



Generationsskifte med skattemæssig succession

Med fokus på aktiv udlejningsvirksomhed

Forfattet af:

Marcus Tilm (20214619)

Kandidatafhandling ved Juridisk Institut AAU

Vejleder: Susi Hjorth Bærentzen

Afleveret d. 13. maj 2026

Abstract

This master's thesis examines the extent to which capital shares may be transferred with tax succession in generational transfers, with a focus on active real estate rental business. The issue has gained relevance following the enactment of Act No. 369 of April 9, 2025, which introduced the concept of »active real estate rental business« in section 34(7) of the Capital Gains Tax Act. Prior to this amendment, rental of real estate was generally treated as passive capital investment under the so-called money tank rule, which limited the possibility of transferring capital shares with tax succession. Therefore, the amendment has expanded the possibility of transferring capital shares with tax succession in relation to rental companies. However, the access to tax succession is conditioned by several requirements that must be met, including the ownership requirement, the activity requirement and the holding period requirement in section 34(7) of the Capital Gains Tax Act.

The thesis employs the legal-dogmatic method to describe and systematize the applicable law. The analysis is based on a literal interpretation of Section 34 of the Capital Gains Tax Act, the legislative materials relating to L123, case law, legal literature and administrative practice. Case law is included in the analysis of section 34(1), cf. section 34(6), particularly in relation to the analysis of the money tank rule and passive capital investment. However, no court decisions have yet directly addressed the newly introduced requirements for active real estate rental business in section 34(7). Accordingly, the analysis of section 34(7) relies on published binding rulings from the Danish Tax Council. Although these rulings are not binding on the courts, they are assumed to constitute the most relevant available practice in the absence of court decisions and therefore provide guidance for the interpretation of the requirements in section 34(7) of the Danish Capital Gains Tax Act.

The descriptive parts of the thesis first outline the general rules on generational transfers and tax succession. Tax succession entails that the transferor is not taxed at the time of the transfer. Instead, the transferee assumes the transferor's tax status, including the acquisition time and acquisition price of the transferred shares. The thesis then examines the general conditions for succession under section 34 of the Danish Capital Gains Tax Act, with particular focus on the money tank rule. Under this rule, succession is precluded if the company's business primarily consists of passive capital investment.

A central part of the analysis concerns the three requirements in section 34(7) of the Capital Gains Tax Act. First, the ownership requirement shows that ownership stake and voting rights held by the relevant family group may be included in this assessment. Secondly, the analysis of the activity requirement indicates that the decisive factor is not who formally signs the agreements, but who in fact has the decision-making authority in relation to economically significant matters. External assistance,

such as property administration, does not in itself preclude active rental. Thirdly, the holding period requirement entails that, as a general rule, the property must have been owned and actively rented for at least one year before the transfer, unless it forms part of an existing business with active real estate rental that has been owned for at least one year.

The thesis further assesses the interaction between the legislative materials relating to L123 and the binding rulings in connection to the activity requirement in section 34(7). The analysis indicates that the legislative materials do not provide a fixed list of tasks that must be handled by the owner, but instead focus on who actually has decision-making authority in the real estate rental business. The binding rulings further nuance the assessment by illustrating which tasks may be handled by a property administrator and which tasks must be retained by the owner. At the same time, the binding rulings do not appear to put emphasis on the same tasks in all cases, which leaves some uncertainty as to which tasks may be delegated to a property administrator without affecting whether the activity requirement is fulfilled.

The thesis concludes that the access to tax succession of capital shares in connection with generational transfers of active real estate rental business is conditioned by the general requirements in section 34(1)(1)-(4) of the Capital Gains Tax Act, the money tank rule in section 34(6), and the specific requirements for active real estate rental business in section 34(7) being fulfilled.

Indholdsfortegnelse

1. Indledning	1
1.1. Problemformulering	2
1.2. Afgrænsning.....	2
1.3. Metode	3
1.3.1. Den retsdogmatiske metode.....	3
1.3.2. Anvendte retskilder og deres vægtning	4
1.3.3. Fortolkningsprincipper	5
1.4. Systematik.....	6
2. Generelt om generationsskifte og skattemæssig succession	7
2.1. Generationsskifte i hovedtræk.....	7
2.2. Anvendelsesområdet for successionsreglerne	8
2.3. Retsvirkninger af skattemæssig succession	10
2.4. Kompensation for den skattemæssige succession	11
2.5. Delkonklusion	12
3. Pengetankreglen og aktiv udlejningsvirksomhed efter ABL § 34	14
3.1. Overblik over betingelserne i ABL § 34, stk. 1, nr. 1-4.....	14
3.2. Pengetankregelns funktion i successionsreglerne	15
3.3. »Passiv kapitalanbringelse«.....	16
3.3.1. Fast ejendom som passiv kapitalanbringelse.....	18
3.4. »I overvejende grad«	21
3.5. Pengetankopgørelsen	22
3.6. Transparensreglen og datterselskabsaktier	24
3.7. Delkonklusion.....	26
4. Aktiv udlejningsvirksomhed efter ABL § 34, stk. 7.....	29
4.1. Bestemmelsens formål og systematik	29
4.2. Ejerskabskravet	30
4.2.1. Ejerskabskravets ordlyd.....	30
4.2.2. Opgørelsen af ejerskabskravet.....	30
4.3. Aktivitetskravet	34
4.3.1. Indførelsen af aktivitetskravet	34
4.3.2. »Væsentlig økonomisk betydning«	35
4.3.3. »I overvejende grad«	38
4.3.4. »Uafhængig fysisk eller juridisk person«	42
4.3.5. »Sædvanligvis indgår aftalerne eller sædvanligvis spiller den afgørende rolle«	42
4.4. Ejertidskravet	43
4.4.1. Aktiv udlejning i etårsperioden	43
4.4.2. Samlet virksomhed med aktiv udlejning	45
4.5. Delkonklusion	47

5. Vurdering af retstilstanden ved aktiv udlejningsvirksomhed.....	51
5.1. <i>Samspillet mellem kravene</i>	51
5.2. <i>Lovgrundlaget og bindende svar</i>	52
6. Konklusion	55
Litteraturliste.....	58
Bilagsoversigt.....	61

1. Indledning

Den 27. juni 2024 indgik regeringen aftalen »*Et stærkere erhvervsliv*« med det formål at styrke rammevilkårene for familieejede virksomheder og forbedre mulighederne for generationsskifte. Aftalepartierne blev heri bl.a. enige om, at der skulle ske en udvidelse af mulighederne for at overdrage med skattemæssig succession i forhold til de ejendomsvirksomheder, der udlejer eller bortforpagter fast ejendom. Ambitionen med regeringens aftale er således at sikre, at det fortsat er attraktivt at drive familievirksomhed i Danmark, også når ejerskabet skal overdrages til den næste generation. Aftalen sigter således bl.a. mod at skabe bedre rammer for, at aktive ejendomsvirksomheder kan generationsskiftes, uden at overdragelsen resulterer i et skattekrav, som kan belaste gennemførelsen af et generationsskifte.

Netop skattebelastningen i et generationsskifte er ofte den afgørende udfordring: Når en virksomhed skifter hænder, følger der typisk en skattebyrde med, som overdrageren skal betale. Hvis denne skattebyrde udløses med det samme, kan det kræve en likviditet, som overdrageren nødvendigvis ikke råder over på overdragelsestidspunktet, og som i værste fald tvinger virksomheden til at optage dyr finansiering eller sælge ud af aktiver for at betale skatten. Det er i denne sammenhæng, at skattemæssig succession får sin betydning. Herved forstås adgangen til at udskyde beskatningstidspunktet, som kan være det, der gør et generationsskifte realistisk og praktisk gennemførligt.

Adgangen til at udskyde beskatningstidspunktet er imidlertid betinget af visse forhold. For overdragelse af kapitalandele efter aktieavancebeskatningslovens¹ § 34 til næste generation gælder bl.a. den såkaldte pengetankregel, hvorefter succession er udelukket, hvis selskabets virksomhed i overvejende grad består af passiv kapitalanbringelse, jf. ABL § 34, stk. 1, nr. 3. Udlejning af fast ejendom er traditionelt blevet betragtet som en passiv aktivitet, hvilket førhen har betydet, at adgangen til skattemæssig succession for mange ejendomsselskaber har været begrænset.

Med vedtagelsen af lov nr. 369 af 9. april 2025² (fremsat som lovforslag L123) er retstilstanden for generationsskifte af udlejning og bortforpagtning af fast ejendom imidlertid blevet markant ændret. Lovændringen introducerer begrebet »*aktiv udlejningsvirksomhed*« i ABL § 34, stk. 7, og åbner

¹ Nugældende LBK nr. 1098 af 27. august 2025 om den skattemæssige behandling af gevinst og tab ved afståelse af aktier m.v. Herefter benævnt »ABL«.

² Lovforslag som vedtaget: FT 2024/25, Tillæg C, L123. Vedtaget ved lov nr. 369 af 9. april 2025 om ændring af boafgiftsloven, aktieavancebeskatningsloven og forskellige andre love. Herefter benævnt »lovændringen i 2025«.

dermed op for, at aktiv udlejning ikke længere automatisk anses som passiv kapitalanbringelse i pengetankvurderingen.

Samtidig er indførelsen af begrebet »*aktiv udlejningsvirksomhed*« i ABL § 34, stk. 7 forbundet med visse betingelser, som skal være opfyldt, hvilket nærværende specialeafhandling har til hensigt at undersøge. Dette vedrører ejerskabskravet, aktivitetskravet og ejertidskravet. For at forstå retsvirkningen af, at der foreligger aktiv udlejningsvirksomhed, må bestemmelsen ligeledes ses i sammenhæng med pengetankreglen i ABL § 34, stk. 1, nr. 3, jf. stk. 6, herunder begrebet »*passiv kapitalanbringelse*«, idet ABL § 34, stk. 7 er direkte forbundet hermed. Samlet set har dette betydning for, om der kan ske overdragelse af kapitalandele med skattemæssig succession i et generationsskifte. På baggrund heraf har nærværende specialeafhandling derfor til formål at undersøge og besvare den nedenfor angivne problemformulering.

1.1. Problemformulering

I hvilket omfang kan der ske overdragelse af kapitalandele med skattemæssig succession ved generationsskifte af aktiv udlejningsvirksomhed?

1.2. Afgrænsning

Ved implementeringen af lovændringen i 2025 blev ABL § 34, stk. 7, samtidig indsat i fem andre love for at opnå harmonisering i den danske skattelovgivning.³ Da nærværende specialeafhandling tager sigte på successionsoverdragelser af kapitalandele, vil det derfor også hovedsageligt være ABL § 34, der inddrages. Dog vil kildeskatteloven⁴ blive inddraget i et begrænset omfang. Dette skyldes, at ABL § 34, stk. 4, henviser til KSL § 33 C, stk. 3, 4, 7, 8 og 13, hvorfor KSL § 33 C vil blive inddraget, i det omfang det er nødvendigt. Desuden vil muligheden for overdragelser med skattemæssig succession til nære medarbejdere i ABL § 35 heller ikke blive behandlet. Dette gælder ligeledes muligheden for at gennemføre et tilbagesalg til en tidligere ejer efter, at der er foretaget en successionsoverdragelse i ABL § 35 A. Endelig vil omstruktureringer, selv om dette ofte indgår som et led i en successionsoverdragelse, kun blive behandlet i et meget begrænset omfang. Dette hænger sammen med, at omstruktureringer typisk har karakter af interne dispositioner, hvor ejerskabet alene

³ FT L123, 2024/25, Tillæg A, s. 1 ff.

⁴ Nugældende LBK nr. 460 af 3. maj 2024. Herefter benævnt (»KSL«).

omlægges inden for den bestående ejerkreds og er med til at forberede selskabet på et kommende ejer- eller generationsskifte.⁵ Afhandlingen vil derfor som altovervejende udgangspunkt tage sigte på selve overdragelsen af kapitalandele med skattemæssig succession ved generationsskifte af aktiv udlejningsvirksomhed.

1.3. Metode

1.3.1. Den retsdogmatiske metode

Den retsdogmatiske metode anvendes med henblik på systematisk og transparent at analysere og beskrive gældende ret og derigennem bidrage til nye og relevante perspektiver på retstilstanden.⁶ Nærværende specialeafhandling er udarbejdet efter en retsdogmatisk metode og benyttes således til at besvare den i afsnit 1.1 opstillede problemformulering.⁷ Den gældende ret vil blive analyseret og beskrevet ved, at der først og fremmest redegøres for reglerne om generationsskifte og succession i afsnit 2, mens afsnit 3 gennemgår den generelle successionsadgang med fokus på pengetankreglen. Dernæst foretages der en analyse i afsnit 4 af de tre betingelser i ABL § 34, stk. 7, der skal være opfyldt, for at der foreligger aktiv udlejningsvirksomhed. Da den retsdogmatiske metode har til formål at fastlægge gældende ret på et objektivt grundlag,⁸ vil nærværende afhandling ligeledes foretage en objektiv beskrivelse og analyse af de relevante retskilder. Foruden dette har den retsdogmatiske metode også til hensigt at foretage en retlig systematik. Herved forstås, at eventuelle sammenhænge og modsætninger skal belyses for at skabe et sammenhængende billede af retstilstanden.⁹ Dette søges opnået i afsnit 5, hvor det vurderes, hvordan betingelserne gennemgået i afsnit 4 indbyrdes spiller sammen, og ligeledes om der er sammenhæng mellem de foreliggende bindende svar, der behandler betingelserne for aktiv udlejningsvirksomhed. Retsdogmatikkens undersøgelsesobjekt favner bredt, idet bl.a. indretningshensyn med tilhørende kilder indgår i undersøgelsen.¹⁰ Herved forstås administrativ praksis og dermed bindende svar.¹¹ Derfor vil det også blive belyst i afsnit 5, hvilke sammenhænge og modsætninger der er mellem de offentliggjorte bindende svar og lovgrundlaget i L123, i forhold til hvordan det såkaldte aktivitetskrav vurderes i ABL § 34, stk. 7.

⁵ *Jane Karlskov Bille m.fl.*, Omstrukturering – skatteregler i praksis, 4. udg., 2023, s. 173.

⁶ *Carsten Munk-Hansen*, Retsvidenskabsteori, 3. udg., 2022, s. 70 og 212 ff.

⁷ Det er undersøgt, om der foreligger udenlandske eller internationale forhold af betydning for området. Der synes imidlertid ikke at foreligge EU-retlige eller øvrige internationale regler, som direkte regulerer adgangen til skattemæssig succession af kapitalandele ved aktiv udlejningsvirksomhed. En undersøgelse af f.eks. svensk eller norsk ret ville have karakter af en komparativ analyse og falder derfor uden for afhandlingens metode.

⁸ *Carsten Munk-Hansen*, Retsvidenskabsteori, 3. udg., 2022, s. 72 og 217.

⁹ *Carsten Munk-Hansen*, Retsvidenskabsteori, 3. udg., 2022, s. 72 f.

¹⁰ *Carsten Munk-Hansen*, Retsvidenskabsteori, 3. udg., 2022, s. 71 f.

¹¹ *Carsten Munk-Hansen*, Retsvidenskabsteori, 3. udg., 2022, s. 71 f.

1.3.2. Anvendte retskilder og deres vægtning

Da det er retskilderne, der udgør gældende ret,¹² er det således disse, der skal undersøges i nærværende afhandling. Der sondres overordnet mellem skrevne og uskrevne retskilder. Ved en skreven retskilde forstås lovgivningen, som normalt udgør det første udgangspunkt, når gældende ret skal beskrives.¹³ Nærværende afhandling vil derfor som udgangspunkt først og fremmest tage afsæt i ordlyden i ABL § 34. Ved en uskreven retskilde forstås alt andet, herunder bl.a. retspraksis, som vil blive inddraget i analysen til at beskrive og analysere retstilstanden for pengetankreglen og passiv kapitalanbringelse.¹⁴ Retspraksis kan tillægges præjudikatværdi i forhold til senere sager, hvilket bl.a. beror på dommens alder, den dømmende instans, samt om præmisserne er konkrete eller generelt affattede m.v. Disse forhold er ligeledes taget i betragtning ved inddragelsen af retspraksis.

Da der endnu ikke foreligger retspraksis, der direkte behandler betingelserne for aktiv udlejningsvirksomhed, er der blevet anvendt bindende svar til at analysere betingelserne for aktiv udlejningsvirksomhed i afsnit 4. Selv om et bindende svar er en del af administrativ praksis og kun binder Skatteforvaltningen og dermed ikke domstolene,¹⁵ antages administrativ praksis alligevel at være det bedste foreliggende, i det omfang der mangler domme på et bestemt retsområde.¹⁶ Derfor er bindende svar fra Skatterådet blevet inddraget til at fortolke den nyindførte bestemmelse i ABL § 34, stk. 7, idet administrativ praksis kan siges at have en normdannende effekt for domstolene.¹⁷ En forudsætning for, at administrativ praksis kan opnå en vis retskildeværdi vil i almindelighed være, at der kan ske dokumentation igennem en konsistent retsanvendelse, hvorved forstås, at der foreligger flere ensartede afgørelser, der peger i retning af en fast administrativ praksis, og at disse ikke er i strid med lovgivningen.¹⁸ Bindende svar kan derfor ikke sidestilles med domstolspraksis, men de kan tillægges betydning som et fortolkningsbidrag ved fastlæggelsen af gældende ret.

Af administrative forskrifter i form af f.eks. vejledninger, herunder Den juridiske vejledning, er denne blevet anvendt i et mindre omfang. Dette hænger sammen med, at Den juridiske vejledning har status af et cirkulære og udelukkende er et udtryk for Skatteforvaltningens egen opfattelse af praksis.¹⁹ Dette

¹² *Jane Bolander m.fl.*, Lærebog om indkomstskat, 21. udg., Djøf Forlag, 2025, s. 721.

¹³ *Carsten Munk-Hansen*, Den juridiske løsning – introduktion til den juridiske metode, 3. udg., 2021, s. 17.

¹⁴ *Carsten Munk-Hansen*, Den juridiske løsning – introduktion til den juridiske metode, 3. udg., 2021, s. 17.

¹⁵ *Carsten Munk-Hansen*, Retsvidenskabsteori, 3. udg., 2022, s. 239.

¹⁶ *Sten Bønsing*, Almindelig forvaltningsret, 5. udg., 2023, s. 55.

¹⁷ *Jan Pedersen m.fl.*, Skatteretten 1, 10. udg., 2024, s. 130. Dog er et bindende svar som udgangspunkt kun bindende for skattemyndighederne i 5 år fra spørgerens modtagelse af svaret, jf. skatteforvaltningslovens § 25, stk. 1, ligesom et bindende svar ikke er bindende, hvis der er sket ændringer i de forudsætninger, der har været afgørende for svaret, jf. § 25, stk. 2.

¹⁸ *Jan Pedersen m.fl.*, Skatteretten 1, 10. udg., 2024, s. 127 f.

¹⁹ *Carsten Munk-Hansen*, Retsvidenskabsteori, 3. udg., 2022, s. 362 f.

indebærer, at den ikke binder domstolene eller skatteyderne, men kun Skatteforvaltningen selv.²⁰ Dog er Den juridiske vejledning et udtryk for, hvordan Skatteforvaltningen fortolker reglerne på et bestemt område og kan dermed give borgeren en vis forventning om, hvordan reglerne på et bestemt område skal forstås.²¹

Endvidere er der inddraget juridisk litteratur i form af bøger og artikler. Juridisk litteratur udgør ikke i sig selv en retskilde,²² og dermed ikke gældende ret, eftersom den ikke er retsskabende for hverken forvaltningsmyndigheder eller domstole. Selv om værket isoleret set ikke udgør en retskilde, kan de resultater, som værket repræsenterer, indgå i en samlet retlig argumentation, da disse er udtryk for en hensynsafvejning af allerede opnåede videnskabelige resultater.²³

1.3.3. Fortolkningsprincipper

Der sondres traditionelt inden for fortolkningslæren mellem en objektiv og subjektiv fortolkning. Den objektive fortolkning tager afsæt i ordvalget i bestemmelsen uden at inddrage forarbejderne, hvorfor der ikke ses på, hvad lovgiver har tilkendegivet herom.²⁴ Den subjektive fortolkning tager derimod udgangspunkt i lovgivers hensigt med en given bestemmelse, herunder i forarbejderne.²⁵ Nærværende specialeafhandling vil i høj grad være understøttet af en subjektiv fortolkning for at forstå lovgivers intentioner bag bl.a. ABL § 34, stk. 7. Dette har været nødvendigt for besvarelsen af den i afsnit 1.1 nævnte problemformulering, idet subjektiv fortolkning navnlig er relevant ved nyere lovgivning.²⁶

²⁰ Carsten Munk-Hansen, Den juridiske løsning – introduktion til den juridiske metode, 3. udg., 2021, s. 82.

²¹ Sten Bøsning, Almindelig forvaltningsret, 5. udg., 2023, s. 40 f.

²² Carsten Munk-Hansen, Retsvidenskabsteori, 3. udg., 2022, s. 397.

²³ Carsten Munk-Hansen, Retsvidenskabsteori, 3. udg., 2022, s. 398 f.

²⁴ Carsten Munk-Hansen, Den juridiske løsning – introduktion til den juridiske metode, 3. udg., 2021, s. 58.

²⁵ Carsten Munk-Hansen, Den juridiske løsning – introduktion til den juridiske metode, 3. udg., 2021, s. 55 f.

²⁶ Carsten Munk-Hansen, Den juridiske løsning – introduktion til den juridiske metode, 3. udg., 2021, s. 55.

1.4. Systematik

For at besvare den i afsnit 1.1 opstillede problemformulering vil afsnit 2 redegøre generelt for et generationsskifte samt reglerne for skattemæssig succession. Dernæst vil afsnit 3 kort redegøre for ABL § 34, stk. 1, nr. 1-4, der hjemler successionsadgangen af kapitalandele i et generationsskifte, hvorefter centrale begreber i ABL § 34, stk. 1, nr. 3, jf. stk. 6, vil blive analyseret, eftersom disse er direkte forbundet med retsvirkningen af, at der foreligger aktiv udlejningsvirksomhed i ABL § 34, stk. 7. Disse centrale begreber omfatter: pengetankreglen, passiv kapitalanbringelse, i overvejende grad, pengetankopgørelsen samt transparensreglen og datterselskabsaktier. I afsnit 4 foretages en analyse af de tre betingelser i ABL § 34, stk. 7, der skal være opfyldt, for at der foreligger aktiv udlejningsvirksomhed. Derefter vil afsnit 5 foretage en nærmere vurdering af betingelserne i afsnit 4. Endelig vil der blive foretaget en opsummerende konklusion i afsnit 6, som besvarer afhandlingens problemformulering.

2. Generelt om generationsskifte og skattemæssig succession

I det følgende afsnit vil der blive redegjort for et generationsskifte samt reglerne om skattemæssig succession. Afsnit 2.1 vil indledningsvist gennemgå et generationsskifte i hovedtræk, mens afsnit 2.2 behandler anvendelsesområdet for successionsreglerne. I afsnit 2.3 behandles retsvirkningen af at overdrage med skattemæssig succession, efterfulgt af afsnit 2.4, der gennemgår muligheden for, at erhververen kan blive kompenseret ved en successionsoverdragelse.

