Nyt lovforslag om lagerbeskatning af ejendomme

16. august 2022

Et lovforslag, om lagerbeskatning af ejendomme, er sendt i høring. Vi ser på hovedindholdet af lovforslaget.

Skatteministeriet har i juli 2022 sendt et lovforslag, om lagerbeskatning af fast ejendom, i høring.

Lovforslaget skal bidrage til finansieringen af den såkaldte Arne-pension ved at sikre en løbende beskatning af værdiudsving på selskabers udlejningsejendomme.

De nye regler, som skal gælde fra årsskiftet, vil ramme selskaber mv., som målt på koncernniveau ejer udlejningsejendomme til en værdi af mere end 100 mio. kr.

Hovedpunkterne i det nye lovforslag er som følger:

- Lagerbeskatningen vil gælde aktieselskaber, anpartsselskaber og visse andre selskaber mv. omfattet af selskabsskatteloven.
- Reglerne vil kun gælde for udlejningsejendomme.
- Der fastsættes en bagatelgrænse for anvendelse af reglerne på 100 mio. kr. opgjort på koncernniveau. Koncernbegrebet er ikke begrænset til sambeskatningskredsen.

- Der skal fastsættes indgangsværdier (handelsværdier) for de ejendomme, der omfattes af reglerne, herunder ved en ændret anvendelse til udlejning.
- Retten til skattemæssige afskrivninger på lagerbeskattede ejendomme bortfalder.

Skattereglerne som de er i dag

Selskaber, der ejer fast ejendom, beskattes i dag af fortjeneste eller tab på ejendommene, når ejendommene afstås, og fortjenesten eller tabet dermed realiseres. Dette er med til at sikre, at skatten kan opgøres korrekt, og at selskaberne har likviditet til at betale skatten, som typisk kan tages fra salgssummen.

Realisationsbeskatningen betyder dog også, at selskaber løbende kan oparbejde en udskudt skat, svarende til den skat som skulle betales ved et salg af selskabets ejendomme. Ved salg af kapitalandelene i et selskab vil denne udskudte skat typisk indgå i værdiansættelsen af selskabet men vil ikke blive udløst.

Sammenlignet med et ejendomssalg opnås der dermed en udskydelse af beskatningstidspunktet ved selskabshandler.

Den nye lagerbeskatning

Med det nye lovforslag skal der fremover ske en løbende beskatning af værdien af selskabers udlejningsejendomme. Vedtages lovforslaget, skal selskaber altså hvert år beskattes med udgangspunkt i årets værdistigning eller -fald på ejendommene.

Omfattede selskaber mv.

De nye regler vil gælde for selskaber mv. omfattet af selskabsskatteloven – dvs. aktieselskaber, anpartsselskaber og andre selskaber mv. med begrænset hæftelse samt tilsvarende udenlandske selskaber. Fonde og foreninger omfattet af fondsbeskatningsloven og andelsbeskattede enheder vil ikke blive omfattet af lagerbeskatningen.

Andelsforeninger vil kun være omfattet, hvis de har erhvervsmæssig udlejning til andre end foreningens medlemmer.

Lagerbeskatningen vil kun gælde for selskaber og koncerner med større ejendomme eller ejendomsporteføljer. Lagerbeskatningen indtræder således kun, hvis handelsværdien af udlejningsejendommene overstiger 100 mio. kr. ved udløbet af indkomståret. Ved opgørelsen heraf medregnes værdien af ejendomme tilhørende koncernforbundne selskaber mv., dvs. selskaber mv. med samme ejerkreds eller ledelse. Bagatelgrænsen gælder dermed ikke kun inden for en sambeskatning men gælder også som en fælles beløbsgrænse for selskaber mv. kontrolleret af den samme familie, da man ved vurderingen af en aktionærs bestemmende indflydelse medregner aktier mv. ejet af nære familiemedlemmer.

Det er dermed ikke umiddelbart muligt at undgå lagerbeskatningen ved at gennemføre en

koncernintern omstrukturering eller et delvist generationsskifte.

Omfattede ejendomme

Reglerne vil kun omfatte udlejningsejendomme, dvs. ejendomme hvor mere end 50 % af etage- eller grundarealet udlejes i løbet af året. Reglerne omfatter derimod ikke ejendomme, der anvendes i selskabets egen drift til f.eks. lager, produktion, domicil eller landbrug. Lagerbeskatningen vil heller ikke gælde ejendomme, der udlejes til brug for sambeskattede selskaber.

