



## Skatteministeriet

3. december 2020

J.nr. 2020 - 7477

Kontor:  
Selskab, aktionær og  
erhverv [SAE]

Initialer:  
HLo/RIG/KLN1

### Samrådsspørgsmål K, L og M

- Tale til besvarelse af spørgsmål K, L og M den 3. december 2020.

#### *Spørgsmål K*

Vil ministeren redegøre for, hvordan den forslåede lagerbeskatning af selskabers ejendomsavancer skal udformes?

#### *Spørgsmål L*

Hvordan forestiller ministeren sig, at en årlig vurdering af selskabernes ejendomme skal blive retvisende, når selv Skatteforvaltningen har svært ved at vurdere erhvervsejendommens værdi, og hvordan vil ministeren sikre en fyldestgørende kontrol?

#### *Spørgsmål M*

Mener ministeren, at det i lyset af corona-pandemiens påvirkning på erhvervslivet er et hensigtsmæssigt tidspunkt at indføre beskatning, der vil medføre likviditetsdræn, når virksomheder, der udlejer ejendomme, må betale via driftsmidler?



### *Indledning*

Jeg vil først og fremmest gerne sige tak for spørgsmålene fra fru Louise Schack Elholm (V).

Dette forslag er et vigtigt element i finansieringen af aftalen om en ny ret til tidlig pension. Med forslaget lukkes en skattefinte, som bl.a. udenlandske kapitalfonde har anvendt flittigt. Med forslaget skal de store ejendomsselskabers ejendomsavancer lagerbeskattes, på samme måde som det allerede i dag er tilfældet for pensionselskaberne.

Det skal dog indledningsvis siges, at en række forhold endnu ikke er fastlagt. Det er også en del af baggrunden for, at lovforslaget først skal have virkning fra indkomståret 2023.

### *Svar på spørgsmål K*

I forhold til spørgsmål K vil jeg indlede med baggrunden for forslaget. Forslaget er som bekendt et finansieringselement i Aftalen om en *ny ret til tidlig pension*, som regeringen har indgået sammen med SF, EL og DF.

Aftalen betyder, at de, der har slidt og slæbt længst på arbejdsmarkedet, nu får mulighed for at stoppe med at arbejde før de er slidt helt ned til sokkeholderne. En ny ret til tidlig pension skal give danskere med et langt arbejdsliv bag sig mulighed for at trække sig værdigt tilbage fra arbejdsmarkedet.

Med den ny ret til tidlig pension sikrer vi et langt mere retfærdigt og værdigt pensionssystem. Med aftalen genopretter vi det håndslag, der blev givet med velfærdsaftalen i 2006. Pensionsalderen skal følge levetiden, men der skal være en mulighed for tidlig pension til de, der har slidt og slæbt længst. Det vil jeg gerne benytte lejligheden til at takke partierne bag aftalen for.

Aftalen skal naturligvis finansieres krone for krone. Jeg mener, vi har fundet en rimelig og afbalanceret finansiering. Og hvorfor er valget så bl.a. faldet på de store ejendomsselskaber som dem, der skal bidrage til finansieringen?

Baggrunden er, at ejendomsselskaberne i vidt omfang i dag helt kan undgå at betale skat af fortjenesten på deres ejendomme via selskabsretlige konstruktioner. Det har både danske og udenlandske ejendomsselskaber og internationale kapitalfonde nydt godt af i en lang årrække.

Selskaberne anvender ofte den fremgangsmåde, at det ikke er selve ejendommen, der handles. I stedet ”pakkes” ejendommen ind i et separat datterselskab. Når ejendommen skal afhændes, sker det indirekte ved at sælge aktierne i det underliggende datterselskab, der ejer ejendommen.

Da avancer på såkaldte datterselskabsaktier er skattefri, kan beskatningen helt undgås ved at sælge aktierne i datterselskabet og dermed trække den skattefri gevinst ud af landet.

Jeg er sikker på, at de færreste partier i Folketinget finder denne fremgangsmåde rimelig. Ejendomsselskaberne bør naturligvis betale skat af deres fortjenester på samme måde som alle andre. Den foreslåede lagerbeskatning af selskabers ejendomme vil netop gøre op med denne helt urimelige skattefinte på det danske ejendomsmarked.

