

Udskriftsdato: mandag den 12. januar 2026

AFG nr 10174 af 30/08/2022 (Gældende)

Generationsskifte - parkering og succession - værdiansættelse

Ministerium: Skatteministeriet

Journalnummer: 22-0351738

Generationsskifte - parkering og succession - værdiansættelse

Spørger ønskede Skatterådets stillingtagen til om en kælderejendom, der udlejes til parkeringspladser og lukkede garager, er et pengetankaktiv (passiv kapitalanbringelse) eller et erhvervsaktiv i forhold til aktieavancebeskatningslovens § 34.

Skatterådet fandt, at en ejendom, der anvendes til udlejning af parkeringspladser og lukkede garager, skal betragtes som en udlejningsejendom. Skatterådet fandt videre, at bogholderi, fakturering, rykkerprocedure, fraflytningsafregning, rengøring, fremvisning af pladser og garager mv., samt udarbejdelse af lejekontrakter omfatter aktivitet ved selve udlejningen.

Skatterådet fandt endvidere, at SKM2021. 537. VLR (anket til Højesteret), der omhandler peng-tankreglen i andele i P/S'er, der driver solcelle- og vindmøllevirksomhed, ikke ændrer på, at alle udlejningsejendomme, med ganske få undtagelser, skal betragtes som passiv kapitalanbringelse, (udlejning af parkeringspladser og lukkede garager er ikke omfattet af disse ganske få undtagelser), samt at al aktivitet med selve udlejningen ikke tæller med som aktiv aktivitet.

Spørgsmål 2 omhandlede, om et selskabs ejendom kan værdiansættes til den seneste offentlige vurdering ved overdragelse af anparterne i selskabet til hovedanpartshaverens børn. Skatterådet fandt, at når Vurderingsstyrelsen har vurderet ejendommen til 17 mio.kr. og den seneste offentlige vurdering udgør 12,2 mio.kr., så skal der ske en fravigelse af hjælpereglen i TSS-cirkulære 2000-9, således at selskabets ejendom ikke kan værdiansættes til den seneste offentlige vurdering.

Skatterådsmøde 30. august 2022 - SKM2022. 450. SR

Spørgsmål:

1. Kan Skatterådet bekræfte, at Selskabets ejendom ikke er at anse for at udgøre en udlejningsejendom (passiv virksomhed) efter aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 6?
2. Kan Skatterådet bekræfte, uanset besvarelsen af spørgsmål 1, at Ejendommen kan værdiansættes til den seneste offentlige vurdering (12.200.000 kr.) ved overdragelse af anparterne i Selskabet til hovedanpartshaverens børn efter TSS-2000-09 cirkulæret?

Svar:

1. Nej
2. Nej

Beskrivelse af de faktiske forhold

Spørger ejer i dag 100 pct. af selskabet H1 ApS (fremadrettet benævnt Selskabet), efter at hendes mand gik bort i februar 2020.

Selskabet ejer en ejendom (fremadrettet benævnt Ejendommen), der består af en kælder med parkeringspladser og lukkede garager. Kælderen blev købt den 22. december 1997 for 1.070.000 kr.

I Selskabets årsrapport er Ejendommen indregnet som materielle anlægsaktiver til kostpris med fradrag for akkumulerede afskrivninger. Af årsrapporten for regnskabsåret 2011/12 fremgår, at den bogførte anskaffelsessum udgjorde 1.268.846 kr. Det kan oplyses, at der ikke er bogført ombygningsudgifter på Ejendommen i perioden frem til årsrapporten for regnskabsåret 2020/21, hvor den bogførte værdi af Ejendommen udgør 752.827 kr.

Der er tale om en ældre ejendom, som står overfor en renovering af bl.a. elinstallationer mv.

I Selskabet er der udover Ejendommen - driftsmidler, tilgodehavender, en mindre beholdning af børsnoterede værdipapirer samt likvider.

Selskabet driver virksomhed med udlejning af parkeringspladser og lukkede garager.

I Selskabet er der beskæftiget 2 personer, som varetager forskellige opgaver. Personerne varetager følgende opgaver:

- § Spørger - ca. 20 timer ugentligt
- Spørger står for alt bogholderi, herunder fakturering og rykkerprocedure. En forholdsvis stor del af kunderne (15-20 pct.), har typisk ikke betalt til tiden. Spørger har desuden kontakt med kommune, advokat og revisor. Endeligt forestår Spørger afregning, når folk fraflytter (ca. 20 pct. udskiftning i løbet af et år).
- § A - ca. 25 timer ugentligt
 - o A står for alt praktisk arbejde i p-kælderen, herunder rengøring og opbygning/ombygning af rum og p-pladser. Der sker en stor tilpasning af arealerne afhængigt af, hvad der er efterspørgsel på. Eksempelvis er der i øjeblikket stor efterspørgsel på parkeringspladser til motorcykler. A har desuden kontakten med brandeftersyn og håndværkere samt viceværter fra de tilstødende ejendomme, som også har deres gang i kælderen.

Herudover er svigersønnen B tilknyttet i mere løst omfang. B bistår med bl.a. markedsføring mv. Endeligt foretages der i fællesskab fremvisning af pladser, rum mv. samt udarbejdelse af kontrakter. Der er derfor betydelige arbejdsopgaver knyttet til virksomheden.

I regnskabsåret 2020/21 udgjorde lønnen 690.042 kr.

Ingen af ovennævnte personer er næringsdrivende med køb og salg af ejendomme. Spørger, som ejer Selskabet, ejer ikke andre ejendomme. Ejendommen har de sidste mere end 20 år fungeret som arbejdsplads og eneste indtægt for Spørger og hendes mand, som er afgået ved døden i foråret 2020.

Ejendommen bliver ikke behandlet skattemæssigt som en næringsejendom. Selskabet ejer kun denne ene ejendom.

Ejendommen er momsregistreret, da udlejning af parkeringspladser og lukkede garager er omfattet af almindelig momspligt, efter reglerne i momsloven.

Udlejningen er fordelt således:

- § x rum
- § x parkeringspladser

Selskabet har netop nedlagt fire små hobbyrum, som var placeret i kælderen. Der var tale om små "skæve" rum, som mest egnede sig til opbevaring af ting og sager. Pladsen skal i stedet bruges til motorcykelparkering, idet der er stor efterspørgsel herpå, hvorfor det er en bedre forretning for Selskabet at leje disse kvadratmeter ud til motorcykler. Motorcykelparkeringen forventes at være klar til, at motorcykelfolket skal have deres maskiner indendørs den 1. oktober 2022.

Udgangspunktet er, at Selskabet lejer garager ud til folk, som har et behov for at parkere eller opbevare en bil/motorcykel/camper/campingvogn. Nogle har blot en bil eller mc stående til opbevaring. Den kommer måske ud at køre en gang om året. Nogle kommer aldrig ud at køre. Andre kører dagligt ud og ind, og andre igen har en weekend-bil/mc, som kommer ud, når solen skinner, og så har de lidt værktøj og pudsegrej i deres garage.

Når en lejer overtager et lejemål er garagen fuldstændig tom. Der er ingen former for inventar eller lignende. Det eneste der er, er en stikkontakt og en bryder til lyset. Selskabet kontrollerer ikke, hvad folk gør i deres rum, når først de har sat deres egen lås på døren. Enkelte har lidt værktøj og ting stående.

I forbindelse med et påtænkt generationsskifte af Selskabet til Spørgers to børn har det betydning at få afklaret, hvorvidt Ejendommen anses for at udgøre en udlejningsvirksomhed eller ej. Herudover er det afgørende at få afklaret, til hvilken værdi Ejendommen kan værdiansættes.

Der er tale om påtænkte dispositioner.

Spørgers opfattelse og begrundelse

Ad 1)

Det ønskes bekræftet, at Selskabets ejendom ikke er at anse for at udgøre en udlejningsejendom (passiv virksomhed) efter aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 6.

Det fremgår af aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 6, at:

"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." (Spørgers repræsentants understregning)

Det er derfor afgørende at få klarlagt, hvorvidt ejendommen, kan anses for at udgøre en egentlig virksomhed (aktiv virksomhed), eller om der er tale om udlejning af fast ejendom (passiv virksomhed).

Spørgers repræsentant bemærker hertil, at skatteministeren i forbindelse med vedtagelsen af L 36, folketingsåret 2000/01, udtalte følgende i et høringssvar til Ejendomsselskabet V. A. Gram ApS:

"Udlejning af fast ejendom er en forrentning af en bestående kapital, hvilket efter min opfattelse ikke er udtryk for en aktiv erhvervsindsats."

og

"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." (Spørgers repræsentants understregning)

Under henvisning til ovenstående finder Spørgers repræsentant ikke, at udlejning af parkeringspladser og lukkede garager er at anse for udlejning til beboelse eller lign. Herunder mener repræsentanten, at det må kunne udledes af skatteministerens svar, at hvis der er en form for aktiv erhvervsindsats, er det ikke at anse for udlejning af fast ejendom.

I denne konkrete sag har Selskabet 3 personer tilknyttet, som varetager forskellige relevante arbejdsopgaver i relation til udlejningen - herved må forstås, at der ydes en ikke ubetydelig arbejdsindsats.

Af SKM2015. 577. SR fremgår det ligeledes, at et parkeringshus her blev anset for at udgøre en aktiv virksomhed/ejendom. Skatterådet begrundet i SKM2015. 577. SR ikke sagen, men anfører blot, at der er tale om en konkret vurdering. Selskabets virksomhed med udlejning af parkeringspladser mv. og SKM2015. 577. SR anses for at være sammenlignelige. Dette som følge af at der bl.a. i SKM2015. 577. SR, også skete udlejning via årskort til parkeringshuset (langtidsudlejning).

Endvidere udtaler Skattestyrelsen (tidligere SKAT) i SKM2015. 577. SR, at:

"For så vidt angår campingpladser er der tilknyttet erhvervsmæssig aktivitet, idet der er personale, som fx holder pladsen ren, herunder køkkener og toiletter, der arrangerer aktiviteter for børn og voksne, og der er en kiosk, hvor der kan købes mad m.v. Der er derfor ikke tale om en passiv kapitalanbringelse"

Selskabets ansatte forestår i sammenligning med Skattestyrelsens eksempel i SKM2015. 577. SR også rengøring og opkrævning af indtægter - ligesom ved udlejning af campingpladser. Særligt rengøringsdelen må ikke anses som en sædvanlig del ved almindelig udlejning af fast ejendom.

På baggrund af ovenstående finder Spørgers repræsentant derfor, at spørgsmålet skal besvares med "Ja".

Spørgers repræsentant har i sit høringssvar til Skattestyrelsens indstilling supplerende oplyst følgende:

Bemærkninger til Skattestyrelsens indstilling til spørgsmål 1

Udover begrundelsen i anmodningen om bindende svar, som fastholdes, skal Spørgers repræsentant gøre følgende gældende:

I udkast til indstilling til bindende svar anfører Skattestyrelsen, at der ved vurderingen af SKM2015. 577. SR skal tages højde for, at aktieavancebeskatningslovens § 34 er ændret i 2017. Dette bestrides, idet lovændringen i 2017 ikke havde til formål at ændre den retsstilling, som Skatterådets afgørelse i SKM2015. 577. SR er udtryk for.

Lovændringen i 2017 havde derimod sin baggrund i den omstændighed, at Skatterådet i flere afgørelser havde anset ubebyggede grunde og ejendomsprojekter for erhvervsaktiver i forhold til pengetanksreglen. Det gøres derfor gældende, at den nye affattelse af aktieavancebeskatningslovens § 34 ikke ændrer på den retsstilling, som SKM2015. 577. SR er udtryk for, og at et P-hus som udgangspunkt ikke udgør en udlejningsejendom.

Udlejning af parkeringspladser og lukkede garager i en kælder minder i sit faktum mere om et P-hus end en ejendom, der udlejes til beboelse eller til erhvervsvirksomhed.

På denne baggrund og med henvisning til de ovenfor anførte bemærkninger gør Spørgers repræsentant gældende, at kælderen med parkeringspladser og lukkede garager ikke udgør passiv kapitalanbringelse, jf. aktieavancebeskatningslovens § 34, og at spørgsmålet skal besvares med et "Ja".

Ad 2)

Det ønskes bekræftet, at Ejendommen kan værdiansættes til den seneste offentlige vurdering (12.200.000 kr.) ved overdragelse af anparterne i Selskabet til hovedanpartshaverens børn efter TSS-2000-09 cirkulæret, uanset besvarelsen af spørgsmål 1.

