

Lovforslag om lagerbeskatning af fast ejendom

Den 25. august 2022



PROGRAM

- Velkomst
- Beskatning af fast ejendom i dag
- Forslag til lagerbeskatning af fast ejendom fra 1/1 2023
- Konsekvenser for anden lovgivning
- Opsummering
- Spørgsmål

Oplægsholdere



Søren Thorvaldsen Svane Keller
Tax Partner, Hellerup
3945 9010 / 2363 9384
soren.keller@pwc.com



Lars Thygesen
Tax Partner, Aarhus
8932 5571 / 2346 8244
lars.thygesen@pwc.com

Regeringens udspil og den politiske aftale

Kronologien

- Den 18. august 2020 - Regeringen fremlægger sit udspil om "Arne"-pensionen.
- Den 10. oktober 2020 – politisk aftale om gennemførelse af "Arne"-pensionen indgås.
- Løbende fortolkningsbidrag fra Skatteministeriet (spørgsmål/svar).
- Lovudkast i juli 2022. Lovforslag forventes fremsat i forbindelse med Folketingets åbning i oktober 2022 (forbehold for valg).
- Lagerbeskatning indføres med virkning for indkomstår, der påbegyndes den 1. januar 2023 eller senere.

Den politiske aftale

- Fra beskatning (realisationsbeskatning) ved salg af fast ejendom til beskatning (lagerbeskatning) af fast ejendom hvert år.

Formål

- Finansiering af Arne-pensionen.
- Forventet årligt provenu 1,2 mia (kun estimeret 850 mio. i politisk aftale)

Beskatning af fast ejendom - Realisationsbeskatning



Realisationsbeskatning:

- Afståelse af ejendom beskattes i dag ved realisation. Det indebærer, at en ejendomsavance beskattes ved afståelse af ejendommen.
- I dag kan en ejendom indirekte afstås skattefrit, når et moderselskab afstår aktierne i det datterselskab, som ejer ejendommen.

Beskatning af fast ejendom - Lagerbeskatning

Lagerbeskatning

- Ved lagerbeskatning opgøres indkomstårets gevinst/tab som forskellen mellem aktivets værdi ved indkomstårets udløb og indkomstårets begyndelse.
- For aktiver, der er erhvervet i løbet af indkomståret, anvendes anskaffelsessummen i stedet for værdien ved indkomstårets begyndelse. For aktiver, der er afstået i indkomstårets løb, anvendes afståelsessummen i stedet for værdien ved indkomstårets slutning.
- Der sker således en løbende beskatning af værdistigninger, dvs. både realiserede og urealiserede gevinster og tab.



Hvem er omfattet af lovforslaget?

Omfattet:

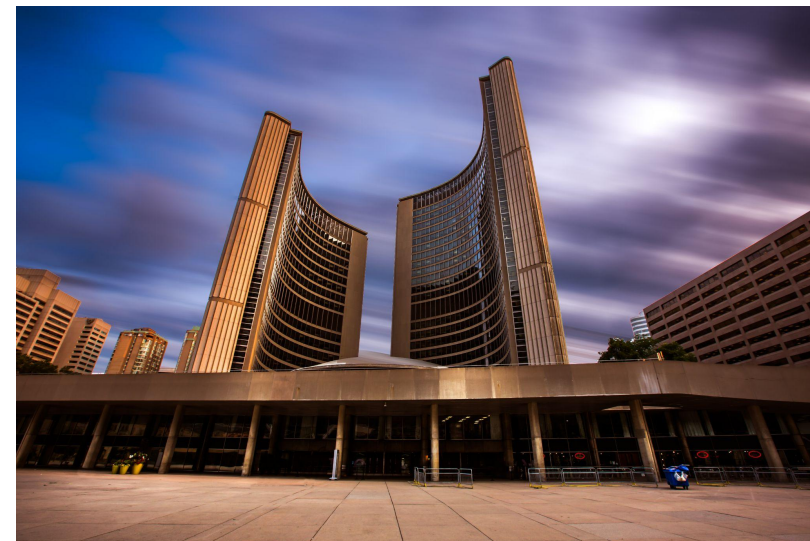
- Danske selskaber, der er omfattet af almindelig selskabsbeskatning på 22 %
- Udenlandske selskaber, der er begrænset skattepligtige til Danmark, enten via fast driftssted, eller fordi de ejer fast ejendom i Danmark
- Herunder datterselskaber af fonde
- Danske og udenlandske selskaber, der ejer ejendomme gennem skattemæssigt transparente enheder (P/S'er, K/S'er og I/S'er)

