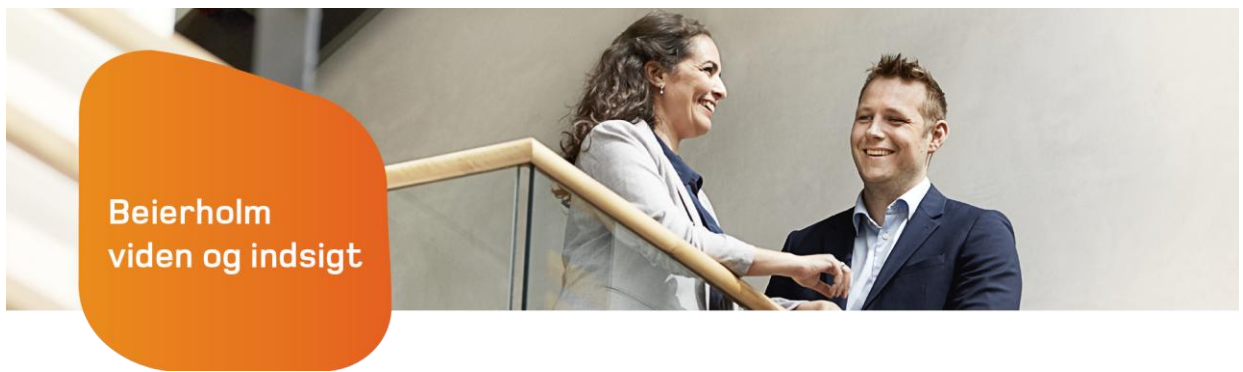




Afgørelser viser, hvornår fast ejendom er aktivt udlejet

Når der sker aktiv udlejning af fast ejendom, er der ikke tale om passiv kapitalanbringelse. Men hvornår anses udlejning som aktiv? Skatterådet har i to afgørelser konkretiseret, at så længe ejeren har den afgørende beslutningskompetence er ejendommen aktivt udlejet.

Aktiv udlejningsvirksomhed

Aktiv udlejningsvirksomhed er en nylig tilføjelse til opgørelsen af en pengetank. Begrebet kom til i 2025 i forbindelse med de nye generationsskifteregler.

Skatterådet har nu behandlet to bindende svar, hvor spørgsmålet handler om forståelsen af, hvad aktiv udlejningsvirksomhed er.

Begge bindende svar er stillet som forberedelse til et generationsskifte, og begge afgørelser omhandler overdragelse af selskaber, som ejer udlejningsejendomme.

I den ene sag ejer forælderen holdingselskabet, som ejer selskabet, der ejer udlejningsejendommen.

I den anden sag ejer forælderen også et holdingselskab, men her skal der før generationsskiftet gennemføres en skattefri ophørsspaltning, hvor man placerer fire udlejningsejendomme og en andel finansielle aktiver.

Skatterådet kommer i begge sager frem til, at der er tale om aktiv udlejningsvirksomhed, og at der derfor kan generationsskiftes.

Generationsskifte og aktiv udlejning

Et generationsskifte med succession kan kun ske, når der ikke er tale om overdragelse af en pengetank. I denne sammenhæng vil fast ejendom som udgangspunkt anses for passiv kapitalanbringelse. I tre situationer kan fast ejendom dog anses for aktiv kapitalanbringelse.

- Udlejning af fast ejendom til koncernselskab, hvor lejer anvender ejendommen i driften

- Bortforpagtning af fast ejendom, som efter ejendomsvurderingsloven anses for landbrugs- eller skovejendom
- Aktiv udlejningsvirksomhed med fast ejendom

Sag nr. 1

I den ene sag har man en administrationsaftale, som indeholder følgende opgaver:

- opkrævning af leje
- lejeregulering
- betaling af regninger
- bogføring inkl. moms
- varmeregnskab
- opgørelse til ejer og besvarelse af forespørgsler om alle bogholderiforhold, som udlejer eller dennes repræsentanter måtte have
- ved behov kan man bistå med juridisk assistance

Det fremgår samtidig af aftalen, at ejeren selv står for at udarbejde alle lejeaftaler og foranlediger ind- og udflytninger.

Herudover fremgår det af afgørelsen, at ejeren står for viceværtsfunktionen, vedligeholdelsesopgaver evt. med assistance fra eksterne, samt udvikling - herunder renovering.

Det er vurderingen, at det gennemsnitlige tidsforbrug udgør en halv dag, men det i perioder kan blive op til 18 timer/døgn, når der er genudlejning, jura eller udvikling. Det bliver desuden oplyst, at ejer har den endelige beslutningskompetence ved stridigheder med lejere og juridiske spørgsmål i øvrigt samt indgåelsen af lejekontrakter.

Sag nr. 2

Denne sag adskiller fra den anden, ved at der i denne sag er fire ejendomme.

For to af ejendommene fremgår det, at ejer står for udlejning, lejeforhandling, vedligeholdelsesbeslutninger, lejeopkrævning. Der anvendes juridisk bistand ved juridiske problemstillinger, når de opstår.

Der indgår ikke en uafhængig part i udlejningen af de ejendomme.

For de to andre ejendomme har ejeren tilknyttet en ekstern ejendomsadministrator. Denne assisterer med bogføring og lejeopkrævninger.

Det fremgår, at væsentlige beslutninger om indgåelse af lejeaftaler, lejevilkår og lejeniveau håndteres af ejeren. Ligesom ejeren også altid godkender større vedligeholdelsesbeslutninger.

I begge sager finder Skatterådet, at administrator ikke yder nogen stor rolle i administrationen af ejendomme, og derfor er der tale om aktiv udlejningsvirksomhed.

Det betyder afgørelserne

I begge sager fastslår Skatterådet, at det har afgørende betydning for vurdering af, hvem der varetager udlejningen, at ejeren har beslutningskompetencen i forhold til indgåelse af lejeaftaler, lejevilkår og lejeniveau samt altid den afgørende beslutningsret i forhold til større vedligeholdelsesbeslutninger.

Samtidig illustrerer afgørelserne også, at udlejningsvirksomheder kan anvende administratorer, så længe ejeren har den afgørende beslutningskompetence.

Konkret må vi derfor rådgive vores kunder om, at hvis ejeren ikke har beslutningskompetencen om

- indgåelse af lejeaftaler
- lejevilkår
- lejeniveau
- større vedligeholdelsesarbejder

så er det ikke sikkert, at Skattestyrelsen anser ejendommen for aktivt udlejet.

I de enkelte sager må vi vurdere, hvilke opgaver, der er videregivet og hvilken betydning, det kan have. I de sager kan det være nødvendigt med et bindende svar for at undgå ubehagelige overraskelser fra skatteforvaltningen på et senere tidspunkt.

Vi kan hjælpe

Har du spørgsmål til udlejning af fast ejendom, og hvornår det kan regnes som aktiv udlejning, så kontakt [din daglige revisor](#) eller [Beierholms skatteafdeling](#).

Louise Egede Olesen

Senior manager, selskabsskat,
Beierholm

E-mail: leol@beierholm.dk

Tel.: 39 16 76 63

