

Udskriftsdato: mandag den 12. januar 2026

AFG nr 9269 af 23/01/2024 (Gældende)

Generationsskifte - pengetankreglen - Hotellejligheder

Ministerium: Skatteministeriet

Journalnummer: 23-1030970

Generationsskifte - pengetankreglen - Hotellejligheder

Spørgerne ejede ligeligt H1 Holding ApS, som de påtænkte at generationsskifte. Skatterådet bekræftede, at de grunde og bygninger, der var ejet af det 100 pct. ejede datterselskab H2 ApS og fuldt ud blev anvendt til hoteldrift, kunne medtages i opgørelsen af den finansielle brøk, jf. aktieavancebeskatningslovens § 34, som ikke-finansielle aktiver ved overdragelse af anparterne i H1 Holding ApS.

Skatterådsmøde 21. januar 2024 - SKM2024. 56. SR

Offentliggøres i redigeret form

Spørgsmål:

1. Kan Skatterådet bekræfte, at de grunde og bygninger, der ejes af H2 ApS og fuldt ud anvendes til hoteldrift, kan medtages i opgørelsen af den finansielle brøk, jf. aktieavancebeskatningslovens § 34, som ikke-finansielle aktiver ved overdragelse af anparterne i H1 Holding ApS?

Svar:

1. Ja

Beskrivelse af de faktiske forhold

Spørgerne ejer selskabet H1 Holding ApS i lige sameje, dvs. 50 pct. hver af kapital og stemmer.

Spørgerne overvejer at gennemføre et generationsskifte til næste generation. I den forbindelse ønsker Spørgerne sikkerhed for de skattemæssige konsekvenser.

Det kan lægges til grund, at der endnu ikke er udarbejdet en plan for generationsskiftet. Denne udarbejdes først, når der foreligger bindende svar fra Skatterådet.

Gennem H1 Holding ApS ejes 100 pct. af H2 ApS. H1 Holding ApS fungerer som koncernens holding-selskab og har i den forbindelse primært holdingaktiviteter.

H2 ApS' erhvervsaktivitet er hoteldrift med udlejning af hotellejligheder på primært kortidsbasis.

Hotellet drives fra selskabets ejendomme beliggende Y1 og Y2. Ejendommene blev erhvervet i ubebygget stand i henholdsvis 2017 og 2018. Efter erhvervelsen har H2 ApS opført hotelbebyggelsen, og nu står hotellet i en gennemgribende nybygget og moderniseret stand. Ejendommene er uden bopælspligt og dermed godkendt til hoteldrift, jf. lokalplanen.

Hotellet har i alt xx hotellejligheder.

På Y1 forefindes hotellejligheder og to rum, som anvendes af personalet til opbevaring af sengelinned, rengøringsvogne og rengøringsmidler mm.

På Y2 forefindes hotellejligheder, hotellets reception, et større lokale, som stilles til rådighed for gæsterne i forbindelse med morgenmadsserveringen, et større køkken, hvorfra morgenmaden til hotellets gæster anrettes, to rum, som benyttes af det faste rengøringspersonale til opbevaring af sengelinned, rengøringsvogne og rengøringsmidler, et større depot, som benyttes til opbevaring af ekstra møbler, service mv. samt spisepladser, bade- og omklædningsfaciliteter til hotellets ansatte.

Følgende kan fremhæves i forhold til hoteldriften og ejendommenes anvendelse:

- Morgenmadsservering på hotellet

- Udlejning direkte via OTA (Expedia/Booking) inkl. hotel ratings
- Over 80 pct. udlejning på korttidsbasis dvs. typisk mellem 1 og 4 nætter. Det vil f.eks. være udlejning til gæster, som arbejder i Y3 i hele eller løbet af ugen, som lejer sig ind fra mandag til fredag, eller gæster, som besøger Y3 i weekenden, og lejer sig ind fra f.eks. lørdag til søndag. Kan ligeledes være i forbindelse med mini-ferier, koncerter, karneval og lignende
- Under 20 pct. udlejning på langtidsbasis dvs. typisk mellem 1 og 3 måneder. Det er ofte ansatte fra andre lande - f.eks. hos [...] - som i arbejdsregi tager kortere ophold i Y3 for at deltage i undervisning eller lignende. Det kan også være forskere, som gæster [...] i forbindelse med større projekter, og derfor har behov for udlejning over en længere periode end blot få dage. Det skal i den sammenhæng bemærkes, at denne ydelse ikke er unik for H2 ApS, som er i åben konkurrence med de større hotelkæder i Y3 f.eks. [...]. Disse konkurrenter tilbyder også mulighed for leje af værelset i en længere periode
- Der er ingen opdeling i forhold til anvendelsen af H2 ApS' xx hotellejligheder. Lejlighederne bliver udlejet frit til både korttids- og længere udlejning og varierer kun i størrelsen
- Udvidet bookingsystem, som benyttes af flere store hoteller
- Daglig rengøring med linned- og håndklædeservice, der er inkluderet i prisen, og som ikke kan fravælges
- Reception med 3 ansatte + receptionsvikarer i ferieperioder
- Uddeling af brochure og vejledning om oplevelser i området omkring Y3
- Over 20 uniformerede rengøringsassistenter og en "oldfrue"
- Digital gæstebog samt QR koder på alt, lige fra tv/internet til forlystelser i nærområdet
- Fælles mødelokale med plads til ca. xx personer
- Moms på udlejning af hotelværelserne (modsat almindelige lejligheder uden moms)
- Udlejningscykler
- Udlejningsbiler og el ladestandere
- Parkering til hotellets gæster
- Udlån af babysenge/højstole til gæster
- Gratis internet, tv-pakker mm.
- Automatiserende systemer såsom iPad på rengøringsvogne, hvor man kan klarmelde en lejlighed, så der automatisk bliver genereret en mail/SMS til næste gæst om, at gæsten kan tjekke ind
- Ekstern vaskeservice; linned og håndklæder

Receptionen udgør ca. xx m².

I lavsæsonen er receptionen som udgangspunkt åben på følgende tidspunkter:

- Mandag-fredag: 07:00 - 17:00
- Lørdag-søndag: 09:00 - 15:00

I højsæsonen er åbningstiden udvidet, så receptionen er åben alle ugens dage fra 7:00 - 17:00.

Gæsterne har dog altid mulighed for at få hjælp, da der på hotellet er en døgnåben telefonvagt, hvor de vil blive betjent personligt.

Øvrige oplysninger

Vi skal ligeledes oplyse, at H2 ApS, ligesom alle andre hoteller, bruger AK Techotel's bookingsystem, Picasso, hvor der faktureres pr. nat: <https://techotel.dk/>

Priserne pr. overnatning hos H2 ApS er ligeledes dynamiske og varierer dag for dag alt efter belægning, skoleferier, høj/lav sæson, konferencer og andre events, der har indflydelse på dagsprisen hos byens hoteller.

Der kan læses nærmere om hotellet hos f.eks. Booking.com.

Spørgers opfattelse og begrundelse

Det følger af aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1, nr. 3, at det er en betingelse for at kunne overdrage aktier og anparter med skattemæssig succession, at selskabets virksomhed ikke i overvejende grad består af passiv kapitalanbringelse. Dette vurderes ved at opgøre selskabets finansielle brøk, jf. aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 6. Det fremgår af denne bestemmelse, at fast ejendom, kontanter, værdipapirer og lignende anses for finansielle aktiver.

Det fremgår af de almindelige bemærkninger til lovforslaget, jf. afsnit 3.1.2.2 i L 183, folketingsåret 2016/17, at justeringen af pengetankreglen primært har til formål at udvide omfanget af faste ejendomme, der skal betragtes som passiv kapitalanbringelse. Det fremgår tillige af de almindelige bemærkninger, at det fortsat er hovedreglen, at udlejningsejendomme efter deres art (med ganske få konkrete undtagelser) skal betragtes som passiv kapitalanbringelse.

Af svaret til FSR på side 55 i høringsskemaet vedrørende L 183, folketingsåret 2016/17, fremgår desuden følgende:

"Er ejendommen erhvervet eller opført til brug som en driftsbygning for virksomheden eller med henblik på videresalg som led i virksomhedens drift, vil der som udgangspunkt ikke være tale om passiv kapitalanbringelse. Er ejendommen erhvervet med henblik på udlejning, er der tale om passiv kapitalanbringelse også i den periode, hvor ejendommen endnu ikke er udlejet." (Spørgers understregning)

Samlet set fremgår det således af den nuværende lovtekst og lovforarbejderne til L 183, at domicilejendomme og driftsbygninger m.m., der anvendes i driften af aktive virksomheder, ikke skal betragtes som passiv kapitalanbringelse.

