



## Skatteministeriet

4. november 2020  
J.nr. 2020 - 8924

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 25 af 16. oktober 2020 (alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Kim Valentin (V).

Morten Bødskov

/ Lise Bo Nielsen



## Spørgsmål

Vil ministeren kommentere henvendelserne af 12. og 14. oktober 2020 fra KPMG Acor Tax vedrørende lagerbeskatning af ejendomme, jf. SAU alm. del – bilag 9 og 14?

## Svar

I de to henvendelser spørges til forslaget om at indføre lagerbeskatning af selskabers ejendomsavancer. Forslaget indgår som en del af finansieringen af Aftale om en ny ret til tidlig pension mellem regeringen (Socialdemokratiet), Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti og Enhedslisten, som blev indgået den 10. oktober 2020. Forslaget skal bl.a. ses på baggrund af, at selskaber i dag kan undgå beskatningen af ejendomsavancer ved at placere ejendommen i et datterselskab og sælge datterselskabet i stedet for selve ejendommen. Salg af datterselskabsaktier kan således ske skattefrit.

Indledningsvis bemærkes, at der er tale om en hel ny beskatning, og det fremgår da også af den indgåede aftale, at den endelige model for den løbende lagerbeskatning af selskabers ejendomsavancer skal fastlægges i forbindelse med det lovforberedende arbejde, og at forslaget først forventes at træde i kraft fra 2023. I forbindelse med det kommende lovforberedende arbejde vil der således skulle tages stilling til en lang række spørgsmål i forbindelse med den konkrete udmøntning af initiativet. Det er i den forbindelse hensigten, at den kommende lovgivning skal udformes, således at den ikke er i strid med de dobbeltbeskatningsaftaler, Danmark har indgået, og at lovforslaget vil blive udmøntet inden for statsstøttereglerne rammer.

I henvendelsen af 12. oktober 2020 (bilag 9) spørges særligt om forslaget set i relation til de af Danmark indgåede dobbeltbeskatningsaftaler.

Det fremgår af Danmarks dobbeltbeskatningsaftaler med andre lande, at Danmark har ret til at beskatte fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, der er beliggende i Danmark. Dette er i overensstemmelse med det generelle princip i OECD's modeloverenskomst.

I kommentarerne til OECD's modeloverenskomst, som Danmarks dobbeltbeskatningsaftaler generelt bygger på, anføres det i kommentar nr. 7-9 til artikel 13, at værdistigning, der ikke er knyttet til afståelsen af en formuegenstand, som regel ikke beskattes, da formuegevinsten, så længe ejeren stadig besidder det pågældende aktiv, alene eksisterer på papiret.

Det anføres videre, at der findes skattelove, hvorefter formuestigning og opskrivning af erhvervsaktiver beskattes, selv om ingen afståelse har fundet sted, og at det ikke er fundet nødvendigt at nævne disse tilfælde udtrykkeligt i artiklen eller at fastsætte særlige regler, idet artikel 13 sammenholdt med andre artikler i modeloverenskomsten er fundet tilstrækkelig.

Det anføres desuden i de indledende kommentarer til artikel 13, at det er overladt til hver kontraherende stats nationale lovgivning at bestemme, om formuegevinster skal beskattes, og i bekræftende fald hvorledes de skal beskattes.

Det fremgår således efter Skatteministeriets opfattelse klart af kommentarerne til OECD's modeloverenskomst, at modeloverenskomstens artikel 13 skal forstås sådan, at de enkelte stater selv kan bestemme, hvordan beskatningen af ejendomsavancer skal gennemføres, og at det herunder er muligt at gennemføre beskatning af løbende værdistigninger via en lagerbeskatning.

Den foreslåede lagerbeskatning af selskabers ejendomsavancer vurderes således ikke at være i strid med Danmarks dobbeltbeskatningsaftaler.

Det kan desuden bekræftes, at lagerbeskatningen indebærer, at værdistigninger beskattes. Hvis der i et senere år konstateres værdifald, vil tidligere års betalte skat ikke blive refunderet, men tabet vil kunne fratrækkes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst. Det er et princip, der gælder generelt for aktiver, der beskattes efter lagerprincippet, og det er tanken, at dette også vil komme til at gælde for lagerbeskattede ejendomme.

I henvendelsen af 14. oktober 2020 (bilag 14) spørges med henvisning til en række eksempler, hvornår en ejendom anvendes i et selskabs egen drift, således at ejendommen ikke skal lagerbeskattes efter forslaget, og hvornår en ejendom skal inddrages under lagerbeskatningen.

Som nævnt indledningsvist skal de enkelte elementer i modellen for lagerbeskatningen fastlægges i forbindelse med udarbejdelse af lovforslaget herom, og lagerbeskatningen skal først gælde fra 2023. De anførte eksempler vil indgå i dette arbejde.

Umiddelbart er det dog ikke hensigten, at eksempelvis en hotelejeendom skal omfattes af lagerbeskatningen, hvis ejeren selv driver hotellet, idet en sådan ejendom må anses for at indgå i ejerens løbende hoteldrift.