

Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
DK 1402 – København K

København den 25. juli 2022

Høring over udkast til forslag til lov om ændring af pensionsbeskatningsloven, ligningsloven og afskrivningsloven

Danmarks Vejlederforening takker for muligheden for at afgive høringssvar på lovforslaget.
DVF har ingen kommentarer til lovforslaget.

Med venlig hilsen
på Bestyrelsens vegne

Karina Meinecke
Formand

Skatteministeriet
Att.: Mareike Høgh Larsen
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

Den 17. august 2022

Nedsættelse af afskrivningssatsen for bygninger

Dansk Erhverv har den 17. juni 2022 modtaget et lovforslag om ændring af pensionsbeskatningsloven, ligningsloven og afskrivningsloven (Ændring af fradragets retten for private lønforsikringer, forhøjelse af det maksimale fradrag for fagforeningskontingenter og nedsættelse af afskrivningssatsen for bygninger m.v.) i høring.

Nedsættelsen af afskrivningssatsen for bygninger

Dansk Erhverv vil bemærke, at en nedsættelse af afskrivningssatsen for bygninger udvider skattebasen og dermed er en de facto selskabsskattestigning for danske virksomheder. Selskabsskatten er den mest produktionshæmmende skat og øgede skatter her vil derfor gå ud over danske virksomheder, Danmarks velstand og medarbejdernes lønninger. Dansk Erhverv mener derfor, at man burde have sænket skatten for danske virksomheder andre steder, når man havde forhøjet skatten på boligafskrivninger.

Dansk Erhverv stiller sig naturligvis til rådighed for yderligere bemærkninger.

Med venlig hilsen

Jacob Ravn
Skattepolitisk chef



19. august 2022

BSA

Deres sagsnummer 2022-921

Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

Dansk Industri
Confederation of Danish Industry

lovgivningoekonomi@skm.dk
mhl@skm.dk
asj@skm.dk

Høringssvar, lovforslag om ændring af pensionsbeskatningsloven, ligningsloven og afskrivningsloven (nedsat afskrivningssats for bygninger mv.)

Skatteministeriet har 17. juni 2022 (j. nr. 2022-921) udbedt sig DI's bemærkninger til et lovudkast, der bl.a. sænker afskrivningssatsen for ny erhvervede bygninger fra 4% til 3% med virkning fra 1. januar 2023. Dermed vil en bygning ved en lineær afskrivningsprofil være fuldt afskrevet over 33 år frem for de nuværende 25 år.

Generelle bemærkninger, bygningsafskrivninger

DI er kritisk overfor en forringelse af afskrivningsreglerne for erhvervsbygninger, som ikke synes at være begrundet i ændrede faktiske forhold. Det er ikke så mange år siden, at afskrivningsmulighederne på dette område i 2008 blev forringet (afskrivningssatsen blev dengang sænket fra 5% til 4%), så det er svært at se lovforslaget som andet end et rent fiskalt håndtag uden særlig saglig begrundelse.

DI mener, at det er en skærpende omstændighed i forhold til grøn omstilling, når afskrivningsmulighederne forringes. Det er nemlig modproduktivt at sænke rentabiliteten i bygningsinvesteringer i en tid, hvor stadig flere tekniske installationer er en del af selve bygningen, hvilket - alt andet lige - gør bygningens levetid kortere som følge af den teknologiske udvikling. Derfor betyder lovforslaget, at der i mange tilfælde bliver et større gab mellem bygningens reelle levetid og afskrivningen, end der allerede er i forvejen.

I EU Kommissionens forslag fra 2021 til en kommende fælles EU-selskabsskattebase CCTB lægges der (i artikel 33) op til, at "industribygninger og -strukturer afskrives over 25 år", hvilket svarer til de nuværende danske regler. Samtidig er afskrivningsreglerne for bygninger i sammenlignelige lande som Norge og Finland mere favorable end de danske, mens de tilsvarende regler i Sverige og Tyskland samlet set nogenlunde er på niveau med de nuværende danske.

DI har ikke yderligere bemærkninger til lovforslaget.

Med venlig hilsen

Bo Sandberg
Skatte- og boligøkonom

H. C. Andersens Boulevard 18
1553 København V
Danmark

(+45) 3377 3377
di@di.dk
di.dk



CVR: 16 07 75 93



**EJENDOM
DANMARK**

Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

19. august 2022

J.nr. 2022-921

PA-chef, cand. scient. pol.
Jan Ellebye
+45 2033 3876
je@ejd.dk

Bemærkninger til høring over forslag til ændring af pensionsbeskatningsloven, ligningsloven og afskrivningsloven

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til forslaget om implementering af aftale om en ny reformpakke for dansk økonomi. EjendomDanmark skal i denne ombæring alene kommentere forslaget til at ændre på afskrivningssatsen for ejendomme.

EjendomDanmark har alene en række overordnede bemærkninger til lovforslaget.

Urimelig særbeskatning af ejendomsbranchen

Med dette forslag ønsker man at indføre en urimelig særbeskatning af ejendomsbranchen, selvom netop ejendomsbranchen er ansvarlig for en stor del af de investeringer, der skal løse de største politiske problemer, der arbejdes med lige nu, nemlig klima, byudvikling og bedre boliger. Investeringer i ejendomme er helt afgørende for samfundets udvikling – både økonomiske og fysisk – og derfor synes det ugenomtænkt at forringe afskrivningsvilkårene for ejendomme og dermed forringe investeringsmiljøet. Ikke mindst når man samtidig arbejder på at indføre en lagerbeskatning af ejendomme.

EjendomDanmark stiller sig uforstående over, at ejendomsbranchens generelle skattemæssige vilkår skal forringes så betydeligt ad flere omgange på så kort tid.

Forslaget medfører en langt højere skatteregning, end man forestiller sig

Med forslaget udvider man afskrivningsperioden for en bygning fra ca. 25 år til ca. 33 år. Der synes dog ikke at være nogen faglig begrundelse for dette – det er alene begrundet i et ønske om et bestemt provenu. Dette er en usundt ensidig tilgang til skattepolitikken, ikke mindst når forslaget ifølge EjendomDanmarks bedste vurderinger får en langt større betydning for langt flere virksomheder, end Skatteministeriet antager.

EjendomDanmark skal derfor af helt principielle årsager anbefale, at lovforslaget droppes.

2 / 2

Med venlig hilsen

Jan Ellebye
PA-chef

Mareike Høgh Larsen

Fra: Mads Borregaard <mbo@fanet.dk>
Sendt: 10. august 2022 08:58
Til: Lovgivning og Økonomi
Cc: Mareike Høgh Larsen; Andreas Bøgh Spuur
Emne: Vedr. Høring over udkast til forslag til lov om ændring af pensionsbeskatningsloven, ligningsloven og afskrivningsloven (J. 2022-921)

Denne e-mail kommer fra internettet. Den er således ikke nødvendigvis fra en intern kilde, selvom afsenderadressen kan indikere det.

Hej

Vi takker for høringen. Vi har ingen bemærkninger til høringen.

Med venlig hilsen

Mads Borregaard
Cheføkonom

E: mbo@fanet.dk

T: [+45 33 38 16 25](tel:+4533381625)

M: [+45 20 37 18 95](tel:+4520371895)

Amaliegade 7
1256 København K

FA FINANSSEKTORENS
ARBEJDSGIVERFORENING



Mareike Høgh Larsen

Fra: Finanstilsynet - Ministerbetjening <ministerbetjening@ftnet.dk>
Sendt: 20. juni 2022 10:44
Til: Lovgivning og Økonomi
Cc: Mareike Høgh Larsen; Andreas Bøgh Spuur
Emne: VS: MINISTERBETJENING: Høring over forslag til lov om ændring af pensionsbeskatningsloven, ligningsloven og afskrivningsloven (SKM: 822792)
Vedhæftede filer: Resumé.pdf; Høringsbrev.pdf; Høringsliste.pdf; Lovforslag.pdf

Kære jer

Finanstilsynet har ingen bemærkninger til denne høring.

Med venlig hilsen

Natasha Holsøe Duncker

Fuldmægtig
Kontoret for EU-sager, Ledelses- og Ministerbetjening



Arhusgade 110, 2100 København Ø
Tlf.: +45 33 55 82 82 / Fax: +45 33 55 82 00
Direkte tlf.: +45 61 93 07 40
<mailto:NDUN@ftnet.dk>
www.finanstilsynet.dk

Finanstilsynet er ansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, vi modtager om dig. Du kan læse mere om, hvordan vi behandler dine personoplysninger på vores hjemmeside <https://www.finanstilsynet.dk/Kontakt/Privatlivspolitik>

Finanstilsynet gør opmærksom på, at denne e-mail og eventuelle vedhæftede filer er fortrolige. Hvis du har modtaget denne mail ved en fejl, bedes du straks oplyse Finanstilsynet herom ved at besvare denne e-mail og derefter slette e-mailen. Vi gør opmærksom på, at hvis du har modtaget denne e-mail ved en fejl, kan enhver form for kopiering, offentliggørelse eller distribution af denne e-mail være ulovlig.

Fra: Mareike Høgh Larsen <MHL@skm.dk>

Sendt: 17. juni 2022 15:43

Til: 'hoering@3f.dk' <hoering@3f.dk>; samfund@advokatsamfundet.dk; ac@ac.dk; Arbejderbevægelsens Erhvervsråd <ae@ae.dk>; Retssikkerhed <Retssikkerhed@skatteforvaltningen.dk>; aktiveejere@aktiveejere.dk; bupl@bupl.dk; info@businessdanmark.dk; info@cepos.dk; cevea@cevea.dk; eva@eva.dk; dlf@dlf.org; dst@dst.dk; formand@danmarksvejlederforening.dk; da@da.dk; Dansk Erhverv <hoeringssager@danskerhverv.dk>; Dansk Fjernvarme <mail@danskfjernvarme.dk>; danskgartneri@danskgartneri.dk; info@d-i-f.dk; dj@journalistforbundet.dk; info@dlbr.dk; metal@danskmetal.dk; info@dpt-dk.org; info@skovforeningen.dk; ds@socialrdg.dk; sekretariat@solcelleforening.dk; i@information.dk; dts@dts.dk; mail@danskeadvokater.dk; dak@danskeakasser.dk; Danske Havne <danskehavne@danskehavne.dk>; psf@psf.nu; info@danishshipping.dk; info@danskevv.dk; danva@danva.dk; Post@dataetskraad.dk; dt@datatilsynet.dk; info@fondsmaeglerforeningen.dk; ddl@ddl.org; hoering@di.dk; klarlovgivning@digst.dk; dtl@dtl.eu; info@ejd.dk; info@energycluster.dk; letbyrder@erst.dk; fh@fho.dk; mail@finansdanmark.dk; post@finansforbundet.dk; fa@fanet.dk; Finanstilsynets officielle postkasse (FT) <FINANSTILSYNET@FTNET.DK>; foa@foa.dk; fds@skat.dk; fdr@fdr.dk; Formand@fdr.dk; fpd@danskeplatforme.dk; fp@forsikringogpension.dk; fmf@fmf.dk; fifu@f-f.dk; fsr@fsr.dk; info@greenpowerdenmark.dk; 01jbs@hk.dk; 44MSJ@hk.dk; hoering@horesta.dk; ida@ida.dk; mail@fida.dk; isobro@isobro.dk; info@justitia-int.org; kmda@fida.dk; kl@kl.dk; kfst@kfst.dk; kontakt@kraka.org; ka@ka.dk; row@krifa.dk; skat@lf.dk; lu@lus.dk; sanst@sanst.dk; lederne@lederne.dk; ms@ms.dk; nordsoeen@nordsoefonden.dk; Olie Gas Danmark <info@oilgasdenmark.dk>; Policy@oxfamibis.dk; Retssikkerhed <Retssikkerhed@skatteforvaltningen.dk>; info@rigsrevisionen.dk; skat@seges.dk; sanst@sanst.dk; skolelederne@skolelederne.org; SMV@SMVdanmark.dk; jesper.Kiholm@skat.dk; saoek@ankl.dk; star@star.dk

Emne: Høring over forslag til lov om ændring af pensionsbeskatningsloven, ligningsloven og afskrivningsloven (SKM: 822792)

Til høringsparterne

Hermed sendes forslag til lov om ændring af pensionsbeskatningsloven, ligningsloven og afskrivningsloven (Ændring af fradragsretten for private lønforsikringer, forhøjelse af det maksimale fradrag for fagforeningskontingenter og nedsættelse af afskrivningssatsen for bygninger m.v.) i høring.

Der er vedhæftet:

- Lovforslag
- Resumé
- Høringsbrev
- Høringsliste

Bemærk venligst, at høringsfristen er den 19. august 2022.

Med venlig hilsen

Mareike Høgh Larsen
Fuldmægtig
Person, Ejendom og Pension

Mobil72375289
MailMHL@skm.dk



Skatteministeriet

Skatteministeriet/Ministry of Taxation
Nicolai Eigtvæds Gade 28
DK 1402 - København K

Mailskm@skm.dk
Webwww.skm.dk

[Sådan behandler vi persondata](#)

Skatteministeriet
lovgivningoekonomi@skm.dk

mhl@skm.dk
asj@skm.dk

Høringssvar vedr. ændring af pensionsbeskatningsloven, ligningsloven og afskrivningsloven

Foreningen Danske Revisorer anbefaler, at dette lovforslag tages af bordet af følgende årsager:

1. Det er ganske urimeligt, at personer skal tvinges til at betale til en a-kasse for at få fradrag for private lønforsikringer.
Mange vil gerne sikre deres løn gennem en frivillig forsikring, men ønsker på ingen måde at være medlem af en a-kasse.
Det ligger ikke til den danske mentalitet/samfundsmodel, at man skal tvinges til noget – herunder indirekte A-kasse bidrag for at opnå fradragsret for lønsikring ved arbejdsløshed.
2. Det er ikke rimeligt, at afskrivningsprocenten for ejendomme skal nedsættes fra 4 % til 3 % for at finansiere at fradraget for fagforeningskontingenter sættes op. Det anføres, at det er for at det danske arbejdsmarked skal organiseres stærkere – skal erhvervslivet betale for dette?
Det virker som en meget politisk motiveret lov, som begunstiger meget skævt.
Afskrivningsprocenten er tidligere nedsat fra 5 % til 4 % og nu vil man så nedsætte igen til 3 %.
Bygninger, der kan afskrives bliver slidte og skal med mellemrum reoveres. Dette koster ofte mange penge og dette finansieres bl.a. ved at man kan foretage afskrivninger.
Ved denne ændring af afskrivningsprocenten risikerer man at ejendommene ikke bliver reoveret i den takt, som de burde. Ingen kan være tjent med nedslidte ejendomme – hverken ejere, lejere eller medarbejdere i virksomhederne.

På baggrund af dette, er det Foreningens forslag, at forslaget tages af bordet.

På FDR – Foreningens Danske Revisorer's vegne

Per Kristensen
Bestyrelsesformand
formand@fdr.dk / Telefon 74532299

Thorbjørn Helmo Madsen
formand for skatteudvalget
thm@taxmaster.dk / Telefon 38320633

Mareike Høgh Larsen

Fra: Lotte Katrine Ravn <lkr@fogp.dk>
Sendt: 19. august 2022 12:19
Til: Lovgivning og Økonomi
Cc: Mareike Høgh Larsen; Andreas Bøgh Spuur
Emne: J.nr. 2022 - 921

Denne e-mail kommer fra internettet. Den er således ikke nødvendigvis fra en intern kilde, selvom afsenderadressen kan indikere det.

Hej

F&P har ingen bemærkninger til udkast til forslag til lov om ændring af pensionsbeskatningsloven, ligningsloven og afskrivningsloven (Ændring af fradragsretten for private lønforsikringer, forhøjelse af det maksimale fradrag for fagforeningskontingenter og nedsættelse af afskrivningssatsen for bygninger m.v.).

Mvh.