Af TSS-2000-09 fremgår det at:

"Opgørelsen foretages på grundlag af selskabets indre værdi ifølge seneste aflagte årsregnskab, idet følgende regnskabsmæssige poster korrigeres således:—Fast ejendom

- Den regnskabsmæssige post for ejendomme erstattes med den seneste kendte offentlige ejendomsvurdering. Eventuelle ombygningsudgifter tillægges dog, såfremt disse udgifter ikke er indeholdt i ejendomsvurderingen. Udenlandske ejendomme medtages til den bogførte værdi." (Spørgers repræsentants understregning)

På baggrund heraf følger det, at Ejendommen ved opgørelsen af Selskabets værdi kan indregnes til 12.200.000 kr. (seneste offentlige ejendomsvurdering). Hertil kan endvidere henvises til Den juridiske vejledning 2022-1, afsnit C. B. 3.5.4.4, hvortil der også henvises til SKM2004. 173. LR.

Spørgers repræsentant finder derfor, at Ejendommen kan indgå i værdiansættelsen af Selskabet til den seneste offentlige vurdering (12.200.000 kr.).

Spørgsmål 2 skal derfor besvares med "Ja".

Spørgers repræsentant har i sit høringssvar til Skattestyrelsens indstilling supplerende oplyst følgende:

Bemærkninger til Skattestyrelsens indstilling til spørgsmål 2

Udover det anførte i anmodningen om bindende svar, som fastholdes, skal følgende anføres.

Ved overdragelse af aktiver, hvor der ikke foreligger en objektiv konstaterbar handelsværdi, skal handelsværdien for kapitalandelene fastlægges ved et skøn. Ved overdragelse af kapitalandele i et selskab skal selskabets aktiver og passiver ansættes til handelsværdien på overdragelsestidspunktet. Dette gælder også ved overdragelse af kapitalandele mellem forældre og børn, herunder i forhold til boafgiftsloven og den beregning af gaveafgift, som skal finde sted. Værdiansættelsen af unoterede kapitalandele vil normalt kunne baseres på de såkaldte hjælperegler i aktie- og goodwillcirkulærene (TSS-cirkulærer nr. 9 og 10). Disse cirkulærer udtrykker Skatterådets vejledende retningslinjer for opgørelsen af selskabers værdi, herunder værdien af goodwill, der medregnes efter en standardiseret model.

Til støtte for at de administrative anvisninger kan anvendes, kan bl.a. henvises til forarbejderne til lov nr. 683 af 8. juni 2017 om nedsættelse af bo- og gaveafgift ved generationsskifte af erhvervsvirksomheder.

I forarbejderne til L 183, folketingsåret 2016/2017, anføres bl.a. fra de almindelige bemærkninger, jf. afsnit 1:

"Det er samtidig væsentligt, at der er gennemsigtighed og forudberegnelighed for virksomhederne i forhold til principperne og retningslinjerne for værdiansættelsen af virksomheden, af hensyn til at generationsskifte kan gennemføres så enkelt som muligt.

Regeringen vil derfor i sammenhæng med lovforslaget sikre, at det fremover påhviler SKAT at godtgøre, at en værdiansættelse efter de såkaldte aktie- og goodwillcirkulærer ikke giver et retvisende udtryk for handelsværdien. Den juridiske vejledning vil således blive ændret i overensstemmelse hermed."

I forarbejderne til L 183, folketingsåret 2016/2017, anføres bl.a. fra de almindelige bemærkninger, jf. afsnit 2.2.1:

"2.2. Værdiansættelse i forbindelse med generationsskifte

2.2.1. Regler om værdiansættelse

Ifølge boafgiftsloven skal en virksomheds værdi ved beregningen af bo- og gaveafgift fastsættes til handelsværdien. Når der ikke eksisterer en objektivt konstaterbar handelsværdi, må handelsværdien fastsættes ved et skøn.

Ved udøvelsen af skønnet kan der tages udgangspunkt i hjælpereglerne i aktie- og goodwill-cirkulærene (Told- og Skattestyrelsens cirkulærer nr. 44 og 45 af 23. marts 2000). Disse cirkulærer udtrykker Skatterådets vejledende retningslinjer for opgørelsen af selskabers værdi, herunder værdien af goodwill, der medregnes efter en standardiseret model.

SKAT har endvidere i 2009 udarbejdet en vejledning om værdiansættelse af virksomheder, virksomhedsandele og immaterielle aktiver, der indeholder en beskrivelse af mere avancerede værdiansættelsesmetoder, der anvendes til fastlæggelse af markedspriser for virksomheder og immaterielle aktiver ved virksomhedsoverdragelser mellem uafhængige parter. Disse værdiansættelsesmetoder forudsætter bl.a. et nærmere datagrundlag vedrørende den konkrete virksomhed sammenholdt med oplysninger om faktiske transaktioner vedrørende sammenlignelige virksomheder, i det omfang sådanne oplysninger foreligger.

Beregningsmodellen i goodwillcirkulæret er udtryk for en standardiseret beregning af goodwill. Der kan derfor foreligge konkrete omstændigheder, der gør beregningsmodellen mindre anvendelig. I disse tilfælde skal der korrigeres i resultatet, således at den endelige værdiansættelse skønsmæssigt svarer til den pris, en uafhængig tredjemand antages at ville betale. Det er derfor ved anvendelse af beregningsmodellen afgørende, at der tages stilling til, hvorvidt beregningsmodellen giver en realistisk værdiansættelse af goodwill, samt om der i situationen foreligger omstændigheder, der skal tages højde for, jf. cirkulærets pkt. 2. Tilsvarende gælder i forhold til aktiecirkulæret."

For så vidt angår fast ejendom, fremgår det af hjælpereglen, at ejendommen skal indgå med den senest kendte offentlige ejendomsværdi. Dette som følge af, at den offentlige ejendomsværdi er udtryk for en handelsværdi, der ligger indenfor den almindelige skønnsrisiko, medmindre der foreligger særlige omstændigheder. Det er i den forbindelse det offentlige, der er den nærmeste til at bære risikoen for, hvis den offentlige ejendomsvurdering ikke er retvisende, også selv om vurderingerne i en længere periode ikke er blevet ajourført.

Det udgør ikke en særlig omstændighed, at ejendommen på grund af den almindelige prisudvikling må antages at være steget i værdi i forhold til den seneste offentlige vurdering.

På denne baggrund gøres det gældende, at spørgsmålet skal besvares med "Ja".

Herudover bemærkes det, at Skattestyrelsen ikke i tilstrækkeligt omfang har begrundet, hvorledes værdiansættelsen af ejendommen er fastsat. Der er således hverken fremlagt beregninger eller redegjort nærmere for det bagvedliggende materiale, der har dannet baggrund for skøn. På det foreliggende grundlag er det således ikke muligt at efterprøve skønsudøvelsen.

Skattestyrelsens indstilling og begrundelse

Spørgsmål 1

Det ønskes bekræftet, at Selskabets ejendom ikke er at anse for at udgøre en udlejningsejendom (passiv virksomhed) efter aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 6.

egrundelse

Det er oplyst, at Selskabet driver virksomhed med udlejning af parkeringspladser og lukkede garager.

Spørger ønsker afklaret, om Selskabets ejendom og Selskabets aktivitet med udlejning af parkeringspladser og lukkede garager skal anses for reel erhvervsvirksomhed eller passiv kapitalanbringelse i forhold til aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 6.

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

Indskrænkning af successionsmulighederne i 2000

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 jf. definitionen i aktieavancebeskatningslovens § 34.

Af de almindelige bemærkninger til lovforslaget, jf. L 36 fremsat den 4. oktober 2000, fremgår 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 pengekapitalanbringelse og/eller udlejning af fast ejendom. (...) 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 (...)."

Af bilag 11 til L 36, folketingsåret 2000/01, fremgår, at HLB Mortensen & Beierholm har spurgt til, hvorfor Ejendomsselskaber, hvor driften typisk består i, at der aktivt købes ejendomme med henblik på udlejning, og ejendommene sælges, hvis der opstår mulighed for at realisere en fortjeneste, ikke anses for at drive reel virksomhed. Skatteministeren har blandt andet anført følgende:

"I lovforslaget sondres der mellem passiv pengeanbringelse og aktiv erhvervsvirksomhed. På tilsvarende måde som i dødsboskatteloven er der i den foreslåede bestemmelse i aktieavancebeskatningsloven lagt op til, at udlejning af fast ejendom anses som passiv pengeanbringelse. Det mener jeg også er korrekt. Uanset om udlejningen af ejendommene sker som led i handlen med disse, er udlejning en forrentning af en bestående kapital, hvilket efter min opfattelse ikke er udtryk for en aktiv erhvervsindsats. (...) Derfor er det min holdning, at der ikke ændres i lovforslaget i forhold til ejendomsselskaberne."

Justering af pengetankreglen i 2017

Pengetankreglen i aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1, nr. 3 1. pkt. og stk. 6 er justeret ved lov nr. 683 af 8. juni 2017. Formålet med justeringen er blandt andet, at ubebyggede grunde og ejendomsprojekter og lign. skal medregnes som pengetankaktiver. Vurderet ud fra det overordnede formål med lovændringen, medfører lovændringen en yderligere indskrænkning af muligheden for successionsoverdragelse, hvor flere faste ejendomme fremadrettet vil være passiv kapitalanbringelse.

Af de almindelige bemærkninger til lovforslaget, jf. afsnit 2.1 i L 183 fremsat den 29. marts 2017, 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, jf. afsnit 3.1.2.2 i L 183, folketingsåret 2016/17, fremgår 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."

Det fremgår således af de almindelige bemærkninger, 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.

Dette bekræftes tillige i de specielle bemærkninger til aktieavancebeskatningslovens § 34 i L 183, folketingsåret 2016/17, hvor følgende er anført:

"Udlejning af fast ejendom skal ved opgørelsen efter pengetankreglen, jf. aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1, nr. 3, anses som passiv kapitalanbringelse."

Herudover bekræftes det specifikt i høringsskemaet i bilag 1 til L183, folketingsåret 2016/17, at justeringen af pengetankreglen ikke medfører, at ejendomsvirksomheder, hvor ejendommene udlejes, kan successionsoverdrages efter aktieavancebeskatningslovens § 34. Dette uanset omfanget af aktiviteten med udlejningen af ejendommene i ejendomsvirksomheden. Dette fremgår klart af høringssvarene i bilag 1 i L183, folketingsåret 2016/17, til blandt andet Danske Advokater side 30 og Ejendomsforeningen Danmark side 46 - 49.

Se endvidere svaret til FSR på side 55 i bilag 1 i L 183, folketingsåret 2016/17, hvor følgende fremgår:

"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."

Det er Skattestyrelsens opfattelse, at det klart og specifikt fremgår af lovforarbejderne, at faste ejendomme i ejendomsvirksomheder med udlejning af fast ejendom, uanset omfanget af aktiv deltagelse i udlejningsdriften, er pengetankaktiver.

Ovenstående bekræftes tillige i SKM2020. 550. SR, hvor udlejningsejendomme og ejendomme, der er under opførsel med henblik på udlejning til beboelse, blev karakteriseret som passiv kapitalanbringelse. Dette uanset omfanget af den aktive deltagelse i udlejningsaktiviteten.

Opsummering af justering af pengetankreglen i 2017

Lovteksten i aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1, nr. 3, blev ændret, således at "udlejning af fast ejendom eller besiddelse af kontanter, værdipapirer el.lign." blev ændret til "passiv kapitalanbringelse".

Endvidere blev "udlejningsejendom" i lovteksten i aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 6, ændret til "fast ejendom".

Ændringen er således som udgangspunkt en udvidelse af de ejendomme, der betragtes som passiv kapitalanbringelse.

Samlet set, er det Skattestyrelsens opfattelse, at det fremgår af den nuværende lovtekst og lovforarbejderne til L 183, at alle faste ejendomme som udgangspunkt skal betragtes som passiv kapitalanbringelse. Som undtagelser hertil nævnes blandt andet, at domicilejendomme og driftsbygninger m.m., der anvendes i driften af aktive virksomheder, ikke skal betragtes som passiv kapitalanbringelse. Endvidere vil ejendomme, der er erhvervet med henblik på et umiddelbart efterfølgende videresalg som led i selskabets sædvanlige virksomhed, f.eks. et typehusfirma, ikke blive betragtet som passiv kapitalanbringelse. Se endvidere skatteministerens endelige svar på spørgsmål 27 fra FSR i L 183, folketingsåret 2016/17, og Den juridiske vejledning 2022-1, afsnit C. B. 2.13.1, hvor undtagelserne til hovedreglen er nærmere omtalt.

