



Skatteministeriet  
Nicolai Eigtveds Gade 28  
1402 København K

22-08-2024

J.nr. 2024-995

Juridisk Direktør  
Lena Hartmann  
+45 3148 4132  
lh@ejd.dk

## Bemærkninger til høring over boafgiftsloven, aktieavancebeskatningsloven og forskellige andre love

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til høring over boafgiftsloven, aktieavancebeskatningsloven og forskellige andre love

Nedenfor findes først vore generelle bemærkninger til lovforslaget, hvorefter følger en række nærmere kommentarer til forslagets enkelte dele.

### **Overordnede bemærkninger til forslaget**

EjendomDanmark skal indledningsvist påpege følgende generelle forhold, der er relevante at overveje i relation til forslaget

#### *Positivt med ligestilling for ejendomsvirksomheder*

Helt overordnet finder EjendomDanmark det meget positivt, at familieejede ejendomsudlejningsvirksomheder nu ligestilles med andre virksomhedstyper hvad angår adgangen til succession ved generationsskifte. Dette har længe været et stort ønske for landets mange aktive ejendomsvirksomheder, som nu kan se frem til at kunne overdrage deres virksomheder til næste generation uden at risikere hele eller delvise frasalg af virksomheden til anden side. Dette vil alt andet lige medvirke til, at flere ejendomsvirksomheder, og dermed ejendomme, vil forblive på danske familiers hænder, og ikke frasælges som en del af et generationsskifte.

Samtidig tjener forslaget også som en kærkommen anerkendelse af de mange aktive udlejningsvirksomheder, som i mange år har været betragtet på linje med passive kapitalvirksomheder på trods af deres aktive natur. En familieejet udlejningsvirksomhed er netop en aktiv virksomhed, som til dagligt er engageret i vedligeholdelse, renhold, genudlejning, udvikling og administration af sine ejendomme, og beskæftiger en lang række medarbejdere med vidt forskellige baggrund. At disse virksomheder nu opnår anerkendelse som aktive virksomheder - også ved generationsskifte - er derfor meget kærkommen, og EjendomDanmark er særdeles positiv over at denne meget gamle debat, nu endelig finder sin ende, og at de aktive familieejede udlejningsvirksomheder kan lægge bekymringen ved generationsskifte på hylden, og i stedet fokusere på at sikre, at deres virksomheder driftes sundt til glæde for både nuværende og fremtidige lejere.

### *Nedsættelse af den samlede bo- og gaveafgift ved familieoverdragelser af virksomheder*

EjendomDanmark finder i tillæg til den meget positive nye ligestilling af ejendomsvirksomhederne, det også positivt at bo- og gaveafgiften nedsættes fra de nugældende 15 procent til 10 procent ved overdragelser af familieejede virksomheder. Det er EjendomDanmarks overbevisning, at en lavere bo- og gaveafgift vil være med til at sikre, at mindre unødigt kapital drænes fra de familieejede virksomheder, hvilket således frigives til reinvesteringer i virksomhederne. Særligt for ejendomsvirksomheder er der behov for denne kapital, hvor især den grønne omstilling trænger sig på, og forudsætter massive investeringer i virksomhedernes ejendoms- masse, hvis virksomhederne skal være i stand til at leve op til fremtidens krav.

### **Bemærkninger til forslagets enkelte dele**

EjendomDanmark har nærmere kommentarer til forslagets § 2, nr. 2 og 3 om aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1 og stk. 7.

Andre steder i lovforslaget, herunder i ændringerne til virksomhedsskatte- loven, er der referencer til de foreslåede ændringer i aktieavancebeskatningslovens § 34, så vores kommentarer til aktieavancebeskatningsloven gælder også i forhold til de øvrige ændringer, der relaterer sig til aktieavancebeskatningslovens § 34.

### Afgrænsning af begrebet passiv kapitalanbringelse i aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1, nr. 3, og § 34, stk. 7

Skatteministeriet foreslår, at den nuværende formulering i § 34, stk. 1, nr. 3, om, at bortforpagtning af landbrugs- eller skovejendomme ikke anses for passiv kapitalanbringelse, udvides til, at aktiv udlejningsvirksomhed med fast ejendom ligeledes ikke anses som passiv kapitalanbringelse.