Lotte Katrine Ravn
Chefkonsulent, Pension og Velfærd
lkr@fogp.dk | +45 41 91 90 84



Philip Heymans Allé 1 | 2900 Hellerup | +45 41 91 91 91
www.fogp.dk | [Twitter](#) | [LinkedIn](#)

Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K
Att. Anders Bøgh Spuur og Mareike Høgh Larsen

Høringssvaret er sendt digitalt til: lovgivningoekonomi@skm.dk,
mhl@skm.dk og asi@skm.dk

19. august 2022

Høringssvar til udkast til forslag til lov om ændring af pensionsbeskatningsloven, ligningsloven og afskrivningsloven (Ændring af fradragsretten for private lønforsikringer, forhøjelse af det maksimale fradrag for fagforeningskontingenter og nedsættelse af afskrivningssatsen for bygninger m.v.), jf. Skatteministeriets j. nr. 2022-921

FSR – danske revisorer
Kronprinsessegade 8
DK - 1306 København K

Telefon +45 3393 9191
fsr@fsr.dk
www.fsr.dk

CVR. 55 09 72 16
Danske Bank
Reg. 9541
Konto nr. 2500102295

FSR – danske revisorer ("FSR") takker for modtagelse af nærværende udkast til forslag til lov om ændring af pensionsbeskatningsloven, ligningsloven og afskrivningsloven (Ændring af fradragsretten for private lønforsikringer, forhøjelse af det maksimale fradrag for fagforeningskontingenter og nedsættelse af afskrivningssatsen for bygninger m.v.), som Skatteministeriet har sendt i høring den 20. juni med høringsfrist den 19. august 2022.

Vores bemærkninger fremgår nedenfor.

FSR har særligt bemærkninger til lovforslagets § 3, der vedrører ændringer til afskrivningsloven.

Ad. lovforslagets § 3, nr. 4.

Formålet med lovændringen er at ændre afskrivningssatsen på bygninger og installationer fra 4 % til 3 %. Ændringen skal have virkning fra den 1. januar 2023.

Med udkastet til lovforslaget foreslås en ordning, hvorefter bygninger m.v. erhvervet før den 1. januar 2023 fortsat kan afskrives med 4 %. Det er således primært bygninger erhvervet fra den 1. januar 2023 eller senere, der skal afskrives med 3 %.

Ovennævnte betyder bl.a., at bygninger med kort levetid kan fortsætte med den højere afskrivningssats, jf. også de særlige bemærkninger til forslagets § 3, nr. 4. Hvis der på de pågældende bygninger laves forbedringer den 1. januar 2023 eller senere, er det i så fald den lineære afskrivningssats plus 3 %, der gælder for disse forbedringer, eller er det den nye afskrivningssats (lineære afskrivningssats), der gælder for disse forbedringer?



Ad. lovforslagets § 3, nr. 6

Vores spørgsmål vedrører den nye stk. 5 i afskrivningsloven § 17, der omhandler situationen hvor en bygning er erhvervet før den 1. januar 2023, og knytter sig accessorisk til en bygning, der ligeledes er anskaffet før den 1. januar 2023.

I de enkelte bemærkninger fremgår bl.a. følgende:

"Hvis en gammel kontorbygning knytter sig accessorisk til en gammel produktionsbygning med kort levetid, vil kontorbygningen efter forslaget fortsat kunne afskrives med de gældende høje satser, jf. afskrivningslovens § 17, stk. 2, der bliver stk. 3. Hvis produktionsbygningen fra og med den 1. januar 2023 erstattes af en ny produktionsbygning, som kontorbygningen knytter sig accessorisk til, vil det efter lovforslaget medføre, at kontorbygningen fremover omfattes af den foreslåede reduktion af afskrivningssatsen for bygninger med kort levetid, jf. den foreslåede bestemmelse i afskrivningslovens § 17, stk. 2." [vores understregning]

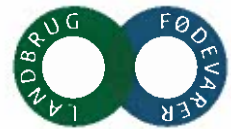
Skatteministeriet bedes venligst uddybe – og gerne med eksempler – hvornår der i) er tale om, at en produktionsbygning erstattes af ny produktionsbygning? Gælder det f.eks. ved brandskade? Og ii) hvad sker der i tilfældet, hvor der er flere "gamle produktionsbygninger" og hvor kun én ud af flere erstattes?

FSR står naturligvis til rådighed ved behov for yderligere bemærkninger.

Med venlig hilsen

Klaus Okholm
Formand for skatteudvalget

Maria Eun Elkjær
Fagchef for skattepolitik



Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K
Att.: Mareike Høgh Larsen

Landbrug & Fødevarer FmbA

Axelborg, Axeltorv 3
DK 1609 København V

T +45 3339 4000
F +45 3339 4141
E info@lf.dk
W www.lf.dk

CVR DK 25 52 95 29

Høringssvaret er sendt til lovgivning@oekonomi@skm.dk med kopi til mhl@skm.dk og asi@skm.dk

Høring af udkast til forslag til lov om ændring af pensionsbeskatningsloven, ligningsloven og afskrivningsloven, j.nr. 2022-921

Landbrug & Fødevarer takker for muligheden for at afgive bemærkninger til udkast til forslag til lov om ændring af pensionsbeskatningsloven, ligningsloven og afskrivningsloven (Ændring af fradragsretten for private lønforsikringer, forhøjelse af det maksimale fradrag for fagforeningskontingenter og nedsættelse af afskrivningssatsen for bygninger m.v.), som er sendt i høring den 17. juni 2022.

Vores bemærkninger fremgår nedenfor.

Generelle bemærkninger

Lovforslaget udmønter en del af aftalen om en ny reformpakke for dansk økonomi fra januar 2022. Landbrug & Fødevarer mener, at aftalen indeholder gode elementer, men kan ikke bakke op om det lovforslag, som er sendt i høring, hvilket primært skyldes nedsættelse af afskrivningssatsen for bygninger mv.

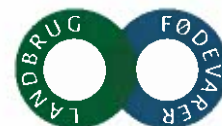
Specifikke bemærkninger

Frdrag for private lønforsikringer

Landbrug & Fødevarer finder det u hensigtsmæssigt, at fradragsretten for private lønforsikringer med lovforslaget betinges af, at man i indkomståret har betalt mindst 1.300 kr. i medlemskab hos en a-kasse. Det vil alt andet lige mindske incitamentet til at tegne private lønforsikringer. Det må herved samfundsmæssigt være en fordel, at arbejdstagere sikrer sig økonomisk via lønforsikringsordninger, og lovforslaget kan medføre, at visse lønmodtagere nu fravælger sådanne ordninger. Det bør være op til den enkelte, hvorvidt en a-kasse, en privat lønforsikring eller en kombination er det mest optimale for den enkelte.

Fradragsretten foreslås gjort betinget af, at der er betalt et a-kassebidrag på mindst 1.300 kr. i løbet af indkomståret. Betyder dette, at hvis en lønmodtager, eksempelvis med virkning fra 1. november 2024, melder sig ind i en a-kasse og tegner en privat lønforsikring fra samme tidspunkt, og der i 2024 indbetales mindre end 1.300 kr. på den private lønforsikring, så har lønmodtageren ikke fradrag for indbetalingen til den private lønforsikring i 2024? På samme måde kan der være en udfordring i forbindelse med ophør af indbetaling.

Vi finder dette u hensigtsmæssigt. Det kunne overvejes, at reglen om indbetaling på mindst 1.300 kr. i indkomståret suppleres med en regel om, at der er fradragsret, hvis der er indbetalt mindst 1.300 kr. i indkomståret eller i det forudgående eller følgende indkomstår.



Nedsættelse af afskrivningssatsen for bygninger mv.

For landbrugs- og gartnerierhvervet er bygninger en essentiel del af driften, og en forringelse af afskrivningsmulighederne mindsker derfor incitamentet til at foretage disse investeringer, selvom der blandt andet af klimahensyn er brug for at investere i nye stalde mv. Landbrug & Fødevarer kan derfor ikke bakke op om lovforslagets del om nedsættelse af afskrivningssatsen for bygninger mv.

Det fremgår af lovforslaget, at nedsættelse af afskrivningsprocenterne vil betyde, at de skattemæssige afskrivninger bringes i bedre overensstemmelse med bygningernes og installationernes forventede økonomiske levetid. Det er vores opfattelse, at den økonomiske afskrivning på en bygning ofte er størst i de første ejerår. Dette taler for differencerede procenter med mulighed for højere afskrivningsprocent i de første ejerår. Eksempelvis afskrivningsmulighed med indtil 6 pct., indtil der er afskrevet 60 pct., og herefter afskrivningsmulighed med indtil 2 pct. Den samlede årrække for afskrivning vil herved være 30 år. Hvis de nugældende regler skal ændres, bør en sådan model derfor, efter vores opfattelse, overvejes.

Ændringen i afskrivningssatsen for bygninger med en særlig kort levetid (bygninger som, trods normal vedligeholdelse, vil have mistet sin værdi senest 33 år efter opførelsen) kan fremover afskrives med lige store årlige beløb over den antagelige levetid, hvilket er en markant forringelse i forhold til gældende regler.

Med den nuværende lovgivning er det muligt at afskrive med lige store årlige beløb over den antagelige levetid + 3 pct.point. Der er dermed tale om forringelse i afskrivningsprocenten på 3 pct.point, som ikke begrundes yderligere i lovforslaget.

Foringelsen for bygninger med kort levetid kan illustreres således:

Bygningens levetid	Gældende regler	Forslag
10 år	8 år (13 pct.)	10 år (10 pct.)
20 år	13 år (8 pct.)	20 år (5 pct.)
25 år	15 år (7 pct.)	25 år (4 pct.)

Ændringen vil have betydning for blandt andet væksthuse samt husdyrstalde og er en forringelse af erhvervslivets rammevilkår, og dette er efter vores opfattelse heller ikke i samfundets interesse.

Ønskes ovenstående uddybet, er I velkomne til at kontakte undertegnede.

Med venlig hilsen

Trine Rex Christensen
Chefkonsulent
Erhverv

M +45 4024 9064
E trch@lf.dk

Anna Boel
Forretningschef
Skat

M +45 2326 3280
E anbo@lf.dk

Til: Lovgivning og Økonomi (/CN=Mail Public Folder/CN=Version_1_0/CN=56410c98-2791-4aa7-a43a-394dd5e6e113/CN=00000000A3935954396BFC46973121A098EE0E6601001617F6EA93963D4D98035DE40C2C64560000000148430000)
Cc: Mareike Høgh Larsen (MHL@skm.dk), Andreas Bøgh Spuur (ASJ@skm.dk)
Fra: 19kontor@rigsrevisionen.dk (19kontor@rigsrevisionen.dk)
Titel: Høringssvar vedr. forslag til lov om ændring af pensionsbeskatningsloven, ligningsloven og afskrivningsloven
E-mailtitel: Høringssvar vedr. forslag til lov om ændring af pensionsbeskatningsloven, ligningsloven og afskrivningsloven (SKM: 822792)
Sendt: 21-06-2022 10:17

Nogle personer, der har modtaget denne meddelelse, modtager sjældent mails fra 19kontor@rigsrevisionen.dk. [Få mere at vide om, hvorfor dette er vigtigt](#)

Denne e-mail kommer fra internettet. Den er således ikke nødvendigvis fra en intern kilde, selvom afsenderadressen kan indikere det.

Skatteministeriet har den 17. juni 2022 sendt forslag til lov om ændring af pensionsbeskatningsloven, ligningsloven og afskrivningsloven i høring.

Ministeriernes forpligtelse til at høre Rigsrevisionen er fastlagt af rigsrevisorloven, §§ 7 og 10 (Lovbekendtgørelse nr. 101 af 19/01/2012) og angår revisions- og/eller regnskabsforhold, der kan have betydning for Rigsrevisionens opgaver.

Vi har gennemgået lovforslaget og kan konstatere, at det ikke omhandler revisions- eller regnskabsforhold i staten eller andre offentlige virksomheder, der revideres af Rigsrevisionen.

Vi har derfor ikke behandlet henvendelsen yderligere.

Med venlig hilsen

Mette E. Mathiasen
Specialkonsulent

Logo Rigsrevisionen

Landgreven 4
DK-1301 København K

Tlf. +45 33 92 84 00
Dir. +45 33 92 85 73
mem@rigsrevisionen.dk

www.rigsrevisionen.dk

Læs om Rigsrevisionens behandling af personoplysninger [her](#)

Fra: Mareike Høgh Larsen <MHL@skm.dk>

Sendt: 17. juni 2022 15:43

Til: 'hoering@3f.dk' <hoering@3f.dk>; samfund@advokatsamfundet.dk; ac@ac.dk; Arbejderbevægelsens Erhvervsråd <ae@ae.dk>; Retssikkerhed <Retssikkerhed@skatteforvaltningen.dk>; aktiveejere@aktiveejere.dk; bupl@bupl.dk; info@businessdanmark.dk; info@cepos.dk; cevea@cevea.dk; eva@eva.dk; dlf@dlf.org; dst@dst.dk; formand@danmarksvejlederforening.dk; da@da.dk; Dansk Erhverv <hoeringssager@dansk erhverv.dk>; Dansk Fjernvarme <mail@danskfjernvarme.dk>; danskgartneri@danskgartneri.dk; info@d.i.f.dk; dj@journalistforbundet.dk; info@dlbr.dk; metal@danskmetal.dk; info@dpt-dk.org; info@skovforeningen.dk; ds@socialrdg.dk; sekretariat@solcelleforening.dk; i@information.dk; dts@dts.dk; mail@danskeadvokater.dk; dak@danskeakasser.dk; Danske Havne <danskehavne@danskehavne.dk>; psf@psf.nu; info@danishshipping.dk; info@danskevv.dk; danva@danva.dk; Post@dataetiskraad.dk; dt@datatilsynet.dk; info@fondsmæglerforeningen.dk; ddl@ddl.org; hoering@di.dk; klarlovgivning@digst.dk; dtl@dtl.eu; info@ejd.dk; info@energycluster.dk; letbyrder@erst.dk; fh@fho.dk; mail@finansdanmark.dk; post@finansforbundet.dk; fa@fanet.dk; Finanstilsynet <Finanstilsynet@ftnet.dk>; foa@foa.dk; fds@skat.dk; fdr@fdr.dk; Formand@fdr.dk; fpd@danskeplatforme.dk; fp@forsikringogpension.dk; fmf@fmf.dk; fifu@f.f.dk; fsr@fsr.dk; info@greenpowerdenmark.dk; 01jbs@hk.dk; 44MSJ@hk.dk; hoering@horesta.dk; ida@ida.dk; mail@fida.dk; isobro@isobro.dk; info@justitia-int.org; kmda@fida.dk; kl@kl.dk; kfst@kfst.dk; kontakt@kraka.org; ka@ka.dk; row@krifa.dk; skat@lf.dk; lu@lus.dk; sanst@sanst.dk; lederne@lederne.dk; ms@ms.dk; nordsoeen@nordsoefonden.dk; Olie Gas Danmark <info@oilgasdenmark.dk>; Policy@oxfamibis.dk; Retssikkerhed <Retssikkerhed@skatteforvaltningen.dk>; Rigsrevisionen <info@rigsrevisionen.dk>; skat@seges.dk; sanst@sanst.dk; skolelederne@skolelederne.org; SMV@SMVdanmark.dk; jesper.Kiholm@skat.dk; saoek@ankl.dk; star@star.dk

Emne: Høring over forslag til lov om ændring af pensionsbeskatningsloven, ligningsloven og afskrivningsloven (SKM: 822792)

Til høringsparterne

Hermed sendes forslag til lov om ændring af pensionsbeskatningsloven, ligningsloven og afskrivningsloven (Ændring af fradragsretten for private lønforsikringer, forhøjelse af det maksimale fradrag for fagforeningskontingenter og nedsættelse af afskrivningssatsen for bygninger m.v.) i høring.

Der er vedhæftet:

· Lovforslag

- Resumé
- Høringsbrev
- Høringsliste

Bemærk venligst, at høringsfristen er den 19. august 2022.