Det er vores opfattelse, at hoteldrift og hoteludlejning af ejendomme ikke skal betragtes som passiv kapitalanbringelse.

Det fremgår af SKM2012. 728. SR, at der ved en udlejningsejendom forstås en ejendom, hvor der er en indtægt ved udlejning eller er indgået en kontrakt om udlejning. I tilknytning hertil fremgår det yderligere af SKM2021. 250. SR, at når indtægterne hovedsageligt stammer fra udlejningsaktivitet, vil de pågældende ejendomme primært have karakter af at være udlejningsejendomme i henhold til aktieavancebeskatningslovens § 34.

Det fremgår modsætningsvist af SKM2015. 577. SR, at når 75-80 pct. af indtægterne stammer fra parkering på timebasis, kan et parkeringshus ikke anses for en udlejningsejendom i henhold til aktieavancebeskatningslovens § 34.

I SKM2021. 446. SR præciseres det ligeledes af Skatterådet, at en ejendom, der anvendes til hoteldrift med tilhørende bemanding af reception, restaurant og værelsesrengøring m.m., ikke kan sidestilles med en udlejningsejendom i henhold til aktieavancebeskatningslovens § 34, herunder at indtægterne primært stammer fra korttidsudlejning af værelser kombineret med aktivitet i form af bemanding af reception, restaurant og værelsesrengøring m.m. Skatterådet følger Skattestyrelsens indstilling, hvortil vi ligeledes henviser.

Nærmere i forhold til H2 ApS

På baggrund af ovenstående er det vores opfattelse, at H2 ApS driver en aktiv virksomhed med hoteldrift med tilhørende bemanding af reception, morgenmadsservering og værelsesrengøring m.m, jf. ovenfor.

Hoteldriften skal efter vores vurdering ikke anses som udlejning i relation til passiv kapitalanbringelse, da der ikke er tale om udleje af et lokale i traditionel forstand, men køb af ophold, som kan indeholde en række serviceydelser. Hoteldriften er en aktiv virksomhed, som beskæftiger en række ansatte, som bemander reception og værelsesrengøring m.v., og som ikke kan sammenlignes med formueforvaltning/passiv udlejning af lejligheder.

Det er yderligere vores opfattelse, at en ejendom, der anvendes til hoteldrift som ovenfor beskrevet, ikke kan sidestilles med en udlejningsejendom i henhold til aktieavancebeskatningslovens § 34, jf. førnævnte praksis i SKM2021. 446 SR, herunder at udlejningen i sommer-, jule- og påskemånederne ligger væsentligt højere end gennemsnittet grundet turismesæson, kombineret med aktivitet i form af bemanning af reception, morgenmadsservering og værelsesrengøring m.m. Ejendommene beliggende Y1 og Y2 må herefter anses for at være omfattet af begrebet "anvendt i virksomhedens drift, hvis den anvendes som domicilejendom, til produktion eller lignende drift (her aktiv hotelvirksomhed)".

Da den pågældende hoteldrift udgør en aktiv virksomhed, der ikke kan sidestilles med passiv kapitalanbringelse, bør driftsejendommene beliggende Y1 og Y2 betragtes som ikke-finansielle aktiver i henhold til aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 6.

Det er herefter vores opfattelse, at spørgsmålet skal besvares med "ja".

Skattestyrelsens indstilling og begrundelse

Det ønskes bekræftet, at de grunde og bygninger, der ejes af H2 ApS og fuldt ud anvendes til hoteldrift, kan medtages i opgørelsen af den finansielle brøk, jf. aktieavancebeskatningslovens § 34, som ikke-finansielle aktiver ved overdragelse af anparterne i H1 Holding ApS.

Begrundelse

Spørgerne overvejer at gennemføre et generationsskifte af selskabet H1 Holding ApS. I den forbindelse ønskes det bekræftet, at de grunde og bygninger, der ejes af H2 ApS, der ejes 100 pct. af H1 Holding ApS, og som fuldt ud anvendes til hoteldrift, ikke skal medregnes som passiv kapitalanbringelse efter aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1, nr. 3, jf. stk. 6, ved overdragelse af anparterne i H1 Holding ApS.

H2 ApS' erhvervsaktivitet er efter det oplyste hoteldrift med udlejning af hotellejligheder. Hotellet drives fra selskabets ejendomme beliggende Y1 og Y2. Hotellet har i alt xx hotellejligheder.

På Y1 forefindes hotellejligheder og to rum, som anvendes af personalet til opbevaring af sengelinned, rengøringsvogne og rengøringsmidler mm.

På Y2 forefindes hotellejligheder, hotellets reception, et større lokale, som stilles til rådighed for gæsterne i forbindelse med morgenmadsserveringen, et større køkken, hvorfra morgenmaden til hotellets gæster anrettes, to rum, som benyttes af det faste rengøringspersonale til opbevaring af sengelinned, rengøringsvogne og rengøringsmidler, et større depot, som benyttes til opbevaring af ekstra møbler, service mv. samt spisepladser, bade- og omklædningsfaciliteter til hotellets ansatte.

Følgende er oplyst i forhold til hoteldriften og ejendommenes anvendelse:

- Morgenmadsservering på hotellet
- Udlejning direkte via OTA (Expedia/Booking), inkl. hotel ratings
- Over 80 pct. udlejning på korttidsbasis dvs. typisk mellem 1 og 4 nætter
- Under 20 pct. udlejning på langtidsbasis dvs. typisk mellem 1 og 3 måneder
- Udvidet bookingsystem, som benyttes af flere store hoteller

- Daglig rengøring med linned- og håndklædeservice, der er inkluderet i prisen, og som ikke kan fravælges
- Reception med 3 ansatte og receptionsvikarer i ferieperioder
- Døgnaften telefonvagt, hvor de vil blive betjent personligt
- Uddeling af brochure og vejledning om oplevelser i området omkring Y3
- Over 20 uniformerede rengøringsassistenter og en "oldfrue"
- Digital gæstebog samt QR koder på alt, lige fra tv/internet til forlystelser i nærområdet
- Fælles mødelokale med plads til ca. xx personer
- Moms på udlejning af hotelværelserne (modsat almindelige lejligheder uden moms)
- Udlejningscykler
- Udlejningsbiler og el ladestandere
- Parkering til hotellets gæster
- Udlån af babysenge/højstole til gæster
- Gratis internet, tv-pakker mm.
- Automatiserende systemer såsom iPad på rengøringsvogne, hvor man kan klarmelde en lejlighed, så der automatik bliver genereret en mail/SMS til næste gæst om, at gæsten kan tjekke ind
- Ekstern vaskeservice; linned og håndklæder

Det fremgår af aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1, nr. 3, at overdragelse med succession bl.a. forudsætter, at der er tale om aktier i et selskab m.v., hvis virksomhed ikke i overvejende grad består af passiv kapitalanbringelse, jf. stk. 6.

Ifølge aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 6, anses selskabets virksomhed i overvejende grad for at bestå i passiv kapitalanbringelse som nævnt i stk. 1, nr. 3, såfremt mindst 50 pct. af selskabets indtægter, hvorved forstås den regnskabsmæssige nettoomsætning tillagt summen af øvrige regnskabsførte indtægter, opgjort som gennemsnittet af de seneste 3 regnskabsår stammer fra fast ejendom, kontanter, værdipapirer el.lign., der efter stk. 1, nr. 3, skal anses for passiv kapitalanbringelse, eller hvis handelsværdien af selskabets sådanne ejendomme, kontanter, værdipapirer el.lign. enten på overdragelsestidspunktet eller opgjort som gennemsnittet af de seneste 3 regnskabsår udgør mindst 50 pct. af handelsværdien af selskabets samlede aktiver. Afkastet og værdien af aktier i datterselskaber, hvori selskabet direkte eller indirekte ejer mindst 25 pct. af aktiekapitalen m.v., medregnes ikke. I stedet medregnes den del af datterselskabets indtægter og aktiver, som svarer til ejerforholdet. Dette medfører, at et holdingselskab for et datterselskab, der anses for et reelt erhvervsaktivt driftsselskab i relation til bestemmelsen, vil kunne overdrages med succession, såfremt de øvrige betingelser er opfyldt, jf. også de specielle bemærkninger til den dagældende bestemmelse i aktieavancebeskatningslovens § 11, stk. 9, i lovforslag nr. 36, folketingsåret 2000/01 og de specielle bemærkninger til aktieavancebeskatningslovens § 34 i lovforslag nr. 78, folketingsåret 2005/06.

