

REVIFAXEN

NYHEDSBREV OM SKATTER OG AFGIFTER
Nummer 1391 af 9/10 2019

Lovforslag om skatteudskydelse ved salg af fast ejendom

Den forhenværende regering fremsatte tidligere på året et lovforslag om en sælgerpantebrevsmodel, der gav mulighed for skatteudskydelse af fortjeneste ved salg af fast ejendom. Lovforslaget var en del af finanslovsaftalen for 2019 med støtte fra Dansk Folkeparti. Lovforslaget bortfaldt, da Lars Løkke udskrev folketingsvalg.

Tre medlemmer fra partierne i den forhenværende regering har nu (delvist) genfremsat dette lovforslag med indledende bemærkninger om, at "Forslaget skal bidrage til at lette købers mulighed for at rejse den fornødne finansiering og dermed styrke mulighederne for generationsskifte".

Skatteudskydelse via en sælgerpantebrevsmodel (L 36)

Sælgerpantebrevsmodellen skal efter forslaget kunne anvendes af såvel af selskaber som personer.

Hvilke ejendomme er omfattet?

De foreslåede regler om udskudt beskatning:

- Kan vælges for fortjeneste, der vedrører den del af den afståede ejendom, som blev anvendt erhvervsmæssigt i overdragerens eller dennes samlevede ægtefælles erhvervsvirksomhed, og som anvendes erhvervsmæssigt i erhververens eller dennes samlevede ægtefælles erhvervsvirksomhed i den periode, som beskatningen vælges fordelt over.

Udlejning af fast ejendom anses ikke for erhvervsmæssig virksomhed. Dog anses udlejning til et selskab, hvori ejeren af den faste ejendom og dennes ægtefælle har bestemmende indflydelse for erhvervsmæssig virksomhed, når selskabet anvender ejendommen erhvervsmæssigt.

Reglerne gælder også for ejendomme beliggende inden for EU/EØS, på Færøerne eller Grønland, forudsat at ejeren er omfattet af fuld dansk skattepligt og skattemæssigt hjemmehørende i Danmark. Det er dog en betingelse, at det pågældende land, hvor ejendommen er beliggende, udveksler oplysninger med de danske skattemyndigheder efter en dobbeltbeskatningsoverenskomst mv.

Personer og selskaber, der er begrænset skattepligtige til Danmark af fast ejendom, kan også anvende pantebrevsmodellen. Afhængig af hjemland, skal der stilles passende sikkerhed for den udskudte skat.

Pantebrevsmodellen

Det foreslås at indføre en sælgerpantebrevsmodel, hvorefter sælgeren af en erhvervsjendom kan vælge at udskyde beskatningen af hele eller en del af en skattepligtig ejendomsavance. Den avance, der kan udskydes, kan maksimalt udgøre 10 % af ejendommens kontante afståelsessum, og det er en forudsætning, at der i forbindelse med handlen udstedes et sælgerpantebrev.

Sælgerpantebrevet skal udstedes med en kursværdi, der svarer til den ejendomsavance, der vælges udskudt, og have en løbetid, der svarer til den periode, som beskatningen vælges fordelt over, dog maksimalt 10 år. Den del af avancen, der udskydes med et sælgerpantebrev, skal beskattes med lige store årlige beløb fra og med året efter salgsåret og de følgende ni år. Afdrag på pantebrevets hovedstol må ikke forfalde hurtigere end med lige store årlige beløb.

De foreslåede regler om udskydelse af beskatning gælder ikke ejendomsoverdragelser, hvor køber og sælger er omfattet af ligningslovens § 2 (koncernforbundne/interesseforbundne parter). Overdragelse mellem to fysiske personer er som bekendt ikke omfattet af ligningslovens § 2.