2.1. Generationsskifte i hovedtræk

Generationsskiftebegrebet lægger umiddelbart op til, at der er tale om en overdragelse af en virksomhed fra den ældre generation til den yngre generation inden for familiekredsen.²⁷ I skatteretlige sammenhænge må denne forståelse imidlertid udvides. Herved forstås generationsskiftebegrebet principielt ved enhver overgang i ejendomsretten til en virksomhed; ikke kun overgang ved gave, men også ved salg eller arv og kombinationer heraf.²⁸ Ved enhver overgang må således forstås et ejerskifte af en virksomhed eller formueværdier, eksempelvis i form af udlejningsvirksomheder, men også børsnoterede værdipapirer, pantebreve, aktier, kunst- og indbogenstande, kontanter m.v.²⁹ Dertil er generationsskiftet i skatteretten ikke begrænset til overdragelse inden for den nære familiekreds, men omfatter efter omstændighederne også overdragelser til søskende, nevøer, niecer, svigerbørn, nære medarbejdere, fonde m.v.³⁰

Et generationsskifte kan gennemføres ved enten én samlet overdragelse eller ved successive overdragelser over en periode, et såkaldt glidende generationsskifte.³¹ Selve overdragelsen i et generationsskifte kan ske enten ved overdragelse af aktiver, f.eks. en eller flere udlejningsejendomme, eller ved overdragelse af kapitalandele³² i en virksomhed, hvorved den næste generation indirekte opnår ejerskab til de underliggende aktiver, herunder f.eks. udlejningsejendomme.³³ I begge tilfælde indebærer generationsskiftet en afståelse, som efter de almindelige skatteretlige regler som udgangspunkt udløser beskatning af en eventuel avance. For så vidt angår overdragelse af kapitalandele, finder bestemmelserne i ABL anvendelse, hvorefter gevinst og tab som udgangspunkt skal medregnes ved

²⁷ Jan Pedersen *m.fl.*, Skatteretten 2, 10. udg., 2024, s. 695.

²⁸ Jan Pedersen *m.fl.*, Skatteretten 2, 10. udg., 2024, s. 695.

²⁹ Kim Pedersen, *Generationsskifte og Strukturering – en håndbog for ejerledere*, 1. udg., 2016, s. 17.

³⁰ Michael Serup, *Generationsskifte – Omstrukturering*, 3. udg., 2019, s. 21.

³¹ Jan Pedersen *m.fl.*, Skatteretten 2, 10. udg., 2024, s. 695.

³² ABL indeholder ikke en selvstændig legaldefinition af »kapitalandele«. Mens kapitalandele i selskabsretlig forstand defineres i selskabslovens § 5, nr. 15, som en »aktie eller anpart«, omfatter ABL efter § 1 et bredere spektrum af omsættelige ejerandele, herunder aktier, anparter, andelsbeviser, investeringsbeviser og lignende værdipapirer. Begrebet »kapitalandele« vil i nærværende specialeafhandling blive brugt som en fællesbetegnelse for de omsættelige ejerandele, der nævnes i ABL § 1.

³³ Jan Pedersen *m.fl.*, Skatteretten 2, 10. udg., 2024, s. 696.

opgørelsen af den skattepligtige indkomst, jf. ABL § 1, stk. 1, jf. § 30. På den baggrund opstår det centrale spørgsmål, om denne beskatning altid indtræder ved et generationsskifte, eller om der i visse tilfælde kan ske en udskydelse af beskatningen. Dette behandles nærmere i det følgende.

2.2. Anvendelsesområdet for successionsreglerne

Et generationsskifte indebærer som nævnt et skift i ejendomsretten til de til virksomheden hørende aktiver/kapitalandele og vil som udgangspunkt udløse realisationsbeskatning hos overdrageren af de avancer og tab, der knytter sig til de overdragne aktiver/kapitalandele.³⁴ I mange tilfælde kan dette medføre et betydeligt likviditetspres, som i sidste ende risikerer at vanskeliggøre eller helt forhindre et ellers velbegrundet generationsskifte. For at afbøde dette likviditetspres har lovgiver indført regler om skattemæssig succession med henblik på at understøtte visse virksomhedsoverdragelser.³⁵

Successionsadgangen kan overordnet set opdeles i to grene: succession i levende live og succession ved død. Når overdragelsen sker i overdragerens levende live ved gave og/eller salg, omtales dette i praksis som et fremrykket generationsskifte, eftersom det definitive generationsskifte traditionelt knyttes til arv.³⁶ Tidligere var det kun muligt at succedere ved dødsfald, men dette blev ændret i 1988, hvor KSL § 33 C og ABL § 34 blev indført med henblik på at forhindre, at ellers velbegrundede generationsskifter af skattemæssige årsager blev udskudt til overdragerens dødsfald.³⁷ Mens KSL § 33 C vedrører generationsskifte af aktiver i levende live af en personligt drevet virksomhed, tager ABL § 34 sigte på overdragelse af kapitalandele i levende live.³⁸ Begge bestemmelser har dog til formål at muliggøre generationsskifte til familiekredsen, uden at skattemæssige forhold hindrer dette.

Skattemæssig succession indebærer, at der ikke udløses beskatning ved overdragelsen, men først på det tidspunkt, hvor erhververen senere realiserer de overdragne kapitalandele, jf. ABL § 34, stk. 2. Overdrageren beskattes således ikke ved overdragelsen, idet beskatningstidspunktet udskydes. Dette gælder, »uanset hvornår erhververen afstår aktierne«, jf. ABL § 34, stk. 2, 2. pkt., hvilket indebærer, at der ikke gælder nogen tidsbegrænsning for, hvornår erhververen skal afstå de overdragne

³⁴ Jane Bolander m.fl., Lærebog om indkomstskat, 21. udg., 2025, s. 710.

³⁵ Understøttes af FT L36, 2000/01, Tillæg A, s. 940, almindelige bemærkninger, hvoraf det fremgår, at successionsreglerne er indført for at være »likviditetslettende« for virksomheder.

³⁶ Jan Pedersen m.fl., Skatteretten 2, 10. udg., 2024, s. 695.

³⁷ Jan Pedersen m.fl., Skatteretten 2, 10. udg., 2024, s. 696 f. KSL § 33 C og ABL § 34 (dagældende ABL § 11) blev indført ved lov nr. 763 af 14. december 1988.

³⁸ Da ABL § 34 finder anvendelse på overdragelser med succession i levende live, er dette også ensbetydende med, at projektet vil centrere sig om successionsadgangen i levende live og ikke succession ved død.

kapitalandele.³⁹ Ved at overdrage med skattemæssig succession undgås således et eventuelt behov for, at overdrageren er nødsaget til at foretage udlodning fra selskabet for at finansiere realisationsbeskatningen. Ligeledes undgås et eventuelt behov for belåning eller salg af selskabets aktiver med henblik på at tilvejebringe den nødvendige likviditet til betaling af skattekravet. Erhververen overtager derimod en latent (udskudt) skattebyrde og indtræder efter ABL § 34, stk. 2, 2. pkt., i »overdragerens skattemæssige stilling ved overdragelsen«. For overdragne aktier vil erhververen dermed indtræde fuldt ud i den latente skat, der hviler på aktierne, herunder anskaffelsestidspunkt, -pris og -hensigt. Erhververen skal dermed ved en senere afståelse af kapitalandelene som udgangspunkt beskattes af en videresalgfortjeneste med udgangspunkt i den anskaffelsestidspunkt, som denne er succederet i.⁴⁰ Det vil med andre ord sige, at det i ABL § 34 er overdragerens forhold, der er udgangspunktet for avanceberegningen ved erhververens senere afståelse af kapitalandelene.⁴¹

For at kunne overdrage med skattemæssig succession, er det betinget af, at visse forudsætninger er opfyldt. I få tilfælde sker en successionsoverdragelse obligatorisk og automatisk, herunder f.eks. ved overgang fra afdøde til dødsboet. For så vidt angår successionsadgangen efter både KSL § 33 C og ABL § 34, er successionen imidlertid valgfri og forudsætter derfor, at parterne er enige om at anvende successionsmuligheden heri.⁴² Endvidere kan der som udgangspunkt kun gennemføres en successionsoverdragelse, i det omfang erhververen er skattepligtig til Danmark efter KSL § 1 eller ifølge bestemmelserne i en dobbeltbeskatningsoverenskomst med en fremmed stat, Færøerne eller Grønland må anses som hjemmehørende i Danmark, jf. ABL § 34, stk. 3. Såfremt aktiverne/aktierne efter overdragelsen indgår i en virksomhed, hvor erhververen er begrænset skattepligtig efter KSL § 2, stk. 1, nr. 4, kan overdragelsen tillige ske med succession, jf. ABL § 34, stk. 3. Det er derfor en forudsætning, for at der kan overdrages med succession, at erhververen kan beskattes, når denne på et senere tidspunkt afstår aktiverne/aktierne. KSL § 2, stk. 1, nr. 4, fanger de situationer, hvor skatteyderen er bosat i udlandet, men samtidig udøver erhverv med fast driftssted i Danmark (f.eks. driver aktiv udlejningsvirksomhed i Danmark). Såfremt dette er tilfældet, vil gevinsten/tabets ved afståelsen af en udlejningsvirksomhed være skattepligtig til Danmark. Med hensyn til successionsadgangen for begrænset skattepligtige bør opmærksomheden også henledes på KSL § 2, stk. 1, nr. 5. Denne bestemmelse tager

³⁹ Understøttes ligeledes af *Michael Serup*, Kursfastsættelse af udskudt skat ved succession, SR.2024.100.

⁴⁰ Fortjenesten vil som udgangspunkt blive beskattet som aktieindkomst efter PSL § 4 a, stk. 1, nr. 4, mens erhververens senere fortjeneste ved næringsaktier efter ABL § 17 beskattes som personlig indkomst efter PSL § 3.

⁴¹ Beskatningen opgøres som differencen mellem anskaffelsestidspunktet og afståelsestidspunktet, jf. ABL § 26, stk. 2, 1. pkt.

⁴² *Jane Bolander m.fl.*, Lærebog om indkomstskat, 21. udg., 2025, s. 712. Parterne behøver ikke nødvendigvis at tage stilling hertil samtidig med indgåelsen af overdragelsesaftalen; beslutningen skal dog senest meddeles i forbindelse med overdragerens afgivelse af oplysninger efter skatteindberetningsfristen, jf. ABL § 34, stk. 4, jf. KSL § 33 C, stk. 7, for det indkomstår, hvor overdragelsen finder sted.

derimod kun sigte på de situationer, hvor skatteyderen er bosat i udlandet, men alene ejer en fast ejendom her i landet. Dette betyder, at der ikke vil være successionsadgang efter ABL, i det omfang der ikke er et fast driftssted, men kun ejes en fast ejendom her i landet, jf. ABL § 34, stk. 3. Er det således ejendommen som *aktiv*, der overdrages med succession, kan dette imidlertid ske efter KSL § 33 C, stk. 9, selv om erhververen måtte være bosat i udlandet, når denne afstår ejendommen, fordi KSL § 33 C, stk. 9 henviser til KSL § 2, stk. 1, nr. 5, hvilket ABL § 34, stk. 3 ikke gør.

For at kunne overdrage med skattemæssig succession er det efter ABL § 34, stk. 4, jf. KSL § 33 C, stk. 3, desuden et krav, at der konstateres en gevinst ved overdragelsen. Såfremt der konstateres et skattemæssigt tab ved overdragelsen, f.eks. fordi handelsværdien ved afståelsen er mindre end den oprindelige anskaffelsessum, vil der således ikke kunne overdrages med succession. Det samme gælder, hvis avancen ville være skattefri for overdrageren. I begge situationer skal erhververen benytte handelsværdien på overdragelsestidspunktet som sin anskaffelsessum. Et eventuelt tab må i stedet fratrækkes hos overdrageren, i det omfang det er fradragsberettiget, jf. ABL § 34, stk. 4, jf. KSL § 33 C, stk. 3.

De ovenfor anførte forudsætninger udgør den generelle ramme for adgangen til skattemæssig succession. Herudover forudsætter successionsadgangen, at de specifikke betingelser i ABL § 34, stk. 1, nr. 1-4, er opfyldt, hvilket behandles i afsnit 3.

2.3. Retsvirkninger af skattemæssig succession

For såvel overdrager som erhverver vil en afståelse med succession medføre visse beskatningsmæssige retsvirkninger. For overdragerens vedkommende vil en successionsoverdragelse som allerede nævnt indebære, at denne ikke skal betale skat af de fortjenester, der er knyttet til overdragelsen. Der er således ikke tale om henstand med betalingen, men om en fuldstændig fritagelse. Samtidig er denne gunstige retsstilling ikke betinget af, at den opnåede fordel videregives til erhververen, f.eks. i form af gave eller favorable prisfastsættelser el.lign.⁴³

I forbindelse med en successionsoverdragelse er erhververens indtræden i overdragerens skattemæssige stilling tillige forbundet med visse begrænsninger. Det følger af ABL § 34, stk. 4, jf. KSL § 33 C, stk. 4, at »Erhververen kan ikke fratække underskud fra indkomstår før erhvervelsen i fortjeneste ved overdragelse af virksomheden«. For at illustrere dette i praksis kan det forudsættes, at en far ejer

⁴³ Jan Pedersen m.fl., Skatteretten 2, 10. udg., 2024, s. 700.

en udlejningsvirksomhed med en latent skattepligtig avance og ønsker at afstå kapitalandelene heri til tredjemand. Faren kan i denne situation ikke indsætte f.eks. sin forgældede søn som mellemlid for at udnytte sønnens skattemæssige underskud. Der kan med andre ord ikke udnyttes underskud fra tidligere indkomstår til at modregne i fortjenesten ved et senere salg af virksomheden. Dette gælder også, selv om sønnen overtager udlejningsvirksomheden med succession og kort efter videresælger den til tredjemand.⁴⁴ Der er således tale om en værnsregel, der skal modvirke, at f.eks. en forælder overdrager kapitalandele til et barn med henblik på at videresælge kapitalandelene til tredjemand, hvorefter barnets skattemæssige tab udnyttes, jf. ABL §§ 13-14.⁴⁵

2.4. Kompensation for den skattemæssige succession

Når der overdrages en latent skattebyrde til erhververen ved en successionsoverdragelse, kan erhververen for en umiddelbar betragtning savne interesse i at indgå i sådan en overdragelse. Dette skyldes, at erhververen ikke skattemæssigt stilles på samme måde som en køber, der erhverver kapitalandelene uden succession. Ved en successionsoverdragelse indtræder erhververen i overdragerens skattemæssige stilling, hvilket indebærer, at erhververen ved en senere afståelse kan blive beskattet af værdistigninger, der er opstået allerede i overdragerens ejertid. Kapitalandelens værdi er derfor reelt lavere for erhververen end den umiddelbare handelsværdi.⁴⁶ Der eksisterer imidlertid to måder, som er med til at kompensere erhververen herfor. Dette omfatter henholdsvis beregning af en passivpost (KSL § 33 D) eller opgørelse af en udskudt skat (KSL § 33 C).⁴⁷ Det er dog kun én af de to metoder, der kan anvendes ved en given overdragelse, og metoderne kan derfor ikke kombineres.⁴⁸ Ligeledes har skattemynder krav på at benytte den metode, der medfører det største nedslag.⁴⁹ Dette medfører samtidig, at begge metoder i princippet skal beregnes, for at man kan vide, hvad der giver det største nedslag.

Passivposten er hjemlet i KSL § 33 D og forudsætter, at overdragelsen med succession helt eller delvist er sket ved gave. En overdragelse med succession er imidlertid ikke i sig selv betinget af, at der ydes en gave. Før gaveafgiften eller det indkomstskattepligtige beløb beregnes, bliver værdien af det overdragne opgjort, og passivposten fratrækkes i denne værdi, jf. boafgiftslovens⁵⁰ § 28.

⁴⁴ Jan Pedersen *m.fl.*, Skatteretten 2, 10. udg., 2024, s. 699.

⁴⁵ Birgitte Sølvkær Olesen, Generationsskifte og omstrukturering – Det skatteretlige grundlag, 7. udg., 2023, s. 111.

⁴⁶ Jane Bolander *m.fl.*, Lærebog om indkomstskat, 21. udg., 2025, s. 727.

⁴⁷ Jane Bolander *m.fl.*, Lærebog om indkomstskat, 21. udg., 2025, s. 727.

⁴⁸ SKM2018.319.HR. Se f.eks. også Birgitte Sølvkær Olesen, Generationsskifte og omstrukturering – Det skatteretlige grundlag, 7. udg., 2023, s. 118.

⁴⁹ SKM2018.319.HR. Se f.eks. også Birgitte Sølvkær Olesen, Generationsskifte og omstrukturering – Det skatteretlige grundlag, 7. udg., 2023, s. 118.

⁵⁰ Nugældende LBK nr. 11 af 6. januar 2023 om afgift af dødsboer og gaver. Herefter benævnt »BAL«.

Passivposten opgøres objektivt og udgør efter KSL § 33 D, stk. 3, 22 pct. af den fortjeneste, der ville være aktieindkomst, og 30 pct. af den fortjeneste, der ikke ville være aktieindkomst. Ved overdragelse af kapitalandele i relation til generationsskifte af udlejningsvirksomhed vil passivposten derfor som udgangspunkt udgøre 22 pct.

Metoden med opgørelsen af en udskudt skat i KSL § 33 C er derimod skabt gennem praksis og kan anvendes, selv om der ikke foreligger et gaveelement ved successionsoverdragelsen.⁵¹ I modsætning til KSL § 33 D er nedslaget for udskudt skat i KSL § 33 C ikke skematisk fastsat som en bestemt procentdel, men beror på en konkret kursfastsættelse af den latente skatteforpligtelse, som erhververen overtager ved successionen. Udgangspunktet for metoden er, at den latente skat ikke er en faktisk betalingsforpligtelse, men en eventualforpligtelse, hvorved skatteforpligtelsen skal kursfastsættes, således at overdragelsessummen afspejler handelsværdien i fri handel.⁵² Kursfastsættelsen beror på en konkret vurdering, hvori indgår det enkelte aktivs art, dets faktiske værdiforringelse, dets forventede levetid/ejertid, markedsrenten på overdragelsestidspunktet og udsigten til, hvornår skatten aktualiseres.⁵³ Nedslaget i KSL § 33 C beror derfor på flere forskellige hensyn, der alle tages i betragtning.

2.5. Delkonklusion

På baggrund af det ovenstående kan det for det første konstateres, at et generationsskifte enten kan gennemføres som et glidende generationsskifte over en længere periode eller som én samlet overdragelse. I relation til nærværende specialeafhandling er det navnlig centralt, at generationsskiftet kan ske ved overdragelse af kapitalandele i et selskab i levende live efter ABL § 34, hvorved erhververen indirekte overtager ejerskabet til de underliggende aktiver, herunder udlejningsejendomme.

Endvidere kan det konkluderes, at udgangspunktet ved et generationsskifte er, at der udløses realisationsbeskatning hos overdrageren, idet der er tale om afståelse af kapitalandele, jf. ABL § 1, jf. § 30. Successionsreglerne udgør dermed en undtagelse til dette udgangspunkt, idet successionen giver mulighed for, at beskatningstidspunktet kan udskydes, når erhververen indtræder i overdragerens skattemæssige retsstilling.

⁵¹ *Jane Bolander m.fl.*, Lærebog om indkomstskat, 21. udg., 2025, s. 727.

⁵² *Jane Bolander m.fl.*, Lærebog om indkomstskat, 21. udg., 2025, s. 728.

⁵³ Den juridiske vejledning, C.C.6.7.2, »Succession efter KSL § 33 C«.

Det blev samtidig konkluderet, at successionsadgangen er betinget af visse omstændigheder. Det kræves bl.a., at parterne er enige om at overdrage med skattemæssig succession, at erhververen kan beskattes i Danmark ved en senere afståelse, og at der konstateres en skattepligtig gevinst ved overdragelsen. Udover at der stilles visse krav for at kunne overdrage med skattemæssig succession, er der ligeledes visse retsvirkninger forbundet med en successionsoverdragelse for såvel overdrageren som erhververen. Overdrageren opnår en væsentlig likviditetsmæssig fordel ved ikke at blive beskattet på overdragelsestidspunktet, mens erhververen overtager en latent skattebyrde. Dermed anses erhververen for at have erhvervet kapitalandelene på overdragerens anskaffelsestidspunkt og til overdragerens anskaffelsessum. Dette indebærer, at erhververen vil blive beskattet af den avance, som hidrører fra overdragerens ejertid. Desuden er en overdragelse med succession også forbundet med den begrænsning, at erhververen ikke kan udnytte underskud fra tidligere indkomstår til at modregne i fortjenesten ved et senere salg af virksomheden, jf. ABL § 34, stk. 4, jf. KSL § 33 C, stk. 4. Dette blev illustreret med et eksempel, hvor en far afstår kapitalandelene i en udlejningsvirksomhed og forsøger at udnytte sin søns skattemæssige underskud ved at indsætte denne, inden kapitalandelene overdrages til tredje mand.

Det forhold, at erhververen overtager en latent skatteforpligtelse, giver dog samtidig mulighed for, at erhververen kan blive kompenseret herfor. Dette kan enten ske ved beregning af en passivpost, jf. KSL § 33 D, eller ved et nedslag for udskudt skat, jf. KSL § 33 C. Begge metoder skal ses som udtryk for, at kapitalandelenes reelle værdi for erhververen er lavere end den umiddelbare handelsværdi, fordi erhververen samtidig overtager en fremtidig skattebyrde. Disse to metoder synes derfor at være centrale i forhold til erhververens interesse i at indgå i en successionsoverdragelse. Dermed er successionsreglerne ikke alene et spørgsmål om, hvorvidt beskatningen kan udskydes, men angår også, hvordan den overtagne skattebyrde skal håndteres mellem parterne.

3. Pengetankreglen og aktiv udlejningsvirksomhed efter ABL § 34

I det følgende vil der blive foretaget en analyse af centrale begreber i ABL § 34, stk. 1, nr. 3, jf. stk. 6, da disse er direkte forbundet med reglerne om aktiv udlejningsvirksomhed i ABL § 34, stk. 7. I afsnit 3.1 vil der kort blive redegjort for betingelserne i ABL § 34, stk. 1, nr. 1-4, hvorefter pengetankregelns funktion i successionsreglerne forklares i afsnit 3.2. Herefter analyseres begrebet »*passiv kapitalanbringelse*« i afsnit 3.3, mens afsnit 3.3.1 analyserer fast ejendom som passiv kapitalanbringelse. Dernæst behandles begrebet »*i overvejende grad*« i afsnit 3.4, hvorefter der foretages en gennemgang af pengetankopgørelsen i afsnit 3.5 og en gennemgang af transparensreglen og datterselskabsaktier i afsnit 3.6.

3.1. Overblik over betingelserne i ABL § 34, stk. 1, nr. 1-4

ABL § 34, stk. 7, om aktiv udlejningsvirksomhed er nært forbundet med ABL § 34, stk. 1, idet begrebet indgår i stk. 1, nr. 3, 2. pkt., og ABL § 34, stk. 1, nr. 1-4, fastlægger rammerne for, hvornår der kan ske familieoverdragelse af kapitalandele med succession. Det er derfor nødvendigt at skabe et overblik over ABL § 34, stk. 1, nr. 1-4. Det følger af ABL § 34, stk. 1, at »*Ved overdragelse i levende live af aktier kan parterne i overdragelsen anvende reglerne i stk. 2-4, hvis følgende betingelser er opfyldt, jf. dog stk. 5.*« Der er således tale om kumulative betingelser, som skal være opfyldt, før reglerne i ABL § 34, stk. 2-4, aktiveres. Disse fire kumulative betingelser fremgår af ABL § 34, stk. 1, nr. 1-4. Såfremt betingelserne i nr. 1-4 er opfyldt, vil det medføre, at der er successionsadgang for de aktier m.v., der er opregnet i ABL § 1, stk. 2. Det er således ikke kun aktier, anparter og andelsbeviser, men også konvertible obligationer, aktieretter og tegningsretter, der ville kunne overdrages med succession.