EjendomDanmark vurderer som anført indledningsvis i vores høringsvar, at denne lovændring er særdeles positiv, da den skal sidestille udlejningsvirksomhed med andre former for aktiv erhvervsvirksomhed.

Skatteministeriet foreslår endvidere, at der tilføjes et nyt stk. 7, hvor det nærmere defineres, hvad der forstås ved aktiv udlejningsvirksomhed. Her foreslår Skatteministeriet, at der indsættes følgende formulering i loven:

*“Stk. 7. Ved aktiv udlejningsvirksomhed med fast ejendom, jf. stk. 1, nr. 3, 2. pkt., forstås udlejning eller bortforpagtning af fast ejendom, hvor ejerandelen af den faste ejendom er mere end 50 pct., og 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.”*

EjendomDanmark vurderer, at den valgte formulering af afgrænsningen overfor ikke-aktiv udlejningsvirksomhed ikke er hensigtsmæssig.

Det fremgår af høringsmaterialet, at *”Det er regeringens ønske, 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.”* og *”Hensynet til at kunne opretholde virksomheden uden frasalg eller gældsætning af virksomheden gælder efter regeringens opfattelse på samme måde for selskaber med aktiv virksomhed med udlejning af fast ejendom som for andre erhvervsvirksomheder i selskabsform.”*

Lovforslagets intention må derfor være at der også for så vidt angår ejendomsudlejningsvirksomheder skal kunne foretages en individuel vurdering af de enkelte virksomhedsejeres aktivitet – ligesom det er kutyme med andre typer virksomheder. Definitionen af ’aktiv udlejningsvirksomhed af fast ejendom’ bør derfor give tilstrækkeligt råderum til at de enkelte virksomhedsejere, kan godtgøre deres (forskelligartede) aktivitet relateret til ejendomsudlejningsvirksomhedens drift og samtidigt sikre mod utilsigtet udnyttelse af reglerne ved overvejende passiv investering i fast ejendom.

Den nuværende formulering i lovforslaget og de tilhørende bemærkninger, giver efter EjendomDanmarks fortolkning ikke med sikkerhed råderum for at kunne foretage en afbalanceret og individuel afvejning af de enkelte virksomheders aktivitet relateret til driften af udlejningsvirksomheden, men lægger alt for meget vægt på ét konkret delelement, nemlig indgåelsen af leje- og bortforpagtningsaftalerne.

Lejelovgivningen – og særligt lejeloven for boliglejemål - har dog igennem årene udviklet sig til et særdeles kompliceret regelsæt, der er præget af meget stærk regulering, især når det kommer til lejevilkår. Ofte vil udlejer derfor være bundet af lovgivning og retspraksis, når det kommer til fastlæggelse af lejeniveauer og genudlejning indenfor de givne rammer kan være en underordnet, rutinemæssig opgave. På den anden side er der en række udviklede gyldighedsbetingelser og formkrav, der kan gøre det nødvendigt for en ikke lejeretskyndig udlejer, at søge professionel rådgivning ved indgåelse af lejeaftaler. I praksis er det derfor således, at mange private udlejere vælger at få bistand fra sagkyndige jurister eller ejendomsadministratorer til netop udarbejdelse af lejekontrakter, mens de koncentrerer deres aktive indsats til de mange øvrige opgaver, der er forbundet med driften af en udlejningsejendom, såsom lejeopkrævning, bogføring, løbende ejendomsvedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning, forbedring og udvikling af ejendommen, optimering af energiforbrug m.v.

Det stemmer derfor ikke overens med virkeligheden i udlejningsvirksomhederne, hvis man betragter indgåelsen af selve leje- og bortforpagtningsaftaler som et altid afgørende, væsentligt element. Denne vægtning kan derimod medføre en uligebehandling, som må formodes at være utilsigtet. De familieejede ejendomsudlejningsvirksomheder kommer nemlig i mange størrelser og former - ofte afhængig af ejernes professionelle baggrund og forskellig viden og kunnen. Ved den nuværende formulering lægges der afgørende vægt på, hvem der indgår

leje- og bortforpagtningsaftalerne og det vil kunne skabe en retsstilling, der ikke generelt tilgodeser den 'aktive' ejendomsudlejningsvirksomhed, men alene den 'akademisk aktive' ejendomsudlejningsvirksomhed. Især de mange mindre familieejede ejendomsudlejningsvirksomheder vil kunne blive ramt på en uhensigtsmæssig måde, hvor de risikerer at blive afskåret fra succession, alene fordi de søger professionel hjælp til (de juridiske) delelementer af ejendomsdriften.