Det er endvidere Skattestyrelsens opfattelse, at det fremgår af lovforarbejderne til L 183, folketingsåret 2016/17, og praksis jf. SKM2020. 550. SR, at det fortsat er hovedreglen, at samtlige ejendomme, der er udlejet, med ganske få konkrete undtagelser, vil være passiv kapitalanbringelse. Undtagelserne omfatter blandt andet et typehusfirmas midlertidige (tidsbegrænsede) udlejning af nyopførte boliger, der er erhvervet og opført med henblik på videresalg, bortforpagtning af landbrug m.m. og koncernintern udlejning af ejendom, som lejer anvender i driften i en aktiv virksomhed. Se endvidere skatteministerens endelige svar på spørgsmål 27 fra FSR i L 183, folketingsåret 2016/17, og Den juridiske vejledning 2022-1, afsnit C. B. 2.13.1, hvor undtagelserne til hovedreglen er nærmere omtalt.

Det skal herefter undersøges, om udlejning af parkeringspladser og lukkede garager kan sidestilles med en udlejningsejendom.

Skatterådet har i SKM2012. 728. SR udtalt følgende om den sproglige fortolkning af ordet udlejningsejendom: "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."

I nærværende sag har Selskabet indtægter ved udlejning, ligesom Selskabet har indgået lejekontrakter om udlejning af parkeringspladser og lukkede garager.

I SKM2015. 577. SR, der omhandlede successionsmulighederne for et parkeringshus, hvor der både var indtægter fra parkering på timebasis og parkering via abonnement, blev det afkræftet, at parkeringshuset skulle anses for en udlejningsejendom i henhold til aktieavancebeskatningsloven § 34, stk. 6. Det fremgår af sagen, at indtægterne fra parkering på timebasis udgjorde ca. 75 - 80 pct. af omsætningen vedrørende parkeringshuset.

Først og fremmest skal der ved vurderingen af SKM2015. 577. SR's betydning for nærværende sag, tages højde for, at aktieavancebeskatningslovens § 34, er ændret i 2017. Denne lovændring indebærer, som beskrevet ovenfor, en udvidelse af de ejendomme, der betragtes som passiv kapitalanbringelse.

Herudover er der forskelle på sagernes faktum, der skal indgå i vurderingen af SKM2015. 577. SR's betydning for nærværende sag. I nærværende sag stammer 0 pct. af indtægterne fra parkering på timebasis. I nærværende sag stammer lejeindtægterne derimod fra de indgåede lejekontrakter. Når op til 80 pct. af indtægterne i SKM2015. 577. SR stammede fra parkering på timebasis, udgør dette en væsentlig forskel til nærværende sag. Denne forskel indebærer, at SKM2015. 577. SR, efter Skattestyrelsens opfattelse, ikke kan tages til indtægt for, at en ejendom, der anvendes til udlejning af parkeringspladser og lukkede garager på lejekontrakter (langtidsudlejning), ikke er en udlejningsejendom.

SKM2021. 250. SR omhandlede successionsmulighederne for udlejningsejendomme, der fungerede som kontorhotel, hvor kontorhotellets indtægter dels bestod af 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 kontorhotellet. På den baggrund fandt Skatterådet, at ejendommene, der blev anvendt til kontorhotel, primært havde karakter af at være udlejningsejendomme i henhold til aktieavancebeskatningslovens § 34, 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 i aktieavancebeskatningslovens § 34, samt at kontorhoteldrift ikke var omfattet af disse få konkrete undtagelser.

Det er Skattestyrelsens opfattelse, at SKM2021. 250. SR understøtter, at en ejendom, der anvendes til udlejning af parkeringspladser og lukkede garager, skal betragtes som en udlejningsejendom.

I SKM2021. 446. SR fandt Skatterådet, at en ejendom, der anvendes til hoteldrift med tilhørende bemanning af reception, restaurant og værelsesrengøring m.m., ikke kunne sidestilles med en udlejningsejendom i henhold til aktieavancebeskatningslovens § 34, jf. praksis, herunder at indtægterne primært stammer fra korttidsudlejning af værelser kombineret med aktivitet i form af bemanning af reception, restaurant og værelsesrengøring m.m. Skatterådet fandt herefter, at når ejendommen blev anvendt 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". Derved var den pågældende hoteldrift en aktiv virksomhed, der ikke kunne sidestilles med passiv kapitalanbringelse. Og ejendommen, der blev anvendt til den pågældende hoteldrift, kunne derfor betragtes som et erhvervsaktiv i henhold til aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 6, 6. pkt.

Det er Skattestyrelsen opfattelse, at SKM2021. 446. SR ikke kan tages til indtægt for, at en ejendom, der anvendes til udlejning af parkeringspladser og lukkede garager, ikke er en udlejningsejendom.

I nærværende sag består virksomheden i udlejning af parkeringspladser og lukkede garager. Det er Skattestyrelsens opfattelse, at en ejendom, der anvendes til udlejning af parkeringspladser og lukkede garager, skal betragtes som en udlejningsejendom. Det er endvidere Skattestyrelsens opfattelse, at bogholderi, fakturering, rykkerprocedure, fraflytningsafregning, rengøring, fremvisning af pladser og garager mv., samt udarbejdelse af lejekontrakter omfatter aktivitet ved selve udlejningen.

Det er Skattestyrelsens opfattelse at de anførte aktiviteter, der udføres af Selskabets medarbejdere, ikke ændrer på, at der grundlæggende set er tale om en udlejningsejendom.

Det er således Skattestyrelsens opfattelse, at Selskabets ejendom, der anvendes til udlejning af parkeringspladser og lukkede garager, må betragtes som en udlejningsejendom, idet indtægterne primært består af udlejningsindtægter jf. Skatterådets sproglige fortolkning i SKM2012. 728. SR.

Spørgsmålet er herefter, om udlejning af parkeringspladser og lukkede garager er omfattet af de ganske få konkrete undtagelser til hovedreglen om, at udlejningsejendomme skal betragtes som passiv kapitalanbringelse. De få konkrete undtagelser der er til hovedreglen, omfatter blandt andet et typehusfirmas midlertidige (tidsbegrænsede) udlejning af nyopførte boliger, der er erhvervet og opført med henblik på videresalg, bortforpagtning af landbrug m.m. og koncernintern udlejning til anvendelse i aktiv virksomhed.

Det er Skattestyrelsens opfattelse, at udlejning af parkeringspladser og lukkede garager i nærværende sag ikke er omfattet af de ganske få konkrete undtagelser til hovedreglen om, at udlejningsejendomme skal betragtes som passiv kapitalanbringelse efter deres art.

SKM2021. 537. VLR (anket til Højesteret) omhandlede, om selskabets andele i solcelle- og vindmøllevirksomhed skulle anses som passiv kapitalanbringelse i relation til betingelserne for skattemæssig succession i aktieavancebeskatningslovens § 34. Selskabets andele i solcelle- og vindmøllevirksomhed bestod i, at selskabets helejede datterselskab via to partnerselskaber havde investeret i solcelleanlæg og vindmøller.

Landsretten udtalte i SKM2021. 537. VLR, at vurderingen af, om selskabets virksomhed i overvejende grad består i passiv kapitalanbringelse, jf. aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1, nr. 3, jf. stk. 6, beroede på en bedømmelse af, om selskabets aktivitet udgjorde en reel erhvervsaktivitet, eller om aktiviteten havde karakter af passiv kapitalanbringelse. Videre udtalte landsretten, at opregningen af aktivtyper i stk. 6, ikke er udtømmende. Landsretten udtalte herefter, at selskabets datterselskab ikke deltog aktivt i driften af solcelleanlæggene eller vindmøllerne, men alene oppebar et afkast af investeringen. På den baggrund fandt landsretten, at der ikke var tale om en reel erhvervsaktivitet for datterselskabet, men derimod en passiv kapitalanbringelse i henhold til aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1, nr. 3, jf. stk. 6.

Det er Skattestyrelsens opfattelse, at SKM2021. 537. VLR ikke ændrer på, at der i forhold til vurderingen af pengetankreglen i aktieavancebeskatningslovens § 34, fortsat eksisterer en særlig praksis for udlejningsejendomme.

Det er således Skattestyrelsens opfattelse, at SKM2021. 537. VLR ikke ændrer på,

- at alle udlejningsejendomme, med ganske få undtagelser, skal betragtes som passiv kapitalanbringelse,
- at al aktivitet med selve udlejningen ikke tæller med som aktiv aktivitet.

Uanset, at der i nærværende virksomhed beskæftiges 2-3 personer, er det fortsat Skattestyrelsens opfattelse, at aktiviteten primært omfatter udlejningsvirksomheden i Selskabet.

Samlet set, kan der hverken i lovtekst, lovforarbejder eller praksis findes støtte til, at udlejning af parkeringspladser og lukkede garager er omfattet af de få konkrete undtagelser, der er til, at udlejningsejendomme efter deres art skal betragtes som passiv kapitalanbringelse.

Skattestyrelsen indstiller på baggrund af ovenstående, at det ikke kan bekræftes, at Selskabets ejendom ikke er at anse for at udgøre en udlejningsejendom (passiv virksomhed) efter aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 6.

Skattestyrelsens bemærkninger til Spørgers repræsentants høringssvar

Spørgers repræsentant har i sit høringssvar anført en række synspunkter, som giver anledning til nedenstående bemærkninger.

Spørgers repræsentant anfører, at lovændringen i 2017, jf. L 183, folketingsåret 2016/17, ikke havde til formål at ændre den retsstilling, som Skatterådets afgørelse i SKM2015. 577. SR er udtryk for, hvorfor det derfor gøres gældende, at den nye affattelse af aktieavancebeskatningslovens § 34 ikke ændrer på den retsstilling, som SKM2015. 577. SR er udtryk for, og at et P-hus som udgangspunkt ikke udgør en udlejningsejendom.

Hertil kan Skattestyrelsen bemærke, at der ikke i lovforarbejderne til L 183, folketingsåret 2016/17, ses at være taget specifikt stilling til SKM2015. 577. SR. Det er Skattestyrelsens opfattelse, at formålet med lovændringen i 2017 er, at flere faste ejendomme efter lovændringen skal være passiv kapitalanbringelse.

Spørgers repræsentant anfører videre, at udlejning af parkeringspladser og lukkede garager i en kælder minder i sit faktum mere om et P-hus end en ejendom, der udlejes til beboelse eller til erhvervsvirksomhed.

Som gennemgået ovenfor, kan Skattestyrelsen hertil bemærke, at det er Skattestyrelsens opfattelse, at udgangspunktet er, at alle udlejningsejendomme skal betragtes som passiv kapitalanbringelse. Det fremgår således ikke af hverken lovtekst, lovforarbejder eller praksis, at det alene er udlejningsejendomme, der udlejes til beboelse eller til erhvervsvirksomhed, der skal betragtes som passiv kapitalanbringelse efter aktieavancebeskatningslovens § 34.

Endvidere kan Skattestyrelsen bemærke, at det er Skattestyrelsens opfattelse, at der skal lægges vægt på, at der i SKM2015. 577. SR var tale om, at op til 80 pct. af indtægterne stammede fra parkering på timebasis. I nærværende sag stammer 100 pct. af indtægterne derimod fra langtidsudlejning, hvorfor ejendommen i nærværende sag er en udlejningsejendom, der skal betragtes som passiv kapitalanbringelse.

Høringssvaret ses herefter ikke at indeholde oplysninger, der kan medføre en ændring af Skattestyrelsens indstilling til Skatterådet.

Skattestyrelsen indstiller derfor, at det ikke kan bekræftes, at Selskabets ejendom ikke er at anse for at udgøre en udlejningsejendom (passiv virksomhed) efter aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 6.

Indstilling

Skattestyrelsen indstiller, at spørgsmål 1 besvares med "Nej".

Spørgsmål 2

Det ønskes bekræftet, at Ejendommen kan værdiansættes til den seneste offentlige vurdering (12.200.000 kr.) ved overdragelse af anparterne i Selskabet til hovedanpartshaverens børn efter TSS-2000-09 cirkulæret, uanset besvarelsen af spørgsmål 1.

Begrundelse

Spørger ønsker at overdrage anparterne i Selskabet til Spørgers børn. I forbindelse med værdiansættelse af anparterne i Selskabet, skal der tages stilling til værdiansættelse af Selskabets ejendom, der består af en kælder med parkeringspladser og lukkede garager.

Kælderen blev købt den 22. december 1997 for 1.070.000 kr., og den offentlige vurdering udgør 12.200.000 kr.

Spørger og Spørgers børn er omfattet af gaveafgiftskredsen i boafgiftslovens § 22, stk. 1. I henhold til boafgiftslovens § 27 skal en gaves værdi fastsættes til dens handelsværdi på tidspunktet for modtagelsen. Det fremgår således af boafgiftslovens regler, at anparterne i Selskabet skal værdiansættes til handelsværdien, når Spørger overdrager anparterne til Spørgers børn.

