



Skatteministeriet

20. januar 2021
J.nr. 2020 - 7477

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes endeligt svar på spørgsmål nr. 169 af 10. december 2020 (alm. del).
Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Kim Valentin (V).

Morten Bødskov

/ Lise Bo Nielsen



Spørgsmål

Vil ministeren oplyse, hvilken samlet avancebeskatning og skat heraf der vil ske i følgende eksempel: 1) Et selskab, der ikke indgår i en koncern, ejer én udlejningsejendom med en værdi på 150 mio. kr. den 1. januar 2023, og værdien svarer til den skattemæssige anskaffelsesværdi. Selskabet har ingen andre aktiver eller aktiviteter. 2) I 2023 stiger ejendomsværdien med 10 pct., der modsvares af et værdi fald på 10 pct. i 2024, og hvor ejendommen sælges til 150 mio. kr. den 1. januar 2025, dvs. uden fortjeneste. Herefter likvideres selskabet. Selskabets driftsresultater ligger tæt på 0 både i 2023 og 2024, således at der kan ses bort fra skat af driften. 3) Samme scenarie som i eksempel 2, men ejendommens værdi falder med 10 pct. i 2023 og stiger med 10 pct. i 2024, og ejendommen således uændret sælges uden fortjeneste til 150 mio. kr. d. 1. januar 2025, og hvor der tages højde for den begrænsede adgang til at anvende fremførte skattemæssige underskud.

Svar

Det kan indledningsvis oplyses, at den endelige model for lagerbeskatningen af selskabers ejendomsavancer, herunder de nærmere regler om fremførsel af tab på ejendomme, først vil blive udformet som en del af det lovforberedende arbejde. Den foreslåede lagerbeskatning af ejendomsselskaber skal således først have virkning fra 2023.

Nedenfor er angivet to scenarier med udgangspunkt i de forudsætninger, der er opstillet i eksempel 1 i spørgsmålet. Dvs. at der er tale om et selskab, der ejer en udlejningsejendom med en værdi på 150 mio. kr. primo 2023, og det forudsættes, at der indføres lagerbeskatning fra 2023.

Scenarie 1: Værdistigning i 2023 og værdifald i 2024

I det første scenarie stiger ejendommens værdi i 2023 med 15 mio. kr. fra 150 mio. kr. primo til 165 mio. kr. ultimo. Der vil således i 2023 være en skattepligtig indkomst for selskabet på 15 mio. kr. svarende til en beskatning på 3,3 mio. kr. ved en selskabsskattesats på 22 pct.

I 2024 falder ejendommens værdi med 15 mio. kr. Der vil således i 2024 være et fradragsberettiget tab på 15 mio. kr. Tabet vil kunne udnyttes til fradrag i anden indkomst. Da selskabets indkomst i øvrigt udgør 0 kr., vil tabet i stedet kunne fremføres til efterfølgende år. Ejendommen sælges primo 2025 til en værdi på 150 mio. kr. Da dette svarer til værdien ultimo 2024, vil salget ikke udløse en skattepligtig indkomst.

I eksemplet vil der således sammenlagt være betalt en lagerskat på 3,3 mio. kr. Som følge af faldet i ejendommens værdi i 2024 har et selskabet et skattemæssigt underskud på 15 mio. kr. Underskuddet bortfalder, hvis selskabet likvideres.

Tabel 1. Værdistigning i 2023 og værdifald i 2024

mio. kr.	2022	2023	2024	Total skat
Ejendomsværdi (ultimo)	150	165	150	
Værdistigning		15	-15	
Lagerskat (22 pct.)		3,3	0	3,3

Kilde: Skatteministeriet

Scenario 2: Værdifald i 2023 og værdistigning i 2024

I det andet scenario falder ejendommens værdi i 2023 med 15 mio. kr. fra 150 mio. kr. primo til 135 mio. kr. ultimo. Dette resulterer i et tab på 15 mio. kr. I år 2024 stiger ejendommen med 15 mio. kr. Det indebærer umiddelbart en skattepligtig indkomst på 15 mio. kr. før udnyttelse af fremført underskud.

Udnyttelsen af selskabets fremførte underskud på 15 mio. kr. fra 2023 begrænses imidlertid af underskudsbegrænsningsreglerne, der indebærer, at et selskabs underskud maksimalt kan fradrages i 60 pct. af den del af årets skattepligtige indkomst, der overstiger et grundbeløbet på ca. 8,8 mio. kr. (2021-niveau). Det forudsættes forsimpelende, at grundbeløbet ligeledes udgør 8,8 mio. kr. i 2024.

I det konkrete eksempel vil underskudsbegrænsningsreglen indebære, at alene en andel på ca. 12,5 mio. kr. af det fremførte underskud kan udnyttes til modregning i 2024. Der vil således være en nettogevinst til beskatning på ca. 2,5 mio. kr. for 2024 efter underskudsmodregning, hvilket vil udløse en skat på ca. 0,5 mio. kr.

Tabel 2. Fald i ejendomsværdi 2023 og stigning i 2024

mio. kr.	2022	2023	2024	Total skat
Ejendomsværdi (ultimo)	150,0	135,0	150,0	
Værdistigning		-15,0	15,0	
Fremførbart tab		-15,0		
Andel af fremført tab, der kan udnyttes			-12,5	
Gevinst efter tab		0,0	2,5	
Lagerskat (22 pct.)		0,0	0,5	0,5

Kilde: Skatteministeriet