

# Løs udfordringen om generationsskifte for familieejede ejendomsvirksomheder



## Indhold

1

Skat på generationsskifter tvinger familieejede ejendomsvirksomheder til at lukke

---

2

Lad virksomhederne fortsætte aktive investeringer i generationer

---

3

Sådan fjernes den urimelige forskelsbehandling og det store kapitaldræn



# 1. Skat på generationsskifter tvinger familieejede ejendomsvirksomheder til at lukke

## Urimelig forskelsbehandling giver familieejede ejendomsvirksomheder voldsomme kapitaldræn

Skatten på generationsskifter dræner alle familievirksomheder, der ønsker at fortsætte ejerskabet, for egenkapital. Men familieejede ejendomsvirksomheder beskattes ekstra hårdt, fordi de ikke har adgang til succession.

rationsskifteskat. Inden de to skatteregninger kan betales, beskattes den nye ejer med yderligere **42 %** i udbytteskat for at finansiere generationsskiftet. Sammenlagt dræner den samlede beskatning i mange tilfælde virksomheden for ca. **48 %** af egenkapitalen. Den samme problemstilling gælder for personligt og VSO ejede ejendomsvirksomheder.

### Sådan forskelsbehandles familieejede ejendomsvirksomheder

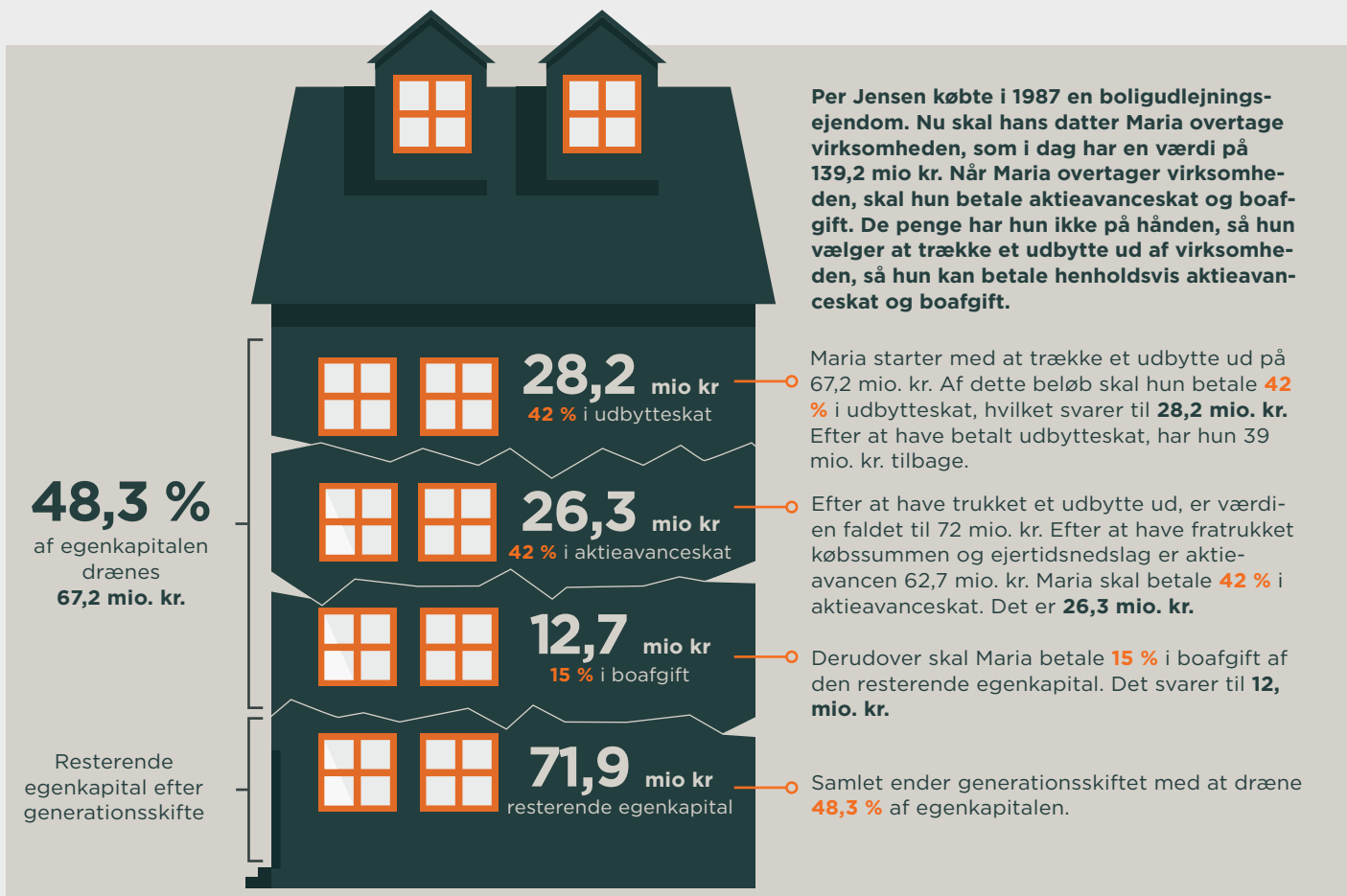
 <b>Produktionsvirksomhed</b> 100 medarbejdere ✓ Adgang til succession	→	<b>7 %</b> generationskifteskat
 <b>Ejendomsvirksomhed</b> 100 medarbejdere ✗ Ikke adgang til succession	→	<b>15 %</b> generationskifteskat <b>42 %</b> aktieavanceskat