Udgangspunktet er, at hvis handelsværdien af aktiver eller passiver, der overdrages inden for gaveafgiftskredsen, ikke kendes, kan skattedepartementets cirkulære nr. 185 af 17. november 1982 om værdiansættelse af aktiver og passiver i dødsboer m.m. og ved gaveafgiftsberegning anvendes vejledende. Se Den juridiske vejledning 2022-1, afsnit C. A. 6.2.1.

Det fremgår dog af skattedepartementets cirkulære nr. 9054 af 4. februar 2015, at punkt 17 og 18 i skattedepartementets cirkulære nr. 185 af 17. november 1982 om værdiansættelse af blandt andet unoterede anparter er ophævet med virkning fra den 5. februar 2015. Det fremgår af Den juridiske vejledning 2022-1, afsnit C. A. 6.2.1, at der fra og med den 5. februar 2015 henvises til afsnit C. B. 2.1.4.5 i Den juridiske vejledning, for så vidt angår værdiansættelse af blandt andet anparter, der ikke er optaget til handel på et reguleret marked, idet disse ikke længere er omfattet af skattedepartementets cirkulære nr. 185 af 17. november 1982.

Det fremgår af Den juridiske vejledning 2022-1, afsnit C. B. 2.1.4.5, at værdiansættelse ved gaveafgiftsberegning af aktier, der ikke er optaget til handel på et reguleret marked, skal ske efter aktiernes handelsværdi. Det fremgår videre, at TSS-cirkulære 2000-9 og 2000-10 samt værdiansættelsesvejledningen fra 2009 kan anvendes vejledende.

Det fremgår af TSS-cirkulære 2000-9, at værdien af unoterede aktier og anparter fastsættes til handelsværdien, og hvis denne ikke kendes, fx fordi anparterne ikke har været handlet, kan vurderingen foretages med udgangspunkt i cirkulærets hjælperegulering, der alene er vejledende.

Det fremgår videre af TSS-cirkulære 2000-9, at når hjælpereglen anvendes, så tages der udgangspunkt i selskabets indre værdi ifølge seneste aflagte årsregnskab, der reguleres for forskellige forhold. For så vidt angår fast ejendom, er det anført, at den regnskabsmæssige post for ejendommen erstattes med den seneste kendte offentlige ejendomsvurdering. Eventuelle ombygningsudgifter tillægges dog, såfremt disse udgifter ikke er indeholdt i ejendomsvurderingen. Som oplyst af Spørgers repræsentant, lægges det til grund, at der ikke har været bogført ombygningsudgifter siden 2011.

Det fremgår videre af TSS-cirkulære 2000-9, at det resultat, der følger af hjælpereglens anvendelse, vil kunne fraviges i sin helhed eller for så vidt angår enkelte poster, når det må anses for relevant og væsentligt for at finde et egnet udtryk for værdien af de overdragne aktier.

Det fremgår af ovenstående, at udgangspunktet er, at Ejendommen kan værdiansættes til den seneste kendte offentlige ejendomsvurdering, idet denne værdi dog skal fraviges, når det må anses for relevant og væsentligt for at finde et egnet udtryk for værdien af de overdragne anparter.

SKM2018. 41. HR omhandler værdiansættelse i forbindelse med fraflytning, hvor Højesteret anfører, at der ved "værdien" i aktieavancebeskatningslovens § 38, stk. 4, må forstås handelsværdien af anparterne, dvs. det beløb, som anparterne vil kunne indbringe ved et salg på det åbne marked.

Højesteret tiltræder i SKM2018. 41. HR, at hjælpereglerne i skattedepartementets cirkulære nr. 185 af 17. november 1982, TSS-cirkulære 2000-9 og TSS-cirkulære 2000-10 under de givne omstændigheder fører til en værdi, som er markant lavere end anparternes værdi på fraflytningstidspunktet. Videre fandt Højesteret, at det var med rette, at der ved værdiansættelsen blev set bort fra hjælpereglerne, således at værdiansættelsen i stedet blev fastsat efter et skøn. Endelig anfører Højesteret, at dette gælder uanset den forholdelse af værdien i forhold til, hvad der ville følge af hjælpereglerne i cirkulærene.

Nærværende sag omhandler værdiansættelse inden for gaveafgiftskredsen, hvor der i boafgiftslovens § 27, stk. 1, er anført, at en gaves værdi fastsættes til dens handelsværdi på tidspunktet for modtagelsen. SKM2018. 41. HR er derfor relevant for nærværende sag.

På baggrund af SKM2018. 41. HR kan det konkluderes, at såfremt det ved et skøn kan fastlægges, at værdien af Selskabets ejendom er markant højere end den seneste kendte offentlige vurdering på 12.200.000 kr., så kan der ses bort fra hjælpereglen i TSS-cirkulære 2000-9. Det forhold at der konkret i SKM2018. 41. HR blev konstateret en markant forskel på værdierne, udelukker dog efter Skattestyrelsens opfattelse ikke, at også en ikke-markant (en ikke-uvæsentlig) forskel, kan indebære, at der kan ses bort fra hjælpereglen i TSS-cirkulære 2000-9.

Skattestyrelsen har anmodet Vurderingsstyrelsen om at tage stilling til, om den offentlige vurdering på 12,2 mio.kr. kan anvendes som udtryk for handelsværdien af Ejendommen i dag.

Udtalelse fra Vurderingsstyrelsen

Vurderingsstyrelsen mener, at værdien af Ejendommen i juli 2022 er 17.000.000 kr.

Ejendommen

Der er tale om ejendom på x m² i kælderplan, der på udtalelsetidspunktet anvendes til udlejning til parkering og garager. Der er x lukkede garager og x parkeringspladser.

Prisudvikling

Ejendommen er ved seneste ordinære vurdering i 2012 ansat med en ejendomsværdi på 12.200.000 kr., ud fra en skønnet årsleje på 773.891 kr. og en lejefaktor på 15,9.

Lejen er beregnet ud fra en skønnet leje på 209 kr. pr. m².

Grundet vurderingsstoppet har der ikke siden 2012 været ordinære vurderinger af erhvervs ejendomme.

Udviklingen for erhvervs ejendomme skønnes at have bevæget sig i en positiv retning fra 2012 og til 2022, som er udtalelsetidspunktet. Stigningen i handelspriserne støttes af prisudviklingen, der afspejler sig i blandt andet markedsrapporter. Ved vurdering af Ejendommens værdi har der været henset til både salg af sammenlignelige ejendomme og markedsrapporter fra både Colliers og Nordicals.

Ser man på udviklingen for eksempelvis industri- og logistik-ejendomme var lejeniveauet for denne type ejendomme i 2012, for øvrige København mellem 325 kr. for god beliggenhed uden for Københavns centrum, og 400 kr. for mindre god beliggenhed i København. Ifølge Colliers er lejeniveauet for samme ejendomstype i 2022 mellem 725 kr. for god beliggenhed uden for Københavns centrum, og 500 kr. for mindre god beliggenhed i København.

Parkeringsarealer er ikke direkte sammenlignelige med industri, lager og fabrik, men dette er den bedst mulige ejendomstype at hense til i de tilgængelige markedsdata.

Der er henset til frie erhvervsrelateret salg af sammenlignelige ejendomme, parkeringskældre og garager i Københavns Kommune i perioden 1. januar 2020 til 1. juni 2022 for afklaring af handelsniveauet for ejendomme med samme anvendelse som nærværende ejendom.

Der er umiddelbart en stor spredning i m² prisen for disse handler og niveauet ligger mellem 3.000 kr. pr. m² og 8000 kr. pr. m² for de ejendomme, der henset til størrelse og beliggenhed, bedst kan sammenlignes.

Udtalelse

Ved Vurderingsstyrelsens prisfastsættelse af Ejendommen er der set på ovenstående oplysninger, Ejendommens beliggenhed og anvendelsesmuligheder. Under hensyntagen til dette skønnes Ejendommens værdi at være 17.000.000 kr.

Der er yderligere i prisfastsættelsen henset til et usikkerhedsskøn.

Konklusion

Ejendommens seneste offentlige vurdering udgør 12,2 mio.kr.

Vurderingsstyrelsen har udtalt, at Ejendommens værdi skønnes at være 17 mio.kr.

Vurderingsstyrelsen har således skønnet, at Ejendommens værdi er ca. 40 pct. højere end den seneste offentlige vurdering.

På baggrund af Vurderingsstyrelsens udtalelse om Ejendommens værdi, finder Skattestyrelsen med henvisning til SKM2018. 41. HR, at der kan ses bort fra hjælpereglen i TSS-cirkulære 2000-9, for så vidt

angår Ejendommens værdiansættelse, idet dette findes relevant og væsentligt for at finde et egnet udtryk for værdien af anparterne i Selskabet.

Ovenstående indebærer, at det ikke kan bekræftes, at Ejendommen kan værdiansættes til den seneste offentlige vurdering ved overdragelse af anparterne i Selskabet fra Spørger til Spørgers børn.

Skattestyrelsens bemærkninger til Spørgers repræsentants høringssvar

Spørgers repræsentant har i sit høringssvar anført en række synspunkter, som giver anledning til nedenstående bemærkninger.

Det er Spørgers repræsentants opfattelse, at dt til støtte for at de administrative anvisninger kan anvendes, bl.a. kan henvises til forarbejderne til lov nr. 683 af 8. juni 2017, jf. L 183, folketingsåret 2016/17, om nedsættelse af bo- og gaveafgift ved generationsskifte af erhvervsvirksomheder.

Hertil kan Skattestyrelsen bemærke, at det fremgår af de almindelige bemærkninger i afsnit 2.2.2. i L 183, at der ikke tilsigtes en ændring af cirkulærernes anvendelsesområde eller deres vejledende karakter.

Det fremgår af SKM2018. 41. HR, at når hjælpereglerne i cirkulærerne fører til en værdi, som er markant lavere end handelsværdien, så kan der ses bort fra hjælpereglerne og i stedet fastsættes en værdi efter et skøn. Højesteret anfører videre, at dette gælder uanset den forhøjelse af værdien i forhold til, hvad der ville følge af hjælpereglerne i cirkulærerne. Det fremgår således af SKM2018. 41. HR, at der ikke består et retskrav på anvendelse af cirkulærerne.

Skattestyrelsen kan tillige henvise til SKM2021. 446. SR, der omhandlede familieoverdragelse af aktier i et selskab, der ejede en række ejendomme. Skatterådet bekræftede, at de regnskabsmæssige værdier inkl. alle ombygningsudgifter m.m. frem til overdragelsestidspunktet, der skulle finde sted i umiddelbar forlængelse af afgivelse af det bindende svar, i nærværende konkrete tilfælde kunne anvendes som udtryk for handelsværdien af de pågældende ejendomme. Skatterådet har således i SKM2021. 446. SR godkendt, at hjælpereglen i TSS-cirkulære 2000-9 kunne fraviges.

Det er Skattestyrelsens opfattelse, at den offentlige vurdering på 12,2 mio.kr. i nærværende sag skal fraviges, idet denne værdi ikke kan anses for at udgøre et retvisende billede af handelsværdien af ejendommen, når Vurderingsstyrelsen skønner, at ejendommens værdi er 17 mio.kr. Det er således Skattestyrelsens opfattelse, at Skattestyrelsen har godtgjort, at en beregning efter cirkulærerne ikke er retvisende.

Det er Spørgers repræsentants opfattelse, at anvendelse af den offentlige vurdering i TSS-cirkulære nr. 2000-9, der omhandler værdiansættelse af aktier og anparter, følger af, at den offentlige ejendomsværdi er udtryk for en handelsværdi, der ligger indenfor den almindelige skønnsrisiko, medmindre der foreligger særlige omstændigheder. Det er i den forbindelse det offentlige, der er den nærmeste til at bære risikoen for, hvis den offentlige ejendomsvurdering ikke er retvisende, også selv om vurderingerne i en længere periode ikke er blevet ajourført. Det udgør ikke en særlig omstændighed, at ejendommen på grund af den almindelige prisudvikling må antages at være steget i værdi i forhold til den seneste offentlige vurdering.

Hertil kan Skattestyrelsen bemærke, at +/- 15 pct.-reglen og den tilhørende praksis omkring særlige omstændigheder alene finder anvendelse, når det er selve den faste ejendom, der overdrages og overdragelsen i øvrigt er omfattet af cirkulære nr. 185 af 17. november 1982. Ejers den faste ejendom derimod af et selskab, finder +/- 15 pct.-reglen og den tilhørende praksis omkring særlige omstændigheder ikke anvendelse i forhold til værdiansættelse af værdien af aktierne i selskabet.