Med venlig hilsen

Mareike Høgh Larsen
Fuldmægtig
Person, Ejendom og Pension

Mobil 72375289
Mail MHL@skm.dk



Skatteministeriet

Skatteministeriet/Ministry of Taxation
Nicolai Eigtveds Gade 28
DK 1402 - København K

Mail skm@skm.dk
Web www.skm.dk

[Sådan behandler vi persondata](#)

Mareike Høgh Larsen

Fra: Jesper Kiholm Andersen
Sendt: 16. august 2022 15:47
Til: Lovgivning og Økonomi
Cc: Mareike Høgh Larsen; Andreas Bøgh Spuur
Emne: Høringssvar til udkast til forslag til lov om ændring af pensionsbeskatningsloven, ligningsloven og afskrivningsloven

Til Skatteministeriet

Høringssvar til udkast til forslag til lov om ændring af pensionsbeskatningsloven, ligningsloven og afskrivningsloven (Ændring af fradragsretten for private lønforsikringer, forhøjelse af det maksimale fradrag for fagforeningskontingenter og nedsættelse af afskrivningssatsen for bygninger m.v.) , j.nr. 2022-921

Skatterevisorforeningen takker for det modtagne materiale og kan i den forbindelse meddele, at vi ikke har bemærkninger til det modtagne forslag.



Med venlig hilsen

Jesper Kiholm
Funktionsleder
Skatterevisor / Master i skat

Skatterevisorforeningen

Formand for Skatterevisorforeningens Skatteudvalg
Telefon: 72389468
Mail: jesper.kiholm@sktst.dk
Mobiltelefon: 20487375

Skatteministeriet
Skattestyrelsen
Hannemanns Allé 25
2300 København S

Den 18. august 2022

Høringsvar vedr. lovforslag om lagerbeskatning af selskabers ejendomsavancer og fastholdelse af loft over investorfradraget

Dansk Erhverv har modtaget lovforslaget vedr. lagerbeskatning af selskabers ejendomsavancer og fastholdelse af loft over investorfradraget fra den 1. juli 2022.

Generelle bemærkninger

Dansk Erhverv er helt overordnet imod at trække arbejdskraft ud af arbejdsmarkedet i en tid, hvor både virksomheder og det offentlige mangler hænder. Tilingen på at indføre en ny generel efterlønsordning, som Arne-pensionen, er derfor helt skæv, og samtidig er det en pension, som ikke skeler til faktisk nedslidning, hvormed man fjerner sunde og raske personer fra arbejdsstyrken.

Nærværende forslag handler ikke om selve tilbagetrækningsordningen, men derimod om finansieringen af denne. Med finansieringselementerne er det desværre lykkedes at finde to finansieringskilder, som begge er skadelige for samfundsøkonomien, og som Dansk Erhverv derfor heller ikke støtter op omkring.

Dansk Erhverv havde naturligvis ønsket, at man forsøgte at rette op på uheldige virkninger af den nye efterlønsordning ved at finansiere den på måder, der ikke går ud over produktiviteten og samfundsøkonomien. Finansieringen kunne eksempelvis være fundet ved at effektivisere i det offentlige forbrug, således som Dansk Erhverv foreslår i 2025-planen eller ved at fjerne resterne af den grønne check, dette havde givet et positivt arbejdsudbud og dermed dækket en del af hullet efter efterlønsordningen.

Det ligger Dansk Erhverv meget på sinde at sikre, at Danmark bliver verdens bedste land at drive virksomhed i, da det er den eneste måde Danmark kan blive landet med verdens bedste velfærd. Både indførelsen af lagerbeskatning på ejendomsavancer samt en fastholdelse af loftet over investorfradraget bidrager ikke til denne dagsorden. Tværtimod.

Lagerbeskatning af udlejningsejendomme vil svække langsigtede ejendomsudlejningsselskabers muligheder for at investere i fremtiden, da de skal betale lagerskat af værdireguleringer, alt imens alle kortsigtede "ejendomsspekulanter", der lever af at købe og sælge ejendomme i hastigt tempo

(og derved realisere skattepligtige gevinster) reelt ikke mærker en forskel. Lovens nuværende udformning kan også have en række andre utilsigtede konsekvenser, da virksomheder der ikke reelt beskæftiger sig med ejendomsudlejning, kan blive underlagt lagerbeskatningsregimet grundet deres dispositioner.

Dansk Erhverv noterer sig, at indførelse af en lagerbeskatning vil reducere, det forventede afkast ved at investere i ejendomme, hvilket vil reducere ejendomsmassen og herved på længere sigt skattegrundlaget. Dansk Erhverv noterer sig også, at en fastholdelse af loftet over investorfradraget ikke vil forringe den nuværende situation, men alt andet lige stille SMV'erne ringere end de havde forventet før beslutningen om ikke at hæve loftet blev vedtaget. Det vil resultere i at fremtidige investeringer alt andet lige vil blive mindre og færre, end en situation hvor loftet ville være højere.

Når det er sagt, har vi dog fortsat nogle konkrete bemærkninger til begge lovforslag, som vi håber Skatteministeriet og beslutningstagerne vil tage med i overvejelserne i forhold til de endelige lovforslag.

Specifikke bemærkninger om lagerbeskatning af ejendomsavancer

Dansk Erhverv stiller sig generelt undrende overfor den forskelsbehandling som ejendomsudlejningsvirksomheder udsættes for i dansk skattelovgivning, fx ved pengetanksreglen. Med dette forslag ser vi ligeledes at bygninger, der benyttes af en virksomhed til produktion, lager eller domicil er undtaget, men hvis ejendommen benyttes til udlejning (privat, erhverv etc.) skal man beskattes på en særlig måde. Dette er med til at gøre skattesystemet yderligere kompliceret og øger risikoen for fejl og uønskede selskabskonstruktioner.

Omfattede selskaber og ejendomme

Det samme gælder grænsen på de 100 mio. kr. som i realiteten gør, at ejendomsudlejningsvirksomheder der har en handelsværdi på 95 mio. kr. kommer til at have en skattemæssig konkurrencefordel i forhold til tilsvarende virksomheder med en handelsværdi på 100 mio. kr. alene grundet ændringen i beskatningsregime.

Dansk Erhverv finder det problematisk, at man ved opgørelsen af 100 mio. kr. grænsen lægger op til at inddrage alle ejendomme, som er ejet af selskaber, hvor der er en forbindelse efter ligningslovens § 2. Herved kan familiemedlemmer binde koncerner sammen. Der måles således ikke efter sambeskatningskreds eller koncernkreds, hvilket efter Dansk Erhvervs vurdering er en mere objektiv og rimelig metode.

En yderligere betingelse for at blive pålagt lagerbeskatning er, at mindst 50 pct. af de omfattede ejendomes areal skal være udlejet. Dette konkretiseres i lovforslaget, ved at det gælder såfremt ejendommen *på noget tidspunkt i et indkomstår* har været udlejet 50 pct. eller mere. Dette selv om det kun er i en kortvarig periode. Det er efter Dansk Erhvervs vurdering en urimelig, vidtgående og firkantet udformning, som udover at skabe nogle åbenlyse uhensigtsmæssigheder, heller ikke vurderes at være i overensstemmelse med lovens formål og intention: At lagerbeskatte udlejningsejendomme.

Der vil være domiciler, lagerbygninger, kontorer mv. som i en kort periode vil være udlejet grundet interne omrokeringer, kapacitetsændringer eller lignende, men det er ikke bygningens formål at være udlejningsejendom. Disse ejendomme vil utilsigtet blive underlagt lagerbeskatning i lovens nuværende udformning. Derfor forslår Dansk Erhverv, at betingelsen bør være, at mindst 50 pct. af ejendommens areal skal have været udlejet i størstedelen (>50 pct.) af indeværende indkomstår for at være omfattet.

Forslaget forholder sig også specifikt til byggegrunde der ikke vil være omfattet i beregningen før det tidspunkt, hvor de udlejes i overvejende omfang. Dansk Erhverv ser store udfordringer ved at medtage byggegrunde i det arealmæssige beregningsgrundlag for at et selskab samlet omfattes af lagerbeskatning. Det er ikke unormalt at selskaber opkøber nabogrunde med det formål at være klar til en fremtidig udvikling. Af praktiske årsager udlejes sådanne grunde typisk til tredjemand for at virksomheden derved slipper for den løbende vedligeholdelse og arealet er i anvendelse, indtil man selv har behov herfor. Et sådant scenarie kan medføre at det samlede udlejede grund- og etageareal for ejendommen ryger over 50 pct., og hele ejendommen (domicil, lagerbygninger, grund, byggegrund etc.) derfor overgår fra realisationsbeskatning til lagerbeskatning.

Konkret bør man lave en undtagelse, som friholder udlejning af grundarealer på frit opsigelige eller tidsbegrænsede kontrakter (f.eks. en grænse på 5-10 år eller lignende) ikke omfattes, idet det sikrer, at det er muligt at købe jord med henblik på fremtidig udvidelse og at udleje- eller bortforpagte sådan jord indtil udvidelse er relevant.

Dansk Erhverv mangler i lovforslaget også en klarhed omkring hvordan man vil forholde sig til udlejning af parkeringspladser. Vi finder det nødvendigt, at det blive præciseret, at udlejning af parkeringspladser til brug for parkering ikke udløser lagerbeskatning. Et eksempel på et domicil (2.000 m² etageareal) der ejer et parkeringsareal på fx 10.000 m² hvoraf de udlejer 60 pct. til omkringlæggende beboere eller virksomheder (5.000 m²) vil flytte domicilet fra realisationsbeskatning til lagerbeskatning, da det samlede udlejede areal herved 6.000 m² ud af de 12.000 m². På denne måde undgår man at accessoriske parkeringspladser mv., der kan udgøre mange kvm grundareal, ikke medfører en utilsigtet lagerbeskatning af hele ejendommen inkl. domicilbygninger mv.

Ikrafttræden mv.

Det vil have negative konsekvenser for værdiansættelserne af allerede erhvervede og ejendomme, at lovforslaget lægger op til at lagerbeskatningen skal gælde for eksisterende ejendomme. Dette skyldes, at lagerbeskattede ejendomme har en mindre værdi grundet løbende betalinger af skatter end realisationsbeskattede ejendomme, hvor man alene beskattes ved afståelse. At medtage allerede erhvervede ejendomme er på en måde beskatning med bagudvirkende kraft, hvilket Dansk Erhverv mener er en uskik. Derfor forslår Dansk Erhverv, at lagerbeskatningen kun skal gælde for nyerhvervede ejendomme efter lovens ikrafttræden. Samme princip kender vi fra den øvrige ejendomsbeskatning, hvor de gamle regler gælder for huse købt op til de nye vurderingsregler, træder i kraft.

Det forekommer herudover meget vidtgående, at der ikke er bestemmelser for, hvordan en ejendom kan udgå af lagerbeskatning, hvis den på et tidspunkt ikke længere opfylder de oprindelige

kriterier herfor – eksempelvis fordi en større del af ejendommen inddrages til egen drift og udlejningsdelen dermed kommer under de 50 pct. I lovforslaget lægges der op til, at lagerbeskatningen er gældende lige så længe skattepligtige ejer ejendommen. Her mener Dansk Erhverv, at det bør være muligt at kunne udtræde af lagerbeskatning hvis ejendommen ændrer brugskarakter med samme skattepligtige ejer.

Fradrag for vedligehold mv.

Det er anført i lovforslaget, at der kan opnås fradrag for de forbedrings- og vedligeholdelsesudgifter, der anvendes på ejendommen. Dette for at modsvare den højere lagerbeskatning som kan være konsekvensen af en forbedret ejendom. I mange situationer, hvor der er tale om erhvervsudlejning, vil det dog være lejer, der forbedrer og vedligeholder ejendommen – men det er ejendommens ejer, der bliver lagerbeskattet. Det synes der ikke taget højde for i lovforslaget, idet det synes at være forslagsstillers opfattelse, at ulempen ved lagerskat for en forbedret ejendom modsvares af et fradrag for de afholdte omkostninger. I lejekontrakter, hvor lejer har pligten til vedligehold, vil ejendommens ejer blive dobbelt ramt – der opnås en lavere leje end man ville have fået, hvis ejer/udlejer havde taget pligten til vedligehold, ejendommens ejer får ikke fradrag for udgifterne til vedligehold – men bliver lagerbeskattet af de forbedringer lejer laver på ejendommen. Dette skal der tages højde for, for at sikre en proportional og korrekt beskatning.

Administrative konsekvenser

Dansk Erhverv bemærker at selvom lovforslaget pålægger en del opgaver ift. registrering og avanceret værdiansættelse til virksomhederne, vurderes de samlede omkostninger for erhvervslivet at være <4 mio. kr., hvilket virker usandsynligt. Dansk Erhverv opfordrer til, at de administrative konsekvenser for erhvervslivet belyses yderligere. Dette også i lyset af, at Skattemyndighederne selv vurderer årligt at skulle bruge over 20 mio. kr. alene på nye kontrolforanstaltninger.

Hele grundlaget for at kunne lave lagerbeskatning af ejendomme er, at man kender handelsværdierne i starten og slutningen af hvert regnskabsår. Det er yderst svært at beregne en handelsværdi, da mange ting kan påvirke værdiansættelsen, som f.eks. det anvendte afkastkrav, vækstforventninger, lejeniveau, driftsomkostninger, den forventede inflation, synergieffekter for køber etc. hvorfor alle teoretiske værdiansættelser er hæftet med usikkerhed og bygger på subjektive vurderinger og generelle estimater. Dansk Erhverv sætter pris på, at der lægges op til en stor brede i accepterede værdiansættelsesmetoder og fremgangsmåder, men hæfter sig også ved at skat har vide beføjelser til at tilsidesætte den af virksomhederne i regnskabet fastsatte ejendomsvurdering. Her opfordre Dansk Erhverv til at man i overvejende grad tager de af virksomhederne og revisor-godkendte værdiansættelser for gode vare og arbejdet med et forsigtighedsprincip, således ingen pålægges højere beskatning end nødvendigt.

Konkrete bemærkninger om fastholdelse af loft over investorfradraget

Dansk Erhverv støtter op omkring investorfradraget, da det er med til at fremme en iværksætter- og investeringskultur i Danmark. I dag er der et loft på 400.000 kr. ved direkte og 125.000 kr. ved indirekte investeringer. Det er den allerede vedtagne fordobling til 800.000 kr. og 250.000 kr. som lovforslaget her ønsker at forhindre, hvilket vi ikke kan støtte op omkring, da der er behov for at fradraget kan nå op på en størrelse, der skaber yderligere incitament til at investere i danske vækstvirksomheder.

Nu hvor loftet ikke hæves bør man se på, hvordan den eksisterende ordning kan optimeres indenfor de allerede nu vedtagne rammer. Dansk Erhverv noterer sig at brugen af ordningen jo desværre, har været markant mindre, end hvad der oprindeligt blev antaget. Det bemærkes også, at Skat skriver, at fradraget primært benyttes af de øverste indkomstdeciler. Det anerkender Dansk Erhverv ift. de direkte investeringer som typisk kræver store summer af fri kapital, samt dybdegående kendskab til direkte investeringer i virksomheder. Det er dog muligt at få flere indkomstgrupper med ved, at øge adgangen til de indirekte investeringer via investorfradragsfonde, som dog nærmest ikke er udbredt i Danmark endnu. Det kan også være en forklaring på den ringere benyttelse end først estimeret. Dansk Erhverv vil i den henseende henlede opmærksomheden på et konkret forslag som er enstemmigt vedtaget i Regeringens EU- og Regelforum marts 2021: "[75. Regler for investorfradrag via særlige fonde bør lempes](#)" hvori der henvises til konkrete muligheder for at forbedre den eksisterende ordning, uden at gå på kompromis med de politiske intentioner.

