

Udkast til lovforslag omkring lagerbeskatning af ejendomme

Der er nu langt om længe udsendt et udkast til lovforslag i høring omkring lagerbeskatning af ejendomme

Baggrund

I 2020 aftalte regeringen sammen med en række andre partier som led i finansieringen af den såkaldte "Arne-pension", at der fra 2023 skulle indføres lagerbeskatning af ejendomsavancer.

Skatteministeriet har sendt [et udkast til lovforslag i høring](#), som angiver de nærmere detaljer for, hvem reglerne skal gælde for, og hvordan lagerbeskatningen skal udmøntes i praksis.

De væsentligste hovedpunkter i lovforslaget er *følgende*:

Hvem gælder reglerne for

Lagerbeskatning skal kun gælde for selskaber m.v. omfattet af selskabsskatteloven.

Fonde og foreninger omfattet af fondsbeskatningsloven omfattes ikke af lagerbeskatningen, men fondes og foreningers datterselskaber, der omfattes af selskabsskatteloven, foreslås derimod omfattet af lagerbeskatningen.

Lagerbeskatningen gælder kun, hvis porteføljen af udlejningsejendomme overstiger en samlet handelsværdi på 100 mio. kroner.

Hvordan opgøres handelsværdien

Handelsværdien opgøres samlet på koncernbasis. Det er koncernbegrebet i ligningslovens § 2, der finder anvendelse.

Ved handelsværdi forstås den aktuelle værdi, som en uafhængig tredjepart ville give for ejendommen på det fri marked på overgangstidspunktet. Der tages udgangspunkt i ejendommens nutidsværdi, sådan som den skal opgøres i regnskabet.

Hvilke ejendomme

Lagerbeskatningen skal kun omfatte ejendomme, der udlejes i overvejende omfang, dvs. mere end 50%.

Ejendomme, der anvendes i egen drift, vil ikke skulle lagerbeskattes.

Ejendomme, der hverken udlejes eller anvendes i egen drift, såsom byggegrunde og udviklingsejendomme, vil efter forslaget ikke blive omfattet af lagerbeskatningen før det tidspunkt, hvor de udlejes i overvejende omfang.

Når en ejendom er omfattet af lagerbeskatning, så fortsætter ejendommen med at være omfattet, så længe den skattepligtige ejer ejendommen.

Hvordan opgøres avance/tab

Den løbende gevinst eller det løbende tab skal opgøres som forskellen mellem handelsværdien af den faste ejendom ved slutningen af indkomståret og handelsværdien ved starten af indkomståret, reguleret for køb og salg i indkomståret.

Overgang til lagerbeskatning

Selskabet skal i forbindelse med overgangen til lagerbeskatning foretage en værdiansættelse af de omfattede ejendommers handelsværdi på overgangstidspunktet (indgangsværdi).

Herudover skal selskabet ved overgangen til lagerbeskatningen udarbejde en avanceopgørelse efter de hidtidige regler om beskatning efter realisationsprincippet, som om ejendommen var afstået til handelsværdien på tidspunktet for overgangen.

Overgangen fra realisationsbeskatning til lagerbeskatningen vil imidlertid ikke udløse beskatning af en urealiseret gevinst i overgangsåret. Selskabet skal dog for disse ejendomme føre en såkaldt realisationssaldo.

Den fremtidig beskatning af gevinster og tab efter lagerbeskatningen kobles imidlertid sammen med urealiserede gevinster og tab efter realisationsprincippet, som måtte hvile på ejendommen i

form af den nævnte realisationsaldo, der skal opgøres på tidspunktet for overgang til lagerbeskatning.

Hvis realisationsaldoen er positiv og således viser, at der eksisterer en urealiseret gevinst på ejendommen efter realisationsprincippet, skal denne gevinst først modregnes i et efterfølgende tab efter lagerprincippet, før et resterende tab efter lagerprincippet kan fratrækkes.

Hvis realisationsaldoen er negativ og således viser, at der eksisterer et urealiseret tab på ejendommen efter realisationsprincippet, så skal dette tab først modregnes i en efterfølgende gevinst efter lagerprincippet, før en resterende gevinst efter lagerprincippet skal beskattes.

Skattemæssig afskrivning

Der kan ikke foretages skattemæssig afskrivning på de ejendomme, som bliver omfattet af lagerbeskatningen.

Ikrafttræden

De nye regler skal gælde fra 1. januar 2023 og har virkning for indkomstår, der påbegyndes den 1. januar 2023 eller senere.

Lagerbeskatning vil omfatte både ny erhvervede ejendomme og ejendomme, som den skattepligtige allerede ejer på tidspunktet for lovens ikrafttræden.

Dette indebærer, at et selskabs ejendomme, der hidtil har været omfattet af beskatningen efter realisationsprincippet, efter forslaget vil overgå til beskatning efter lagerprincippet, hvis betingelserne for lagerbeskatning er opfyldt.

Høringsfristen for at komme med bemærkninger til udkastet til lovslaget er den 18. august.