



## Alternativt forslag til beskatning af ejendomsselskaber

Regeringen landede den 10. oktober et forlig om retten til tidligere pension sammen med SF, Enhedslisten og DF. Et finansieringselement i den politiske aftale er en ny type af beskatning af ejendomme – en såkaldt lagerbeskatning. EjendomDanmark har både i den offentlige debat og i drøftelserne med regeringen, embedsapparatet og de politiske partier beskrevet en lang række problemstillinger som vil opstå, når selskaber pålægges lagerbeskatning. Samtidig har ED peget på en alternativ løsning, der vil minimere problemer, men formentlig rejse det samme provenu.

### **Alternativ til lagerbeskatning**

I den politiske dialog med regeringen og de politiske partier har EjendomDanmark løbende peget på et alternativ til den problematiske lagerbeskatning: Frem for at beskatte de ejendomsavancer, som opstår på papiret med alle de udfordringer med værdiansættelse m.m., dette måtte medføre, kunne man i stedet indføre realisationsbeskatning også på indirekte salg af ejendomme via overdragelse af datterselskaber.

I dag findes allerede en realisationsbeskatning: Når et selskab sælger en ejendom, skal der svares skat af avancen. Men sælges hele eller dele af det selskab, der ejer ejendommen, bliver avancen ikke beskattet på samme måde. Frem for at beskatte avancerne løbende med en lagerskat, kan man i stedet udvide den nuværende realisationsbeskatning til også at omfatte indirekte salg via selskabsoverdragelse.

Denne model er både simplere og mere gennemskuelig end en lagerbeskatning. Det er nemlig den faktisk salgsværdi – og ikke en teoretisk vurdering – der beskattes. Dermed løses alle udfordringerne med den løbende ejendomsvurdering. Ydermere foregår beskatningen på det tidspunkt, hvor sælgeren faktisk har likviditeten til at svare skatten – modsat en lagerbeskatning, hvor ejendommens ejer skal finansiere skattebetalingen i den løbende drift af selve ejendommen.

*Forslag til alternativ beskatning af selskabers ejendomsavancer*

**EjendomDanmark foreslår, at**

- Salg af kapitalandele i "ejendomsselskaber" gøres skattepligtige (og kan dermed ikke udgøre skattefri porteføljeaktier eller datterselskabsaktier)
- Ejendomsselskaber defineres som selskaber, der i overvejende grad ejer fast ejendom (f.eks. defineret som mere end 85% af balancesummen).
- Skatterettens almindelige ejerskifteprincipper finder anvendelse, så beskattningen også udløses hvis et ejendomsselskab sælges indirekte.

---

**Kilde:** EjendomDanmark

---

Provenuet, der opnås ved lagerbeskatning, vil over tid være det samme som ved realisationsbeskatning. Der er således ikke finanspolitiske argumenter for en lagerskat frem for en mere effektiv realisationsbeskatning.

*Illustration af forskellen mellem realisationsbeskatning og lagerbeskatning*

År	Værdi	Lagerbeskatning			Realisationsbeskatning		
		Æn- dring i værdi	Grund- lag for skat	Skat	Ind- gangs- værdi	Grund- lag for skat	Skat
2020	100.000	-	-	-	-	-	-
2021	100.000	1.000	-	-	-	-	-
2022	101.000	2.000	-	-	-	-	-
2023	103.000	1.500	1.500	330	103.000	-	-
2024	104.500	-2.000	-2.000	-440	-	-	-
2025	102.500	2.300	2.300	506	-	-	-
2026	104.800	-300	-300	-66	-	-	-
2027	104.500	1.000	1.000	220	-	-	-
2028	105.500	1.500	1.500	330	-	-	-
2029	107.000	1.700	1.700	374	-	-	-
2030	108.700	-	-	-	-	5.700	1.254
<b>I alt</b>	<b>108.700</b>	<b>8.700</b>	<b>5.700</b>	<b>1.254</b>	<b>-</b>	<b>5.700</b>	<b>1.254</b>

---

**Kilde:** EjendomDanmark

---

Medmindre lovgiver ønsker at beskatte med tilbagevirkende kraft, vil lagerbeskatning alene pålægges fremadrettede værdistigninger (efter 1. januar 2023), og vil således ikke beskatte historiske værdistigninger realiseret frem til 2023.

