

## En status på lagerbeskatning af fast ejendom

Det er snart lang tid siden, at det kom frem, at det planlægges at indføre lagerbeskatning på selskabers udlejnings- og investeringsejendomme, men hvad er status egentlig?

### Hvad er status?

Siden udspillet til "Ny ret til tidlig pension" blev fremsat, har det været småt med nyhederne omkring den forventede indførelse af lagerbeskatning på fast ejendom. Dette selvom reglerne forventes at påvirke en lang række selskaber og samtidig forventes indført allerede fra og med 1. januar 2023.

Der er således endnu ikke fremsat noget lovforslag i Folketinget eller udsendt et lovforslag i høring.

### Hvorfor skal der indføres lagerbeskatning?

Hensigten med indførelsen af lagerbeskatning på fast ejendom er at sikre, at det ikke er muligt for selskaber at afstå deres besiddelser af udlejnings- og investeringsejendomme skattefrit ved blot at sælge datterselskabet, hvori ejendommen er placeret.

### Hvad ved vi?

Der er endnu intet endeligt fastlagt, men ud fra skatteministerens udtalelser indgår nedenstående i Skatteministeriets overvejelser i forbindelse med udarbejdelsen af lovforslaget.

Hvorvidt det endelige lovforslag bliver herefter, er uvist. Vi tager derfor forbehold for lovforslagets endelige udformning.

### Hvilke typer virksomheder omfattes?

Skatteministeren har udtalt, at den endelige afgrænsning af, hvilke typer virksomheder der vil blive omfattet af lagerbeskatningen, først vil blive endeligt afklaret i forbindelse med det lovforberedende arbejde.

Det har dog været fremme, at loven kun skal omfatte danske og udenlandske selskaber og fonde -

der selskabsbeskattes i Danmark, og som besidder ejendomme for over 100 mio. kr. (handelsværdi).

Særligt grænsen på 100 mio. kr. er essentiel. Det er dog uvist, om grænsen bliver ændret i forbindelse med lovarbejdet.

Reglerne vil endvidere skulle gælde på koncernniveau. Det er dog uvist, hvorledes en koncern defineres, herunder særligt set i forhold til definitionen i selskabsskatteloven og kursgevinstloven.

### Hvordan skal handelsværdien opgøres?

Det er ifølge skatteministeren meningen, at ejendommene skal værdiansættes til handelsværdien med udgangspunkt i gældende regnskabsstandarder - og på baggrund heraf kan lagerbeskatningen opgøres årligt. Værdiansættelsen skal ske pr. ejendom.

Det vides ikke, hvorvidt der vil blive stillet krav til, hvilke personer, der kan foretage denne værdiansættelse, herunder principperne for fastsættelse af afkastprocenter mv. samt om oplysning om værdiansættelsesprincipperne, og om værdierne skal indarbejdes i oplysningsskemaet eller på anden vis fremlægges årligt overfor Skattestyrelsen.

Endvidere er det usikkert, hvordan det i praksis skal fungere, hvis der ikke sker indregning til dagsværdi i årsrapporten, samt hvordan en nyopført ejendom skal indregnes og måles.

### Skal der fastsættes indgangsværdier?

Ifølge udtalelse fra skatteministeren vil der skulle fastsættes indgangsværdier i forbindelse med indførelsen af loven. Mere vides ikke.

Det vil dog alt andet lige her være mest optimalt, at værdiansættelsen sker til den højst mulige værdi, da fremtidige avancer så vil blive minimeret. Det er dog uvist, hvorledes samspillet bliver til den nuværende ejendomsavancebeskatningslov, da det må anses som usandsynligt, at en urealiseret værdistigning frem til primo 2023 kan være skattefri - herunder om denne kan udskydes, til ejendommen sælges, eller om avancen frem til primo 2023 skal beskattes på anden vis.

### *Hvordan beskattes avancer/tab?*

Avancer vil være skattepligtige som selskabsindkomst (22 %), og tab vil være fradragsberettiget og vil kunne modregnes i andre skattepligtige indtægter.

De almindelige underskudsbegrænsningsregler mv. vil fortsat være gældende.

Hvordan urealiserede lagerbeskattede værdistigninger skal behandles, hvis ejendommen efterfølgende afstås med tab, er uvist. Der må dog forventes en form for carry-back-ordning.

Særligt samspillet med ejendomsavancebeskatningsloven er også uvist og rummer en del udfordringer.

### *Hvilke ejendomme omfattes?*

Kun ejendomme, som udlejes, vil blive omfattet af den nye lov. Domicilejendomme vil ikke blive omfattet.

### **Når vi ved mere**

Vi udkommer selvfølgelig med mere nyt, når et lovforslag kommer i høring. Endvidere vil vi deltage aktivt i selve høringsfasen.