Ligeledes vil det fremme brugen af den eksisterende ordning at tillade investeringer igennem holdingselskaber. At gøre det muligt at benytte investorfradrag igennem et holdingselskab vil gavne vores iværksættere og vækstvirksomheder, da det vil øge incitamentet for professionelle investorer til at skyde risikovillig kapital i virksomheder.

Dansk Erhverv står naturligvis til rådighed for at uddybe høringssvaret og deltage i det videre arbejde.

Med venlig hilsen,

Carl Andersen
Politisk konsulent



Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

Deres sagsnummer 2019-8052

Dansk Industri
Confederation of Danish Industry

lovgivningoekonomi@skm.dk
klm1@skm.dk

Høringssvar, udkast til lovforslag om ændring af lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, afskrivningsloven, investorfradragsloven og forskellige andre love (lagerbeskatning af selskabers ejendomsavancer og fastholdelse af loft over investorfradraget)

Skatteministeriet har 1. juli 2022 (j. nr. 2019-8052) udbedt sig DI's bemærkninger til et lovudkast, der som noget nyt indfører en løbende årlig beskatning af selskabers ejendomsavancer efter et lagerprincip, og derudover fastholder loftet over investorfradraget.

Generelle bemærkninger, lagerbeskatning

Formålet med lovforslaget er at gennemføre to finansieringselementer til den politiske aftale mellem S, SF, Enhedslisten, DF om "ny ret til tidligere pension" fra oktober 2020.

Fra 1. januar 2023 skal selskabsejede ejendomsporteføljer (udlejningsejendomme) over 100 mio. kr. iflg. lovforslaget lagerbeskattes. Der etableres en realisationssaldo, der indeholder samlet nettogevinst eller tab pr. ejendom. Hvis der er tab på ejendomsværdien et år, fratrækkes dette realisationssaldoen og først, når der er negativ realisationssaldo, kan tabet fratrækkes i den skattepligtige indkomst. Hvis der er gevinst, betales der skat af gevinsten efter modregning for evt. tidligere tab. En resterende positiv realisationssaldo ved salg af ejendommen beskattes som skattepligtig indkomst. Muligheden for afskrivninger forsvinder for de lagerbeskattede ejendomme. Efter lovforslaget vil det være årsregnskabs værdier, der danner grundlag for opgørelsen, og beregningsmetoder mv. skal kunne dokumenteres overfor skattemyndighederne på anfordring. Når et selskab én gang er omfattet af lagerbeskatning, bliver porteføljen ved med at være lagerbeskattet.

DI beklager lovforslaget dybt. Det skal finansiere et yderst problematisk politisk tiltag, nemlig "ny ret til tidligere pension", der er trådt i kraft her i 2022, og som på stort set værste tænkelige tidspunkt trækker medarbejdere ud af arbejdsstyrken. Samtidig er den nye lagerbeskatning en uhensigtsmæssig og kompliceret knopskydning på skattesystemet, der vil ramme en stor del af dansk erhvervsliv negativt.

Lagerbeskatning er både ubegrundet og meget dårligt timet for ejendomsbranchen, der bl.a. er presset af stigende renter og materialepriser mv. Og med et ejendomsmarked, der formentlig står foran turbulens og en nedadgående prisjustering, bør tiden ikke være til at lægge en ny skat på urealiserede fortjenester, der tilmed også dræner likviditeten.



Tilmed straffer partierne bag lovforslaget ejere af erhvervsejendomme, som energirenoverer ejendommen og derved opnår både værdistigning og lavere klimaaftryk. Så det er en ny skat, der modarbejder Folketingets og erhvervslivets fælles ønske om grøn omstilling og uafhængighed af Putins gas.

I det hele taget finder DI ingen fornuftig grund til at stramme de nuværende beskatningsregler for selskabers faste ejendomme. Grundprincippet om, at selskaber først beskattes, når fortjenesten er realiseret, bør fortsat være det bærende princip – som den nye lagerbeskatning så desværre bryder med. Om noget, er selskabers investeringer i fast ejendom allerede i dag hårdere beskattet end sammenlignelige investeringer, f.eks. i en unoteret virksomhed (hvor evt. avance er skattefri, uanset om der er tale om en datterselskabsaktie eller en porteføljeaktie)

Specifikke bemærkninger, økonomien i lovforslaget

I forslaget om ny ret til tidligere pension blev det aftalt, at lagerbeskatningen af ejendomme efter adfærd og tilbageløb skulle indbringe 850 mio. kr. årligt. Men med det fremsatte lovforslag i høring, estimerer Skatteministeriet i stedet det varige provenu efter tilbageløb og adfærd til 1,2 mia. kr. årligt. Dvs. en i DI's optik uacceptabel overfinansiering med 41% i forhold til det aftalte.

Helst ser DI, at lovforslaget bortfalder. Men med en overfinansiering på ca. 41%, foreslår DI som en forbedring i forhold til det fremsatte lovforslag, at dette merprovenu nedbringes ved at sænke den sats på 22%, som lagerbeskatningen er tiltænkt at skulle blive opkrævet med. Dvs. sænke satsen for alle de omfattede ejendomme fra 22% til godt 15%.

Igen skal det understreges, at DI helst ser skatten helt bortfalde, men netop en sats omkring 15% giver mere mening end de foreslåede 22%, da det for ejendomsselskaberne giver en mere lige konkurrence ikke mindst med pensionskasser, der er store aktører på markedet, og betaler PAL-skat på 15,3% (også af ejendomsinvesteringer). Det skal også bemærkes, at en sådan justering vil bringe skatteprocenten for selskabers ejendomsavancer på niveau med skatten på selskabers udbytte fra unoterede porteføljeaktier, der beskattes med 15,4% (avancer er som anført skattefrie).

Specifikke bemærkninger, ændringer i ejendomsavancebeskatningsloven

Der synes i lovforslaget at mangle en endnu mere specifik afgrænsning af, hvad der defineres som udlejningsejendomme og der bør tilstræbes en endnu mere objektiv beskrivelse. Det gælder fx 1) hvad der skal til for at ejendomme anses som værende anvendt i egen drift, 2) den skattemæssige behandling af forskellige typer ejendomme, der bortforpagtes til tredjemand og 3) parkeringspladser i tilknytning til udlejningsejendommen.

Specifikke bemærkninger, køb af udlejet ejendom

I bemærkningerne til lovforslaget præciseres det, at en ejendom, der ved købet i overvejende omfang er udlejet, og efter opsigelse af lejerne herefter anvendes i selskabets egen drift, vil opfylde kriterierne for at blive anset som udlejningsejendom. DI finder det urimeligt, at en ejendom, der er indkøbt for at tjene virksomhedens drift, skal være omfattet af lagerbeskatningen, blot fordi ejendommen har været udlejet hos en tidligere ejer.

Specifikke bemærkninger, primo/ultimo værdi

Det fremgår af lovtæksten (stk. 1, nr. 2), at reglerne finder anvendelse, når handelsværdien af ejendomme under dansk skattepligt, der udlejes i overvejende omfang overstiger 100 mio. kr. ved udløbet af den skattepligtiges indkomstår. Hermed er det præciseret, at der er tale om en "ultimo" værdiansættelse af ejendommene. Dette er ligeledes præciseret i lovbemærkningerne på side 30. I samme lovbemærkninger på side 33 fremgår dog, at værdien af ejendommene i en koncern skal være over 100 mio. kr. både primo og ultimo året før ejendommen indgår i lagerbeskatning. Skatteministeriet bedes præcisere hvilken af disse to fortolkninger, der er den korrekte.

Specifikke bemærkninger, afskrivninger

Det fremgår af lovforslaget, at ejendomme, som overgår til lagerbeskatning ikke længere kan afskrives efter afskrivningslovens regler. Begrundelsen er, at den foreslåede løbende, årlige lagerbeskatning betyder, at en løbende faktisk værdiforringelse af en afskrivningsberettiget bygning eller installation - alt andet lige - vil slå igennem via en lavere handelsværdi. Her er der imidlertid ifølge DI et mismatch i forbindelse med overgangen til de nye regler om lagerbeskatning. For kan det virkelig passe, at en afskrivningssaldo, der eksisterer på tidspunktet for indtræden i lagerbeskatning, fremover ikke kan afskrives på trods af, at det alene er de efterfølgende værdistigninger/fald, som skal lagerbeskattes?

Endelig bryder det i DI's optik med praksis for god lovgivning, at der i lovbemærkningerne (s. 65) står, at bortfaldet af afskrivningsmulighed både vil gælde afskrivninger efter afskrivningsloven og afskrivninger efter anden lovgivning. DI finder det således kritisabelt, at man i nærværende lovforslag forsøger at regulere muligheden for afskrivninger efter anden lovgivning, når lovtæksten alene angår ændringer til afskrivningsloven.

Specifikke bemærkninger, 100 mio. kr. grænsen

Skattepligten for lagerbeskatning forudsætter, at handelsværdien af ejendommene under dansk skattepligt, der udlejes i overvejende grad, skal overstige 100 mio. kr. ved udløbet af den skattepligtiges indkomstår. For at sikre mod misbrug foreslås så en særdeles indgribende konsolideringsregel, idet der ved opgørelsen af værdien på de 100 mio. kr. både medregnes egne ejendomme og ejendomme tilhørende selskaber mv., som kontrolleres af den kreds af parter, der har en forbindelse, som nævnt i ligningslovens § 2. DI finder, at dette er en for bred og vidtgående konsolideringsregel, som både gør det vanskeligt for skattemyndighederne at kontrollere, og gør det vanskeligt for skatteyderne at efterleve reglerne, idet det forudsætter kendskab til ejerbesiddelser hos de parter, som skatteyderen er interesseforbundet med i henhold til ligningslovens § 2. DI opfordrer på den baggrund til, at konsolideringsreglen gøres mere enkel.

I det hele taget er der en række problemstillinger, der vedrører den meget indgribende forskel på om en udlejningsejendom falder lige over/under 100 mio. kr. grænsen, som tilsammen gør, at DI i stedet foreslår et generelt bundfradrag gældende for alle ejere fremfor en slags "alt eller intet" grænse på 100 mio. kr.

Det er således uhensigtsmæssigt, at to ejendomsejere på samme gade, hvor den ene ejendom har en værdi på 99 mio. kr. og den anden på fx 105 mio. kr., vil afstedkomme en konkurrenceforvridende forskel i en udlejnings- og investeringssituation – og afledt give anledning til overvejelser om fx frasalg for at komme under 100 mio. kr. grænsen.

Specifikke bemærkninger, likviditetsforskydninger

Lovforslaget forholder sig desværre ikke til det problem, der opstår for ejere af især "gamle ejendomme", hvor lejen reguleres efter omkostningsbestemt leje, og hvor der oftest er en begrænset likviditet i ejendommene. Disse ejendomssejere vil fremover skulle finansiere skattebyrden selv – evt. via dyr lånoptagelse. Det betyder - alt andet lige – at det bliver sværere at opretholde ejendommens vedligeholdelsesstand, ligesom en stigende rentebyrde vil medføre dårligere resultat og dermed i sidste instans også en lavere beskatning. Alternativet for de ikke-likvide ejere vil være at frasælge, så selskabsejede porteføljer kommer under 100 mio. kr. inden 1. januar 2023. Begge disse to udfald er i DI's optik særdeles u hensigtsmæssige – og understreger blot fordelene i de nuværende regler, hvor selskaber først beskattes, når fortjenesten er realiseret.

Afsluttende er der endvidere en mere geografisk vinkel på likviditetsaspektet af lovforslaget: DI forventer, at det især er "ikke særligt omsættelige" og illikvide ejendomsudlejere i mellemstore provinsbyer, der rammes hårdt af den foreslåede lagerbeskatning.

Bemærkninger, loft over investorfradrag

Det foreslås for det andet med lovforslaget, at loftet over investorfradraget fra og med 2023 vil være uændret i forhold til det nuværende niveau. Investorfradraget vil derfor fortsat gælde for investeringerne op til 400.000 kr. for direkte investeringer og 125.000 kr. for indirekte investeringer.

DI kan heller ikke støtte den del af lovforslaget. Det er en tidligere annonceret skattelettelse, som danskerne nu går glip af – tilmed for at finansiere en dårligt timet tidlig tilbagetrækning fra arbejdsmarkedet.

Især er det ærgerligt, at man ikke hæver loftet på en anskaffelsessum på 125.000 kr. for de indirekte investeringer, jf. anbefalingerne fra den parlamentariske arbejdsgruppe vedr. initiativer om iværksætteri fra juni 2022, som bl.a. har set på dette redskab til nemmere at kunne investere i startups (SAU Almindelig del, endeligt svar på spørgsmål 421): *Her peges der konkret på, at "hvis investorfradraget for indirekte investeringer i noterede aktier løftes til samme niveau, som ved direkte investeringer, vil det isoleret set føre til en mere ensartet skattelovgivning."*

DI har ikke yderligere bemærkninger til lovforslaget.

Med venlig hilsen

Bo Sandberg
Skatteøkonom

Jacob Bræstrup
Skattepolitisk chef

Skatteministeriet
Nicolai Eigtvedsgade 28
1402 København K



Att. lovgivningoekonomi@skm.dk,
cc. klm1@skm.dk; klh@skm.dk

Høringsvar til udkast til forslag til lov om lagerbeskatning af selskabers ejendomsavancer og fastholdelse af loft over investorfradraget (j.nr. 2019-8052)

F&P har modtaget ovenstående lovudkast i høring den 1. juli 2022. F&P har følgende generelle og specifikke bemærkninger til den del af lovudkastet, der omhandler lagerbeskatning af ejendomsavancer.

1. Generelle bemærkninger

I lovudkastet foreslås der indført lagerbeskatning af selskabers ejendomsavancer på udlejningsejendomme (ved en ejendomsportefølje over 100 mio. kr.). Forslaget udmønter den sidste del af finansieringen af den nye ret til tidlig pension, og har til formål at forhindre, at selskaber, herunder udenlandske selskaber, kan undgå beskatning af avancer på danske ejendomme ved at placere dem i et datterselskab og sælge aktierne i datterselskabet i stedet for selve ejendommen.

Danske livsforsikringselskaber er allerede efter fradragsbegrænsningsreglerne omfattet af en effektiv lagerbeskatning af deres ejendomsavancer. Formålet med forslaget om lagerbeskatning af ejendomsavancer er derfor ikke at ændre eller skærpe beskatningen af livsforsikringselskaberne.

Dette anerkendes også af aftalepartierne bag *aftale om en ny ret til tidlig pension* hvoraf fremgår følgende:

"Aftalepartierne ønsker at sikre en effektiv beskatning af selskabers ejendomsavancer ved at indføre en løbende beskatning af værdistigninger på selskabers ejendomme efter et lagerprincip svarende til den måde, pensionselskaber beskattes i dag." [F&Ps fremhævelse]

I lovudkastet lægges der imidlertid op til, at de nye lagerbeskatningsregler også skal omfatte ejendomme, der allerede lagerbeskattes efter fradragsbegrænsningsreglerne. Danske livsforsikringselskaber vil derfor fremover skulle opgøre ejendomsavancerne på deres udlejningsejendomme efter to

19.08.2022

F&P

Philip Heymans Allé 1
2900 Hellerup
Tlf.: 41 91 91 91
fp@fogp.dk
www.fogp.dk

Majken Wägenso Landström
Skattechef
mwl@fogp.dk

Sagsnr. GES-2022-00224
DokID 449449

sæt lagerbeskatningsregler uden, at der i lovudkastet er taget stilling til, hvordan de to regelsæt skal spille sammen.

F&P

Sagsnr. GES-2022-00224

DokID 449449

Efter F&Ps opfattelse medfører den manglende regulering af samspillet mellem fradragsbegrænsningsreglerne og de nye lagerbeskatningsregler en betydelig risiko for såvel for dobbeltbeskatning som dobbeltfradrag af løbende værdireguleringer og en stor risiko for, at der gives "for meget fradrag" ved salg. Der kan være tale om endog meget store beløb.

