



25. februar 2025
J.nr. 150000f

Til Folketingets Skatteudvalg

SPØRGSMÅL TIL L123

DAHL Advokatpartnerselskab har haft fornøjelse af at gennemgå det fremsatte lovforslag nr. L123. Helt overordnet er det meget positivt, at der iværksættes de forskellige tiltag. Vi har nogle enkelte punkter, som vi dog finder det relevant at spørge nærmere ind til.

Punkt 1: Ægtefællens ejerandele

I forslag til ny bestemmelse i ABL §34, stk. 7 (lovforslaget §2, nr. 4) er der i 2. pkt. angivet, at man ved opgørelsen af ejerandelen medregner ejerandele, der direkte eller indirekte besiddes af en nærmere angivet personkreds. Der er henvist til ABL §34, stk. 1, nr. 1 og BAL §22, stk. 1.

Sigtet med bestemmelsen er at medregne familiens ejerandele. Ved disse henvisninger medregner man dog ikke den ejerandel, som en eventuel ægtefælle har. Man medregner ellers i opad og nedad stigende linje, ud til søskende mv. og sågar en samlever under visse betingelser - men altså ikke ægtefællen.

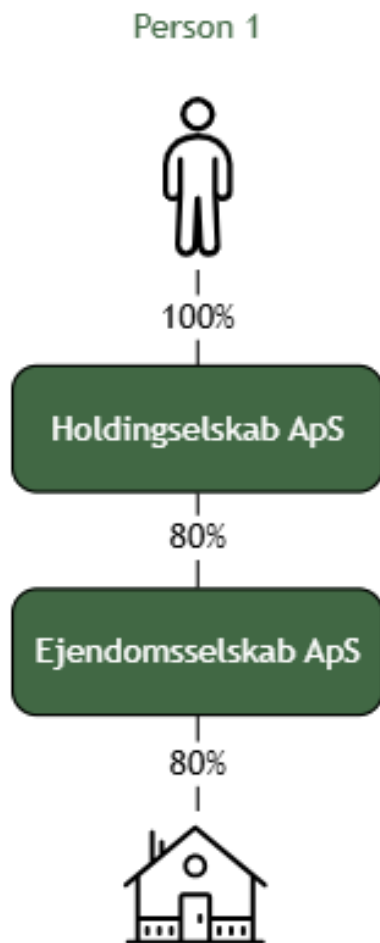
Man kan ikke af lovforslaget se, at dette er et positivt fravalg af at medregne ejerandele hos ægtefællen. Vi tillader os derfor at gå ud fra, at dette er et overset punkt. Dette kan løses ved også at henvise til BAL §22, stk. 3.

Punkt 2: Afgrænsning af ejerandele

I samme bestemmelse (lovforslagets §2, nr. 4) indsættes der en definition på aktiv udlejningsvirksomhed. Bestemmelsen indeholder forskellige betingelser. Den første væsentlige betingelse er, at "overdragerens direkte og indirekte ejerandel af den faste ejendom er mere end 50%".

Vi skal anmode om at få bekræftet, at eksemplerne på de følgende sider er korrekte ud fra den nye bestemmelse i ABL §34, stk. 7.

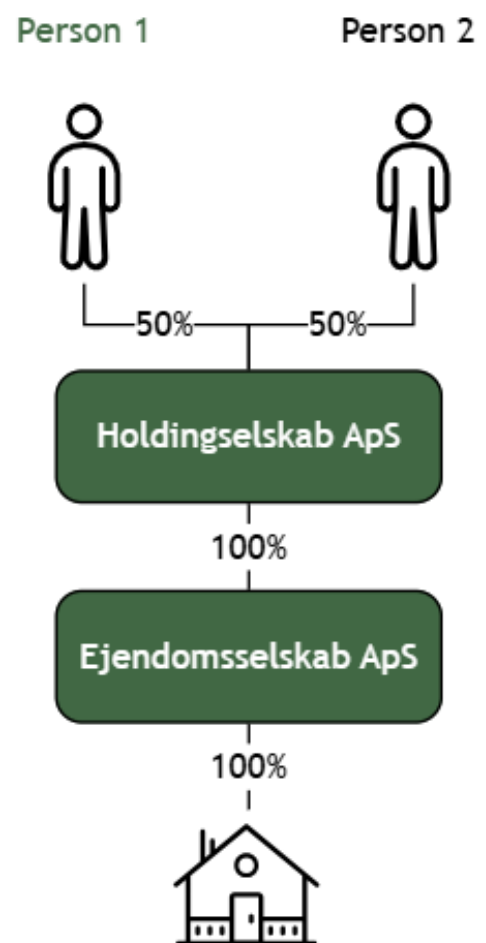
Figur 1:



Betingelsen om ejerandel er opfyldt. Person 1 anses for at eje indirekte 64% af ejendommen (100% af 80% af 80%).

Ved beregning af, om holdingselskabet er en penge-tank, medregnes 80% af Ejendomsselskab ApS' indtægter og aktiver. Indtægter og aktiver i Ejendoms-selskab ApS vil indgå som "aktive" i opgørelsen.

Figur 2:

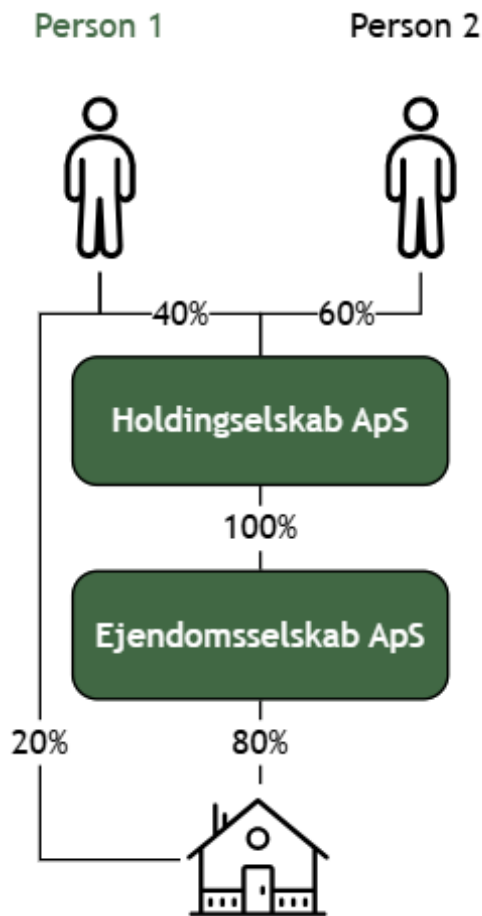


Betingelsen om ejerandel er ikke opfyldt. Person 1 ejer ikke mere end 50% af ejendommen.

Hvis person 1 og person 2 er familiemedlemmer, f.eks. far og søn, er betingelsen opfyldt, da Person 1 i så fald vil anses for indirekte at eje 100% af ejendommen.

Ved beregning af, om holdingselskabet er en penge-tank, medregnes 100% af Ejendomsselskab ApS' indtægter og aktiver. Indtægter og aktiver i Ejendoms-selskab ApS vil dog indgå som "passive" i opgørelsen, medmindre Person 1 og 2 er familiemedlemmer - i så fald vil indtægter og aktiver anses for "aktive".

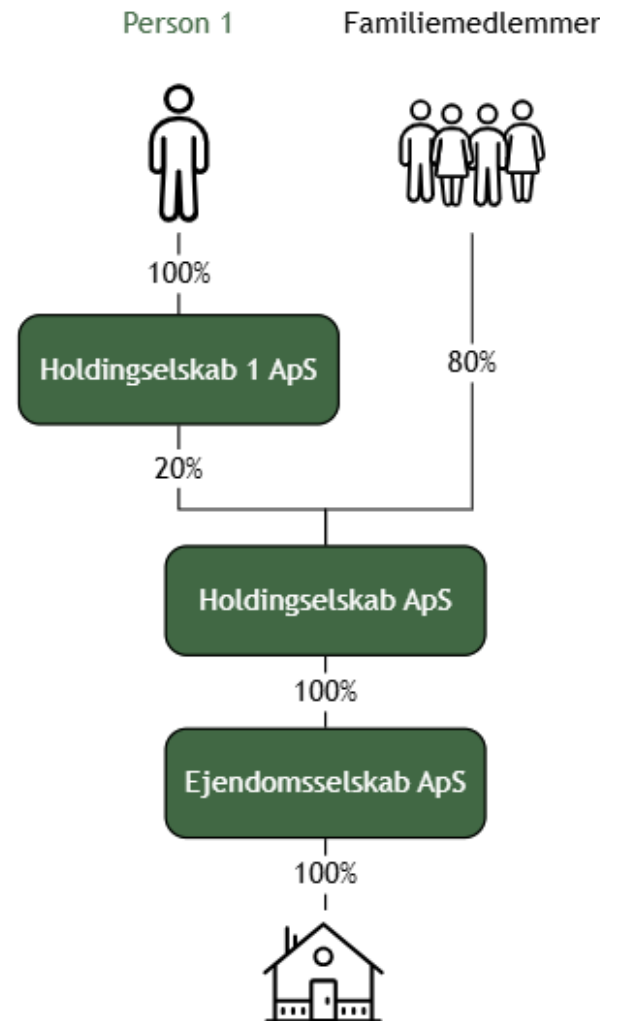
Figur 3:



Betingelsen om ejerandel er opfyldt. Person 1 anses for at eje indirekte 32% af ejendommen via selskabsstrukturen og direkte 20% af ejendommen, dvs. i alt 52% af ejendommen (40% af 100% af 80% + 20%). Person 2 anses alene for at eje indirekte 48% af ejendommen.

Ved beregning af, om holdingselskabet er en pengeskat, medregnes 100% af Ejendomsselskab ApS' indtægter og aktiver. Indtægter og aktiver i Ejendomsselskab ApS vil indgå som "aktive" i opgørelsen for Person 1, men som "passive" i opgørelsen for Person 2.

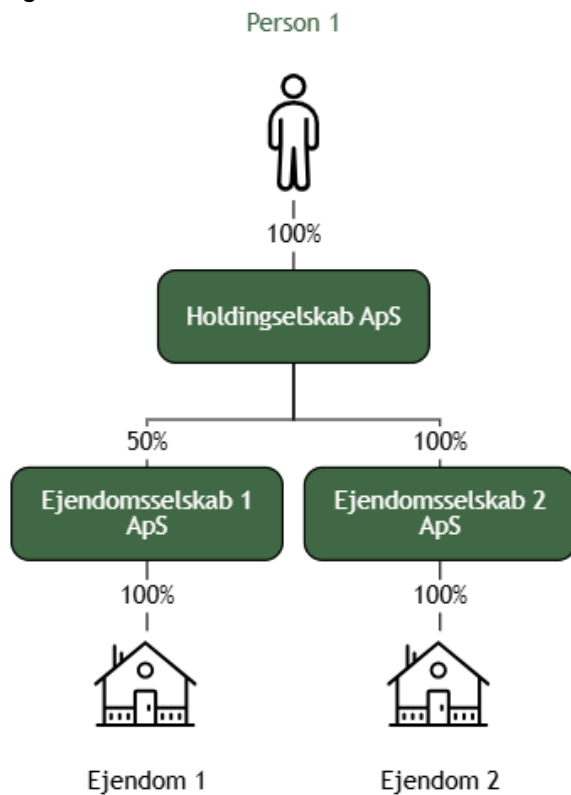
Figur 4:



Betingelsen om ejerandel er opfyldt. Person 1 anses for at eje 100% af ejendommen, da de øvrige kapital-ejere i holdingselskabet er familiemedlemmer til person 1.

Ved beregning af, om Holdingselskab 1 ApS er pengeskat, medregnes 20% af Ejendomsselskab ApS' indtægter og aktiver. Indtægter og aktiver i Ejendomsselskab ApS vil indgå som "aktive" i opgørelsen.

