


Skatteministeriet

5. oktober 2020
J.nr. 2020 - 8267

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 760 af 22. september 2020 (alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Mona Juul (KF).

Morten Bødskov

/ Lise Bo Nielsen



Spørgsmål

Regeringen har foreslået at ændre beskatningen af selskabers ejendomsavancer ved at indføre løbende beskatning af værdistigninger på selskabers ejendomme efter et lagerprincip. I forhold til udenlandske ejere af ejendom i Danmark bestemmer de danske dobbeltbeskatningsoverenskomster med lidt varierende ordlyd, at Danmark har ret til at beskatte ejendomsavancer ved "afståelse" af fast ejendom, jf. artikel 13, stk. 1, i OECD's modeloverenskomst. Ministeren bedes oplyse, om lagerbeskatning af de løbende værdistigninger, uden at ejendommen er afstået, kan være i strid med Danmarks dobbeltbeskatningsoverenskomster. Ministeren bedes desuden oplyse, hvilke andre lande som har lignende regler om lagerbeskatning af ejendomme, som også gælder udenlandske ejere.

Svar

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. Idet Danmarks dobbeltbeskatningsaftaler overordnet bygger på OECD's modeloverenskomst, udgør kommentarerne til modeloverenskomsten et væsentligt bidrag til fortolkning af vores dobbeltbeskatningsaftaler.

Det anføres i kommentar nr. 7-9 til artikel 13 i OECD's modeloverenskomst om beskatning af formuegevinster, 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 imidlertid 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 tilstrækkelige. 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 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 være i strid med Danmarks dobbeltbeskatningsaftaler.

Den løbende lagerbeskatning af selskabers ejendomsavancer skal sikre, at der sker beskatning, når det ikke er selve ejendommen, som afstås, men i stedet er aktierne i et datterselskab, som ejer ejendommen, som afstås.

Skatteministeriet har ikke oplysninger om, hvilke andre lande, der har indført lagerbeskatning af selskabers faste ejendomme.