

**NY
LAGER-
SKAT**

FOR UDLEJNINGSEJENDOMME

INTRODUKTION

Siden regeringen (Socialdemokratiet), Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti og Enhedslisten den 10. oktober 2020 indgik "Aftale om en ny ret til tidlig pension (Arne-pension)" har ejendomsbranchen ventet spændt på et lovudkast til den nye lovgivning om lagerbeskatning af investeringsejendommen, som skal bidrage til finansieringen af Arne-pensionen og lukke et skattemæssigt hul i lovgivningen.

Skatteministeriet har nu sendt et lovforslag vedrørende lagerbeskatning af selskabers ejendomsavancer i høring. Lovforslaget forventes at træde i kraft for indkomståret, der løber fra 1. januar 2023 eller senere.

Med den nye lovgivning fremrykkes beskatning af selskabers ejendomsavancer i forhold til den hidtidige beskatning i forbindelse med afståelse (realisationsprincippet), således at selskaber fremadrettet beskattes løbende af urealiserede værdistigninger og værdifald på ejendomme som almindelig selskabsindkomst (lagerbeskatningsprincippet). Dette under forudsætning af, at selskaberne indgår i koncern med en ejendomsportefølje på over 100 mio. kr.

Det vil derved ikke længere være muligt at undgå beskatning af ejendomsavancer ved placering af investeringsejendomme i datterselskaber og herefter ved at handle kapitalandelene i disse datterselskaber i stedet for at handle selve ejendommene, som der ellers hidtil i vid udstrækning har været praksis for.

Lagerbeskatningen af urealiserede værdistigninger vil medføre et øget likviditetsmæssigt pres for ejendomsselskaberne og reducere det forventede afkast, idet der ikke med en teoretisk ejendomsværdistigning følger øgede likvide midler til at betale lagerskatten med. Overvej derfor om din ejendomsportefølje rammes af reglerne, og om du med fordel kan foretage ændringer i din koncernstruktur.



1. OMFATTEDE VIRKSOMHEDSTYPER

Lovforslaget ligger op til, at lagerbeskatningen skal gælde for danske og udenlandske selskaber, der er underlagt den almindelige selskabsbeskatning på 22 % af indkomsten. Til gengæld skal reglerne ikke finde anvendelse for personlige drevne virksomheder, pensionskasser, visse fonde og visse foreningsbeskattede enheder.

2. OMFATTEDE EJENDOMME

Ejendomme omfattes af reglerne om lagerbeskatning, når følgende to betingelser er opfyldt:

- Ejendommen udlejes "i overvejende omfang" på et tidspunkt i den skattepligtiges indkomstår.
- Handelsværdien af ejendomsporteføljen under dansk beskatning, der udlejes i overvejende omfang," overstiger 100 mio. kr.* ved udløbet af den skattepligtiges indkomstår.

2.1. UDLEJNING I OVERVEJENDE OMFANG

Reglerne gælder udelukkende for udlejningsejendomme, der udlejes "i overvejende omfang". En udlejningsejendom anses for udlejet i overvejende omfang, hvis mere end 50 pct. af bygningens samlede etageareal eller mere end 50 pct. af grundens samlede grundareal udlejes.

Ejendomme, der anvendes i selskabets egen drift til eksempelvis administration, lager eller driftsbygning, er ikke omfattet. Byggegrunde og uudlejede udviklingsejendomme under opførelse omfattes heller ikke.

Kravet om, at ejendommen "på et tidspunkt" udlejes i overvejende omfang vil være opfyldt, selv om det kun er i en kortvarig periode i løbet af indkomståret, at ejendommen har været udlejet i overvejende omfang, og selv om ejendommen ved indkomstårets udgang ikke længere er udlejet.

2.2. HANDELSVÆRDI PÅ OVER 100 MIO. KR.

Den foreslåede lagerbeskatning indtræder desuden udelukkende, hvis handelsværdien af ejendommene, der udlejes i overvejende omfang, overstiger 100 mio. kr. ved udløbet af den skattepligtiges indkomstår.

Handelsværdien opgøres på koncernbasis, og der medregnes således alle ejendomme, som selskabet selv eller koncernforbundne selskaber ejer på opgørelsestidspunktet, og som udlejes i overvejende omfang.

Det er handelsværdien af den fulde ejendom, der skal medregnes, hvis ejendommen udlejes i overvejende omfang, og ikke blot den del af ejendommen, der er udlejet.