Ultimo 2021 havde danske pensionsinstitutter investeringer i fast ejendom for i størrelsesordenen 300 mia. kr. Med betydelig usikkerhed vurderer vi, at investeringer for ca. halvdelen af dette beløb vil blive berørt af den foreslåede lovgivning gennem fradragsbegrænsningsreglerne og/eller de særlige regler i selskabsskattelovens § 3 A. Det er usikkert, hvordan disse ca. 150 mia. kr. spiller sammen med de 500 mia. kr. i investeringer, som lægges til grund i Skatteministeriets provenuvurdering.

F&P har haft tekniske drøftelser med Skatteministeriet (SKM) om samspilsproblemerne mellem de to regelsæt. Efter F&Ps vurdering er det imidlertid ikke realistisk, at vi på nuværende tidspunkt kan nå at finde solide holdbare modeller til løsning af samspilsproblemerne inden lovforslaget fremsættes til efteråret.

SKM har i forbindelse med drøftelserne om samspilsproblemerne tilkendegivet, at alle selskaber, herunder livsforsikringsselskaber, skal være omfattet af de samme regler. F&Ps opfattelse er imidlertid, at dette overordnede principielle hensyn skal vejes op imod de risici for dobbeltbeskatning og dobbeltfradrag, der opstår ved at haste ændringer af en meget kompleks lovgivning igennem, der regulerer beskatningen af meget store beløb.

Som det fremgår af citatet fra *aftale om en ny ret til tidlig pension*, vil det være inden for den indgåede aftales rammer at friholde pensionsselskaber fra de nye regler, da de allerede er undergivet lagerbeskatning efter andre regler. F&P foreslår derfor, at samspilsproblemerne i stedet løses ved, at ejendomme ejet af livsforsikringsselskaber fritages for de nye regler. En mere begrænset løsning - som dog ikke løser alle samspilsproblemer - kan alternativt være, at der for livsforsikringsselskaberne laves en overgangsbestemmelse, så de nye regler kun får virkning for ejendomme erhvervet efter lovforslagets ikrafttrædelse den 1. januar 2023.

Nedenfor følger en opstilling af de væsentligste problemstillinger (afsnit 2.1-2.5), der skal tages stilling til, hvis SKM fastholder, at livsforsikringsselskaberne skal omfattes af de nye lagerbeskatningsregler. Herudover er der i afsnit 2.6 angivet et forslag til løsning, der fritager livsforsikringsselskaberne fra de nye lagerbeskatningsregler. Afslutningsvis følger et bilag med en opstilling af behov for yderligere tekniske ændringer til SKMs overvejelse.

2. Tekniske bemærkninger

F&P

2.1. Samspilsproblemer med fradragsbegrænsningsreglerne

Sagsnr. GES-2022-00224

DokID 449449

Efter selskabsskattelovens (SEL) § 13, stk. 4, 1. pkt., skal livsforsikringssekskabers fradrag for forsikringsmæssige hensættelser m.v. begrænses med selskabets skattefri udbytter og aktie- og ejendomsavancer. Opgørelsen af aktie- og ejendomsavancerne sker efter lagerprincippet. Herudover følger det af praksis, at hvis fx en ejendomsavance ikke er fuldt ud medregnet til den skattepligtige indkomst, skal både den skattefrie og den skattepligtige del af indkomstårets avancer medregnes til fradragsbegrænsningen.

Livsforsikringssekskaberne er samtidig omfattet af de almindelige regler, herunder reglerne i ejendomsavancebeskatningsloven (EBL) om realisationsbeskatning ved salg. For at undgå, at der sker beskatning/gives fradrag ved salget for beløb, som allerede er beskattet/fradraget efter fradragsbegrænsningen i § 13, stk. 4, 1. pkt., følger det derfor af SEL § 13, stk. 4, 3. pkt., at fradragsbegrænsningen skal reduceres med en skattepligtig fortjeneste ved salg (eller tillægges et fradragsberettiget tab ved salg, jf. 4.-5. pkt.).

Den foreslåede løbende lagerbeskatning efter EBL (før modregning af en eventuel realisationssaldo) vil i de fleste tilfælde afvige beløbsmæssigt fra de regnskabsmæssige værdireguleringer på ejendomme, som Landsskatteretten har fastslået skal anvendes som beskatningsgrundlag efter fradragsbegrænsningsreglernes 1. pkt. Afvigelserne kan "gå begge veje".

Herudover kan det foreslåede realisationssaldosystem føre til, at årets værdistigning på en ejendom ikke bliver fuldt beskattet som følge af modregning af en negativ realisationssaldo, eller at der ikke gives fuldt fradrag for årets værditab som følge af modregning af en positiv realisationssaldo.

Begge disse forhold vil efter gældende praksis føre til, at årets regnskabsmæssige værdiregulering på en udlejningsejendom ikke fuldt ud er medregnet til den skattepligtige indkomst med den følge, at der skal ske beskatning af den regnskabsmæssige avance efter fradragsbegrænsningsreglernes 1. pkt. i forsikringssekskabet samtidig med, at der efter forslaget skal ske lagerbeskatning i "ejerselskabet" efter EBL. Derved sker der dobbeltbeskatning ved værdistigninger og dobbeltfradrag ved værdifald.

En detalje i den forbindelse er, at det er usikkert, om beskatning efter 1. pkt. eventuelt undgås, hvis beløbet til beskatning eller fradrag ved lagerbeskatningen efter EBL overstiger den regnskabsmæssige avance eller tab, da der i disse tilfælde kan argumenteres for, at avancen eller tabet fuldt ud er medregnet til den skattepligtige indkomst. Det bør præciseres.

I relation til fradraget for den skattepligtige fortjeneste ved salg efter fradragsbegrænsningsreglernes 3. pkt. (herunder præciseringen i 4. og 5. pkt. for tabssituationer) er der en del problemer, som oplistes nedenfor:

1. Der gives kun fradrag for fortjenester, evt. efter modregning af ejendomsstab.
2. Fradraget gives kun i det år, hvori ejendommen sælges (eller tabet udnyttes til modregning).
3. Der er ikke taget højde for, at den nye lagerbeskatning af ejendomme kan føre til, at ejendomsavancen er negativ og indgår i skattepligtig indkomst i "ejerselskabet" med et negativt beløb. Den eksisterende kildeartsbegrænsning af ejendomsstab gør, at en sådan situation ikke kan forekomme med de gældende ejendomsbeskatningsregler.
4. De skattepligtige fortjenester ved salg opgøres efter reglerne i EBL og inkluderer ikke genvundne afskrivninger efter afskrivningsloven (AL). Ved overgang fra realisations- til lagerbeskatning af ejendomme opgøres fremover en realisationssaldo, som vil inkludere genvundne afskrivninger, hvorved den endelige beskatning efter EBL i salgsåret vil inkludere de genvundne afskrivninger helt eller delvist. Fradraget efter 3. pkt. vil dermed helt eller delvist eliminere beskatningen af genvundne afskrivninger.
5. Der er ikke taget højde for, hvordan der kan ske lempelse af den dobbeltbeskatning, der løbende kan opstå efter 1. pkt. – eller beskatning af det dobbelte fradrag, der tilsvarende løbende kan opstå. Formålet med 3. pkt. er at lempe for den dobbeltbeskatning, som EBL fører til, når ejendommene endeligt sælges og underkastes almindelig beskatning i "ejerselskabet". I den forbindelse skal det håndteres, at dobbeltbeskatning/-fradrag på en ejendom kan forekomme i nogle år, men ikke nødvendigvis i alle år.

F&P

Sagsnr. GES-2022-00224

DokID 449449

Herudover er det et væsentligt problem, at overgang fra realisations- til lagerbeskatning efter EBL tilsigtet synes at udløse fradraget efter 3. pkt. allerede ved overgangen til lagerbeskatning efter EBL, da den nye EBL § 14 C forslås formuleret således:

"§ 14 C. Ved overgang fra realisationsbeskatning til lagerbeskatning, jf. § 14 B, anses ejendommen for afstået til handelsværdien på overgangstidspunktet. ..."

Dette må nemlig forstås som omfattende alle selskabsskatterelaterede love – i modsat fald ville fx genvundne afskrivninger skulle beskattes både ved "tillæg på realisationssaldoen" og direkte i salgsåret (efter de hidtidige regler).

Det er imidlertid næppe tilsigtet, at forsikringsselskaber skal have fradrag for gevinster ved "salg" efter fradragbegrænsningsreglerne allerede i overgangsåret, når den almindelige beskatning af ejendomsavancerne ved realisation med realisationssaldo-systemet udskydes til salgsåret.

Alle de beskrevne forhold om fradraget i 3. pkt. er så væsentlige, og der er så mange forskellige fortolkningsmuligheder, at det er nødvendigt at få klare regler herom.

2.2. Ejendomsdatterselskaber – SEL § 3 A, stk. 8

Pensionselskaber og pensionskasser m.v. har mulighed for at eje ejendomme gennem SEL § 3 A selskaber. Beskatningen af ejendomsafkastet sker ikke i SEL § 3 A-selskabet, men hos ejerkredsen.

Efter selskabsskattelovens (SEL) § 3 A, stk. 8, skal der opgøres en skatteforpligtelse svarende til skatteværdien af den fortjeneste, der ville opstå hvis SEL § 3 A selskabet havde solgt sine ejendomme på tidspunktet for overgang til beskatning efter SEL § 3 A. Hvis SEL § 3 A-selskabet efterfølgende sælger ejendommene, mens selskabet ejes af en pensionskasse, kommer skatteforpligtelsen til beskatning hos SEL § 3 A-selskabet.

Det er kun forholdene ved seneste indtræden i SEL § 3 A, der har betydning for opgørelsen af skatteforpligtelsen. Hvis SEL § 3 A selskabet først udtræder og dernæst i et efterfølgende år genindtræder i § 3 A-beskatningen, vil selskabet være frigjort fra skatteforpligtelsen ved første indtræden og skal i forbindelse med genindtræden opgøre en ny forpligtelse ved salg til handelsværdien på dette tidspunkt. Ved indførelse af lagerbeskatning vil skatteforpligtelsen ved genindtræden typisk skulle opgøres til den tilbageværende realisationssaldo, da ejendommen allerede er under lagerbeskatning.

Efter gældende regler er der ikke et motiv til ind- og udtræden af SEL § 3 A, da det blot fører til dobbeltbeskatning i en avancesituation. Det modsatte kan gøre sig gældende ved indførelse af lagerbeskatning. Her vil løbende ændringer i værdiansættelsen kunne føre til tab i enkelte år, der vil nedsætte en positiv realisationssaldo (selv om der samlet set over ejertiden er avancer).

Hvis ønsket er, at beskatningen efter indførelsen af lagerbeskatningen skal svare til beskatningen efter de eksisterende skatteregler, er det derfor nødvendigt at ændre reglerne. Det bør i den forbindelse samtidig præciseres, at overgangen fra realisationsbeskatning til lagerbeskatning, der i den foreslåede EBL § 14 C anses for en afståelse, ikke skal anses for en afståelse i relation til beskatningen efter SEL § 3 A, stk. 8, 3. pkt. Ellers vil skatteforpligtelsen utilsigtet blive udløst i forbindelse med overgangen til lagerbeskatning.

2.3. Ejendomstab og realisationssaldo-systemet

Efter gældende EBL-regler opgøres ejendomsavancer på porteføljeniveau, dvs. avancer og tab på enkeltejendomme kan modregnes inden for året. Efter forslaget opgøres realisationssaldi på et meget mere detaljeret niveau – i princippet helt ned til ejerlejligheder – uden nogen form for modregning af avancer og tab mellem faste ejendomme, herunder ejerlejligheder. Der gives heller ikke mulighed for at modregne ejendomstab fra tidligere år – tab, som selskaberne ellers efter gældende regler ville kunne have udnyttet, hvis de havde afhændet ejendomsporteføljen.

F&P

Sagsnr. GES-2022-00224

DokID 449449

Den manglende ret til modregning af ejendomstab fra tidligere år må anses for en fejl. Den bør rettes ved, at der gives mulighed for at modregne ejendomstab fra tidligere år ved opgørelsen af realisationssaldi. Eventuelle overskydende ejendomstab bør kunne modregnes i løbende positive ejendomsavancer efter lagerprincippet. Hvis ikke dette imødekommes, er der tale om en skærpe af den hidtidige beskatning, som økonomisk set sker med tilbagevirkende kraft.

Vi foreslår desuden også, at der gives mulighed for at modregne årets positive og negative værdireguleringer på ejendommene efter lagerprincippet, før der opgøres en eventuel reduktion af positive eller negative realisationssaldi på ejendommene. Behovet herfor hænger sammen med det meget lave opgørelsesniveau, som reglerne forudsætter (helt ned til ejerlejlighedsniveau). Ofte administreres ejendomme ikke på dette lave niveau, og værdiansættelse sker heller ikke regnskabsmæssigt nødvendigvis på dette niveau, men på et samlet højere matrikulært niveau, eller på "bygningsskompleks"-niveau.

Vores foreslåede modregningsadgang vil reducere de administrative byrder i forhold til det foreliggende lovudkast for såvel skatteyderne som skattemyndighederne, da det fx ikke får så stor betydning, hvordan værdireguleringer på de enkelte ejerlejligheder mv. fordeler sig på en samlet ejendom (bygningsskompleks, matr. nr. mv.).

2.4. Begrænsning af ejendomstab vedr. tiden før 1993

Det bemærkes, at det kan forekomme, at handelsværdien ved overgang til lagerbeskatning er så lav, at der ved opgørelse af realisationssaldoen vil skulle opgøres et ejendomstab, som bliver begrænset efter EBL § 6, stk. 4, 2. pkt. Det kan fx ske, hvis skatteyderen har afholdt store ombygnings- og forbedringsudgifter på ejendommene fra 1993 til overgangen til lagerbeskatning.

Opgørelsen af realisationssaldi kan derfor føre til, at et ejendomstab fra før overgangstidspunktet bliver begrænset efter EBL § 6, stk. 4, 2. pkt., og at løbende værdiregulering efter overgangen til lagerbeskatning, som blot "tilbagefører ejendomsabet", bliver beskattet. Dette er ikke rimeligt, og de gældende realisationsbeskatningsregler ville heller ikke føre til en sådan beskatning.

Det bemærkes, at der ikke er tale om et økonomisk uvæsentligt problem.

Vi foreslår, at problemet løses ved, at det tillades, at der opgøres en "ekstra, negativ realisationssaldo", svarende til den beskæring af ejendomstab, der er sket efter § 6, stk. 4, 2. pkt., og at denne negative realisationssaldo kan anvendes forlods til modregning i løbende ejendomsavancer, der lagerbeskattes. Hvis saldoen fortsat er negativ ved salg af ejendommen, kan den bortfalde, hvorved der opnås samme position, som hvis realisationsbeskatningen fortsat havde været gældende helt frem til salgsåret.

2.5. Fusioner

I lovudkastets § 4 foreslås fusionsskattelovens § 8, stk. 3, ændret, så der succederes i lagerbeskatning på ejendomme, dog med den undtagelse, at en negativ realisationssaldo mistes ved skattefrie omstruktureringer (fusion, spaltning og tilførsel af aktiver). Det vil udgøre en væsentlig hindring for tilpasninger og forenkling af selskabsstrukturer i koncernforhold, hvis der ikke kan succederes i negative realisationssaldi.

Negative realisationssaldi kan ikke sammenlignes med kildeartsbegrænsede ejendomstab, fordi disse tab vedrører ejendomme, der allerede er solgt i året eller i tidligere år, og som kan modregnes i avancer i først salgsåret, og dernæst i de følgende års nettoavancer. De kildeartsbegrænsede ejendomstab, der efter gældende regler kan mistes efter FUL § 8, stk. 8, er således (netto-) tab på ejendomsporteføljeniveau.