Spørgerne vil efter det oplyste på tidspunktet for den påtænkte overdragelse eje hver 50 procent af anparterne i H1 Holding ApS, der vil eje alle anparter i H2 ApS. De grunde og bygninger, der ejes af H2 ApS, og som fuldt ud anvendes til hoteldrift, vil således skulle anses for aktiv kapitalanbringelse ved overdragelsen af anparterne i H1 Holding ApS, såfremt de udgør aktiv kapitalanbringelse for H2 ApS.

Bestemmelsen om succession ved overdragelse af aktier i levende live blev oprindeligt indsat ved lov nr. 763 af 14. december 1988 i § 11 i den dagældende aktieavancebeskatningslov.

Ved lov nr. 1285 af 20. december 2000 blev reglerne om overdragelse af aktier med succession indskrænket. Overdragelse af aktier med succession forudsætter efter indskrænkningen, at selskabet ikke er en pengetank. Den dagældende bestemmelse i aktieavancebeskatningslovens § 11 bestemte følgende:

"Ved overdragelse i levende live af aktier, kan parterne i overdragelsen anvende reglerne i stk. 5-7 under følgende betingelser, jf. dog stk. 8:

(...)

4. Der er tale om aktier i et selskab m.v., hvis virksomhed ikke i væsentligt omfang består i udlejning af fast ejendom, besiddelse af kontanter, værdipapirer eller lignende, jf. stk. 9. (...)

(...)

Stk. 9. Selskabets virksomhed anses for i væsentligt omfang at bestå i udlejning af fast ejendom, besiddelse af kontanter, værdipapirer eller lignende som nævnt i stk. 1, nr. 4, såfremt mindst 25 pct. af selskabets indtægter opgjort som gennemsnittet af de seneste 3 regnskabsår stammer fra sådan aktivitet, eller hvis handelsværdien af selskabets udlejningsejendomme, kontanter, værdipapirer eller lignende enten på overdragelsestidspunktet eller opgjort som gennemsnittet af de seneste 3 regnskabsår udgør mindst 25 pct. af handelsværdien af selskabets samlede aktiver. (...) Afkastet og værdien af aktier i datterselskaber, hvori selskabet direkte eller indirekte ejer mindst 25 pct. af aktiekapitalen, medregnes ikke. I stedet medregnes en til ejerforholdet svarende del af datterselskabets indtægter og aktiver ved væsentlighedsbedømmelsen. Ved væsentlighedsbedømmelsen ses der bort fra indkomst ved udlejning af fast ejendom mellem selskabet og et datterselskab eller mellem datterselskaber. Fast ejendom, som udlejes mellem selskabet og et datterselskab eller mellem datterselskaber, og som lejer anvender i driften, anses ved væsentlighedsbedømmelsen ikke som en udlejningsejendom." (Skattestyrelsens fremhævelser)

Efter ordlyden af bestemmelsen ville det ikke være muligt at succedere i kapitalandele i et selskab, hvis virksomhed i væsentligt omfang bestod i "udlejning af fast ejendom, besiddelse af kontanter, værdipapirer eller lignende".

Af de almindelige bemærkninger til lovforslaget fremgår bl.a. følgende:

"Formålet med nærværende forslag er, at afskære muligheden for at succedere i levende live i aktier fra såkaldte pengetanke. Dvs. selskaber hvis væsentligste aktivitet er passiv pengeanbringelse og/eller udlejning af fast ejendom. Selskaberne er kendetegnet ved, at de ikke udfører eller kun i mindre grad udfører en reel erhvervsaktivitet. Baggrunden for at udelukke muligheden for succession er, at successionsreglerne er tiltænkt reelle erhvervsvirksomheder som en likviditetslettende generationsskifte regel. Hvis der ikke er tale om en reel erhvervsvirksomhed, bør succession efter regeringens opfattelse ikke være mulig." (Skattestyrelsens fremhævelse)

Af de specielle bemærkninger til lovforslagets § 1, nr. 1, fremgår følgende:

"Lovforslaget betyder, at ved overdragelser i levende live indsættes der betingelser til aktiviteten og formuens sammensætning i det underliggende selskab, som aktierne vedrører. (...) De foreslåede regler indebærer, at det ikke vil være muligt at succedere i aktier i et selskab, hvis virksomhed i væsentligt omfang består af udlejning af fast ejendom, at eje kontanter, værdipapirer eller lignende. Med formuleringen omfattes alle passive pengeanbringelser så som kontanter, bankindeståender, finansielle kontrakter, obligationer, aktier, anparter, andelsbeviser, investeringsforeningsbeviser mv.

(...)

Stk. 9 indeholder en definition af, hvornår et selskabs aktivitet og formue i væsentligt omfang er passiv pengeanbringelse." (Skattestyrelsens fremhævelse)

Under behandlingen af lovforslaget besvarede Skatteministeriet en række henvendelser angående begrundene for, at bestemmelsen afskar mulighed for succession i aktier i selskaber, hvis virksomhed i

væsentligt omfang bestod i udlejning af fast ejendom. Af Skatteministeriets kommentar til henvendelsen fra Ejendomsselskabet V. A. Gram ApS fremgår bl.a. følgende, jf. lovforslag 36, folketingsåret 2000/01, bilag 15:

"Ejendomsselskabet V. A. Gram ApS kritiserer den holdning, at ejerskab, administration og drift af udlejningsejendomme ikke anses for "reel erhvervsvirksomhed". Det er ejendomsselskabets opfattelse, at denne holdning betyder, at bestanden af private boligudlejningsejendomme langsomt men sikkert vil forsvinde, i og med at den indebærer, at ejere af private boligudlejningsejendomme i ApS eller A/S form ikke får mulighed for at videreføre virksomheden på generationsskiftebasis ved succession.

Jeg mener, at det er den korrekte indfaldsvinkel, at betragte udlejning af fast ejendom som passiv pengeanbringelse. Udlejning af fast ejendom er en forrentning af en bestående kapital, hvilket efter min opfattelse ikke er udtryk for en aktiv erhvervsindsats.

Ved udlejning af fast ejendom forstås al udlejning af fast ejendom, bortset fra bortforpagtning. Det vil sige såvel udlejning til beboelse som udlejning til en lejer, der anvender det lejede til erhvervsmæssig virksomhed." (Skattestyrelsens fremhævelser)

Det fremgår således af forarbejderne, at formålet med bestemmelsen var at afskære muligheden for at succedere i levende live i aktier fra såkaldte pengetanke, dvs. selskaber hvis væsentligste aktivitet er passiv kapitalanbringelse og/eller udlejning af fast ejendom. Sådanne selskaber er ifølge forarbejderne kendetegnet ved, at de ikke udfører eller kun i mindre grad udfører reel erhvervsaktivitet. Baggrunden for reglen er, at successionsreglerne er tiltænkt møntet på reelle erhvervsvirksomheder som en likviditetslettende generationsskifteregulering.

Ved lov nr. 394 af 6. juni 2002 blev grænsen for, hvornår et selskab blev anset for en pengetank, i den dagældende bestemmelse i aktieavancebeskatningslovens § 11, stk. 9, ændret fra 25 pct. til 50 pct.

Ved lov nr. 1413 af 21. december 2005 blev der vedtaget en ny aktieavancebeskatningslov, hvori bestemmelsen om overdragelse af aktier med skattemæssig succession var indeholdt i § 34. Det fremgår af de specielle bemærkninger i lovforslaget til § 34, stk. 6, at bestemmelsen svarede til § 11, stk. 9, i den gældende aktieavancebeskatningslov.

Ved lov nr. 683 af 8. juni 2017 blev aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1, nr. 3 og stk. 6 ændret.

