

BEIERHOLM
VI SKABER BALANCE

Gå-hjem-møde

Nye regler om lagerbeskatning af ejendomme



Vi er et uafhængigt medlem af det globale
rådgivnings- og revisionsnetværk



Dagsorden

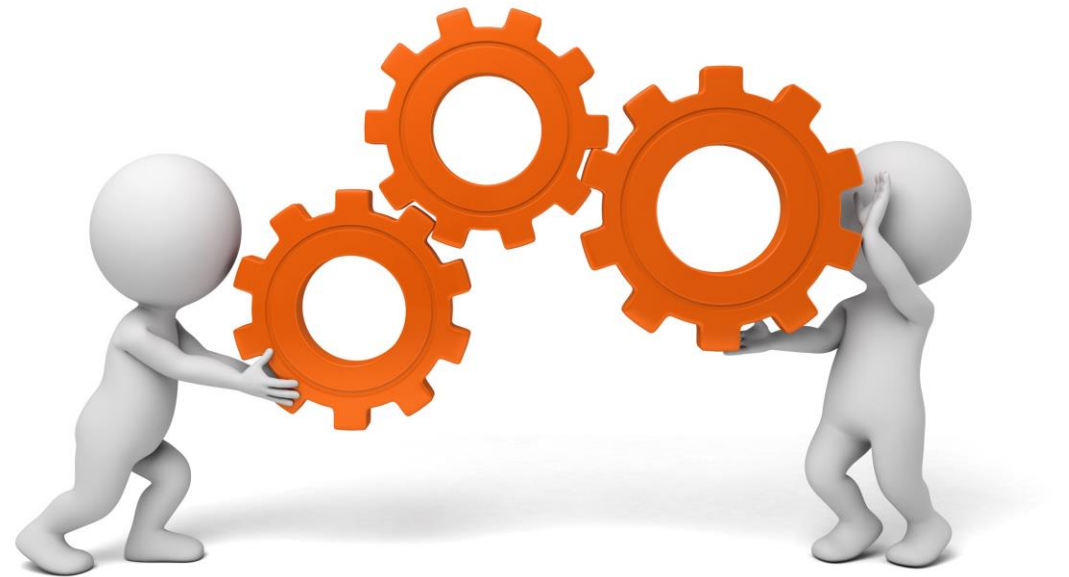
- Introduktion
- Virksomhedstyper der omfattes
- Ejendomme der omfattes
- Kontrolbegrebet: Ligningslovens § 2
- Indgangsværdier
- Realisationssaldo
- Likviditet
- Afskrivninger, beskatning og kildeartsbegrænsninger
- Værd at være opmærksom på



Introduktion

Lovforslag i høring

- Lovforslaget blev sendt i høring den 1. juli 2022.
 - Høringsfristen var den 18. august 2022, dvs. en høringsfrist på ca. 6 uger hen over sommerferieperioden.
- Lovforslaget er udsendt til en række organisationer, bl.a. EjendomDanmark og Dansk Landbrugsrådgivning, men f.eks. ikke til Dansk Ejendomsmæglerforening.
- Lovforslaget forventes vedtaget efter åbningen af Folketinget i efteråret 2022, medmindre der udskrives valg.

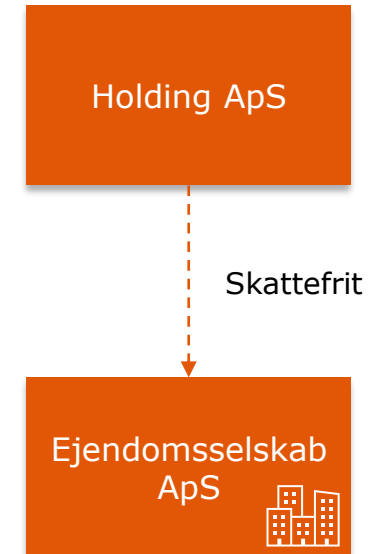


Introduktion

Hvad går reglerne ud på?

- Ejendomsavancebeskatningsloven følger i dag et realisationsprincip, hvorefter ejendomsavancer først beskattes når ejendommen afstås.
- De nye regler medfører, at der indføres **lagerbeskatning** af de løbende værdistigninger på ejendomme, fremfor den nuværende realisationsbeskatning.
- Lagerbeskatningen skal have **virkning** for indkomstår der påbegyndes **den 1. januar 2023 eller senere**.
- Selskaber er allerede i dag skattepligtige af ejendomsavancer, men selskaber kan efter nugældende regler undgå beskatning af ejendomsavancer, ved at placere ejendomme i datterselskaber og sælge datterselskabet, da gevinster fra datterselskabsaktier er skattefrie. Denne mulighed ophæves med de nye regler.

Salg af datterselskab med ejendom



Salg af ejendom fra selskab



The background of the slide is a photograph of a field of tall, golden-brown grass in the foreground. In the middle ground, several wind turbines are visible against a sky with warm, orange and red hues from a setting or rising sun. The sun is positioned behind one of the turbines, creating a strong lens flare effect that radiates across the scene. A large, thick, orange rounded rectangular frame is overlaid on the right side of the image, partially obscuring the turbines and the sun.

