?cid=51293>
- Nybolig. (11. december 2025). *Markedsupdate: Huspriserne sætter rekord*. Hentet 27. marts 2026 fra www.nybolig.dk: <https://www.nybolig.dk/nyheder/markedsupdate-huspriserne-saetter-rekord-14715669>
- Nykredit. (u.d.). *Aktuel renteprognose for erhverv*. Hentet 15. marts 2026 fra www.nykredit.dk: <https://www.nykredit.dk/din-virksomhed/behov/finansiering/kurser-m.m/aktuel-renteprognose/>
- Regeringen, Danmarksdemokraterne, Alliance, L., Folkeparti, D. K., Venstre, R., & Folkeparti, D. (27. juni 2024). *Aftale om Et stærkere erhvervsliv*. Hentet 20. marts 2026 fra www.skm.dk: <https://skm.dk/media/z2vmd0ml/aftaletekst-aftale-om-et-staerkere-erhvervsliv.pdf>
- Skat. (3. november 2008). *Succession ved virksomhedsoverdragelse - bindende svar (SKM2007.231.SR)*. Hentet 11. februar 2026 fra www.info.skat.dk:
<https://info.skat.dk/data.aspx?oid=1789107&chk=220619>
- Skat. (31. oktober 2014). *Succession i en landbrugsvirksomhed bestående af sammenlagte ejendomme med bl.a. udlejningsboliger, kursværdiansættelse af latent skat, overdragelse til +/- 15 pct., m.m.* Hentet 11. februar 2026 fra www.info.skat.dk:
<https://info.skat.dk/data.aspx?oid=2166925&chk=220619>
- Skat. (23. juni 2016). *Værdiansættelse - ejendom - dødsbo - 15%-reglen*. Hentet 21. februar 2026 fra www.info.skat.dk: <https://info.skat.dk/data.aspx?oid=2232057>

- Skat. (6. februar 2024). *Gaveafgift – 15%-reglen – forældrekøb*. Hentet 21. februar 2026 fra [www.info.skat.dk](https://www.info.skat.dk/data.aspx?oid=2396063): <https://www.info.skat.dk/data.aspx?oid=2396063>
- Skat. (30. januar 2026). *C.A.6.2.5 Særlige omstændigheder ved overdragelse af fast ejendom*. Hentet 21. februar 2026 fra www.info.skat.dk: <https://www.info.skat.dk/data.aspx?oid=2444810>
- Skat. (30. januar 2026). *C.B.2.13.1 Familieoverdragelse med succession*. Hentet 3. april 2026 fra www.info.skat.dk: <https://www.info.skat.dk/data.aspx?oid=1946385>
- Skat. (30. januar 2026). *C.C.6.7.2 Succession efter KSL § 33 C*. Hentet 11. februar 2026 fra www.info.skat.dk: <https://www.info.skat.dk/data.aspx?oid=1948129&chk=220619>
- Skat. (30. januar 2026). *C.H.2.1.8.3 Fradrag i afståelsessummen*. Hentet 8. marts 2026 fra www.info.skat.dk: <https://www.info.skat.dk/data.aspx?oid=1948560>
- Skat. (30. januar 2026). *H.A.3.2.1 Vurderingsnormen*. Hentet 22. februar 2026 fra www.info.skat.dk: <https://www.info.skat.dk/data.aspx?oid=2296639&vid=220619&search=v%C3%A6rdians%C3%A6ttelse%C2%A4f%C2%A4ejendom>
- Skat. (u.d.). *Gaver: Så meget må du give i 2026*. Hentet 17. april 2026 fra www.skat.dk: <https://www.skat.dk/borger/gaver-gevinster-og-legater/gaver-saa-meget-maa-du-give>
- Skat. (u.d.). *Satser*. Hentet 15. marts 2026 fra www.skat.dk: <https://www.skat.dk/hjaelp/satser>
- Skatteministeriet. (17. november 1982). *Cirkulære om værdiansættelsen af aktiver og passiver i dødsboer m.m. og ved gaveafgiftsberegning*. Hentet 21. februar 2026 fra www.retsinformation.dk: <https://www.retsinformation.dk/eli/mt/1982/185>
- Skatteministeriet. (25. januar 2019). *Bekendtgørelse af lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom*. Hentet 24. februar 2026 fra www.retsinformation.dk: <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2019/132>
- Skatteministeriet. (14. juni 2021). *Bekendtgørelse af lov om indkomstskat for personer m.v. (personskatteloven)*. Hentet 17. april 2026 fra www.retsinformation.dk: <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2021/1284>
- Skatteministeriet. (27. september 2021). *Cirkulære om ændring af cirkulære om værdiansættelsen af aktiver og passiver i dødsboer m.m. og ved gaveafgiftsberegning*. Hentet 21. februar 2026 fra www.retsinformation.dk: <https://www.retsinformation.dk/eli/retsinfo/2021/9792>