For det første angår ABL § 34, stk. 1, nr. 1, betingelsen om den successionsberettigede personkreds og tager sigte på, til hvem der kan ske overdragelse med skattemæssig succession til. ABL § 34, stk. 1, nr. 1, har følgende ordlyd: »*Overdragelsen sker til børn, børnebørn, søskende, søskendes børn eller en samlever, hvorved forstås en person, som på overdragelsestidspunktet opfylder betingelserne i boafgiftslovens § 22, stk. 1, litra d. Stedbarns- og adoptivforhold sidestilles med naturligt slægtskabsforhold.*« Personkredsen er udtømmende angivet heri, hvilket indebærer, at der ikke kan ske overdragelse med skattemæssig succession af kapitalandele i levende live til en person, der ikke fremgår af ABL § 34, stk. 1, nr. 1. Det må derfor modsætningsvist kunne udledes af ABL § 34, stk. 1, nr. 1, at der ikke kan ske overdragelse i levende live af aktier til den ældre generation.⁵⁴ Ud fra en

⁵⁴ Jan Pedersen m.fl., Skatteretten 2, 10. udg., 2024, s. 708.

ordlydsfortolkning er det heller ikke en betingelse for familiesuccession, at erhververen har været eller bliver beskæftiget i virksomheden.⁵⁵

For det andet er det efter ABL § 34, stk. 1, nr. 2, en betingelse, at »den enkelte overdragelse udgør mindst 1 pct. af aktie- eller anpartskapitalen«. Grænsen på 1 pct. er således indsat som en minimumsgrænse for, hvornår der kan ske overdragelse med skattemæssig succession.

For det tredje er der kun adgang til at foretage en successionsoverdragelse af aktier, i det omfang et selskab ikke bliver en såkaldt pengetank.⁵⁶ Pengetankreglen i ABL § 34, stk. 1, nr. 3 opstiller i denne forbindelse to kriterier, herunder at aktier i et selskab m.v., hvis virksomhed ikke i »overvejende grad« må bestå af »passiv kapitalanbringelse«. Det særlige pengetankkriterium angår altså dels mængden af passiv kapitalanbringelse, dels hvad passiv kapitalanbringelse er. Pengetankreglen gennemgås nærmere i det nedenstående.

For det fjerde er det ifølge ABL § 34, stk. 1, nr. 4, tillige en betingelse, at aktierne m.v. ikke er udstedt af et investeringsselskab, jf. f ABL §§ 19 B og 19 C.

3.2. Pengetankregelns funktion i successionsreglerne

Før begreberne »passiv kapitalanbringelse« og »overvejende grad« beskrives nærmere, forekommer det relevant at fastlægge, hvilken betydning det har, at en virksomhed bliver til en pengetank. En overdragelse med skattemæssig succession indebærer som nævnt en udskydelse af beskatningstidspunktet til det tidspunkt, hvor erhververen senere afstår aktierne. Hvis et selskab derimod kvalificeres som et pengetankselskab, kan en sådan udskydelse ikke finde sted, idet betingelsen i ABL § 34, stk. 1, nr. 3, ikke er opfyldt. Dette indebærer, at selskabets virksomhed i overvejende grad består i passiv kapitalanbringelse, jf. stk. 6. Dermed har den samlede mængde af passiv kapitalanbringelse betydning for den endelige successionsadgang af kapitalandele, selv om der foreligger aktiv udlejningsvirksomhed. Dette hænger sammen med, at et selskab, der ejer en udlejningsvirksomhed, også kan besidde andre aktiver end selve udlejningsejendommene, herunder aktiver, der udgør passiv kapitalanbringelse.

⁵⁵ Michael Serup, *Generationsskifte – Omstrukturering*, 3. udg., 2019, s. 322.

⁵⁶ Selve udtrykket »pengetank«/»pengetankreglen« fremgår ikke af ordlyden i ABL § 34, stk. 1, nr. 3, men anvendes almindeligt i den skatteretlige litteratur som betegnelse for bestemmelsens krav om, at selskabet ikke i overvejende grad må bestå af passiv kapitalanbringelse. Se f.eks. Michael Serup, *Generationsskifte – Omstrukturering*, 3. udg., 2019, s. 347. Eller Jan Pedersen m.fl., *Skatteretten* 2, 10. udg., 2024, s. 720. Eller Ole B. Sørensen, Martin William Boel Kristensen, *HVAD ER ET PENGEAKTIV? – EN STATUS*, SR.2023.287.

Pengetankselskaber er karakteriseret ved, at de ikke – eller kun i begrænset omfang – udøver reel erhvervsmæssig aktivitet. Baggrunden for at udelukke overdragelse af aktier i disse selskaber med skattemæssig succession er, at successionsreglerne kun er rettet mod reelle erhvervsvirksomheder.⁵⁷ Successionsadgangen er med andre ord kun forbeholdt de familieejede virksomheder, hvor der foreligger en reel erhvervsmæssig aktivitet.

3.3. »Passiv kapitalanbringelse«

For at finde ud af, *hvad* passiv kapitalanbringelse dækker over, må der ses nærmere på stk. 6, idet der henvises hertil i ABL § 34, stk. 1, nr. 3, 1. pkt. Det fremgår af stk. 6, at »*Selskabets virksomhed anses for i overvejende grad at bestå i passiv kapitalanbringelse som nævnt i stk. 1, nr. 3, såfremt mindst 50 pct. [...] stammer fra fast ejendom, kontanter, værdipapirer el.lign., der efter stk. 1, nr. 3, skal anses for passiv kapitalanbringelse.*« En vis del af bestemmelsen er ikke medtaget her, da dette udgør selve pengetankopgørelsen og behandles selvstændigt i afsnit 3.5.

I stk. 6 er der opregnet eksempler på, hvad der forstås ved passiv kapitalanbringelse; dette vedrører »*fast ejendom, kontanter, værdipapirer el.lign.*«. Dette indebærer, at fast ejendom, kontanter og værdipapirer i udgangspunktet skal betragtes som »passiv kapitalanbringelse«. Det fremgår imidlertid af stk. 6, at også lignende aktiver kan udgøre passiv kapitalanbringelse. Det kan derfor anfægtes, hvilke aktiver der henvises til, når begrebet »*el.lign.*« fremhæves. Tilsvarende er det centralt at klarlægge den nærmere betydning af begreberne »*fast ejendom*«, »*værdipapirer*« og »*kontanter*«.

For så vidt angår det ovenfor rejste spørgsmål om, hvad der skal forstås ved »*el.lign.*« i stk. 6, er det i den juridiske litteratur blevet fremlagt af *Michael Serup*, *Generationsskifte – Omstrukturering*, 3. udg., s. 348, at der kan anvendes en snæver ordlydsfortolkning. Dette medfører, at det alene er fast ejendom, kontanter og værdipapirer, der udgør en udtømmende liste over pengetankaktiver. Serup anfører herefter en modsætningsslutning, hvorefter »*andre typer af aktiver skal anses som successionsaktiver, jf. fx SKM 2012.728 SR*«. ⁵⁸ Højesteret fastlagde imidlertid senere hen i SKM2023.168 H, at der ikke er grund til at anlægge en snæver ordlydsfortolkning, i forhold til hvad der kan betragtes som passiv kapitalanbringelse.⁵⁹ Omfanget af passiv kapitalanbringelse er med andre ord ikke

⁵⁷ *Jan Pedersen m.fl.*, *Skatteretten* 2, 10. udg., 2024, s. 720.

⁵⁸ *Michael Serup*, *Generationsskifte – Omstrukturering*, 3. udg., 2019, s. 348.

⁵⁹ Præmisserne i SKM 2023.168 H. Se f.eks. også *Birgitte Sølvkær Olesen*, *Generationsskifte og omstrukturering – Det skatteretlige grundlag*, 7. udg., 2023, s. 106.

begrænset til de tre aktivtyper, hvorfor Serups fortolkning afvises i højesteretsdommen.⁶⁰ Det er dermed de aktiver, der kan sidestilles med de udtrykkeligt nævnte aktiver (fast ejendom, kontanter og værdipapirer), der medregnes ved vurderingen af, om virksomheden i overvejende grad består i passiv kapitalanbringelse.⁶¹ Det fremgår imidlertid af det fremsatte lovforslag til L183, som der også henvises til i SKM2023.168 H, at der ikke kan anføres en udtømmende liste over, hvilke aktiver der anses for pengetankaktiver.⁶² Det er således ikke muligt at opliste samtlige aktiver, der udgør passiv kapitalanbringelse. Det blev imidlertid også fastslået i SKM2023.168 H, at det beror på en konkret vurdering, om et aktiv udgør passiv kapitalanbringelse. Dette medfører, at der er tale om en aktiv-for-aktiv-vurdering, og at det ikke er karakteren af selskabets virksomhed, der skal udgøre passiv kapitalanbringelse.⁶³ Som eksempler på aktiver, der *ikke* udgør passiv kapitalanbringelse, er det de aktiver, der indgår i den erhvervsmæssige drift, herunder driftsbygninger, driftsmidler, varebeholdninger m.v.⁶⁴

Det er ligeledes relevant at fastlægge, hvad »værdipapirer« og »kontanter« omfatter i ABL § 34, stk. 6. Ved »værdipapirer« forstås aktier, anparter, finansielle kontrakter, obligationer, investeringsforeningsbeviser m.v.⁶⁵ Derfor er disse aktiver isoleret set passiv kapitalanbringelse. Det følger imidlertid af det fremsatte lovforslag til L183 i 2017, at »kontanter og værdipapirer efter omstændighederne kan høre til virksomhedens aktive del«.⁶⁶ Dette understøttes også af SKM2023.288.SR, hvor ejerandelen indgik som en del i virksomhedens aktive transportvirksomhed og derfor ikke skulle betragtes som passiv kapitalanbringelse. Ved vurderingen af, om værdipapirer indgår i virksomhedens aktive eller passive del, synes dette derfor at bero på, om den pågældende ejerandel indgår i den erhvervsmæssige drift⁶⁷ eller betragtes som en passiv investering. Såfremt der er tale om en passiv investering, må det således pege i retning af, at værdipapirerne skal kvalificeres som passiv kapitalanbringelse. Derfor må det konstateres, at selv om værdipapirer isoleret set betragtes som passiv kapitalanbringelse, kan det efter omstændighederne ændre karakter og udgøre aktive aktiver, hvis værdipapirerne hører til virksomhedens aktive del.

Begrebet »kontanter« dækker over enhver form for likvide midler, herunder bankindeståender. Som udgangspunkt medregnes sådanne midler som passive aktiver i pengetankopgørelsen uagtet den

⁶⁰ Harmonerer også med *Birgitte Sølvkær Olesen*, *Generationsskifte og omstrukturering – Det skatteretlige grundlag*, 7. udg., 2023, s. 96.

⁶¹ Præmisserne i SKM 2023.168 H.

⁶² FT L183, 2016/17, Tillæg A, almindelige bemærkninger, afsnit 3.1.2.2.

⁶³ *Troels Behnke Skak m.fl.*, *Pengetanksreglen – i lyset af de seneste afgørelser*, SR.2024.21. Se også *Jan Pedersen m.fl.*, *Skatteretten* 2, 10. udg., 2024, s. 721.

⁶⁴ *Michael Serup*, *Generationsskifte – Omstrukturering*, 3. udg., 2019, s. 357.

⁶⁵ Den juridiske vejledning, C.B.2.13.1, »Familieoverdragelse med succession«.

⁶⁶ Lovforslag som fremsat: FT 2016/17, Tillæg A, L183, bemærkningerne til § 2.

⁶⁷ Underbygges ligeledes af *Birgitte Sølvkær Olesen*, *Generationsskifte og omstrukturering – Det skatteretlige grundlag*, 7. udg., 2023, s. 95.

driftsmæssige tilknytning til selskabets virksomhed.⁶⁸ Dette understøttes også af Den juridiske vejledning.⁶⁹ »Kontanter« synes derfor i højere grad at blive behandlet som passive aktiver end i forhold til værdipapirer, der i videre omfang synes at blive behandlet som aktive aktiver.

Selv om værdipapirer og kontanter indgår i den samlede pengetankopgørelse, vil fast ejendom, herunder udlejningsejendomme, typisk udgøre den væsentligste del af aktivmassen, når der er tale om aktiv udlejningsvirksomhed. Dette illustreres bl.a. af SKM2026.155.SR, hvor 149 udlejningsejendomme udgjorde 70,3 pct. af værdien af et holdingselskabs aktiver og blev anset for at opfylde betingelserne for aktiv udlejningsvirksomhed efter ABL § 34, stk. 7. Derfor forekommer det centralt at fastlægge, hvornår en fast ejendom udgør passiv kapitalanbringelse.

3.3.1. Fast ejendom som passiv kapitalanbringelse

Selv om begrebet »fast ejendom« optræder i både ABL § 34, stk. 1., nr. 3, samt stk. 6 og 7, fremgår der ikke en særskilt ejendomsdefinition i øvrigt af ABL. I Skatteministeriets kommentar til Dansk Erhverv i høringsfasen fremgår det, at det ikke er »fundet nødvendigt eller hensigtsmæssigt at indsætte en præcis definition af, hvad der skal forstås ved ”fast ejendom”, da der er tale om et almindeligt anvendt juridisk begreb«.⁷⁰ I litteraturen anføres det, at fast ejendom kan afgrænses negativt i forhold til dels løsøre, som er flytbart, dels fordringer, som ikke er fysiske, men immaterielle.⁷¹ Ved »fast ejendom« forstås dog i sin helhed både ubebygget jord, ejendomsprojekter og færdigopførte ejendomme.⁷² Dette giver samtidig også rum for, at en fast ejendom ikke i enhver henseende skal betragtes som passiv kapitalanbringelse. »Fast ejendom« isoleret set betragtes dog i udgangspunktet som passiv kapitalanbringelse, jf. ABL § 34, stk. 6.

Selve begrebet »passiv kapitalanbringelse« blev indført ved lov nr. 683 af 8. juni 2017,⁷³ hvorved området for pengetankaktiver blev udvidet.⁷⁴ I denne forbindelse blev ordlyden i ABL § 34, stk. 1, nr. 3, 2. pkt., ændret fra »udlejning af fast ejendom« til »passiv kapitalanbringelse«, mens ABL § 34, stk. 6, samtidig blev justeret, hvorved fast ejendom, kontanter, værdipapirer el.lign. udtrykkeligt blev fremhævet som pengetankaktiver. Baggrunden herfor var bl.a., at den tidligere formulering,

⁶⁸ Michael Serup, Generationsskifte – Omstrukturering, 3. udg., 2019, s. 352.

⁶⁹ Den juridiske vejledning, C.B.2.13.1, »Familieoverdragelse med succession«.

⁷⁰ FT L123, 2024/25, Bilag 1, høringsskema, Dansk Erhverv, s. 12.

⁷¹ Peter Pagh, Thomas Haugsted, Fast ejendom – regulering og køb, 4. udg., 2022, s. 21 f.

⁷² Michael Serup, Generationsskifte – Omstrukturering, 3. udg., 2019, s. 348.

⁷³ Lovforslag som vedtaget: FT 2016/17, Tillæg C, L183, om ændring af boafgiftsloven og forskellige andre love. Herefter benævnt »lovændringen i 2017«.

⁷⁴ FT L183, 2016/17, Tillæg A, almindelige bemærkninger, afsnit 3.1.2.2.

»udlejning af fast ejendom«, var blevet fortolket indskrænkende, således at bestemmelsen ikke omfattede ejendomme, som endnu ikke havde været udlejet, selv om de var opført med henblik på udlejning.⁷⁵ Lovændringen i 2017 havde derfor til formål at udvide kredsen af udlejningsejendomme, så også ubebyggede grunde og ejendomsprojekter skulle behandles som passiv kapitalanbringelse.⁷⁶ Før lovændringen i 2017 blev ubebyggede grunde og ejendomsprojekter anset for erhvervsaktiver og dermed ikke for passive aktiver i pengetankvurderingen, selv om de efter lovgivers opfattelse reelt kunne sidestilles med udlejningsejendomme.⁷⁷ Lovgiver ønskede dermed at sidestille ubebyggede grunde og ejendomsprojekter med udlejningsejendomme, således at de fremover skulle anses som pengetankaktiver og medregnes som passiv kapitalanbringelse. Det ses derfor, at det indtil lovændringen i 2025 har været lovgivers hensigt at behandle udlejningsejendomme som pengetankaktiver. Derfor er det bemærkelsesværdigt, at lovgiver har valgt at implementere reglerne om aktiv udlejningsvirksomhed i ABL § 34, stk. 7, og ændre på retstilstanden for, hvornår udlejningsejendomme udgør passiv kapitalanbringelse.

Selv om lovændringen i 2025 har ændret markant på, hvornår udlejningsejendomme anses for at udgøre passiv kapitalanbringelse, har udlejningsejendomme ikke altid skullet anses som pengetankaktiver. Ved indførelsen af det fremsatte lovforslag til L183 blev det nemlig forudsat, at fast ejendom, der indgår i virksomhedens aktive del, ikke udgør passiv kapitalanbringelse. Derfor skal fast ejendom ikke altid betragtes som passiv kapitalanbringelse, selv om dette er udgangspunktet efter ABL § 34, stk. 6. Dette gælder efter det fremsatte lovforslag til L183, hvor der f.eks. er tale om en byggegrund, der erhverves med henblik på opførelse af et nyt domicil, eller en driftsbygning, ligesom et typehusfirmas midlertidige udlejning af nyopførte boliger bestemt for videresalg heller ikke anses for passiv kapitalanbringelse.⁷⁸ Herudover er det som en særlig undtagelse fastlagt i ABL § 34, stk. 1, nr. 3, 2. pkt., at hvor der er tale om bortforpagtning af fast ejendom, som efter ejendomsvurderingsloven anses for landbrugs- eller skovejendom, skal dette heller ikke udgøre passiv kapitalanbringelse.

Desuden gælder der også særlige regler for såkaldt koncernintern udlejning af fast ejendom, som har eksisteret før lovændringen i 2017. Det fremgår af ABL § 34, stk. 6, 5. pkt., at hvis der er tale om udlejning af en fast ejendom mellem selskabet og et datterselskab eller mellem datterselskaber, skal disse lejeindtægter hverken medregnes til den aktive del eller til den passive del af virksomheden. Derfor har det navnlig betydning, hvorfra i koncernen udlejningsindtægterne hidrører. Undtagelsen hertil følger af ABL § 34, stk. 6, 6. pkt., hvorefter koncernintern udlejning alligevel kan medregnes

⁷⁵ Michael Serup, *Generationsskifte – Omstrukturering*, 3. udg., 2019, s. 348.

⁷⁶ FT L183, 2016/17, Tillæg A, almindelige bemærkninger, afsnit 3.1.2.2.

⁷⁷ FT L183, 2016/17, Tillæg A, almindelige bemærkninger, afsnit 3.1.2.2.

⁷⁸ FT L183, 2016/17, Tillæg A, almindelige bemærkninger, afsnit 3.1.2.2.

til den aktive del af selskabets virksomhed, i det omfang der er tale om »Fast ejendom, [...] som lejer anvender i driften«. Det er således et krav, at lejeren selv skal anvende den faste ejendom i driften. Dette vil ifølge forarbejderne til lovforslag som fremsat i L78⁷⁹ være tilfældet, såfremt den anvendes som domicilejendom til produktion eller lignende.

Det kan dog anfægtes, hvorfor lovgiver bevidst har valgt at fastholde denne særregel for koncernintern udlejning, som begrænser successionsadgangen, når reglerne om aktiv udlejningsvirksomhed modsat har til hensigt at udvide successionsadgangen. I *Henrik Peytz: Aktieavancebeskatningsloven*, 3. udg., s. 795 antages det, at »baggrunden for bestemmelsen er, at det ikke skal påvirke successionsmulighederne, om de faste ejendomme, hvorfra der i koncernen drives erhvervsvirksomhed, er ejet af moder- eller datterselskaberne. Dermed synes hensigten at være, at den interne placering af en driftsanvendt ejendom i koncernen ikke skal være afgørende for successionsadgangen. Der ses ikke i forarbejderne til L123 at være en udtrykkelig begrundelse for, at ordlyden i ABL § 34, stk. 6, 5. og 6. pkt., blev opretholdt. Det synes imidlertid nærliggende at antage, at lovgiver har ønsket at bevare den særskilte behandling af koncernintern udlejning, således at successionsadgangen fortsat ikke gøres afhængig af, hvor i koncernen en driftsejendom er placeret, og at reglen om koncernintern udlejning fortsat skal bestå ved siden af reglerne om aktiv udlejningsvirksomhed.

For så vidt angår fast ejendom som passiv kapitalanbringelse, er det relevant at afgrænse, hvilke ejendomme der bliver omfattet af reglerne om ABL § 34, stk. 7, idet disse ejendomme ikke længere anses for at udgøre passiv kapitalanbringelse, hvis betingelserne i ABL § 34, stk. 7 er opfyldt. Det følger af det fremsatte lovforslag til L123, at »der foreslås ikke ændringer vedrørende andre former for virksomhed end virksomhed med udlejning eller bortforpagtning af fast ejendom, herunder investeringer i andele i vindmøller og solcelleanlæg som omhandlet i SKM2023.168.H«. ⁸⁰ I SKM2023.168.H fastslog Højesteret, at investeringer i andele i vindmøller og solcelleanlæg via partnerselskaber efter en konkret vurdering udgjorde passiv kapitalanbringelse, hvorfor aktierne ikke kunne overdrages med skattemæssig succession. ⁸¹ Lovforslaget peger således på, at indførelsen af reglerne om aktiv udlejningsvirksomhed ikke har tilsigtet at ændre retstilstanden for sådanne investeringer i SKM2023.168.H. Lovforslaget peger derimod alene på, at der foreslås ændringer, hvis der foreligger virksomhed med udlejning eller bortforpagtning af fast ejendom. Dog vil bortforpagtning af fast ejendom, der efter ejendomsvurderingsloven anses for landbrugs- eller skovejendom i ABL § 34, stk. 1,

⁷⁹ L78 Forslag til lov om den skattemæssige behandling af gevinst og tab ved afståelse af aktier m.v. Bemærkninger til de enkelte bestemmelser (bemærkningerne til ABL § 34, stk. 6).

⁸⁰ FT L123, 2024/25, Tillæg A, almindelige bemærkninger, afsnit 2.3.2.1.

⁸¹ FT L123, 2024/25, Tillæg A, almindelige bemærkninger, afsnit 2.3.2.1.

nr. 3, 2. pkt., ikke blive påvirket af ABL § 34, stk. 7.⁸² Ved vurderingen af fast ejendom som passiv kapitalanbringelse må der derfor sondres mellem på den ene side ejendomme, der er genstand for udlejning eller bortforpagtning, der kan være omfattet af ABL § 34, stk. 7, og på den anden side øvrige faste ejendomme, hvor der ikke foreligger udlejning eller bortforpagtning. Andre typer faste ejendomme må derimod fortsat bedømmes efter ABL § 34, stk. 6, og den praksis, der knytter sig hertil.⁸³ I forhold til hvilke ejendomme der kan blive omfattet af ABL § 34, stk. 7, fremgår det af Skatteministeriets kommentar til Danske Advokater i i høringsfasen i L123, at *»der ikke stilles krav til ejendommens karakter, og at udlejning til beboelse, erhverv eller andet derfor kan være aktiv udlejning, blot de øvrige betingelser er opfyldt«*.⁸⁴ Det ses derfor, at der ikke stilles krav til hverken størrelsen eller typen af den pågældende ejendom. Ligeledes er det også underordnet, om udlejning er til beboelse, erhverv eller andet, hvilket indebærer, at både erhvervs- og beboelsesejendomme kan være omfattet af reglerne i ABL § 34, stk. 7. Det afgørende er derimod, hvorvidt *»de øvrige betingelser er opfyldt«*, hvorved forstås ejerskabskravet, aktivitetskravet og ejertidskravet. Såfremt der kan svares bekræftende herpå, og der foreligger udlejning eller bortforpagtning, må det antages, at tillige eventuelle ubebyggede grunde og ejendomsprojekter, der efter lovændringen i 2017 skulle anses for passiv kapitalanbringelse, vil kunne blive omfattet af reglerne i ABL § 34, stk. 7. Samtidig anførte Dansk Erhverv i høringsfasen, at fast ejendom burde omfatte bl.a. *»kontorhoteller, parkeringsarealer, lagerhoteller, festivalpladser m.v. på lige fod med bolig- og erhvervsudlejning«*.⁸⁵ Det anføres i Skatteministeriets kommentar hertil i høringsfasen, at lempelsen af pengetankreglen skal finde anvendelse i alle tilfælde, hvor der efter en almindelig sproglig og juridisk forståelse foreligger udlejning eller bortforpagtning af fast ejendom.⁸⁶ Dette må derfor indebære, at ABL § 34, stk. 7, ikke er begrænset til traditionelle bolig- og erhvervslejemål, men efter omstændighederne også kan omfatte eksempelvis kontorhoteller, parkeringsarealer, lagerhoteller og festivalpladser m.v.