For at illustrere dette kan man forestilles sig to fiktive ejendomsvirksomheder, A og B. I de to ejendomsudlejningsvirksomheder, har ejerne forskellig uddannelses- og erhvervmæssig baggrund. Begge virksomheder ejer et par ejendomme, der er udlejet til både beboelse og erhverv.

- I virksomhed A er ejeren advokat og har beskæftiget sig med ejendomsadministration og udlejning igennem mange år.
- I virksomhed B er ejeren håndværker og har godt styr på byggeteknik og vedligeholdelse af ejendomme.

I virksomhed A står ejer selv for indgåelsen af lejekontrakter og korrespondancen med lejerne og udarbejder selv lejevarslinger mv.. Virksomhed A har dog hyret et viceværtfirma, der sørger for den løbende ren- og vedligeholdelse. Da én af ejendommene trænger til et nyt tag og der i samme omdur med fordel kan gennemføres energiforbedringer på ejendommen, hyrer ejeren en totalentreprenør, der skal gennemføre byggeprojektet, da han ikke selv har tilstrækkelig byggeteknisk viden.

I virksomhed B står ejeren selv for renoveringsprojekter (nogle af hans ejendomme trænger til en kærlig hånd og har et vist udviklingspotentiale). Han sørger også løbende for vedligeholdelsen af ejendommene ved fx maling. Han har hyret et rengøringsfirma, men står selv for ind- og fraflytningssyn og beboerne ringer til ham, hvis der er noget der skal repareres. Når der skal indgås nye lejekontrakter eller sendes lejevarslinger mv., involverer ejeren en professionel ejendomsadministrator, der sikrer at dokumenterne overholder lejeloven. Ejeren har ikke selv styr på juraen og stoler derfor på administrators anbefalinger. Efter en oprindelig drøftelse af muligheder og aftalevilkår, har administrator fået til opgave at opnå den højest tilladte leje og administrator har fået fuldmagt til at underskrive aftalerne på vegne af ejer.

Ved den nuværende formulering, vil virksomhed B risikere at blive betragtet som passiv ejendomsvirksomhed og virksomhed A vil formentlig blive betragtet som aktiv ejendomsvirksomhed, da der lægges særligt vægt på, hvorvidt ejeren selv står *for indgåelsen af lejeaftaler*.

Det er EjendomDanmarks klare indtryk at det må være hensigten med det nye stk. 7, at skabe en tydelig afgrænsning mellem de aktive ejere, der 'blander' sig i væsentlige beslutninger, selvom effektivering af beslutningerne kan være udliciteret til en administrator, entreprenør eller anden ekstern rådgiver og de passive ejere, der udelukkende er interesseret i at oppebære et løbende afkast af den kapital, der er investeret i ejendommene, mens den aktive drift af virksomheden – som er afgørende for afkastets størrelse – i sin helhed eller i væsentligt omfang varetages af en uafhængig tredjepart

Skal denne sondring tydeligt fremgå af lovteksten, bør der først og fremmest lægges vægt på, hvorvidt ejerkredsen har bestemmende indflydelse på ejendommens drift, herunder ved væsentlige beslutninger om fx lejevilkår, større moderniseringsprojekter eller konceptet for ejendommen. Ved at lægge vægt på, hvorvidt ejeren udøver bestemmende indflydelse eller ej, vil der kunne sikres, at kategoriseringen – i lighed med vurdering vedrørende andre virksomhedstyper - i videst muligt omfang ville ske ud fra de for den konkrete udlejningsvirksomhed relevante forhold og på en fair og afbalanceret måde, der giver plads til den mangfoldighed, som vi i dag ser blandt landets mange familieejede ejendomsvirksomheder.

