

**Fra:** Stefan Baundal <[sb@nordkyst-revision.dk](mailto:sb@nordkyst-revision.dk)>

**Dato:** 1. juli 2021 kl. 10.27.32 CEST

**Til:** Kim Valentin <[Kim.Valentin@ft.dk](mailto:Kim.Valentin@ft.dk)>

**Emne:** SV: Medvirken i kandidat speciale

Hej Kim

Tak for en god samtale i går, som gav noget god information til mit speciale.

Jeg synes det er interessant at kigge nærmere på fordelene og ulemperne ved at forbedre en nuværende ejendom under de nugældende skatteregler i forhold til den kommende lagerbeskatning.

Under de nuværende regler er der mulighed for at straksfradrage forbedringer/vedligeholdelse med op til 5 pct. af afskrivningsgrundlaget. Hvilket medfører et fradrag i den skattepligtige indkomst (et skatteaktiv), der kan mindske selskabets likviditetstræk i forhold til indbetaling af selskabsskat. Et eksempel herpå er opstillet nedenfor:

Forbedringer (under 5 pct.)	1.000.000
Skattepligtig indkomst før straksfradrag	10.000.000
Straksfradrag på forbedringer	<u>-1.000.000</u>
Skattepligtig indkomst efter straksfradrag	9.000.000
Skat af årets resultat før fradrag	2.200.000
Skat af årets resultat efter fradrag	<u>1.980.000</u>
Mindsket likviditetstræk grundet fradrag	220.000

Likviditetstrækket på forbedringer vil netto være  $1.000.000 - 220.000 = \text{kr. } 780.000$ , hvilket medfører et incitament for at foretage forbedringer på eksisterende ejendomme.

Der lægges op til at afskrivningsmuligheden udgår i forbindelse med indførelse af lagerbeskatning på ejendomme, som følge heraf vil straksfradraget på forbedringer selvfølgelig også udgå. Dette vil som udgangspunkt medføre et forøget likviditetstræk på den enkelte forbedring, hvilket er skitseret ved nedenstående eksempel.

Forbedringer	1.000.000
Skattepligtig indkomst før forbedring	10.000.000
Værdistigning grundet forbedring	<u>1.000.000</u>
Skattepligtig indkomst efter forbedring	11.000.000
Skat af årets resultat før forbedring	2.200.000
Skat af årets resultat efter forbedring	<u>2.420.000</u>
Forøget likviditetstræk grundet forbedring	220.000

Likviditetstrækket på forbedringer vil netto være  $1.000.000 + 220.000 = \text{kr. } 1.220.000$ , hvilket måske vil medføre en tilbageholdenhed omkring foretagelse af forbedringer på eksisterende ejendomme. Da de budgetterede omkostninger vedrørende forbedringer reelt skal tillægges selskabsskatten.

Har du mulighed for at kommentere på ovenstående påstand eller gå videre med det? Er der taget stilling til denne følgevirkning ved ændring af skatteprincippet fra realisation til lager?

På forhånd tak for hjælpen

Med venlig hilsen



Stefan Baundal  
Revisor HD (R)  
[sb@nordkyst-revision.dk](mailto:sb@nordkyst-revision.dk)  
[www.nordkyst-revision.dk](http://www.nordkyst-revision.dk)

NB: I forbindelse med persondataloven kan eventuelle vedhæftede filer være krypterede (vises med secure). Hvis den vedhæftede fil er krypteret kan den normalt åbnes med cpr. nr.