

  
**Skatteministeriet**

18. januar 2016  
J.nr. 15-3290282

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 161 af 21. januar 2016 (alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Pelle Dragsted (EL).

Karsten Lauritzen

/ Lise Bo Nielsen



## Spørgsmål

Ministeren bedes kommentere de oplysninger, der fremkom i artiklen ”Skatteekspert: »Det er jo skattevæsnets penge, som investorerne har rentefrit til rådighed «” bragt i Jyllands-Posten den 10. december angående muligheder for, at ejendomsjere kan udskyde eller helt undgå beskatning af værdistigninger på erhvervsjendomme. Endvidere bedes ministeren svare på følgende:

- Er det rimeligt, at der kan afskrives på ejendomme, der ikke nedslides, men derimod stiger i værdi?
- Er det rimeligt, at reglerne om beskatning af avancer ved salg kan omgås ved at lægge ejendommen ind i et aktieselskab?
- Kan det bekræftes, at staten i relation til ovenstående mistede milliarder i udskudt skat som følge af finanskrisen?

## Svar

Selskaber m.v., der er skattepligtige i Danmark, skal som udgangspunkt ikke medregne gevinst eller tab ved afståelse af datterselskabsaktier, det vil sige aktier, som ejes af et selskab, der ejer mindst 10 pct. af aktiekapitalen i datterselskabet. For aktionærer - selskaber såvel som personer - der ikke er skattepligtige til Danmark, gælder, at tab og gevinst ved afståelse af aktier i danske selskaber m.v. ikke beskattes i Danmark uanset ejerandelen.

Reglerne gælder, uanset hvilken aktivitet der indgår i selskabet. Det skal i den forbindelse bemærkes, at ved salg af aktier i et datterselskab, der fx driver ejendomsudlejning, er der netop tale om salg af aktier og ikke et salg af selve ejendommen. Det indebærer også, at eventuelt afskrivningsgrundlag for ejendommens bygninger ikke påvirkes af, at der sker hel eller delvis udskiftning af ejerkredsen i det selskab, som ejer ejendommen. Afskrivningsprofilen fortsætter således uforandret, og der sker ikke beskatning af eventuelle gevundne afskrivninger m.v. Erhververen af aktierne i selskabet, der ejer ejendommen, får således hverken adgang til højere afskrivninger eller afskrivninger i en længere periode via sin investering, da muligheden for afskrivninger er uforandrede.

Adgangen til at afskrive skattemæssigt på erhvervmæssigt benyttede bygninger afhænger af bygningens anvendelse. Afskrivningsreglerne for bygninger og installationer er gennem en lang årrække gjort enklere, blandt andet for at lette de erhvervsdrivendes administrative byrder.

Udgangspunktet er således i dag, at medmindre bygningen positivt er undtaget fra afskrivning efter afskrivningsloven, så kan anskaffessummen for erhvervmæssige bygninger afskrives med indtil 4 pct. årligt. Det er den overordnede antagelse, at de bygninger der anvendes til et afskrivningsberettiget formål er udsat for en fysisk forringelse, som overstiger, hvad der kan opretholdes med en normal vedligeholdelse. Reglerne er enkle og skematiske. Det indebærer også, at selvom nogle bygninger udsættes for større fysisk forringelse end andre, sker der afskrivning efter samme sats. Modsætningsvis vil nogle bygninger kunne afskrives, udover hvad den konkrete fysiske forringelse tilsiger. Reglernes udformning er således et kompromis mellem flere forskellige hensyn.

Adgangen til at afskrive på bygninger, der anvendes til butikformål, er således uafhængig af, hvilken type butik bygningen rummer, hvor bygningen er beliggende, og om ejendommen som helhed stiger eller falder i værdi som følge af konjunkturerne.

Det er min opfattelse, at afskrivningsreglerne for bygninger grundlæggende er fornuftige, og at de afspejler de administrative, investeringsmæssige og provenumæssige hensyn, som gør sig gældende. Jeg mener også, at det grundlæggende er fornuftigt, at selskaber m.v. skattefrit kan afstå datterselskabsaktier uden hensyntagen til hvilken aktivitet, som drives i datterselskabet. Det er en enkel og fornuftig regel. I øvrigt betales der løbende ejendoms-skatte for ejendomme i Danmark, det gælder også for butiksejendomme.

Jeg mener derfor ikke, at der, isoleret set, er grundlag for at ændre på afskrivningsreglerne for butiksejendomme eller reglerne for salg af aktier i selskaber, der ejer butiksejendomme. Men som jeg også har tilkendegivet tidligere, er jeg indstillet på at undersøge reglerne nærmere og evt. på grundlag heraf tage en drøftelse med Folketingets partier, hvis det viser sig, at reglerne er skruet sammen på en ufornuftig måde.

For så vidt angår spørgsmålet, om staten mistede milliarder i udskudt skat som følge af finanskrisen, kan det bemærkes, at udskudt skat kun er udtryk for den skat, som potentielt ville blive udløst, hvis fx ejendommen var blevet solgt til den aktuelle handelsværdi. Den udskudte skat er således ikke et endeligt opgjort skyldigt skattebeløb. Da beskatning af fast ejendom først indtræder på det tidspunkt, hvor ejendommen afstås, vil den konkrete skattebetaling afhænge af ejendommens handelsværdi på salgstidspunktet.