EjendomDanmark foreslår derfor, at aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7, formuleres således:

- *»Stk. 7. Ved aktiv udlejningsvirksomhed med fast ejendom, jf. stk. 1, nr. 3, 2. pkt., forstås udlejning eller bortforpagtning af fast ejendom, hvor ejerandelen af den faste ejendom er mere end 50 pct., og hvor ejeren selv udøver eller på anden vis har bestemmende indflydelse på driften af udlejningsvirksomheden vedrørende den faste ejendom, herunder ved opgaven med indgåelsen af leje- eller bortforpagtningsaftaler eller andre aftaler af væsentlig økonomisk betydning for driften af udlejningsvirksomheden vedrørende den faste ejendom, fx leje- eller bortforpagtningsaftaler, aftaler om ombygning eller aftaler om væsentlige vedligeholdelsesarbejder. ikke er overladt til en uafhængig fysisk eller juridisk person, der sædvanligvis indgår aftalerne eller sædvanligvis spiller en afgørende rolle ved indgåelsen af aftalerne. Ved opgørelsen af ejerandelen efter 1. pkt. medregnes ejerandele, der direkte eller indirekte besiddes af den i stk. 1, nr. 1, og boafgiftslovens § 22, stk. 1, nævnte personkreds. 1. pkt. finder kun anvendelse, 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 er EjendomDanmarks vurdering, at det ovenstående forslag til formulering af bestemmelsen i væsentlig højere grad vil give mulighed for en afbalanceret sondring.

Såfremt der ikke skulle findes tilslutning til ovenstående forslag, skal EjendomDanmark opfordre til, at der som minimum foretages en præcisering af ordlyden, der skaber en mere virkelighedsnær balance mellem vigtigheden af leje- og bortforpagtningsaftaler og andre typer aftaler, der kan være væsentlig for driften af udlejningsvirksomheden.

Som alternativ til ovenstående formulering foreslår EjendomDanmark derfor, at der i aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7, som minimum foretages følgende sproglige præciseringer:

- *»Stk. 7. Ved aktiv udlejningsvirksomhed med fast ejendom, jf. stk. 1, nr. 3, 2. pkt., forstås udlejning eller bortforpagtning af fast ejendom, hvor ejerandelen af den faste*



*ejendom er mere end 50 pct., og opgaven med indgåelsen af ~~leje- eller bortforpagtningsaftaler eller andre~~ aftaler af væsentlig økonomisk betydning for driften af udlejningsvirksomheden vedrørende den faste ejendom ikke i overvejende grad er overladt til en uafhængig fysisk eller juridisk person, der sædvanligvis indgår aftalerne eller sædvanligvis spiller den afgørende rolle ved indgåelsen af aftalerne. Ved opgørelsen af ejerandelen efter 1. pkt. medregnes ejerandele, der direkte eller indirekte besiddes af den i stk. 1, nr. 1, og boafgiftslovens § 22, stk. 1, nævnte personkreds. 1. pkt. finder kun anvendelse, 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.»*

Ved denne formulering vil der kunne skabes mere balance mellem de forskellige typer aftaler, der kan være af afgørende betydning for driften af en udlejningsvirksomhed, hvormed der kunne skabes en mere nuanceret og virkelighedsnær vurdering af den konkrete ejendomsvirksomheds aktiviteter.

#### **Kommentar og alternative formuleringsforslag til konkrete udklip fra bemærkningerne**

Også i bemærkningerne til lovforslaget ses der at være lagt mere vægt på selve indgåelsen af leje- og bortforpagtningsaftaleren end på spørgsmålet om hvorvidt det er ejer eller en ekstern tredjepart, der træffer de for ejendomsdriften væsentlige beslutninger eller indgår de for den konkrete udlejningsvirksomhed væsentlige aftaler.

EjendomDanmark anbefaler derfor, at det fremhæves tydeligt i bemærkningerne, at der ved afgrænsning ikke først og fremmest skal lægges vægt på hvem der indgår leje- eller bortforpagtningsaftaler, men at det afgørende er, hvem der træffer de for den individuelle udlejningsvirksomhed væsentlige beslutninger.

EjendomDanmark vurderer derudover at bemærkningerne som minimum bør præciseres på en række punkter, der ved de nuværende formuleringer giver anledning til tvivl og/eller fejlfortolkning. Disse punkter er i det følgende er oplyst med kommentar og konkrete alternative formuleringsforslag, der tager afsat i den foreslåede præcisering af ordlyden i aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7.