I nærværende sag er der tale om overdragelse af aktier, der er omfattet af TSS-cirkulære nr. 2000-9 om værdiansættelse af aktier og anparter. Det fremgår klart af TSS-cirkulære nr. 2000-9, at det resultat, der følger af hjælperegulens anvendelse, vil kunne fraviges i sin helhed eller for så vidt angår enkeltposter, når dette må anses for relevant og væsentligt for at finde et egnet udtryk for værdien af de overdragnes aktier. At hjælpereglen kan fraviges, fremgår endvidere som anført ovenfor også klart af praksis, jf. SKM2018. 41. HR.

Spørgers repræsentant anfører videre, at Skattestyrelsen ikke i tilstrækkeligt omfang har begrundet, hvorledes værdiansættelsen af ejendommen er fastsat. Der er således hverken fremlagt beregninger eller redegjort nærmere for det bagvedliggende materiale, der har dannet baggrund for skøn. På det foreliggende grundlag er det således ikke muligt at efterprøve skønsudøvelsen.

Hertil kan Skattestyrelsen bemærke, at det er Skattestyrelsens opfattelse, at Vurderingsstyrelsens vurdering er tilstrækkeligt begrundet med angivelse af de lejeniveauer, der danner baggrund for skønsudøvelsen.

Høringssvaret ses herefter ikke at indeholde oplysninger, der kan medføre en ændring af Skattestyrelsens indstilling til Skatterådet.

Skattestyrelsen indstiller derfor, at det ikke kan bekræftes, at Ejendommen kan værdiansættes til den seneste offentlige vurdering ved overdragelse af anparterne i Selskabet fra Spørger til Spørgers børn.

Indstilling

Skattestyrelsen indstiller, at spørgsmål 2 besvares med "Nej".

Skatterådets afgørelse og begrundelse

Skatterådet tiltræder Skattestyrelsens indstilling og begrundelse.

Lovgrundlag, forarbejder og praksis

Spørgsmål 1

Lovgrundlag

Aktieavancebeskatningslovens § 34

"Stk. 1. 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:

1) Overdragelsen sker til børn, børnebørn, søskende, søskendes børn, søskendes børnebørn eller en samlever, hvorved forstås en person, som på overdragelsestidspunktet opfylder betingelserne i boafgiftslovens § 22, stk. 1, litra d. Stedbarns- og adoptivforhold sidestilles med naturligt slægtskabsforhold.

2) Den enkelte overdragelse af aktier udgør mindst 1 pct. af aktie- eller anpartskapitalen.

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.

4) Aktierne er ikke omfattet af §§ 19 B eller 19 C

(...)

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

Lovforarbejder til lov nr. 1285 af 20. december 2000 - L 36

"Pengetankreglen" blev indført ved lov nr. 1285 af 20. december 2000.

Fra de almindelige bemærkninger i L 36, folketingsåret 2000/01:

"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.

(...)

For så vidt angår udlodninger af aktier fra et dødsbo, foreslås det, at det ikke kan ske med succession, hvis det underliggende selskabs aktivitet består i at besidde kontanter. På denne måde omfattes beholdninger af rede penge, bankindeståender mv. direkte af lovteksten.

Det foreslås også, at der direkte i lovteksterne, både i aktieavancebeskatningsloven og i dødsboskatteloven, indsættes en objektiv væsentlighedsbedømmelse. Reglen fastlægger, at såfremt mindst 25 pct. af selskabets indtægt og/eller kapital vedrører passiv pengeanbringelse eller udlejning af fast ejendom, vil væsentlighedskravet være opfyldt. Ved at indsætte en objektiv væsentlighedsbedømmelse fjernes en usikkerhed hos skatteyderne, der nemmere kan konstatere, om der kan ske overdragelse med succession eller ej. I væsentlighedsbedømmelsen inddrages også datterselskaber, hvori selskabet direkte eller indirekte

ejer mindst 25 pct. af aktiekapitalen, således at datterselskabets virksomhed inddrages, i stedet for de aktier selskabet ejer i datterselskabet."

Fra de specielle bemærkninger til aktieavancebeskatningslovens § 11 i L 36, folketingsåret 2000/01:

"Den foreslåede formulering af § 11, stk. 9, indeholder en objektiv regel for afgørelsen af, hvorvidt væsentligheden af den nævnte virksomhed er opfyldt, jf. stk. 1, nr. 4. Reglen bestemmer, at såfremt mindst 25 pct. af indtægterne eller de samlede aktiver vedrører passiv pengeanbringelse eller udlejning af fast ejendom, vil væsentlighedskravet være opfyldt. Bestemmelsen skal forstås således, at stammer 25 pct. af indtægterne eller udgøres 25 pct. af de samlede aktiver af passiv pengeanbringelse og udlejning af fast ejendom set under et, er væsentlighedskravet opfyldt og der kan ikke ske overdragelse med succession. Ved afgørelsen af, om selskabets virksomhed i væsentligt omfang består i udlejning af fast ejendom, besiddelse af kontanter, værdipapirer eller lignende, inddrages også virksomhed i datterselskaber, hvori selskabet direkte eller indirekte ejer mindst 25 pct. af aktiekapitalen.

Ved bedømmelsen af hvorvidt væsentlighedskravet er opfyldt for selskabets indtægter, tages gennemsnittet af de seneste 3 regnskabsår i selskabet. Har selskabet eksisteret i mindre end tre år, bedømmes væsentligheden ud fra de år, selskabet har eksisteret. For selskabets aktivmasse foreslås det, at bedømmelsen både skal foretages på overdragelsestidspunktet og udregnes som gennemsnittet af de seneste 3 års regnskaber. Dvs., at er selskabets aktivmasse sammensat således, at mere end 25 pct. vedrører den passive pengeanbringelse, enten på overdragelsestidspunktet eller efter de seneste 3 års gennemsnit, er væsentlighedskravet opfyldt, og der kan ikke succederes i aktierne."

Fra bilag 11 i L 36, folketingsåret 2000/01:

HLB Mortensen & Beierholm har i brev af 27. oktober 2000 henvendt sig til Folketingets Skatteudvalg vedrørende det af skatteministeren fremsatte lovforslag, L 36. I henvendelsen blev der spurgt til, hvorfor Ejendomsselskaber, hvor driften typisk består i, at der aktivt købes ejendomme med henblik på udlejning, og ejendommene sælges, hvis der opstår mulighed for at realisere en fortjeneste, ikke anses for at drive reel virksomhed. Besvarelsen er i bilag 11 til Skatteudvalgets behandling af lovforslaget. I skatteministerens besvarelse er bl.a. anført:

"I lovforslaget sondres der mellem passiv pengeanbringelse og aktiv erhvervsvirksomhed. På tilsvarende måde som i dødsboscatteloven er der i den foreslåede bestemmelse i aktieavancebeskatningsloven lagt op til, at udlejning af fast ejendom anses som passiv pengeanbringelse. Det mener jeg også er korrekt. Uanset om udlejningen af ejendommene sker som led i handlen med disse, er udlejning en forrentning af en bestående kapital, hvilket efter min opfattelse ikke er udtryk for en aktiv erhvervsindsats.

Selskaber, der driver næring med køb og salg af ejendomme, anses derimod som udgangspunkt for at drive aktiv erhvervsvirksomhed, således at aktierne i sådanne selskaber som udgangspunkt kan overdrages med succession. Jeg ser dog ikke nogen reel mulighed for, at de ejendomsselskaber som både driver næring med hensyn til køb og salg af ejendomme, og som også udlejer disse, eventuelt i en mellemliggende periode, kan blive undtaget fra reglen om, at den passive pengeanbringelse skal udgøre mindre end 25 pct., for at aktierne kan overdrages med succession.

Det grundlæggende problem er, at både den aktive del af virksomheden -køb og salg af ejendommene- og den passive del af virksomheden -udlejning af ejendommene- udspringer af den samme aktivmasse, nemlig ejendommene. Jeg mener ikke, at det vil være muligt at opdele indkomsten og formuen således, at en del blev henført til den aktive del, mens det resterende skulle angå den passive del.

Anvendte vi den formulering, der foreslås i brevet, ville alle de selskaber, som driver næring med hensyn til køb og salg af ejendomme, blive undtaget fra bestemmelsen om, at den passive pengeanbringelse ikke må overstige 25 pct. af indkomsten og formuen. Dette vil i praksis betyde, at de selskaber, vi netop ønsker at udelukke fra disse gunstige successionsregler, ville indrette sig således, at de bliver næringsdrivende med køb og salg af fast ejendom, for at aktierne dermed kan overdrages med succession. Derfor er det min holdning, at der ikke ændres i lovforslaget i forhold til ejendomsselskaberne."

Lovforarbejder til lov nr. 683 af 8. juni 2017 - L 183

Pengetankreglen i aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1, nr. 3 1. pkt. og stk. 6 er justeret ved lov nr. 683 af 8. juni 2017. Formålet med justeringen er blandt andet, at ubebyggede grunde og ejendomsprojekter og lign. skal medregnes som pengetankaktiver.

Fra de almindelige bemærkninger i afsnit 2.1 i L 183, folketingsåret 2016/17:

"(...)

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.

"(...)"

Fra de almindelige bemærkninger i afsnit 3.1.2.2 i L 183, folketingsåret 2016/17:

"(...)

For at sikre, at nedsættelsen af bo- og gaveafgiften forbeholdes reelle erhvervsvirksomheder, 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), jf. forslag til aktieavancebeskatningslovens § 34, forslag til dødsboskatteoven § 29, forslag til lov om indskud på etableringskonto og iværksætterkonto § 7, forslag til pensionsbeskatningslovens § 15 A, og forslag til virksomhedsskatte-lovens § 22 C. 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 udlejnings-ejendomme. 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 udlejningsejen-domme.

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.

(...)"

Fra de specielle bemærkninger til aktieavancebeskatningslovens § 34 i L 183, folketingsåret 2016/17:

"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.

(...)

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."

Fra høringsskemaet i bilag 1 i L 183, folketingsåret 2016/17:

Fra høringssvar fra Dansk Byggeri på side 14 og 15:

"Pengetankreglen. Vedr. forslaget § 2 nr. 3, som er en justering af pengetankreglen i ABL, så foreslås det, at ubebyggede grunde og projektejendomme fremover skal anses for såkaldt "passiv kapitalanbringelse". Samtidig fremgår det af bemærkningerne, at et typehus-firmas midlertidige udlejning af nyopførte boliger bestemt for videresalg ikke er passiv kapitalanbringelse. Dansk Byggeri har - jf. også FSR's hørings svar - svært ved at se forskellen fx mellem et typehusfirma, der besidder ejendomme bestemt for videresalg, og en virksomhed, der opfører projektejendomme, ligeledes bestemt for videresalg. I begge tilfælde vil der være tale om et omsætningsaktiv. Det afgørende må være, hvad ejendommen skal anvendes til af den virksomhed, der bedømmes i relation til pengetankreglen, og ikke hvad forskelsbehandlingen kunne indikere, hvad ejendommen skal anvendes til af køberne af ejendommen. Endvidere anføres det, at det i forbindelse med høringsprocessen bør defineres, hvad der præcis menes med "typehuse" og "projektejendomme". Endelig beklager Dansk Byggeri, at justeringen i pengetankreglen foretages ved at indføre et helt nyt begreb i bestemmelsen, nemlig "passiv kapitalanbringelse", da en sådan formulering uundgåeligt åbner for en række gråzoner og fortolkningsmæssige udfordringer."

Kommentar:

"Ifølge forslaget skal fast ejendom som udgangspunkt medregnes som pengetankaktiver. 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. Den ændrede formulering af pengetankreglen skal på den ene side sikre, at ejendomme m.v., der ikke kan anses for passiv kapitalanbringelse, ikke skal medregnes som pengetankaktiver, og på den anden side, at aktiver, der reelt er passiv kapitalanbringelse, skal medregnes, selvom der ikke er tale om en af de typer af aktiver, der udtrykkeligt er nævnt i bestemmelsen. Der henvises endvidere til kommentarerne til hørings svaret fra FSR - danske revisorer."

Fra hørings svar fra Danske Advokater på side 30:

"Hvis kravet om deltagelse i ikke uvæsentligt omfang opretholdes, bør reglen også kunne rumme yderligere mulighed for generationsskifte. Det forekommer ikke helt sjældent, at en personligt ejet virksomhed består af f.eks. udlejning af fast ejendom med 100 boligenheder, hvor ejeren sammen med 2-3 ansatte administrerer udlejningsaktiviteten. Ejeren deltager da i ikke uvæsentligt omfang i sin virksomhed. Da der imidlertid er tale om udlejning af fast ejendom, kan ejendomsporteføljen ikke generationsskiftes til den lave afgiftssats. En alternativ regulering kan derfor være, at der åbnes op for, at personligt ejede virksomheder, hvori der udøves en ikke uvæsentlig deltagelse i driften, altid kan generationsskiftes til den lave afgiftssats."