Virkksomhedstyper der omfattes

Virksomhedstyper der omfattes

Hvem bliver omfattet af de nye regler?

- Ifølge høringsforslaget skal reglerne om lagerbeskatning gælde for selskaber mv. omfattet af selskabsskatteloven og den almindelige selskabsbeskatning på 22 %.
- Pensionskasser, kooperationsbeskattede andelsselskaber og fonde er ikke omfattet, men datterselskaber heraf, som er omfattet af selskabsskatteloven, er omfattet.
- Reglerne vil heller ikke gælde for foreningsbeskattede enheder, så længe lejeindtægterne ikke er opnået ved erhvervsmæssig virksomhed.
- Lagerbeskatningen skal ikke gælde for personligt drevne virksomheder.
- Derudover er også udenlandske selskaber, som er begrænset skattepligtige til Danmark og som har en eller flere ejendomme i Danmark, omfattet af reglerne.
 - F.eks. et udenlandsk selskab hvis faste driftssted i Danmark ejer en ejendom.



Ejendomme der omfattes



Ejendomme der omfattes af reglerne

- I høringsforslaget omtales overordnet tre typer ejendomme;
 - 1) Ejendomme, som selskabet i overvejende grad anvender i egen eller koncernintern drift
 - Det gælder f.eks. domicilejendomme, produktions- og lagerejendomme samt landbrugsejendomme.
 - 2) Byggegrunde og udviklingsejendomme
 - 3) Ejendomme, der overvejende udlejes erhvervsmæssigt og koncerneksternt.
- Det er den tredje type, der påvirkes af indførslen af de nye regler, hvis begge af de følgende betingelser er opfyldt;
 - 50% eller mere af ejendommens samlede etage- eller grundareal udlejes på et tidspunkt i indkomståret.
 - Ejendommen er en del af en ejendomsportefølje, der er under dansk beskatning og har en handelsværdi på 100 mio. kr. eller derover ved udløbet af indkomståret.
- Betingelserne betyder, at man reelt kan komme i den situation, at de forskellige ejendomme man ejer, kan være både inden for og uden for systemet.
 - Eksempel: En portefølje af udlejningsejendomme med en værdi på 150 mio. kr. lagerbeskattes, men pga. afståelse af flere ejendomme, falder værdien af ejendomsporteføljen til 70 mio. kr. Selvom porteføljens værdi er under 100 mio. kr. vedbliver ejendommene med at være lagerbeskattede. Et efterfølgende køb af en ejendom på 10 mio. kr. medfører en porteføljeværdi på 90 mio. kr. og den ny erhvervede ejendom lagerbeskattes derfor ikke.

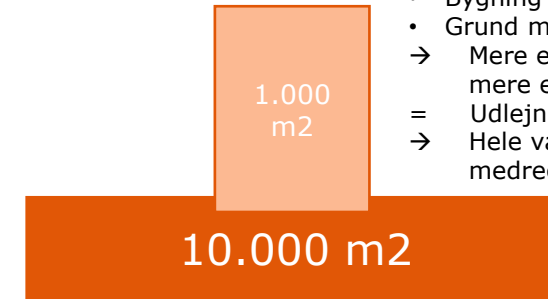


Ejendomme der omfattes - betingelser

Udlejning i overvejende omfang på noget tidspunkt i det pågældende indkomstår

- "Udlejning i overvejende omfang"
 - En ejendom anses for udlejning i overvejende omfang, hvis mere end 50% af bygningens samlede **etageareal** eller mere end 50% af ejendommens samlede **grundareal** udlejes.
 - En eller flere selvstændige ejendomme?
 - Begrebet "fast ejendom"?
 - Ejendommen anses for udlejning fra det tidspunkt hvor lejer overtager det udlejede.
 - Udlejning til en lejer der er sambeskattet med den skattepligtige, anses ikke for udlejning.
 - Udlejning fra foreninger mv. anses ikke for udlejning, medmindre lejeindtægten er indvundet fra erhvervsmæssig virksomhed.
- "På noget tidspunkt i indkomståret"
 - Dækker over selv en kort udlejningsperiode.
 - Lige meget om ejendommen ikke længere er udlejning ved indkomstårets udløb.

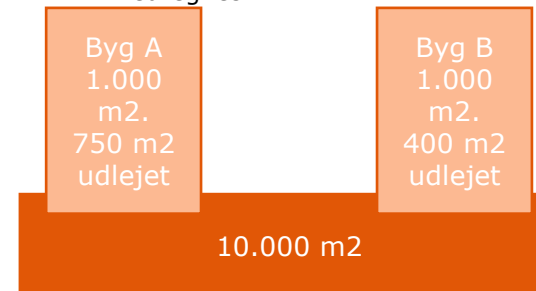
Eksempel 1



- Bygning med etageareal på 1.000 m2
- Grund med grundareal på 10.000 m2
- Mere end 500 m2 af bygningen **eller** mere end 5.000 m2 af grunden udlejes
- = Udlejningsejendom
- Hele værdien af ejendommen skal medregnes

