

Lagerbeskatning af investeringsejendomme

Skatteministeriet har netop sendt et lovforslag om lagerbeskatning af selskabers ejendomsavancer i høring med frist 18. august 2022. Efter planen skal de nye regler træde i kraft allerede fra 1. januar 2023



baggrund og formål med lovforslaget

Lovforslaget om beskatning af investeringsejendomme er en følge af regeringens aftale om "ny ret til tidlig pension" også kaldet "Arne-pensionen", som blev indgået den 10. oktober 2020. Regeringens parter er blevet enige om, at en del af finansieringen af "Arne-pensionen" skal stamme fra lagerbeskatning af selskabers ejendomsavancer.

Det forventes, at indførelsen af beskatning af selskabers ejendomsavancer vil indkassere et provenu på ca. 850 mio. kr. til finansieringen af regeringens pensionsudspil og samtidig ligestille beskatning af investeringer i fast ejendom med andre kapitalvirksomheder, som eksempelvis investerer i aktier.

hvordan beskattes investeringsejendomme i fremtiden?

Indførelse af lagerbeskatning af selskabers ejendomsavancer vil medføre, at forskellen mellem ejendommens handelsværdi ved indkomstårets udløb og ejendommens handelsværdi ved indkomstårets begyndelse medregnes i den skattepligtige indkomst. Beskatningen vil således ikke længere først indtræde, når ejendommen sælges, og en eventuel gevinst realiseres. Samtidig afskaffes afskrivningsadgangen for de omhandlede ejendomme.

de omfattede selskaber

Lagerbeskatningen skal gælde for selskabsbeskattede selskaber (22%). Dette er bl.a. aktieselskaber, anpartsselskaber og andre selskaber, der har begrænset hæftelse. Fonde og foreninger er ikke omfattet.

For skattetransparente selskaber vil beskatning ske på ejerniveau.

Lagerbeskatningen foreslås alene at gælde fremadrettet, dog således at både nyligt erhvervede ejendomme og ejendomme, som det skattepligtige selskab allerede ejer, på det tidspunkt loven træder i kraft, bliver omfattet.

Herudover foreslås lagerbeskatningen betinget af, at selskabets portefølje af udlejningsejendomme overstiger en samlet handelsværdi på 100 mio. kr.

de omfattede ejendomme

Forslaget om lagerbeskatning omfatter alene udlejningsejendomme, der udlejes i overvejende omfang. Ifølge lovforslaget skal dette forstås som udlejning af mere end 50% af bygningens samlede etageareal eller mere end 50% af ejendommens samlede grundareal.

Ejendomme, som selskabet i overvejende grad anvender i egen drift, foreslås undtaget fra lagerbeskatning. Dette er f.eks. ejendomme, der af selskabet anvendes som domicil, til lager, produktion eller landbrug.

har de foreslåede regler betydning for din virksomhed?

Er du i tvivl om, hvorvidt dit selskab vil blive omfattet af de foreslåede regler, og/eller i hvilket omfang lagerbeskatningen vil få indflydelse på din virksomhed? Så er du velkommen til at kontakte advokat og partner Robert Mikelsons, som er leder af NJORDs team for Skat&Moms. Vi har nærlæst lovforslaget og står til rådighed, hvis du brug for rådgivning eller har spørgsmål til lovforslaget.



ROBERT MIKELSONS
ADVOKAT (H), PARTNER

(+45) 77 40 10 30

ROM@NJORDLAW.COM