Ikke omfattet:

- Personligt drevne virksomheder, herunder fysiske personer
- Fonde
- Formuebeskattede enheder (SEL § 1, stk. 1, nr. 3), skattefritagne selskaber og andre enheder, der ikke omfattes af 22 % selskabsskat (f. eks. pensionskasser)

Delvist omfattet:

- Andelsforeninger og andre foreningsbeskattede enheder (SEL § 1, stk. 1, nr. 6)
 - Udlejning til foreningens medlemmer er undtaget.



Ejendomme omfattet af de nye regler?

For at en fast ejendom omfattes af de foreslåede regler, skal der være tale om (begge betingelser skal opfyldes):

1. At ejendommen i overvejende omfang (på noget tidspunkt) i den skattepligtiges indkomstår har været anvendt til udlejning, og
2. At handelsværdien af ejendomme under dansk beskatning, der udlejes i overvejende omfang, overstiger 100 mio. kr. ved udløbet af den skattepligtiges indkomstår.



Følgende princip vil gælde fremover:

- Én gang lagerbeskatning af en ejendom, altid lagerbeskatning af denne ejendom.
- Det betyder, at selvom en tidligere lagerbeskattet ejendom ikke længere er en udlejningsejendom, henhører den fortsat under lagerbeskatning.
- Det betyder, at selvom 100 mio. kr. grænsen ikke længere opfyldes, er tidligere lagerbeskattede ejendomme fortsat lagerbeskattede.
- Reglerne om lagerbeskatning gælder også skattepligtige, som er næringsdrivende ved handel med fast ejendom.



Ad betingelse 1: overvejende omfang anvendt til udlejning

”At ejendommen i overvejende omfang (på noget tidspunkt) i den skattepligtiges indkomstår har været anvendt til udlejning”

- En ejendom anses for udlejet i overvejende omfang, hvis mere end 50% af bygningernes samlede **etageareal**, eller mere end 50% af ejendommens samlede **grundareal**, udlejes.
- Ejendommen anses for udlejet fra det tidspunkt, hvor lejerer overtager det lejede, dvs. ikke allerede fra det tidspunkt, hvor lejekontrakten indgås, hvilket bl.a. har betydning i forhold til nybyggeri.
- Hvis bestående ejendom skifter status i løbet af indkomståret fra ikke at være udlejet i overvejende omfang til at være det, indtræder lagerbeskatningen fra begyndelsen af indkomståret.

Ikke omfattede ejendomme - alle andre, dvs. f.eks.:

- Ejendomme, der i overvejende omfang anvendes i selskabets eller sambeskattede selskabers egen drift, er undtaget for lagerbeskatning.
 - **Bemærk:** Udlejning mellem interesseforbundne, men ikke sambeskattede, parter er omfattet.
 - Udviklingsejendomme mv. (Obs - hvis aldrig udlejet).

Uafklarede, f.eks.:

- Leje kontra forpagtning
- Finansiell leasing
- Parkeringsanlæg

Ad betingelse 1 (*fortsat*)

Eksempel: Udlejning i overvejende omfang

	Ejendom A	Ejendom B
Udlejning til uafhængig part	40 %	60 %
Udlejning til sambeskattet selskab, der selv anvender det lejede i egen drift	30 %	10 %
Anvendes af ejerselskabet selv, eller lokaler står tomme	30 %	30 %

- **Ejendom A** omfattes ikke af lagerbeskatning, da kun 40 % udlejes eksternt, mens den øvrige del af ejendommen anvendes i koncernens egen drift eller står tom.
- **Ejendom B** vil derimod blive omfattet af lagerbeskatning, da 60 % af ejendommen udlejes til parter uden for sambeskatningskredsen.

Ad betingelse 1 (*fortsat*): Byggegrunde og udviklingsejendomme

“Ejendomme, der hverken udlejes eller anvendes i egen drift, såsom byggegrunde og udviklingsejendomme, vil efter forslaget ikke blive omfattet af lagerbeskatning før det tidspunkt, hvor de udlejes i overvejende omfang.”