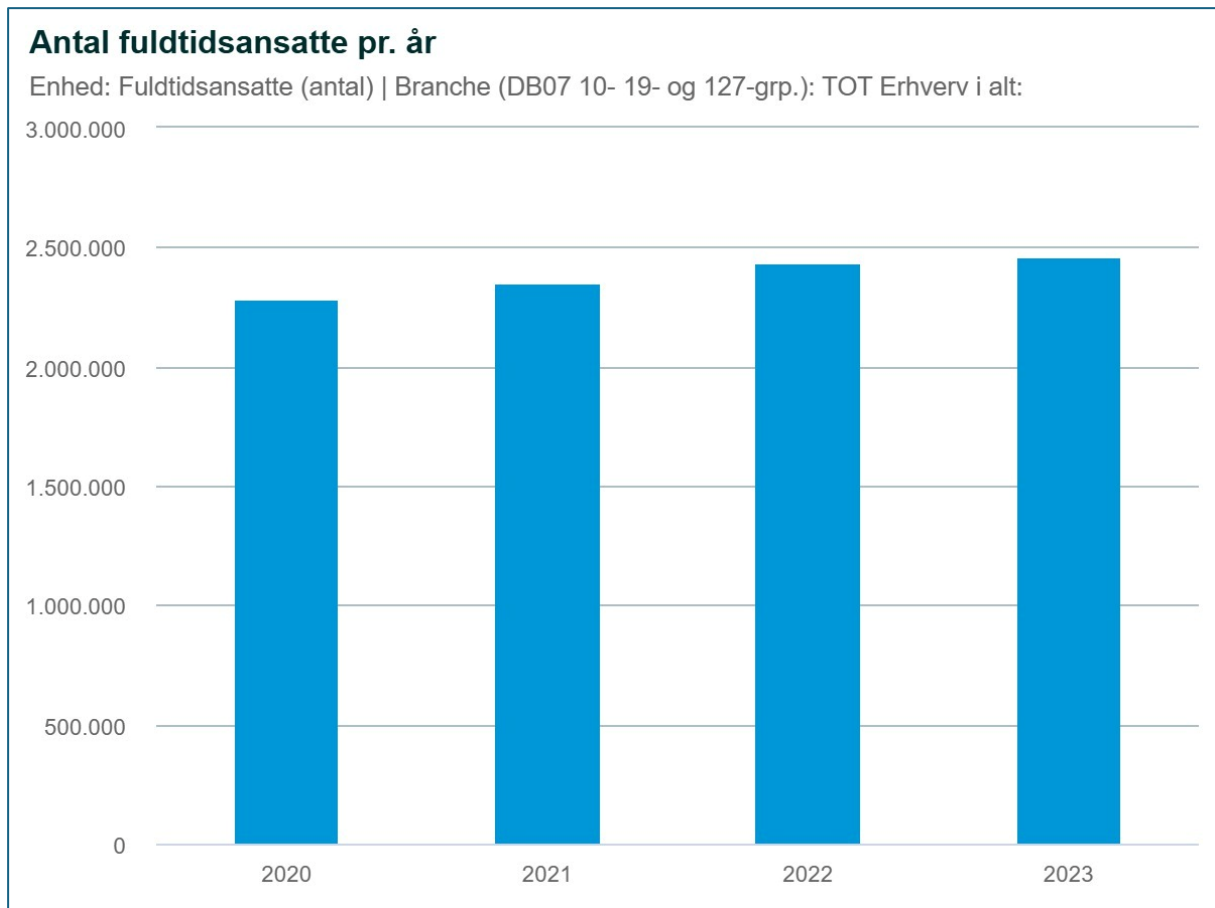
- Skatteministeriet. (8. december 2023). *Bekendtgørelse af ejendomsvurderingsloven*. Hentet 22. februar 2026 fra www.retsinformation.dk:
<https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2023/1510>
- Skatteministeriet. (6. januar 2023). *Bekendtgørelse af lov om afgift af dødsboer og gaver (boafgiftsloven)*. Hentet 20. februar 2026 fra www.retsinformation.dk:
<https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2023/11>
- Skatteministeriet. (3. maj 2024). *Bekendtgørelse af kildeskatteloven*. Hentet 11. februar 2026 fra www.retsinformation.dk: <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2024/460>
- Skatteministeriet. (27. august 2025). *Bekendtgørelse af lov om den skattemæssige behandling af gevinster og tab ved afståelse af aktier m.v. (aktieavancebeskatningsloven)*. Hentet 6. marts 2026 fra www.retsinformation.dk:
<https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2025/1098>
- Skatteministeriet. (13. oktober 2025). *Bekendtgørelse af skatteforvaltningsloven*. Hentet 12. april 2026 fra www.retsinformation.dk:
<https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2025/1228>
- Skatteministeriet. (9. april 2025). *Lov om ændring af boafgiftsloven, aktieavancebeskatningsloven og forskellige andre love*. Hentet 20. februar 2026 fra www.retsinformation.dk: <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2025/369>
- Skatteministeriet. (u.d.). *Oversigt over kommuneskatter*. Hentet 17. april 2026 fra www.skm.dk: <https://skm.dk/tal-og-metode/satser/oversigt-over-kommuneskatter>
- Stoklund, R. (22. januar 2025). *Forslag til Lov om ændring af boafgiftsloven, aktieavancebeskatningsloven og forskellige andre love*. Hentet 11. februar 2026 fra www.folketingstidende.dk:
https://www.folketingstidende.dk/samling/20241/lovforslag/L123/20241_L123_som_f_remsat.pdf
- Stoklund, R. (10. februar 2025). *L 123 - endeligt svar på spørgsmål 1*. Hentet 30. marts 2026 fra www.ft.dk:
<https://www.ft.dk/samling/20241/lovforslag/L123/spm/1/svar/2111421/2976759.pdf>
- Zahle, H. (3. oktober 2024). *lex superior*. Hentet 9. april 2026 fra www.lex.dk:
https://lex.dk/lex_superior