Tilsvarende vil en beskatning ved salg af kapitalandele i ejendomsselskaber alene give grundlag for beskatning af fremadrettede værdistigninger, idet der vil skulle indføres "indgangsværdier" for de kapitalandele, som skifter status fra at være skattefri til fremover at være skattepligtige kapitalandele i ejendomsselskaber.

### Udfordringer ved lagerbeskatning af ejendomsavancer

EjendomDanmark har de sidste måneder peget på de store udfordringer, der er forbundet med lagerbeskatning af selskabers ejendomsavancer. F.eks. indebærer lagerbeskatning, at alle værdistigninger på fast ejendom beskattes årligt, uden der først er udløst likviditet, f.eks. i forbindelse med et salg – således skal denne skat finansieres af de løbende indtægter ved driften af ejendommen.

#### *Fakta om lagerbeskatning*

Lagerbeskatning er karakteriseret ved, at beskatningens genstand vurderes årligt og værdistigning eller værdinedgang udløser skat eller fradrag, selvom beskatningens genstand ikke er solgt.

Lagerbeskatning anvendes i dansk ret kun ganske få steder og beskatningens genstand er ofte karakteriseret ved at være særlig likvid, f.eks. selskabers mindre beholdninger af børsnoterede aktier

---

**Kilde:** EjendomDanmark

---

EjendomDanmark har bl.a. fremhævet, at denne type af beskatning medfører nedenstående udfordringer:

- Lagerbeskatning pålægger selskabets endnu ikke realiserede gevinst en skat. Da gevinsten endnu ikke er realiseret, skal selskabet trække på likviditet andetsteds fra, f.eks. fra den daglige drift af ejendommen, for at betale skatten. Dette vil medføre et likviditetsdræn og dermed mindre likviditet til opgaver forbundet med den faste ejendom. Dette rammer bl.a. forbedringer og vedligehold, hvilket både er til gene for bygningens brugere og normalt vil være med til at hæve ejendommens værdi. Der er således en risiko for, at lagerbeskatning vil begrænse fast ejendoms værditilvækst og dermed også skatteprovenuet fra lagerbeskatningen. Skatteministeriet er opmærksomt på denne effekt, jf. svar på spørgsmål nr. 655 til Folketingets skatteudvalg, 22. september 2020.
- For at effektuere lagerbeskatning af selskaber, der ejer fast ejendom, må al fast ejendom, der ejes af selskaber, årligt vurderes for at måle værdistigninger og -tab. I øjeblikket er det typisk selskabers anvendte regnskabspraksis, der afgør årlige udsving i værdien. Fremadrettet vil lagerbeskatning medføre, at alle ejendomme ejet af selskaber skal vurderes skattemæssigt uniformt og underlægges den opkrævende

myndigheds prøvelse. Dette kan umiddelbart ske gennem omkostningsfulde årlige valuarvurderinger eller gennem offentlige vurderinger. Sidstnævnte er dog eksplicit afvist af Skatteministeriet.

- Selskaber, der handler fast ejendom, tilvælger ofte valuarvurderinger, når de aflægger regnskab. Dette for at kunne måle værdien af deres investering. Det vil derfor primært være selskaber, der ejer fast ejendom i langsigtet driftsøjemed, der skal finansiere yderligere ejendomsvurderinger årligt.
- Den opkrævende myndighed vil i øvrigt skulle afsætte ressourcer til at føre tilsyn og kontrollere de årlige vurderinger. Såfremt der tilvælges realisationsbeskatning frem for lagerbeskatning, vil skattegrundlaget altid være den eksakte markedsværdi, da det er denne, selskabet handles til.
- Der må forudses fremtidige uenigheder mellem en ejendomsvirksomhed og skattemyndighederne om værdiansættelsen af en ejendom, men det er uklart, hvordan denne uenighed skal håndteres. Da skattemyndighederne ikke har noget grundlag at foretage kontrollen fra, vil situationen reelt vil være den, at ejendomsvirksomheden reelt skal bevise, at den foretagne vurdering er korrekt; dette er en de facto omvendt bevisbyrde, hvilket er retssikkerhedsmæssigt betænkeligt.
- Hvis der indføres lagerbeskatning af alle ejendomsselskaber, sidestilles kortsigtede og langsigtede ejendomsinvestorer. Investorer, der investerer i fast ejendom for på langt sigt at opretholde indtægt fra driften, sidestilles med ejendomsinvestorer, der investerer med henblik på at sælge inden for en kortere årrække.