Kommentar:

"Det falder uden for rammerne af den aftale, der er indgået som led i finansloven 2016 om nedsættelse af bo- og gaveafgiften vedr. erhvervsvirksomheder at udvide kredsen af virksomheder, der kan overdrages med succession, herunder til nedsat afgift. Der henvises endvidere til kommentarerne til hørings svarene fra Danske Udlejere og Ejendomsforeningen Danmark."

Fra hørings svar fra Ejendomsforeningen Danmark på side 46-49:

"Foreningen anfører at det kan være skadeligt for landets økonomi, beskæftigelsen og i særdeleshed de familieejede ejendomsvirksomheder, at de fortsat negativt særbehandles og opfattes som pengetanke. Det er ikke rimeligt over for de familieejede ejendomsvirksomheder, deres ansatte og kunder, dansk økonomi

og de familieejede ejendomsvirksomheders funktion i det danske erhvervsliv, at det kæmpe arbejde de udfører, ikke anerkendes på linje med arbejdet i andre erhvervsvirksomheder. Som reglerne for generationsskifte er i dag, har de familieejede ejendomsvirksomheder meget svært ved at videreføre deres aktive virksomheder efter et generationsskifte.

Det skyldes, at familieejede ejendomsvirksomheder ikke har samme mulighed for generationsskifte, som tilbydes alle andre aktive familieejede virksomheder. De familieejede ejendomsvirksomheder kan ikke benytte de samme lempeligere skatteregler for succession som andre familieejede erhvervsvirksomheder. I stedet bliver de familieejede ejendomsvirksomheder drænet for kapital, når børnene overtager virksomheden fra deres forældre. Et pludseligt dødsfald kan få uoverskuelige konsekvenser i små og mellemstore familieejede ejendomsvirksomheder.

Ejendomsforeningen Danmark anfører, at denne forskelsbehandling skyldes, at ejendomsvirksomhed helt urimeligt bliver betragtet som passiv kapitalanbringelse, selvom ejendommene kontinuerligt udvikles, vedligeholdes, drives og administreres for at tiltrække kunder (lejere).

Ifølge Skatteministeriets nye forslag til ændring af BAL m.v. videreføres denne urimelige forskelsbehandling af de familieejede ejendomsvirksomheder. Og for at føje yderligere spot til skade, så foreslår Skatteministeriet at udvide pengetankreglen til også at omfatte de byggegrunde og ejendomsprojekter, som de familieejede ejendomsselskaber har erhvervet og igangsat til byggeri af udlejningsejendomme. Samtidig øger man andre virksomheders fordele ved selv at eje deres lokaler frem for at leje disse ved at præcisere, at disse fortsat kan erhverve en byggegrund med henblik på at opføre et nyt domicil eller en driftsbygning på grunden, hvilket ikke betragtes som passiv kapitalanbringelse.

Ejendomsforeningen Danmark anfører, at lovforslaget bygger videre på den fejlopfattelse, at investeringer i fast ejendom med henblik på udlejning er passiv kapitalanbringelse. Foreningen vil gerne invitere alle, der deler den opfattelse, til at besøge et familieejt ejendomsselskab for ved selvsyn at konstatere, at der ikke er tale om passivitet men derimod om stor aktivitet. Der henvises til, at der i investeringsejendomsbranchen er ansat 103.000 medarbejdere, der står for udlejning, vedligeholdelse, drift, porteføljestyring, transaktioner, finansiering og udvikling af de ca. 200.000 investeringsejendomme. Ejendomme, der udlejes til virksomheder som rammer om deres respektive aktiviteter og som boliger, der danner rammen om familiernes daglige liv.

Alle ejendomsvirksomheder, også de familieejede, er erhvervsvirksomheder med kunder, leverandører og medarbejdere nøjagtig ligesom andre virksomheder, og derfor bør de selvfølgelig også behandles på samme måde. At drive en ejendomsvirksomhed kræver daglig kontakt med medarbejdere, kunder (lejere) og samarbejdspartnere som fx leverandører og håndværkere. Der skal laves regnskaber, selvangivelser, lejekontrakter, vedligeholdelsesplaner, ud- og indflytningsrapporter, slutaftregninger, lønindberetninger til SKAT og meget andet. Opgaver som er helt lig de opgaver, som andre aktive erhvervsvirksomheder udfører.

Ejendomsforeningen Danmark påpeger, at hvis ikke der gøres op med forskelsbehandlingen af de familieejede ejendomsvirksomheder, vil der på sigt blive færre og færre mindre og mellemstore familieejede ejendomsvirksomheder.

Det vil ikke være til gavn for lejerne, for markedet og for den danske samfundsøkonomi. Den negative forskelsbehandling er særligt et problem for alle de mange familieejede ejendomsvirksomheder, som findes rundt om i landet, og som støtter op om beskæftigelsen i udkantsområderne. Ejendomsforeningen Danmark har, som erhvervsorganisationen for ejere, udlejere og administratorer af fast ejendom, tidligere gjort opmærksom på denne urimelige og afgørende forskelsbehandling for den del af vores medlemmer, der driver familieejt ejendomsvirksomhed.

Ejendomsforeningen Danmark har udarbejdet et forslag, som indebærer, at en familieejet ejendomsvirksomhed bliver betragtet som aktiv, hvis den har eksisteret i en sammenhængende periode på mindst tre år. Det anføres, at forslaget, der sikrer, at de små og mellemstore ejendomsvirksomheder kan videreføres efter et generationsskifte til gavn for kunderne, ejerne, medarbejderne og samfundet.

Desuden anføres det, at da der ikke er tale om en skattenedsættelse, men alene om en skatteudskydelse svarende til den, som tilbydes til alle andre familieejede erhvervsdrivende virksomheder, vil den direkte provenumæssige konsekvens være yderst begrænset for den offentlige sektor. Beskatningen vil finde sted efter de normale regler og ikke efter den særregel, som familieejede ejendomsvirksomheder er underlagt. Man vil i givet fald bevare små og mellemstore ejendomsvirksomheder på samme måde, som alle andre aktive familieejede virksomheder.

Ejendomsforeningen Danmark understreger, at der ikke tales for en særbehandling af de familieejede ejendomsvirksomheder, men alene imod den negative særbehandling, som de familieejede ejendomsvirksomheder i dag udsættes for. En negativ særbehandling, som Skatteministeriets lovforslag lægger op til at fortsætte og tillige udbygge."

Kommentar:

"En lempelse af pengetankreglen og dermed også adgangen til nedsat bo- og gaveafgift som foreslået falder uden for rammerne af den aftale, der er indgået om nedsættelse af bo- og gaveafgiften som led i finansloven 2016.

Endvidere bemærkes, at afgrænsningen af successionsadgangen ift. ejendomsvirksomheder skal ses i sammenhæng med likviditetshensynet, der ligger bag successionsreglerne. Ifølge de gældende regler anses et selskab således for en pengetank, hvis virksomheden overvejende består af aktiver, der kan sælges/belånes mhp. at finansiere den skat, der udløses ved overdragelsen (dvs. udlejningsejendomme eller kontanter, værdipapirer el.lign.).

De foreslåede ændringer af pengetankreglen skal sikre, at al besiddelse af fast ejendom anses for pengetankaktiver, medmindre de pågældende aktiver ikke har karakter af passiv kapitalanbringelse (f.eks. en domicilejendom).

Hvis udlejning af fast ejendom generelt undtages fra pengetankreglen/ikke anses som passiv kapitalanbringelse, kan det skabe et incitament til, at investeringer kanaliseres til ejendomsmarkedet fra andre områder med henblik på at opnå adgang til succession og fremover også nedsat afgift.

Et 3-årigt ejertidskrav vurderes ikke at være tilstrækkeligt til at forhindre dette, men forslaget vil indgå i det videre arbejde med at sikre bedre vilkår ved generationsskifte."

Fra høringssvar fra FSR på side 55:

"Justeringen af pengetankreglen i ABL § 34, stk. 6, 1 pkt., medfører ifølge bemærkningerne til ændringsforslaget, at ubebyggede grunde og projektejendomme fremover skal anses for passiv kapitalanbringelse. Imidlertid fremgår det af bemærkningerne, at et typehusfirmas midlertidige udlejning af nyopførte boliger bestemt for videresalg ikke er passiv kapitalanbringelse. FSR har meget vanskeligt ved at se, hvori forskellen består mellem et typehusfirma, der besidder ejendomme bestemt for videresalg, og en virksomhed, der opfører projektejendomme, der ligeledes er bestemt for videresalg. I begge tilfælde vil der være tale om omsætningsaktiv/varelager for både typehusfirmaet og projektvirksomheden."

Kommentar:

"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."

Fra endeligt svar på spørgsmål 27 fra FSR i L 183, folketingsåret 2016/17:

"(...)

Passiv kapitalanbringelse

FSR anfører, at et generationsskifte af virksomheden til næste generation med skattemæssig succession samt reduceret gave-/boafgift ofte vil være helt afgørende for en videreførelse af virksomheden med familien som ejer. Det findes derfor vigtigt, at begrebet "passiv kapitalanbringelse" er klart defineret, således det ikke er forbundet med fortolkningsusikkerhed, hvilke aktiver, der vil blive anset for "passiv kapitalanbringelse". Ifølge FSR er der ikke i L183 eller bemærkningerne hertil foretaget en klar definition af begrebet "passiv kapitalanbringelse", herunder hvor dette begreb anses for en udvidelse i forhold til "udlejning af fast ejendom eller besiddelse af kontanter, værdipapirer el.lign." FSR forstår lovforslaget og kommentarerne til høringssvarene således, at afgrænsningen af pengetankaktiver i forhold passiv kapitalanbringelse alene skal forstås som et nyt kriterie i forhold til "fast ejendom, kontanter, værdipapirer el. lign". FSR beder skatteministeren bekræfte, at andre aktiver end "fast ejendom, kontanter, værdipapirer el. lign" (f.eks. driftsmidler) således ikke vil skulle bedømmes ud fra kriteriet passiv kapitalanbringelse.

Kommentar

Der skal ifølge lovforslaget foretages en konkret vurdering vedrørende fast ejendom, således at fx ubebyggede grunde og ejendomsprojekter kan anses for passiv kapitalanbringelse. Dette svarer til gældende regler vedrørende andre aktiver, som skal anses for passiv kapitalanbringelse, hvis de må sidestilles med lovbestemmelsens afgrænsning vedrørende "kontanter, værdipapirer el.lign.", hvilket skal ske efter en konkret vurdering. Som det fremgår af bemærkningerne til L183, anses ubebyggede grunde og ejendomsprojekter i dag ifølge praksis fra Skatterådet for erhvervsaktiver i forhold til pengetankreglen, selv om disse aktiver reelt kan sidestilles med udlejningsejendomme. Med det fremsatte forslag 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. Desuden indebærer forslaget, at kriteriet for, om der er tale om pengetankaktiver, er, at der er tale om passiv kapitalanbringelse. 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 typehusfirmas midlertidige udlejning af nyopførte boliger. 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.

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 pengetankaktiver. 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. Eksempler vedr. projektejendomme

FSR anfører en række eksempler, hvor det ønskes afklaret, om den faste ejendom i ejerperioden kan anses for et driftsaktiv eller skal anses for passiv kapitalanbringelse.

Eksempel 1:

Et selskab erhverver et grundareal. Der foretages byggemodning mv. af arealet, hvorefter der sker salg af nogle af grundene til byggeri af parcelhuse mv. På andre grunde opfører selskabet parcelhuse mv., hvorefter ejendommene sælges. Selskabet er næringsskattepligtigt med fast ejendom. Der anmodes om en afklaring af, om den faste ejendom i eksemplet i hele selskabets ejerperiode kan anses for et driftsaktiv, der ikke skal anses for passiv kapitalanbringelse.

Kommentar

Der skal foretages en konkret vurdering. I det skitserede eksempel, hvor det lægges til grund, at dispositionerne sker kontinuerligt som led i selskabets sædvanlige virksomhed, kan den faste ejendom som udgangspunkt anses for et driftsaktiv.

Eksempel 2:

Et selskab erhverver et grundareal, som er byggemodnet. Der opføres et etagebyggeri, og ejerlejlighederne ønskes solgt enkeltvis i takt med færdiggørelse af byggeriet. Det lykkedes imidlertid ikke at sælge alle lejlighederne, hvorfor nogle af disse udlejes på tidsbegrænsede lejeaftaler indtil salg. Selskabet er næringsskattepligtigt med fast ejendom. Der anmodes om en afklaring af, om den faste ejendom i eksemplet i hele selskabets ejerperiode kan anses for et driftsaktiv, der ikke skal anses for passiv kapitalanbringelse.