Figur 5:



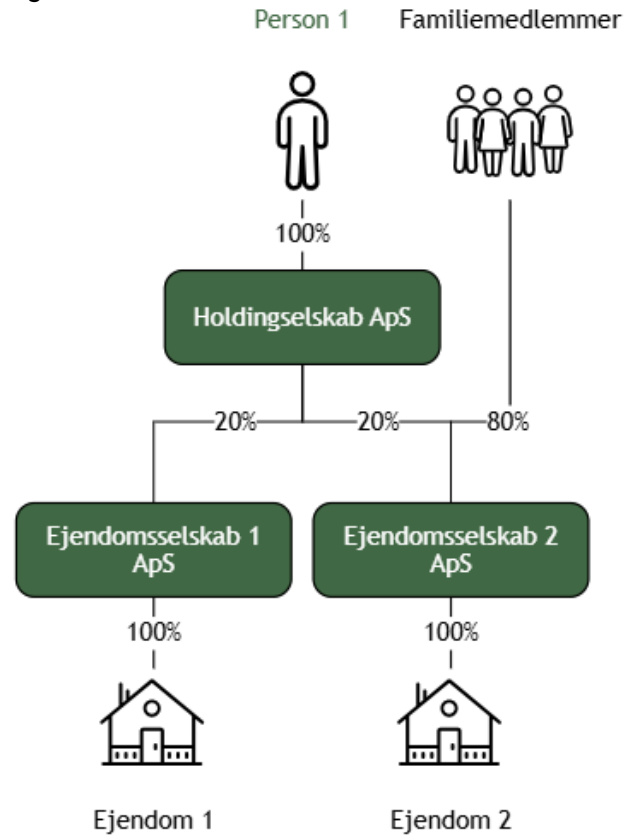
Betingelsen om ejerandel er ikke opfyldt fsva. Ejendom 1.

Holdingselskabet ejer over 25% af selskabskapitalen i Ejendomsselskab 1 ApS, hvorfor 50% af aktiverne og indtægterne i selskabet medregnes direkte ved vurdering af, om holdingselskabet er en pengetank. Aktiver og indtægter vedrørende udlejningen af Ejendom 1 anses dog for "passive".

Betingelsen om ejerandel er opfyldt fsva. Ejendom 2.

100% af aktiverne og indtægterne i Ejendomsselskab 2 ApS medregnes direkte, og anses for "aktive" ved vurdering af, om holdingselskabet er en pengetank.

Figur 6:



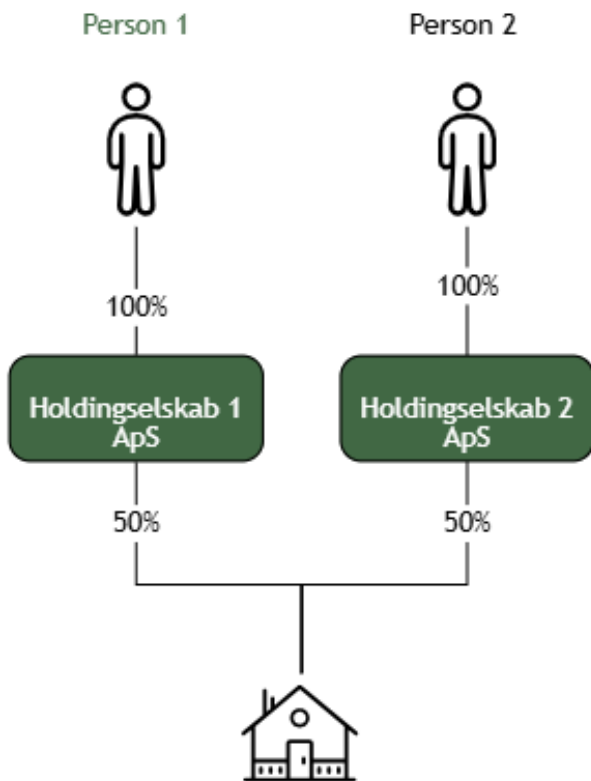
Betingelsen om ejerandel er ikke opfyldt fsva. Ejendom 1.

Værdien af kapitalandelene i Ejendomsselskab 1 ApS indgår som "passiv" ved vurdering af, om holdingselskabet er en pengetank. Aktiver og indtægter i Ejendomsselskab 1 ApS medregnes ikke direkte, da holdingselskabet ejer under 25% af selskabskapitalen.

Betingelsen om ejerandel er opfyldt fsva. Ejendom 2, da de øvrige kapitalejere i Ejendomsselskab 2 ApS er familiemedlemmer til person 1.