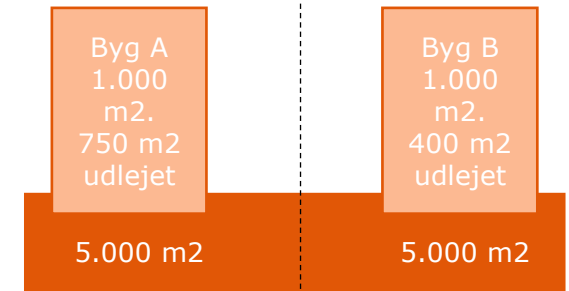
Eksempel 2

- Bygning A og B med etageareal på 1.000 m2 hver.
- Samme matrikel nr. med grundareal på 10.000 m2.
- 750 m2 af bygning A **og** 400 m2 af bygning B udlejes
- = Udlejningsejendom
- Hele værdien af ejendommene skal medregnes



Eksempel 3

- Bygning A og bygning B med etageareal på 1.000 m2 hver.
- Ligger på hver deres matrikel nr. med grundareal på 5.000 m2 hver.
- Skal kun ses samlet, hvis samme ejer



Ejendomme der omfattes - betingelser

Ejendomsportefølje på 100 mio. kr. eller derover

- "Under dansk beskatning"
 - Omfatter ejendomme beliggende i Danmark, tilhørende både fuldt skattepligtige og begrænset skattepligtige selskaber.
 - Omfatter ligeledes en koncerns udenlandske ejendomme, hvis der er valgt international sambeskatning.
- Beløbsgrænsen skal opgøres ved *udløbet af den skattepligtiges indkomstår*.
 - Man medregner ejendomme, der *på noget tidspunkt i det pågældende indkomstår*, har været udlejet i overvejende omfang.
 - Man medregner ikke ejendomme, der ikke længere udlejes i overvejende omfang.
 - Hvis den skattepligtige ejer hele ejendommen, der udlejes i overvejende omfang, medregnes hele værdien af ejendommen, ikke kun værdien af den andel der udlejes.
 - Hvis den skattepligtige kun ejer en andel af ejendommen, medregnes kun den andel af ejendommens værdi, som svarer til ejerandelen.
- En ejendom kan godt være lagerbeskattet, selvom de to betingelser ikke er opfyldt.
 - Lagerbeskatningen vedbliver så længe den skattepligtige ejer ejendommen.



Kontrolbegrebet: LL § 2

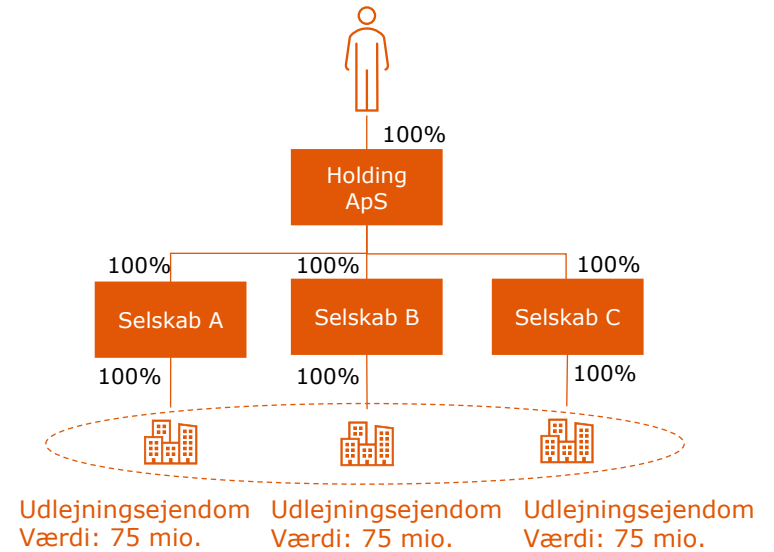


Kontrolbegrebet: LL § 2

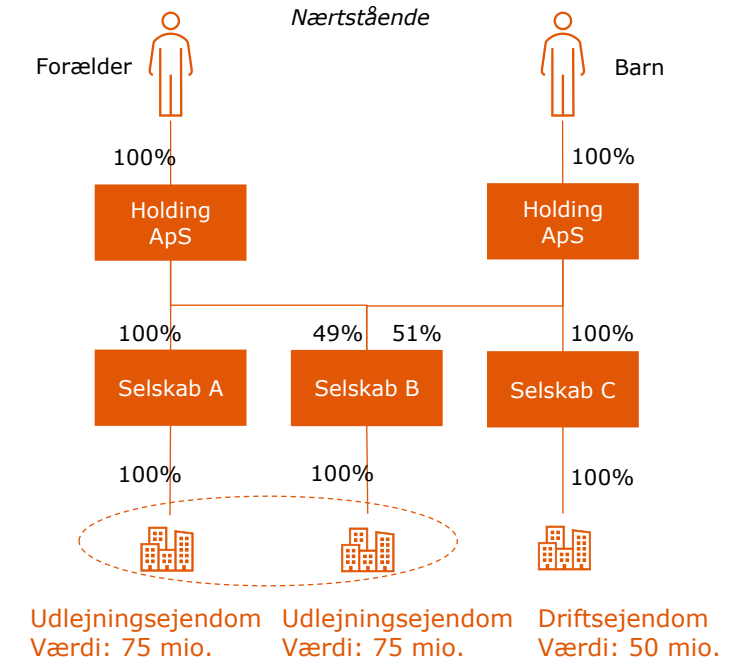
Hvilke selskaber skal medregnes ved opgørelsen?