13. Bilagsoversigt

Bilagsnummer	Beskrivelse	Side
Bilag 1	Tabeloversigt for Antal fuldtidsansatte totalt i Danmark	S. 63
Bilag 2	Antal fuldtidsansatte i ejendoms- og udlejningsbranchen	S. 64
Bilag 3	Beregning af caseopgavens ejendomes anskaffelsessummer og værdiansættelse	S. 65
Bilag 4	Beregninger vedrørende KSL § 33 D til brug for følsomhedsanalyse	S. 66
Bilag 5	Beregninger vedrørende KSL § 33 C til brug for følsomhedsanalyse	S. 67
Bilag 6	Beregninger vedrørende fuld beskatning til brug for følsomhedsanalyse	S. 68

13.1. Bilag 1: Tabeloversigt for Antal fuldtidsansatte totalt i Danmark

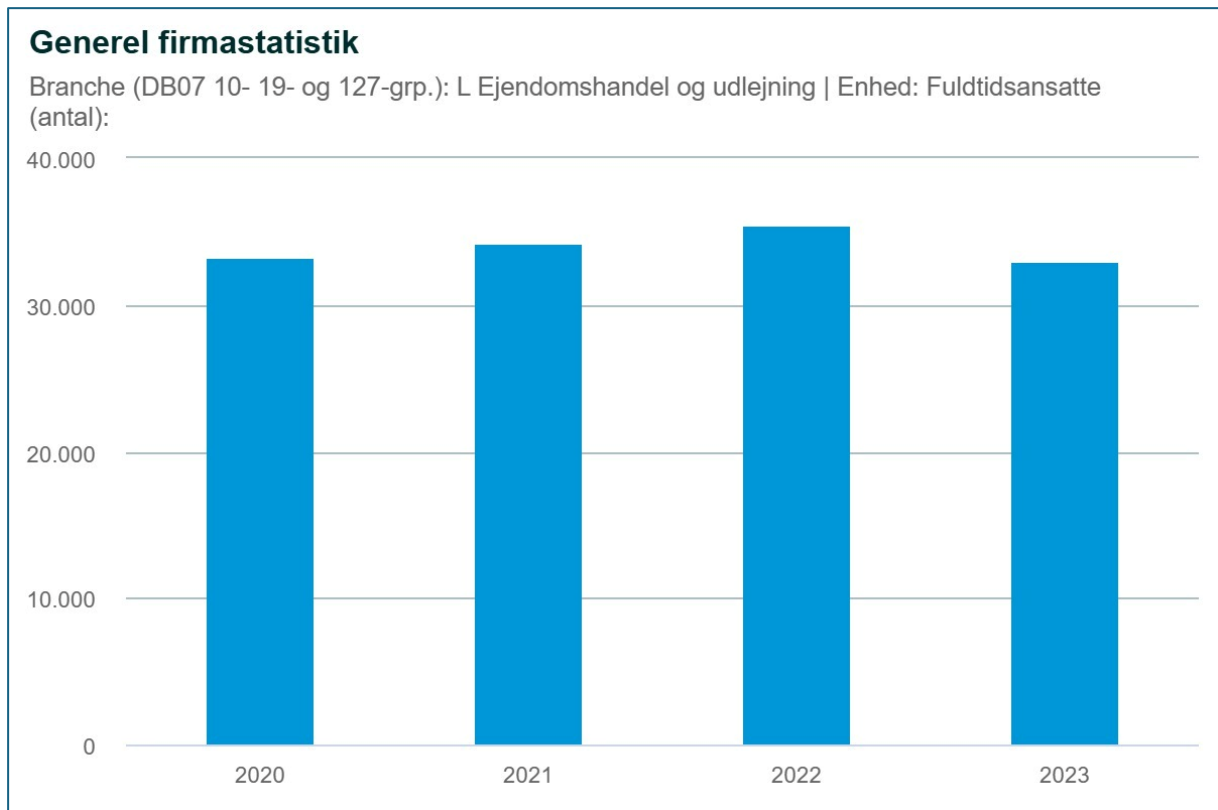
Data er trukket fra Statistikbanken, som drives af Danmarks Statistik, den 6. april 2026.



(Danmarks Statistik, u.d.)

13.2. Bilag 2: Antal fuldtidsansatte i ejendoms- og udlejningsbranchen

Data er trukket fra Statistikbanken, som drives af Danmarks Statistik, den 6. april 2026.



(Danmarks Statistik, u.d.)

13.3. Bilag 3: Beregning af caseopgavens ejendommers anskaffelsessummer og værdiansættelse

Aarhus:

Opgaven forudsætter, at ejendommen består af 10 lejligheder på 80 kvadratmeter. Ejendommens samlede areal er dermed $80 * 10 = 800$ kvadratmeter.

Anskaffelsessum 2000: Prisen pr. kvm i Aarhus i år 2000 udgjorde ca. 7.500 kr. (Dam m.fl., 2011, s. 6). Den samlede anskaffelsessum er dermed estimeret til $7.500 * 800 = 6.000.000$ kr.

Værdiansættelse 2025: Prisen pr. kvm i Aarhus i 2025 udgjorde ca. 40.000 kr. (Andersen, 2025). Det giver en samlet estimeret værdiansættelse på $40.000 * 800 = 32.000.000$ kr.

