

Skattefri overdragelse af næringsejendomme

28. oktober 2018

En handelsvirksomhed med fast ejendom kan efter omstændighederne deles op i flere firmaer, som hver for sig kan overdrages til børn m.fl. med skattemæssig succession.



For at lette generationsskifter i erhvervslivet kan erhvervsvirksomheder overdrages med skattemæssig succession, når overdragelsen sker til børn, børnebørn, søskende, søskendes børn, søskendes børnebørn, en samlever eller nære medarbejdere.

Den skattemæssige succession indebærer, at overdrageren ikke skal betale skat af sin fortjeneste ved overdragelsen. I stedet overtager erhververen af virksomheden overdragerens forpligtelse til at betale skatten. På den måde udskydes beskatningen af fortjenesten. Det er med til at sikre, at virksomhedens likviditet ikke belastes ved generationsskifter.

Efter reglerne for generationsskifte af personligt ejede virksomheder er det kun muligt at undgå beskatning af fortjeneste på fast ejendom, hvis ejendommen anvendes i overdragerens eller dennes ægtefælles erhvervsvirksomhed. Udlejning af fast ejendom anses i den forbindelse ikke som erhvervsvirksomhed, og det er derfor normalt ikke muligt at overdrage udlejningsejendomme uden beskatning.

Som en undtagelse hertil kan en ejendom overdrages uden beskatning, hvis den udlejes til landbrug, gartneri, planteskole, frugtplantage eller skovbrug, eller hvis overdrageren er næringsdrivende med køb og salg af fast ejendom. Er man næringsdrivende med handel af fast ejendom, har man derfor

mulighed for at overdrage sin næringsvirksomhed til børn m.fl. uden beskatning.

Man er som udgangspunkt kun næringsdrivende med fast ejendom, hvis man mere systematisk og regelmæssigt sælger fast ejendom for derved at opnå en fortjeneste på ejendommene. Fortjenesten fra ejendomssalgene indgår i så fald som en del af personlig indkomst på samme måde som overskud fra anden virksomhed.

Til gengæld har man altså mulighed for at overdrage virksomheden skattefrit efter reglerne om succession.

Det er en betingelse for en skattefri overdragelse, at der sker overdragelse af én virksomhed, én af flere virksomheder, en ideel andel af en virksomhed, eller at der overdrages en del af en virksomhed, der i sig selv udgør en selvstændig virksomhed. Denne betingelse er normalt ikke opfyldt, hvis der kun overdrages enkelte ejendomme.

En ny afgørelse fra Landsskatteretten viser dog, at det må vurderes konkret, om en overdragelse af én eller få ejendomme ud af en samlet portefølje af næringsejendomme, kan anses for en virksomhedsoverdragelse, der kan omfattes af successionsreglerne.

Overdragelse af 114 ejendomme

Sagen vedrørte en skatteyder, som ejede 322 ejerlejligheder og garager fordelt på fire forskellige adresser i samme by. Skatteyderen, der var næringsdrivende med fast ejendom, ønskede at overdrage 84 ejerlejligheder og 30 garager til sine to børn. Overdragelsen skulle enten ske sådan, at børnene overtog ejendommene i lige sameje, eller sådan at hvert barn overtog halvdelen af ejendommene.

Efter skatteyderens opfattelse ville overdragelsen omfatte så mange ejendomme, at disse i sig selv måtte anses for en selvstændig erhvervsvirksomhed, som kunne overdrages uden beskatning.

Skatterådet fandt imidlertid, at skatteyderen kun havde drevet én næringsvirksomhed omfattende alle 322 ejendomme, og at de 114 ejendomme, der ønskedes overdraget, derfor ikke kunne anses for en selvstændig virksomhed, der kunne overdrages med skattemæssig succession. Efter Skatterådets opfattelse svarede en overdragelse af de 114 ejendomme alene til et delvist salg af varelageret i handelsvirksomheden. Landsskatteretten nåede dog til et andet resultat.

Landsskatteretten lagde således vægt på, at de ejerlejligheder og garager, der skulle overdrages, lå på adresse og regnskabsmæssigt havde været håndteret som en selvstændig enhed. Ejendommene, som også udgjorde en ikke ubetydelig del af den samlede virksomhed, kunne derfor overdrages som en selvstændig næringsvirksomhed. Det var derimod ikke muligt for skatteyderen at overdrage 57 ejendomme til hvert af sine børn.

Skrevet af:



Peter Nordentoft

Partner, cand.jur.

41 77 47 65 · pn@roesgaard.dk