Obs: Udfordring ved ejendomskonverteringer!

Eksempel: *Udlejet ejendom købes af ejendomsselskab med henblik på konvertering af ejendommen til anden anvendelse.*

I den efterfølgende byggefase på måske 2-3 år vil ejendommen - som nu blot er en byggeplads – potentielt skulle lagerbeskattes, selvom ejendommen endnu ikke (ikke længere) er udlejet og indbringer lejeindtægter.

Tilsvarende problemer kan opstå, når et ejendomsselskab køber et udlejet grundstykke, der er udlejet i overvejende omfang med henblik på opsigelse af grundlejemålet og efterfølgende udvikling af området med henblik på udlejning.





Ad betingelse 2: 100 mio. kr. grænsen

“At handelsværdien af ejendomme under dansk beskatning, der udlejes i overvejende omfang, overstiger 100 mio. kr. ved udløbet af den skattepligtiges indkomstår.”

- Fastlæggelse af handelsværdi?
 - Intet krav om anvendelse af bestemt værdiansættelsesmetode.
 - Den skattepligtige skal anvende en metode, som er anerkendt og korrekt (metode ved indregning til dagsværdi i regnskabet godt udgangspunkt).
 - Den skattepligtige skal dokumentere grundlaget for værdiansættelsen, hvis Skatteforvaltningen anmoder herom. (herom senere)
 - Ændring af metodevalg fra år til år skal konkret begrundes.

Vurderingstidspunkt ved ændring i ejendomsportefølje

- Vurderingen skal ske ultimo indkomståret.

Uafklarede forhold

- Hvornår skal en ejendom betragtes som overdraget ved overdragelsesaftaler indgået i løbet af et indkomstår?



- Ejendom A og B er omfattet lagerbeskatning. Samlet handelsværdi 150 mio. kr.
- Ejendom C er ikke omfattet - Egen drift.

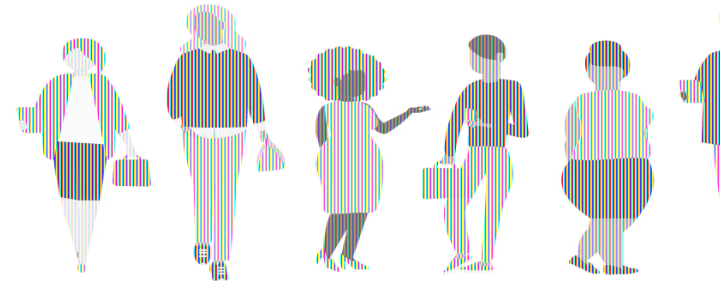




Ad betingelse 2: 100 mio. kr. grænsen (fortsat)

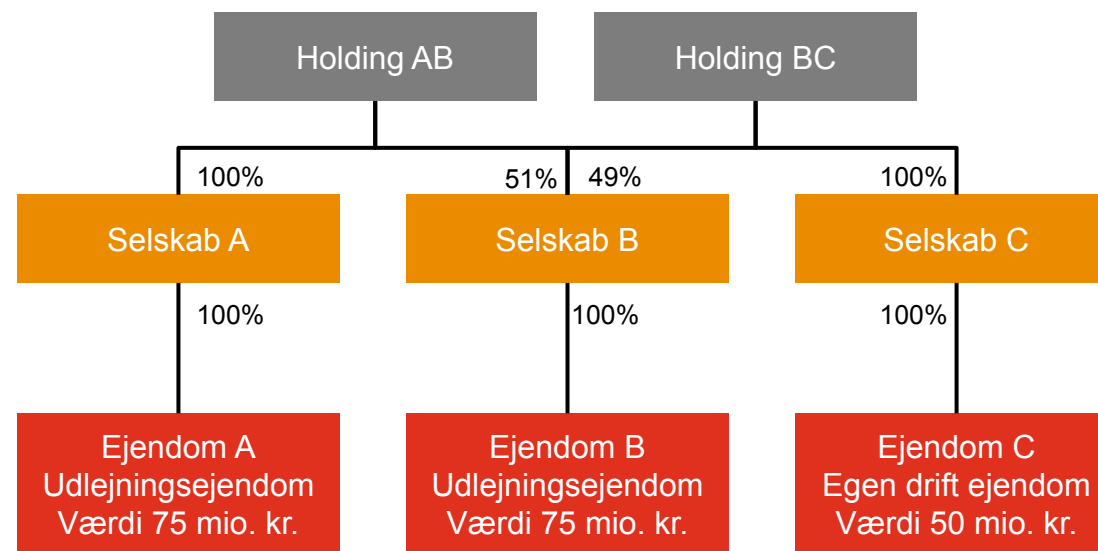
“Ved opgørelsen af 100 mio. kr. grænsen medregnes værdien af den skattepligtiges egne ejendomme og ejendomme tilhørende selskaber mv., og som kontrolleres af den kreds af parter, der har en forbindelse som nævnt i ligningslovens § 2.”