3.4. »I overvejende grad«

Det andet kriterie i pengetankvurderingen angår *mængden* af pengetankaktiver. Der er således fastsat en grænse for, hvor stor en andel af indtægterne eller besiddelse af aktiverne, der skal betragtes som passiv kapitalanbringelse. For at finde ud af, hvad der forstås ved *»i overvejende grad«*, skal der ses nærmere på stk. 6 i ABL § 34. Her fremgår det, at grænsen er fastsat til 50 pct. Det er med andre ord

⁸² FT L123, 2024/25, Bilag 1, høringsskema, Dansk Erhverv, s. 16, hvor det fremgår, at der ikke er *»afsmittende virkning for andre tilfælde, hvor der efter de gældende regler foreligger passiv kapitalanbringelse«*.

⁸³ Troels Behnke Skak, Martin Bjerrum Kjær, Aktive udlejningsejendomme som aktiv virksomhed, SR 2025.17.

⁸⁴ FT L123, 2024/25, Bilag 1, høringsskema, Danske Advokater, s. 39.

⁸⁵ FT L123, 2024/25, Bilag 1, høringsskema, Dansk Erhverv, s. 12.

⁸⁶ FT L123, 2024/25, Bilag 1, høringsskema, Dansk Erhverv, s. 12.

et objektivi kriterie, der kan måles. Denne grænse har dog gennem tiden været under udvikling: Indledningsvist var grænsen på 25 pct. i år 2000, men blev senere i år 2002 ændret til 50 pct.⁸⁷ og derefter til 75 pct. i 2006.⁸⁸ I 2011 blev grænsen igen fastsat til 50 pct. med virkning for overdragelser, der er sket 1. januar 2012 eller senere.⁸⁹ Det ses således, at procentsatsen for, hvor stor en andel af indtægterne eller besiddelse af aktiverne der skal udgøre pengetankaktiver, har været skiftende. Der vil blive redegjort nærmere nedenfor, hvordan selve opgørelsen fungerer, i forhold til om virksomheden i overvejende grad består i passiv kapitalanbringelse.

3.5. Pengetankopgørelsen

Ved opgørelsen af, om et selskab i overvejende grad består i passiv kapitalanbringelse, opgøres dette efter indtægts- og aktivkriteriet⁹⁰, jf. ABL § 34, stk. 6, 1. pkt., med følgende ordlyd:

- 1) om »mindst 50 pct. af selskabets indtægter, hvorved forstås den regnskabsmæssige nettoomsætning tillagt summen af øvrige regnskabsførte indtægter, opgjort som gennemsnittet af de seneste 3 regnskabsår stammer fra fast ejendom, kontanter, værdipapirer el.lign., der efter stk. 1, nr. 3 skal anses for passiv kapitalanbringelse« (indtægtskriteriet) eller
- 2) om »handelsværdien af selskabets sådanne ejendomme, kontanter, værdipapirer el.lign. enten på overdragelsestidspunktet eller opgjort som gennemsnittet af de seneste 3 regnskabsår udgør mindst 50 pct. af handelsværdien af selskabets samlede aktiver«. (aktivkriteriet).

Parenteserne er her indsat for overskuelighedens skyld og indgår ikke i lovbestemmelsens ordlyd. Der stilles således både krav til selskabets *indtægter* og *aktiver*, herunder nettoomsætningen i det overdragne selskab tillagt summen af øvrige regnskabsførte indtægter og til sammensætningen af aktiver.⁹¹ Der foretages derfor en sondring mellem indtægter og aktiver, der knytter sig til den erhvervs-mæssige (aktive) del af selskabets virksomhed, samt indtægter og aktiver, der relaterer sig til den ikke-erhvervs-mæssige (passive) del af virksomheden, hvorved forstås passiv kapitalanbringelse.⁹² Både indtægtskriteriet og aktivkriteriet skal være opfyldt, for at selskabet vil være kvalificeret

⁸⁷ Lov nr. 394 af 6. juni 2002.

⁸⁸ Lov nr. 1580 af 20. december 2006.

⁸⁹ Lov nr. 1380 af 28. december 2011. Se bemærkningerne til § 3 hertil.

⁹⁰ Jan Pedersen m.fl., Skatteretten 2, 10. udg., 2024, s. 721.

⁹¹ Det er således nettoomsætningen og ikke bruttoomsætningen.

⁹² Birgitte Sølvkær Olesen, Generationsskifte og omstrukturering – Det skatteretlige grundlag, 7. udg., 2023, s. 97.

til succession.⁹³ I det omfang enten indtægts- eller aktivkriteriet ikke er opfyldt, vil det således medføre, at et selskab anses for at være en pengetank, hvorfor der ikke kan ske en successionsoverdragelse af kapitalandele. Både hvad angår nettoomsætningen og sammensætningen af selskabets aktiver ses der på et gennemsnit over de seneste tre regnskabsår, mens der for sammensætningen af aktiverne tillige gælder et krav om, at dette skal være opfyldt på overdragelsestidspunktet. Denne retsstilling gælder også i forhold til aktiv udlejning. For at eksemplificere pengetankopgørelsen i relation til aktiv udlejningsvirksomhed kan der tages udgangspunkt i følgende fra Den juridiske vejledning:

- *»Et selskab ejer en enkelt fast ejendom.*
- *Selskabet ejer i 2025 40 pct. af den pågældende ejendom.*
- *Selskabet ejer i 2026 100 pct. af den pågældende ejendom, og selskabet udlejer ikke ejendommen aktivt.*
- *Selskabet ejer i 2027 100 pct. af den pågældende ejendom, og selskabet udlejer ejendommen aktivt.*
- *Aktierne overdrages herefter i 2028.«⁹⁴*

For så vidt angår opgørelsen efter indtægtskriteriet skal der tages udgangspunkt i de gennemsnitlige indtægter for de seneste tre regnskabsår forud for overdragelsen, jf. ABL § 34, stk. 6.⁹⁵ I denne opgørelse skal lejeindtægterne fra den pågældende ejendom i selskabet anses som indtægter fra passiv kapitalanbringelse i 2025 og 2026, mens indtægterne i 2027 skal kvalificeres som aktive indtægter, idet der foreligger aktiv udlejningsvirksomhed. Dette hænger sammen med, at indtægter fra de aktiver, der kvalificeres som passiv kapitalanbringelse, behandles tilsvarende som passive indtægter, hvorimod indtægter fra successionsegnede aktiver behandles som aktive indtægter. Ved opgørelsen af aktivkriteriet ses der på den gennemsnitlige handelsværdi af aktiverne i treårsperioden, hvilket i dette tilfælde er ejendommens handelsværdi. Ejendommens værdi anses derfor som passiv kapitalanbringelse i 2025 og 2026, mens den i 2027 må kvalificeres som et aktivt aktiv, idet betingelserne for aktiv udlejningsvirksomhed er opfyldt. På baggrund af det opstillede eksempel vil selskabet derfor, under den forudsætning at selskabet alene ejer den omhandlede ejendom og ikke har andre væsentlige aktive indtægter eller aktiver, udgøre en pengetank på overdragelsestidspunktet, jf. ABL § 34, stk. 1, nr. 3, jf. stk. 6. Dette gælder både i forhold til indtægtskriteriet såvel som aktivkriteriet. Dermed kan aktierne ikke overdrages med skattemæssig succession i 2028. Eksemplet illustrerer derfor, at

⁹³ Michael Serup, Generationsskifte – Omstrukturering, 3. udg., 2019, s. 347.

⁹⁴ Den juridiske vejledning, C.B.2.13.1, »Familieoverdragelse med succession«.

⁹⁵ Moms og afgifter, der er direkte knyttet til omsætningen, indgår ikke i pengetankopgørelsen. Se f.eks. Thomas Præstgaard og Hans Henrik Bonde Eriksen, Skattefri virksomhedsomdanning – en praktik håndbog lovkommentar, 3. udg., 2024, s. 212.

opfyldelsen af betingelserne for aktiv udlejningsvirksomhed ikke i sig selv medfører, at der kan overdrages med skattemæssig succession. Dette skyldes, at indtægtskriteriet bygger på et gennemsnit af de seneste tre regnskabsår, mens aktivkriteriet både knytter sig til gennemsnittet af de seneste tre regnskabsår og til overdragelsestidspunktet, jf. ABL § 34, stk. 6. Dermed ses det, hvordan retten til at overdrage med succession kan afskæres, selv om ejendommen måtte opfylde betingelserne for aktiv udlejning, idet tidligere år med passiv kapitalanbringelse fortsat kan påvirke pengetankvurderingen. Ligeledes vil det i en given situation også kunne få indvirkning på den endelige successionsadgang, hvilke øvrige aktiver der udgør passiv kapitalanbringelse, da der ses på selskabets samlede indtægter og aktiver.⁹⁶

3.6. Transparensreglen og datterselskabsaktier

Et udlejningsselskab, der besidder en eller flere ejendomme, vil ofte være ejet af et holdingselskab.⁹⁷ Et holdingselskab er kendetegnet ved, at selskabets funktion typisk består i at besidde ejerandele i underliggende selskaber frem for selv at udøve aktiv erhvervsvirksomhed. På den baggrund vil kapitalandele i et holdingselskab for en umiddelbar betragtning ikke kunne overdrages med skattemæssig succession, hvis selskabets aktivitet i overvejende grad består i passiv kapitalanbringelse gennem sådanne ejerandele.⁹⁸ Det er i denne forbindelse, at transparensreglen bliver relevant. I ABL § 34, stk. 6, 3. og 4. pkt., fremgår det, at:

»Afkastet og værdien af aktier i datterselskaber, hvori selskabet direkte eller indirekte ejer mindst 25 pct. af aktiekapitalen m.v., eller som udøver virksomhed med aktiv udlejning af fast ejendom, jf. stk. 7, medregnes ikke. I stedet medregnes den del af datterselskabets indtægter og aktiver, som svarer til ejerforholdet.«

Afkastet af aktier i datterselskaber medregnes således ikke i de situationer, hvor enten selskabet (holdingselskabet) ejer mindst 25 pct. af aktiekapitalen m.v., eller hvor datterselskaber udøver virksomhed med aktiv udlejning af fast ejendom, jf. ABL § 34, stk. 7. Ved opgørelsen af, om holdingselskabet

⁹⁶ Såfremt et selskab udgør en pengetank, jf. ABL § 34, stk. 1, nr. 3, jf. stk. 6, betyder dette dog ikke, at adgangen til at overdrage med succession endegyldigt er afskåret. F.eks. vil det være muligt skattefrit at ophørsspalte selskabet efter nærmere betingelser i fusionskattelovens § 15 a, hvorefter selskabets passive aktiver udskilles til ét selskab, mens de aktive aktiver placeres i et andet selskab, der efter ophørsspaltningen kan overdrages til næste generation med skattemæssig succession. Betingelserne herfor behandles ikke nærmere, da afhandlingens fokus, som nævnt i afgrænsningsafsnittet i afsnit 1.2, er på selve successionsoverdragelsen af aktiv udlejningsvirksomhed og ikke omstruktureringer forud for overdragelsen.

⁹⁷ Årsagen til at der etableres en holdingstruktur kan være mange. F.eks. kan det nævnes, at gevinst ved et eventuelt salg af driftsselskabet er skattefrit for holdingselskabet, når aktierne er datter-/koncernselskabsaktier, jf. ABL § 8.

⁹⁸ FT L123, 2024/25, Tillæg A, almindelige bemærkninger, afsnit 2.3.1.1.

er en pengetank, er det derfor afgørende, om der foreligger en direkte eller indirekte ejerandel på mindst 25 pct., *eller* om der bliver drevet virksomhed med aktiv udlejning af fast ejendom. Det var med indførelsen af lovændringen i 2025, at ABL § 34, stk. 6, 3. pkt. blev modificeret, således at transparensreglen også finder anvendelse, selv om der foreligger en ejerandel på under 25 pct., i det omfang der udøves aktiv udlejningsvirksomhed i det underliggende datterselskab.⁹⁹ Baggrunden for at foretage denne ændring af transparensreglen følger af det fremsatte lovforslag til L123, hvorefter:

»En indirekte ejerandel vil efter forslaget skulle medregnes, selv om denne ejerandel besiddes via et datterselskab til det selskab, hvis aktier købes. Med henblik på at sikre dette foreslås der en ændring af transparensreglen, således at denne vil skulle gælde i alle tilfælde, hvor der i et direkte eller indirekte ejet datterselskab udøves aktiv udlejningsvirksomhed, også selv om ejerandelen er under 25 pct.«¹⁰⁰

Lovgivers hensigt synes dermed at have været, at aktiv udlejningsvirksomhed også får indvirkning i pengetankvurderingen, selv om ejerskabet er organiseret indirekte gennem datterselskaber, og ejerskabet er under 25 pct. Derved afskæres successionsadgangen ikke alene som følge af, at der foreligger en koncernstruktur, hvor ejerandelen i datterselskabet er under 25 pct., i det omfang der drives aktiv udlejningsvirksomhed.

Den modificerede transparensregel skal forstås således, at hvis der foreligger en direkte eller indirekte ejerandel på mindst 25 pct., *eller* der bliver drevet virksomhed med aktiv udlejning af fast ejendom, er det ikke værdien af *aktierne* i datterselskaberne, der medregnes, men derimod datterselskabets *indtægter og aktiver*, som svarer til ejerforholdet. Der foretages med andre ord en såkaldt konsolidering af datterselskabsaktier efter transparensreglen.¹⁰¹ Foreligger der f.eks. en situation, hvor et holdingselskab ejer 20 pct. af et datterselskab, som ejer en ejendom 100 pct., men der udøves aktiv udlejningsvirksomhed vedrørende den faste ejendom, vil 20 pct. af datterselskabets aktiver og 20 pct. af datterselskabets indtægter medregnes og indgå som »aktive« ved opgørelsen af, om holdingselskabet er en pengetank. Denne forståelse understøttes af ministersvaret til spørgsmål 6 til L123 sammenholdt med bilag 8, hvor der er opstillet otte konkrete eksempler på forskellige ejerstrukturer og ejerandele vedrørende en fast ejendom, hvortil skatteministeren bekræfter forståelsen i samtlige eksempler.¹⁰²

⁹⁹ FT L123, 2024/25, Tillæg A, almindelige bemærkninger, afsnit 2.3.2.1.

¹⁰⁰ FT L123, 2024/25, Tillæg A, almindelige bemærkninger, afsnit 2.3.2.1.

¹⁰¹ *Michael Serup*, Generationsskifte – Omstrukturering, 3. udg., 2019, s. 353.

¹⁰² Skatteudvalget 2024/25, L123 - Endeligt svar på spørgsmål 6, d. 25. februar 2025. Sammenholdt med L123, Bilag 8.

Forudsættes det derimod, at et holdingselskab ejer 20 pct. af et ejendomsselskab, som ejer 100 pct. af en fast ejendom, og der *ikke* drives aktiv udlejningsvirksomhed, vil værdien af kapitalandelene i ejendomsselskabet som udgangspunkt indgå som »passive« ved vurderingen af, om holdingselskabet er en pengetank. Da holdingselskabet ejer under 25 pct. af selskabskapitalen i ejendomsselskabet, vil aktiver og indtægter i ejendomsselskabet ikke blive medregnet direkte.¹⁰³

Samlet set må det konstateres, at ændringen af transparensreglen udvider adgangen til at overdrage med skattemæssig succession i holdingstrukturer. Dette ses ved, at indtægter og aktiver i datterselskaber nu kan medtages, og disse kan medtages som »aktive«, når der drives aktiv udlejningsvirksomhed, selv om holdingselskabets ejerandel er under 25 pct. Det afgørende, i forhold til om indtægterne og aktiverne skal medregnes som »aktive« via transparensreglen, når ejerandelen er under 25 pct., er dog, hvorvidt betingelserne for aktiv udlejningsvirksomhed er opfyldt. Den ændrede transparensregel ændrer dog ikke på, at der stadig skal foretages en samlet og konkret prøvelse af, om selskabets virksomhed i overvejende grad består af passiv kapitalanbringelse, jf. afsnit 3.5 foroven.

3.7. Delkonklusion

Sammenfattende viser gennemgangen i afsnit 3.1, at der kun kan ske overdragelse med skattemæssig succession ved generationsskifte af aktiv udlejningsvirksomhed, hvis de almindelige successionsbetingelser i ABL § 34, stk. 1, nr. 1-4, er opfyldt. Det indebærer for det første, at overdragelsen skal ske til en successionsberettiget personkreds, for det andet skal minimumskravet på 1 pct. af kapitalen være opfyldt, for det tredje at selskabet ikke må være en pengetank, og for det fjerde at der ikke må være tale om kapitalandele, der er udstedt af et investeringsselskab. Dermed beror adgangen til succession ikke alene på, hvorvidt der drives aktiv udlejningsvirksomhed, men på en samlet opfyldelse af de kumulative betingelser.

Dernæst viser analysen af pengetankreglens funktion i afsnit 3.2, at i det omfang selskabet kvalificeres som en pengetank, afskæres adgangen til at overdrage kapitalandele med skattemæssig succession, fordi selskabet i så fald anses for i overvejende grad at bestå af passiv kapitalanbringelse. Dette hænger sammen med, at reglerne om skattemæssig succession alene er forbeholdt reelle erhvervsvirksomheder.

¹⁰³ Skatteudvalget 2024/25, L123 - Endeligt svar på spørgsmål 6, d. 25. februar 2025. Sammenholdt med L123, Bilag 8.

I relation til afsnit 3.3 om passiv kapitalanbringelse blev det undersøgt, hvilke aktiver der udgør passiv kapitalanbringelse, idet »fast ejendom, kontanter, værdipapirer el.lign.« som udgangspunkt anses for at udgøre pengetankaktiver. Det blev dog med støtte i SKM2023.168 H anført, at der ikke er begrundelse for at anføre en indskrænkende fortolkning af, hvilke aktiver der kan udgøre pengetankaktiver, og at det ligeledes beror på en konkret vurdering, om et aktiv udgør passiv kapitalanbringelse. Det er i denne forbindelse det enkelte aktiv, der skal foretages en vurdering af. Det er imidlertid ifølge forarbejderne til L183 ikke muligt at anføre en udtømmende liste over, hvilke aktiver der udgør passiv kapitalanbringelse. Selv om »værdipapirer« som udgangspunkt betragtes som passiv kapitalanbringelse, kan de efter en konkret vurdering henføres til virksomhedens aktive del, hvis ejerandelen har en tilstrækkelig driftsmæssig tilknytning til den erhvervmæssige virksomhed. Er der derimod tale om »kontanter« synes dette i videre omfang at blive behandlet som passive aktiver i pengetankopgørelsen, uanset om midlerne har en vis tilknytning til selskabets drift.

For så vidt angår fast ejendom som passiv kapitalanbringelse i afsnit 3.3.1 viser analysen, at udgangspunktet historisk har været, at udlejningsejendomme skulle behandles som passiv kapitalanbringelse. Med lovændringen i 2025 er dette udgangspunkt imidlertid blevet modificeret, idet aktiv udlejningsvirksomhed efter visse betingelser ikke længere anses som passiv kapitalanbringelse. Dette udvider successionsadgangen væsentligt for ejendomsselskaber. Dog gælder denne udvidelse ikke i enhver henseende. Det fremgår af det fremsatte lovforslag til L123, at lovgiver har haft til hensigt, at andre former for virksomhed end udlejning eller bortforpagtning af fast ejendom, herunder f.eks. investeringer i vindmøller og solcelleanlæg, falder uden for denne ændring og fortsat må bedømmes efter ABL § 34, stk. 6, og den praksis, der hidtil har eksisteret. Dog blev det samtidig anført i lovforslaget, at hvor der er tale om udlejning eller bortforpagtning af en ejendom, og betingelserne i ABL § 34, stk. 7, er opfyldt, vil udgangspunktet være, at disse typer af ejendomme bliver omfattet af reglerne for aktiv udlejningsvirksomhed. Betingelserne i ABL § 34, stk. 7 behandles i afsnit 4 i det nedenstående.

Gennemgangen af kriteriet »i overvejende grad« i afsnit 3.4 viser derudover, at ved vurderingen af, om selskabet er en pengetank, hviler dette i sidste ende på en objektiv grænse på 50 pct. Dermed er det i sig ikke tilstrækkeligt, at virksomheden fremstår som en aktiv og reel erhvervsvirksomhed, idet det afgørende er, om de passive indtægter eller passive aktiver overstiger grænsen på mindst 50 pct.

Herefter viser pengetankopgørelsen i afsnit 3.5, at selv om en ejendom på overdragelsestidspunktet opfylder betingelserne for aktiv udlejningsvirksomhed, er dette i udgangspunktet isoleret set ikke tilstrækkeligt til at sikre successionsadgang. Ved både indtægtskriteriet og aktivkriteriet efter ABL § 34, stk. 6, indgår som udgangspunkt de seneste tre regnskabsår. Dermed kan tidligere år forud for

successionsoverdragelsen resultere i, at selskabet anses for at være en pengetank. Analysen viser således, at successionsadgangen først reelt forbedres, når aktiv udlejning ikke blot er etableret, men har haft en tilstrækkelig lang varighed til, at det også har betydning i den samlede pengetankopgørelse.

Endelig viser analysen af transparensreglen i afsnit 3.6, at lovændringen i 2025 har udvidet successionsadgangen for udlejningsejendomme i holdingstrukturer. Hvor kapitalandele i datterselskaber tidligere i højere grad blev kvalificeret som passive, kan indtægter og aktiver i datterselskaber nu medregnes som aktive, når der drives aktiv udlejningsvirksomhed, selv om ejerandelen er under 25 pct. Selv om ændringen af transparensreglen ikke ophæver kravet om en samlet pengetankvurdering, muliggør dette dog i højere grad, at der kan foretages generationsskifte i koncern- og holdingstrukturer med skattemæssig succession.

På baggrund af ovenstående kan det konkluderes, at lovændringen i 2025 gav mulighed for, at man kunne overdrage kapitalandele med skattemæssig succession ved generationsskifte af aktiv udlejningsvirksomhed, men samtidig er betinget af, at de almindelige betingelser i ABL § 34, stk. 1, nr. 1-4, er opfyldt, hvoraf pengetankopgørelsen er afgørende med hensyn til generationsskifte af aktiv udlejningsvirksomhed.

