

Pengetankreglen, hvornår er ejendomme passiv kapitalanbringelse?

Landsskatteretten har i en afgørelse fra 15. december 2023, j.nr. 18-0015705, truffet afgørelse om, hvorvidt en række nyopførte ejendomme og én gennemrenoveret ejendom var passiv- eller aktiv kapitalanbringelse i relation til succession efter aktieavancebeskatningsloven

Sagen angik pengetankreglen i forbindelse med et generationsskifte af en koncern, der arbejdede med projektudvikling, og helt specifikt om de fem ejendomme, der var udlejet på gaveoverdragelsestidspunktet, skulle anses for passiv kapitalanbringelse.

Fire af de fem ejendomme var opført af selskaber i koncernen og havde været udlejet i varierende perioder, mens den femte ejendom var et gennemrenoveret sommerhus.

Klageren fik i sagen medhold i, at fire af de fem ejendomme ikke skulle henføres til passiv kapitalanbringelse.

Landsskatteretten slog indledningsvist fast, at efter lovændringen i 2017 af aktieavancebeskatningsloven er det herefter investerings- og ikke aktivets - karakter, der er afgørende, jf. også Højesterets dom i SKM2023.168.HR.

Landsskatteretten forholdt sig herefter til koncernselskabernes faktiske hovedaktivitet på gaveoverdragelsestidspunktet, hvori indgik opførelse af ejendomme til videresalg og udlejning. På baggrund heraf fandt Landsskatteretten, at selskaberne som udgangspunkt ikke kunne blive undtaget fra reglerne om passiv kapitalanbringelse. Landsskatteretten fandt dog, at virksomhedens aktivitet generelt havde en sådan karakter, at den kunne sidestilles med et typehusfirma.

Det er herefter ikke så overraskende, at Landsskatteretten lagde til grund, at de nyopførte ejendomme alle var opført med henblik på salg, og at det herefter måtte bero på en konkret vurdering for hver enkelt ejendom, om udlejningen kunne anses for midlertidig.

Landsskatteretten nåede frem til, at tre af de fire nyopførte ejendomme ikke havde ændret status, uanset de havde været udlejet, idet Landsskatteretten altså lagde til grund, at ejendommene var opført med henblik på salg og havde været til salg, også i de perioder hvor ejendommene var udlejet. Dette uanset den periode, hvor flere af ejendommene havde været udlejet, strakte sig over mere end 4 år.

Den fjerde nyopførte ejendom, som ikke var blevet solgt, blev derimod anset for at være overgået til passiv kapitalanbringelse, idet Landsskatteretten, henset til længden af udlejningen, og at ejendommen fortsat var udlejet, fandt, at udlejningen ikke kunne anses for midlertidig.

Den femte ejendom, som var det gennemrenoverede sommerhus, blev også henført til den aktive del af virksomheden. Sommerhuset blev sat til salg umiddelbart efter, at ombygningen var færdig og havde været til salg i hele perioden, også den periode hvor sommerhuset havde været udlejet. Udlejningen startede først to år efter, at ombygningen var afsluttet.

Landsskatteretten skelnede således ikke mellem de nyopførte ejendomme og det gennemrenoverede sommerhus, da begge typer af ejendomme blev vurderet på samme vis.

Kommentarer

Landsskatterettens afgørelse er den første afgørelse fra Landsskatteretten, hvor Landsskatteretten forholder sig helt konkret til projektejendomme i forlængelse af lovændringen af aktieavancebeskatningsloven fra 2017 og Højesterets dom gengivet i SKM 2023.168. H.

Landsskatteretten slår fast, at der med lovændringen i 2017 og Højesterets dom er sket et paradigmeskifte fra karakteren af aktivet til karakteren af investeringen. Dette er i overensstemmelse med Skatterådets afgørelse gengivet i SKM 2023.288, hvor en aktiepost blev anset som et driftsaktiv, idet den havde tilknytning til

selskabets egen aktivitet, samt Højesterets dom og er således ikke så overraskende.

Landsskatteretten forholder sig herefter til karakteren af aktiviteten af virksomheden, samt hvorvidt de enkelte ejendomme var opført med henblik på videresalg. Præmisserne gør os således lidt klogere i forhold til, hvornår Landsskatteretten anser udlejning for midlertidig, og hvad der skal til, før et aktiv skifter karakter.

Landsskatteretten henviser endvidere flere gange i præmisserne til, at det følger af forarbejderne til aktieavancebeskatningsloven, at et typehusfirmas midlertidige udlejning af nyopførte boliger ikke anses for passiv kapitalanbringelse. Dette er særligt interessant, da Landsskatteretten dog ikke i sin afgørelse skelnede mellem de 4 nyopførte ejendomme og sommerhuset, som var en eksisterende ejendom, der var købt og gennemrenoveret.

Problemstillingen med eksisterende ejendomme er særlig relevant i de tilfælde, hvor en projektudvikler køber ældre - udlejede - ejendomme med henblik på projektudvikling og efterfølgende salg.

I de tilfælde bliver omdrejningspunktet, hvorvidt, hvornår og under hvilke forudsætninger sådanne ejendomme skifter karakter "den anden vej", altså hvor de går fra at indgå i den passive kapitalanbringelse til den aktive virksomhed.

Der er flere principielle sager på vej igennem det administrative system, der forventeligt bliver afgjort i foråret, så vi forhåbentlig bliver klogere på dette område også.