- Ligningsloven § 2 - bred koncerndefinition
 - Kan inkludere selskaber uden for sambeskatningskredsen.
- Koncernintern udlejning, men ikke til sambeskattede selskaber:
 - Medregnes til 100 mio. kr. grænsen.
 - Omfattes ikke af fritagelsen for koncernintern udlejning.



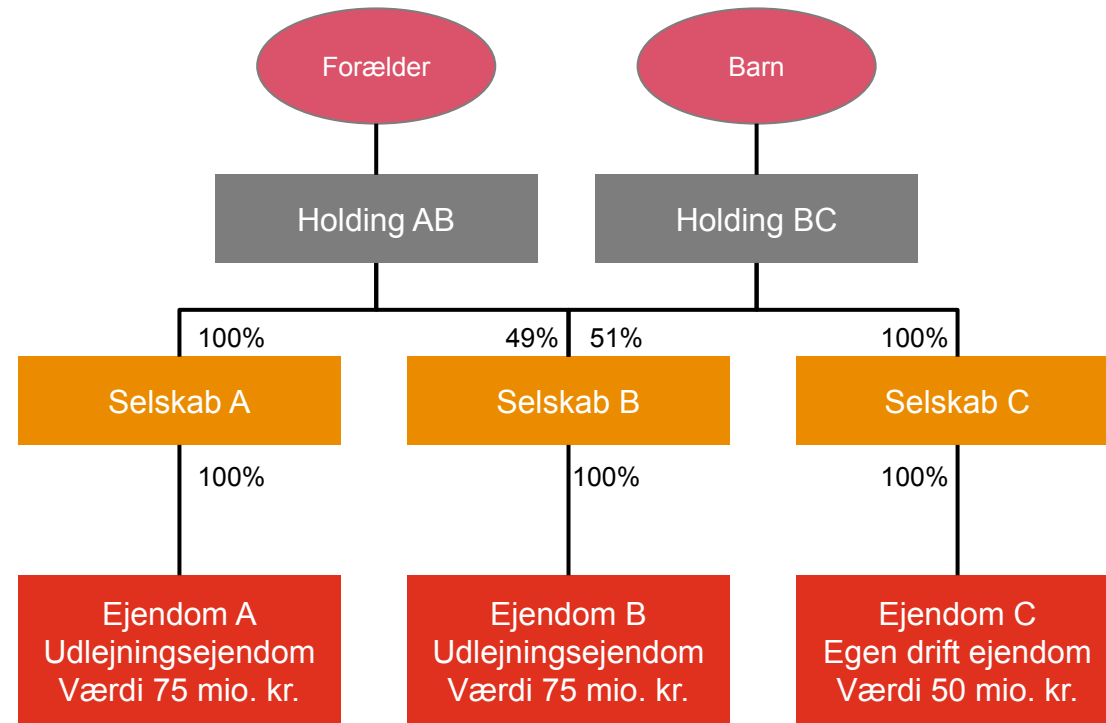
Eksempel: Ejendom ejes sammen med kreds af skattepligtige - ikke omfattet af LL § 2

- Ejendom B ejes indirekte af begge holdingselskaber, men Holding AB har bestemmende indflydelse.
- Ingen forbindelse mellem Holding AB og Holding BC.
- Selskab A og B omfattet af lagerbeskatning af deres ejendomsavancer, grundet Holding AB's bestemmende indflydelse.
- Selskab C ikke omfattet af lagerbeskatning.