Af ændringslovens § 2, nr. 1, fremgår, at:

"I § 34, stk. 1, nr. 3, 1. pkt., ændres »udlejning af fast ejendom eller besiddelse af kontanter, værdipapirer el.lign.« til: »passiv kapitalanbringelse«, og i nr. 3, 2. pkt., ændres »udlejning af fast ejendom.« til: »passiv kapitalanbringelse.«"

Af ændringslovens § 2, nr. 3, fremgår, at:

"I § 34, stk. 6, 1. pkt., ændres »udlejning af fast ejendom eller besiddelse af kontanter, værdipapirer el.lign.« til: »passiv kapitalanbringelse«, »sådan aktivitet,« ændres til: »fast ejendom, kontanter, værdipapirer el.lign., der efter stk. 1, nr. 3, skal anses for passiv kapitalanbringelse«, og »udlejningsejendomme,« ændres til: »sådanne ejendomme,«"

Af ændringslovens § 2, nr. 4, fremgår, at:

"I § 34, stk. 6, 6. pkt., ændres »udlejningsejendom.« til: »passiv kapitalanbringelse.«"

Af de almindelige bemærkninger, afsnit 2.1 fremgår følgende:

"Afgrænsningen af passiv kapitalanbringelse i pengetankreglen foreslås således justeret, så ubebyggede grunde, ejendomsprojekter og lign. skal medregnes som pengetankaktiver ved opgørelsen af, om virksomheden i overvejende grad består af passiv kapitalanbringelse."

Af de almindelige bemærkninger til lovforslaget afsnit 3.1.2.2 fremgår endvidere følgende:

"For det første foreslås en justering af afgrænsningen i pengetankreglen af, hvilke aktiver der anses for erhvervsaktiver henholdsvis pengetankaktiver (passiv kapitalanbringelse) (...). I dag anses ubebyggede grunde og ejendomsprojekter ifølge praksis fra Skatterådet for erhvervsaktiver i forhold til pengetankreglen, selv om disse aktiver reelt kan sidestilles med udlejningsejendomme. Selskaber, hvis virksomhed består i udlejning af ejendomme, vil ofte besidde ubebyggede grunde og ejendomsprojekter, og bl.a. disse selskaber skal således i dag ikke medregne værdien af ubebyggede grunde og ejendomsprojekter under pengetankreglen, men alene eventuelle udlejningsejendomme.

Forslaget indebærer, at kriteriet for, om der er tale om pengetankaktiver, er, at der er tale om passiv kapitalanbringelse. Opregningen i bestemmelsen af, hvilke aktiver, der anses for pengetankaktiver, er tilsvarende efter gældende regler ikke udtømmende. Aktiver, der må sidestilles med de udtrykkeligt nævnte aktiver (fast ejendom, kontanter og værdipapirer) medregnes således også ved vurderingen af, om virksomheden i overvejende grad består i passiv kapitalanbringelse.

Desuden justeres bestemmelsen, således at det udtrykkeligt fremgår, at besiddelse af fast ejendom, herunder også ubebyggede grunde og ejendomsprojekter, medregnes ved opgørelsen af, om pengetankreglen er opfyldt. Omvendt skal fast ejendom, der ikke har karakter af passiv kapitalanbringelse, ikke medregnes som et pengetankaktiv. Det vil f.eks. være tilfældet for virksomhedens domicilejendom og et typehusfirms midlertidige udlejning af nyopførte boliger." (Skattestyrelsens fremhævelse)

Det fremgår således af de almindelige bemærkninger, at justeringen af pengetankreglen primært havde til formål at udvide omfanget af faste ejendomme, der skal betragtes som passiv kapitalanbringelse. Samtidig fremgår det, at fx en virksomheds domicilejendom ikke vil have karakter af passiv kapitalanbringelse.

Af de specielle bemærkninger til § 2, nr. 1 (aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1, nr. 3, 1. pkt.), fremgår endvidere følgende:

"Det foreslås, jf. forslaget til aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1, nr. 3, at det justeres, at kriteriet for, om der er tale om pengetankaktiver, er, at der er tale om passiv kapitalanbringelse, dvs. fast ejendom, kontanter, værdipapirer el.lign., medmindre de pågældende aktiver indgår i virksomhedens aktive del, jf. bemærkningerne til nr. 3." (Skattestyrelsens fremhævelser)

Af Skatteministerens svar på henvendelsen af 21. april 2017 fra FSR - danske revisorer i forbindelse med behandlingen af lovforslaget fremgår følgende, jf. lovforslag 183, folketingsåret 2016/17, spørgsmål 27:

"Ifølge forslaget skal fast ejendom som udgangspunkt medregnes som pengetanksaktiver. Det gælder imidlertid ikke fast ejendom, der ikke har karakter af passiv kapitalanbringelse. Som det ligeledes fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, kan det f.eks. være tilfældet for virksomhedens domicilejendom (...)."

Af Skatteministerens kommentar til høringssvar fra FSR fremgår følgende, jf. lovforslaget 183, folketingsåret 2016/17, bilag 1, side 55:

"Lovforslaget indebærer, at der også vedrørende ejendomme skal foretages en konkret vurdering af, om ejendommen skal anses for at udgøre passiv kapitalanbringelse.

Er ejendommen erhvervet eller opført til brug som en driftsbygning for virksomheden (...), vil der som udgangspunkt ikke være tale om passiv kapitalanbringelse. Er ejendommen erhvervet med henblik på udlejning, er der tale om passiv kapitalanbringelse også i den periode, hvor ejendommen endnu ikke er udlejet." (Skattestyrelsens fremhævelser)

Højesteret har i SKM2023. 168. HR haft anledning til at tage stilling til begrebet passiv kapitalanbringelse i aktieavancebeskatningslovens § 34. Det centrale spørgsmål i sagen var, om investeringen i andele af vindmøller og solcelleanlæg via partnerselskaber måtte anses for passiv kapitalanbringelse i henhold til aktieavancebeskatningslovens § 34.

Følgende fremgår af Højesterets præmisser i sagen:

"A overdrog ved gavebreve af 25. maj 2018 kapitalandele i X Finans ApS svarende til 25 % til hver af sine døtre som led i generationsskifte.

X Finans, der blev stiftet den 5. april 2018, ejede 100 % af X Invest ApS, der bl.a. havde investeret i andele af vindmøller og solcelleanlæg via Y Balance Selskabsinvestor P/S og Y Windpark Selskabsinvestor P/S.

Sagen angår, om overdragelsen af kapitalandele i X Finans kan ske med skattemæssig succession i medfør af aktieavancebeskatningslovens § 34. Spørgsmålet er, om X Invests investering i andele af vindmøller og solcelleanlæg via partnerselskaber må anses for passiv kapitalanbringelse, jf. § 34, stk. 1, nr. 3, jf. stk. 6.

Efter aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1, nr. 3, er det en betingelse for familieoverdragelse medsuccession, at der er tale om kapitalandele i et selskab mv., hvis virksomhed ikke i overvejende grad består af passiv kapitalanbringelse, jf. stk. 6. Det følger af stk. 6, at selskabets virksomhed må anses for i overvejende grad at bestå i passiv kapitalanbringelse som nævnt i stk. 1, nr. 3, såfremt mindst 50 % af selskabets indtægter stammer fra fast ejendom, kontanter, værdipapirer eller lignende, eller hvis handelsværdien af sådanne ejendomme, kontanter, værdipapirer eller lignende udgør mindst 50 % af handelsværdien af selskabets samlede aktiver.

Det fremgår af forarbejderne til den tidligere § 11 i aktieavancebeskatningsloven (Folketingstidende 2000-01, tillæg A, lovforslag nr. L 36, s. 940 og 942), at formålet med bestemmelsen er at afskære muligheden for at succedere i levende live i aktier fra såkaldte pengetanke, dvs. selskaber, hvis væsentligste aktivitet er passivpengeanbringelse og/eller udlejning af fast ejendom. Det fremgår også, at successionsreglerne er møntet på reelle erhvervsvirksomheder som en likviditetslettende generationsskifteregulering. Endvidere fremgår det, at det ikke vil være muligt at succedere i kapitalandele i et selskab, hvis virksomhed i væsentligt omfang består af »udlejning af fast ejendom, besiddelse af kontanter, værdipapirer eller lignende«, og at denne formulering omfatter alle passive pengeanbringelser så som kontanter, bankindeståender, finansielle kontrakter, obligationer, aktier, anparter, andelsbeviser, investeringsforeningsbeviser mv.