**Bemærkninger** under 2.3.1.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning (m.fl.)

Nuværende formulering:

- *Ved aktiv udlejningsvirksomhed vil efter forslaget til aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7, skulle forstås udlejning eller bortforpagtning af fast ejendom, hvor ejerandelen af den faste ejendom er mere end 50 pct., og 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.*

EjendomDanmarks kommentar: Ved den foreslåede formulering, vil der lægges afgørende vægt på, om ejervirksomheden selv står for indgåelse af leje- og bortforpagtningsaftaler eller om netop denne opgave er overladt til en uafhængig tredjepart. I mange tilfælde vil indgåelsen af netop lejeaftaler dog være en opgave, der kræver særlig juridisk viden, som ikke kan forventes at være til stede hos alle familieejede virksomhedsejere og hvor det er hensigtsmæssigt at ejervirksomheden søger professionel bistand hos fx en advokat eller ejendomsadministrator for at sikre at lejelovgivning og nyeste retspraksis overholdes. Samtidigt kan der være mange andre væsentlige opgaver og aftaler forbundet med driften af udlejningsvirksomheden, som ejervirksomheden selv står for (jf. eksempel med virksomhed A og B). Ved den nuværende formulering risikerer de ejendomsvirksomheder, der søger ekstern juridisk bistand, at blive betragtet som passive, mens virksomheder, der selv varetager indgåelse af aftaler, men søger hjælp ved andre opgaver, vil blive betragtet som aktive. Formuleringen bør tilpasses, så den ikke skaber utilsigtet ulighed.

Alternativ formuleringsforslag:

- *Ved aktiv udlejningsvirksomhed, vil efter forslaget til aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7, skulle forstås forstås udlejning eller bortforpagtning af fast ejendom, hvor ejerandelen af den faste ejendom er mere end 50 pct., og opgaven med indgåelsen af ~~leje- eller bortforpagtningsaftaler eller andre~~ aftaler af væsentlig økonomisk betydning for driften af udlejningsvirksomheden vedrørende den faste ejendom ikke i overvejende grad er overladt til en uafhængig fysisk eller juridisk person, der sædvanligvis indgår aftalerne eller sædvanligvis spiller den afgørende rolle ved indgåelsen af aftalerne.*

Nuværende formulering:

- *Kravet om, at opgaven med indgåelsen af leje- eller bortforpagtningsaftaler eller andre aftaler af væsentlig økonomisk betydning for driften af udlejningsvirksomheden vedrørende den faste ejendom ikke må være overladt til en uafhængig fysisk eller juridisk person, der sædvanligvis indgår aftalerne eller sædvanligvis spiller en afgørende rolle ved indgåelsen af aftalerne, indebærer, at aktierne i et ejendomsselskab ikke vil kunne overdrages med succession, når ejeren har overladt disse grundlæggende opgaver i virksomheden til en uafhængig tredjemand.*

EjendomDanmarks kommentar: Teksten bør tilpasses i en konsekvensrettelse jf. ovenstående

Alternativ formuleringsforslag:

- *Kravet om, at opgaven med indgåelsen af ~~leje- eller bortforpagtningsaftaler eller andre~~ aftaler af væsentlig økonomisk betydning for driften af udlejningsvirksomheden vedrørende den faste ejendom ikke i overvejende grad må være overladt til en uafhængig fysisk eller juridisk person, der sædvanligvis indgår aftalerne eller sædvanligvis spiller den afgørende rolle ved indgåelsen af aftalerne, indebærer, at aktierne i et ejendomsselskab ikke vil kunne overdrages med succession, når ejeren i overvejende*





*grad har overladt disse grundlæggende opgaver i virksomheden til en uafhængig tredjemand.*

Nuværende formulering:

- *En uafhængig tredjemand vil skulle anses for at spille en afgørende rolle ved indgåelsen af leje- eller bortforpagtningsaftalerne, såfremt den pågældende forhandler aftalerne med lejerne/forpagterne, og de herefter normalt indgås, uden at ejeren foretager ændringer heri. Ejeren vil således skulle anses for at have overladt opgaven med indgåelsen af leje- eller bortforpagtningsaftalerne til en uafhængig tredjemand, 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. Er der tale om en række ensartede lejemål, vil det afgørende være, om ejervirksomheden selv træffer beslutning om lejeniveauet for de ensartede lejemål.*