Det lave opgørelsesniveau for realisationssaldi helt ned til ejerlejlighedsniveau, uden mulighed for at modregne negative realisationssaldi i positive realisationssaldi på andre ejendomme eller positive årlige værdireguleringer på andre ejendomme, betyder, at det vil være helt sædvanligt, at en større ejendomsportefølje indeholder ejendomme med negative realisationssaldi – i modsætning til ejendomstab til fremførsel, som kun opstår, når hele porteføljen har været tabsgivende.

Det skal desuden understreges, at realisationssaldi helt grundlæggende er baseret på en skønnet handelsværdi, som ikke er realiseret. Det kan efterfølgende vise sig, at der ikke er tab, hvorfor det vil være helt urimeligt at afskære en negativ realisationssaldo ved fusion, når der efterfølgende kan opstå skattepligtige positive værdireguleringer på samme ejendom. En afskæring fører til dobbeltbeskatning. Samme situation kunne opstå ved opgørelse af skatteforpligtelser ved overgang til beskatning efter SEL § 3 A, stk. 8, og her blev det i sin tid anerkendt, at en sådan dobbeltbeskatning ville være urimelig, hvorfor der blev indført adgang til at opgøre forpligtelsen på basis af afståelsessummen i stedet for en højere handelsværdi på indgangstidspunktet.

Ved at tillade fuld succession i såvel positive som negative realisationssaldi opnås samme økonomiske stilling som for de realisationsbeskattede ejendomme. Det er vanskeligt at se begrundelser for, at fuld succession ikke skulle tillades.

2.6. Løsningsforslag

Efter F&Ps opfattelse ligger det inden for *Aftale om en ny ret til tidlig pension* at friholde pensionsselskaber fra de nye lagerbeskatningsregler, da de allerede er undergivet lagerbeskatning.

Friholdelsen kan fx ske ved at tilføje et nyt stk. 4 og 5 til den foreslåede EBL § 14. Det kan formuleres i stil med:

F&P

Sagsnr. GES-2022-00224

DokID 449449

"Stk. 4. Følgende selskaber er ikke omfattet af stk. 1:

1) Livsforsikringselskaber og dermed sambeskattede datterselskaber, som i hele indkomståret fuldt ud direkte eller indirekte ejes af livsforsikringselskaber.

2) Selskaber, der i hele indkomståret fuldt ud ejes direkte eller indirekte af et/en eller flere livsforsikringselskaber, pensionskasser eller pensionsfonde, der er skattepligtige efter pensionsafkastbeskatningslovens § 1, stk. 2.

Stk. 5. Ved opgørelsen efter stk. 1, nr. 2, 1. pkt., medregnes ikke værdien af ejendomme tilhørende selskaber, som nævnt i stk. 4."

En sådan fritagelse kan kræve nogle få yderligere justeringer i forbindelse med et skifte fra lagerbeskatning til realisationsbeskatning efter EBL for at undgå samspilsproblemer. Vi deltager gerne i drøftelser med Skatteministeriet herom.

Med venlig hilsen

Majken Wågensø Landström

Bilag - Behov for yderligere tekniske ændringer

F&P

Efter F&Ps vurdering er der behov for yderligere tekniske ændringer for, at de foreslåede regler om lagerbeskatning af ejendomsavancer helt generelt kan komme til at fungere efter hensigten. Disse tekniske forhold er i kort form beskrevet nedenfor.

Sagsnr. GES-2022-00224

DokID 449449

- **Afskrivninger:** Det bør *præciseres*, hvad der menes med "ingen afskrivningsret" efter den foreslåede AL § 1, stk. 2. For at håndtere ændret anvendelse, forstås det normalt som, at der er et afskrivningsgrundlag, men at afskrivningssatsen er nedsat til 0 i det pågældende år. Det bør *anføres*, at der ikke skal opgøres afskrivningsgrundlag for lagerbeskattede ejendomme. Hvis der intet *anføres*, vil det være uklart, om der fx fortsat er straksfradrag efter AL § 18, stk. 2. Det *foreslås*, at det i AL klart *anføres*, at der ikke skal beregnes genvundne afskrivninger, nedrivningsfradrag og tabsfradrag, når ejendommen sælges/nedrives. Det bør samtidig *sikres*, at der fortsat er afskrivningsret på aktiver "vedrørende ejendomme", som skattemæssigt klassificeres som driftsmidler, og som regnskabsmæssigt ikke indgår som fast ejendom, og dermed ikke indgår i den årligt fastsatte handelsværdi på ejendommene. Det bør herudover *sikres*, at fradraget for forbedringer i EBL § 14 A, stk. 5, også omfatter udgifter til aktiver vedrørende ejendomme (uden afskrivningsret), da sådanne udgifter øger ejendomsværdien. Det *foreslås* derfor, at "ejendommen" i EBL § 14 A, stk. 5, ændres til "aktiver vedrørende ejendommen".
- **Nedrivning:** Det *foreslås*, at det *præciseres*, at fradraget i den foreslåede EBL § 14 A, stk. 5, inkluderer udgifter til nedrivning. Ejendommens handelsværdi vil før nedrivningen være reduceret med nedrivningsudgifterne, og umiddelbart efter nedrivningen vil ejendommens værdi stige med et beløb svarende til nedrivningsudgifterne. Det vil føre til en skattepligtig ejendomsavance efter § 14 A, stk. 1, på et beløb svarende til nedrivningsudgifterne, hvorfor der også skal gives fradrag herfor efter stk. 5. Det bør herudover i § 14 C, stk. 3, *præciseres*, at realisationsaldoen ud over ejendomsavancer, genvundne afskrivninger og tab efter afskrivningsloven, også inkluderer "udskudte nedrivningsfradrag". Endelig bør det *præciseres*, at der ikke kan opnås nedrivningsfradrag i nedrivningsåret på lagerbeskattede ejendomme.
- **Ikke genvundne afskrivninger før 1993:** Det bør i bemærkningerne til lovforslaget *anføres*, at "ikke genvundne afskrivninger" fra og med 1993, jf. EBL § 5, stk. 4, jf. § 5, stk. 8, opgøres endeligt i forbindelse med overgangen til lagerbeskatningen.
- **10.000 kr. tillæg:** Ved overgang til lagerbeskatning vil der antagelig ikke længere skulle indrømmes et årligt fradrag for vedligeholdelse og forbedringer på 10.000 kr. efter EBL § 5, stk. 2, da fradraget i stedet gives efter den foreslåede § 14 A, stk. 5. Det bør *fremgå* af bemærkningerne til lovforslaget, at lagerbeskatningen - ud over at føre til en fremrykning af den samlede beskatning af ejendomsavancer - også vil kunne føre til en samlet set skærpet beskatning af avancerne.



Udkast til lovforslag om lagerbeskatning af selskabers ejendomsavancer og fastholdelse af loft over investorfradraget

Generelle bemærkninger

Finans Danmark takker for muligheden for at afgive høringssvar.

Angående proces finder Finans Danmark det utilfredsstillende, at udkastet til lovforslag først sendes i høring så sent – knap to år efter indgåelse af aftale om ret til tidlig pension. Det sene tidspunkt for høringen har medført en sammenpresset høeringsproces, der har vanskeliggjort en detaljeret analyse af udkastet til lovforslaget.

Finans Danmark har en række overordnede bemærkninger til udkastet til lovforslaget og efterfølgende specifikke bemærkninger.

Fastholdelse af loft over investorfradraget

Finans Danmark vurderer, at lofter over investorfradrag fra 2023 skal forhøjes på linje med gældende lovgivning med sigte på at realisere de forudsatte gradvise forbedringer af vilkår for at tilføre risikovillig kapital til små virksomheder. Denne del af lovforslaget bør derfor bortfalde.

Lagerbeskatning af selskabers ejendomsgevinster

Finans Danmark vurderer, at det som udgangspunkt vil være mere hensigtsmæssigt, at eventuelle ændringer af avancebeskatningen for selskabers ejendomme, der overvejende anvendes til udlejning, tager udgangspunkt i en fastholdelse af princippet om realisationsbeskatning af avancer og tab på udlejningsejendomme.

Det skyldes grundlæggende, at lagerbeskatning normalt med fordel kan begrænses til likvide aktiver, hvor der *for det første* altid uden større administrative omkostninger og potentielle tvister med skattemyndigheder kan fastsættes en markedsværdi. Og hvor det *for det andet* gælder, at dele af aktivmassen til relativt lave omkostninger kan omsættes til brug for likviditet til skattebetaling. De kriterier er ikke opfyldt med dette forslag.

Høringssvar

18. august 2022

Dok: FIDA-931287038-795670-v1

Kontakt Peter Schultz-Møller

Finans Danmarks efterfølgende bemærkninger er baseret på præmissen i udkastet til lovforslaget om, at der skal indføres en lagerbeskatning for selskabers ejendomme, som overvejende anvendes til udlejning. Bemærkninger er derfor centreret om at afbøde virkninger heraf. Det gælder likviditetsmæssige og administrative belastninger for selskaberne.

Provenu

Provenuskønnet angiver et nettoprovenu efter tilbageløb og adfærd på ca. 1.200 mio. kr. årligt, hvilket svarer til en opjustering af provenuet på ca. 300 mio. kr. i forhold til det oprindeligt forudsatte finansieringsbidrag i aftalen om ret til tidlig pension (årligt finansieringsbidrag på 850 mio. kr. i 2020-niveau). Opjusteringen skyldes, at den omfattede ejendoms masse er opjusteret fra en markedsværdi på 350 mia. kr. til 500 mia. kr.

Da det skønnede provenu fra denne ejendoms masse derudover reduceres med 1/3 som følge af en forudsætning om, at underskud fra andre dele af koncernen kan fradrages, kan der – udover opjusteringen – indgå en egentlig undervurdering af provenuvirkningerne af forslaget.

Provenuopjusteringen og en eventuel undervurdering af provenuvirkningerne skaber råderum for, at der kan foretages lempelser af forslaget, herunder med særlig fokus på at afbøde en del af de u hensigtsmæssige virkninger for ejendomsselskaberne.

Mulige generelle lempelser af forslaget

Finans Danmark vurderer, at lovforslaget med fordel kan lempes ved anvendelse af følgende tre justeringer af forslaget:

1. Der indføres mulighed for, at selskaber kan opnå henstand med betaling af lagerskatten. Der kan hentes inspiration til henstand dels i den indefrysningsskemaordning, som er introduceret på ejendomsværdiskat og grundskyld, og dels i den henstandsordning som findes i bo- og gaveafgiftslovens § 36.
2. Der indføres en carry back på betalt lagerskat. Udsving i ejendomsværdier kan skabe en uheldig situation for de ejendomsselskaber, som har betalt lagerskatten. Hvis ejendomme efterfølgende falder i værdi, vil solvensen komme under pres.
3. Beløbsgrænsen på 100 mio. kr. for inddragelse af ejendomsporteføljer i lagerbeskatningen forhøjes, således at merprovenuet udlignes. En forhøjelse af beløbsgrænsen til f.eks. 200 mio. kr. vil betyde, at de mindste ejendomsselskaber blandt de omfattede fritages for de administrative og likviditetsmæssige byrder ved forslaget.

Hørings svar

18. august 2022

Dok. nr.:

FIDA-931287038-795670-v1



Problemstillinger om afgrænsning og overgang til lagerbeskatning

Forslaget medfører samfundsøkonomisk en forvriddning i retning af at påvirke ejerskabet af ejendomme i retning af at eje fremfor at leje, selv når det ikke er fordelagtigt for det enkelte selskab.

Forslaget medfører yderligere en række praktiske problemstillinger vedrørende afgrænsninger, fremførelse af tab og tidspunktet for overgang til lagerbeskatning, som det vurderes, at udkastet til forslaget ikke håndterer mest hensigtsmæssigt, jf. de konkrete bemærkninger nedenfor.

Overordnet om årlig værdiansættelse af ejendomme

Det følger af de generelle bemærkninger i afsnit 2.1.3 at;

"For at styrke skattekontrollen med den anvendte handelsværdi foreslås det, at den skattepligtige skal kunne dokumentere fremgangsmåde og metodevalg for fastsættelse af handelsværdien. Det foreslås, at Skatteforvaltningen gives bemyndigelse til at fastsætte regler om, hvilke oplysninger der som minimum skal afgives, så Skatteforvaltningen kan vurdere, om handelsværdien er fastsat korrekt."

Det er her tale om "lovgivning i bemærkningerne", da noget sådant bør fremgå af selve lovforslaget. Det er ikke god skik rent forvaltningsretligt, idet lovbemærkningerne kun skal forklare eller fortolke reglerne.

Videre skal det bemærkes, at det som minimum må forventes, at Skatteforvaltningen – inden loven træder i kraft – er fremkommet med, hvilke oplysninger der som minimum skal afgives. Alternativt vil det være umuligt for selskaberne at leve op til kravene, da de jo er ubekendte med dem. Det er retssikkerhedsmæssigt betænkeligt. Det er af største væsentlighed, at netop disse oplysninger er offentlige, da netop indgangsværdierne er hele fundamentet for den fremtidige beskatning. Det vil være retssikkerhedsmæssigt betænkeligt for selskaberne, hvis Skatteforvaltningen – efter lovens ikrafttræden – opstiller en række kriterier for, hvilke oplysninger der skal være til stede, hvorefter de tilsidesætter selskabernes værdiansættelser udelukkende med baggrund heri.

Specifikke bemærkninger

Finans Danmark har specifikke bemærkninger til flere forhold i lovforslaget om lagerbeskatning af selskabers ejendomme, der overvejende anvendes til udlejning.

Høringsvar

18. august 2022

Dok. nr.:

FIDA-931287038-795670-v1



Fremførte tab på fast ejendom realiseret før overgang til lagerbeskatning

Realiserede tab på fast ejendom under realisationsbeskatning kan fremføres til modregning i kommende års gevinst på fast ejendom. Dermed opnås, at et selskab, som realiserer gevinst på fast ejendom, kan modregne de tidligere tab i gevinsten og dermed alene beskattes af realiserede nettogevinster på fast ejendom.

Lovforslaget forholder sig ikke til, hvordan eksisterende skatteaktiver i form af fremførte tab på fast ejendom skal behandles efter overgang til lagerbeskatning. Ved overgang til lagerbeskatning bør der være adgang til, at et selskabs fremførte tab på fast ejendom kan modregnes i den lagerbeskattede fortjeneste på fast ejendom i lighed med det princip som foreslås i ejendomsavancebeskatningslovens § 14 D, stk. 3.

Det vil ikke være rimeligt at beskatte et selskab af efterfølgende lagergevinster i tilfælde, hvor selskabet har fremførte tab på fast ejendom. I mangel af en adgang til at modregne fremførte tab på fast ejendom i gevinst på lagerbeskattede ejendomme, vil et selskab miste muligheden for at anvende de fremførte tab, da selskabet ikke længere har realisationsbeskattede ejendomme.

Realisationssaldoen (§ 14 D, stk. 1 og 2)

Det fremgår af bemærkningerne til bestemmelsen, at der er tale om en værn mod, at selskaberne fastsætter meget høje indgangsværdier for så efterfølgende at kunne få et skattemæssigt underskud i den skattepligtige indkomst ved at regulere værdierne på ejendommene ned. Dette er i sig selv meget fornuftigt, men desværre indeholder bestemmelsen en stor del af uhensigtsmæssighed på langt sigt samt på grund af, at lovgivningen ændrer de skattemæssige vilkår for ejerskab af ejendomme, der er etableret under forventninger om den gældende realisationsbeskatning.

Gældende regelsæt foreskriver, at avancer først skal beskattes ved realisation, og de nye regler om lagerbeskatning indfører indgangsværdier.