Skattemæssige afskrivninger

Som konsekvens af den løbende lagerbeskatning vil der ikke længere kunne foretages skattemæssig afskrivning på lagerbeskattede ejendomme.

Slid og ælde og eventuelle værditab på bygninger og installationer forudsættes således at afspejle sig i den værdiansættelse, som lægges til grund for lagerbeskatningen, sådan at der på denne måde sikres adgang til fradrag for evt. værditab.

Beskatning og tabsfradrag

Den fortjeneste, der opgøres efter de nye regler, beskattes som selskabsindkomst efter de almindelige regler, dvs. med 22 %.

Tab kan fradrages, herunder i anden indkomst i selskabet eller inden for sambeskatningen. Der vil således ikke gælde nogen kildetabsbegrænsning, sådan som det gælder efter de nugældende regler, hvor tab på en ejendom som hovedregel kun kan fradrages i gevinster på andre ejendomme og ikke i anden indkomst.

Indgangsværdier og overgangsregler

Ændres anvendelse af en ejendom fra drift eller byggegrund/udviklingsejendom til udlejning, omfattes ejendommen af lagerbeskatning fra indkomstårets begyndelse. Beskatningen ændres derimod ikke, hvis en ejendom ændrer anvendelse fra udlejning til domicil-/driftsejendom. Omfattes en ejendom først én gang af lagerbeskatningen, gælder dette således helt frem til et ejerskifte.

Ved overgang til lagerbeskatningen skal der generelt fastsættes en indgangsværdi på de omfattede ejendomme svarende til deres handelsværdi på overgangstidspunktet. Denne indgangsværdi anvendes herefter som udgangspunkt for den fremadrettede lagerbeskatning. Desuden skal der, med udgangspunkt i indgangsværdien, ske beregning af den udskudte skat og genvundne afskrivninger efter de nugældende regler.

Overgangen til lagerbeskatningen udløser ikke i sig selv nogen beskatning som ved et salg. Beskatningen sker således først ved en senere afståelse af ejendommen. I forbindelse med lagerbeskatningen vil der dog ske modregning af den opgjorte urealiserede gevinst eller det urealiserede tab (en såkaldt realisationssaldo). Det sikrer bl.a., at der ikke sker beskatning af en gevinst i situationer, hvor der samlet set er konstateret et tab og omvendt.

Kravet om fastsættelse af indgangsværdier vil gøre det relevant for mange selskaber at overveje værdiansættelsen af deres udlejningsejendomme. Selskaber, der i årsregnskabet anvender et dagsværdiprincip for måling af investeringsejendomme, kan ved værdiansættelsen tage udgangspunkt i denne dagsværdi og de dertil knyttede noteoplysninger.

Selskaber, der ejer lagerbeskattede ejendomme, skal i alle tilfælde efter anmodning fra skattemyndighederne dokumentere de økonomiske omstændigheder, der ligger til grund for værdiansættelsen af selskabets ejendomme. Skattestyrelsen vil fastsætte de nærmere regler herom.

Ikrafttræden og praktiske konsekvenser

Vedtages lovforslaget, skal det ifølge udkastet træde i kraft den 1. januar 2023 og have virkning for indkomstår, der påbegyndes den 1. januar 2023 eller senere.

For selskaber med forskudt indkomstår vil reglerne dermed først få virkning i løbet af 2023.

Lovforslaget skønnes at medføre et årligt merprovenu til staten på 1,2 mia. kr. mod oprindeligt forudsat 850 mio. kr. og giver derfor umiddelbart en overfinansiering i forhold til det forudsatte og en ekstra byrde for ejendomsbranchen.

Hertil kommer at lagerbeskatningen af ejendomme vil give en række praktiske udfordringer, da det er langt sværere at værdiansætte ejendomme end f.eks. børsnoterede værdipapirer (som også lagerbeskattes), hvilket bl.a. viser sig ved skattemyndighedernes egne udfordringer med ejendomsvurderingerne for erhvervsejendomme, som nu er helt opgivet. En løbende lagerbeskatning vil dermed komme til at afhænge af et værdiskøn, som kan give anledning til mange skattesager og til yderligere administrative byrder.

Endelig vil både den løbende lagerbeskatning og den manglende afskrivningsret alt andet lige medføre en forringet likviditet og et ringere afkast på udlejningsejendomme, som i sig selv kan påvirke markedet og dermed værdiansættelsen af ejendommene, da lagerskatten ikke kan overvæltes på lejerne i boliglejemål.

Roesgaard hjælper gerne med spørgsmål om de nye regler og forberedelse til den nye virkelighed.