Eksempel - Ejendom ejes sammen med kreds af skattepligtige - er omfattet af LL § 2

- Ultimative aktionærer er interesseforbundne.
- Ejendom A og B omfattet af lagerbeskatning, uagtet Holding AB ikke har bestemmende indflydelse i Selskab B.
- Det samme vil gælde, selvom Holding AB slet ikke har ejerandele i Selskab B.



Overgang til lagerbeskatning

- Ved en ejendoms overgang til lagerbeskatning skal ejendommen have en indgangsværdi = handelsværdi til brug for lagerbeskatningen.
- Derudover skal der udarbejdes en realisationssaldo for ejendommen med udgangspunkt i samme handelsværdi.
- Dette gælder herunder for ejendomme, der overgår til lagerbeskatning i første indkomstår efter lovens virkningstidspunkt (indkomstår, der påbegyndes den 1. januar 2023 eller senere).

Realisationssaldo

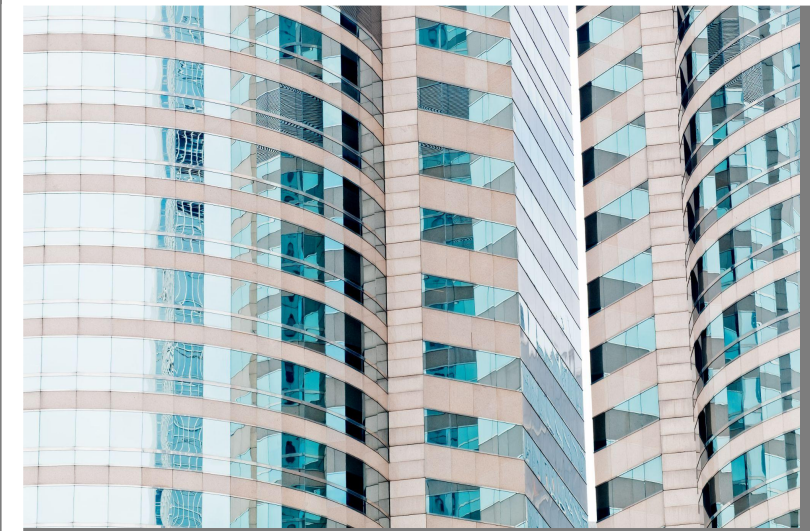
- En realisationssaldo er en saldo over den ikke beskattede fortjeneste eller det ikke fratrukne tab på en ejendom, som overgår til lagerbeskatning. Den skal udarbejdes på overgangstidspunktet.
- Hver enkelt ejendom, der overgår til lagerbeskatning, skal have en realisationssaldo.
- En realisationssaldo er en opgørelse af gevinster og tab på samme måde, som hvis ejendommen var blevet solgt til handelsværdien.
 - En opgørelse af eventuelle urealiserede genvundne afskrivninger eller tab efter afskrivningsloven og en opgørelse af den urealiserede fortjeneste eller tab efter ejendomsavancebeskatningsloven (statsskatteloven for næringsdrivende).

Overgang til lagerbeskatning (*fortsat*)

Positiv realisationssaldo

- Ved overgang til lagerbeskatning kan der opgøres genvundne afskrivninger på 10 mio. kr. og en ejendomsavance på 50 mio. kr. - Realisationssaldoen udgør 60 mio. kr.
- Konsekvensen ved en positiv realisationssaldo er, at der ikke gives fradrag for lagertab, da man i stedet nedbringer den positive realisationssaldo, indtil denne er opbrugt.

Ved et salg af ejendommen beskattes en (evt. resterende) positiv realisationssaldo.



Overgang til lagerbeskatning (*fortsat*)

Eksempel: Behandling af gevinster og tab ved positiv realisationssaldo

1. Ejendom overgår til lagerbeskatning primo 2023 med handelsværdi på 120 mio. kr.
2. Ejendom sælges i 2027 for 110 mio. kr.

Mio kr.	Indkomstår				
	2023	2024	2025	2026	2027
Realisationssaldo primo	60	60	50	50	45
Ejendommens handelsværdi ultimo	120	110	120	115	110
Årets ejendomsavance/-tab	0	-10	10	-5	-5
Ejendomsavance/tab, der medregnes i indkomstopgørelsen	0	0	10	0	40

Resterende positiv realisationssaldo (40)

Overgang til lagerbeskatning (*fortsat*)

Supplerende eksempel: Behandling af gevinster og tab ved positiv realisationssaldo

- Ejendom overgår til lagerbeskatning primo 2023 med handelsværdi på 120 mio. kr.