- Ved opgørelsen af beløbsgrænsen på 100 mio. kr. medregnes både værdien af den skattepligtiges egne ejendomme og værdien af ejendomme tilhørende selskaber mv., som kontrolleres af den kreds af personer der har forbindelse som nævnt i ligningslovens § 2.
- "Bestemmende indflydelse" efter ligningslovens § 2
 - Kapitalen ejes direkte eller indirekte med mere end 50% eller der rådes over mere end 50% af stemmerettighederne.
 - Nærtstående ejerandele og stemmerettigheder medregnes.
- Det betyder f.eks.
 - At koncerner, hvor et moderselskab har bestemmende indflydelse over en række datterselskaber, skal alle udlejningsejendomme i koncernen indgå i vurderingen af om beløbsgrænsen på 100 mio. kr. er opfyldt. Se figur 1.
 - At en søns beholdning af ejendomme skal medtælles i vurderingen af, om faderens ejendomskoncern er omfattet af reglerne og beløbsgrænsen på 100 mio. kr., og omvendt. Se figur 2.

Figur 1

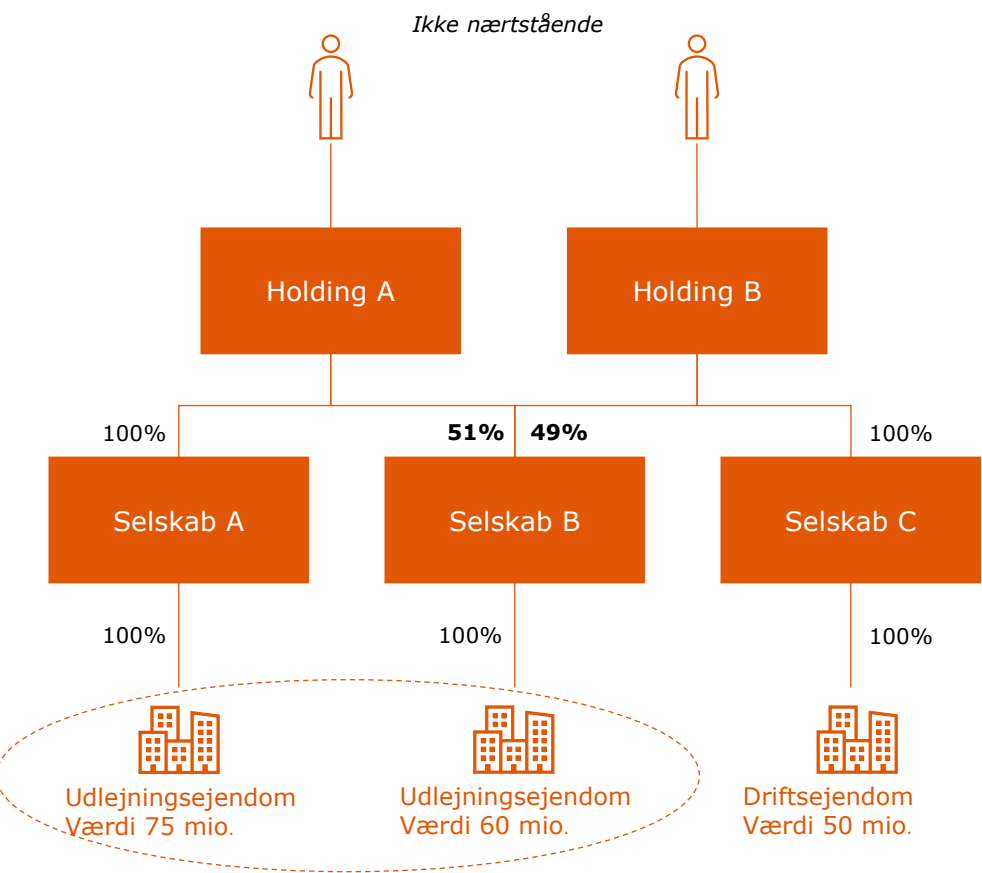


Figur 2

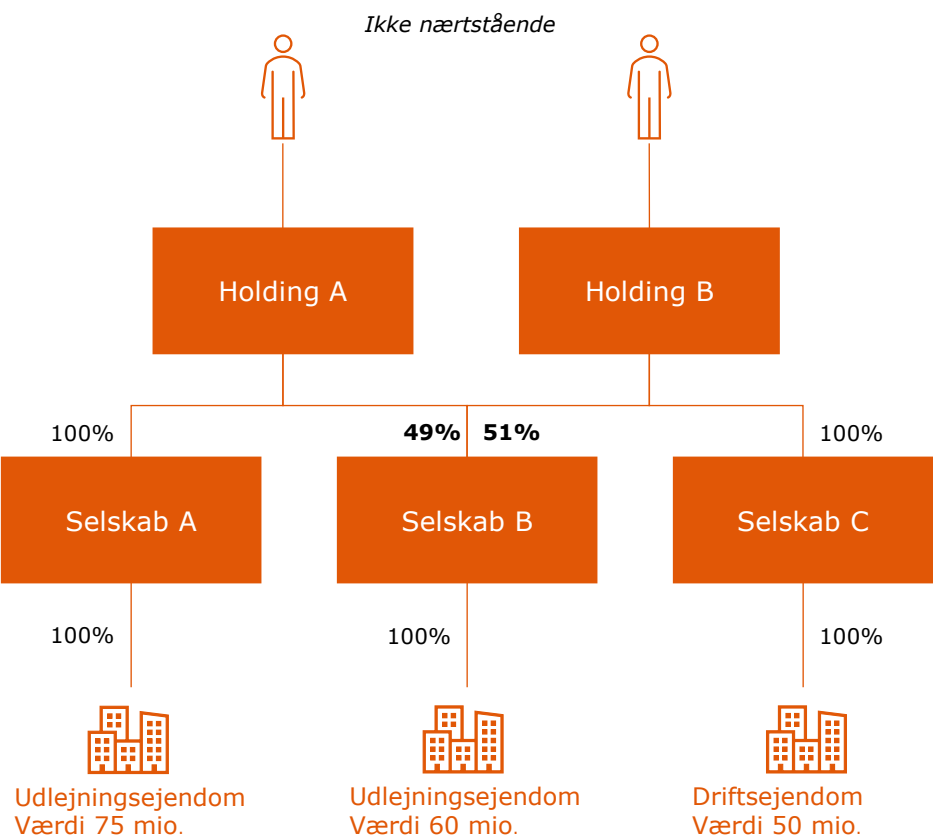


Eksempler

Eksempel 1

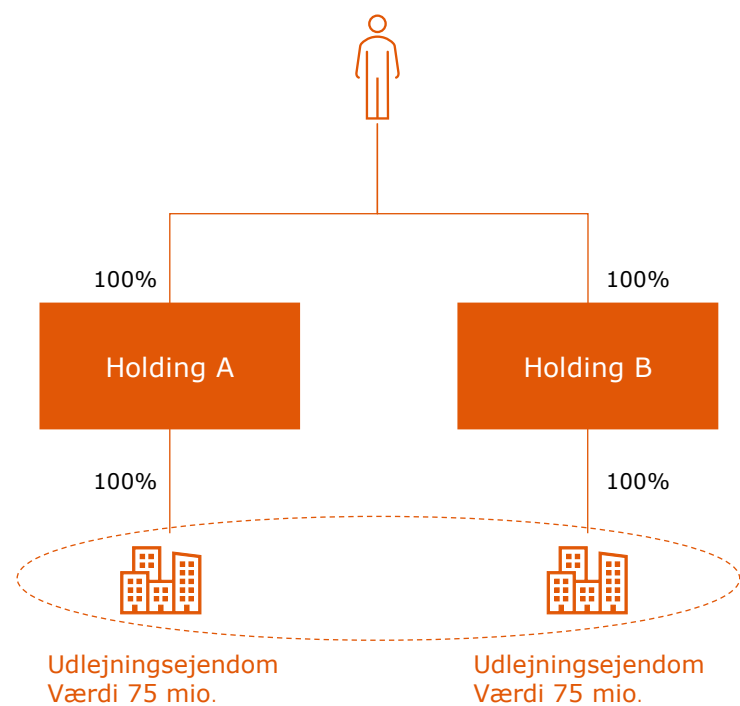


Eksempel 2

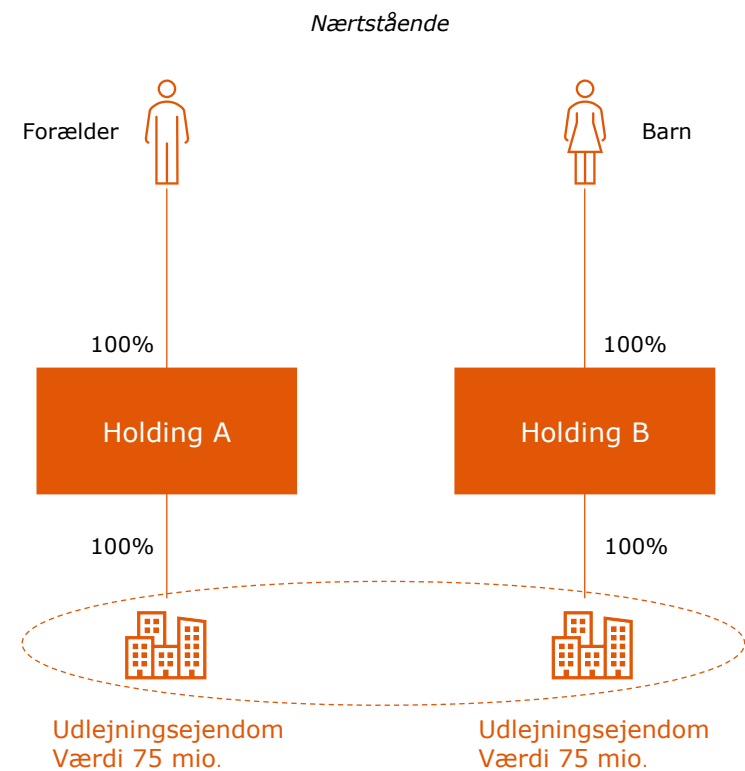


Eksempler

Eksempel 3

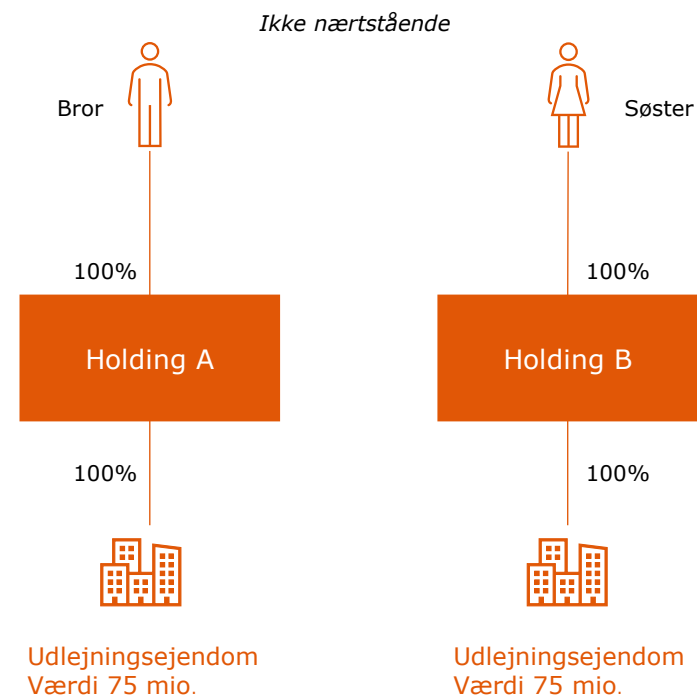


Eksempel 4

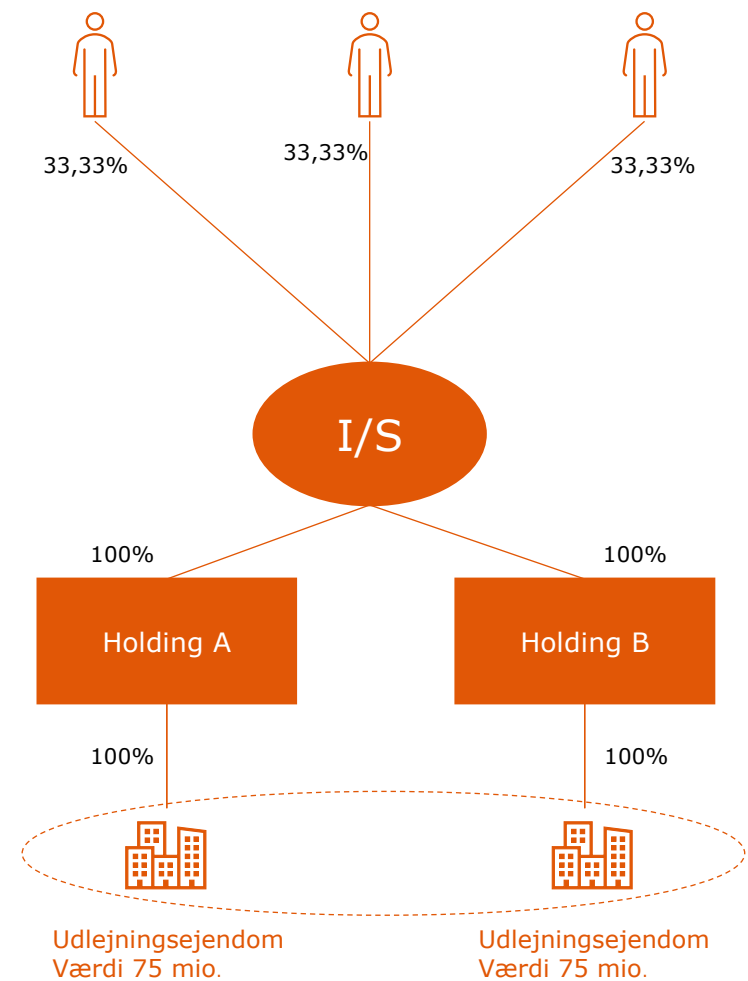


Eksempler

Eksempel 5



Eksempel 6



Indgangsværdier



Indgangsværdier

Værdiansættelse af ejendommene

- Ved overgang til lagerbeskatning skal selskaberne foretage en værdiansættelse af de omfattede ejendomme.
 - Ejendommene skal værdiansættes til handelsværdi.
 - Handelsværdien skal opgøres til dagsværdi.
 - Fremgangsmåde og metode skal kunne dokumenteres.
- Nyerhvervede ejendomme
 - Ved udløbet af hvert indkomstår skal beløbsgrænsen på 100 mio. kr. opgøres.
 - For nyerhvervede ejendomme anvendes anskaffelsessummen som primoværdi i anskaffelsesåret
- Indgangsværdien anvendes som
 - Indgangsværdi ved overgang til lagerbeskatning.
 - Afståelsessum i forhold til beskatning af genvundne afskrivninger eller tab efter afskrivningsloven.
 - Afståelsessum ved opgørelsen af gevinst og tab på ejendommen efter ejendomsavancebeskatningsloven eller statsskatteloven.