Aktieavancebeskatningslovens § 34 fik sin nuværende affattelse ved lov nr. 683 af 8. juni 2017. Med lovændringen, der ikke ændrede formålet med reglen, ønskede man ved en ændret ordlyd at tydeliggøre, at kriteriet for, om der er tale om pengetankaktiver, er, at der er tale om passiv kapitalanbringelse. Opregningen i § 34, stk. 6, af, hvilke aktiver der anses for pengetankaktiver, er efter forarbejderne ikke udtømmende, og det fremgår, at aktiver, der må sidestilles med de udtrykkeligt nævnte aktiver (fast ejendom, kontanter og værdipapirer), således også medregnes ved vurderingen af, om selskabets virksomhed i overvejende grad består i passiv kapitalanbringelse (Folketingstidende 2016-17, tillæg A, lovforslag nr. L 183, afsnit 3.1.2.2., s. 12).

Højesteret finder, at der ikke i ordlyden af eller forarbejderne til aktieavance beskatningslovens § 34 er holdepunkter for som anført af A at anlægge en snæver fortolkning af, hvad der skal forstås ved passiv kapitalanbringelse, dvs. fast ejendom, kontanter, værdipapirer eller lignende.

Det må herefter bero på en konkret vurdering, om investering i andele af vindmøller og solcelleanlæg via partnerselskaber må anses for passiv kapitalanbringelse.

X Finans var på overdragelsestidspunktet den 25. maj 2018 enejer af X Invest, og kapitalandelene i X Invest var selskabets eneste aktiv. Af X Invests årsrapport for 2018 fremgår, at selskabets aktiver primært bestod af finansielle anlægsaktiver i form af børsnoterede og unoterede kapitalandele, herunder mindre andele i vind- og solcelleselskaber.

Om de nævnte andele er det i »Pengetanksopgørelse« fra maj 2018 oplyst, at der er tale om investeringer i andele i vindmøller og solcelleanlæg via partnerselskaberne Y Balance Selskabsinvestor (1,42 % ejerskab) og Y Wind park Selskabsinvestor (2,25 % ejerskab). A har - trods opfordring fra Skatteministeriet - ikke fremlagt oplysninger om de konkrete vindmølle- og solcelleprojekter, aktietegningen eller aftalegrundlaget mellem X Invest og partnerselskaberne.

Det må efter oplysningerne i sagen lægges til grund, at Y Balance Selskabsinvestor og Y Windpark Selskabsinvestor er investeringsselskaber, der via andre Y-partnerselskaber investerer i vindmøller og solcelleparker. Det fremgår af screendump af 7. april 2020 fra hjemmesiden www.Y.com, at Y er en langsigtet investeringspartner, der gennem projekter tilbyder investeringsprodukter som et solidt alternativ til volatile aktier og lavt forrentede obligationer.

På den anførte baggrund finder Højesteret, at X Invests investering i andele af vindmøller og solcelleanlæg via partnerselskaber må anses som passiv kapitalanbringelse i henhold til aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1, nr. 3, jf. stk. 6.

Højesteret tiltræder herefter, at overdragelsen af kapitalandele i X Finans ikke kan ske med skattemæssig succession i medfør af aktieavancebeskatningslovens § 34."

Det er på baggrund af forarbejderne til bestemmelsen og Højesterets præmisser i SKM2023. 168. HR Skattestyrelsens opfattelse, at det skal afgøres konkret, om et aktiv i en virksomhed fx en fast ejendom skal anses for passiv kapitalanbringelse i henhold til reglen i aktieavancebeskatningslovens § 34, 1, nr. 3, jf. stk. 6. Hvert enkelt aktiv skal vurderes under behørig hensyntagen til selskabets aktivitet hermed.

Som det fremgår af Højesterets præmisser, fremgår det af forarbejderne til den tidligere § 11 i aktieavancebeskatningsloven, at formålet med bestemmelsen er at afskære muligheden for at succedere i levende live i aktier fra såkaldte pengetanke, dvs. selskaber, hvis væsentligste aktivitet er passiv pengeanbringelse og/eller udlejning af fast ejendom. Det fremgår også, at successionsreglerne er møntet på reelle erhvervs-virksomheder som en likviditetslettende generationsskiftregel.

Som det ligeledes fremgår af Højesterets præmisser i SKM2023. 168. HR, ændrede lovændringen ved lov nr. 683 af 8. juni 2017 ikke formålet med reglen. Ved lovændringen ønskede man at tydeliggøre, at kriteriet for, om der er tale om pengetankaktiver, er, at der er tale om passiv kapitalanbringelse.

Begrebet passiv kapitalanbringelse i aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 6, skal fortolkes i lyset af bestemmelsens forarbejder.

Det fremgår udtrykkeligt af forarbejderne til lov nr. 1285 af 20. december 2000, at baggrunden for, at der ikke kunne ske succession i virksomheder, hvis væsentligste aktivitet bestod i udlejning af fast ejendom, var, at udlejning af fast ejendom blev anset for at være passiv pengeanbringelse. Det beskrives

i forarbejderne, at udlejning af fast ejendom er en forrentning af bestående kapital og dermed ikke udtryk for en aktiv erhvervsindsats.

Skatterådet har i SKM2020. 550. SR fundet, at udlejningsejendomme samt ejendomme, der var under opførsel med henblik på udlejning til beboelse, skulle anses for passiv kapitalanbringelse i henhold til aktieavancebeskatningslovens § 34.

Skatterådet har i SKM2021. 446. SR fundet, at en ejendom, der anvendtes til hoteldrift, ikke skulle anses for passiv kapitalanbringelse. Følgende fremgår bl.a. af Skattestyrelsens begrundelse for indstillingen, som Skatterådet tiltrådte:

"Ejendommen Y1 anvendes til drift af hotel med tilhørende bemanning af reception, restaurant og værelsesrengøring m.m.

Det fremgår af SKM2012. 728. SR, at der ved en udlejningsejendom forstås en ejendom, hvor der er en indtægt ved udlejning eller er indgået en kontrakt om udlejning.

Det fremgår endvidere af SKM2015. 577. SR, at når 75-80 pct. af indtægterne stammer fra parkering på timebasis, kan et parkeringshus ikke anses for en udlejningsejendom i henhold til aktieavancebeskatningslovens § 34.

Endelig fremgår det af SKM2021. 250. SR (påklaget til Skatteankestyrelsen), at når indtægterne hovedsageligt stammer fra udlejningsaktivitet, vil de pågældende ejendomme primært have karakter af at være udlejningsejendomme i henhold til aktieavancebeskatningslovens § 34.

Det er Skattestyrelsens opfattelse, at en ejendom, der anvendes til hoteldrift med tilhørende bemanning af reception, restaurant og værelsesrengøring m.m., ikke kan sidestilles med en udlejningsejendom i henhold til aktieavancebeskatningslovens § 34, jf. førnævnte praksis, herunder at indtægterne primært stammer fra korttidsudlejning af værelser kombineret med aktivitet i form af bemanning af reception, restaurant og værelsesrengøring m.m. Det er dermed Skattestyrelsens opfattelse, at når ejendommen anvendes i lejers hoteldrift med tilhørende bemanning af reception, restaurant og værelsesrengøring m.m., må den anses for at være omfattet af begrebet "anvendt i lejers drift, hvis den anvendes som domicilejendom, til produktion eller lignende". Den pågældende hoteldrift udgør en aktiv virksomhed, der ikke kan sidestilles med passiv kapitalanbringelse. Ejendommen Y1 kan derfor betragtes som et erhvervsaktiv i henhold til aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 6, 6. pkt."

I nærværende sag anvendes de pågældende ejendomme til hoteldrift med tilhørende bemanning af reception, daglig værelsesrengøring m.m. De pågældende ejendomme anvendes således som selskabets domicilejendom/driftsbygning, hvorfra der drives hotelvirksomhed. Hoteldrift anses efter praksis fra Skatterådet som aktiv virksomhed, der ikke kan sidestilles med passiv kapitalanbringelse, jf. SKM2021. 446. SR.

Skattestyrelsen indstiller på denne baggrund, at det bekræftes, at de grunde og bygninger, der ejes af H2 ApS og fuldt ud anvendes til hoteldrift, kan medtages i opgørelsen af den finansielle brøk, jf. aktieavancebeskatningslovens § 34, som ikke-finansielle aktiver ved overdragelse af anparterne i H1 Holding ApS.

Indstilling

Skattestyrelsen indstiller, at spørgsmålet besvares med "Ja".