Når familieejede ejendomsvirksomheder generationskiftes, skal de derfor først betale **42 %** i aktieavanceskat af den værdistigning, som virksomheden har fået under den tidligere generation. Derefter skal de betale **15 %** i gene-

Det tvinger mange ejere til i stedet at sælge ejendommene eller lukke virksomheden helt. Med en bølge af generationsskifter i de kommende år, risikerer den danske ejendomsbranche derfor at miste mange af de ca. 3-4000 familieejede ejendomsvirksomheder.

De, der overlever, mister muligheden for at foretage de investeringer, Danmark har brug for, for fx at kunne imødekomme den årlige efterspørgsel på **24.000** nye boliger landet over. Forskning viser, at familievirksomheder har større fokus på langsigtede investeringer. Det kommer beboere og lokalsamfund til gode, når de familieejede virksomheder bygger, vedligeholder og administrerer solide, sunde bygninger. Sverige og Norge har allerede ændret reglerne og har gode erfaringer.

## Familieejede ejendomsvirksomheder drænes for 48 % ved generationsskifter



## 2. Lad virksomhederne fortsætte aktive investeringer i generationer

### Ejendomsvirksomheder er aktive virksomheder

Ejendomsvirksomheder i Danmark beskæftiger mere end 100.000 personer med bl.a. administration, vedligeholdelse af bygninger og servicering af lejere.

Det vurderes, at ca. 60.000 personer er ansat i familieejede ejendomsvirksomheder, der har ejet ejendomme gennem generationer med tæt tilknytning til Danmark og virksomhedens lokalområde.

Derudover sikrer ejendomsvirksomhederne, at Danmarks øvrige virksomheder har adgang til fabriksbygninger, lagerhaller og kontorer



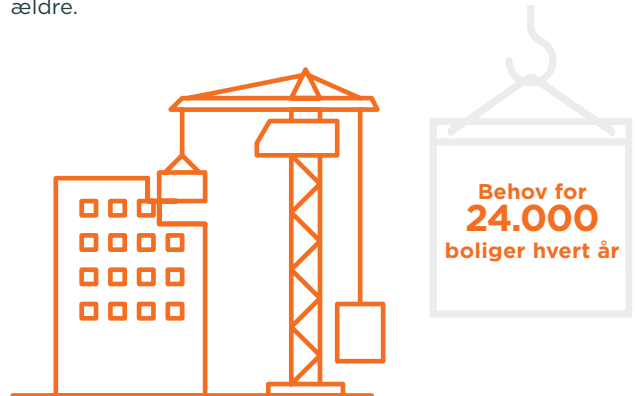
**60.000**

### Ejendomsvirksomheder skaber fremtidens byer

De familieejede ejendomsvirksomheder har fokus på langsigtede investeringer og er ofte lokalt forankrede – også uden for de store byer.

Den forankring og det langsigtede engagement giver stabilitet og kommer lokalsamfundet til gavn i form af sunde bygninger og private arbejdspladser.

Frem mod 2025 skal der hvert år bygges 24.000 nye boliger for at imødekomme efterspørgslen – herunder 3.300 lejligheder til de unge og 4.000 lejligheder til de ældre.



