

### Problemstilling for generationsskifte i ejendomsselskaber

Familieejede virksomheder kan ved succession overdrage ejerskabet af virksomheden til næste generation, hvilket helt grundlæggende skyldes, at man fra lovgivers side har haft ønske om, at det skal være muligt at holde de familieejede virksomheder inden for familierne og stadig sikre den fortsatte drift. Kravet for succession er, at passiv kapitalanbringelse kun må udgøre 50 procent af den samlede kapitalanbringelse. Passiv kapitalanbringelse kan for eksempel være obligationsbeholdning, guld og kontanter – men også ejendomme. Dermed vil et familieejet ejendomsselskab, som udgangspunkt, ikke kunne anvende successionsreglerne, da hovedaktiviteten i firmaet pr. definition bliver betragtet som ”passiv” i pengetanksreglen. Dette er en urimelig forskelsbehandling af familieejede ejendomsselskaber, hvilket Ejendomsforeningen Danmark flere gange har gjort skiftende ministre opmærksomme på. Disse har været enige i det urimelige i forholdet, uden at det dog har ført til lovændringer.

Opsummering:

- Familieejede ejendomsselskaber **diskrimineres** i forhold til andre familieejede selskaber.
- Ejendomsselskaber udvikler, vedligeholder og administrerer ejendomme, sådan at de kan fastholde og tiltrække kunder i ejendommene.
- Ejendomsselskaber **skaber rammerne** for erhvervskunderne og dermed rammerne for vækst i samfundet.
- Ejendomsselskaber stiller gode boliger til rådighed for befolkningen som alternativ til ejerboliger og almene boliger.
- **Ejendomsvirksomhed er ikke en passiv pengeanbringelse.**
- Ovenstående har skiftende skatteministre været enige i.

Minister og ministerium fremfører det argument, at ejendomsvirksomhed, uanset den åbenbare urimelighed, fortsat skal være omfattet af pengetanksreglen, da det er:

- En værnsregel for omgåelse af pengetanksreglen.

Dette hensyn kan effektivt og nemt varetages uden at diskriminere en udvalgt virksomhedstype. Ejendomsforeningen Danmark har udarbejdet et forslag, som kan imødekomme argumentet. Som det vigtigste element er, at man skal have drevet ejendomsvirksomhed i minimum 3 år.

Det er specielt **små og mellemstore familieejede ejendomsselskaber**, der rammes af reglerne, da deres muligheder for at kunne anvende succession er mindre.

- Små- og mellemstore ejendomsselskaber forsvinder.
  - Små- og mellemstore familieejede ejendomsselskaber forsvinder på sigt, og de vil overtages af for eksempel udenlandske kapitalfonde og store ejendomsselskaber.
- Efficienstab – tab af vækst og arbejdspladser.