Skatterådets afgørelse og begrundelse

Skatterådet tiltræder Skattestyrelsens indstilling og begrundelse.

Lovgrundlag, forarbejder og praksis

Lovgrundlag

Aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1, nr. 3 og stk. 6

Ved overdragelse i levende live af aktier kan parterne i overdragelsen anvende reglerne i stk. 2-4, hvis følgende betingelser er opfyldt, jf. dog stk. 5:

(...)

3) Der er tale om aktier i et selskab m.v., hvis virksomhed ikke i overvejende grad består af passiv kapitalanbringelse, jf. stk. 6. Bortforpagtning af fast ejendom, som efter ejendomsvurderingsloven anses for landbrugs- eller skovejendom, anses i denne forbindelse ikke som passiv kapitalanbringelse.

(...)

Stk. 6. Selskabets virksomhed anses for i overvejende grad at bestå i passiv kapitalanbringelse som nævnt i stk. 1, nr. 3, såfremt mindst 50 pct. af selskabets indtægter, hvorved forstås den regnskabsmæssige nettoomsætning tillagt summen af øvrige regnskabsførte indtægter, opgjort som gennemsnittet af de seneste 3 regnskabsår stammer fra fast ejendom, kontanter, værdipapirer el.lign., der efter stk. 1, nr. 3, skal anses for passiv kapitalanbringelse, eller hvis handelsværdien af selskabets sådanne ejendomme, kontanter, værdipapirer el.lign. enten på overdragelsestidspunktet eller opgjort som gennemsnittet af de seneste 3 regnskabsår udgør mindst 50 pct. af handelsværdien af selskabets samlede aktiver. Besiddelse af andele omfattet af § 18 anses ved bedømmelsen ikke som besiddelse af værdipapirer. Afkastet og værdien af aktier i datterselskaber, hvori selskabet direkte eller indirekte ejer mindst 25 pct. af aktiekapitalen m.v., medregnes ikke. I stedet medregnes den del af datterselskabets indtægter og aktiver, som svarer til ejerforholdet. Ved bedømmelsen ses der bort fra indkomst ved udlejning af fast ejendom mellem selskabet og et datterselskab eller mellem datterselskaber. Fast ejendom, der udlejes mellem selskabet og et datterselskab eller mellem datterselskaber, og som lejer anvender i driften, anses ved bedømmelsen ikke som en passiv kapitalanbringelse.

Forarbejder

Lovforslag nr. 183, folketingsåret 2016/17

De almindelige bemærkninger, afsnit 2.1:

"Afgrænsningen af passiv kapitalanbringelse i pengetankreglen foreslås således justeret, så ubebyggede grunde, ejendomsprojekter og lign. skal medregnes som pengetankaktiver ved opgørelsen af, om virksomheden i overvejende grad består af passiv kapitalanbringelse."

De almindelige bemærkningers afsnit 3.1.2.2:

"For at sikre, at nedsættelsen af bo- og gaveafgiften forbeholdes reelle erhvervs-virksomheder, foreslås visse justeringer af pengetankreglen.

For det første foreslås en justering af afgrænsningen i pengetankreglen af, hvilke aktiver der anses for erhvervsaktiver henholdsvis pengetankaktiver (passiv kapitalanbringelse) (...). I dag anses ubebyggede grunde og ejendomsprojekter ifølge praksis fra Skatterådet for erhvervsaktiver i forhold til pengetankreglen, selv om disse aktiver reelt kan sidestilles med udlejningsejendomme. Selskaber, hvis virksomhed består i udlejning af ejendomme, vil ofte besidde ubebyggede grunde og ejendomsprojekter, og bl.a. disse

selskaber skal således i dag ikke medregne værdien af ubebyggede grunde og ejendomsprojekter under pengetankreglen, men alene eventuelle udlejningsejendomme.

Forslaget indebærer, at kriteriet for, om der er tale om pengetankaktiver, er, at der er tale om passiv kapitalanbringelse. Opregningen i bestemmelsen af, hvilke aktiver, der anses for pengetankaktiver, er tilsvarende efter gældende regler ikke udtømmende. Aktiver, der må sidestilles med de udtrykkeligt nævnte aktiver (fast ejendom, kontanter og værdipapirer) medregnes således også ved vurderingen af, om virksomheden i overvejende grad består i passiv kapitalanbringelse.

Desuden justeres bestemmelsen, således at det udtrykkeligt fremgår, at besiddelse af fast ejendom, herunder også ubebyggede grunde og ejendomsprojekter, medregnes ved opgørelsen af, om pengetankreglen er opfyldt. Omvendt skal fast ejendom, der ikke har karakter af passiv kapitalanbringelse, ikke medregnes som et pengetankaktiv. Det vil f.eks. være tilfældet for virksomhedens domicilejendom og et typehusfirms midlertidige udlejning af nyopførte boliger."

De specielle bemærkninger til § 2, nr. 1 (aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1, nr. 3, 1. pkt.):

"Efter aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1, nr. 3, kan der alene ske overdragelse af aktier m.v. med succession i et selskab, hvis virksomhed ikke i overvejende grad består af udlejning af fast ejendom eller besiddelse af kontanter, værdipapirer eller lignende som nærmere fastlagt efter aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 6.

Udlejning af fast ejendom skal ved opgørelsen efter pengetankreglen, jf. aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1, nr. 3, anses som passiv kapitalanbringelse. Bortforpagtning af fast ejendom, som benyttes til landbrug, gartneri, planteskole, frugtplantage eller skovbrug, jf. vurderingslovens § 33, stk. 1 eller 7, anses ikke som udlejning af fast ejendom og henregnes derfor ikke til passiv kapitalanbringelse, jf. aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1, nr. 3, 2. pkt.

Det foreslås, jf. forslaget til aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1, nr. 3, at det justeres, at kriteriet for, om der er tale om pengetankaktiver, er, at der er tale om passiv kapitalanbringelse, dvs. fast ejendom, kontanter, værdipapirer el. lign., medmindre de pågældende aktiver indgår i virksomhedens aktive del, jf. bemærkningerne til nr. 3."

De specielle bemærkninger til § 2, nr. 3:

"I aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 6, fastlægges, hvornår et selskabs virksomhed i overvejende grad består af udlejning af fast ejendom eller besiddelse af kontanter, værdipapirer eller lignende.

Ubebyggede grunde og ejendomsprojekter anses i dag ifølge praksis fra Skatterådet for erhvervsaktiver i forhold til pengetankreglen. Selskaber, hvis virksomhed består i udlejning af ejendomme, vil ofte besidde ubebyggede grunde og ejendomsprojekter, og bl.a. disse selskaber skal således i dag ikke medregne værdien af ubebyggede grunde og ejendomsprojekter under pengetankreglen, men alene eventuelle udlejningsejendomme.

Det foreslås, jf. forslaget til aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 6, at afgrænsningen i pengetankreglen af, hvilke aktiver, der anses for erhvervsaktiver henholdsvis pengetankaktiver (passiv kapitalanbringelse), justeres.

Forslaget indebærer, at det præciseres, at kriteriet for, om der er tale om pengetankaktiver, er, at der er tale om passiv kapitalanbringelse, dvs. fast ejendom, kontanter, værdipapirer el. lign. Opregningen i bestemmelsen af hvilke aktiver, der anses for pengetankaktiver, er ikke udtømmende. Aktiver, der må

sidestilles med de udtrykkeligt nævnte aktiver (fast ejendom, kontanter og værdipapirer), medregnes således ved vurderingen af, om virksomheden i overvejende grad består i passiv kapitalanbringelse.

Desuden justeres bestemmelsen, således at det udtrykkeligt af bestemmelsen fremgår, at besiddelse af fast ejendom, herunder også ubebyggede grunde og ejendomsprojekter, medregnes ved opgørelsen af, om pengetankreglen er opfyldt.

Hvis en erhvervsvirksomhed erhverver en byggegrund med henblik på f.eks. at opføre et nyt domicil eller en driftsbygning på grunden, vil der dog fortsat ikke være tale om passiv kapitalanbringelse. Endvidere anses f.eks. et typehusfirmas midlertidige udlejning af nyopførte boliger bestemt for videresalg heller ikke som passiv kapitalanbringelse."

Skatteministeriets kommentar til høringssvar fra FSR, jf. lovforslaget 183, folketingsåret 2016/17, bilag 1, side 55:

"Lovforslaget indebærer, at der også vedrørende ejendomme skal foretages en konkret vurdering af, om ejendommen skal anses for at udgøre passiv kapitalanbringelse.