4. Aktiv udlejningsvirksomhed efter ABL § 34, stk. 7

I det følgende foretages en analyse af de tre betingelser i ABL § 34, stk. 7, der skal være opfyldt, for at der er tale om aktiv udlejningsvirksomhed. I afsnit 4.1 gennemgås indledningsvist formålet og systematikken bag ABL § 34, stk. 7. Dernæst vil hhv. ejerskabskravet, aktivitetskravet og ejertidskravet blive analyseret i afsnit 4.2 til 4.4.

4.1. Bestemmelsens formål og systematik

Med lovændringen i 2025 blev der indført en markant ændring af generationsskiftereglerne, hvorefter aktiv udlejning af fast ejendom ikke længere anses for passiv kapitalanbringelse i relation til penge-tankreglen i ABL § 34.¹⁰⁴ For at der foreligger aktiv udlejning af fast ejendom, kræver det dog, at ejerskabskravet, aktivitetskravet og ejertidskravet er opfyldt i ABL § 34, stk. 7. Der foreligger med andre ord aktiv udlejningsvirksomhed, hvis de tre betingelser er indfriet, hvilket medfører, at udlejning eller bortforpagtning af fast ejendom vil udgøre aktiv kapitalanbringelse.¹⁰⁵ Årsagen til denne udvidede successionsadgang er ifølge lovforslaget, at »selskaber, der udøver aktiv virksomhed med udlejning af fast ejendom, skal ligestilles med andre erhvervsvirksomheder, når det gælder adgang til at kunne overdrage virksomheden med succession«. ¹⁰⁶ Det er på denne baggrund, at ABL § 34, stk. 7, bliver indført med følgende ordlyd:

»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.«

¹⁰⁴ Reglerne har virkning for overdragelser der sker den 1. januar 2025 eller senere, jf. L123 som fremsat, § 14, stk. 4.

¹⁰⁵ Jane Bolander m.fl., Lærebog om indkomstskat, 21. udg., Djøf Forlag, 2025, s. 721.

¹⁰⁶ FT L123, 2024/25, Tillæg A, almindelige bemærkninger, afsnit 2.3.2.1.

For at overskueliggøre analysen vil ejerskabskravet, aktivitetskravet og ejertidskravet, særskilt blive behandlet i det nedenstående.

4.2. Ejerskabskravet

4.2.1. Ejerskabskravets ordlyd

Ved fremsættelsen af L123 var ejerskabskravet anderledes formuleret end i forhold til den nugældende bestemmelse. Den oprindelige formulering, før bestemmelsen kom i høring, var følgende: *»hvor ejerandelen af den faste ejendom er mere end 50 pct.«*.¹⁰⁷ Efter den gældende bestemmelse i ABL § 34, stk. 7, 1. pkt., stilles der derimod krav til, at *»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«*.¹⁰⁸ Det følger heraf, at ejerskabskravet efter den nugældende formulering kan være opfyldt, selv om det alene er den indirekte ejerandel af den faste ejendom, der overstiger 50 pct., ligesom kravet kan være opfyldt, hvis det alene er den direkte ejerandel, der overstiger 50 pct. Endvidere kan ejerskabskravet være opfyldt ved, at overdrageren blot råder over mere end 50 pct. af stemmerne i den virksomhed, der ejer den faste ejendom. Ejerskabskravet kan derfor med sin nuværende formulering enten opfyldes ved et ejerandelskrav *eller* et stemmeandelskrav.

4.2.2. Opgørelsen af ejerskabskravet

Der kan imidlertid sættes spørgsmålstegn ved, hvornår ejerskabskravet reelt anses for opfyldt. Hverken bestemmelsens ordlyd eller forarbejderne angiver mere specifikt, hvad der skal forstås ved en direkte ejerandel. Ved en direkte ejerandel må dog forstås den andel af den faste ejendom, som en person ejer uden brug af mellemliggende selskaber. Ved den indirekte ejerandel forstås derimod den andel af den faste ejendom, som overdrageren ejer gennem et eller flere mellemliggende selskaber (datterselskaber).¹⁰⁹ Ved vurderingen af, om overdrageren råder over flertallet af stemmerne i den virksomhed, der ejer den faste ejendom, skal der ikke alene ses på stemmerettigheder knyttet til overdragerens direkte ejerandele i ejendomsvirksomheden, idet rådigheden også kan følge af stemmerettigheder, der knytter sig til overdragerens indirekte ejerandele.¹¹⁰ Da ABL § 34 omfatter

¹⁰⁷ FT L123, 2024/25, Tillæg A, s. 68.

¹⁰⁸ Ordlyden blev justeret mellem 1. og 2. behandling af L123 i ændringsforslag nr. 6 i bilag 15.

¹⁰⁹ Dette understøttes også af FT L123, 2024/25, Tillæg A, almindelige bemærkninger, afsnit 2.3.2.1.

¹¹⁰ FT L123, 2024/25, Tillæg B, betænkning afgivet af Skatteudvalget den 27. marts 2025, bemærkninger til nr. 2, s. 2.

successionsoverdragelser af kapitalandele i familieejede virksomheder, og ejerkredsen derfor typisk består af flere familiemedlemmer, har lovgiver i ABL § 34, stk. 7, 2. pkt., fastsat, at:

»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.«

Det fremgår heri, at der ved opgørelsen af ejerskabskravet medregnes stemmer, der rådes over, og ejerandele, der direkte eller indirekte besiddes af den angivne personkreds. ABL § 34, stk. 7, 2. pkt., fastsætter således, at når den nævnte personkreds samlet set besidder en ejerandel på mere end 50 pct. af den eller de faste ejendomme, der udlejes, vil ejerskabskravet være opfyldt, selv om den bestemmende indflydelse er fordelt mellem en række familiemedlemmer.¹¹¹ I det fremsatte lovforslag blev der i ABL § 34, stk. 7, 2. pkt., oprindeligt kun henvist til ABL § 34, stk. 1, nr. 1, samt BAL § 22, stk. 1, og dermed ikke stk. 3. Baggrunden for, at henvisningen til ligeledes BAL § 22, stk. 3 blev indført, følger af betænkningen afgivet af Skatteudvalget,¹¹² hvorefter det ansås for utilsigtet, at en ikkefrasepareret ægtefælles ejerandele ikke kunne medregnes. Det fremgår, at ved opgørelsen af ejerskabskravet i ABL § 34, stk. 7, 2. pkt., er det både personkredsen i ABL § 34, stk. 1, nr. 1, og BAL § 22, stk. 1 og 3, der medregnes.¹¹³ Det bemærkelsesværdige i forhold til dette er, at den generelle adgang til at overdrage kapitalandele med succession fremgår af ABL § 34, stk. 1, nr. 1, som omtalt i afsnit 3.1, og henviser således ikke til BAL § 22, stk. 1 og 3. Derfor har lovgiver valgt at udvide personkredsen i ejerskabskravet og dermed i højere grad muliggjort, at ejerskabskravet kan opfyldes. Dette betyder, at når ejerskabskravet skal opgøres, og det skal vurderes, om der foreligger en ejerandel eller en rådighed over stemmerne på mere end 50 pct., så vil det være en bredere personkreds, der kan blive omfattet herom, end den personkreds, der generelt set kan ske overdragelse af kapitalandele med skattemæssig succession til. F.eks. er forældre og bedsteforældre omfattet af BAL § 22, stk. 1 og kan dermed være med til at opfylde ejerskabskravet, men er imidlertid ikke omfattet af ABL § 34, stk. 1, nr. 1, som hjemler den generelle successionsadgang. Dette medfører, at overdrageren af en udlejningsvirksomhed kan være medejer med f.eks. sin egen mor eller far, og at disses kapitalandele vil tælle med ved opgørelsen af ejerskabskravet. Har overdrageren f.eks. alene en ejerandel på 30 pct., men ejer overdragerens far yderligere 25 pct. af den faste ejendom, vil farens ejerandel blive

¹¹¹ FT L123, 2024/25, Tillæg A, almindelige bemærkninger, afsnit 2.3.2.1.

¹¹² FT L123, 2024/25, Tillæg B, betænkning afgivet af Skatteudvalget den 27. marts 2025, bemærkninger til nr. 2, s. 2.

¹¹³ Formuleringen i ABL § 34, stk. 7, 2. pkt. medfører, at følgende personers direkte og indirekte ejerandel medregnes: Overdragerens børn, børnebørn, søskende, søskendes børn, søskendes børnebørn, samlever (hvorved forstås en person, som på overdragelsestidspunktet opfylder betingelserne i BAL § 22, stk. 1, litra d), stedbørn, adoptivbørn, forældre, stedforældre, bedsteforældre, afdøde barns længstlevende ægtefælle, afdøde stedbarns længstlevende ægtefælle, plejebørn.

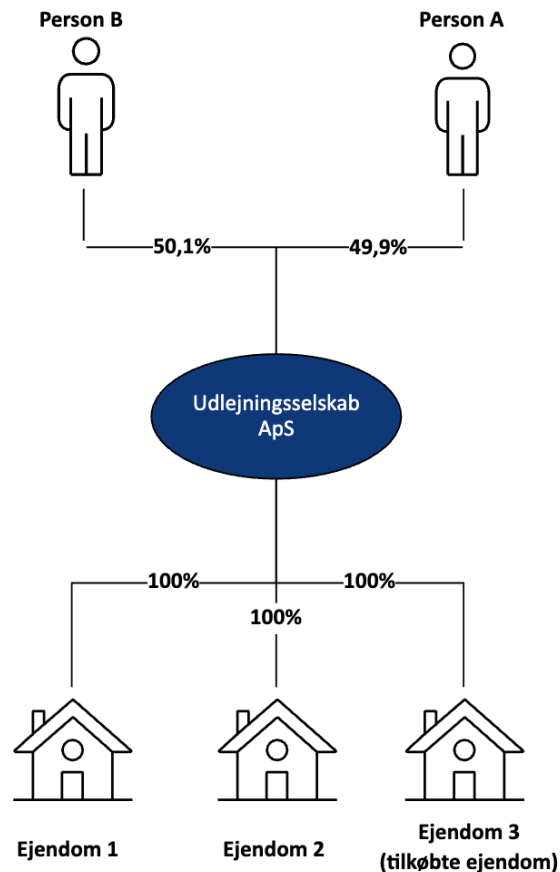
medregnet ved opgørelsen af ejerskabskravet. Den samlede ejerandel udgør dermed 55 pct., hvorfor tærsklen på mere end 50 pct. er opfyldt.

Det forhold, at BAL § 22, stk. 1 og 3, ikke er indsat i ABL § 34, stk. 1, nr. 1, må hænge sammen med, at der ikke skal kunne generationsskiftes til den ældre generation, herunder f.eks. forældre og bedsteforældre, som er omfattet i BAL § 22, stk. 1, men kun den yngre generation i ABL § 34, stk. 1, nr. 1. Sidstnævnte bestemmelse angiver som nævnt i afsnit 3.1 en udtømmende liste for, hvem der kan generationsskiftes med skattemæssig succession til. Begrundelsen for, at der foreligger en udvidet personkreds ved opfyldelsen af ejerskabskravet, fremgår ligeledes af det fremsatte lovforslag til L123, hvoraf det følger, at *»henvi­snin­gen til begge bestemmelser har til formål at sikre, at kredsen af familiemedlemmer afgrænses på en hensigtsmæssig måde«*.¹¹⁴ Desuden vil det i højere grad muliggøre, at udlejningsejendommen(e) kan forblive i familiens besiddelse over flere generationer, og at der i videre omfang kan foretages glidende generationsskifter, hvor virksomheden overdrages trinvist.¹¹⁵

For at illustrere, hvordan ejerskabskravet konkret set kan opgøres, kan der tages udgangspunkt i SKM2025.637.SR, som er ét af de første offentliggjorte bindende svar, der behandlede betingelserne for aktiv udlejningsvirksomhed. Sagen angik faren, (»Person B«), der sammen med sin søn, (»Person A«), ejede 100 pct. af anparterne i et selskab (benævnt »Udlejningsselskab ApS« i illustrationen forneden). Person B ejede 50,1 pct. af anparterne, mens Person A ejede de resterende 49,9 pct. Selskabets aktivitet bestod i formuepleje samt drift af to udlejningsejendomme. Person B påtænkte imidlertid at foretage et generationsskifte med skattemæssig succession af anparterne i selskabet til Person A. Dette var imidlertid ikke muligt, idet selskabet udgjorde et pengetanksselskab på overdragelsestidspunktet. For at undgå at selskabet udgjorde en pengetank, blev det overvejet, hvorvidt selskabet skulle erhverve den ejendom, som Person A ejede og anvendte som bolig og herefter udleje ejendommen til Person A på markedsmæssige vilkår. Det ønskedes i sagen bekræftet, hvorvidt den påtænkte udlejning af ejendommen kunne kvalificeres som aktiv udlejningsvirksomhed efter ABL § 34, stk. 7. Den påtænkte ejerskabsstruktur kan skitseres således:

¹¹⁴ FT L123, 2024/25, Tillæg A, almindelige bemærkninger, afsnit 2.3.2.1.

¹¹⁵ FT L123, 2024/25, Tillæg A, almindelige bemærkninger, afsnit 2.3.2.1.



Det fremgår af Skatteministeriets kommentar til FSR – Danske Revisorers høringsvar, at ejerskabskravet skal vurderes ud fra hver enkelt fast ejendom.¹¹⁶ Man kan således forestille sig situationer, hvor ejerskabskravet ikke er opfyldt for én eller flere udlejningsejendomme, men hvor kravet kan være opfyldt for andre ejendomme. I SKM2025.637.SR ejede Person B isoleret set 50,1 pct. af anparterne i Udlejningselskab ApS, der påtænkte at erhverve ejendommen. Person B ejede derfor indirekte mere end 50 pct. af den tilkøbte udlejningsejendom. Derfor var ejerskabskravet opfyldt, hvorfor der i SKM2025.637.SR ikke blev foretaget en mere indgående vurdering heraf.

Det fremgår imidlertid ikke nærmere af SKM2025.637.SR, hvilken betydning opfyldelsen af ejerskabskravet, og de øvrige betingelser for aktiv udlejningsvirksomhed, havde for den konkrete pengetankopgørelse. Ved beregningen af, om Udlejningselskab ApS udgjorde en pengetank, måtte den tilkøbte ejendom dog skulle blive medregnet som et »aktivt« aktiv. Dette understøttes af den forståelse, der fremgår af ministersvaret på spørgsmål 6 i L123.¹¹⁷ Havde ejerskabskravet derimod ikke været opfyldt, ville ejendommen skulle indgå som passiv kapitalanbringelse ved vurderingen af, om Udlejningselskab ApS udgjorde en pengetank. Derfor har det navnlig betydning for

¹¹⁶ FT L123, 2024/25, Bilag 1, høringsskema, FSR – Danske Revisorer, s. 71.

¹¹⁷ Skatteudvalget 2024/25, L123 - Endeligt svar på spørgsmål 6, d. 25. februar 2025. Sammenholdt med L123, Bilag 8 (figur 7).

pengetankopgørelsen, og dermed successionsadgangen, om ejerskabskravet, samt aktivitetskravet og ejertidskravet, er opfyldt for den enkelte udlejningsejendom.

Hvis ejerandelene i SKM2025.637.SR havde været omvendt, således at det i stedet var Person A, der var far til Person B, og det skulle vurderes, om ejerskabskravet var opfyldt, ville Person B isoleret ikke eje mere end 50 pct. af den faste ejendom, idet denne alene ejer 49,9 pct. I denne situation ville det være afgørende, hvorvidt Person A's ejerandel på 50,1 pct. kunne medregnes efter ABL § 34, stk. 7, 2. pkt. Da Person A og Person B er far og søn, er de dog omfattet af personkredsen heri, hvilket ville medføre, at Person A's ejerandel kunne medregnes ved opgørelsen. Ejerskabskravet ville derfor være opfyldt, idet de tilsammen ville eje mere end 50 pct. af den tilkøbte udlejningsejendom.

4.3. Aktivitetskravet

4.3.1. Indførelsen af aktivitetskravet

Selv om ejerskabskravet er opfyldt, er dette ikke i sig selv tilstrækkeligt til, at ABL § 34, stk. 7 finder anvendelse, idet det tillige er en betingelse, at aktivitetskravet er opfyldt. Aktivitetskravet er undertiden blevet kaldt forskellige udtryk i forskellige kilder, herunder krav til »ejerens involvering«, »indgåelse af væsentlige aftaler«,¹¹⁸ »aktivitetskravet«,¹¹⁹ krav til »egen administration«.¹²⁰ Fælles for disse udtryk er dog, at der er begrænsninger for, hvilke opgaver der kan varetages af en uafhængig fysisk eller juridisk person. Dette kommer også til udtryk i ordlyden af ABL § 34, stk. 7, 1. pkt., 2. led, hvoraf det fremgår, at:

»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«.

Aktivitetskravet vil derfor ikke være opfyldt, når ejeren eller ejerkredsen alene besidder ejendommene, mens selve indgåelsen af aftaler og de centrale dispositioner i virksomheden reelt varetages af

¹¹⁸ Troels Behnke Skak, Martin Bjerrum Kjær, Aktive udlejningsejendomme som aktiv virksomhed, SR 2025.17.

¹¹⁹ Inge Langhave, Kommentarer til udvalgte afgørelser – Succession i aktiv udlejningsvirksomhed – Om aktiv udlejningsvirksomhed og aktiv deltagelse i virksomheden, SR.2026.4.

¹²⁰ SKM2026.113.SR. Mens kravet om »egen administration« optræder én gang i det bindende svar, optræder »aktivitetskriteriet« to gange i Skattestyrelsens indstilling. Der synes derfor ikke at være en gængs betegnelse for dette krav i hverken retslitteraturen eller i praksis. I nærværende specialeafhandling vil kravet blive kaldt »aktivitetskravet«, idet betegnelsen skaber terminologisk sammenhæng med ejerskabskravet og ejertidskravet.

uafhængige. Er aktivitetskravet ikke opfyldt, vil det indebære, at udlejningsejendommene vil udgøre passiv kapitalanbringelse, hvilket medfører, at kapitalandelene i et ejendoms- eller udlejningsselskab som udgangspunkt ikke kan overdrages med skattemæssig succession.¹²¹ Der foreligger dermed en skillelinje mellem hvilke opgaver ejeren/ejerne selv kan varetage, og hvilke opgaver en uafhængig tredjemand kan varetage. Det kan dog vække undren, hvorfor lovgiver har fundet det nødvendigt at indføre et krav om, at aftaler af væsentlig økonomisk betydning ikke må varetages af en uafhængig fysisk eller juridisk person. I det fremsatte lovforslag fremhæves det, at det er den aktive drift af virksomheden, der er afgørende for afkastets størrelse i et udlejningsselskab.¹²² ABL § 34, stk. 7, er derfor ikke tiltænkt de situationer, hvor ejerne udelukkende oppebærer et løbende afkast af den kapital, der er investeret i ejendommene.¹²³ Lovgiver har således fundet det nødvendigt at afgrænse aktiv udlejningsvirksomhed fra rene ejendomsinvesteringer. Henset til, at skillelinjen mellem hvilke opgaver en uafhængig kan varetage, og hvilke opgaver ejerkredsen selv må varetage, ikke fremstår klart af bestemmelsen ved første øjekast, er det nødvendigt at foretage en særskilt og nærmere analyse af de centrale dele i ABL § 34, stk. 7, 1. pkt., 2. led, som synes at give anledning til fortolkningstvivl. Dette omfatter navnlig følgende udtryk: 1) »væsentlig økonomisk betydning«, 2) »i overvejende grad«, 3) »uafhængig fysisk eller juridisk person« samt 4) »sædvanligvis indgår aftalerne eller sædvanligvis spiller den afgørende rolle«. Disse begreber analyseres nærmere i det nedenstående.

4.3.2. »Væsentlig økonomisk betydning«

Det fremgår af ABL § 34, stk. 7, 1. pkt., 2. led, at aftaler, der indgås, ikke kun skal være af »økonomisk betydning« for driften af udlejningsvirksomheden vedrørende den faste ejendom; aftalen skal også være af »væsentlig« betydning. Ifølge lovforslaget som fremsat vil væsentlig økonomisk betydning »bl.a. omfatte leje- eller bortforpagtningsaftaler, men kan f.eks. også være aftaler om ombygning eller væsentlige vedligeholdelsesarbejder vedrørende den faste ejendom«.¹²⁴ Dette må også skulle ses i tråd med, hvilken ordlyd aktivitetskravet havde, før det kom i høring. På daværende tidspunkt var aktivitetskravet formuleret således, at:

»opgaven med indgåelsen af leje- eller bortforpagtningsaftaler eller andre aftaler af væsentlig økonomisk betydning for driften af udlejningsvirksomheden vedrørende den faste ejendom ikke er overladt til en uafhængig fysisk eller juridisk person, der sædvanligvis indgår aftalerne eller sædvanligvis spiller en afgørende rolle ved indgåelsen af aftalerne«.

¹²¹ FT L123, 2024/25, Tillæg A, almindelige bemærkninger, afsnit 2.3.2.1.

¹²² FT L123, 2024/25, Tillæg A, almindelige bemærkninger, afsnit 2.3.2.1.

¹²³ FT L123, 2024/25, Tillæg A, almindelige bemærkninger, afsnit 2.3.2.1.

¹²⁴ FT L123, 2024/25, Tillæg A, almindelige bemærkninger, afsnit 2.3.2.1.

Formuleringen indikerer, at leje- og bortforpagtningsaftaler i den oprindelige udformning af bestemmelsen blev tillagt en fremtrædende betydning ved vurderingen af, hvilke aftaler der anses for at have væsentlig økonomisk betydning for driften. Dette blev imidlertid mødt af en del kritik, da L123 kom i høring. F.eks. fremhæver EjendomDanmark, at der lægges for meget vægt på ét konkret delelement i relation til ejendomsvirksomheders aktivitet, heri indbefattet leje- og bortforpagtningsaftaler.¹²⁵ Herefter blev »leje- og bortforpagtningsaftaler« taget ud af bestemmelsens ordlyd, hvorefter den nuværende ordlyd udelukkende er »aftaler af væsentlig økonomisk betydning«. Selv om det af lovforslaget fremgår, at der ved væsentlig økonomisk betydning bl.a. forstås leje- eller bortforpagtningsaftaler, synes lovgivers fokus at være flyttet fra en mere snæver vurdering af bestemte aftaletyper til en bredere vurdering af, hvad der kan karakteriseres som væsentlig økonomiske betydning. Dette understøttes også ved, at leje- og bortforpagtningsaftaler blot nævnes som ét eksempel blandt flere aftaler af væsentlig økonomisk betydning i forarbejderne til L123, idet bl.a. også aftaler om ombygning eller væsentlige vedligeholdelsesarbejder kan være af væsentlig økonomisk betydning.¹²⁶

For at undersøge yderligere, hvad der skal forstås ved »væsentlig økonomisk betydning«, herunder hvad der *ikke* er af væsentlig økonomisk betydning, er det nødvendigt at inddrage praksis. I SKM2025.638.SR, som er ét af de første bindende svar, der behandlede betingelserne for aktiv udlejningsvirksomhed, blev der opregnet seks opgaver af »væsentlig økonomisk betydning«, som overdrageren (Person A) selv varetog. Dette omfattede:

- *»Planlægning og beslutning om om- og tilbygninger samt vedligeholdelse*
- *Vedligeholdelseskonto og budgetopfølgning*
- *Årligt legebudget*
- *Lejekontrakter, forhandlinger og syn*
- *Vicevært- og driftsopgaver*
- *Finansiering og økonomistyring«*

Nærværende opgaver fremhæves derfor eksplicit for at være af væsentlig økonomisk betydning. I SKM2025.638 fremgik det, at administratoren (X) varetog følgende opgaver:

- *»Bogføring af ejendommens indtægter og udgifter (herunder huslejeindtægter og vedligeholdelsesudgifter).*

¹²⁵ FT L123, 2024/25, Bilag 1, høringsskema, EjendomDanmark, s. 44 f.

