



Nyt fra Beierholm med værdifuld viden til vores kunder

Fast ejendom i selskaber – er det en saga blot?

Regeringen har bebudet lagerbeskatning af selskabers investeringer i fast ejendom – fra 2023 og frem

Som led i finansieringen af "ny ret til tidligere pension" er en af finansieringskilderne lagerbeskatning af selskabers faste ejendomme. Regeringen forventer et årligt provenu herfra på 850 mio. DKK.

Forslaget

Regeringen anfører i sit oplæg, at udenlandske kapitalfonde, som ejer ejendomsselskaber i Danmark, i dag har mulighed for at udskyde beskatningen af ejendomsavancer via "modeller" med salg af aktier i ejendomsselskaber i stedet for salg af selve ejendommen. Det er målet, at beskatningen af ejendomsselskabernes ejendomsavancer fremrykkes – og det skal ske løbende.

Det er den årlige værdistigning eller -fald, der skal medregnes. Det er ikke beskrevet, hvordan dette skal gøres, eller hvordan den årlige – fiktiv/beregnet - handelsværdi på disse ejendomme skal opgøres.

Lagerprincippet

Lagerprincippet anvendes flere steder i skattelovgivning. Selskaber beskattes bl.a. af de årlige værdiudsving på børsnoterede aktier. Dette har været almindeligt accepteret, idet værdien af børsnoterede aktier kendes ved en simpel aflæsning af børskursen, og idet børsnoterede aktier relativt let kan afstås, hvis der skal fremskaffes likvider til betaling af skatten.

Lagerprincippet foreslås nu indført på ejendomme. Dette er usædvanligt, idet ejendomme både er svære at værdiansætte, og idet ejendomme ikke er lette at afhænde, hvis der skal fremskaffes likvider til betaling af skatten.

Lagerprincippet betyder helt simpelt, at et ejendomsselskab skal beskattes af 1 mio. DKK, hvis selskabets ejendom i 2023 er steget fra 50 mio. DKK pr. 1. januar 2023 til 51 mio. DKK pr. 31. december 2023.

Ejendomsselskabet har ikke solgt ejendommen, og skatten på DKK 220.000 skal således finansieres af selskabets almindelige drift. Dette kan for mange ejendomsselskaber blive en betydelig finansieringsbyrde og vil særligt ramme de ejendomsbesiddere, som påtænker at eje ejendommen i mange år.

Overgangsregel?

Oplægget fra regeringen omtaler ikke, om der påtænkes indført en overgangsregel, der sikrer, at værdistigninger frem til ikrafttrædelse af reglen ikke kommer til beskatning i første indkomstår, hvor reglerne får virkning.

Det er nødvendigt, at en sådan overgangsregel bliver indført, idet dette ellers kan medføre en betydelig skatte- og likviditetsmæssig belastning for ejendomsselskaber, der ejer ejendomme, som i årene op til 2023 har steget betydelig i værdi.

Desuden bør der være overgangsregler, som sikrer, at ingen kan blive beskattet af mere end den faktisk realiserede avance ved et salg.

Hvad er et "ejendomsselskab"?

Det fremgår ikke af oplægget, om begrebet "ejendomsselskaber" har en selvstændig betydning, så det f.eks. er selskaber, som primært ejer ejendomme, der omfattes af de nye regler, eller om det også kommer til at berøre f.eks. hotelselskaber, hvis virksomhed primært er hoteldrift, men som ejer den ejendom, hvorfra hotelvirksomheden drives fra.

Tilsvarende er det uklart, om salgs- og produktionsselskaber, der ejer egne kontor- og produktionsbygninger, også er omfattet.

Det følger af udtalelser i medierne, at det er selskaber (aktie-/anpartsselskaber), fonde og foreninger, som bliver omfattet af de nye regler om lagerbeskatning.

Det gælder såvel danske som udenlandske selskaber, fonde m.v. Hvorvidt det i praksis er muligt at beskatte udenlandske selskaber af avancer på fast ejendom vil afhænge af indgåede dobbeltbeskatningsaftaler.

Der er – med den begrænsede viden, der er på området – derimod meget, der tyder på, at de, som ejer ejendomme i privatregi, f.eks. ved anvendelse af virksomhedsordningen, ikke bliver omfattet.