Desværre betyder den nye regel, at hvis en ejendom efterfølgende falder i værdi, så skal tabet først fragås i den positive realisationssaldo jf. § 14D, stk. 2, og først når denne er nul, kan der opnås fradrag i selskabets øvrige indkomst. Dette betyder de facto, at der herved opstår beskatning af en avance, som endnu ikke er realiseret, og som ejeren af ejendommen med rette ikke kunne forvente ville blive beskattet, før et faktisk salg fandt sted. Dette skaber uhensigtsmæssigheder, jf. ovenfor, da skatteyderen ikke har haft mulighed for at indrette sig efter

Høringsvar

18. august 2022

Dok. nr.:

FIDA-931287038-795670-v1



reglerne. Det fremgår dog af de generelle bemærkninger i afsnit 2.1.3. at det sker som et værn mod at fastsætte for høje indgangsværdier. Argumentationen er i princippet fin nok, men desværre får det en helt anden konsekvens på langt sigt

Hvis en ejendom på overgangstidspunktet har en realisationssaldo på 1 mio. kr., og den i årene efter overgangen til lagerbeskatning stiger yderligere 1 mio. kr., betales der skat af værdistigningen.

Hvis der efterfølgende sker et fald i værdien på ejendommen på fx 1 mio. kr., vil selskabet ikke få fradrag for tabet i sin indkomst, men derimod vil tabet blive modregnet i realisationssaldoen.

Herved betaler selskabet skat af værdistigningen, men får ikke fradrag for det korresponderende tab, hvilket skaber en urimelig situation, hvor en urealiseret gevinst beskattes, selvom regelsættet foreskriver, at beskatningen først skal ske på afståelsestidspunktet. Hvis ejendommen så efterfølgende stiger 1 mio. kr. igen, så vil selskabet skulle lagerbeskattes af stigningen på trods af, at stigningen allerede er beskattet én gang under lagerbeskatningen. Dette vil desuden betyde, at der skabes en likviditetsmæssig udfordring, da der derved skal betales 440.000 kr. i skat af en stigning på 1 mio. kr. under lagerbeskatningen. Som reglen er foreslået, vil modregningen i realisationssaldoen de facto på sigt inddrage alle tidligere urealiserede avancer under lagerbeskatning. Der er dermed tale om en regel, som går langt videre end nødvendigt som værn mod for høje indgangsværdier

Der bør som minimum indføres en form for carry back regel, jf. de generelle bemærkninger, hvorefter tab indledningsvis fradrages i allerede betalte skatter/beskattede værdistigninger, således at det først er efter, at disse er udnyttet, at tab fragår på realisationssaldoen.

Dette løser dog ikke problemstillingen om uhensigtsmæssigheder ved nye skattevilkår. Det løser heller ikke den problemstilling, der opstår, hvis indførelse af lagerbeskatningen betyder et generelt fald i ejendomsværdierne, eller hvis ejendommene blot falder som følger af rentfestninger, markedsudsving eller andre momenter.

Lagerbeskatning ved eget brug af ejendom

Finans Danmark finder det problematisk, at der i lovbemærkninger lægges op til, at ejendomme, der erhverves til eget brug, kan blive omfattet af lagerbeskatningen, hvis ejendommen før købet i overvejende grad har været udlejet. Lagerbeskatningen er samtidig betinget af opfyldelse af betingelserne i den foreslåede §

Høringsvar

18. august 2022

Dok. nr.:

FIDA-931287038-795670-v1



14.stk 1, nr. 2. Hvis et sådant kriterium for lagerbeskatning af ejendomme, der overvejende anvendes til eget brug, fastholdes, skal det fremgå direkte af § 14.

Finans Danmark finder det endvidere problematisk, at den foreslåede § 14, stk. 3, indebærer, at en ejendom vedbliver med at være lagerbeskattet, så længe den skattepligtige ejer ejendommen. Det betyder, at selskabers ejendomme, der overgår fra overvejende udlejning til eget brug, fortsat vil være omfattet af lagerbeskatning. Det gælder også, selv om porteføljen af udlejningsejendomme falder til under 100 mio. kr.

Der er problemstillinger i relation til Skattestyrelsens kontrolmuligheder. Lovforslaget indebærer således, at selskaber skal arbejde med to beskatningsprincipper på en ejendomsportefølje – henholdsvis et lager- og et realisationsprincip. Det skal desuden bemærkes, at de to forskellige beskatningssæt kan medføre øget administrativt besvær i relation til forbedringsomkostninger for ejendomme.

Finans Danmark foreslår, at lagerbeskatningen kun obligatorisk omfatter ejendomme, der overvejende har været udlejet i indkomståret. Endvidere, at lagerbeskatningen af ejendomsporteføljer kun er obligatorisk, når værdien overstiger 100 mio. kr. Hvis værdien f.eks. på grund af frasalg eller anden anvendelse kommer under 100 mio. kr., kan det med fordel være frivilligt for den skattepligtige, om der vælges lager- eller realisationsbeskatning af ejendomsporteføljen.

Lagerbeskatning afhænger af nærtstående ejendomsporteføljer

Finans Danmark henleder opmærksomheden på uhensigtsmæssigheder ved fastlæggelsen af grundlaget for opgørelse af beløbsgrænsen for lagerbeskatning, jf. den foreslåede § 14, stk. 1 nr. 2., der indebærer, at grundlaget opgøres inkl. ejendomme hos nærtstående defineret efter Ligningsloven § 2.

Det kan f.eks. ikke forudsættes, at parterne nødvendigvis har gensidig adgang til relevante skatteinformationer til brug den foreslåede lagerbeskatning.

Indeksering af beløbsgrænsen for lagerbeskatning

Finans Danmark foreslår, at beløbsgrænsen på 100 mio. kr. i den foreslåede § 14, stk. 1, nr. 2, årligt indekseres f.eks. svarende til reguleringen af beløbsgrænser for personskatter. Derved undgås en konsekvent årlig real nedsættelse af beløbsgrænsen, som isoleret set vil medføre en gradvis udvidelse af antallet af omfattede selskaber og dermed en yderligere gradvis skattestigning for ejendomsselskaber.

Høringsvar

18. august 2022

Dok. nr.:

FIDA-931287038-795670-v1



Sammenfattende skema

I det sammenfattende skema side 21 er det anført, at der er "ingen nævneværdige" administrative konsekvenser for erhvervslivet.

Finans Danmark er bekymret for, om det er en retvisende vurdering. Det vurderes, at opgørelser af ejendommens værdi til brug for årsregnskabet ikke nødvendigvis svarer til en aktuel markedsværdi til brug for opgørelsen af den skattepligtige indkomst. Andre muligheder til brug for årsregnskabet er f.eks. anskaffelsessummen eventuelt reduceret med regnskabsmæssige afskrivninger. En årlig værdiansættelse af ejendomme til brug for skatteregnskabet kan således potentielt påføre ejendomsselskaber ekstra administrative omkostninger. Såfremt værdiansættelsen giver anledning til spørgsmål og eventuelt tvister i forhold til skattemyndigheder, tiltager de administrative omkostninger for erhvervslivet yderligere. Hertil kommer administrative omkostninger ved at føre en realisationssaldo, jf. § 14 D.

Det vurderes, at de forøgede administrative omkostninger for ejendomsselskaber ikke umiddelbart kan overvælttes på lejerne. Modstykket er et yderligere bidrag til lavere indtjening i ejendomsselskaberne.

Redaktionelle bemærkninger

Side 36:

I første afsnit kommenteres figur 3. Afslutningsvis står "Det samme vil gælde, selv om det er Holding BC og ikke Holding AB, der ejer 49 pct af selskab B, da de ultimative ejere er interesseforbundne." Det antages, at der skal stå "51 pct". i stedet for "49 pct." da Holding BC i eksemplet i udgangspunktet ejer 49 pct., mens Holding AB ejer 51 pct.

Side 85:

Under gældende formulering af virksomhedsskattelovens § 1, stk. 2 er følgende udeladt: "fordringer omfattet af lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendoms § 6 D, stk. 1".

Med venlig hilsen

Peter Schultz-Møller

Direkte: 3016 1028

Mail: PSM@FIDA.DK

Høringsvar

18. august 2022

Dok. nr.:

FIDA-931287038-795670-v1





Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K
Att.: Kenneth Lønquist Nielsen

Landbrug & Fødevarer FmbA

Axelborg, Axeltorv 3
DK 1609 København V

T +45 3339 4000
F +45 3339 4141
E info@lf.dk
W www.lf.dk

CVR DK 25 52 95 29

Høringssvaret er sendt til lovgivningoekoekonomi@skm.dk med kopi til kl1@skm.dk

Høring af udkast til forslag til lov om ændring af lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, afskrivningsloven, investorfradragsloven og forskellige andre love, j.nr. 2019-8052

Landbrug & Fødevarer takker for muligheden for at afgive bemærkninger til udkast til forslag til lov om ændring af lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, afskrivningsloven, investorfradragsloven og forskellige andre love (Lagerbeskatning af selskabers ejendomsavancer og fastholdelse af loft over investorfradraget), som er sendt i høring den 1. juli 2022.

Vores bemærkninger fremgår nedenfor.

Generelle bemærkninger

Landbrug & Fødevarer mener helt overordnet, at land- og skovbrugsejendomme skal undtages fra lagerbeskatningen. Dels finder vi ikke, at lagerbeskatning af land- og skovbrugsejendomme har været en del af den politiske intention med lovforslaget, og dels vil de foreslåede ændringer medføre store konsekvenser for de store landbrugs mulighed for at strukturere samarbejdet med andre landbrugere. Lagerbeskatningen vil endvidere medføre likviditetsudfordringer for de omfattede selskaber, da beskatningen sker, før eventuelle værdistigninger i ejendommen er realiseret. I landbruget vil det ramme større landbrug, som bortforpagter eller udlejer en del af jorden til fx en anden landbruger.

Den politiske intention med lovforslaget er at forhindre, at værdistigninger på ejendomme undtages fra beskatning ved salg af datterselskabsaktierne i stedet for salg af selve ejendommen. Formålet har været at sikre løbende beskatning af værdistigningerne på udlejningsejendomme. Vi mener dog, at langt flere ejendomme end oprindeligt tiltænkt bliver omfattet af lagerbeskatning med det nuværende lovforslag.

Endvidere vil forslaget gøre det danske skattesystem mere kompliceret, når ejere af en større ejendomsportefølje både har ejendomme, der skal avancebeskattes efter lagerprincippet og andre ejendomme, der beskattes efter realisationsprincippet. Forskellige regelsæt for beskatning af samme aktivtype øger erfaringsmæssigt risikoen for fejl ved selskabernes indkomstopgørelse.

Samtidig vil forslaget efter Landbrug & Fødevarers opfattelse medføre øgede omkostninger til rådgivere mv., da der skal opgøres ejendomsavance og genvundne afskrivninger på de omfattede ejendomme til brug for realisationssaldoen ved overgang fra realisationsbeskatning til lagerbeskatning fra 1. januar 2023.

Landbrug & Fødevarer er ligeledes uenige i, at loftet over investorfradraget skal fastholdes, da det vil mindske kapitalen til de opstart- og vækstvirksomheder, som Danmark har brug for.



Samlet kan Landbrug & Fødevarer ikke bakke op om lovforslaget i dets nuværende udformning, da det kan medføre betydelige økonomiske omkostninger for erhvervet.

Loft over investofradrag

Danmark har brug for at udvikle nye teknologier inden for blandt andet klimaløsninger og plantebaserede fødevarer, og derfor finder Landbrug & Fødevarer det uhensigtsmæssigt at videreføre loftet over investofradraget.

Det fremgår af lovforslaget, at investofradraget hovedsageligt anvendes af personer øverst i indkomstfordelingen, herunder særligt de øverste percentiler. Men i sidste ende er det opstart- og vækstvirksomhederne, som rammes, da deres adgang til kapital ikke øges som forventet.

Lagerbeskatning

Landbrug & Fødevarer kan ikke bakke op om at indføre lagerbeskatning for visse udlejningsejendomme i land- og skovbrug, da det blandt andet vil medføre store likviditetsudfordringer for de omfattede selskaber.

Overordnet set mener Landbrug & Fødevarer, at land og skovbrugsejendomme bør fritages for lagerbeskatningen, da det ikke var den politiske intention at ramme den form for udlejning/bortforpagtning.

Land- og skovbrugsejendommene er oftest anskaffet med det formål, at selskabet eller koncernforbundne parter driver landbrug eller skovbrug fra ejendommene.

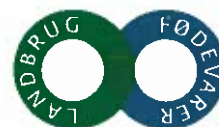
Efter Landbrug & Fødevarers opfattelse kan land og skovbrugsejendomme, der bortforpagtes, ikke sidestilles med egentlige udlejningsejendomme. Når der er tale om store ejendomme, der erhverves til udlejning til beboelse og/eller erhverv, er der efter vores opfattelse ikke en reel mulighed for, at ejendommene kan indgå i selskabets egen drift i væsentligt omfang. Disse ejendomme er ofte udelukkende erhvervet med henblik på udlejning.

Når driftsbygninger og/eller jord fra en land- og skovbrugsejendom helt eller delvist udlejes, er der typisk tale om en midlertidig udlejning, der kan være begrundet i forskellige forhold, som fx en specialisering af landbrugsdriften flere landbrugere imellem, sygdom hos nøglemedarbejdere, der bevirker, at driften i en periode ikke kan opretholdes, eller prisudviklingen på landbrugsprodukter der medfører, at det i perioder er mere rentabelt for ejeren helt eller delvist at bortforpagte ejendommen, end selv stå for driften.

Som eksempel herpå kan nævnes perioder, hvor det pga. af en meget lav pris på slagtesvin ikke er rentabelt at drive svineproduktion. Her kan det ofte forekomme, at slagtesvineproduktionen ophører i en periode, og at landbrugsjorden udlejes, da ejeren i denne periode dermed ikke har et behov for dyrkning af foder. Herefter overgår driften til ejeren igen.

Landbrug & Fødevarer finder det uhensigtsmæssigt, at en sådan midlertidig bortforpagtning bliver omfattet og fastholdt i lagerbeskatningen.

Omfattes land- og skovbrugsejendomme af lagerbeskatningen må det formodes at påvirke landbrugssektoren ved, at færre landbrug vil overgå til drift i selskabsform, mulighederne for at forpagte jord vil blive reducerede og ledige driftsbygninger vil stå tomme i stedet for at blive udlejet. Lagerbeskatningen kan ligeledes hindre miljøtiltag, hvor flere landbrugere går sammen i et organiseret fællesskab og bortforpagter en del af deres jord til en miljøvenlig drift.



Vi mener derfor, at land- og skovbrugsejendomme bør undtages af bestemmelserne. Det kunne fx ske ved at knytte beskatningen op på ejendommens vurderingsmæssige status, således at ejendomme omfattet af Ejendomsvurderingsloven § 3, stk. 1, nr. 2 og 3 (skovbrug og landbrug) undtages fra bestemmelserne.

Såfremt land- og skovbrugsejendomme ikke undtages fra lagerbeskatningen generelt, har Landbrug & Fødevarer følgende bemærkninger til lovforslaget.

Køb af en udlejet ejendom, som køber efter endt forpagtning vil anvende i egen drift

I bemærkningerne til lovforslagets § 1, stk. 6, fremgår følgende under den foreslåede bestemmelse til Ejendomsavancebeskatningslovens § 14, stk. 1 på side 29-30:

"En ejendom, der ved købet er udlejet i overvejende omfang, og efter opsigelse af lejerne herefter anvendes i selskabets egen drift, vil således efter forslaget opfylde kriterierne for at blive anset for en udlejningsejendom. Den vil således blive omfattet af den foreslåede lagerbeskatning, hvis betingelsen i den foreslåede § 14, stk. 1, nr. 2, om en værdi af ejendomsporteføljen på mere end 100 mio. kr. ligeledes er opfyldt i samme indkomstår."

Det forekommer ofte ved handel med land- og skovbrugsejendomme, at sælger, i de sidste år inden salget, har bortforpagtet jorden og driftsbygningerne fra ejendommen. I denne situation kan det betyde, at ejendommen omfattes af lagerbeskatning hos selskabet, der erhverver ejendommen, selvom købet er sket med det formål, at selskabet vil stå for ejendommens drift, når forpagtningsaftalen er udløbet. En sådan bestemmelse medfører, at ejendommen omfattes og fastholdes af lagerbeskatningen, selvom selskabet overtager ejendommens drift få måneder efter erhvervelsen.

