



Skatteministeriet

24. juni 2022
J.nr. 2022 - 4961

Til Folketinget – Indenrigs- og Boligudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 236 af 2. juni 2022 (alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Ole Birk Olesen (LA).

Jeppe Bruus

/ Lasse Bank



Spørgsmål

Alle former for udlejning af ejendom betragtes, jf. pengetanksreglen, som værende passiv kapitalanbringelse. Konsekvensen heraf er, at langsigtede familieejede ejendomsvirksomheder ikke har mulighed for at benytte reglerne om skattemæssig succession ved generationsskifte. For at kunne betale skatten er frasalg af ejendomme derfor en nødvendighed med en væsentlig risiko for udenlandsk opkøb til følge. Vil ministeren forholde sig til, om pengetanksreglens nuværende totale udelukkelse af ejendomsvirksomheder aktivt er med til at modarbejde ønsket om, at færre danske ejendomme skal ejes af kortsigtede boligspekulanter og udenlandske kapitalfonde?

Svar

Pengetankreglen indgår i betingelserne for, om aktier kan overdrages med skattemæssig succession. Skattemæssig succession indebærer, at den avancebeskatning, der ellers ville være udløst ved overdragelsen af virksomheden, ikke udløses på tidspunktet for overdragelsen. I stedet indtræder modtageren i overdragerens skattemæssige stilling, hvorved beskatningen udskydes til det tidspunkt, hvor modtageren afstår virksomheden. Successionsreglerne giver således mulighed for, at beskatningen udskydes – potentielt i en lang årække.

Adgang til succession gælder ikke ved overdragelse af såkaldte ”pengetanke”, dvs. selskaber, der i overvejende grad består af passiv kapitalanbringelse. Passiv kapitalanbringelse foreligger, hvis mindst 50 pct. af selskabets indtægter stammer fra fast ejendom eller besiddelse af kontanter, værdipapirer eller lignende, eller hvis mindst 50 pct. af selskabets aktiver udgøres af sådanne aktiver, medmindre de pågældende aktiver indgår i virksomhedens aktive del. Opgørelsen sker efter nærmere regler over en treårig periode.

Når reglerne om skattemæssig succession ikke kan anvendes bl.a. for ejendomsvirksomheder, er det fordi, at det likviditetshensyn, der ligger bag successionsreglerne, ikke gør sig gældende, hvis der er tale om likvide aktiver, som relativt let kan omsættes eller belånes med henblik på at finansiere den skat, der udløses ved overdragelsen.

Pengetankreglen vurderes derfor heller ikke i nævneværdig grad at nødvendiggøre et frasalg af ejendomme, der kan føre til kortsigtet spekulation i ejendomme.