



2. april 2025
J.nr. 2024 - 995

Til Folketinget – Skatteudvalget

Vedrørende L 123 - Forslag til Lov om ændring af boafgiftsloven, aktieavancebeskatningsloven 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. 19 af 1. april 2025.

Rasmus Stoklund

/ Søren Schou

Spørgsmål

Ministeren bedes kommentere henvendelsen af 1. april 2025 fra Deloitte, jf. L 123 - bilag 18.

Svar

Deloitte henviser til, at der ved L 123 foreslås ændringer i bl.a. reglerne om ophørs pension i pensionsbeskatningslovens § 15 a, således at de også finder anvendelse, når der foreligger aktiv udlejning af fast ejendom. Deloitte spørger til, hvilke overvejelser der ligger bag ikke at tilrette reglerne i ejendomsavancebeskatningslovens § 6 a tilsvarende i forhold til indførsel af mulighed for genanbringelse i udlejningsejendomme.

Kommentar

Udlejning af fast ejendom er hidtil blevet anset for passiv kapitalanbringelse i relation til anvendelsen af pengetankreglen i aktieavancebeskatningslovens § 34. Bortforpagtning af fast ejendom, som efter ejendomsvurderingsloven anses for landbrugs- eller skovejendom, anses i denne forbindelse ikke som passiv kapitalanbringelse.

Ved L 123 foreslås det, at aktiv udlejningsvirksomhed med fast ejendom skal ligestilles med andre erhvervsvirksomheder i relation til generationsskifte i familieejede virksomheder, så der bliver adgang til overdragelse med skattemæssig succession og nedsat bo- og gaveafgift, når betingelserne herfor i øvrigt er opfyldt.

Det foreslås endvidere, at aktiv udlejningsvirksomhed med fast ejendom fremover skattemæssigt skal behandles på samme måde som andre aktive erhvervsvirksomheder i en række tilfælde, hvor anvendelsen af gunstige skattemæssige ordninger ikke gælder for virksomhed med udlejning af fast ejendom, fordi en sådan udlejningsvirksomhed betragtes som passiv kapitalanbringelse. Dette er baggrunden for bl.a. forslaget om ændring af pensionsbeskatningslovens § 15 a.

Genanbringelsesreglerne i ejendomsavancebeskatningslovens § 6 a omfatter ikke genanbringelse af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, der har været anvendt til udlejning, eller anskaffelse af fast ejendom, der påtænkes anvendt til udlejning. Undtagelsen gælder, uanset hvilken type udlejning der er tale om. Genanbringelsesreglerne omfatter således heller ikke landbrugs- eller skovejendom, der bortforpagtes, selv om bortforpagtning af landbrugs- eller skovejendom generelt ikke anses for passiv kapitalanbringelse.

Det har på den baggrund været vurderingen, at der ikke er grundlag for at ændre ejendomsavancebeskatningslovens § 6 a.

I øvrigt bemærkes, at det er et krav for, at der foreligger aktiv udlejningsvirksomhed, at den faste ejendom har været genstand for aktiv udlejning i mindst 1 år på det tidspunkt, hvor vurderingen foretages. Betingelsen kan således ikke være opfyldt i relation til den ejendom, hvori fortjenesten genanbringes.