Eksempel

En ejendom er afstået for kontant 30 mio. kr., og sælgers fortjeneste udgør 5 mio. kr. Der er udstedt et sælgerpantebrev med et pålydende på 3,75 mio. kr., som ved opgørelsen af fortjenesten er kursansat til kurs 80. Den del af fortjenesten, som kan udskydes, svarer til dels sælgerpantebrevets kursværdi, hvilket vil sige 3 mio. kr., dels 10 % af den kontante afståelsessum, hvilket ligeledes vil sige 3 mio. kr. Beskatningen af 3 mio. kr. kan dermed udskydes, mens 2 mio. kr. af avancen skal beskattes i salgsåret.

Sælgerpantebrevet afdrages over 10 år med 375.000 kr. årligt. Ved hvert årlige afdrag på 375.000 kr. skal 20 % af afdraget (75.000 kr.) som hidtil beskattes som kursgevinst hos sælger efter reglerne i kursgevinstloven. Endvidere skal sælgeren beskattes af 300.000 kr. årligt som udskudt fortjeneste.

Fremrykning af den udskudte beskatning

Den udskudte fortjeneste kommer som hovedregel til beskatning på et tidligere tidspunkt, nemlig ved:

- Hel eller delvis afståelse af ejendommen
- Hel eller delvis ændret anvendelse af ejendommen – den del, der ikke længere er erhvervsmæssigt anvendt
- Hel eller delvis afståelse eller indfrielse af sælgerpantebrevet
- Sælgers død
- Ophør af fuld dansk skattepligt og domicilskift, hvor personen efter en dobbeltbeskatningsoverenskomst bliver skattemæssigt hjemmehørende i udlandet.

Ad afståelse

Ved købers videresalg/afståelse af ejendommen inden den udskudte ejendomsavance er beskattet, skal den resterende avance beskattes hos den oprindelige sælger. Dette gælder dog ikke, når der er tale om afståelse/overdragelse med succession til en samlevende ægtefælle samt overdragelse som led i bodeling ved separation eller skilsmisse.

Ad ændret anvendelse

Hvis køber på et tidspunkt eksempelvis vælger at udleje en del af ejendommen, inden den udskudte ejendomsavance er beskattet, skal en forholdsmæssig andel af den resterende avance beskattes hos den oprindelige sælger.

Ad afståelse eller indfrielse af sælgerpantebrev

Ved hel eller delvis afståelse eller ekstraordinær indfrielse af sælgerpantebrevet skal der ligeledes ske hel eller delvis beskatning af den resterende del af den udskudte ejendomsavance. Overdragelse af sælgerpantebrevet med succession til en samlevende ægtefælle samt overdragelse som led i bodeling ved separation eller skilsmisse udløser dog ikke beskatning.

Ad sælgers død

Ved sælger død inden den udskudte ejendomsavance er beskattet, skal den resterende avance beskattes. Dette gælder dog ikke, når en efterlevende ægtefælle overtager ejendommen henholdsvis sælgerpantebrevet ved hensiddet i uskiftet bo eller ved udlodning af ejendommen eller sælgerpantebrevet med succession i forbindelse med skifte.

Ad skattepligtsophør

Ved ophør af fuld dansk skattepligt eller skift af skattemæssigt domicil forfalder den resterende avance til beskatning. Der kan dog opnås henstand med betaling af skatten ved flytningen inden for EU/EØS, Færøerne eller Grønland. Henstandsbeløbet skal forrentes med Nationalbankens diskonto med tillæg af 1 %, dog minimum en forrentning på 3 %.

Personer skal afdrage henstandsbeløbet i de resterende år af den periode, hvor beskatningen er valgt fordelt over. Selskaber skal afdrage henstandsbeløbet over de første 5 indkomstår efter skattepligtsophøret med 1/5 af det henstandsbeløb, der udgjorde henstandssaldoen ved saldoens etablering.

Med venlig hilsen

Skatteafdelingen
REVITAX A/S

Ewaldsgade 5
2200 København N
Telefon 3391 2201
Telefax 3391 3801