Mio kr.	Indkomstår				
	2023	2024	2025	2026	2027
Realisationssaldo primo	60	60	60	60	45
Ejendommens handelsværdi ultimo	120	130	150	135	120
Årets ejendomsavance/-tab	0	10	20	-15	-15
Ejendomsavance/tab, der medregnes i indkomstopgørelsen	0	10	20	0	0

Resterende positiv realisationssaldo (30)

Overgang til lagerbeskatning (*fortsat*)

Negativ realisationssaldo

- Ved overgang til lagerbeskatning kan der opgøres et tab efter afskrivningsloven og et ejendomsavancetab på i alt 20 mio. kr.
- Realisationssaldoen udgør minus 20 mio. kr.
- Konsekvensen ved en negativ realisationssaldo er, at der ikke sker beskatning af lagergevinster, da man i stedet nedbringer den negative realisationssaldo, indtil denne er opbrugt.

Ved et salg af ejendommen opnås der fradrag for en (evt. resterende) negativ realisationssaldo.

- Hverken lagertab eller fradrag for negativ realisationssaldo er kildeartsbegrænset.



Overgang til lagerbeskatning (*fortsat*)

Eksempel: Behandling af gevinster og tab ved negativ realisationssaldo

1. Ejendom overgår til lagerbeskatning primo 2023 med handelsværdi på 120 mio. kr.
2. Ejendom sælges i 2027 for 125 mio. kr.

Mio kr.	Indkomstår				
	2023	2024	2025	2026	2027
Realisationssaldo primo	-20	-20	-10	-10	-5
Ejendommens handelsværdi ultimo	120	130	125	130	125
Årets ejendomsavance/-tab	0	10	-5	5	-5
Ejendomsavance/tab, der medregnes i indkomstopgørelsen	0	0	-5	0	-10

Lagertab (5)
samt resterende negativ
realisationssaldo
(5)

Afskrivninger og forbedrings- og vedligeholdelsesomkostninger

Skattemæssige afskrivninger afskaffes

- Overgang til lagerbeskatning betyder ingen afskrivninger på aktiver, der indgår i den faste ejendom (omfattet af lagerbeskatning), herunder bygninger, installationer mv.

Fuldt fradrag for omkostninger til forbedringer og vedligeholdelse

- Udgifter til både forbedring og vedligeholdelse af lagerbeskattede ejendomme kan fratrækkes i den skattepligtige indkomst i det år, hvori de er afholdt.





Om- struktureringer mv.

Skattemæssig succession

- Fusion, spaltning eller tilførsel af aktiver skattefrit sker med skattemæssig succession.

Lagerbeskatning hos det indskydende selskab

- Ejendom undergivet lagerbeskatning hos det indskydende selskab skal tillige behandles som en lagerbeskattet ejendom hos det modtagende selskab.
- Ejendommen kan ikke overgå til realisationsbeskatning hos det modtagende selskab. Én gang lagerbeskatning, altid lagerbeskatning, gælder således ligeledes ved skattefrie omstruktureringer.
 - Har det indskydende selskab en positiv realisationssaldo, succederer det modtagende selskab heri.
 - Har det indskydende selskab en negativ realisationssaldo, succederer det modtagende selskab ikke.

Realisationsbeskatning hos det indskydende selskab

- Ejendom undergivet realisationsbeskatning hos indskydende selskab, skal - som udgangspunkt - tillige behandles som realisationsbeskatning hos modtagende selskab.
 - Men det afgørende er, hvorvidt betingelser for lagerbeskatning er opfyldt for det modtagende selskab.
- Overgår ejendommen til lagerbeskatning i forbindelse med den skattefrie omstrukturering, kan det modtagende selskab ikke opgøre en negativ realisationssaldo for den overgåede ejendom.
 - Men opgøres en positiv realisationssaldo, skal det modtagende selskab behandle denne efter almindelige regler.