Er ejendommen erhvervet eller opført til brug som en driftsbygning for virksomheden eller med henblik på videresalg som led i virksomhedens drift, vil der som udgangspunkt ikke være tale om passiv kapitalanbringelse. Er ejendommen erhvervet med henblik på udlejning, er der tale om passiv kapitalanbringelse også i den periode, hvor ejendommen endnu ikke er udlejet."

Skatteministerens svar på henvendelsen af 21. april 2017 fra FSR - danske revisorer, jf. lovforslag 183, folketingsåret 2016/17, spørgsmål 27:

"Domicilejendomme mv.

FSR anfører, at det af bemærkningerne fremgår, at et selskabs domicilejendom, uanset selskabets aktiviteter, altid skal anses for et driftsaktiv, og derfor ikke er passiv kapitalanbringelse. FSR anmoder om en præcisering af, om dette tillige er gældende, såfremt et selskab erhverver en grund til brug for opførelse af et domicil, uanset at selskabet i en periode kan have et domicil og en grund/nyt domicil under opførelse.

FSR anmoder tillige om en afklaring af, om de ubebyggede grunde til videresalg før og under byggemodningen kan anses for et driftsaktiv, der ikke skal anses for passiv kapitalanbringelse.

Kommentar

Ifølge forslaget skal fast ejendom som udgangspunkt medregnes som pengetanksaktiver. Det gælder imidlertid ikke fast ejendom, der ikke har karakter af passiv kapitalanbringelse. Som det ligeledes fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, kan det f.eks. være tilfældet for virksomhedens domicilejendom og et typehusfirmas midlertidige udlejning af nyopførte boliger. Tilsvarende vil kunne gælde projektejendomme, hvis besiddelsen af ejendommene efter en konkret vurdering ikke kan anses for passiv kapitalanbringelse. Der er således ikke tale om, at typehuse og projektejendomme skal behandles forskelligt.

Selskabets køb af en grund til opførelse af et (nyt) domicil skal ikke i byggeperioden anses for passiv kapitalanbringelse. Den gamle domicilejendom kan alt efter omstændighederne efterfølgende skulle anses for passiv kapitalanbringelse, hvis den ikke længere anvendes i selskabets aktive virksomhed. Hvis det kan lægges til grund, at ubebyggede grunde er erhvervet med henblik på byggemodning og efterfølgende videresalg som led i virksomheden, skal byggegrundene ikke i byggemodningsperioden anses for passiv kapitalanbringelse."

Lovforslag nr. 78, folketingsåret 2005/06

De specielle bemærkninger til aktieavancebeskatningslovens § 34:

"Holdingselskaber vil som udgangspunkt opfylde betingelsen om passiv pengeanbringelse i overvejende grad, dvs. ingen adgang til overdragelse med succession, idet deres aktivitet oftest udelukkende er at besidde aktier i et datterselskab. De kan derfor ikke anses for et reelt erhvervsaktivt selskab. Reglen om, at det er indtægter og aktiver i datterselskabet, der skal medregnes ved bedømmelsen og ikke afkastet og værdien af datterselskabsaktierne, betyder imidlertid, at aktierne i et holdingselskab, som er holdingselskab for et reelt erhvervsaktivt datterselskab, vil kunne overdrages med succession, såfremt de øvrige betingelser er opfyldt."

De specielle bemærkninger til aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 6:

"Bestemmelsen svarer til § 11, stk. 9, i den nuværende aktieavancebeskatningslov.

Lovforslag nr. 36, folketingsåret 2000/01

De almindelige bemærkninger:

"Formålet med nærværende forslag er, at afskære muligheden for at succedere i levende live i aktier fra såkaldte pengetanke. Dvs. selskaber hvis væsentligste aktivitet er passiv pengeanbringelse og/eller udlejning af fast ejendom. Selskaberne er kendetegnet ved, at de ikke udfører eller kun i mindre grad udfører en reel erhvervsaktivitet. Baggrunden for at udelukke muligheden for succession er, at successionsreglerne er tiltænkt reelle erhvervsvirksomheder som en likviditetslettende generationsskifte regel. Hvis der ikke er tale om en reel erhvervsvirksomhed, bør succession efter regeringens opfattelse ikke være mulig.

(...)

Successionsreglerne vedrørende generationsskifte i levende live foreslås ændret således, at der indsættes betingelser til det underliggende selskabs aktivitet. Det foreslås, at det fremover ikke skal være muligt at succedere, såfremt aktierne vedrører et selskab, hvis virksomhed i væsentligt omfang består i udlejning af fast ejendom, ejerskab af kontanter, værdipapirer eller lignende. På denne måde udelukkes succession i pengetanke."

De specielle bemærkninger til § 1, nr. 1 (aktieavancebeskatningslovens § 11, stk. 1):

"Lovforslaget betyder, at ved overdragelser i levende live indsættes der betingelser til aktiviteten og formuens sammensætning i det underliggende selskab, som aktierne vedrører. (...) De foreslåede regler indebærer, at det ikke vil være muligt at succedere i aktier i et selskab, hvis virksomhed i væsentligt omfang består af udlejning af fast ejendom, at eje kontanter, værdipapirer eller lignende. Med formuleringen omfattes alle passive pengeanbringelser så som kontanter, bankindeståender, finansielle kontrakter, obligationer, aktier, anparter, andelsbeviser, investeringsforeningsbeviser mv.

(...)

Stk. 9 indeholder en definition af, hvornår et selskabs aktivitet og formue i væsentligt omfang er passiv pengeanbringelse."

De specielle bemærkninger til § 1, nr. 2 (aktieavancebeskatningslovens § 11, stk. 9):

"Holdingselskaber er som udgangspunkt omfattet af bestemmelsen, idet deres aktivitet oftest udelukkende er at besidde aktier i et datterselskab, og derfor ikke kan anses for et reelt erhvervsaktivt selskab. Væsentlighedsbedømmelsen inddrager imidlertid aktiviteten i datterselskaber, hvor selskabet direkte eller

indirekte ejer mindst 25 pct. af datterselskabets aktiekapital. Det betyder, at værdien og afkastet af aktier i et datterselskab, hvor selskabet ejer mindst 25 pct. af aktiekapitalen, ikke medregnes ved væsentlighedsbedømmelsen. I stedet medregnes indtægter og aktiver i datterselskabet efter ejerandelen ved væsentlighedsbedømmelsen. Dvs. at aktierne i et holdingselskab for et reelt erhvervsaktivt datterselskab vil kunne overdrages med succession."

Skatteministeriets kommentar til henvendelsen fra Ejendomsselskabet V. A. Gram ApS, jf. lovforslag 36, folketingsåret 2000/01, bilag 15:

"Ejendomsselskabet V. A. Gram ApS kritiserer den holdning, at ejerskab, administration og drift af udlejningsejendomme ikke anses for "reel erhvervsvirksomhed". Det er ejendomsselskabets opfattelse, at denne holdning betyder, at bestanden af private boligudlejningsejendomme langsomt men sikkert vil forsvinde, i og med at den indebærer, at ejere af private boligudlejningsejendomme i ApS eller A/S form ikke får mulighed for at videreføre virksomheden på generationsskiftebasis ved succession.

Jeg mener, at det er den korrekte indfaldsvinkel, at betragte udlejning af fast ejendom som passiv pengeanbringelse. Udlejning af fast ejendom er en forrentning af en bestående kapital, hvilket efter min opfattelse ikke er udtryk for en aktiv erhvervsindsats.

Ved udlejning af fast ejendom forstås al udlejning af fast ejendom, bortset fra bortforpagtning. Det vil sige såvel udlejning til beboelse som udlejning til en lejer, der anvender det lejede til erhvervsmæssig virksomhed. Denne vurdering af erhvervsmæssig virksomhed i forhold til udlejningsejendomme er den samme, hvadenten der er tale om succession i levende live eller succession ved arv. I forhold til sidstnævnte fremgår dette også af den vejledning nr. 10306 af 1/1/1999, som ejendomsselskabet henviser til. Det må derfor bero på en misforståelse, når ejendomsselskabet med baggrund i den pågældende vejledning antager, at en udlejningsejendom, der for mere end halvdelen vedkommende benyttes erhvervsmæssigt, betragtes som erhvervsmæssig virksomhed for udlejer. Det kan tilføjes, at det også i forhold til ejendomsavancebeskatningslovens genanbringelsesregler (succession) er fastsat, at udlejning af fast ejendom - hvadenten der er tale om udlejning til beboelse eller erhverv - ikke anses for erhvervsvirksomhed, bortforpagtning dog undtaget. Det er således ikke muligt ved salg af en ejendom og genanskaffelse ved køb af en udlejningsejendom at udskyde beskatningen af avancen på den afståede ejendom gennem en nedsættelse af anskaffelsessummen på udlejningsejendommen.