Overgangstidspunktet

Overgang til lagerbeskatning

- Overgang fra realisationsbeskatning til lagerbeskatning
 - Reglerne har virkning for indkomstår der begynder 1. januar 2023 eller senere.
 - Overgangen til lagerbeskatning får virkning fra begyndelsen af det indkomstår, hvor betingelserne er opfyldt.
 - Ejendomme der erhverves ved fusion, spaltning eller tilførsel af aktiver overgår til lagerbeskatning fra fusionsdatoen.
 - En ejendom kan overgå til lagerbeskatning, ved at aktierne i det selskab der ejer ejendommen, skifter ejer.
- Overgang fra lagerbeskatning til realisationsbeskatning
 - En ejendom vedbliver at være lagerbeskattet, så længe den skattepligtige ejer ejendommen.

Eksempel:

En lagerbeskattet ejendom, der overgår fra at være udlejet i overvejende omfang til ikke længere at være udlejet, vedbliver med at være lagerbeskattet.

Ejendommen medgår ikke længere i opgørelsen af handelsværdien af porteføljen af udlejningsejendomme.

Dvs. selvom værdien af porteføljen af udlejningsejendomme falder til under 100 mio. kr., f.eks. fordi nogle ejendomme sælges, så vil de lagerbeskattede ejendomme der beholdes, vedblive med at være lagerbeskattede, hvorimod nye ejendomme ikke lagerbeskattes, så længe handelsværdien af ejendomsporteføljen er under 100 mio. kr.



Realisationssaldo



Realisationssaldo

Eksempler med positiv og negativ realisationssaldo

- Selskaber, hvis ejendomme overgår fra realisationsbeskatning til lagerbeskatning, skal opgøre en realisationssaldo.
 - Realisationssaldoen opgøres på tidspunktet for overgangen til lagerbeskatning og er tænkt som et værn mod fastsættelse af for høje indgangsværdier.
- Positiv realisationssaldo
 - Indkomstårets værdifald modregnes heri.
 - En eventuel positiv restsaldo fremføres til efterfølgende indkomstår.
- Negativ realisationssaldo
 - Indkomstårets værdistigning modregnes heri.
 - En eventuel negativ restsaldo fremføres til efterfølgende indkomstår.
- Fremtidige værdistigninger og -fald
 - Så længe der eksisterer en realisationssaldo, skal værdistigninger og -fald modregnes i realisationssaldoen.
 - Fremtidige værdistigninger kan ikke beskattes, hvis der eksisterer en negativ realisationssaldo.
 - Fremtidige værdifald kan ikke fradrages, hvis der eksisterer en positiv realisationssaldo.

Tabel 1: Positiv realisationssaldo

m.DKK	2023	2024	2025	2026	2027
Realisationssaldo primo	60	60	50	50	45
Ejendommens handelsværdi primo	120	120	110	120	115
Ejendommens handelsværdi ultimo	120	110	120	115	110
Årets værdistigninger/-fald	0	-10	10	-5	-5
Ejendomsavance/-tab, der medregnes i indkomstopgørelsen	0	0	10	0	40
Realisationssaldo ultimo	60	50	50	45	0

*Ejendommen sælges i 2027

Tabel 2: Negativ realisationssaldo

m.DKK	2023	2024	2025	2026	2027
Realisationssaldo primo	-60	-60	-50	-50	-40
Ejendommens handelsværdi primo	110	110	120	110	120
Ejendommens handelsværdi ultimo	110	120	110	120	130
Årets værdistigninger/-fald	0	10	-10	10	10
Ejendomsavance/-tab, der medregnes i indkomstopgørelsen	0	0	-10	0	-30
Realisationssaldo ultimo	-60	-50	-50	-40	0

*Ejendommen sælges i 2027

Likviditet



Likviditetseksempel

- Følgende eksempler illustrerer de skattemæssige konsekvenser, hvis reglerne om lagerbeskatning af ejendomme vedtages.
- Eksempel 1:
 - Handelsværdien er ejendommene udgjorde ultimo 150 mio. DKK
 - En dagsværdiregulering på 3.300.000 DKK medfører en yderligere likviditetsbelastning på 726.000 DKK
- Eksempel 2:
 - Handelsværdien af ejendommene udgjorde ultimo 400 mio. DKK
 - En dagsværdiregulering på 8.800.000 DKK medfører en yderligere likviditetsbelastning på 1.936.000 DKK.