Selve forslaget omkring lagerbeskatning af selskabers ejendomsavancer går ud på, at beskatningen ændres fra en realisationsbeskatning, hvor beskatningen indtræder ved ejendommens salg, til en lagerbeskatning, hvor selskabet beskattes løbende hvert år af ejendommens værdistigninger og -fald.

Den foreslåede lagerbeskatningsmodel vil lukke effektivt for den ofte benyttede skattefinte. Modellen vil sikre beskatning i Danmark, selv om ejendommen ejes af et udenlandsk selskab.

Forslaget om lagerbeskatning vil ikke omfatte pensionselskaber. De beskattes allerede i dag efter lagerprincippet. Endvidere vil andelsboligforeninger blive friholdt. Ejendomme, der anvendes til landbrug, produktion og lager, vil således ikke blive omfattet af lagerbeskatningen. Vi indfører desuden en beløbsgrænse, så ejendomsporteføljer på mindre end 100 mio. kr. ikke omfattes af lagerbeskatningen.

Skatteministeriet skønner, at helt op til 75 pct. af de danske selskaber, der ejer ejendomme, ikke vil blive omfattet af lagerbeskatningen. Det

vil sige at beskatningen primært vil ramme de store ejendomsselskaber.

### *Svar på spørgsmål L*

spørgsmål L omhandler, hvordan tvister mellem selskaberne og skattemyndighederne om ansættelse af handelsværdien påtænkes håndteret.

Det er tanken, at selskaberne selv skal opgøre værdien af deres ejendomme. Og at skattemyndighederne som et led i den løbende kontrol skal efterprøve denne værdiansættelse.

Det svarer til den måde, pensionselskaber allerede i dag opgør handelsværdien af deres ejendomme til brug for opgørelsen af pensionsafkastskatten. Også disse opgørelser kontrolleres af skattemyndighederne.

Ejerne af ejendommene må være de bedste til at vide, hvad deres ejendomme er værd. Ikke mindst når det drejer sig om udlejningsejendomme, hvor værdiansættelsen kan tage udgangspunkt i de forventede lejeindtægter.

Mange af de ejendomsselskaber, som vil blive omfattet, fastsætter allerede i dag handelsværdien af alle deres investeringsejendomme til brug for regnskabsaflæggelsen. Denne regnskabsmæssige værdi vil normalt kunne lægges direkte til grund til brug for lagerbeskatningen.

Kontrollen vil skulle tilrettelægges og indgå på linje med skattemyndighedernes kontrol af selskabers skatteansættelser.

#### *Svar på spørgsmål M*

For så vidt angår spørgsmål M tror jeg ikke, at nogen er i tvivl om, at regeringen er fuldt ud bekendt med de store problemer, som samfundet som helhed og dansk erhvervsliv i særdeleshed er udsat for som følge af corona-pandemien.

Vi har sammen med et bredt flertal i Folketinget gennemført historisk store hjælpepakker til erhvervslivet. Og regeringen har selvfølgelig fokus på behovet for at understøtte økonomien i denne svære tid.

Vi har blandt andet afsat mere end 2,5 mia. kr. til en midlertidig forhøjelse af virksomhedernes fradrag for udgifter til forskning og udvikling

og 10 mia. kr. til en rekapitaliseringsfond, der vil holde hånden under nødlidende virksomheder. Hertil kommer de milliarder af kroner, vi har afsat til for eksempel lønkomensation og komensation for faste udgifter og mistet omsætning.

Det er imidlertid også vigtigt, at vi sikrer en ret til tidlig pension til de, der er startet tidligt på arbejdsmarkedet – og som ofte har haft job, der er fysisk hårde, som sætter sig i ryg, knæ og skuldre. Så netop disse personer også får mulighed for at få flere år på pension.

Jeg finder det rimeligt og helt på sin plads, at finansieringen af denne *nye ret til tidlig pension* blandt andet tilvejebringes fra selskaber, der i dag kan anvende en særlig skattefinte til helt at undgå at betale skat af deres ejendomsavancer. Men selvfølgelig først fra 2023, når økonomien igen er på fode.

Tak for ordet.