¹²⁶ FT L123, 2024/25, Tillæg A, almindelige bemærkninger, afsnit 2.3.2.1.

- *Udarbejdelse af årsregnskab for ejendommen og fremsendelse til Overdragers revisor ved årets udgang.*
- *Udfyldelse og formel udsendelse af standardlejekontrakter baseret på Overdragers instrukser.*
- *Udarbejdelse af lejebudgetforslag én gang årligt efter Overdragers retningslinjer og fremsendelse af budgetforslaget til Overdragers godkendelse inden udsendelse til lejerne.«*

Skatterådet konkluderede herefter i SKM2025.638.SR:

»Sammenfattende er det alene Overdrager (Person A), der har den reelle beslutnings- og dispositionskompetence i alle væsentlige spørgsmål vedrørende lejeniveau, ombygninger, vedligehold, vicevært-/driftsopgaver, finansiering og kontakt til myndigheder. Administrator (X) fungerer udelukkende rent administrativt og bogføringsmæssigt uden selvstændige beslutningsbeføjelser.«

Betingelserne for aktiv udlejningsvirksomhed ansås herefter for opfyldt. SKM2025.638.SR viser således et klart skel mellem de centrale økonomiske dispositioner, som blev varetaget af overdrageren selv, kontra de administrative støttefunktioner, som administratoren kunne udføre uden selvstændig beslutningskompetence. Hvad angår opgaver af væsentlig økonomisk betydning, synes det ud fra Skatterådets konklusion i SKM2025.638.SR at blive tillagt betydning, at overdrageren har den reelle beslutnings- og dispositionskompetence i alle væsentlige spørgsmål. Modsat i forhold til de aftaler, der ikke er af væsentlig økonomisk betydning, synes det således at være aftaler, der er af rent administrativ og bogføringsmæssig karakter uden selvstændige beslutningsbeføjelser. Det kommer ligeledes til udtryk i SKM2026.114.SR, hvor der for to af ejendommene var tilknyttet en ekstern ejendomsadministrator, der løbende assisterede med bogføring og lejeopkrævninger.

I SKM2026.113.SR var der indgået en aftale mellem overdrager og en ejendomsadministrator (R1), hvor ejendomsadministrator varetog opgaver med *»lejeopkrævning, lejeregulering, bogføring, betaling af regninger, udfærdigelse og evt. bogføring af moms, varmeregnskab, opgørelse til GI og besvarelse af forespørgsler om alle bogholderiforhold, som repræsentanter for udlejer måtte have.«* Det bemærkelsesværdige i denne sammenhæng er, at flere af de opgaver i SKM2026.113.SR, som ejendomsadministratoren varetog, kan argumenteres for at høre ind under en eller flere af de seks opgaver, der blev opregnet i SKM2025.638.SR ovenfor, og hvor ejeren selv varetog disse opgaver. F.eks. kan *»lejeregulering«* i SKM2026.113.SR argumenteres for at høre ind under *»årligt lejebudget«* eller *»vicevært- og driftsopgaver«*, herunder navnlig som en driftsopgave, i SKM2025.638.SR. Ligeledes kan ejendomsadministratorens opgaver i SKM2026.113.SR som bogføring, betaling af

regninger samt udfærdigelse og evt. bogføring af moms argumenteres for at høre ind under »finansiering og økonomistyring«. Det forekommer derfor uklart, hvilke opgaver der isoleret set er opgaver af væsentlig økonomisk betydning, når der ikke synes at være overensstemmelse blandt de bindende svar med hensyn til hvilke opgaver som ejeren selv kan varetage, og hvilke en ejendomsadministrator kan varetage. Desuden fremhæver SKM2026.113.SR, at »Spørger bl.a. har den endelige beslutningskompetence ved stridigheder med lejere og juridiske spørgsmål i øvrigt.« Det kan derfor være vanskeligt at adskille, hvad der isoleret set er en opgave af væsentlig økonomisk betydning, når den opsummerende konklusion peger på, hvem der har den endelige beslutningskompetence. Det afgørende synes derfor ikke nødvendigvis at være, hvilken type opgave der er tale om, eller om denne opgave isoleret set er af væsentlig økonomisk betydning, men derimod om ejeren selv har »den endelige beslutningskompetence.« Dette er også i tråd med det, der blev fremhævet i SKM2025.638.SR foroven, hvor der lægges vægt på, at administrator er »uden selvstændig beslutningsbeføjelse«, og at overdrageren besidder »den reelle beslutnings- og dispositionskompetence.« Det kan derfor forekomme vanskeligt at tilvejebringe en udtømmende liste over, hvilke opgaver der er af væsentlig økonomisk betydning, når det ses at være den endelige beslutningskompetence eller den reelle beslutnings- og dispositionskompetence, der dikterer, om aktivitetskravet er opfyldt. Det skal i denne sammenhæng også erindres, at det fremsatte lovforslag nævner, at det »bl.a.« kan omfatte leje- eller bortforpagtningsaftaler, men at det »f.eks.« også kan være aftaler om ombygning eller væsentlige vedligeholdelsesarbejder vedrørende den faste ejendom. Forarbejderne til L123 opregner derfor kun eksempler på, hvad der kan være aftaler af væsentlig økonomisk betydning, hvilket understreger, at det er vanskeligt at angive en udtømmende liste af opgaver, der af væsentlig økonomisk betydning. Opsummerende kan det dog siges, at de aftaler, der er af rent administrativ og bogføringsmæssig karakter, og hvor der ikke foreligger selvstændige beslutningsbeføjelser, er ikke aftaler af væsentlig økonomisk betydning.

4.3.3. »I overvejende grad«

Ved vurderingen af, om aktivitetskravet er opfyldt, er det ikke alene afgørende, om opgaven med indgåelsen af aftaler af væsentlig økonomisk betydning varetages af en uafhængig, men navnlig om dette sker »i overvejende grad«. Afgrænsningen er relevant, fordi det sætter spørgsmålstegn ved, i hvor stort et omfang den uafhængige kan varetage ejerkredsens opgaver. Formuleringen »i overvejende grad« er tidligere behandlet i afsnit 3.4. i relation til ABL § 34, stk. 1, nr. 3, jf. stk. 6, om pengetankvurderingen og fastlægger en grænse på 50 pct. Denne forståelse er imidlertid ikke den samme i relation til aktivitetskriteriet i ABL § 34, stk. 7, 1. pkt., 2. led, fordi ordlyden heri ikke er en

objektiv procentgrænse, men angår derimod en vurdering, der synes at være konkret og subjektiv.¹²⁷ Dette giver derfor også anledning til nærmere at undersøge, hvor grænsen går, før den uafhængige fysiske eller juridiske person »i overvejende grad« anses for at varetage opgaver af væsentlig økonomisk betydning. I det fremsatte lovforslag til L123 fremhæves det i denne forbindelse, at det anses for at være »naturligt at tilkøbe tekniske, administrative og juridiske ydelser fra uafhængige parter, fordi virksomheden ikke selv besidder de nødvendige kompetencer eller faglige kompetencer, og/eller fordi det vurderes driftsøkonomisk mest effektivt at overlade opgaverne til den uafhængige part«.¹²⁸ Der er således rum for, at overdrageren af driftsøkonomiske hensyn, eller fordi denne ikke selv besidder de nødvendige kompetencer eller faglige kompetencer, kan overlade visse opgaver til en uafhængig.

Danske Advokater har i høringsfasen sat spørgsmålstejn ved, hvor grænsen for, hvor mange og hvilke opgaver ejerkredsen kan overlade til en uafhængig fysisk eller juridisk person, går.¹²⁹ Danske Advokater gav ni eksempler (eksempel A-I), hvor der i hvert eksempel gradvist blev overladt en uafhængig fysisk eller juridisk person mere og mere ansvar. I det sidste eksempel (eksempel I), opstilles følgende:

»Ejeren af en udlejningsejendom har en aftale med en virksomhed om, at virksomheden foretager til- og fraflytningssyn og løbende reparation af lejemålene samt forestår væsentlige forbedringer, og at virksomheden annoncerer efter lejer, finder lejeren og laver udkast til aftale herom, men laver selv alt andet, herunder planlægger forbedringerne og indgår aftale herom og får finansieringen på plads for dem samt skriver under på lejeaftalen og har enekompetencen til at fastsætte lejens størrelse under respekt af lejelovens regler – bestemmelsen er opfyldt?«¹³⁰

I Skatteministeriets kommentar hertil følger det, at i »eksempel I er det vurderingen, at en uafhængig virksomhed ikke kan anses for i overvejende grad at varetage indgåelsen af de aftaler, der er af væsentlig økonomisk betydning for driften af udlejningsvirksomheden.«¹³¹ Aktivitetskravet vurderes herefter at være opfyldt, fordi opgaven med indgåelsen af aftaler ikke i overvejende grad varetages af en uafhængig tredjemand. Der foreligger derfor aktiv udlejningsvirksomhed. Det lægges dog i høringskemaet til grund af Skatteministeriet, at »ejers kompetence til at fastsætte lejens størrelse

¹²⁷ Troels Behnke Skak, Martin Bjerrum Kjær, Aktive udlejningsejendomme som aktiv virksomhed, SR 2025.17.

¹²⁸ FT L123, 2024/25, Tillæg A, almindelige bemærkninger, afsnit 2.3.2.1.

¹²⁹ L123 Bilag 1, samlede høringsvar, s. 30 f.

¹³⁰ L123 Bilag 1, samlede høringsvar, s. 31.

¹³¹ FT L123, 2024/25, Bilag 1, høringskema, Danske Advokater, s. 38.

ikke blot er formel, men også udnyttes i praksis.«¹³² Det forhold, at ejerens kompetence skal udnyttes i praksis og ikke blot være formel, synes tillige at komme til udtryk i det fremsatte lovforslag til L123 og gengives ligeledes af Skattestyrelsens indstilling og begrundelse i SKM2025.638.SR. Her fremgår det begge steder, at:

»En uafhængig tredjemand vil således skulle anses for at varetage opgaven med indgåelsen af aftalerne, også selv om ejeren formelt indgår aftalerne, når denne kompetence til at indgå aftalerne reelt udelukkende er formel, idet de aftaler, som den uafhængige tredjemand forelægger til underskrift, rutinemæssigt godkendes uden indholdsmæssige ændringer.«¹³³

Ved vurderingen af, om en uafhængig fysisk eller juridisk person *»i overvejende grad«* varetager opgaven med indgåelse af aftaler, må det derfor tillægges betydning, om ejeren reelt udnytter kompetencen og ikke blot formelt og rutinemæssigt indgår aftaler, som en uafhængig forelægger til underskrift. Da det synes at være afgørende, at ejerens kompetence skal udnyttes i praksis og ikke blot være formel, og dette samtidig sammenholdes med det fiktive eksempel fra Danske Advokater (eksempel I), hvor der er overladt adskillige opgaver til en uafhængig part, synes vurderingen af, om en uafhængig tredjemand varetager opgaverne *»i overvejende grad«*, ikke at bero på en ren optælling af, hvor mange opgaver der er overladt til en uafhængig. Udtrykket *»i overvejende grad«* peger dermed i højere grad på en samlet og kvalitativ vurdering af, hvorhenne den reelle økonomiske kontrol over virksomheden er placeret. Dette er også at være i tråd med det fremsatte lovforslag til L123, hvor det nævnes, at:

»Så længe ejerkredsen selv træffer de centrale strategiske beslutninger vedrørende sådanne opgaver – f.eks. om lejeniveauet i lejekontrakterne – og således udøver bestemmende indflydelse på de forhold, der har væsentlig indflydelse på udlejningsvirksomhedens økonomiske drift, vil tilkøb af sådanne ydelser dog ikke ændre på, at der, såfremt betingelserne i øvrigt er opfyldt, foreligger aktiv udlejningsvirksomhed.«¹³⁴

Der er derfor ikke en fast kvantitativ grænse for, hvor mange opgaver der må overlades til en uafhængig tredjemand, idet vurderingen beror på, om *»ejerkredsen selv træffer de centrale strategiske beslutninger«* og *»udøver bestemmende indflydelse«* på forhold af væsentlig betydning for udlejningsvirksomhedens økonomiske drift. Dette harmonerer ligeledes med SR.2026.4, hvor det

¹³² FT L123, 2024/25, Bilag 1, høringsskema, Danske Advokater, s. 38 f.

¹³³ FT L123, 2024/25, Tillæg A, almindelige bemærkninger, afsnit 2.3.2.1.

¹³⁴ FT L123, 2024/25, Tillæg A, almindelige bemærkninger, afsnit 2.3.2.1.

fremhæves, at det afgørende er, at ejerkredsen selv træffer de centrale strategiske beslutninger.¹³⁵ I det omfang ejerkredsen selv træffer de centrale strategiske beslutninger og udøver bestemmende indflydelse, synes aktivitetskravet derfor at være opfyldt, selv om der i betydeligt omfang tilkøbes tekniske, administrative og juridiske ydelser.¹³⁶

Selv om der ikke synes at foreligge en fast kvantitativ grænse for antallet af opgaver, der må overlades til en uafhængig tredjemand, synes det dog at have betydning, hvor mange lejemål ejerkredsen besidder i forhold til det antal af lejeaftaler, der udøves bestemmende indflydelse over. Dette ses i kraft af det fremsatte lovforslag til L123, hvor det fremgår, at:

»Hvor der f.eks. er tale om en virksomhed med en beboelsesejendom med et stort antal lejemål, vil der således ikke foreligge aktiv udlejningsvirksomhed, blot fordi familieejerkredsen udøver bestemmende indflydelse på indholdet af en enkelt eller enkelte lejeaftaler, der er underordnet betydning for ejendommens samlede økonomiske drift.«¹³⁷

Det ses heri, at når familieejerkredsen f.eks. udøver bestemmende indflydelse på indholdet af en enkelt eller enkelte lejeaftaler i en beboelsesejendom med et stort antal lejemål, og disse lejeaftaler er af underordnet betydning for ejendommens samlede økonomiske drift, er det således ikke tilstrækkeligt til, at der foreligger aktiv udlejningsvirksomhed. Dette indebærer, at hvis der er tale om et stort antal lejemål, synes der også at blive stillet større krav til, hvor mange lejeaftaler familieejerkredsen udøver bestemmende indflydelse over, og at disse ligeledes ikke må være af underordnet betydning for ejendommens samlede økonomiske drift. Dette underbygges også af SKM2026.155.SR, hvor der var tale om et selskab (»H3«), der ejede 149 udlejningsejendomme, og hvor Skatterådet konkluderede, at der var tale om aktiv udlejningsvirksomhed. Dette blev begrundet med, at selskabet havde ansatte, som stod for *al drift og administration af selskabets ejendomme*, og der ikke var tale om *»outsourcing af nogen dele af driften af udlejningsvirksomheden, herunder i relation til indgåelse af aftaler og medarbejderne«*. Ligeledes var det spørgeren, (direktør i selskabet), der traf de centrale strategiske beslutninger vedrørende udlejningsvirksomheden. Både det fremsatte lovforslag til L123 og SKM2026.155.SR peger derfor i retning af, at opfyldelsen af aktivitetskravet ved større ejendomsporteføljer ikke kan baseres på enkelte aftaler, men derimod må bero på, om familieejerkredsen har bestemmende indflydelse ud fra en vurdering af den samlede økonomiske drift.

¹³⁵ Inge Langhøve, Kommentarer til udvalgte afgørelser – Succession i aktiv udlejningsvirksomhed – Om aktiv udlejningsvirksomhed og aktiv deltagelse i virksomheden, SR.2026.4.

¹³⁶ Dette understøttes ligeledes af Troels Behnke Skak, Martin Bjerrum Kjær, Aktive udlejningsejendomme som aktiv virksomhed, SR 2025.17.

¹³⁷ FT L123, 2024/25, Tillæg A, almindelige bemærkninger, afsnit 2.3.2.1.

4.3.4. »Uafhængig fysisk eller juridisk person«

Det skal tillige afklares, hvad der skal forstås ved en »uafhængig fysisk eller juridisk person.« Der gives hverken i forarbejderne til L123 eller i praksis en udtømmende definition af, hvad der mere specifikt skal forstås ved »uafhængig« i relation til aktivitetskravet. Det følger imidlertid af det fremsatte lovforslag til L123, at aftaleindgåelsen ikke vil være varetaget af en uafhængig, hvis

*»aftalerne indgås af en eller flere ansatte i ejendomsudlejningsvirksomheden, som ikke kan agere uafhængigt af den kreds af familiemedlemmer, der ejer mere end 50 pct. af virksomheden, eller hvis aftaleindgåelsen f.eks. varetages af et selskab med samme ejerkreds som ejendomsudlejningsvirksomheden«.*¹³⁸

Der foreligger således ikke uafhængighed, når opgaverne varetages enten af en eller flere ansatte i ejendomsudlejningsvirksomheden eller af et selskab med samme ejerkreds som ejendomsudlejningsvirksomheden. Det centrale i vurderingen er således ikke, om aftaleindgåelsen formelt er placeret hos et andet selskab, men om dette selskab reelt kan handle uafhængigt af familiekredsen. Uafhængighedsvurderingen knytter sig således til den pågældende fysiske eller juridiske persons forhold til den familieejede ejendomsudlejningsvirksomhed. Det afgørende i forhold til uafhængighedsvurderingen synes derfor at være, om den fysiske eller juridiske person agerer selvstændigt fra familiekredsen, der ejer mere end 50 pct. af virksomheden, herunder ejerkredsen i ejendomsudlejningsvirksomheden.

4.3.5. »Sædvanligvis indgår aftalerne eller sædvanligvis spiller den afgørende rolle«

Det er ligeledes relevant at afgrænse, hvad der skal forstås ved en uafhængig fysisk eller juridisk person, der »sædvanligvis indgår aftalerne eller sædvanligvis spiller den afgørende rolle« ved indgåelsen af aftalerne. Aktivitetskravet er således ikke alene knyttet til, om opgaven med indgåelsen af aftaler af væsentlig økonomisk betydning for driften af udlejningsvirksomheden i overvejende grad varetages af en uafhængig fysisk eller juridisk person. Der lægges tillige vægt på, at den pågældende uafhængige person sædvanligvis indgår aftalerne eller sædvanligvis spiller den afgørende rolle ved aftaleindgåelsen. Det bliver derfor centralt at afklare, hvornår en uafhængig tredjemand kan anses for at spille den afgørende rolle ved indgåelsen af aftalerne. I det fremsatte lovforslag til L123 anføres i den forbindelse, at:

¹³⁸ FT L123, 2024/25, Tillæg A, almindelige bemærkninger, afsnit 2.3.2.1.

»En uafhængig tredjemand vil skulle anses for at spille den afgørende rolle ved indgåelsen af aftalerne, såfremt den pågældende forhandler aftalerne med medkontrahenterne, f.eks. lejerne/forpagterne, og de herefter normalt indgås, uden at ejeren foretager ændringer heri.«¹³⁹

Det afgørende synes derfor at være, om den uafhængige tredjemand i praksis har en så central rolle i aftaleprocessen, at denne forhandler aftalerne med medkontrahenterne, samt at ejerens medvirken ikke går videre end en efterfølgende godkendelse. I så fald taler det for, at tredjemanden sædvanligvis spiller den afgørende rolle ved indgåelsen af aftalerne. Vurderingen synes derfor ikke at knytte sig til, hvem der formelt underskriver aftalen, men hvem der reelt har indflydelse på aftalens tilblivelse og indhold. Det forhold, at aftalerne normalt skal indgås uden ejerens indholdsmæssige ændringer, må også siges at være i forlængelse af det, der tillægges betydning ved vurderingen af, om opgaven *»i overvejende grad«* varetages af en uafhængig tredjemand. Der synes i begge tilfælde at være fokus på, om ejeren alene har en formel rolle, eller om vedkommende også reelt udøver beslutningskompetencen. Hvis den uafhængige tredjemand forhandler aftalerne på plads, og ejeren efterfølgende blot godkender dem uden ændringer, vil det ifølge det fremsatte lovforslag til L123 således pege i retning af, at tredjemand sædvanligvis spiller den afgørende rolle ved aftaleindgåelsen. Det afgørende er dermed ikke, hvem der formelt underskriver aftalen, men hvem der faktisk fastlægger dens indhold eller foretager ændringer heri.

4.4. Ejertidskravet

4.4.1. Aktiv udlejning i etårsperioden

Den tredje og sidste betingelse, der skal være opfyldt, for at der foreligger aktiv udlejningsvirksomhed, er ejertidskravet. Ejertidskravet følger af ABL § 34, stk. 7, 3. pkt. og har følgende ordlyd:

»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.«

Det ses, at bestemmelsen opererer med to alternative situationer: Enten skal den konkrete ejendom selv have været ejet i mindst et år før overdragelsen og i hele denne periode have været aktivt udlejet, eller kan ejertidskravet være opfyldt, hvis ejendommen indgår i en samlet virksomhed med aktiv

¹³⁹ FT L123, 2024/25, Tillæg A, almindelige bemærkninger, afsnit 2.3.2.1.

udlejning af fast ejendom, der har været ejet i mindst et år. Lovgivers fokus synes derfor ikke alene at have været på den enkelte ejendom isoleret set, men også på den bredere udlejningsvirksomhed, som ejendommen kan indgå i.

I det fremsatte lovforslag til L123 er det beskrevet, hvad formålet med ejertidskravet er. Det følger heraf, at det ønskes »at imødegå, at f.eks. en værdipapirbeholdning kortvarigt omlægges til en erhvervsvirksomhed for at opnå mulighed for overdragelse med succession«. Formålet med indførelsen af ejertidskravet er med andre ord at sikre, at reglerne om aktiv udlejningsvirksomhed ikke omgås. Dette forklarer, hvorfor bestemmelsen ikke nøjes med at opstille et krav om, at ejendommen har været ejet i mindst et år før overdragelsen, men tillige kræver, at ejendommen i hele denne periode har været aktivt udlejet. Ejertidskravet skal således sikre, at der forud for overdragelsen ikke blot er tale om en midlertidig etableret virksomhed med aktiv udlejning for at udnytte, at beskatningstidspunktet kan udskydes. For så vidt angår selve successionsadgangen efter ABL § 34, stk. 7, ses der ikke at være indbygget et direkte krav om, der skal foreligge fortsat drift af den aktive udlejningsvirksomhed *efter* successionsoverdragelsen. Dette understøttes af Skatteministeriets kommentar til høringssvaret fra Dansk Erhverv, hvorefter Skatteministeriet bekræfter, at der ikke stilles krav om, at erhververen i en vis periode efter overdragelsen fortsat driver aktiv udlejning for at bevare retten til succession.¹⁴⁰ Det forhold, at udlejningsvirksomheden efter en successionsoverdragelse senere afstås eller ophører med at drive aktiv udlejning, har derfor ikke betydning for successionsadgangen, forudsat at virksomheden drev aktiv udlejningsvirksomhed på overdragelsestidspunktet, og at betingelserne herfor i øvrigt var opfyldt. Ved vurderingen af ejertidskravet er den relevante tidshorisont derfor som udgangspunkt etårsperioden forud for overdragelsen.