Dokumentations- krav

- Selskaber, der ejer lagerbeskattede ejendomme, skal kunne dokumentere følgende (og indsende til Skatteforvaltningen, hvis disse anmoder herom):
 - *Hvordan handelsværdien af de lagerbeskattede ejendomme er estimeret,*
 - *Hvilke(n) værdiansættelsesmetode(r) (omkostningsbaseret, indkomstbaseret eller markedsbaseret), der er anvendt, herunder hvordan de forskellige parametre i modellen er fastlagt.*
- Der er ikke et krav til specifik metode, så længe den udgør en relevant vurdering af den faste ejendoms handelsværdi.
- Selskabet skal være konsistent i sin anvendelse af værdiansættelsesmetode, og vælger selskabet fra et år til et andet at ændre metode, skal ændringen kunne konkret begrundes.
- De oplysninger, der skal dokumenteres / evt. indsendes, vil kunne udgøre de oplysninger (økonomiske parametre), der måtte påvirke værdiansættelsen, som f. eks. anvendt afkastkrav og estimering heraf, estimerede vækstforventninger i lejeniveau og driftsomkostninger samt forventet inflation mv.



Konsekvenser for rentefradrags- begrænsnings- regler

- Lovforslaget forholder sig ikke til, hvilke konsekvenser lagerbeskatning vil få for renteloftsreglen (SEL § 11 B) eller EBITDA-reglen (SEL § 11 C).

Umiddelbare opmærksomhedspunkter:

Renteloftsreglen

- Der skal tages stilling til, med hvilken værdi en ejendom, som omfattes af den foreslåede lagerbeskatning, skal medregnes til de skattemæssige aktiver.
 - Handelsværdien ved indkomstårets udløb, der er anvendt ved lagerbeskatningen?
 - Justering for lagerbeskattede værdireguleringer?
 - Anskaffelsessum tillagt forbedringer? (SEL § 11 B, stk. 5, 3. pkt.: *“Aktiver, der ikke er afskrivningsberettigede, indgår med anskaffelsessummen tillagt udgifter til forbedringer”*).

EBITDA-reglen

- Der skal tages stilling til, om lagerbeskattet fortjeneste eller tab på en ejendom, indgår i (lagerfortjeneste) hhv. fragår i (lagertab) den skattemæssige ”EBITDA”, når EBITDA-reglen skal anvendes.



Andre forhold, som bl.a. berøres i høringsfasen

- Kan eksisterende, fremførbare tab efter ejendomsavancebeskatningsloven fra tidligere solgte ejendomme modregnes i fremtidige lagergevinster på lagerbeskattede ejendomme?
 - Enten ved opgørelse af positiv realisationssaldo.
 - Eller ved indregning af lagergevinster i den skattepligtige indkomst.
- Et fradragsberettiget lagertab kan foreligge som et fremførbart underskud i skattepligtig indkomst.
 - 60/40-reglen, om begrænset anvendelse i det år, hvor underskuddet modregnes, finder anvendelse - fx i efterfølgende lagergevinst (SEL § 12, stk. 2).
- Forskellig periodisering af avance i Danmark (lager) og udlandet (realisation) kan give problemer med lempelse for udenlandsk skat.
- Med videre.