Kommentar

I det skitserede eksempel kan den faste ejendom som udgangspunkt anses for et driftsaktiv. De udlejede lejligheder kan eventuelt overgå til at være passiv kapitalanbringelse, hvis udlejningen ikke længere kan anses for at være af midlertidig karakter.

Eksempel 3:

Et selskab erhverver et grundareal, som er byggemodnet. På arealet kan opføres et etagebyggeri med lejligheder. Forud for igangsætning af byggeriet indgås der en aftale med en pensionskasse, som efter fær-

diggørelse og fuldt udlejet vil overtage ejendommen. Pensionskassen har en række krav til byggeriet om lejlighedernes størrelse, materialevalg, ude arealer, lejekontrakter etc. Selskabet opfører etagebyggeriet og får i byggeperioden samtlige lejligheder udlejet. Efter færdiggørelse af byggeriet overdrages ejendommen til pensionskassen. Selskabet er næringsskattepligtig med fast ejendom. Der anmodes om en afklaring af, om den faste ejendom i eksemplet i hele selskabets ejerperiode kan anses for et driftsaktiv, der ikke skal anses for passiv kapitalanbringelse. Herudover hører FSR gerne, om det har betydning, hvornår aftalen om overdragelse til pensionskassen sker. Før/efter byggeriet påbegyndes/afsluttes?

Kommentar

I det skitserede eksempel kan den faste ejendom anses for et driftsaktiv, hvis aftalen om overdragelse til pensionskassen indgås, inden byggeriet påbegyndes og afvikles som anført. Hvis aftalen om overdragelse først indgås efter byggeriets påbegyndelse, skal der foretages en konkret vurdering af, om erhvervelsen af grunden og opførelse af bygninger sker med henblik på et umiddelbart efterfølgende videresalg som led i selskabets sædvanlige virksomhed.

Eksempel 4:

Et selskab erhverver et grundareal, som er byggemodnet. På arealet må opføres en butik. Selskabet indgår lejeaftale med en detailkæde. Selskabet har til hensigt at sælge ejendommen efter færdiggørelse og udbyder denne som et K/S-projekt. En række investorer giver tilsagn om erhvervelse af alle K/S-andele. Selskabet færdiggør byggeriet og detailbutikken åbner. Investorerne erhverver K/S-andele mv. Selskabet er næringsskattepligtig med fast ejendom. Der anmodes om en afklaring af, om den faste ejendom i eksemplet i hele selskabets ejerperiode kan anses for et driftsaktiv, der ikke skal anses for passiv kapitalanbringelse.

Kommentar

Det er tale om en konkret vurdering. I det skitserede eksempel, hvor erhvervelse af grundareal, opførelse af bygning/butik og efterfølgende salg af ejendommen sker som led i en kontinuerlig proces, kan den faste ejendom som udgangspunkt anses som et driftsaktiv, selvom selskabet i denne periode midlertidigt har indtægt fra udlejning af ejendommen.

Afgrænsning af aktiver omfattet af pengetankreglen

FSR anmoder om en afklaring - gerne med eksempler - af, hvilke aktiver, der kan sidestilles med fast ejendom, kontanter og værdipapirer, og dermed vil anses for passiv kapitalanbringelse, jf. nedenstående eksempler. Det anmodes herunder bekræftet, at andre materielle anlægsaktiver - fx driftsmidler - ikke kan sidestilles med fast ejendom, likvider og værdipapirer, og derfor ikke kan anses for passiv kapitalanbringelse i relation til pengetankreglen.

Kommentar

Som det ligeledes fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, er opregningen i bestemmelsen af, hvilke aktiver, der anses for pengetankaktiver - som efter gældende regler - Side 7 af 19 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. Samtidig skal den ændrede formulering af pengetankreglen sikre, at ejendomme m.v., der ikke kan anses for passiv kapitalanbringelse, ikke skal medregnes som pengetankaktiver. Eksempelvis vil en fast ejendom, der indgår i virksomhedens drift - eller andre driftsaktiver - således ikke skulle medregnes som pengetankaktiver. Det vil fx kunne være tilfældet, hvis et typehusfirmas midlertidigt udlejer de nyopførte boliger.

(...)"

Praksis

SKM2012. 728. SR

I SKM2012. 728. SR, der blandt andet omhandlede ejendomme og pengetankreglen, havde Skatterådet udtalt følgende: "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."

SKM2015. 577. SR

Spørger ønskede afkræftet, at et parkeringshus, som både blev udlejet på timebasis og via abonnement i længere tid, blev anset for en udlejningsejendom i henhold til aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 6. Dette kunne afkræftes i den konkrete sag, idet Skatterådet fandt, at det pågældende parkeringshus ikke kunne anses for en udlejningsejendom og dermed ikke udlejning af fast ejendom, jf. aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 6.

SKM2020. 550. SR

I SKM2020. 550. SR, der omhandlede successionsmulighederne for udlejningsejendomme, blev udlejningsejendomme og ejendomme under opførsel med henblik på udlejning til beboelse anset for passiv kapitalanbringelse (pengetankaktiver) jf. pengetankreglen i 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 legebetalingen, 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 legebetalingen.

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.

SKM2021. 446. SR

Sagen omhandlede problemstillinger i forbindelse med et påtænkt generationsskifte.

Problemstillingerne omfattede 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. 537. VLR (anket til Højesteret)

Sagen angik spørgsmålet om, hvorvidt en kapitalejer kunne overdrage kapitalandele i et selskab til sine døtre med skattemæssig succession, jf. aktieavancebeskatningslovens § 34. Nærmere bestemt vedrørte sagen, om selskabets andele i solcelle- og vindmølevirksomhed skulle anses som passiv kapitalanbringelse i relation til betingelserne for skattemæssig succession i aktieavancebeskatningslovens § 34.

Selskabets andele i solcelle- og vindmølevirksomhed bestod i, at selskabets helejede datterselskab via to partnerselskaber havde investeret i solcelleanlæg og vindmøller.

Landsretten udtalte, at vurderingen af, om selskabets virksomhed i overvejende grad består i passiv kapitalanbringelse, jf. aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1, nr. 3, jf. stk. 6, beroede på en bedømmelse af, om selskabets aktivitet udgjorde en reel erhvervsaktivitet, eller om aktiviteten havde karakter af passiv kapitalanbringelse. Videre udtalte landsretten, at opregningen af aktivtyper i stk. 6, ikke er udtømmende.

Landsretten udtalte herefter, at selskabets datterselskab ikke deltog aktivt i driften af solcelleanlæggene eller vindmøllerne, men alene oppebar et afkast af investeringen.

På den baggrund fandt landsretten, at der ikke var tale om en reel erhvervsaktivitet for datterselskabet, men derimod en passiv kapitalanbringelse i henhold til aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1, nr. 3, jf. stk. 6.

Landsretten udtalte i den forbindelse, at det af kapitalejeren anførte om partnerselskabernes skatteretlige stilling ikke kunne føre til en anden vurdering.

Skatteministeriet blev derfor frifundet. Sagen var henvist til behandling i landsretten i første instans som principiel.

Den juridiske vejledning 2022-1, afsnit C. B. 2.13.1

"Familieoverdragelse med succession"

(...)

Dette afsnit beskriver reglerne for familieoverdragelse med succession efter ABL § 34.

(...)

Ad d. Virksomhedskravet

Det er ikke muligt at overdrage aktier i et selskab med succession, hvis selskabets virksomhed i overvejende grad består af passiv kapitalanbringelse.

(...)

Et selskab bliver i praksis omtalt som en pengetank, når aktiviteten i selskabet i overvejende grad består af passiv kapitalanbringelse, dvs. fast ejendom, kontanter, værdipapirer el. lign., medmindre de pågældende aktiver indgår i virksomhedens aktive del. 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.

Besiddelse af fast ejendom, herunder også ubebyggede grunde og ejendomsprojekter, medregnes ved opgørelsen af, om reglen 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 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.

(...)"

Spørgsmål 2

Lovgrundlag

Boafgiftslovens § 22, stk. 1

"Stk. 1. En person kan afgiftsfrit give gaver, hvis samlede værdi inden for et kalenderår ikke overstiger et grundbeløb på 58.700 kr. (2010-niveau) til

a) afkom, stedbørn og deres afkom,

(...)"

Boafgiftslovens § 27, stk. 1

"Stk. 1. En gaves værdi fastsættes til dens handelsværdi på tidspunktet for modtagelsen.

(...)"

Forarbejder

Lovforarbejder til lov nr. 683 af 8. juni 2017 - L 183

Fra de almindelige bemærkninger i afsnit 1 i L 183, folketingsåret 2016/2017:

"(...)

Det er samtidig væsentligt, at der er gennemsigtighed og forudberegnelighed for virksomhederne i forhold til principperne og retningslinjerne for værdiansættelsen af virksomheden, af hensyn til at generationsskifte kan gennemføres så enkelt som muligt.

Regeringen vil derfor i sammenhæng med lovforslaget sikre, at det fremover påhviler SKAT at godtgøre, at en værdiansættelse efter de såkaldte aktie- og goodwillcirkulærer ikke giver et retvisende udtryk for handelsværdien. Den juridiske vejledning vil således blive ændret i overensstemmelse hermed.

(...)"

Fra de almindelige bemærkninger i afsnit 2.2 i L 183, folketingsåret 2016/17:

"2.2. Værdiansættelse i forbindelse med generationsskifte

2.2.1. Regler om værdiansættelse

Ifølge boafgiftsloven skal en virksomheds værdi ved beregningen af bo- og gaveafgift fastsættes til handelsværdien. Når der ikke eksisterer en objektivt konstaterbar handelsværdi, må handelsværdien fastsættes ved et skøn.

Ved udøvelsen af skønnet kan der tages udgangspunkt i hjælpereglerne i aktie- og goodwill-cirkulærene (Told- og Skattestyrelsens cirkulærer nr. 44 og 45 af 23. marts 2000). Disse cirkulærer udtrykker Skatterådets vejledende retningslinjer for opgørelsen af selskabers værdi, herunder værdien af goodwill, der medregnes efter en standardiseret model.

SKAT har endvidere i 2009 udarbejdet en vejledning om værdiansættelse af virksomheder, virksomhedsandele og immaterielle aktiver, der indeholder en beskrivelse af mere avancerede værdiansættelsesmetoder, der anvendes til fastlæggelse af markedspriser for virksomheder og immaterielle aktiver ved virksomhedsoverdragelser mellem uafhængige parter. Disse værdiansættelsesmetoder forudsætter bl.a. et nærmere datagrundlag vedrørende den konkrete virksomhed sammenholdt med oplysninger om faktiske transaktioner vedrørende sammenlignelige virksomheder, i det omfang sådanne oplysninger foreligger.

Beregningsmodellen i goodwillcirkulæret er udtryk for en standardiseret beregning af goodwill. Der kan derfor foreligge konkrete omstændigheder, der gør beregningsmodellen mindre anvendelig. I disse tilfælde skal der korrigeres i resultatet, således at den endelige værdiansættelse skønsmæssigt svarer til den pris, en uafhængig tredjemand antages at ville betale. Det er derfor ved anvendelse af beregningsmodellen afgørende, at der tages stilling til, hvorvidt beregningsmodellen giver en realistisk værdiansættelse af goodwill, samt om der i situationen foreligger omstændigheder, der skal tages højde for, jf. cirkulærets pkt. 2. Tilsvarende gælder i forhold til aktiecirkulæret.

(...)

2.2.2. Gennemsigtighed og forudberegnelighed ved værdiansættelse

(...)

Der tilsigtes ikke herved en ændring af cirkulærernes anvendelsesområde eller deres vejledende karakter.

(...)"

Praksis

SKM2004. 173. LR

I forbindelse med et påtænkt generationsskifte med afhændelse mod fuldt vederlag af 50 % af aktiebeholdningen i A A/S fastsatte Ligningsrådet kursen til 1.580. Da beregning af goodwillværdien skal ske på grundlag af de tre seneste årsregnskaber, tog styrelsen udgangspunkt i årsregnskaberne for 1999/2000 og 2000/01 samt udkast til årsregnskabet for 2001/02. Det var om sidstnævnte oplyst, at dets poster som udgangspunkt ikke vil ændre sig i forhold til det årsregnskab, man ville godkende.