20% af aktiver og indtægter i Ejendomsselskab 2 ApS medregnes direkte, og anses for "aktive" ved vurdering af, om holdingselskabet er en pengetank - uanset, at holdingselskabets ejerandel er under 25%.

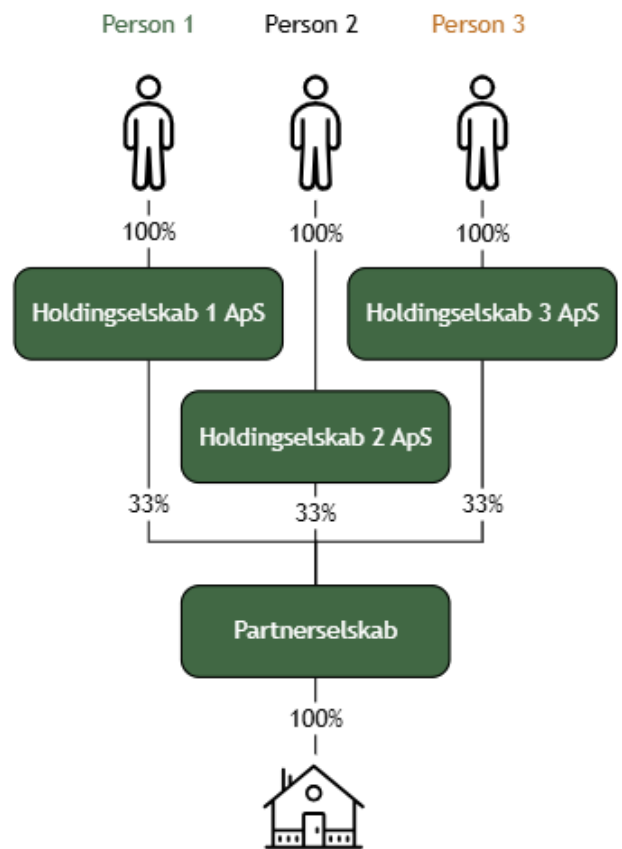
Figur 7:



Betingelsen om ejerandel er ikke opfyldt. Person 1 ejer ikke mere end 50% af ejendommen, og Person 2's ejerandel medregnes ikke, da de to personer er uafhængige. Betingelsen om ejerandel er af samme grund heller ikke opfyldt for Person 2.

Ejendommen vil for både Person 1 og Person 2 blive medregnet som "passiv" ved beregningen af, om Holdingselskab 1 ApS og Holdingselskab 2 ApS udgør en pengetank.

Figur 8:



Betingelsen om ejerandel er ikke opfyldt. Person 1, Person 2 og Person 3 anses hver for at eje 33 % af ejendommen, og de øvrige personers ejerandel medregnes ikke, da de tre personer er uafhængige. Ingen af de tre personer ejer således mere end 50% af ejendommen.

Ejendommen vil for både Person 1, Person 2 og Person 3 blive medregnet som "passiv" ved beregningen af, om Holdingselskab 1 ApS, Holdingselskab 2 ApS og Holdingselskab 3 udgør en pengetank.

Punkt 3: Værdiansættelse i andre situationer end BAL §12a

Med indførelsen af BAL §12a (lovforslagets §1, nr. 10) indføres der et såkaldt retskrav på værdiansættelse ved arv og gave. Overdragelse ved arv og gave er to særlige situationer, hvor der foreligger en interesseforbundet overdragelse, som betyder at der er behov for fastsættelse af handelsværdien.

Der foreligger også mange andre interesseforbundne overdragelser, f.eks. en overdragelse af kapitalandele fra en forælders holdingselskab til et barns holdingselskab.

Desuden findes der en række andre situationer, hvor der på samme måde er behov for fastsættelse af en handelsværdi, f.eks. ved til- og fraflytning fra Danmark eller ved en spaltning, hvor der både skal beregnes et bytteforhold og et pro-rata-krav jf. FUL §15a, stk. 2, 2. og 3. pkt.

Det vil også være tilfældet i de situationer, hvor der skal beregnes to forskellige værdiansættelser, jf. f.eks. bemærkningerne s. 48, 2. spalte, næstsidste afsnit.

Som retstilstanden er i dag, anvendes TS-cirkulære 2000-9 og TS-cirkulære 200-10 i alle interesseforbundne situationer. Hvad skal gælde fremad for disse øvrige situationer?

