



12. oktober 2020

Til Skatteministeren

Lagerbeskatning af ejendomme

Skal den påtænkte lagerbeskatning af ejendomme til medfinansiering af ret til tidlig pension også gennemføres, hvis et udenlandsk selskab ejer en dansk udlejningsejendom, og ejendommen sælges uden avance i forhold til kostpris. Der tænkes på den situation, hvor en ejendom efter købet er steget i værdi, og hvor denne værditilvækst er blevet beskattet efter lagerprincippet, men hvor ejendommen ved et senere salg sælges uden fortjeneste i forhold til kostpris?

Er ministeren enig i, at hvis ejendomsselskabet ikke har andre ejendomme eller aktiviteter i Danmark, så vil et eventuel modsvarende fradragsberettiget tab ved afståelsen være uden værdi, og at der hermed bliver tale om en overbeskatning? Mener ministeren, at en sådan overbeskatning er en fair beskatning?

Er det efter ministerens opfattelse ubestrideligt, at Danmark vil kunne beskatte en urealiseret værditilvækst efter de af Danmark indgåede dobbeltbeskatningsoverenskomster, herunder hvis ovenstående udenlandske selskab er et tysk ejendomsselskab, og den danske ejendom ikke udgør et fast driftssted?

Overenskomsten med Tyskland giver Danmark ret til at beskatte indkomst af fast ejendom efter overenskomstens artikel 6 og gevinst ved afhændelse af ejendommen efter artikel 13. Beskatningsretten til anden indkomst, som ikke er udtrykkelig reguleret af overenskomstens artikler, tilfalder domicillandet efter overenskomstens artikel 21.

Indkomst efter artikel 6 omfatter indkomst fra benyttelse af ejendommen herunder udlejningsindkomst, og fortjeneste efter artikel 13 omfatter efter sin ordlyd kun fortjenester ved afhændelse af ejendommen.

Skal afhændelse forstås anderledes, end at ejerskabet ophører eller tilfælde, der skal sammenlignes med en afhændelse, eksempelvis hvor aktiver overføres fra et fast driftssted i Danmark til hovedkontoret i et andet land, og hvor Danmark derfor ikke længere har beskatningsretten?

Hvilken artikel i overenskomsten med Tyskland giver efter ministerens opfattelse Danmark beskatningsretten til en urealiseret værditilvækst på en dansk ejendom, der ikke udgør et fast driftssted, herunder hvor ejendommen senere afhændes uden nogen fortjeneste? Og hvilken betydning har artikel 21 i denne henseende i forhold til en ejendom, der ikke udgør et fast driftssted?

Gør det nogen forskel, at selskabet ikke har indregnet en regnskabsmæssig fortjeneste, der kommer fra en urealiseret værditilvækst herunder ved opgørelse af selskabets regnskabsmæssige formue og kapital?

Er ministeren af den klare opfattelse, at der ikke er usikkerhed om, at Danmark har beskatningsretten til en urealiseret værditilvækst herunder en værditilvækst, der ender med ikke at blive realiseret, eller bygger det på uprøvede antagelser og fortolkninger af OECD's modeloverenskomst?

Kommentarerne til artikel 13 i modeloverenskomsten, som den dansk-tyske overenskomst bygger på, omtaler urealiseret værditilvækst i forhold til, at det ikke er fundet nødvendigt at nævne disse tilfælde udtrykkeligt i artiklen, men at bestemmelserne i artiklen såvel som bestemmelserne i art. 6, 7 og 21 synes at være tilstrækkelige [min understregning].

Er ministeren enig i, at spørgsmålet om, hvorvidt bestemmelserne er tilstrækkelige til, at Danmark kan beskatte en urealiseret værditilvækst, i sidste ende skal afgøres af de danske domstole? Foreligger der efter ministerens kendskab sammenlignelige fortilfælde herunder fra andre lande, der har indgået overenskomster svarende til de danske, og hvor en domstol har taget stilling til beskatningsretten af en urealiseret værditilvækst?

Vil ministeren oplyse hvilke andre lande, som vi normalt sammenligner os med, beskatter almindelige selskaber af urealiseret værditilvækst på udlejningsejendomme?

Kan ministeren i øvrigt bekræfte, at et dansk ejendomsselskab, der ejer en dansk ejendom, kan ophøre ved en skattefri fusion med et selskab indenfor EU, uden at fusionen medfører dansk afståelsesbeskatning af ejendommen, og at en sådan fusion kan gennemføres uden tilladelse, og at det er uden betydning om ejendommen udgør et fast driftssted?

I den forbindelse henvises til SKM2020.39, hvor en skattefri fusion ikke ansås for skatteomgåelse efter skatteomgåelsesklausulen i LL § 3, selvom den skattefri fusion blev anvendt til at komme uden om mellemholdingreglerne, således at udbytter blev gjort skattefrie.

Kan ministeren afslutningsvis love Folketinget, at en lagerbeskatning af et udenlandsk selskab vil være en robust og uangribelig løsning i forhold til at sikre, at det ikke ender med, at de ejendomme, der kommer til at medfinansiere retten til tidlig pension, væsentligst vil være de danskejede ejendomme, medens udenlandske ejendomsselskaber vil kunne strukturere sig ud af en dansk lagerbeskatning under beskyttelse af Danmarks dobbeltbeskatningsoverenskomster?

Med venlig hilsen

Peter Rose Bjare
Partner