Eksempel 1	DKK
Skattepligtig indkomst	3.000.000
Skat heraf	660.000
Regnskabsmæssig værdi af ejendomme	150.000.000
Dagsværdiregulering	3.300.000
Skat heraf	726.000
Skattepligtig indkomst + dagsværdiregulering	6.300.000
Skat heraf	1.386.000
Yderligere likviditetsbelastning	726.000

Eksempel 2	DKK
Skattepligtig indkomst	10.000.000
Skat heraf	2.200.000
Regnskabsmæssig værdi af ejendomme	400.000.000
Dagsværdiregulering	8.800.000
Skat heraf	1.936.000
Skattepligtig indkomst + dagsværdiregulering	18.800.000
Skat heraf	4.136.000
Yderligere likviditetsbelastning	1.936.000

Afskrivninger og kildeartsbegrænsninger



Afskrivninger, beskatning og kildeartsbegrænsninger

Afskrivninger

- Adgangen til at foretage skattemæssige afskrivninger på de omfattede ejendomme foreslås ophævet i forbindelse med indførslen af reglerne om lagerbeskatning af ejendomme
- Der skal i handelsværdien tages hensyn til den slitage som ejendommen rent faktisk udsættes for, hvilket reducerer ejendommens værdi og beskatningsgrundlaget
- Vedligeholdelsesudgifter kan fortsat fratrækkes
- Forbedringsudgifter kan fremover fratrækkes, idet det må formodes, at ejendommens handelsværdi tilsvarende stiger, hvilket medfører beskatning af værdistigningen

Kildeartsbegrænsninger

- Efter nugældende regler kan ejendomstab for ikke-næringsdrivende selskaber udelukkende fratrækkes i fortjeneste på andre ejendomme.
- Hvis der ikke er gevinst på andre ejendomme, fremføres tabet som et kildeartsbegrænset tab, indtil der opstår fortjeneste på andre ejendomme, som tabet kan fradrages i.
- Dette ændres hvis lagerbeskatningen vedtages
 - Tab vil ikke længere være kildeartsbegrænsede.
 - Tab vil kunne fratrækkes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst – dog OBS på realisationssaldo.
 - Tab, som en negativ realisationssaldo er udtryk for, er ikke kildeartsbegrænset, men vil kunne fratrækkes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst.



A modern office interior with large windows and glass partitions. In the background, a man and a woman are seated at a table, engaged in a conversation. The office is well-lit with natural light from the windows. An orange graphic element, a thick, rounded, irregular shape, frames the scene where the two people are sitting.

Værd at være opmærksom på

Værd at være opmærksom på

Inden reglerne træder i kræft

- Man bør overveje, om man bliver omfattet af reglerne.
 - Hvis ejendommene indregnes til kostpris, skal der ske en omregning til dagsværdi for at finde ud af om man omfattes.
 - Koncernbegrebet: Kan man omfattes af reglerne på grund af andres forhold?
- En høj indgangsværdi vil minimere værdistigningerne og dermed medføre et mindre beskatningsgrundlag.
 - Vær dog opmærksom på realisationssaldoen.
- Man bør overveje, om koncernstrukturen er optimal eller om der skal gennemføres ændringer i strukturen.
 - Det skal i den forbindelse erindres, at beløbsgrænsen på 100 mio. kr. opgøres på ejerniveau og at det derfor ikke kan udelukkes, at en omstrukturering kan være optimal.
 - Skal en eller flere ejendomme udskilles eller overgå til personlig virksomhed?
 - Kan der ske nedbringelse af porteføljen af udlejningsejendomme?
 - Kan udlejningsandelen i blandede ejendomme ændres så de udlejes mindre end 50%?
 - Bør man ophøre med at have fælles ledelse, f.eks. ophæve I/S-aftaler?
- Man bør være opmærksom i forbindelse med generationsskifte og omstruktureringer
 - Kan der i forbindelse med generationsskifte eller omstruktureringer være afledte forhold, som er vigtige at være opmærksomme på i forhold til lagerbeskatningen?



A close-up photograph of a lightbulb, showing its internal filament and glass structure. The background is a warm, out-of-focus bokeh of yellow and orange lights. A large, thick, orange graphic element, resembling a stylized 'Q' or a rounded square with a tail, is positioned on the right side of the image. A horizontal orange bar spans across the middle of the image, partially obscuring the lightbulb.

Spørsmål?

**Dukker et
spørgsmål op, er I
altid velkomne til
at kontakte os**



Ole Møller Lauritzen

Skattepartner

87 39 37 49

ola@beierholm.dk



Mogens Busk

Statsautoriseret Revisor

39 16 63 20

mog@beierholm.dk

Oplysningerne i denne præsentation kan ikke erstatte konkret rådgivning. I Beierholm bestræber vi os naturligvis på, at oplysningerne i præsentationen er korrekte. Vi fraskriver os dog ethvert ansvar for eventuelle fejl eller mangler. Vi fraskriver os desuden ethvert ansvar for handlinger og konsekvenser af handlinger, der udføres på grundlag af oplysningerne i præsentationen.

Beierholm ejer alle rettigheder til præsentationen. Hel eller delvis gengivelse af præsentationen må kun ske efter forudgående skriftlig aftale med Beierholm