Det skal bemærkes, at selv om udlejningsejendomme ikke kan overdrages med succession, er der jo altid adgang til at overdrage aktier/anparterne i ejendomsselskabet gennem et egentligt salg. Når erhververen er ejerens ægtefælle eller børn gælder tilbudspligten ikke. Det er således muligt på denne måde at overdrage udlejningsejendomme til næste generation, uden at lejerne forinden skal tilbydes at overtage ejendommen på andelsbasis. Jeg tror derfor ikke, at der er belæg for det pessimistiske syn på bestanden af private udlejningsejendomme, som ejendomsselskabet ellers giver udtryk for."

Praksis

SKM2023. 168. HR

Sagen angik, om overdragelsen af kapitalandele kunne ske med skattemæssig succession efter § 34 i aktieavancebeskatningsloven. Spørgsmålet var, om investeringen i andele af vindmøller og solcelleanlæg via partnerselskaber måtte anses for passiv kapitalanbringelse.

Følgende fremgår blandt andet af Højesterets præmisser i sagen:

"Efter aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1, nr. 3, er det en betingelse for familieoverdragelse med succession, at der er tale om kapitalandele i et selskab mv., hvis virksomhed ikke i overvejende grad

består af passiv kapitalanbringelse, jf. stk. 6. Det følger af stk. 6, at selskabets virksomhed må anses for i overvejende grad at bestå i passiv kapitalanbringelse som nævnt i stk. 1, nr. 3, såfremt mindst 50 % af selskabets indtægter stammer fra fast ejendom, kontanter, værdipapirer eller lignende, eller hvis handelsværdien af sådanne ejendomme, kontanter, værdipapirer eller lignende udgør mindst 50 % af handelsværdien af selskabets samlede aktiver.

Det fremgår af forarbejderne til den tidligere § 11 i aktieavancebeskatningsloven (Folketingstidende 2000-01, tillæg A, lovforslag nr. L 36, s. 940 og 942), at formålet med bestemmelsen er at afskære muligheden for at succedere i levende live i aktier fra såkaldte pengetanke, dvs. selskaber, hvis væsentligste aktivitet er passiv pengeanbringelse og/eller udlejning af fast ejendom. Det fremgår også, at successionsreglerne er møntet på reelle erhvervsvirksomheder som en likviditetslettende generationsskiftregel. Endvidere fremgår det, at det ikke vil være muligt at succedere i kapitalandele i et selskab, hvis virksomhed i væsentligt omfang består af "udlejning af fast ejendom, besiddelse af kontanter, værdipapirer eller lignende", og at denne formulering omfatter alle passive pengeanbringelser så som kontanter, bankindeståender, finansielle kontrakter, obligationer, aktier, anparter, andelsbeviser, investeringsforeningsbeviser mv.

Aktieavancebeskatningslovens § 34 fik sin nuværende affattelse ved lov nr. 683 af 8. juni 2017. Med lovændringen, der ikke ændrede formålet med reglen, ønskede man ved en ændret ordlyd at tydeliggøre, at kriteriet for, om der er tale om pengetankaktiver, er, at der er tale om passiv kapitalanbringelse. Opregningen i § 34, stk. 6, af, hvilke aktiver der anses for pengetankaktiver, er efter forarbejderne ikke udtømmende, og det fremgår, at aktiver, der må sidestilles med de udtrykkeligt nævnte aktiver (fast ejendom, kontanter og værdipapirer), således også medregnes ved vurderingen af, om selskabets virksomhed i overvejende grad består i passiv kapitalanbringelse (Folketingstidende 2016-17, tillæg A, lovforslag nr. L 183, afsnit 3.1.2.2., s. 12).

Højesteret finder, at der ikke i ordlyden af eller forarbejderne til aktieavancebeskatningslovens § 34 er holdepunkter for som anført af A at anlægge en snæver fortolkning af, hvad der skal forstås ved passiv kapitalanbringelse, dvs. fast ejendom, kontanter, værdipapirer eller lignende.

Det må herefter bero på en konkret vurdering, om investering i andele af vindmøller og solcelleanlæg via partnerselskaber må anses for passiv kapitalanbringelse."

SKM2021. 446. SR

Sagen omhandlede blandt andet, om koncerninterne udlejningsejendomme, der blev anvendt til hotel- og restaurationsdrift, var pengetankaktiver (finansielle aktiver/passiv kapitalanbringelse) eller erhvervsaktiver i forhold til aktieavancebeskatningslovens § 34. Skatterådet bekræftede i overensstemmelse med spørgers ønske, at ejendomme, der blev anvendt til hoteldrift med tilhørende bemanning af reception, restaurant og værelsesrengøring m.m., ikke kunne sidestilles med en udlejningsejendom. Samlet set fandt Skatterådet, at de omhandlede ejendomme, der blev anvendt til hotel- og restaurationsdrift, kunne betragtes som erhvervsaktiver i forhold til aktieavancebeskatningslovens § 34.

SKM2021. 250. SR

Sagen omhandlede, om en udlejningsejendom, der fungerede som et kontorhotel, var et pengetankaktiv (passiv kapitalanbringelse) eller et erhvervsaktiv i forhold til aktieavancebeskatningslovens § 34. Kontorhotellet fungerede ved, at der indgik visse ydelser i lejebetalingen, herunder eksempelvis kantinefaciliteter, IT-assistance og andet. Endvidere indgik der i lejemålet et standardmøblement, som mod betaling kunne blive suppleret med yderligere møblement. Kontorhotellets indtægter omfattede derfor dels indtægter fra leje af de rå lokaler uden servicering og standardmøblement og dels indtægter fra udlejning af kontormøbler, salg af kantinedrift og IT-assistance og alle de øvrige serviceydelser, der var inkluderet

i lejebetalingen. Det var oplyst, at udlejning af de rå lokaler uden servicering og standardmøblement udgjorde mere end halvdelen af indtægterne ved driften af nærværende kontorhotel. På baggrund heraf fandt Skatterådet, at ejendommene i nærværende sag primært havde karakter af at være udlejningsejendomme, idet indtægterne hovedsageligt stammede fra udlejningsaktiviteten. Endvidere fandt Skatterådet, at alle udlejningsejendomme med ganske få konkrete undtagelser skal betragtes som passiv kapitalanbringelse i forhold til pengetankreglen, samt at kontorhoteldrift ikke var omfattet af disse få konkrete undtagelser.

SKM2020. 550. SR

Skatterådet fandt, at udlejningsejendomme samt ejendomme, der var under opførsel med henblik på udlejning til beboelse, skulle anses for passiv kapitalanbringelse (pengetankaktiver), jf. aktieavancebeskatningslovens § 34.

SKM2015. 577. SR

Sagen omhandlede successionsmulighederne for et parkeringshus, hvor der både var indtægter fra parkering på timebasis og parkering via abonnement. Indtægterne fra parkering på timebasis udgjorde ca. 75-80 procent. Skatterådet fandt, at parkeringshuset ikke skulle anses for en udlejningsejendom i henhold til den dagældende bestemmelse i aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 6.

SKM2012. 728. SR

I sagen, der blandt andet omhandlede ejendomme og den dagældende bestemmelse i aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 6, udtalte Skatterådet følgende:

"Aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 6 angiver, at udlejning af fast ejendom anses for passiv virksomhed.

Det er Skatterådets opfattelse, at den umiddelbare sproglige fortolkning af ordet udlejningsejendom skal lægges til grund, dvs. at en udlejningsejendom er en ejendom, hvor der er en indtægt ved udlejning eller er indgået en kontrakt om udlejning.

Det er derfor Skatterådets opfattelse, at en ubebygget grund eller et ejendomsprojekt ikke kan anses for en udlejningsejendom, når der ikke er en aktuel udlejning eller indgået kontrakt om udlejning."