Forarbejderne til L123 er ikke klare på dette punkt. På s. 13, 2. spalte i lovforslaget er der henvist til principperne i den juridiske vejledning afsnit C.J. Der bør være en mere præcis regulering af disse situationer end en henvisning til den juridiske vejledning. Det virker noget specielt, at man på den ene side laver et retskrav på brug af en værdiansættelse og på den anden side skaber stor usikkerhed om værdiansættelse.

Hvilken metode der skal anvendes, er egentlig underordnet - det afgørende er at der er en grad af forudsigelighed. Et forslag kunne være blot at angive, at de to TS-cirkulærer fortsat kan anvendes i alle andre interesseforbundne situationer, hvor der er behov for fastsættelse af en handelsværdi.

Punkt 4: Ejendomsvurderinger

I BAL §12a, stk. 3, nr. 1 (lovforslagets §1, nr. 10) er værdiansættelse af fast ejendom behandlet. Fast ejendom kan medregnes enten til værdien efter Ejendomsvurderingsloven (EVL) §11 eller til dagsværdien, hvis denne anvendes efter Årsregnskabsloven.

Som ejendomsvurderingsloven er i dag, kan der ikke anmodes om en ejendomsværdi, hvis der ejes ejerboliger, jf. EVL §3, stk.1, nr. 1, og man kan kun anmode om en ejendomsværdi efter EVL §11, hvis der ikke er fastsat en ejendomsværdi.

Eksempel: Et selskab ejer 10 ejerlejligheder, der vurderes som ejerboliger jf. EVL §3, stk. 1, nr. 1. Der vil ikke kunne anmodes om en ejendomsværdi jf. EVL §11. Bruger man ikke regnskabsprincippet og sætter ejendommene til dagspris, har man altså ikke nogen værdi for denne ejendomskategori. Vurderingsnormen for ejerboliger er handelsværdien jf. EVL §15.

Det foreslås derfor, at der i forslag til BAL §12a, stk. 3, nr. 1 indsættes, at man blot skal bruge ejendomsværdien fastsat efter EVL §5 (ordinærvurdering) eller efter EVL §6 (omvurdering). Ved en sådan henvisning får man herefter en standard for alle ejendomstyper.

Punkt 5: Skæring ved regnskabsår

I lovforslagets s. 37, 2. spalte er der et eksempel i første afsnit, hvor man skal overdrage kapitalandele 1. januar 2025. Her er angivet at regnskabet for 2024 skal anvendes.

Gælder dette også hvis overdragelsen f.eks. skal ske 5. december 2025, næsten et år efter skæringsdatoen for regnskabet? Sådan at man ved overdragelse på en hvilken som helst dato i 2025, skal bruge regnskabet for 2024, når selskabet har kalenderåret som regnskabsår?

Punkt 6: Udskudt skat

I forslaget til BAL §12a, stk. 3, nr. 4 behandles udskudt skat. I bemærkningerne side 38, 2. spalte er bestemmelsen behandlet nærmere. Det anføres her:

I overensstemmelse med praksis efter aktiecirkulæret vil en udskudt skatteforpligtigelse dog ikke skulle medregnes, hvis det må anses for usandsynligt, at den udskudte skatteforpligtigelse faktisk vil blive udløst, hvilket er præciseret ved henvisningen til nr. 6 [...]

Det anførte kan ikke tiltrædes. Der findes ikke praksis, der støtter det anførte. Tværtimod angiver styresignalet SKM 2022.461 SKTST det modsatte. Vi skal derfor anmode om at få redegjort for den praksis, der henvises til som værende grundlag for det pågældende udsagn.

Vi ser frem til at høre nærmere om ovenstående. Er der brug for en drøftelse, står vi også til rådighed.

Venlig hilsen

Bent Ramskov
Advokat (H) /Partner
bra@dahllaw.dk
Dir. tlf. +45 88 91 92 57

Rebekka Kjær Jacobsen
Advokat
rkj@dahllaw.dk
Dir. tlf. +45 61 91 52 64

Cecilie Thoft Rahr
Advokat
cth@dahllaw.dk
Dir. tlf. +45 61 91 51 06