EjendomDanmarks kommentar: Formuleringen er meget konkret og udmøntet på en måde, at de ejervirksomheder, der søger professionel hjælp til en konkret opgave, som de ikke selv har den rette faglige kompetence til at kunne varetage, ville risikere at blive 'straffet'. Søger virksomhedsejer hjælp hos fx en advokat for at få forhandlet en ny lejekontrakt og er ejeren tilfreds med advokatens indsats (eller stoler på dennes ekspertise) vil ejer typisk ikke skulle foretage ændringer i den forhandlede kontrakt før afgivelse af sin underskrift. De forhandlede aftaler vil derfor typisk indgås uden at ejer foretager efterfølgende ændringer heri. Med afsat i et ønske om at skabe lighed – uanset om ejerne har forskellige eksperter og derfor søger professionel hjælp til forskellige typer opgaver relateret til ejendomsdriften, mens de varetager andre selv (jf. eksempel med virksomhed A og B), foreslår vi følgende ændring af formuleringen:

Alternativ formuleringsforslag:

- *En uafhængig tredjemand vil skulle anses for at spille en afgørende rolle ved indgåelsen af aftaler af væsentlig økonomisk betydning for driften af udlejningsvirksomheden, såfremt aftalerne indgås uden at ejeren har bestemmende indflydelse på aftalerne udformning og indhold. Bestemmende indflydelse vil fx kunne gøres gældende ved at ejer sætter rammen for aftalens indhold, fx ved at træffe beslutning om lejeniveauet for ensartede lejemål eller ved at foretage tilpasninger inden aftalerne underskrives.*

*Ejeren vil således skulle anses for at have overladt opgaven med indgåelsen af aftaler af væsentlig økonomisk betydning for driften af udlejningsvirksomheden til en uafhængig tredjemand, såfremt denne egenrådigt og uden at skulle inddrage ejeren, forhandler og indgår aftalerne på vegne af ejeren. Dette gælder også selv om ejeren formelt indgår aftalerne, når kompetencen til at indgå aftalerne reelt udelukkende er formel, idet aftalerne alene forelægges til underskrift.*

*~~leje- eller bortforpagtningsaftalerne, såfremt den pågældende forhandler aftalerne med lejerne/forpagterne, og de herefter normalt indgås, uden at ejeren foretager~~*





~~ændringer heri. Ejeren vil således skulle anses for at have overladt opgaven med indgåelsen af leje- eller bortforpagtningsaftalerne til en uafhængig tredjemand, 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. Er der tale om en række ensartede lejemål, vil det afgørende være, om ejervirksomheden selv træffer beslutning om lejeniveauet for de ensartede lejemål.~~

#### Nuværende formulering:

- *Baggrunden for kravet om, at indgåelsen af aftalerne om leje eller bortforpagtning ikke må være overladt til en uafhængig tredjemand, er, at en udlejningsejendom eller en portefølje af udlejningsejendomme ikke kan anses for at indgå i en aktiv udlejningsvirksomhed, hvis ejeren/ejerne udelukkende ejer ejendommene, mens det er overladt til uafhængige at træffe de beslutninger om indgåelse af leje- og bortforpagtningsaftaler, der må anses for centrale aftaler i en udlejningsvirksomhed.*

#### EjendomDanmarks kommentar:

Selvom leje eller bortforpagtningsaftaler i nogle ejendomsvirksomheder vil være af væsentlig betydning, vil det næppe i alle ejendomme være tilfældet, da det især ved beboelse, ofte er lovgivningen der styrer under hvilke vilkår og til hvilke lejeniveauer aftalerne kan indgås. Derimod kan der være mange andre opgaver og beslutninger, der kan være mindst lige så vægtige og centrale for ejendommens drift og dennes økonomi.

Leje- og bortforpagtningsaftaler bør derfor ikke fremhæves som en aftaletype, der altid skal anses som central, men derimod som et eksempel på en af de aftaletyper, der kan være af central betydning.