København:

Opgaven forudsætter, at ejendommen består af 10 lejligheder på 70 kvadratmeter. Ejendommens samlede areal er dermed $70 * 10 = 700$ kvadratmeter.

Anskaffelsessum 2004: Prisen pr. kvm i København i år 2004 udgjorde ca. 18.000 kr. (Dam m.fl., 2011, s. 6). Den samlede anskaffelsessum er dermed estimeret til $18.000 * 700 = 12.600.000$ kr.

Værdiansættelse 2025: Prisen pr. kvm i København i 2025 udgjorde ca. 53.000 kr. (Colliers, 2025, s. 35). Det giver en samlet estimeret værdiansættelse på $53.000 * 700 = 37.100.000$ kr.

Herning:

Opgaven forudsætter, at ejendommen består af 10 lejligheder på 90 kvadratmeter. Ejendommens samlede areal er dermed $90 * 10 = 900$ kvadratmeter.

Anskaffelsessum 2010: Prisen pr. kvm i Herning i 2010 udgjorde ca. 9.000 kr. (Dam m.fl., 2011, s. 6). Den samlede anskaffelsessum er derfor estimeret til $9.000 * 900 = 8.100.000$ kr.

Værdiansættelse 2025: Prisen pr. kvm i Herning i 2025 udgjorde ca. 29.000 kr. (Nybolig, 2025). Det giver en samlet estimeret værdiansættelse på $29.000 * 900 = 26.100.000$ kr.

13.4. Bilag 4: Beregninger vedrørende KSL § 33 D til brug for følsomhedsanalyse

Opgørelse af anskaffelsessum			
	Aarhus	København	Herning
Købspris år 2000/2004/2010	6.000.000	12.600.000	2.700.000
10 t.kr.'s tillæg	250.000	210.000	50.000
Vedligeholdelse/forbedring over 10 t.kr. pr. år	890.000	1.190.000	96.667
Anskaffelsessum netto	7.140.000	14.000.000	2.846.667

Opgørelse af ejendomsavance			
	Aarhus	København	Herning
Offentlig ejendomsvurdering 01.01.2025	32.000.000	37.100.000	8.700.000
20 pct.'s nedslag	-6.400.000	-7.420.000	-1.740.000
Reguleret afståelsessum	25.600.000	29.680.000	6.960.000
Reguleret anskaffelsessum	-7.140.000	-14.000.000	-2.846.667
Ejendomsavance	18.460.000	15.680.000	4.113.333

Opgørelse af passivpost				
	Aarhus	København	Herning	SUM
Ejendomsavance (grundlag)	18.460.000	15.680.000	4.113.333	
Skattesats	30%	30%	30%	
Passivpost	5.538.000	4.704.000	1.234.000	11.476.000

Opgørelse af gavens værdi	
Værdi af ejendom i Aarhus	25.600.000
Værdi af ejendom i København	29.680.000
Værdi af ejendom i Herning	6.960.000
Ejendomsvirksomhedens samlede værdi	62.240.000
Nedslag efter BAL § 22, stk. 1	-76.900
Nedslag for passivpost	-11.476.000
Gaveafgiftsgrundlag	50.687.100
	10%
Gaveafgift	5.068.710

Anlægskartotek			
	Aarhus	København	Herning
Anskaffelsesår	2000	2004	2010
Anskaffelsessum	6.000.000	12.600.000	2.700.000
Forbedringsår	2010	2018	2011
Forbedringer	900.000	1.200.000	100.000