Fremtiden må vise, om dette bliver realiteten. Hvis det bliver sådan, bliver der et betydeligt incitament til at købe ejendomme i privat regi i stedet for igennem selskaber.

Hvilke ejendomme?

Det ser ud til – som vi læser oplægget – at lagerbeskatningen på ejendomme ikke er rettet mod specifikke ejendomme. Det ser derimod ud til, at ejendomme i bred forstand bliver omfattet, dvs. både domicilejendomme, udlejningsejendomme, butiksejendomme, butikcentre og industriejendomme m.v. er tiltænkt omfattet.

Handelsværdien

Når lagerprincippet ønskes anvendt, kommer opgørelse af handelsværdien på ejendommen til at være en central problemstilling, og værdiansættelsesprincippet bliver helt afgørende dels for beskatningsomfanget og dels for forudsigeligheden i opgørelsen.

Der er ingen tilkendegivelser om, hvordan dette skal ske.

Det må dog formentlig udelukkes, at det sker på baggrund af ejendomsvurderingerne, idet der ikke udsendes ejendomsvurderinger på alle ejendomme.

Det må tillige antages, at det heller ikke er den bogførte værdi på ejendommene, der danner grundlag for opgørelsen. Dette skyldes, at det ikke er alle ejendomme, der optages til dagsværdi, og at dette ikke vil være hensigtsmæssigt, idet dette skaber en risiko for skattedrevne årsregnskaber.

Ydermere skal der naturligvis tages hensyn til handelsomkostninger og forpligtelser i øvrigt ved køb og salg af fast ejendom. Det er ikke tilstrækkeligt alene at tage udgangspunkt i en fastsat markedsværdi for ejendommen, idet salgsomkostningerne naturligvis skal indregnes ved opgørelse af den løbende beskatning.

Der må tillige tages stilling til, hvorledes skattemæssige afskrivninger på bygninger og installationer skal påvirke den samlede beskatning.

Det må formodes, at der i lovgivningsprocessen bliver en rimelig afklaring af, efter hvilke retningslinjer værdiansættelsen skal ske, så der kommer en vis forudsigelighed i værdiansættelsen, og hvem der har bevisbyrden for, at værdiansættelsen er forkert, herunder om

der kommer til at være en vis margin for skønssikkerheden. Sidstnævnte kendes f.eks. fra ejendomsvurderingsloven, hvor der opereres med en skønsmargin på 20%.

Værdifald på ejendomme

Efter gældende ret kan tab på fast ejendom – der ikke er næringsejendomme – kun fremføres til modregning i gevinst på fast ejendom. Det betyder, at tab på fast ejendom ikke modregnes i anden indkomst, f.eks. løbende driftsindkomst. Der er ingen tilkendegivelser om, hvorvidt dette skal opretholdes eller bliver ændret i forbindelse med en indførelse af lagerbeskatningen.

Det vil dog være stærkt u hensigtsmæssigt for et ejendomsselskab (skatteyder), hvis det årene forud for et salg er blevet beskattet af årlige værdistigninger, men det viser sig, at der på salgstidspunktet er et tab i forhold til værdien primo året – altså ikke et driftsøkonomisk tab, hvor salgsprisen er lavere end købsprisen – og dette tab ikke kan fradrages i anden indkomst. Der kan i disse tilfælde opstå risiko for, at dette ”skattetekniske” tab aldrig kan anvendes, og ejendomsselskabet står tilbage med en skattebetaling, der ikke har baggrund i en realøkonomisk gevinst. Eventuelt bør der indføres en regel om ”carry back”, som vi kender fra andre lande.

I koncerner er det sædvanligt, at et selskab ejer en ejendom, der udlejes til et produktionsselskab. Der er en naturlig driftsmæssig sammenhæng via lejens størrelse, og derfor bør der være mulighed for, at tab via sambeskatning kan udnyttes af andre koncernselskaber.

Afsluttende bemærkninger

I Beierholm følger vi udviklingen nøje og vil informere om nyt, når der sker yderligere.

Hvis nyhedsbrevet giver anledning til spørgsmål eller kommentarer, er du altid velkommen til at kontakte din daglige revisor eller Beierholms skatteafdeling.