Der kan dog sættes spørgsmålstegn ved, hvornår ejertidskravet anses for opfyldt, idet det fremgår, at ejendommen skal have været ejet i mindst et år før overdragelsen og *i hele denne periode have været aktivt udlejet*, jf. ABL § 34, stk. 7, 3. pkt., 1. led. Dansk Erhverv har i høringsskemaet sat spørgsmålstegn ved dette og påpeget, at det forekommer uklart, om etårskravet skal forstås således, at ejendommen skal have været udlejet i hele etårsperioden, eller om ejendommen blot skal have været aktiv på markedet og dermed tilgængelig for udlejning.¹⁴¹ I Skatteministeriets kommentar til høringssvaret fra Dansk Erhverv fremgår det, at det er tilstrækkeligt, at »der i et helt år inden overdragelsen faktisk har været udlejet (nogle) boligenheder i ejendommen, så længe alle boligenheder er søgt aktivt udlejet i periode«. Der ses derfor ikke at være et krav om, at hele ejendommen reelt skal være aktivt udlejet i hele etårsperioden, for at ejertidskravet anses for opfyldt. Der stilles derimod krav om, at

¹⁴⁰ FT L123, 2024/25, Bilag 1, høringsskema, Dansk Erhverv, s. 15.

¹⁴¹ FT L123, 2024/25, Bilag 1, høringsskema, Dansk Erhverv, s. 13

»nogle« boligenheder i ejendommen har været udlejet, og at alle boligenheder er søgt aktivt udlejet i etårsperioden. Derfor mister en ejendom nødvendigvis ikke karakter af aktiv udlejning, blot fordi der er enkelte lejemaal, der midlertidigt står tom. Dette understøttes også i kraft af høringssvaret fra Dansk Erhverv, hvor der opstilles et eksempel med en lagerhal, der har været aktivt udlejet *før* etårsperiodens påbegyndelse, men som i det seneste år har stået tom, fordi det ikke har været muligt at finde en lejer. I en sådan situation anfører Skatteministeriet i deres kommentar hertil, at ejertidskravet er opfyldt, idet lagerhallen allerede har været ejet i mere end et år, og tidligere har været genstand for aktiv udlejning, men som nu søges aktivt udlejet. Det fremgår dog ikke eksplicit i Skatteministeriets kommentar til høringssvaret, hvor længe lagerhallen skal have været aktivt udlejet *før* etårsperiodens påbegyndelse. Disse forhold må derfor siges at være en modifikation til udgangspunktet om, at ejendommen skal være aktivt udlejet i *hele* den etårige periode, idet det dels er tilstrækkeligt, at blot »nogle« boligenheder i ejendommen har været udlejet, så længe de resterende boligenheder søges aktivt udlejet. Dels er det tilstrækkeligt at en ejendom, herunder en lagerhal, har været aktivt udlejet *før* etårsperiodens påbegyndelse, men som nu står tom, fordi det ikke er muligt at finde en lejer, så længe ejendommen søges aktivt udlejet.

4.4.2. Samlet virksomhed med aktiv udlejning

Efter ABL § 34, stk. 7, sidste led, kan ejertidskravet ligeledes være opfyldt, hvis ejendommen »indgår i en samlet virksomhed med aktiv udlejning af fast ejendom, der har været ejet i mindst 1 år«. Denne del af ejertidskravet ses navnlig at få betydning, hvor overdrageren allerede driver en eksisterende virksomhed med aktiv udlejning og forud for successionsoverdragelsen tilkøber yderligere udlejningsejendomme. Spørgsmålet er herefter, om de tilkøbte ejendomme kan blive omfattet af successionsoverdragelsen, selv om de isoleret set ikke opfylder det etårige ejertidskrav. Udgangspunktet i denne sammenhæng er, at der skal foretages en ejendom-for-ejendom-vurdering, og de ejendomme, der ikke er genstand for aktiv udlejning, anses for passiv kapitalanbringelse.¹⁴² Dog er der visse modifikationer hertil. Ved vurderingen af, om en nyanskaffet ejendom skal anses for at indgå i en samlet aktiv udlejningsvirksomhed, fremgår det i Skatteministeriets kommentar til høringssvaret fra FSR – Danske Revisorer, at

¹⁴² FT L123, 2024/25, Bilag 1, høringsskema, FSR – Danske Revisorer, s. 71.

*»hvis selskabet både ejer ejendomme, der er genstand for aktiv udlejning, og ejendomme, der er passiv kapitalanbringelse, vil det – som også anført i bemærkningerne til bestemmelsen – skulle bero på en konkret bedømmelse, om en nyanskaffet ejendom skal anses for at være indgået i en samlet aktiv udlejningsvirksomhed«.*¹⁴³

Det fremgår dermed, at vurderingen må bero på en konkret bedømmelse, men uden at det herved nærmere præciseres, hvilke forhold der skal tillægges vægt. I den forbindelse er det nærliggende at se nærmere på høringssvaret fra Danske Advokater, som belyser en situation, hvor der kort før successionsoverdragelsen tilkøbes yderligere ejendomme.¹⁴⁴ Der opstilles et eksempel, hvor en person i to år har ejet 100 ejendomme, der er blevet udlejet aktivt, og ejeren køber yderligere 20 ejendomme, som indgår i udlejningsvirksomheden. Det ønskes herefter besvaret, om der kan overdrages med succession, selv om der kun overdrages seks måneder efter købet af de 20 ejendomme, hvorfor ejertidskravet for de 20 ejendomme ikke er opfyldt i det givne eksempel.¹⁴⁵

I Skatteministeriets kommentar til høringssvaret fra Danske Advokater lægges der vægt på, hvorvidt tilkøbet af de 20 ejendomme er »reelt«, og at de indgår i den samlede aktive udlejningsvirksomhed »på lige fod« med de allerede eksisterende udlejningsejendomme.¹⁴⁶ Det fremgår ikke nærmere, hvad der skal forstås ved »reelt«, og at tilkøbet skal være på »lige fod« med de allerede eksisterende udlejningsejendomme. Det forhold, at tilkøbet skal være »reelt« og »på lige fod« med de allerede eksisterende ejendomme, antages dog at forudsætte, at det ikke er tilstrækkeligt, at de nytilkøbte ejendomme alene formelt tilføjes porteføljen umiddelbart før overdragelsen, men at de skal indgå i den bestående aktive udlejningsvirksomhed som en del af denne. Ved »reelt« og »på lige fod« med de eksisterende ejendomme, må således forstås, at ejerskabskravet og aktivitetskravet også skal være opfyldt for de nytilkøbte ejendommene. Det må derfor anses for muligt, at nytilkøbte ejendomme efter en konkret vurdering kan blive omfattet af en successionsoverdragelse, selv om disse ejendomme isoleret set ikke opfylder det etårige ejertidskrav, når tilkøbet er »reelt« og indgår »på lige fod« med de allerede eksisterende udlejningsejendomme.

¹⁴³ FT L123, 2024/25, Bilag 1, høringsskema, FSR – Danske Revisorer, s. 71.

¹⁴⁴ FT L123, 2024/25, Bilag 1, høringsskema, Danske Advokater, s. 40.

¹⁴⁵ FT L123, 2024/25, Bilag 1, høringsskema, Danske Advokater, s. 40.

¹⁴⁶ FT L123, 2024/25, Bilag 1, høringsskema, Danske Advokater, s. 39 f.

4.5. Delkonklusion

For at opsummere ovenstående gennemgang i afsnit 4.1-4.4 kan det konkluderes, at ejerskabskravet, aktivitetskravet og ejertidskravet i ABL § 34, stk. 7 skal være opfyldt, for at der foreligger aktiv udlejningsvirksomhed. Desuden har lovgiver valgt at indføre ABL § 34, stk. 7 for at ligestille aktiv udlejningsvirksomhed med andre erhvervsvirksomheder, når det angår successionsadgangen.

For så vidt angår ejerskabskravet, kan dette opfyldes ved enten et ejerandelskrav eller et stemmean-
delskrav. Ved opgørelsen af ejerskabskravet medregnes stemmer, der rådes over, samt ejerandele der
besiddes af den i ABL § 34, stk. 1, nr. 1, og BAL § 22, stk. 1 og 3, nævnte personkreds, jf. ABL §
34, stk. 7, 2. pkt. Herefter kan ejerskabskravet være opfyldt, selv om ejerandelen eller stemmerådig-
heden er fordelt mellem en eller flere af disse familiemedlemmer. Det blev imidlertid påpeget, at
personkredsen i ABL § 34, stk. 7, 2. pkt., der angiver, hvem der kan indgå i ejerkredsen og være med
til at opfylde ejerskabskravet, er bredere, end den der er angivet i ABL § 34, stk. 1, nr. 1, som hjemler
adgangen til at kunne overdrage med succession. Dette ses ved, at ABL § 34, stk. 7, 2. pkt., henviser
til BAL § 22, stk. 1 og 3, mens ABL § 34, stk. 1, nr. 1 ikke gør dette. Årsagen til den bredere person-
kreds fremgår af lovforslaget til L123, hvorefter udlejningsejendomme i videre omfang kan forblive
i familiens besiddelse over flere generationer, og at der dermed skabes bedre mulighed for flere gli-
dende generationsskifter. Det blev i denne forbindelse eksemplificeret, hvordan en overdrager med
en ejerandel på under 50 pct., der ejer en udlejningsvirksomhed, kan opfylde ejerskabskravet, hvis
dennes far er medejer i virksomheden. Det forhold, at f.eks. forældre og bedsteforældre, der er om-
fattet af BAL § 22, stk. 1, ikke er medtaget i den generelle successionsadgang i ABL § 34, stk. 1, nr.
1, må hænge sammen, at der ikke skal kunne ske generationsskifte i levende live i til den ældre ge-
neration, men kun den yngre generation, herunder den udtømmende personkreds i ABL § 34, stk. 1,
nr. 1. Endelig blev det med udgangspunkt i SKM2025.637 skitseret og forklaret, hvordan ejerskabs-
kravet konkret kan opgøres. Sagen illustrerer samtidig, hvilken betydning opfyldelsen af ejerskabs-
kravet kan have for pengetankopgørelsen efter ABL § 34, stk. 6. Dette ses, ved at en udlejningsejen-
dom vil indgå som passiv kapitalanbringelse i pengetankvurderingen, hvis ejerskabskravet, og betin-
gelserne i øvrigt for aktiv udlejningsvirksomhed, ikke er opfyldt.

Ved gennemgangen af aktivitetskravet blev det fremhævet, at lovgiver har indført dette krav for at
afgrænse aktiv udlejningsvirksomhed fra rene ejendomsinvesteringer. Ifølge det fremsatte lovforslag
til L123 hænger dette sammen med, at det er den aktive drift af virksomheden, der er afgørende for
afkastets størrelse, og ikke hvor overdrageren alene oppebærer et løbende afkast af den kapital, der
er investeret i ejendommene. For at give en mere dybdegående analyse af aktivitetskravet i ABL §

34, stk. 7, 1. pkt., 2. led, blev enkelte og centrale dele særskilt behandlet. Disse dele omfatter: 1) »væsentlig økonomisk betydning«, 2) »i overvejende grad«, 3) »uafhængig fysisk eller juridisk person, samt 4) der sædvanligvis indgår aftalerne eller sædvanligvis spiller den afgørende rolle«.

Ved »væsentlig økonomisk betydning« må der ifølge det fremsatte lovforslag ikke alene forstås leje- og bortforpagtningsaftaler, men også andre dispositioner, der er økonomisk centrale for driften, herunder ombygning og væsentlige vedligeholdelsesarbejder. »Leje- og bortforpagtningsaftaler« var i lovforslaget til L123 et eksempel på en opgave af væsentlig økonomisk betydning, men blev sidenhen taget ud af bestemmelsen. Lovgiver synes derfor at have flyttet fokus fra bestemte aftaletyper til en bredere vurdering af, hvad der kan betragtes som aftaler af væsentlig økonomisk betydning. For så vidt angår opgaver, der *ikke* er af væsentlig økonomisk betydning, blev det med udgangspunkt i SKM2025.638.SR, SKM2026.113.SR samt SKM2026.114.SR påvist, at dette vedrører de aftaler, der er af rent administrativ og bogføringsmæssig karakter, hvor der ikke foreligger selvstændige beslutningsbeføjelser hos en uafhængig fysisk eller juridisk person, f.eks. en ejendomsadministrator. Det blev imidlertid også påpeget, at det kan være vanskeligt at tilvejebringe en udtømmende liste over, hvilke opgaver der isoleret set er af væsentlig økonomisk betydning, idet det afgørende synes at være, hvem der er tillagt »den endelige beslutningskompetence«. Dette understøttes af, at nogle af de opgaver, der var af væsentlig økonomisk betydning i SKM2025.638, blev varetaget af en uafhængig tredjemand i SKM2026.113.

Det blev herefter undersøgt, hvornår disse opgaver af væsentlig økonomisk betydning »i overvejende grad« varetages af en uafhængig fysisk eller juridisk person. I denne forbindelse blev et eksempel fra Danske Advokater i høringsfasen brugt til at illustrere, hvor grænsen for, i hvilket omfang opgaver af væsentlig økonomisk betydning kan varetages af en uafhængig, går. Det ses, at selv i den situation hvor en uafhængig virksomhed foretager til- og fraflytningssyn, løbende foretager reparation af lejemålene, forestår med væsentlige forbedringer samt annoncerer efter lejer, finder lejeren og laver udkast til aftale herom, varetages opgaven med indgåelsen af aftaler af væsentlig økonomisk betydning stadig *ikke* i overvejende grad af en uafhængig juridisk person. Dette viser, at en uafhængig fysisk eller juridisk person vil kunne varetage adskillige opgaver for overdrageren, uden at aktivitetskravet nødvendigvis anses for opfyldt. I Skatteministeriets kommentar til høringssvaret blev dette dog betinget af, at »ejerens kompetence til at fastsætte lejens størrelse ikke blot er formel, men også udnyttes i praksis«. Det forhold, at ejerens kompetence skal udnyttes i praksis, og at ejeren ikke blot formelt skal indgå aftalerne, synes derfor at have en afgørende betydning i denne sammenhæng. Udgangspunktet om, at det er »den endelige beslutningskompetence«, som behandlet ved »væsentlig økonomisk betydning«, der tillægges betydning, nuanceres derfor i et vist omfang, idet den endelige beslutningskompetence ikke synes at være tilstrækkeligt isoleret set. Desuden er det afgørende, om ejerkredsen selv træffer de »centrale strategiske beslutninger« og udøver »bestemmende

indflydelse« på de forhold, der har væsentlig indflydelse på udlejningsvirksomhedens økonomiske drift. På baggrund af ovenstående må »i overvejende grad« derfor i højere grad bero på en samlet kvalitativ vurdering frem for en kvantitativ vurdering af antallet af opgaver. Selv om der synes at være tale om en kvalitativ vurdering heraf, ses det imidlertid også, at jo flere lejemål familieejer kredsen ejer, des større krav stilles der også til, hvor mange lejeaftaler der udøves bestemmende indflydelse over. Dette fandt støtte i både det fremsatte lovforslag til L123 og SKM2026.155.SR, hvorefter opfyldelsen af aktivitetskravet ved større ejendomsporteføljer beror på, om familieejer kredsen, ud fra en vurdering af den samlede økonomiske drift og ikke blot på enkelte lejeaftaler af underordnet betydning, har bestemmende indflydelse.

I relation til aktivitetskravet blev det tillige undersøgt, hvad der skal forstås ved en »uafhængig fysisk eller juridisk person, der sædvanligvis indgår aftalerne eller sædvanligvis spiller den afgørende rolle«. For så vidt angår vurderingen af, hvornår der er tale om en »uafhængig fysisk eller juridisk person«, knytter dette sig til dennes forhold til den familieejede ejendomsudlejningsvirksomhed. Det har i denne forbindelse ingen betydning, om aftaleindgåelsen er placeret hos et andet selskab, men derimod, om selskabet kan handle uafhængig af familieejer kredsen. I forhold til hvornår en uafhængig tredjemand »sædvanligvis spiller den afgørende rolle«, vil dette være tilfældet, når tredjemand forhandler aftalerne med medkontrahenterne, og aftalerne normalt indgås, uden at ejeren fastlægger aftalens indhold eller foretager eventuelle ændringer heri. Dette ligger også i forlængelse af det, der tillægges vægt ved vurderingen af, om opgaven »i overvejende grad« varetages af en uafhængig tredjemand, herunder om ejeren alene har en formel rolle, eller om vedkommende også reelt udøver denne i praksis. Det afgørende synes derfor at være, hvem der fastlægger aftalens indhold, snarere end hvem der formelt underskriver aftalen.

Endelig blev ejertidskravet i ABL § 34, stk. 7, 3. pkt. behandlet. Dette krav kan *for det første* opfyldes ved, at den konkrete ejendom har været ejet i mindst et år før overdragen og i hele denne periode har været aktivt udlejet. Formålet med indførelsen af dette krav er for at sikre, at reglerne om aktiv udlejningsvirksomhed ikke omgås, f.eks. kortvarigt omlægges til en erhvervsvirksomhed for at opnå mulighed for overdragelse med succession. Ved etårsperioden stilles der ikke krav om, at erhververen i en vis periode efter overdragelsen fortsat driver aktiv udlejning for at bevare retten til succession. Ligeledes er det heller ikke et krav, at samtlige boligmål i en ejendom reelt skal være udlejet, idet det er tilstrækkeligt, at blot »nogle« boligenheder har været udlejet, så længe alle boligenheder er søgt aktivt udlejet. Endvidere vil det forhold, at en ejendom står midlertidigt tom, fordi det ikke er muligt at finde en lejer, heller ikke medføre, at ejertidskravet ikke er opfyldt, hvis ejendommen har været ejet i mere end et år og tidligere har været genstand for aktiv udlejning, og ejendommen søges aktivt udlejet. Ejertidskravet kan *for det andet* opfyldes ved, at ejendommen indgår i en samlet virksomhed

med aktiv udlejning, der har været ejet i mindst et år. Denne del af ejertidskravet er navnlig relevant, hvor der tilkøbes yderligere udlejningsejendomme til en allerede eksisterende virksomhed med aktiv udlejning, og disse tilkøbte ejendomme isoleret set ikke opfylder ejertidskravet. Hvorvidt disse tilkøbte ejendomme tillige skal være genstand for aktiv udlejning, beror ifølge Skatteministeriets kommentar til høringssvar fra FSR – Danske Revisorer på en konkret bedømmelse. Danske Advokater opstiller i høringssvaret et eksempel, hvor der blev tilkøbt 20 yderligere ejendomme til en allerede eksisterende aktiv udlejningsvirksomhed, og hvor der lægges vægt på, om tilkøbet af de 20 ejendomme er »reelt«, samt om ejendommene indgår »på lige fod« med de allerede eksisterende udlejningsejendomme. Begreberne »reelt« samt »på lige fod« antages at forudsætte, at de nytilkøbte ejendomme ikke blot formelt tilføjes ejendomsporteføljen før overdragelsen, men skal indgå i driften på samme vilkår som de øvrige ejendomme, herunder opfylde ejerskabs- og aktivitetskravet. Det kan derfor efter en konkret vurdering være muligt at tilkøbe nye ejendomme til en eksisterende ejendomsportefølje og anse ejertidskravet for opfyldt, selv om de nytilkøbte ejendomme isoleret set ikke har været drevet aktivt i mindst ét år, hvis de indgår i en samlet virksomhed med aktiv udlejning af fast ejendom.

5. Vurdering af retstilstanden ved aktiv udlejningsvirksomhed

I det følgende vil der blive foretaget en vurdering af de i afsnit 4 analyserede betingelser. I afsnit 5.1 vil de tre betingelser i ABL § 34, stk. 7, blive sammenholdt. I afsnit 5.2 vil det blive vurderet, hvorvidt der er sammenhæng mellem de offentliggjorte bindende svar. Desuden vil lovgrundlaget i L123 blive sammenholdt med de offentliggjorte bindende svar, der behandler aktivitetskravet i ABL § 34, stk. 7.

5.1. Samspillet mellem kravene

I det ovenstående er ejerskabs-, aktivitets-, og ejertidskravet behandlet dybdegående. Ved vurderingen af, om de tre betingelser kan bedømmes isoleret, eller om de må anses for indbyrdes forbundne, synes analysen at vise, at betingelserne ikke kan adskilles fuldstændigt. Fælles for betingelserne er, at de alle knytter sig til overdragerens forhold til en fast ejendom. Derudover ses der også en sammenhæng mellem betingelserne i kraft af ændringsforslag nr. 6 i bilag 15,¹⁴⁷ hvor det blev fremhævet, at det afgørende i forbindelse med ejerskabskravet er, hvorvidt overdrageren har »bestemmende indflydelse« over ejendomsudlejningsvirksomheden. Det forhold, at der skal foreligge bestemmende indflydelse, fremgår som tidligere nævnt ikke af ordlyden i ABL § 34, stk. 7, men kommer derimod indirekte til udtryk i aktivitetskravet. Lovgivers hensigt med ejerskabskravet om, at ejeren skal besidde en bestemmende indflydelse, hænger derfor tæt sammen med aktivitetskravet, herunder at ejeren ligeledes aktivt skal involvere sig i driften af den enkelte udlejningsejendom. Derudover er aktivitetskravet og ejertidskravet forbundne, ved at ejertidskravet stiller krav om, at ejendommen ikke blot har været ejet i mindst ét år, men tillige at der har foreligget aktiv udlejning i denne periode. Ejertidskravet kan derfor ikke isoleret set opfyldes gennem en passiv ejertid, idet ejeren skal udøve sin beslutningskompetence i form af centrale strategiske beslutninger, der er af væsentlig økonomisk betydning for driften. Endvidere påvirker ejertidskravet de to øvrige krav, i kraft af at der skal være en sammenhængende periode med aktiv udlejning og ejerskab. Herved sikres imod, at ejendommene hurtigt skifter hænder med henblik på at opnå skattemæssige fordele. Ejertidskravet understøtter således både ejerens økonomiske involvering og den faktiske drift. Samlet set kan det konkluderes, at de tre krav er gensidigt afhængige betingelser, hvilket ses ved, at når der opnås kontrol gennem ejerskabskravet, vil det muliggøre aktiv udlejning, mens aktiv udlejning til gengæld er med til at dokumentere opfyldelsen af ejertidskravet. Derved sikres det, at et generationsskifte af kapitalandele med skattemæssig succession kun er forbeholdt de familieejede udlejningsvirksomheder, der reelt driver aktiv udlejningsvirksomhed.

¹⁴⁷ FT L123, 2024/25, Tillæg B, betænkning afgivet af Skatteudvalget den 27. marts 2025, bemærkninger til nr. 2, s. 2.