SKM2018. 41. HR

Sagen angik den skattemæssige værdiansættelse af unoterede anparter i et selskab ved ophør den 29. november 2010 af dansk beskatningsret i forbindelse med appellantens flytning fra Danmark til Schweiz, jf. aktieavancebeskatningslovens § 38, stk. 4, jf. stk. 1.

Appellantens påstand var, at værdien af anparterne skulle fastsættes til 1.250.000 kr.

Dette byggede han på, dels at en værdi på grundlag af formueskattekursen i cirkulære nr. 185 af 17. november 1982 om værdiansættelse af aktiver og passiver i dødsboer og ved gaveafgiftsberegning

udgjorde 6.250 kr., dels at værdien beregnet ud fra reglerne i TSS-cirkulære 2000-09 og 2000-10 ville udgøre minus 2.574.454 kr.

Hans hovedanbringende var, at disse cirkulærer gav ham et retskrav på, at værdier beregnet på grundlag af cirkulæret kunne lægges til grund.

SKAT havde skønsmæssigt fastsat værdien af anparterne til kr. 150 mio. på grundlag af en indkomst- og markedsbaseret metode uden hensyntagen til nævnte cirkulærer.

Højesteret fastslog, at anparternes værdi skulle fastsættes til handelsværdien, dvs. det beløb, som de vil kunne indbringe ved et salg på det åbne marked.

Højesteret tiltrådte af de grunde, landsretten havde anført, og som var bestyrket ved de oplysninger, der var fremkommet for Højesteret, at cirkulærernes hjælperegler førte til en værdi, som var markant lavere end anparternes handelsværdi på fraflytningstidspunktet.

Højesteret fandt derfor, at det var med rette, at SKAT ved værdiansættelsen så bort fra hjælpereglerne og i stedet fastsatte anparternes værdi efter et skøn.

Endelig fandt Højesteret på baggrund af oplysningerne om koncernen, at SKATs skøn ikke havde ført til en værdiansættelse, som må anses for åbenbart urimelig, og at SKATs skønsmæssige ansættelse derfor ikke kunne tilsidesættes.

Højesteret stadfæstede derfor landsrettens dom om frifindelse af Skatteministeriet.

SKM2021. 446. SR

Sagen omhandlede problemstillinger i forbindelse med et påtænkt generationsskifte.

Problemstillingerne omfattede blandt andet værdiansættelse af konkrete ejendomme, der indgik i det påtænkte generationsskifte. De konkrete ejendomme var alle erhvervet inden for en kortere årrække før det påtænkte generationsskifte, og ombygningsudgifter m.m. udgjorde i denne periode mere end halvdelen af den samlede regnskabsmæssige værdi af ejendommene.

Skatterådet bekræftede i overensstemmelse med spørgers ønske, at de regnskabsmæssige værdier inkl. alle ombygningsudgifter m.m. frem til overdragelsestidspunktet, der skulle finde sted i umiddelbar forlængelse af afgivelse af det bindende svar, i nærværende konkrete tilfælde kunne anvendes som udtryk for handelsværdien af de pågældende ejendomme.

Cirkulære nr. 185 af 17. november 1982

"Cirkulære om værdiansættelsen af aktiver og passiver i dødsboer m.m. og ved gaveafgiftsberegning

(...)

Skattedepartementet har herefter udarbejdet nye retningslinjer for værdiansættelsen af faste ejendomme. Disse retningslinjer samt retningslinjerne i øvrigt for værdiansættelsen af aktiver og passiver er samlet i nærværende cirkulære, der afløser Meddelelser fra skattedepartementet nr. 36 af april 1976.

I øvrigt ajourfører cirkulæret de tidligere vejledende regler under hensyntagen til senere lovændringer og ændringer i administrativ praksis.

A. Aktiver

2. De aktiver, der omfattes af skatte- og afgiftsberegningen, ansættes normalt til deres værdi i handel og vandel på det tidspunkt, der er afgørende for afgiftsberegningen. Ved værdien i handel og vandel forstås det beløb, som aktivet vil kunne indbringe ved et salg i det åbne marked.

(...)

48. Anvisningerne i dette cirkulære er vejledende ved efterprøvelsen af værdiansættelser i den enkelte boopgørelse eller anmeldelse."

Cirkulære nr. 9054 af 4. februar 2015

"Cirkulære om ændring af cirkulære om værdiansættelsen af aktiver og passiver i dødsboer m.m. og ved gaveafgiftsberegning

§ 1

I cirkulære nr. 185 af 17. november 1982 om værdiansættelsen af aktiver og passiver i dødsboer m.m. og ved gaveafgiftsberegning ophæves punkterne 17 og 18.

§ 2

Cirkulæret træder i kraft den 5. februar 2015 og har virkning for værdiansættelse af aktier m.v., hvor det tidspunkt, der skal lægges til grund ved værdiansættelsen, er den 5. februar 2015 eller senere.

(...)"

TSS-cirkulære nr. 2000-09 om værdiansættelse af aktier og anparter

"Ligningsrådet har i medfør af skattestyrelseslovens §18, jf. §13 godkendt følgende vejledende anvisning. –Told- og Skattestyrelsen har samtidig besluttet, at reglen under pkt. 2 (hjælpereglen) skal finde anvendelse ved de skatteansættende myndigheders ligning af juridiske personer bortset fra dødsboer. –Anvisningen finder anvendelse på overdragelser mellem interesseforbundne parter, hvor overdragelsen ikke er omfattet af cirk. nr. 185 af 17. november 1982 om værdiansættelse af aktiver og passiver i dødsboer m.v. og ved gaveafgiftsberegning. –

1. Indledning

Børsnoterede aktier ansættes til kursværdien svarende til den noterede kurs på det for skatteberegningen afgørende tidspunkt. –Aktier i unoterede aktieklasser i børsnoterede selskaber medtages til samme værdi som kursen på de noterede aktier, medmindre de rettigheder, der knytter sig til den unoterede aktieklasse, på afgørende punkter adskiller sig fra de rettigheder, der er gældende for aktierne i den børsnoterede aktieklasse, navnlig med hensyn til ret til forlods udbytte eller forlods dækning ved likvidation af selskabet. I så fald foretages en konkret vurdering af værdien af den unoterede aktiekasse. –Værdien af unoterede aktier og anparter fastsættes til handelsværdien. –Kendes handelsværdien af den unoterede aktie ikke, fx fordi aktierne ikke har været omsat, eller fordi de stedfundne omstændigheder ikke anses som egnede som grundlag for skønnet over handelsværdien, kan vurderingen foretages med udgangspunkt i følgende hjælperegul, der er vejledende. –2. Hjælpereglen

Udgangspunktet er, at aktiernes værdi beregnes som summen af værdierne af de enkelte aktivposter i selskabet minus de respektive gældsposter i selskabet. Den således opgjorte værdi tillægges værdien af goodwill. Der anvendes således et substansprincip. –Opgørelsen foretages på grundlag af selskabets indre værdi ifølge seneste aflagte årsregnskab, idet følgende regnskabsmæssige poster korrigeres således: –Fast ejendom

- Den regnskabsmæssige post for ejendomme erstattes med den seneste kendte offentlige ejendoms-vurdering. Eventuelle ombygningsudgifter tillægges dog, såfremt disse udgifter ikke er indeholdt i ejendomsvurderingen. Udenlandske ejendomme medtages til den bogførte værdi.

(...)

3. Fravigelse af hjælpereglen–Det resultat, der følger af hjælpereglens anvendelse, vil kunne fraviges i sin helhed eller for så vidt angår enkeltposter, når det må anses for relevant og væsentligt for at finde et egnet udtryk for værdien af de overdragne aktier. –(...)"

Den juridiske vejledning 2022-1, afsnit C. A. 6.2.1

"Gaveafgift

(...)

Dette afsnit beskriver reglerne om gaveafgift af afgiftspligtige gaver.

(...)

Værdiansættelse af gaven

En gaves værdi skal fastsættes til dens handelsværdi på tidspunktet for modtagelsen. Se BAL § 27.

Værdiansættelsen er bindende for gavegiver og gavemodtager.

Parterne kan anvende skattedepartementets cirkulære nr. 185 af 17. november 1982 om værdiansættelse af aktiver og passiver i dødsboer m.m. og ved gaveafgiftsberegning.

Med cirkulære nr. 9054 af 4. februar 2015 fra Skattedepartementet er punkt 17 og 18 i cirkulære nr. 185 af 17. november 1982 om værdiansættelse af unoterede aktier og unoterede konvertible obligationer ophævet med virkning fra den 5. februar 2015. Om værdiansættelsen af aktier og konvertible obligationer, der ikke er optaget til handel på et reguleret marked, fra og med den 5. februar 2015, henvises til afsnit C. B. 2.1.4.5."

Den juridiske vejledning 2022-1, afsnit C. B. 2.1.4.5

"Værdiansættelse ved bo- og gaveafgiftsberegning af aktier, der ikke er optaget til handel på et reguleret marked

(...)

Dette afsnit beskriver, hvordan aktier, der ikke er optaget til handel på et reguleret marked, værdiansættes ved bo- og gaveafgiftsberegning.

(...)

Regel

Værdiansættelse ved bo- og gaveafgiftsberegning af aktier, der ikke er optaget til handel på et reguleret marked, skal ske efter aktiernes handelsværdi.

TSS-cirkulære 2000-9 og 2000-10 samt SKATs værdiansættelsesvejledning fra 2009 kan anvendes vejledende.

Det fremgår af pkt. 1 og 3 i TSS-cirkulære 2000-9, at hjælpereglen er vejledende, og at det resultat, der følger af hjælpereglens anvendelse, vil kunne fraviges i sin helhed, eller for så vidt angår enkeltposter, når det må anses for relevant og væsentligt for at finde et egnet udtryk for værdien af de overdragne aktier."

Den juridiske vejledning 2022-1, afsnit C. B. 3.5.4

"Enkeltstående udlodninger

Indhold

Dette afsnit beskriver de situationer hvor der sker en enkeltstående overdragelse af et aktiv mellem hovedaktionæren og selskabet.

Afsnittet indeholder:

- Maskeret udlodning (C. B. 3.5.4.1)
- Obligationer (C. B. 3.5.4.2)
- Fast ejendom (C. B. 3.5.4.3)
- Aktier (C. B. 3.5.4.4)
- Goodwill (C. B. 3.5.4.5)
- Andre enkeltstående udlodninger (C. B. 3.5.4.6)."

Den juridiske vejledning 2022-1, afsnit C. B. 3.5.4.4-"Aktier

(...)

Dette afsnit handler om enkeltstående overdragelse af aktier mellem hovedaktionæren og selskabet.

(...)

Ved overdragelse af aktier mellem en hovedaktionær og et selskab, som hovedaktionæren har den bestemmende indflydelse i, skal overdragelsen ske til handelsværdien. Der skal være tale om samme pris og samme vilkår, som hvis handlen var indgået mellem uafhængige parter. Hvis dette ikke er tilfældet, enten fordi prisen er højere eller lavere end den pris, aktierne kan overdrages til en uafhængig part til, bliver forskellen beskattet som maskeret udlodning hos hovedaktionæren.

(...)

Retningslinjer for aktier, der ikke er optaget til handel på et reguleret marked

Værdien af aktier og anparter, der ikke er optaget til handel på et reguleret marked, skal fastsættes til handelsværdien.

Der er fastsat en hjælperegel til beregning af handelsværdien, som finder anvendelse på overdragelse af aktier og anparter mellem interesseforbundne parter.

Hjælpereglen kan fx anvendes ved overdragelse af aktier og anparter mellem hovedaktionæren og selskabet, hvis aktiernes handelspris ikke er kendt, fordi de fx ikke har været handlet med tredjemand omkring tidspunktet for overdragelsen mellem hovedaktionæren og selskabet.

Hjælpereglen

Efter hjælpereglen beregnes aktiernes værdi som summen af værdierne af de enkelte aktivposter i selskabet minus de respektive gældsposter i selskabet. Den opgjorte værdi tillægges værdien af goodwill. Der anvendes således et substansprincip.

Opgørelsen foretages på grundlag af selskabets indre værdi ifølge seneste aflagte årsregnskab, og de følgende redskabsmæssige poster skal korrigeres sådan:

Fast ejendom

Den regnskabsmæssige post for ejendomme erstattes med den seneste kendte offentlige ejendomsvurdering. Se SKM2004. 173. LR. Eventuelle ombygningsudgifter tillægges hvis de ikke er indeholdt i ejendomsvurderingen. Udenlandske ejendomme medtages til den bogførte værdi.

(...)

Fravigelse af hjælpereglen

Det resultat der følger af, at hjælpereglen er anvendt, må fraviges i sin helhed eller med enkeltposter, når det er relevant og væsentlig for at finde et egnet udtryk for værdien af de overdragne aktier eller anparter."