

Regeringens nye pensionsudspil: Lagerbeskatning af selskabers ejendomsavancer

Nyt udspil fra regeringen (Ny ret til tidlig pension) lægger blandt andet op til, at pensionsretten skal finansieres ved at indføre lagerbeskatning af selskabers ejendomsavancer med virkning fra 2023. Det er en helt ny form for beskatning, som kan have stor betydning for alle selskaber, som ejer udlejningsejendomme.



Formålet med lagerbeskatningen af selskabers ejendomsavancer

Formålet med indførelsen af lagerbeskatning af selskabers ejendomsavancer er at skaffe et provenu på ca. 850 mio. kr. til finansieringen af regeringens pensionsudspil. Desuden er formålet at ligestille beskatning af investering af fast ejendom med andre kapitalvirksomheder, som for eksempel investerer i aktier.

I dag beskattes avancen på en ejendom først på det tidspunkt, hvor ejendommen sælges. Lagerbeskatning af ejendomsavancer medfører derimod, at selskaber årligt skal opgøre værdistigning eller tab på alle deres ejendomme og herefter indberette værdistigningen eller værditabet i deres skattepligtige indkomst.

Hvem vil blive ramt af lagerbeskatningen af selskabers ejendomsavancer?

På nuværende tidspunkt er der stadig kun tale om et udspil, og det er derfor fortsat usikkert, hvilke ejendomme og hvilke typer virksomheder, der vil blive omfattet af ændringen til lagerbeskatning. Det er dog lagt til grund i regeringens udspil, at det er bolig- og erhvervsjendomme, som ejes af skattepligtige selskaber, og som anvendes til udlejning, der vil blive omfattet af lagerbeskatningen.

Det betyder, at værdistigningen af selskabers udlejningsejendomme fremadrettet årligt skal beskattes med 22 % (den almindelige selskabsskattesats). Selskaber som anvender deres ejendomme som led i egen erhvervsvirksomhed f.eks. kontordomicil eller en produktions- eller lagerbygning vil være fritaget for lagerbeskatning af ejendomme i henhold til regeringens udspil.

Fradragmuligheder og værdiansættelse?

Fradragmulighederne vil først blive fastlagt i forbindelse med udarbejdelse af lovforslaget. Dog tyder det på, at selskaber, som ejer udlejningsejendomme, der falder i værdi, vil kunne modregne værdifaldet i eventuelle værdistigninger.

Selskaber, som er omfattet af lagerbeskatningen, skal selv efter gældende regnskabsstandarder foretage en ansættelse af den aktuelle handelsværdi for hver enkelt ejendom og dermed også fastlægge, om der er tale om en værdistigning eller et tab.

Hvilke konsekvenser har lagerbeskatning af udlejningsejendomme?

Regeringen vil med udspillet gøre op med muligheden for at undgå beskatning af ejendomsavance ved at placere ejendomme i et datterselskab, da gevinster på datter-selskabsaktier er skattefrie. Såfremt regeringens plan gennemføres, vil det derfor kunne få store skattemæssige konsekvenser for selskaber, der ejer udlejningsejendomme.

Har ændringerne betydning for din virksomhed?

Vi har fokus på konsekvenserne af regeringens udspil, og vi følger de politiske forhandlinger og det lovforberedende arbejde meget tæt. Er du i tvivl, om det nye udspil vil have betydning for dig eller din virksomhed? Så er du meget velkommen til at kontakte partner Robert Mikelsons fra faggruppen Skat og Moms hos NJORD.



ROBERT MIKELSONS
ADVOKAT (H), PARTNER

(+45) 77 40 10 30
ROM@NJORDLAW.COM