



Skatteministeriet

24. juni 2022
J.nr. 2022 - 4757

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 618 af 2. juni 2022 (alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Ole Birk Olesen (LA).

Jeppe Bruus

/ Søren Schou

Spørgsmål

Ministeren bedes redegøre for, hvorfor al ejendomsudlejning i udgangspunktet betragtes som passiv kapitalanbringelse og herved ikke som andre virksomheder er underlagt en konkret vurdering jf. pengetanksreglen.

Svar

Pengetankreglen har bl.a. betydning for, om aktier kan overdrages med skattemæssig succession, jf. aktieavancebeskatningslovens § 34. Skattemæssig succession indebærer, at den avancebeskatning, der ellers ville være udløst ved overdragelsen af aktierne, ikke udløses på tidspunktet for overdragelsen. I stedet indtræder modtageren i overdragerens skattemæssige stilling, hvorved beskatningen udskydes til det tidspunkt, hvor modtageren afstår aktierne. Successionsreglerne giver således mulighed for, at beskatningen udskydes i en potentiel lang årrække.

Adgang til succession gælder ikke ved overdragelse af aktier i såkaldte ”pengetanke”, dvs. selskaber, der i overvejende grad består af passiv kapitalanbringelse. Passiv kapitalanbringelse foreligger, hvis mindst 50 pct. af selskabets indtægter stammer fra fast ejendom eller besiddelse af kontanter, værdipapirer eller lignende, eller hvis mindst 50 pct. af selskabets aktiver udgøres af sådanne aktiver, medmindre de pågældende aktiver indgår i virksomhedens aktive del. Opgørelsen sker efter nærmere regler over en treårig periode.

Reglerne blev ændret i 2017, således at al besiddelse af fast ejendom anses for pengetankaktiver, medmindre de pågældende aktiver ikke har karakter af passiv kapitalanbringelse. Med hensyn til udlejningsejendomme er som eksempel anført, at et typehusfirmas midlertidige udlejning af nyopførte boliger bestemt for videresalg ikke anses som passiv kapitalanbringelse.

Udlejningsejendomme anses også for passiv kapitalanbringelse i relation til andre regler, fx kildeskattelovens § 33 C om succession ved overdragelse af en personligt ejet virksomhed og pensionsbeskatningslovens § 15 A om indskud på ophørspension.

Når reglerne om skattemæssig succession ikke kan anvendes bl.a. for ejendomsvirksomheder, er det fordi, at det likviditetshensyn, der ligger bag successionsreglerne, ikke gør sig gældende, hvis der er tale om overdragelse af (likvide) aktiver, som relativt let kan omsættes eller belånes med henblik på at finansiere den skat, der udløses ved overdragelsen.

Det bemærkes, at en udvidelse af successionsreglerne til også at omfatte udlejningsejendomme indebærer en generel risiko for, at formålet med pengetankreglen udhules, fordi likvide midler eller andre finansielle aktiver anvendes til investering i udlejningsejendomme op til et generationsskifte alene for at opnå adgang til succession.