Opgørelsen skal foretages på tidspunktet for indkomstårets udløb, og ejendomme solgt i løbet af indkomståret tæller således ikke med.

2.3. LAGERBESKATNING INDTIL AFSTÅELSE

Opfylder en ejendom på et tidspunkt betingelserne for at være omfattet af reglerne om lagerbeskattet, vil ejendommen vedblive med at være lagerbeskattet, så længe den skattepligtige ejer ejendommen.

Hvis en ejendom således en gang i ejertiden har været lagerbeskattet, vil ejendommen fortsat skulle lagerbeskattes, selv om ejendommen ikke længere udlejes, eller selvom porteføljen af udlejningsejendomme falder til under 100 mio. kr. Først når ejendommen afstås, vil ejendommen kunne udgå af lagerbeskatningen.

3. OVERGANGEN TIL LAGERBESKATNING

Alle selskaber skal i forbindelse med overgangen til lagerbeskatningsprincippet foretage en værdiansættelse af de omfattede ejendommers handelsværdi på overgangstidspunktet (indgangsværdien).

Selskaberne skal endvidere ved overgangen udarbejde en avanceopgørelse efter de hidtidige regler om beskatning efter realisationsprincippet, som om ejendommen var afstået til handelsværdien på tidspunktet for overgangen.

Overgangen vil ikke udløse lagerbeskatning af en urealiseret gevinst i overgangsåret. En gevinst eller et tab efter realisationsprincippet vil ifølge lovforslaget hvile på ejendommen og vil som udgangspunkt først blive udløst, når ejendommen afstås.

Oplysningerne om urealiserede gevinster eller tab skal ved overgangen til lagerbeskatning opgøres på en realisationssaldo. En positiv realisationssaldo er udtryk for, at der har været en ejendomsavance, der først kommer til beskatning ved afståelse af ejendommen, og en negativ saldo er udtryk for, at der har været et ejendomstab, der først kan fradrages ved afståelse af ejendommen.

Indgangsværdien er særdeles vigtig, idet en for lav indgangsværdi kan medføre en "for høj" værdistigning og dermed skattebetaling de følgende år, hvilket vil belaste selskabets likviditet.

Selskaberne skal selv foretage opgørelsen af handelsværdien for deres ejendomme. Der er ikke krav om anvendelse af en bestemt værdiansættelsesmetode ved fastlæggelsen af en ejendoms dagsværdi, men det skal være en anerkendt metode, der kan dokumenteres over for Skattestyrelsen, såfremt de måtte anmode herom.

4. SELVE LAGERBESKATNINGEN

Selskaberne skal årligt opgøre handelsværdierne af de omfattede ejendomme.

Hvis en ejendom stiger i værdi, beskattes denne værdistigning i indkomståret, ligesom et eventuelt værdifald kan fradrages i den almindelige skattepligtige indkomst det pågældende indkomstår. Et eventuelt tab skal dog i første omgang fradrages i en eventuel positiv realisationssaldo, og først når tabet er større end realisationssaldoen kan der modregnes i indkomstopgørelsen.

Adgangen til skattemæssig afskrivning på bygninger og installationer for ejendomme, der omfattes af lagerbeskatningen, bortfalder. Den faktiske slitage af en ejendom skal i stedet indgå i den årlige vurdering af ejendommens handelsværdi og dermed beskatningsgrundlaget

5. VÆRDIANSÆTTELSE OG KONCERNSTRUKTUR

Hos Haugaard|Braad følger vi tilbivelsen af den nye lagerbeskatningslovgivning, som træder i kraft den 1. januar 2023, ganske nøje, og vi arbejder løbende på at tilpasse os de nye strukturer, der følger med.

Hvis du har spørgsmål til den kommende lovgivning eller ønsker en gennemgang af jeres koncernstruktur og værdiansættelser for at imødekomme de nye regler, herunder at få belyst mulighederne for at bringe jer ud af den kommende lagerbeskatning, står Haugaard|Braad naturligvis til rådighed.

Se kontaktoplysninger på næste side.



KONTAKT TEAMET BAG FAST EJENDOM



Rasmus Haugaard

Partner og advokat (H), ph.d.

(+45) 30 78 51 32

rh@haugaardbraad.dk



Katrine Dons Kvottrup

Advokat (L)

(+45) 40 80 16 53

kl@haugaardbraad.dk



Kristian Wellander

Advokatfuldmægtig

(+45) 40 80 16 59

kw@haugaardbraad.dk