


Skatteministeriet

10. marts 2025
J.nr. 2024 - 995

Til Folketinget – Skatteudvalget

Vedrørende L 123 - Forslag til lov om ændring af boafgiftsloven, akticavancebeskatningsloven og forskellige andre love (Nedsættelse af bo- og gaveafgiften og indførelse af et retskrav på en skematisk værdiansættelse ved overdragelse af erhvervsvirksomheder til et nært familiemedlem, bedre mulighed for succession ved overdragelse af ejendomsvirksomheder og lempelse af pengetankregler m.v.).

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 13 af 27. februar 2025. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Frederik Bloch Münster (KF).

Rasmus Stoklund

/ Søren Schou

Spørgsmål

Vil ministeren præcisere forståelsen af teksten i den foreslåede ABL § 34, stk. 7, (lovforslagets § 2, nr. 4), således at det klart fremgår hvilke krav der stilles til ejendomsejers reelle og formelle indflydelse i forhold til anvendelse af pengetankreglen?

Følgende fremgår af lovtæksten:

”og opgaven med indgåelsen af aftaler af væsentlig økonomisk betydning for driften af udlejningsvirksomheden vedrørende den faste ejendom ikke i overvejende grad varetages af en uafhængig fysisk eller juridisk person, der sædvanligvis indgår aftalerne eller sædvanligvis spiller den afgørende rolle ved indgåelsen af aftalerne.”

Dette gentages i vidt omfang i de specielle bemærkninger i passagen på side 50 fra ”En uafhængig tredjemand vil skulle anses (...)” til ”(...) eller væsentlige vedligeholdelsesarbejder vedrørende den faste ejendom.”

I de almindelige bemærkninger, jf. side 21 i lovforslaget, er der så vidt ses ”blødt op” på ovenstående i passagen:

”Afgørende for, om aftaleindgåelsen skal anses for i overvejende grad at blive varetaget af en ”uafhængig” fysisk eller juridisk person, vil skulle være, om den pågældende fysiske eller juridiske person agerer uafhængigt af den familieejede ejendomsudlejningsvirksomhed. Aftaleindgåelsen vil derfor ikke være varetaget af en ”uafhængig”, hvis aftalerne indgås af en eller flere ansatte i ejendomsudlejningsvirksomheden, som ikke kan agere uafhængigt af den kreds af familiemedlemmer, der ejer mere end 50 pct. af virksomheden, eller hvis aftaleindgåelsen f.eks. varetages af et selskab med samme ejerkreds som ejendomsudlejningsvirksomheden.”

Samt efterfølgende passagen fra ”Det vil efter forslaget skulle være afgørende, (...)” til ”(...) at ejervirksomheden selv træffer beslutning om lejeniveauet for de ensartede lejemål.”

Svar

Indledningsvist bemærkes, at der ikke ses at være nogen uoverensstemmelse mellem den foreslåede bestemmelses ordlyd og beskrivelsen af forslaget i henholdsvis lovforslagets almindelige og specielle bemærkninger. Den omstændighed, at de almindelige og specielle bemærkninger vedrørende den foreslåede bestemmelse om aktiv udlejning af fast ejendom ikke er identiske, er ikke udtryk for en indholdsmæssig forskel, men har alene sammenhæng med, at de almindelige og de specielle bemærkninger til et lovforslag varetager forskellige formål.

De passager i de specielle bemærkninger, som der henvises til i spørgsmålet, kan således heller ikke anses for ”blødt op” i de almindelige bemærkninger. De pågældende passager i de specielle bemærkninger svarer tværtimod indholdsmæssigt til de passager, der fremgår af de almindelige bemærkninger, side 21, 1. spalte, 1.-4. afsnit. Det bemærkes, at de passager i de almindelige bemærkninger, som spørgeren henviser til, starter side 21, 1. spalte, 5. afsnit.

I relation til den ønskede præcisering bemærkes det, at kravet om, at ”opgaven med indgåelsen af aftaler af væsentlig økonomisk betydning for driften af udlejningsvirksomheden vedrørende den faste ejendom ikke i overvejende grad varetages af en uafhængig

fysisk eller juridisk person, der sædvanligvis indgår aftalerne eller sædvanligvis spiller den afgørende rolle ved indgåelsen af aftalerne”, indebærer, at de pågældende aftaler hverken formelt eller reelt må være overladt til en uafhængig fysisk eller juridisk person.

Som det fremgår af citatet i spørgsmålet fra lovforslagets almindelige bemærkninger, vil der ikke være tale om en ”uafhængig” fysisk eller juridisk person, hvis aftalerne indgås af en eller flere ansatte i ejendomsudlejningsvirksomheden, som ikke kan agere uafhængigt af den kreds af familiemedlemmer, der ejer mere end 50 pct. af virksomheden, eller hvis aftaleindgåelsen fx varetages af et selskab med samme ejerkreds som ejendomsudlejningsvirksomheden. Det bemærkes, at dette også fremgår af lovforslagets specielle bemærkninger, side 50, 2. spalte, 5. afsnit.

De aftaler, der er af væsentlig økonomisk betydning for driften af udlejningsvirksomheden, kan ikke anses for overladt til en uafhængig fysisk eller juridisk person, blot fordi ejendomsvirksomheden tilkøber tekniske, administrative og juridiske ydelser fra en uafhængig virksomhed, så længe ejerkredsen selv træffer de centrale strategiske beslutninger vedrørende de forhold, der har væsentlig indflydelse på udlejningsvirksomhedens økonomiske drift. Det betyder fx, at når ejerkredsen selv – både formelt og reelt – træffer bestemmelse om det overordnede lejeniveau, kan opgaven med indgåelsen af de enkelte lejeaftaler overlades til en uafhængig ejendomsadministrationsvirksomhed, uden at det ændrer på, at der er tale om aktiv udlejningsvirksomhed.