#### Alternativ formuleringsforslag:

- *Baggrunden for kravet om, at indgåelsen af aftaler af væsentlig økonomisk betydning for driften af udlejningsvirksomheden ~~aftalerne om leje eller bortforpagtning~~, ikke må være overladt til en uafhængig tredjemand, er, at en udlejningsejendom eller en portefølje af udlejningsejendomme ikke kan anses for at indgå i en aktiv udlejningsvirksomhed, hvis ejeren/ejerne udelukkende ejer ejendommene, mens det er overladt til uafhængige at træffe de beslutninger om indgåelse af de aftaler, leje- og bortforpagtningsaftaler, der må anses for centrale aftaler i en udlejningsvirksomhed.*

#### Nuværende formulering:

- *Tilsvarende vil det efter forslaget være en betingelse, at indgåelsen af andre aftaler af væsentlig økonomisk betydning for driften af udlejningsvirksomheden vedrørende den faste ejendom ikke er overladt til en uafhængig tredjemand. Aftaler af væsentlig økonomisk betydning for driften af udlejningsvirksomheden vedrørende den faste*



*ejendom kan f.eks. være aftaler om ombygning eller væsentlige vedligeholdelsesarbejder vedrørende den faste ejendom.*

EjendomDanmarks kommentar: hvis formuleringen i øvrigt ændres, vil afsnittet skulle konsekvensrettes.

Alternativ formuleringsforslag – i forlængelse af ovenstående ændring:

- ~~Tilsvarende vil det efter forslaget være en betingelse, at indgåelsen af andre aftaler af væsentlig økonomisk betydning for driften af udlejningsvirksomheden vedrørende den faste ejendom ikke er overladt til en uafhængig tredjemand.~~ Aftaler af væsentlig økonomisk betydning for driften af udlejningsvirksomheden vedrørende den faste ejendom kan f.eks. være aftaler om leje eller bortforpagtning eller om ombygning eller væsentlige vedligeholdelsesarbejder vedrørende den faste ejendom.

Nuværende formulering:

- *Er indgåelse af de nævnte aftaler helt eller delvist overladt til en uafhængig, vil udlejningsejendommene skulle anses for passiv kapitalanbringelse, fordi ejerne udelukkende oppebærer et løbende afkast af den kapital, der er investeret i ejendommene, mens den aktive drift af virksomheden – som er afgørende for afkastets størrelse – i sin helhed eller i væsentligt omfang varetages af en uafhængig tredjepart. Det kendes eksempelvis fra ejendomsprojekter, der udbydes offentligt, og hvor de enkelte investorer i almindelighed udelukkende foretager investeringen med henblik på at opnå et afkast af den investerede kapital uden selv aktivt at deltage i driften af ejendommene.*

EjendomDanmarks kommentar: "Helt eller delvist" har ikke samme betydning som "i sin helhed eller i væsentligt omfang". Formuleringen bliver derfor uklar og bør ensrettes for at undgå tvivl om fortolkningen.

Alternativ formuleringsforslag:

- *Er indgåelse af de nævnte aftaler i sin helhed eller i overvejende grad helt eller delvist overladt til en uafhængig, vil udlejningsejendommene skulle anses for passiv kapitalanbringelse, fordi ejerne udelukkende oppebærer et løbende afkast af den kapital, der er investeret i ejendommene, mens den aktive drift af virksomheden – som er afgørende for afkastets størrelse – i sin helhed eller i væsentligt omfang varetages af en uafhængig tredjepart. Det kendes eksempelvis fra ejendomsprojekter, der udbydes offentligt, og hvor de enkelte investorer i almindelighed udelukkende foretager investeringen med henblik på at opnå et afkast af den investerede kapital uden selv aktivt at deltage i driften af ejendommene*

I EjendomDanmark håber vi, at disse bemærkninger kan bistå Skatteministeriet i det videre arbejde med at kvalitetssikre forslaget med henblik på at skabe en retstilstand, hvor familieejede ejendomsudlejningsvirksomheder ikke på en uhensigtsmæssig måde afskæres fra succession, bare fordi de søger professionel hjælp til (visse) delelementer af ejendomsdriften.

EjendomDanmark står naturligvis gerne til rådighed i det videre arbejde.

Med venlig hilsen

Lena Hartmann

Juridisk direktør