



Faktaark

Løbende beskatning af selskabers ejendomsavancer

Løbende beskatning af værdistigninger på selskabers ejendomme efter et lagerprincip skal sikre en effektiv beskatning af selskabers ejendomsavancer, svarende til den måde pensionselskaber beskattes i dag. Det vil sige, at værdistigning eller -fald på ejendommen skal opgøres årligt, og beskatningen vil indtræffe løbende. Skatten indføres med fremadrettet virkning fra 2023.

I dag beskattes selskaber først, når en gevinst realiseres ved salg af en ejendom. Selskaber kan dermed undgå beskatningen af ejendomsavancer ved at placere ejendommen i et datterselskab og sælge datterselskabet i stedet for selve ejendommen, idet gevinster på datterselskabsaktier er skattefrie. Reglerne er bl.a. blevet udnyttet af udenlandske kapitalfonde, der investerer i danske udlejningsejendomme.

Lagerbeskatningen skal gælde for selskaber mv., der omfattes af den almindelige selskabsbeskatning på 22 pct. af indkomsten. Lagerbeskatningen skal derimod ikke gælde for personligt drevne virksomheder. Den nærmere udformning af lagerbeskatningen vil skulle endeligt fastlægges i forbindelse med det lovforberedende arbejde. Ejendomme, som selskabet i overvejende grad anvender i egen drift, undtages dog fra lagerbeskatningen. Det gælder fx ejendomme, der af selskabet selv eller et koncernselskab anvendes til administration, lager, produktion mv.

For at mindske de administrative byrder forbundet med forslaget for både selskaberne og skatteforvaltningen indføres desuden en beløbsgrænse på 100 mio. kr., så koncerner med mindre ejendomsporteføljer undtages.

Det skønnes med betydelig usikkerhed, at der vil kunne tilvejebringes et finansieringsbidrag på 850 mio. kr. årligt efter tilbageløb og adfærd, jf. *tabel 1*.

Tabel 1. Provenumæssige konsekvenser ved beskatning af selskabers ejendomsavancer

	2021	2022	2023	2024	2025	Varigt
Mio. kr. (2020-niveau)						
Umiddelbart merprovenu	-	-	1.150	1.150	1.150	1.150
Merprovenu efter tilbageløb	-	-	970	970	970	970
Merprovenu efter tilbageløb og adfærd	-	-	850	850	850	850

Kilde: Skatteministeriet.

Efter gældende regler er der et incitament til at investere i ejendommene frem for andre investeringer, fordi avancer fra ejendomme i praksis er lavere beskattet end øvrige avancer. Indførelse af lagerbeskatning af selskabers ejendomsavancer vil betyde, at de omfattede ejendomme beskattes svarende til andre investeringer. På denne baggrund vurderes ændringen at indebære en samfundsøkonomisk gevinst.