5.2. Lovgrundlaget og bindende svar

Der foreligger endnu ingen domstolspraksis for, hvornår der foreligger aktiv udlejningsvirksomhed, men der foreligger derimod en række bindende svar. Med offentliggørelsen af SKM2025.637 og SKM2025.638 blev disse startskuddet til, hvordan betingelserne i ABL § 34, stk. 7 konkret set vurderes. De to bindende svar synes at have fået en central betydning for den videre praksisdannelse, idet der henvises til SKM2025.637.SR og SKM2025.638.SR i flere af de efterfølgende bindende svar som grundlag for vurderingen af, hvornår der foreligger aktiv udlejningsvirksomhed. Dette ses i SKM2026.113.SR, SKM2026.114.SR og SKM2026.155.SR. I de to førstnævnte bindende svar henvises der til SKM2025.638 i Skattestyrelsens indstilling og begrundelse, som Skatterådet i begge tilfælde tiltræder. Desuden fremhæves både SKM2025.637.SR og SKM2025.638.SR i samtlige tre bindende svar i opremsningen af det samlede lovgrundlag, forarbejder og praksis. For så vidt angår Skattestyrelsens indstilling og begrundelse i SKM2026.113.SR og SKM2026.114.SR, sker henvisningen til SKM2025.638.SR i begge tilfælde udelukkende som led i vurderingen af aktivitetskriteriet i ABL § 34, stk. 7, 1. pkt., 2. led. Hvor ejerskabskravet og ejertidskravet i højere grad bygger på objektive målbare kriterier, herunder kravet om ejerandel/stemmeandel samt et tidsmæssigt ejerskab, bygger aktivitetskravet på en subjektiv vurdering af forskellige hensyn.¹⁴⁸ Det synes derfor navnlig at være aktivitetskravet, der kan give anledning til fortolkningstvivl i praksis, hvorfor dette krav gennemgås nærmere i det nedenstående.¹⁴⁹

I SKM2026.113.SR og SKM2026.114.SR henvises der dels til de opgaver, som den pågældende administrator varetog (uden beslutningskompetence), dels den udlejningsaktivitet, som spørger selv varetog i SKM2025.638.SR. I forhold til spørgers udlejningsaktivitet i SKM2025.638.SR er det det følgende, der fremhæves: *»Spørger finder selvstændigt nye lejere, fraflytnings- og indflytningssyn samt viceværts- og renoveringsarbejde. Spørger har den afgørende beslutningsret vedr. lejefastsættelse og økonomiske beslutninger vedr. ejendommen«*. Da dette fremgår af både SKM2026.113.SR og SKM2026.114.SR, synes spørgers udlejningsaktivitet i SKM2025.638.SR derfor umiddelbart at fastlægge en rettesnor for hvilke opgaver, der tillægges vægt ved vurderingen af, om aktivitetskravet er opfyldt. Det kan dog alligevel diskuteres, i hvor stort et omfang de opregnede opgaver i SKM2025.638.SR rent faktisk indgår ved vurderingen af, om aktivitetskravet er opfyldt i de øvrige bindende svar. I SKM2026.113.SR fremhæves det, at *»Spørger bl.a. har den endelige beslutningskompetence ved stridigheder med lejere og juridiske spørgsmål i øvrigt, varetager indgåelse af lejekontrakter samt løbende varetager alle aftaler om vedligeholdelsesarbejder og udvikling af*

¹⁴⁸ Troels Behnke Skak, Martin Bjerrum Kjær, Aktive udlejningsejendomme som aktiv virksomhed, SR 2025.17.

¹⁴⁹ Dette kommer også til udtryk i FT L123, 2024/25, Bilag 1, høringsskema, s. 21, hvor Dansk Industri fremhæver, at aktivitetskravet må anses for at være *»den væsentlige betingelse for, om der er tale om aktiv udlejningsvirksomhed«*.

ejendommen«. Aktivitetskravet ansås umiddelbart herefter for opfyldt. Sammenholdes disse opgaver i SKM2026.113.SR med opgaverne i SKM2025.638.SR, synes der at være flere opgaver i SKM2026.113.SR, som ikke svarer direkte til de opgaver, der blev fremhævet i SKM2025.638.SR. Dette omfatter f.eks. »*stridigheder med lejere*« og »*juridiske spørgsmål i øvrigt*«, som fremhæves i SKM2026.113.SR, men som slet ikke bliver nævnt i SKM2025.638.SR. Endvidere ses det i SKM2026.104.SR, hvordan juridisk rådgivning ikke bliver varetaget af spørgeren selv, men derimod kan varetages af et administrationscenter, idet det heri fremgår, at »*juridisk rådgivning ved udarbejdelse af lejekontrakter købes af R1*«, (hvor R1 er betegnelsen for administrationscenteret). Dette kan derfor i praksis efterlade en vis usikkerhed om, hvilke enkelte opgaver der konkret set vil blive tillagt vægt, i forhold til om aktivitetskravet er opfyldt for den enkelte ejendom. Dette er ligeledes i tråd med det, der bliver konkluderet i afsnit 4.3.2. om opgaver af væsentlig økonomisk betydning. I *Jan Pedersen m.fl.*: Skatteretten 1, 10. udgave, s. 127 f. antages det, som også henvist til i afsnit 1.3.2, at administrativ praksis som udgangspunkt kun kan tillægges en vis retskildeværdi, hvis den kan dokumenteres gennem en konsistent retsanvendelse, herunder at der foreligger flere ensartede afgørelser, som tilsammen peger i retning af en fast administrativ praksis. Det forhold, at der er visse uoverensstemmelser mellem de bindende svar, i forhold de opgaver der lægges vægt på, kan derfor tale imod, at der på nuværende tidspunkt foreligger en fast administrativ praksis. Ud fra den antagelse, der fremgår af Skatteretten 1, synes dette således at kunne få en vis indvirkning på retskildeværdien af de bindende svar, idet dette kan rejse spørgsmål om ensartetheden af de bindende svar, når f.eks. SKM2026.113.SR synes at lægge vægt på andre forhold end i SKM2025.638.SR. Dog synes der også at være flere forhold, der peger på, at der foreligger en fast administrativ praksis. Der foreligger flere lighedspunkter mellem de bindende svar, da f.eks. både SKM2025.638.SR og SKM2026.113.SR lægger vægt på, hvem der har »*den afgørende beslutningsret*« eller »*den endelige beslutningskompetence*«. Desuden er der en tydelig tråd i, at samtlige bindende svar lægger vægt på sondringen mellem de administrative støttefunktioner uden beslutningskompetence over for de opgaver, hvor der foreligger en reel beslutningsbeføjelse. Disse forhold kan således tale for en fast administrativ praksis blandt de offentliggjorte bindende svar. Samlet set må de offentliggjorte bindende svar derfor tillægges en vis, men endnu begrænset, retskildeværdi. De kan udgøre et fortolkningsbidrag til, hvilke momenter Skatterådet anser for at være relevante ved opfyldelsen af aktivitetskravet, men de kan ikke i sig selv sidestilles med en endelig fastlæggelse af gældende ret. Indtil der foreligger en mere konsistent og længerevarende administrativ praksis eller praksis fra Landsskatteretten eller domstolene, vil retstilstanden fortsat være forbundet med en vis usikkerhed, idet de nuværende bindende svar alene giver et foreløbigt billede af Skatterådets fortolkning af aktivitetskravet.

Selv om det forekommer vanskeligt at tilvejebringe en udtømmende liste over, hvilke opgaver der anses for at være af væsentlig økonomisk betydning, kan der argumenteres for, at visse opgaver bør tillægges større vægt end andre opgaver i aktivitetskravet, når de bindende svar sammenholdes med lovgrundlaget i L123. I SKM2025.638.SR fremhæves det som anført foroven, at »Spørger har den afgørende beslutningsret vedr. lejefastsættelse og økonomiske beslutninger vedr. ejendommen«. Dette harmonerer med det fremsatte lovforslag til L123, hvoraf det afgørende er, hvorvidt »ejerkredsen selv træffer de centrale strategiske beslutninger vedrørende sådanne opgaver – f.eks. om lejeniveauet i lejekontrakterne – og således udøver bestemmende indflydelse på de forhold, der har væsentlig indflydelse på udlejningsvirksomhedens økonomiske drift«. ¹⁵⁰ Det ses, at såvel SKM2025.638.SR som forarbejderne til L123 fremhæver »lejefastsættelsen«/»lejeniveauet i lejekontrakterne« som en specifik opgave af afgørende eller central strategisk betydning. Dette kan derfor pege i retning af, at opgaven med at fastsætte lejeniveauet i lejekontrakterne har været et eksempel på en opgave, som lovgiver har ment, at der kunne tillægges større betydning end andre opgaver. Dette synes at være i overensstemmelse med SKM2025.638.SR, idet opgaven med lejefastsættelsen ligeledes bliver fremhævet heri. Endvidere bliver det i SKM2026.113.SR fremhævet, at spørger »varetager indgåelse af lejekontrakter«, hvormed må forstås, at spørgeren også regulerer lejefastsættelsen. Dette kan derfor pege i retning af, at i det omfang ejerkredsen varetager opgaven med at fastsætte lejeniveauet, herunder indgår lejekontrakten, vil det således tale for, at aktivitetskravet anses for opfyldt. Der ses derfor at være overensstemmelse mellem de centrale strategiske beslutninger, der lægges vægt på i lovforslaget til L123, og de opgaver, der lægges vægt på i administrativ praksis.

Der kan imidlertid også peges på, at den foreliggende praksis i et vist omfang nuancerer lovgrundlaget og fortolker videre på, hvad der vurderes at være opgaver, der hører under centrale strategiske beslutninger. I SKM2026.113.SR lægges der som nævnt vægt på opgaver som »stridigheder med lejere« og »juridiske spørgsmål«, men dette er ikke opgaver, som lovgrundlaget eksplicit nævner som værende centrale strategiske beslutninger. Lovgrundlaget i L123 synes derimod at anlægge en mere generel vurdering af, hvornår aktivitetskravet anses for opfyldt. Dette ses, i kraft af at der lægges vægt på mere generelle forhold ved anførelsen om, at der skal være tale om »centrale strategiske beslutninger«, og der skal foreligge »bestemmende indflydelse på de forhold, der har væsentlig indflydelse på udlejningsvirksomhedens økonomiske drift«. Når de bindende svar sammenholdes med lovgrundlaget, synes vurderingen derfor at være, at praksis anlægger en bredere og samlet vurdering af aktivitetskravet end det, der umiddelbart kan udledes af lovgrundlagets fokus på generel aftaleindgåelse og beslutningskompetence.

¹⁵⁰ FT L123, 2024/25, Tillæg A, almindelige bemærkninger, afsnit 2.3.2.1.

6. Konklusion

Formålet med nærværende afhandling har været at undersøge, i hvilket omfang der kan ske overdragelse af kapitalandele med skattemæssig succession ved generationsskifte af aktiv udlejningsvirksomhed.

Det kan overordnet konkluderes, at indførelsen af reglerne om aktiv udlejningsvirksomhed med lovændringen i 2025 har medført en væsentlig udvidelse af adgangen til skattemæssig succession ved generationsskifte af ejendomsselskaber. Mens udlejningsejendomme førhen som udgangspunkt blev anset for at udgøre passiv kapitalanbringelse, kan udlejning eller bortforpagtning af fast ejendom nu efter omstændighederne kvalificeres som aktiv udlejningsvirksomhed. Dermed er der skabt bedre mulighed for, at de selskaber, der ejer og driver aktiv udlejningsvirksomhed, kan overdrage kapitalandele med skattemæssig succession. Ved skattemæssig succession forstås, at erhververen indtræder i overdragerens skattemæssige retstilling, jf. ABL § 34, stk. 2, og at beskatningstidspunktet udskydes, indtil det tidspunkt, hvor erhververen senere afstår kapitalandelene.

Der er dog stadig visse betingelser, der skal være opfyldt, før der kan overdrages kapitalandele med succession. Det er fortsat en grundlæggende forudsætning, at de almindelige betingelser i ABL § 34, stk. 1, nr. 1-4, er opfyldt. Nærværende afhandling har centreret sig om, hvornår selskabet i overvejende grad består af passiv kapitalanbringelse, idet ABL § 34, stk. 1, nr. 3, er direkte forbundet med ABL § 34, stk. 7, der regulerer betingelserne for aktiv udlejningsvirksomhed. For at der kan foreligge aktiv udlejningsvirksomhed efter ABL § 34, stk. 7, er det imidlertid betinget af tre krav, der skal være opfyldt: ejerskabskravet, aktivitetskravet og ejertidskravet. Herved skal aktiv virksomhed med udlejning eller bortforpagtning af fast ejendom, ikke behandles som passiv kapitalanbringelse i ABL § 34, stk. 1, nr. 3. Fælles for kravene er, at de alle knytter sig til overdragerens forhold til den faste ejendom. Ligeledes blev det også konkluderet, at de tre kumulative krav er indbydes forbundne. Dette ses i kraft af, at ejerskabskravet etablerer den nødvendige kontrol, som kan muliggøre aktiv udlejning, mens den aktive udlejning samtidig får betydning for vurderingen af, om ejertidskravet er opfyldt.

Ved analysen af ejerskabskravet blev det konstateret, at både ejerandele og stemmerettigheder, der besiddes af den relevante familiepersonkreds, medregnes ved opgørelsen. Herved kan kravet være opfyldt, selv om ejerskabet eller stemmerådigheden er fordelt mellem flere familiemedlemmer. Dette understøtter samtidig muligheden for flere glidende generationsskifter, hvorved ejendomsvirksomheden kan forblive i familiens besiddelse over flere generationer.

Ved behandlingen af aktivitetskravet viste analysen, at det ikke nødvendigvis medfører, at aktivitetskravet ikke er opfyldt, hvis der anvendes ekstern bistand, herunder ejendomsadministrator, i udlejningsvirksomheden. Ved opfyldelsen af kravet synes det ikke at have betydning, hvem der formelt underskriver aftalen, men hvem der reelt fastlægger dens indhold og træffer de centrale økonomiske og strategiske beslutninger. Ligeledes er det nødvendigvis heller ikke antallet af opgaver, som f.eks. en ejendomsadministrator varetager, der er afgørende, idet der bliver lagt vægt på, hvem der har den endelige beslutningskompetence og udøver bestemmende indflydelse på de forhold, der er af væsentlig økonomisk betydning for driften. Dog peger flere af de bindende svar, samt det fremsatte lovforslag i L123, på, at en ejendomsadministrator kan varetage de aftaler, der er af rent administrativ og bogføringsmæssig karakter uden selvstændig beslutningskompetence. Endvidere blev det konstateret, at jo flere lejemål udlejningsvirksomheden har, desto større krav stilles der også til, at ejerkredsen faktisk udøver bestemmende indflydelse på de centrale beslutninger, idet det fandtes ikke at være tilstrækkeligt, at der blot udøves indflydelse på enkelte lejeaftaler af underordnet betydning ved større ejendomsporteføljer.

Ved vurderingen af retstilstanden for aktiv udlejningsvirksomhed blev det tillige vurderet, hvorvidt der er sammenhæng mellem de offentliggjorte bindende svar i forhold til aktivitetskravet. Det ses, at der er visse uoverensstemmelser blandt nogle af de bindende svar, herunder mellem SKM2025.638.SR og SKM2026.113.SR, for så vidt angår de opgaver, der tillægges betydning ved opfyldelsen af aktivitetskravet. Dette kan derfor skabe tvivl om, hvorvidt der kan siges at foreligge en fast administrativ praksis og samtidig en vis usikkerhed om, hvilke konkrete opgaver der i fremtidige tilfælde vil blive tillagt afgørende vægt. Desuden blev de bindende svar sammenholdt med lovgrundlaget i L123, hvorefter der synes at være en overensstemmelse herom, der taler for, at opgaven med lejeafståttelse i lejekontrakterne bør tillægges en større betydning end andre opgaver. Dog kan der også peges på, at de bindende svar nuancerer lovgrundlaget, fordi der anlægges en bredere helhedsvurdering af aktivitetskravet, end hvad der umiddelbart følger af lovgrundlagets generelle fokus på aftaleindgåelse og beslutningskompetence.

Endelig blev det i forhold til ejertidskravet konkluderet, at dette krav har til formål at forhindre omgåelse af reglerne om aktiv udlejningsvirksomhed ved kortvarig omlæggelse af en passiv ejendomsinvestering til aktiv udlejning umiddelbart før overdragelsen. Ejertidskravet kan være opfyldt, ved at en konkrete ejendom har været ejet i mindst ét år før overdragelsen og i hele denne periode har været aktivt udlejet. Der gælder modifikationer til udgangspunktet om, at hele ejendommen skal være aktivt udlejet i hele perioden, hvis det f.eks. ikke er muligt at finde en lejer, idet det afgørende er, om alle boligenheder er søgt aktivt udlejet i etårsperioden. Desuden kan ejertidskravet opfyldes, ved at ejendommen indgår i en samlet virksomhed med aktiv udlejning af fast ejendom, der har været ejet i

mindst ét år. Dette har navnlig betydning ved tilkøb af nye ejendomme til en allerede eksisterende aktiv udlejningsvirksomhed. Det afgørende i denne forbindelse er, hvorvidt tilkøbet er reelt, og om de nye ejendomme indgår i virksomheden på lige fod med de eksisterende udlejningsejendomme.

Selv om en konkret ejendom opfylder betingelserne for aktiv udlejningsvirksomhed, er dette dog ikke nødvendigvis tilstrækkeligt til, at kapitalandele kan overdrages med succession. Dette hænger sammen med, at både indtægtskriteriet og aktivkriteriet i ABL § 34, stk. 6, skal være opfyldt. Da pengetankopgørelsen som udgangspunkt foretages på baggrund af de seneste tre regnskabsår, kan tidligere år, hvor betingelserne for aktiv udlejningsvirksomhed ikke har været opfyldt og ejendommene og udlejningsindtægterne anses for passive, få betydning for successionsadgangen. Der er således først adgang til at overdrage med succession, når den aktive udlejningsvirksomhed har været ejet tilstrækkeligt længe til, at den samlede pengetankvurdering i ABL § 34, stk. 6, er opfyldt.

Problemformuleringen kan derfor samlet besvares med, at selv om lovændringen i 2025 har udvidet adgangen til overdragelse af kapitalandele med skattemæssig succession ved generationsskifte af aktiv udlejningsvirksomhed, så er successionsadgangen fortsat betinget af flere forhold. Dette omfatter ifølge ABL § 34, stk. 1, nr. 1-4, at: 1) overdragelsen skal ske til en successionsberettiget personkreds, 2) overdragelsen skal omfatte 1 pct. af kapitalen, 3) selskabets virksomhed ikke i overvejende grad må bestå af passiv kapitalanbringelse, og 4) kapitalandelene ikke må være udstedt af et investerings-selskab. Desuden skal betingelserne for aktiv udlejningsvirksomhed være opfyldt, herunder ejerskabskravet, aktivitetskravet og ejertidskravet i ABL § 34, stk. 7. Der består dog fortsat en vis usikkerhed om rækkevidden af aktivitetskravet, eftersom den nuværende retstilstand ikke synes at give et entydigt billede af, hvilke konkrete opgaver der tillægges vægt ved vurderingen af, om kravet er opfyldt. Det forventes dog, at den fremtidige praksis vil bidrage til fortolkningen af reglerne.

Litteraturliste

Dansk lovgivning

Lov nr. 763 af 14. december 1988 om ændring af forskellige skattelove.

Lov nr. 394 af 6. juni 2002 om ændring af aktieavancebeskatningsloven, kildeskatteloven, virksomhedsskatteloven og andre skattelove.

Lov nr. 1580 af 20. december 2006 om ændring af aktieavancebeskatningsloven og forskellige andre skattelove.

Lov nr. 1380 af 28. december 2011 om ændring af aktieavancebeskatningsloven, dødsboskatteloven, pensionsbeskatningsloven, virksomhedsskatteloven og lov om indskud på etableringskonto og iværksætterkonto.

Lov nr. 683 af 6. juni 2017 om ændring af bogafgiftsloven og forskellige andre love.

Lov nr. 369 af 9. april 2025 om ændring af boafgiftsloven, aktieavancebeskatningsloven og forskellige andre love.

Lovbekendtgørelse nr. 11 af 6. januar 2023 om afgift af dødsboer og gaver (»boafgiftsloven«).

Lovbekendtgørelse nr. 460 af 3. maj 2024 (»kildeskatteloven«).

Lovbekendtgørelse nr. 331 af 20. marts 2025 om aktie- og anpartsselskaber (»selskabsloven«).

Lovbekendtgørelse nr. 1098 af 27. august 2025 om den skattemæssige behandling af gevinst og tab ved afståelse af aktier m.v. (»aktieavancebeskatningsloven«).

Lovbekendtgørelse nr. 1228 af 13. oktober 2025 (»skatteforvaltningsloven«).

Lovforslag og forarbejder

Lovforslag nr. 36, 2000/01, fremsat d. 4. oktober 2000.

Lovforslag nr. 78, 2005/06, fremsat d. 16. november 2005.

Lovforslag nr. 183, 2016/17, fremsat d. 29. marts 2017.

Lovforslag nr. 123, 2024/25, fremsat d. 22. januar 2025.

- Bilag 1. Høringsnotat og høringssvar, fremlagt af skatteminister Rasmus Stoklund, d. 22. januar 2025.
- Bilag 8. Skatteudvalget SAU, 2024/25, L123. Henvendelse af d. 25. februar 2025.
- Skatteudvalget SAU, 2024/25, L123 - Endeligt svar på spørgsmål 6, d. 10. marts 2025.
- Bilag 15. Supplerende ændringsforslag, fremlagt af skatteminister Rasmus Stoklund, d. 24. marts 2025.
- Betænkning afgivet af Skatteudvalget, FT 2024/25, L123, afgivet d. 27. marts 2025.

Domme og bindende svar

SKM 2012.728.SR

SKM 2018.319.HR

SKM 2023.168 H

SKM 2023.288.SR

SKM 2025.637.SR

SKM 2025.638.SR

SKM 2026.104.SR

SKM 2026.113.SR

SKM 2026.114.SR

SKM 2026.155.SR

Bøger

Bille, Jane Karlskov, René Moody Nielsen, Morten Hyldgaard Jensen, *Omstrukturering – skatteregler i praksis*, 4. udg., Karnov Group, 2023.

Bolander, Jane, Liselotte Madsen, Anders Nørgaard Laursen og Inge Langhave, *Lærebog om indkomstskat*, 21. udg., Djøf Forlag, 2025.

Bønsing, Sten, *Almindelig forvaltningsret*, 5. udg., Djøf Forlag, 2023.

Munk-Hansen, Carsten, *Den juridiske løsning – introduktion til den juridiske metode*, 3. udg., Djøf Forlag, 2021.

Munk-Hansen, Carsten, *Retsvidenskabsteori*, 3. udg., Djøf Forlag, 2022.

Olesen, Birgitte Sølvkær, *Generationsskifte og omstrukturering - Det skatteretlige grundlag*, 7. udg., Djøf Forlag, 2023.

Pagh, Peter, Thomas Haugsted, *Fast ejendom – regulering og køb*, 4. udg., Karnov Group, 2022

Pedersen, Jan, Malene Kerzel, Jane Ferniss, Claus Hedegaard Eriksen, *Skatteretten 1*, 10. udg., Karnov Group, 2024

Pedersen, Jan, Malene Kerzel, Jane Ferniss og Claus Hedegaard Eriksen, *Skatteretten 2*, 10. udg., Karnov Group, 2024.

Pedersen, Kim, *Generationsskifte og Strukturering – en håndbog for ejerledere*. 1. udg., Karnov Group, 2016.

Peytz, Henrik, *Aktieavancebeskatningsloven*, 3. udg., Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2015.

Præstgaard, Thomas og Hans Henrik Bonde Eriksen, *Skattefri virksomhedsomdannelse - en praktisk håndbog og lovkommentar*, 3. udg., Karnov Group, 2024.

Serup, Michael, *Generationsskifte – Omstrukturering*, 3. udg., Karnov Group, 2019.

Juridiske artikler

Langhave, Inge, *Kommentarer til udvalgte afgørelser – Succession i aktiv udlejningsvirksomhed – Om aktiv udlejningsvirksomhed og aktiv deltagelse i virksomheden*, SR 2026.4.

Serup, Michael, *Kursfastsættelse af udskudt skat ved succession*, SR.2024.100.

Skak, Troels Behnke, Alexander F Kalum og Jesper Havgaard, *Pengetanksreglen – i lyset af de seneste afgørelser*, SR.2024.21.

Skak, Troels Behnke, Martin Bjerrum Kjær, *Aktive udlejningsejendomme som aktiv virksomhed*, SR 2025.17.

Sørensen, Ole B. Martin William Boel Kristensen, *HVAD ER ET PENGEAKTIV? – EN STATUS*, SR.2023.287.

Vejledninger

Den juridiske vejledning 2026-1, afsnit C.C.6.7.2, Succession efter KSL § 33 C.

Den juridiske vejledning 2026-1, afsnit C.B.2.13.1, Familieoverdragelse med succession.

Bilagsoversigt

Bilag 1	Individuel procesplan
Bilag 2	Individuelt procesafsnit
Bilag 3	Skærmpoint af antal anslag