Opsummering

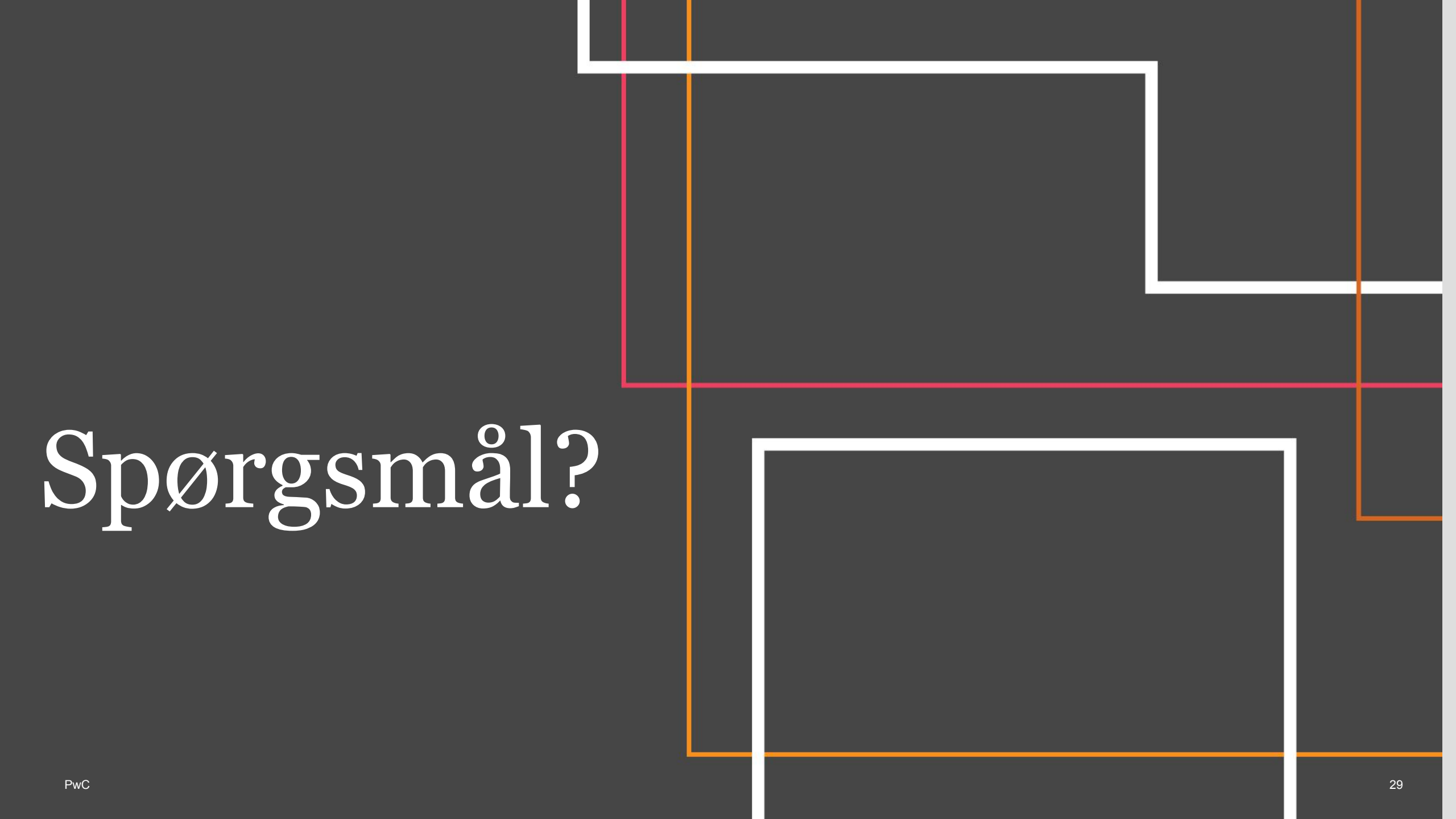
To betingelser skal være opfyldt for, at en fast ejendom omfattes af lagerbeskatning:

1. At ejendommen i overvejende omfang (på noget tidspunkt) i den skattepligtiges indkomstår har været anvendt til udlejning, og
2. At handelsværdien af ejendomme under dansk beskatning, der udlejes i overvejende omfang, overstiger 100 mio. kr. ved udløbet af den skattepligtiges indkomstår.

Konsekvenserne ved en ejendoms overgang til lagerbeskatning er:

- Der skal fastlægges en indgangsværdi (handelsværdi) og opgøres en realisationssaldo (avanceopgørelse).
- Der skal foretages en værdiansættelse af ejendommen hvert år til brug for opgørelse af skattepligtig indkomst.
- Årets lagergevinst/-tab beskattes (realiseret eller urealiseret) med 22% (med forbehold for realisationssaldo).
- Mulighed for afskrivninger ophører.
- Til gengæld fuldt fradrag for forbedringer/vedligeholdelse.
- En gang lagerbeskattet - altid lagerbeskattet.



The background is a dark gray color. Overlaid on this are several thick, stylized lines in white, orange, and pink. These lines form a series of nested, stepped rectangular shapes that create a sense of depth and movement. The lines are not perfectly straight, giving them a hand-drawn or architectural feel. The white lines form the largest, outermost shapes, while the orange and pink lines form smaller, more intricate shapes within the larger ones.

Spørgsmål?



Søren Thorvaldsen Svane Keller
Tax Partner, Hellerup
3945 9010 / 2363 9384
soren.keller@pwc.com



Lars Thygesen
Tax Partner, Aarhus
8932 5571 / 2346 8244
lars.thygesen@pwc.com



Fortsat god dag