



## Lagerbeskatning og ejendomsavancer – retssikkerhedsmæssige overvejelser

Regeringen har foreslået at indføre en såkaldt lagerbeskatning af selskabers ejendomsavancer. Dette skal helt konkret ske ved at "selskaberne efter gældende regnskabsstandarder ved udgangen af hvert år skal foretage en ansættelse af den aktuelle handelsværdi for hver enkelt ejendom". Denne ansættelse skal herefter danne grundlag for virksomhedens skattebetaling.

Denne beskatningsform er forbundet med visse elementer af usikkerhed, hvad angår virksomhedernes retsstilling. Nedenfor er fremdraget og kort beskrevet tre sådanne usikkerhedselementer, nemlig følgende:

- Regulering på baggrund af et manglende autoritativt grundlag for afgørelse af tvister og uenigheder om værdiansættelser
- Indførelse af en reel omvendt bevisbyrde
- Skabelse af en langvarig situation med retlig usikkerhed

Disse usikkerheder kan medføre betydelige risici for virksomhederne, hvilket den skattepligtige ejendomsvirksomhed bliver nødt til at indregne og tage højde for.

I værste fald kan langvarige og komplekse skattesager medføre, at skattepligtige indkomster korrigeres med flere års tilbagevirkende kraft. Hertil kommer, at udgifterne til revisorer, advokater og valuarer til at føre disse sager vil være betydelige – både for virksomheder og myndigheder. Dette betyder, at der vil være ejendomsvirksomheder, hvor sager medfører økonomisk usikkerhed. Og grundet usikkerhedselementer i virksomhedernes retsstilling, er denne risiko relevant også for virksomheder, som foretager værdiansættelser "efter bogen".

Regulering på baggrund af et manglende autoritativt grundlag for afgørelse af værdiansættelser

Selvom en ejendomsvirksomhed får foretaget en kyndig vurdering af virksomhedens ejendomme, er dette ingen garanti for, at skattemyndighederne nødvendigvis er enige eller vil acceptere den værdisætning, som virksomheden opgiver som grundlag for skattebetalingen. Det må forudses, at den uklare retstilstand vil give anledning til uenighed mellem en virksomhed og skattemyndigheder, indtil en ensartet retspraksis er etableret i tilstrækkelig grad.

Der findes dog intet grundlag, hvorpå en sådan uenighed kan afgøres. Der foretages i dag nemlig ingen entydig og løbende vurdering af en udlejningsejendoms værdi. Denne værdi kendes først, hvis ejendommen sælges, hvilket også er årsagen til, at virksomheder i dag betaler avanceskat ved salg af en ejendom frem for løbende.

Skattemyndighederne har siden 2013 – uden held og med gentagne forsinkelser – forsøgt at udvikle et autoritativt system til vurderinger af ejerboliger, men et tilsvarende arbejde er ikke forudsat ved indførelsen af den nye lagerskat på ejendomsavancer. Dette betyder, at hverken virksomhed eller skattemyndigheder på forhånd kan kende den reelle retsstilling, hvad angår grundlaget for skattebetalingen, og at man ikke arbejder for at udbedre denne situation. Dette er for alle parter retssikkerhedsmæssigt betænkeligt.

### **Omvendt bevisbyrde i skattesager**

I forlængelse af ovenstående placeres virksomhederne derfor reelt i en situation med omvendt bevisbyrde, såfremt der indføres en lagerbeskatning af ejendomsavancer.

Dette skyldes, at virksomheden ved skattemyndighedernes tvivl om korrektheden af en værdiansættelse af en ejendom vil være tvunget til at godtgøre herfor – uden at have et autoritativt og gennemsigtigt grundlag at forholde sig til. Dette forøger den bevisbyrde, som virksomheden skal løfte, når skattemyndighederne udtrykker uenighed, ganske betragteligt.

### **Et langvarigt problem**

Ydermere er der tale om usikkerheder, der vil være til stede og tydelige i forventeligt en længere årrække.

Dette skyldes, at skattemyndighederne først skal have fastlagt en skattepraksis, der kan tjene som det ovenfor nævnte autoritative grundlag for håndtering af uenigheder om værdiansættelser. En sådan retspraksis opstår først, når sager afgøres i landsskatteretten eller ved landsretterne, hvilket både før og efter selve retssagsbehandlingen er en yderst tidskrævende proces.

Dertil kommer, at slige sager ikke nødvendigvis opstår med det samme, hvilket ikke mindst også skyldes det generelle pres på og usikkerhed inden for skattemyndighedernes behandling af ejendomsskatter i almindelighed. Det er således ikke usandsynligt, at skattemyndighederne måske først efter en årrække optager den enkelte ejendomsvirksomhed til ligning, hvilket kan medføre, at virksomheden præsenteres for en efterregning, selvom virksomheden har handlet i god tro og på den baggrund løbende indbetalt lagerskat.

### **Samlet vurdering**

Samlet set er der flere elementer af retssikkerhedsmæssig betænkelighed forbundet med indførelse af en lagerbeskatning af virksomheders ejendomsavancer, i den form som dette er foreslået. Disse retssikkerhedsmæssige betænkeligheder rammer både virksomhederne retsstilling og skaber potentielle likviditetsproblemer også for virksomheder, der agerer inden for lovens rammer.