Efter vores opfattelse kan en sådan bestemmelse ikke være i overensstemmelse med lovens formål, da reglen får betydning for køberen af ejendommen, som netop ikke har haft indflydelse på, om ejendommen er bortforpagtet inden erhvervelsen. I værste fald kan bestemmelsen efter vores opfattelse betyde, at de nuværende ejere af bortforpagtede ejendomme vil få sværere ved at finde købere til deres ejendomme, da de selskaber, der omfattes af bestemmelsen om lagerbeskatning, ikke ønsker at købe ejendomme, der på købstidspunktet er bortforpagtede.

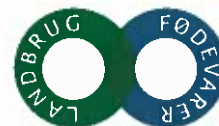
Landbrug & Fødevarer skal derfor bede Skatteministeriet om at kommentere på, hvorvidt ovenstående situation er i overensstemmelse med lovens formål.

Koncernforbundne parter, som ikke er sambeskattet

Det fremgår af forslaget § 1, nr. 6, (ny EBL § 14, stk. 2), at udlejning til et sambeskattet selskab foreslås undtaget fra lagerbeskatning, medmindre ejendommen videreudlejes til en lejer, der ikke er sambeskattet med den skattepligtige (ejer af ejendommen).

Mange landbrugsbedrifter drives i personligt regi og skattemæssigt i virksomhedsskatteordningen. Der vil efter det foreslåede blive en forskelsbehandling så landbrug, der drives i selskabsform med et ejendomsselskab, der udlejer ejendomme til driftsselskaber i en sambeskatningskreds, er undtaget fra lagerbeskatning. Landbrug, der drives i personligt regi, og hvor driftsejendommene ejes af et ejendomsselskab, der udlejer ejendommene til den personligt drevne virksomhed, bliver omfattet af lagerbeskatningen.

Typisk vil ejeren være hovedaktionær i ejendomsselskabet, og enhederne i koncernen har dermed samme ejerkreds, uden at være omfattet af reglerne om sambeskatning i SEL §§ 31 og 31 A.



Bedrifter i landbruget er oftest beskattet efter virksomhedsskatteordningen. I de senere år er andelen af landbrug, der drives i selskabsform, steget, navnlig de store husdyrintensive og ekspanderende bedrifter. Der er en del af disse bedrifter, hvor der ejes driftsejendomme i selskaber, og hvor disse ejendomme helt eller delvist udlejes til en person, der anvender ejendommen i sin personlige erhvervsvirksomhed.

Denne – for landbruget – almindelige koncernstruktur bør efter vores opfattelse ligestilles med de brancher, hvor alle driftsgrene typisk drives i en koncernstruktur, der består af selskaber, som er omfattet af reglerne om sambeskatning i SEL §§ 31 og 31 A.

Landbrug & Fødevarer foreslår derfor at undtage al udlejning til koncernforbundne parter for lagerbeskatning af ejendomsavancer. Dette vil ligestille en koncernstruktur, der består af både selskaber og skattemæssigt transparente enheder som fx erhvervsdrivende personer, I/S'er, P/S'er og K/S'er, med en koncernstruktur, hvor det udlejende og det lejende selskab indgår i en sambeskatning.

Efter vores opfattelse bør undtagelsen for lagerbeskatning af selskabers ejendomme også omfatte udlejning til transparente enheder. Det kan være personer, der anvender ejendommen i sin erhvervsvirksomhed eller i et I/S, P/S og K/S, når personen eller en eller flere af deltagerne i et I/S, et P/S eller et K/S hver for sig eller tilsammen har kontrollerende indflydelse på det selskab, der udlejer en ejendom eller ejendomme til en person, der anvender ejendommen i sin erhvervsvirksomhed, et I/S, et P/S eller et K/S.

Opgørelse af handelsværdi

Det fremgår af lovforslagets bemærkninger, blandt andet nederst side 14 samt de specielle bemærkninger til § 14 A, at der ikke er krav til anvendelse af en bestemt værdiansættelsesmetode til opgørelse af handelsværdien, men at den metode, der anvendes, skal være anerkendt og korrekt regnskabsmæssigt og føre frem til en værdiansættelse, der afspejler den aktuelle handelsværdi af ejendommen.

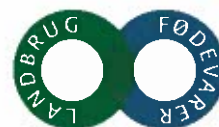
Landbrug & Fødevarer er bekymret for retssikkerheden og uforudsigeligheden, hvis Skattestyrelsen ikke accepterer den fastlagte handelsværdi. Landbrug & Fødevarer ser derfor gerne, at der kommer klarhed over opgørelsen af handelsværdi.

Medarbejderboliger og stuehuse

En del større landbrug har et betydeligt antal boliger, der udlejes til medarbejderne og selskabets hovedaktionær. Med lovforslagets nuværende udformning omfattes disse ejendomme af lagerbeskatningen, såfremt betingelserne herfor i øvrigt er opfyldt.

Landbrug & Fødevarer er af den opfattelse, at det ikke er lovens formål, at sådanne ejendomme skal omfattes af lagerbeskatningen.

Landbrug & Fødevarer foreslår konkret, at udlejning af boliger til selskabets hovedaktionær og til medarbejdere, der er ansat hos det selskab, der udlejer boligen, eller er ansat hos et sambeskattet selskab, eller er ansat hos en person, et I/S, et P/S eller et K/S, når personen eller en eller flere af deltagerne i et I/S, et P/S eller et K/S hver for sig eller tilsammen har kontrollerende indflydelse på det selskab, der udlejer medarbejderboligen, undtages fra lagerbeskatningen.



Landbrug & Fødevarer skal bede Skatteministeriet om at kommentere på, hvorvidt det er i overensstemmelse med lovens formål, at ejendomme udlejet til medarbejdere og selskabets hovedaktionær omfattes af lagerbeskatning.

Definition af "udlejet i overvejende omfang"

I forhold til EBL § 14, stk. 2, fremgår følgende i bemærkningerne til lovforslagets § 14, stk. 2, 1. pkt. på side 37:

"En ejendom, hvor bygningernes etageareal udgør 1.000 m², og grundarealet udgør 10.000 m², anses således for udlejet i overvejende omfang, hvis mere end 500 m² af bygningernes etageareal udlejes. Det samme gælder, hvis ingen del af bygningerne udlejes, mens 6.000 m² af grunden udlejes."

Efter Landbrug & Fødevarers opfattelse er eksemplet ikke retvisende for land- og skovbrugsejendomme. Som tidligere beskrevet kan det ofte forekomme, at ejendommen er helt eller delvist udlejet i en kortere periode enten pga. sygdom eller pga. en specialisering eller optimering af landbrugsdriften flere landbrugere imellem.

Denne situation anser vi ikke som ofte forekommende for andre typer ejendomme der udlejes, og derfor finder vi, at bestemmelsen rammer land- og skovbrugsejendomme unødigt hårdt.

Landbrug & Fødevarer foreslår derfor, at ejendomme, der vurderingsmæssigt er omfattet af Ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 2 og 3, og bortforpagtes i kortere perioder op til 2 år, ikke omfattes af lagerbeskatningen.

Landbrug & Fødevarer gør desuden opmærksom på, at en væsentlig andel af bortforpagtede landbrugsejendomme udlejes på vilkår, hvor forpagtningsafgiften reguleres efter kapitelstaksterne opgjort af Danmarks Statistik (regulering i forhold til priser på byg og hvede). Ejeren af ejendommen vil i disse tilfælde have en væsentlig usikkerhed omkring forpagtningsindtægtens størrelse, idet beløbet er afhængigt af prisudviklingen på korn.

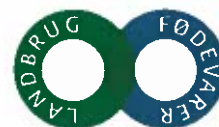
Efter vores opfattelse kan bortforpagtning på baggrund af kapitelstaksterne til en vis grad sidestilles med egen drift. Landbrug & Fødevarer foreslår derfor, at ejendomme, der vurderingsmæssigt er omfattet af Ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 2 og 3, ikke anses at være udlejet i overvejende grad, såfremt forpagtningsafgiften reguleres efter kapitelstaksterne.

Udlejning af jord til VE-anlæg

Landbrug & Fødevarer kan konstatere, at der sker en stigning i antallet af hektar landbrugsjord, der udlejes til opstilling af vedvarende energianlæg. Da der ofte er tale om store arealer, kan det betyde at disse landbrugsejendomme omfattes af lagerbeskatningen, da ejendommene efter det nuværende lovforslag vil blive anset for udlejet i overvejende omfang.

Da jordværdien ofte stiger kraftigt ved overgang fra landbrugsdrift til udlejning til vedvarende energianlæg, vil det betyde en stor værdistigning af ejendommen og dermed en stor påvirkning af den skattepligtige indkomst i det pågældende indkomstår pga. lagerbeskatningen. Der kan derfor i langt de fleste tilfælde opstå situationer, hvor skattebetalingen overstiger den indkomst, som ejeren får fra udlejningen i det pågældende indkomstår.

Lovforslaget kan derfor få den uheldige konsekvens, at ejere af landbrugsejendomme vil være mere tilbageholdende med at indgå lejeaftaler med opstillerne af de vedvarende energianlæg, eller



at de arealer, der udlejes, vil blive mindre end ellers. Det kan i den sidste ende gøre projektet uinteressant for opstilleren af de vedvarende energianlæg, hvilket kan betyde, at der opstilles færre anlæg. Dette vil være en åbenlys hindring for den grønne omstilling.

Landbrug & Fødevarer foreslår derfor, at ejendomme, der vurderingsmæssigt er omfattet af Ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 2 og 3, kun anses at være udlejet i overvejende grad, såfremt mere end 75 pct. af bygningernes etageareal eller mere end 75 pct. af jordarealet er udlejet.

Vi ser desuden en problemstilling i, at de forskellige typer af vedvarende energianlæg kræver forskellige størrelse arealer. Et solcelleanlæg vil ofte kræve flere hektar til rådighed end fx vindmøller. Der kan dermed opstå en situation, hvor udlejning af landbrugsjord til opstilling af et solcelleanlæg vil betyde, at ejendommen omfattes og fastholdes i lagerbeskatning, hvorimod udlejning til opstilling af vindmøller kan betyde, at det udlejede areal ikke overstiger 50 pct.

Lovforslaget kan derfor komme til at medføre en forskelsbehandling mellem forskellige typer af vedvarende energi, hvilket efter vores opfattelse både kan få betydning for den grønne omstilling men også i nogen tilfælde anses som statsstøtte til fx opstilling af vindmøller i forhold til solceller. Landbrug & Fødevarer skal bede Skatteministeriet om at forholde sig til denne problemstilling.

Ikrafttrædelse og lovgivning med tilbagevirkende kraft

Efter den foreslåede bestemmelse i EBL § 14 B, stk. 1, finder overgangen fra realisationsbeskatning til lagerbeskatning sted med virkning fra begyndelse af det indkomstår, hvor betingelserne i § 14 er opfyldt.

Det får efter Landbrug & Fødevarers opfattelse den konsekvens, at en landbrugsejendom, der opfylder betingelserne i EBL § 14, og som er udlejet på en flerårig forpagtningskontrakt, bliver omfattet af lagerbeskatningen fra 1. januar 2023.

Der bliver efter Landbrug & Fødevarers opfattelse tale om lovgivning med tilbagevirkende kraft, idet selskabet ved indgåelse af forpagtningskontrakten ikke var vidende om, at den foreslåede lovændring ville medføre en ændring af beskatningsprincippet for selskabets ejendomme.

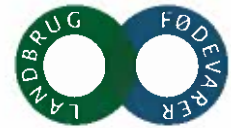
Det skal bemærkes, at inden for landbruget er forpagtningskontrakter ofte flerårige, idet forpagteren af jorden af driftsmæssige årsager har behov for at vide, at det pågældende jordareal indgår i driften med hans øvrige ejendomme i en vis årrække. Dette kan blandt andet være af hensyn til den samlede foderproduktion eller gødningsregler.

Landbrug & Fødevarer foreslår derfor, at land- og skovbrugsejendomme generelt fritages for lagerbeskatning eller alternativt, at der indføres en bestemmelse om, at ejendommen ikke omfattes af lagerbeskatningen, såfremt selskabet i løbet af ejertiden selv har stået for ejendommens drift i minimum 2 år inden for de seneste 10 indkomstår.

Konkrete spørgsmål til lovforslaget

Landbrug & Fødevarer har følgende konkrete spørgsmål til lovforslaget, som vi venligst skal anmode Skatteministeriet om at besvare.

Kan Skatteministeriet bekræfte, at værdien af de ejendomme, der udlejes til et sambeskattet selskab, eller selskaber mv., ikke medregnes ved opgørelse af de 100 mio. kr., jf. forslaget til ny EBL § 14, stk. 1, nr. 2?



Kan Skatteministeriet bekræfte, at salgsværdien af de ejendomme, der er afstået i løbet af indkomståret, jf. forslaget til EBL § 14 A, stk. 1, ikke medregnes ved opgørelse af de 100 mio. kr., jf. forslaget til ny EBL § 14, stk. 1, nr. 2?

Kan Skatteministeriet bekræfte, at når et selskab deltager i et transparent selskab fx I/S, P/S eller et K/S, som lejer en eller flere af selskabets ejendomme, så vil den del af værdien af ejendommen, der svarer til selskabets ejerandel af det transparente selskab, ikke medregnes ved opgørelsen af værdien af ejendomme, der udlejes, jf. forslaget til ny EBL § 14, stk. 1, nr. 2?

Kan Skatteministeriet bekræfte, at det uden for den ordinære genoptagelsesfrist i Skatteforvaltningslovens § 26 vil være muligt at rette evt. fejl ved opgørelse af realisationssaldoen efter EBL § 14 D, stk. 1, såfremt fejlen først opdages efter den ordinære genoptagelsesfrist?

Kan Skatteministeriet bekræfte, at der ved opgørelse af ejendommens handelsværdi, jf. EBL § 14 A, stk. 1 kan støttes ret på en samlet ejendomsværdi som ejeren har indhentet hos Vurderingsstyrelsen i henhold til Ejendomsvurderingslovens § 11, stk. 1?

Skatteministeriet bedes endvidere opstille taleksempler, der viser, hvordan lagerbeskatningen skal opgøres for et indkomstår, hvor der sker delsalg af jord fra en land- eller skovbrugsejendom.

Efter Landbrug & Fødevarers opfattelse vil der være tale om en situation, hvor det solgte areal omfattes af realisationsbeskatningen og den resterende ejendom fortsat omfattes af lagerbeskatningen. Vi ser ikke denne situation være beskrevet i bemærkningerne til lovforslaget, og vi anmoder derfor Skatteministeriet om at opstille forskellige eksempler på, hvordan skattepligtig gevinst eller tab samlet set skal opgøres i det pågældende indkomstår.

Skatteministeriet bedes opstille taleksempler, der viser hvordan lagerbeskatningen skal opgøres for et indkomstår, hvor der sker salg af en ideel ejerandel af en land- eller skovbrugsejendom.

Efter Landbrug & Fødevarers opfattelse vil der være tale om en situation, hvor den solgte ejerandel omfattes af realisationsbeskatningen og den resterende ejerandel fortsat omfattes af lagerbeskatningen. Vi ser ikke denne situation være beskrevet i bemærkningerne til lovforslaget, og vi anmoder derfor Skatteministeriet om at opstille forskellige eksempler på, hvordan skattepligtig gevinst eller tab samlet set skal opgøres i det pågældende indkomstår.

Ønskes ovenstående uddybet, er I velkomne til at kontakte undertegnede.

Med venlig hilsen

Trine Rex Christensen
Chefkonsulent
Erhverv

M +45 4024 9064
E trch@lf.dk

Jacob Østergaard
Senior Tax Manager
Skat

M +45 2018 7689
E jaoe@lf.dk

Brian Juel Jørgensen
Senior Tax Manager
Skat

M +45 3012 8322
E bnjj@lf.dk