13.5. Bilag 5: Beregninger vedrørende KSL § 33 C til brug for følsomhedsanalyse

Opgørelse af ejendomsoverdragelse med +/- 20 pct.-reglen				
	Aarhus	København	Herning	SUM
Offentlig ejendomsvurdering 01.01.2025	32.000.000	37.100.000	8.700.000	
20 pct.'s nedslag	-6.400.000	-7.420.000	-1.740.000	
Reguleret afståelsessum	25.600.000	29.680.000	6.960.000	62.240.000
Reguleret anskaffelsessum	-7.140.000	-14.000.000	-2.846.667	-23.986.667
Ejendomsavance	18.460.000	15.680.000	4.113.333	38.253.333
Skat af ejendomsavancen (42%)	7.753.200	6.585.600	1.727.600	16.066.400
Latent udskudt skat	7.753.200	6.585.600	1.727.600	16.066.400
Efter-skat-rente	0,01640	0,01640	0,01640	
Den tilbagediskonterede latente skat	5.599.998	4.756.661	1.247.815	11.604.474
Kursværdien af den tilbagediskonterede latente skat	0,72	0,72	0,72	0,72
Korrigeret afståelsessum efter 20% nedslag og latent skat	20.000.002	24.923.339	5.712.185	50.635.526
Nedslag efter BAL § 22, stk. 1				-76.900
Gaveafgiftsgrundlag				50.558.626
				10%
Gaveafgift				5.055.863

Opgørelse af gavens værdi	
Værdi af ejendom i Aarhus	25.600.000
Værdi af ejendom i København	29.680.000
Værdi af ejendom i Herning	6.960.000
Ejendomsvirksohedens samlede værdi	62.240.000
Nedslag efter BAL § 22, stk. 1	-76.900
Nedslag for latent skat	-11.604.474
Gaveafgiftsgrundlag	50.558.626
	10%
Gaveafgift	5.055.863

Anlægskartotek			
	Aarhus	København	Herning
Anskaffelsesår	2000	2004	2010
Anskaffelsessum	6.000.000	12.600.000	2.700.000
Forbedringsår	2010	2018	2011
Forbedringer	900.000	1.200.000	100.000

13.6. Bilag 6: Beregninger vedrørende fuld beskatning til brug for følsomhedsanalyse

Opgørelse af ejendomsavance			
	Aarhus	København	Herning
Offentlig ejendomsvurdering 01.01.2025	32.000.000	37.100.000	8.700.000
20 pct.'s nedslag	-6.400.000	-7.420.000	-1.740.000
Reguleret afståelsessum	25.600.000	29.680.000	6.960.000
Reguleret anskaffelsessum	-7.140.000	-14.000.000	-2.846.667
Ejendomsavance	18.460.000	15.680.000	4.113.333

Beskatning som kapitalindkomst				
	Aarhus	København	Herning	SUM
Ejendomsavance	18.460.000	15.680.000	4.113.333	38.253.333
Bundskat, 12,01%	2.217.046	1.883.168	494.011	4.594.225
Kommuneskat, 25,4%	4.688.840	3.982.720	1.044.787	9.716.347
Kirkeskat, 0,99%	182.754	155.232	40.722	378.708
Skat i alt	7.088.640	6.021.120	1.579.520	14.689.280
Topskat, nettokapitalindkomst over 52,4 t.kr. <i>Enlig, 52,4 t.kr., gift 104,8 t.kr.</i>	18.407.600	15.627.600	4.060.933	38.200.933
Topskat heraf, 15%	2.761.140	2.344.140	609.140	5.730.140
Skat i alt med topskat	9.849.780	8.365.260	2.188.660	20.419.420
<i>Skatteprocent</i>	<i>53,4%</i>	<i>53,3%</i>	<i>53,2%</i>	<i>53,4%</i>
Oprindelig skat	13.267.380	12.327.540	3.117.820	28.728.460
<i>Forskel</i>	<i>3.417.600</i>	<i>3.962.280</i>	<i>929.160</i>	<i>8.309.040</i>

Opgørelse af gavens værdi	
Værdi af ejendom i Aarhus	25.600.000
Værdi af ejendom i København	29.680.000
Værdi af ejendom i Herning	6.960.000
Ejendomsvirksomhedens samlede værdi	62.240.000
Nedslag efter BAL § 22, stk. 1	-76.900
Gaveafgiftsgrundlag	62.163.100
15%	
Gaveafgift	9.324.465
Oprindelig gaveafgift	11.658.465
<i>Forskel</i>	<i>2.334.000</i>
<i>Forskel i pct.</i>	<i>20,0%</i>

Anlægskartotek			
	Aarhus	København	Herning
Anskaffelsesår	2025	2025	2025
Anskaffelsessum	25.600.000	29.680.000	6.960.000