## Mulighed for generationskifte gavner hele Danmark

En afskaffelse af generationskifteskatten for familieejede virksomheder vil lette den enkelte virksomhed for ødelæggende kapitaldræn. På den måde kan familieejede ejendomsvirksomheder investere i nye sunde ejendomme til gavn for beboere, virksomheder og lokalsamfund - i stedet for at lukke eller sælge ejendommene til fx en udenlandsk kapitalfond.



### Tryghed på boligmarkedet

Hvis vi skal have boliger nok, skal der bygges 24.000 i Danmark – hvert år. Ved at fritage familieejede ejendomsvirksomheder fra ødelæggende kapitaldræn, kan de investere i fremtidens boliger med forankring i lokalområdet og langsigtet engagement.



### Arbejdspladser i hele landet

De 3-4000 familieejede ejendomsvirksomheder skaber vækst og arbejdspladser i hele landet gennem aktive investeringer, udlejning og vedligeholdelse. Uden generationskifteskatten får pengene lov til at blive i virksomhederne, hvor de skaber vækst gennem flere generationer.



### Mindre bureaukrati

Reglerne for generationskifter er så komplicerede, at de udfordrer selv advokater og revisorer. Ved at afskaffe generationskifteskatten frigøres både virksomhederne og SKAT for komplicerede sagsforløb.



### Ens vilkår for alle

Ved at anerkende ejendomsvirksomhederne som aktive virksomheder og fjerne skatten på generationskifter fjerner man uretfærdig forskelsbehandling af familievirksomheder og særligt familieejede ejendomsvirksomheder.

## 3. Sådan fjernes den urimelige forskelsbehandling og det store kapitaldræn

### Afskaffelse af generationsskifteskat vil skabe vækst i aktive virksomheder

Forskelsbehandlingen af familieejede ejendomsvirksomheder opstår, fordi deres aktive og længerevarende investeringer i udvikling, drift og udlejning af ejendomme i dag ligestilles med pengetanke bestående af aktier, obligationer, guld og kontanter, når virksomheden skal generationsskiftes.

Ejendomsvirksomheder er aktive erhvervsdrivende med kunder, leverandører og over 60.000 medarbejdere på landsplan eksempelvis kontorassistenter og viceværter. Det er naturligt, at de ligestilles med andre aktive erhvervsdrivende, som fx industri og landbrug og får adgang til at gennemføre generationsskifte med succesion.

Samtidig bør generationsskifteskatten for alle familieejede virksomheder afskaffes til gavn for vækst og fremtidens byer på tværs af hele Danmark.

Både anerkendelsen af ejendomsvirksomheder som aktive virksomheder og afskaffelsen af generationsskifteskatten kan gøres med enkle ændringer i den eksisterende lovgivning.

#### **Anerkend ejendomsvirksomheder som aktive virksomheder**

Familieejede ejendomsvirksomheder er aktive virksomheder. Alligevel betragtes de som passive pengetanke i forbindelse med et generationsskifte. Det er en urimelig forskelsbehandling.

De familieejede ejendomsvirksomheder skal have adgang til at generationsskifte med successionsreglerne, der i dag fungerer for alle andre familieejede virksomheder.

#### **Afskaf generationsskifteskatten for familieejede virksomheder**

Generationskifteskatten dræner familieejede virksomheder for kapital. Mange tvinges til at sælge eller lukke virksomheden, imens andre mister evnen til at investere i nye bygninger, teknologi eller medarbejdere.

Generationskifteskatten skal afskaffes helt, så alle familieejede virksomheder i hele Danmark kan fortsætte med at skabe vækst, arbejdspladser og sunde bygninger gennem flere generationer.

### Sådan sikrer vi en holdbar løsning

Det er vigtigt, at der indsættes faste og fornuftige værneregler. Det skal målrette adgangen til succesion til de familieejede ejendomsvirksomheder, der investerer aktivt og længerevarende i udvikling, drift og udlejning af ejendomme i hele Danmark.



#### **Familievirksomheden skal eje ejendommene i mindst 3 år før generationsskiftet**

Den familieejede ejendomsvirksomhed skal have ejet ejendommene, der generationsskiftes, i mindst tre år før tidspunktet for overdragelsen.

#### **Ejerskabet skal fastholdes i mindst 3 år efter generationsskiftet**

Den næste generation i virksomheden skal fastholde ejerskabet i mindst tre år efter overdragelsen.



#### **Kun for aktive ejendomsvirksomheder**

Der skal være tale om en aktiv virksomhed med mindst én medarbejder til fx at administrere eller vedligeholde ejendommen.