### **Lagerskat anvendes heller ikke i andre lande**

Ønsket om at sikre en beskatning af ejendomsavancer findes også i andre lande – men en lagerskat som den danske er langt fra den foretrukne model. I stedet har man regler som de nuværende danske eller har – som EjendomDanmark har foreslået som alternativ til lagerskatten – indført regler om beskatning i forbindelse med indirekte overførsel af fast ejendom ejet af et selskab, dvs. i forbindelse med salg af aktier i selskaber, der i overvejende grad ejer fast ejendom.

I f.eks. Storbritannien har man ligesom den danske regering haft et ønske om at undgå, at avancebeskatning på fast ejendom udskydes ved handel gennem selskaber. Men her har man ganske enkelt ikke fundet det hensigtsmæssigt at indføre lagerbeskatning. Ulemperne vejer tungere end fordelene.

### **Baggrund: Finansieringen af en ny ret til tidlig pension**

I den politiske aftale bliver retten til tidligere pension især finansieret med en ny beskatning af den finansielle sektor, besparelser på den aktive beskæftigelsesindsats og så en indførelse af en ny lagerbeskatning af selskabers ejendomsavancer. Det er tanken, at lagerbeskatningen skal dække ca. en fjerdedel af det samlede finansieringsbehov.

Det er på nuværende tidspunkt ikke konkretiseret, hvordan de forskellige tiltag skal udmøntes, men alene de forventede resultater og estimerede provenuer disse skal indbringe. Tiltagene træder for de flestes vedkomne først i kraft i 2023. Derfor udestår der fortsatte administrative og politiske drøftelser af den konkrete udformning af de forskellige tiltag. Dette gælder særligt lagerbeskatningen, hvor det fortsat er uklart hvilke ejendomme og ejendomsselskaber som er undtaget af beskatningen og hvordan den praktisk skal administreres.

*Finansiering af forslag om tidligere pension (mio. kroner)*

Finansieringskilde	2021	2022	2023	2024	2025
Finansiering via økonomisk råderum	150	2.005	-	-	-
Lagerbeskatning af selskaber ejendomme	-	-	850	850	850
Særlig selskabsskat for finansiel sektor	-	-	1.000	1.260	1.260
Loft over fradrag for lønninger på over 7 mio. kroner	-	-	150	150	150
Uændret loft i aktiesparekonto	50	85	85	85	85
Uændret loft for investorfradrag	-	-	105	105	105
Afskaffelse af ramme til skattefradrag for virksomheders forebyggelsesindsatser fra seniorpensionsaftalen	-	-	-	100	100
Ændringer af den kommunale beskæftigelsesindsats	-	300	750	1.100	1.100
Digitale salgsregistreringssystemer	-	-	-	-	-
<b>I alt</b>	<b>200</b>	<b>2.390</b>	<b>2.940</b>	<b>3.650</b>	<b>3.650</b>

**Kilde:** Regeringen, Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti og Enhedslisten (2020): Aftale om ny ret til tidlig pension. Senest lokaliseret 19. oktober 2020 på: [bm.dk/media/15057/aftaletekst-tidlig-pension.pdf](https://bm.dk/media/15057/aftaletekst-tidlig-pension.pdf), side 11. Bemærk, at beløbene er angivet efter tilbageløb og adfærd.

**Note:** Der er ikke et sikkert grundlag for at indregne provenueffekten af større krav om de digitale salgsregistreringssystemer; men det er planen, at et provenu herfra kan bruges til at reducere den særlige selskabsskat for den finansielle sektor.