

# Nye skatteregler for sælgerpantebreve

9. januar 2020

Med en ny lov kan beskattningen ved salg af erhvervsejendomme udskydes, hvor køberen udsteder et sælgerpantebrev.



## Ny sælgerpantebrevsmodel

Folketinget har vedtaget en ny lov, som muliggør en skatteudskydelse ved salg af erhvervsejendomme, hvor en del af købesummen betales i form af et sælgerpantebrev. Sælgerpantebrevsmodellen kan bl.a. lette finansieringen af ejendomsoverdragelser, der sker som led i generationsskifter.

*»Sælgerpantebrevsmodellen kan lette finansieringen af ejendomsoverdragelser som led i generationsskifter.«*

Ved salg af fast ejendom beskattes fortjeneste og tab i det indkomstår, hvor der indgås en endelig og bindende salgsaftale. Dette gælder, uanset om købesummen for ejendommen betales kontant, ved overtagelse af gæld, eller om købesummen afdrages over en årrække, ved at køberen udsteder et pantebrev til sælgeren. Beskattningen gælder dog fortjeneste på ejendomme omfattet af *parcelhusreglen*, dvs. almindelige ejerboliger og sommerhuse mv.

Udsteder køberen et pantebrev til sælgeren, skal dette indgå i opgørelsen af fortjeneste eller tab med en kontantomregnet værdi svarende til pantebrevets kursværdi. Kursværdien afhænger bl.a. af de aftalte vilkår om forrentning, løbetid og sikkerhedsstillelse. Har pantebrevet en lav kursværdi, vil den skattepligtige fortjeneste fra salget af ejendommen blive mindre. Til gengæld beskattes sælgeren af

en løbende kursgevinst på sælgerpantebrevet, efterhånden som det afdrages. Ender sælgeren med at lide tab på sælgerpantebrevet, fordi køberen ikke er i stand til at betale, kan tabet omvendt fradrages som et kurstab. Sælgeren vil derved få refunderet en del af den skat, der er betalt i forbindelse med ejendomssalget.

Med indførelsen af den nye sælgerpantebrevsmodel har sælgeren nu mulighed for at udskyde beskatningen af en del af ejendomsavancen. Modellen kan både anvendes af personer og selskaber, så længe der ikke er et interessefællesskab mellem sælgeren og køberen. Interessefællesskab foreligger bl.a. ved overdragelse mellem koncernforbundne selskaber eller ved overdragelse mellem en hovedaktionær og dennes selskab. Modellen kan derimod godt anvendes ved overdragelse mellem familiemedlemmer, herunder som led i generationsskifter fra forældre til børn.

Efter sælgerpantebrevsmodellen kan en fortjeneste svarende til op til 10% af købesummen fordeles til beskatning med lige store beløb over en periode på op til ti år fra ejendomssalget.

*»Efter sælgerpantebrevsmodellen har sælgeren af en erhvervsejendom mulighed for at udskyde beskatningen af en del af ejendomsavancen over en periode på op til ti år.«*

Vælger sælgeren at anvende sælgerpantebrevsmodellen, skal pantebrevets vilkår indrettes sådan, at pantebrevet udstedes med en kursværdi, der mindst svarer til den udskudte ejendomsavance, mens pantebrevets løbetid mindst skal svare til den periode, som beskatningen fordeles over. Pantebrevet må desuden ikke skulle afdrages hurtigere end med lige store årlige beløb.

Med sælgerpantebrevsmodellen sikres det, at en sælger som udgangspunkt beskattes i takt med, at pantebrevet afdrages. Sælgerpantebrevsmodellen ændrer dog ikke på reglerne om beskatning af kursgevinster og kurstab på fordringer, og den finder ikke anvendelse på beskatning af genvundne afskrivninger.

### **Eksempel**

En erhvervsejendom sælges for 20 mio. kr., hvorved sælgeren opnår en skattepligtig avance på 6 mio. kr. Der udstedes et sælgerpantebrev med en hovedstol på 2,2 mio. kr., som på overdragelsestidspunktet ansættes til kurs 80.

Efter den nye model kan beskatningen udskydes af den del af fortjenesten, som svarer til kursværdien - nemlig 2 mio. kr. hvilket også udgør 10% af købesummen. Af den samlede skattepligtige avance beskattes de 4 mio. kr. således i afståelsesåret, mens beskatningen af de sidste 2 mio. kr. udskydes. Dette letter likviditeten for sælgeren.

Sælgerpantebrevet afdrages over de næste to år med 250 tkr. årligt. Ved hvert afdrag skal 20% (50 tkr.) beskattes efter kursgevinstlovens regler (som kursgevinst), mens de øvrige 80% skal medregnes som udskudt avance efter ejendomsavancebeskatningslovens regler.

### **Hvornår kan sælgerpantebrevsmodellen benyttes?**

Sælgerpantebrevsmodellen kan kun anvendes ved salg af erhvervsejendomme, dvs. ejendomme som er anvendt erhvervsmæssigt i sælgerens eller dennes ægtefælles erhvervsvirksomhed, og som også skal anvendes erhvervsmæssigt i køberens eller køberens ægtefælles virksomhed. Udlejning af fast ejendom anses her ikke for erhvervsvirksomhed. Hverken parcelhuse, sommerhuse eller

udlejningsejendomme mv. kan derfor omfattes af modellen.

Den udskudte ejendomsavance skal beskattes, hvis køberen videresælger ejendommen, eller hvis sælgeren afstår eller indfrier sælgerpantebrevet. Det samme gælder, hvis ejendommen inden for den periode hvor beskattningen er udskudt ikke længere anvendes erhvervsmæssigt helt eller delvist, herunder fordi ejendommen udlejes. Skatteudskydelsen ophører desuden, hvis sælgeren dør eller flytter til udlandet.

Der foreligger ikke et videresalg eller en afståelse ved overdragelse til en samlevende ægtefælle med skattemæssig succession, eller hvor overdragelsen sker som led i en bodeling i forbindelse med separation eller skilsmisse. Dette sidestilles heller ikke med en afståelse, hvis en ægtefælle overtager sælgerpantebrevet/ejendommen til hensidten i uskiftet bo, eller der sker udlodning med succession fra sælgerens/køberens dødsbo.

For at kunne anvende sælgerpantebrevsmodellen kræver det, at sælgeren inden oplysningsfristen for indkomståret hvori ejendommen sælges informerer skattemyndighederne herom.

Den nye model supplerer de allerede gældende regler om genanbringelse af skattepligtige fortjenester ved køb eller ombygning af andre ejendomme og reglerne om overdragelse af virksomheder med skattemæssig succession, som f.eks. kan bruges på landbrugsejendomme.

Sælgerpantebrevsmodellen kan anvendes fra og med 1. januar 2020.

#### Skrevet af:



**Peter Nordentoft**

Partner, cand.jur.

41 77 47 65 · [pn@roesgaard.dk](mailto:pn@roesgaard.dk)



**Kirsten Helene Balle**

Jurist

60 22 66 33 · [khb@roesgaard.dk](mailto:khb@roesgaard.dk)