Nye muligheder for at udskyde beskatning ved salg af erhvervsejendomme

21. maj 2019

Lovforslaget udspringer af et ønske om at forbedre vilkårene for landbruget, og modellen er ges for en bredere

Regeringen og Dansk Folkeparti har stillet forslag om en pantebrevsmodel, hvor sælgeren af en erhvervsejendom kan udskyde beskatningen af ejendomsavancen med op til 10% af salgssummen.

Skatten af ejendomsavancen kommer derefter først til beskatning, i takt med at sælgerpantebrevet afdrages, eller ejendommen overdrages igen.

De nuværende regler
Efter de gældende regler kommer hele ejendomsavancen til beskatning i afståelsesåret. Dette uanset om ejendommen sælges kontant, eller om sælgeren vælger at udstede et sælgerpantebrev.

Sælger af en erhvervsejendom har i dag mulighed for at udskyde beskatningen ved at genanbringe avancen i en anden ejendom. Avancen vil dermed nedsætte anskaffelsessummen for denne ejendom og dermed blive udskudt, indtil denne ejendom sælges.

Udstedes der et sælgerpantebrev, skal det værdiansættes til handelsværdien ved opgørelse af

ejendomsavancen. Sættes pantebreve f.eks. til kurs 80%, indgår alene 80% af værdien i afståelsessummen og dermed opgørelsen af ejendomsavancen.

Sælger slipper dog ikke for beskatning af kursnedslaget på 20%. Baggrunden er, at kursnedslaget kommer til beskatning som en kursgevinst, i takt med at sælgerpantebrevet afdrages.

For sælgere, der anvender virksomhedsskatteordningen, kan det være problematisk at udstede et sælgerpantebrev. Baggrunden er, at SKAT i flere sager ikke har accepteret, at pantebrevet er et erhvervsmæssigt aktiv. Konsekvensen af dette er, at pantebrevet tvangshæves ud af virksomhedsordningen, hvorved beløbet kommer til beskatning som en del af overskuddet.

Med lovforslaget er der med pantebrevsmodellen lagt op til, at en række af ovenstående udfordringer fjernes.

Pantebrevsmodellen
Modellen vil give sælgeren af en erhvervsejendom mulighed for at udskyde ejendomsavancen, når der udstedes et sælgerpantebrev.

Forslaget indebærer, at sælger kan genanbringe dele eller hele ejendomsavancen i sælgerpantebrevet, hvorefter ejendomsavancen først kommer til beskatning, i takt med at pantebrevet afdrages eller indfries.

Der kan maksimalt udskydes ejendomsavance på op til 10% af salgssummen for ejendommen, og avancen skal kunne holde sig inden for pantebrevets kursværdi. Tilsvarende kan pantebrevet maksimalt løbe over 10 år.

Med lovforslaget åbnes der tilsvarende mulighed for, at pantebrevet kan placeres i virksomhedsordningen.

Reglerne for at genanbringe ejendomsavancer i sælgerpantebreve vil i hovedtræk gælde for de samme erhvervsejendomme, hvor der efter gældende regler kan ske genanbringelse.

Reglerne indebærer dog, at den udskudte avance på sælgerpantebrevet kommer til beskatning, hvis den solgte ejendom videreoverdrages, eller ejendommen ikke længere anvendes erhvervsmæssigt.

Tilsvarende kommer ejendomsavancen til beskatning, hvis pantebrevet overdrages.

Udsteder af sælgerpantebrevet bør derfor sikre sig, at pantebrevet forfalder, hvis ejendommen videreoverdrages eller ikke længere anvendes erhvervsmæssigt.

Som det er gældende for en lang række af de særregler, vi har inden for skatteområdet, udspringer lovforslaget oprindeligt af et ønske om at forbedre vilkårene for landbruget. Modellen er således skræddersyet til overdragelse af landbrugsejendomme, men vil kunne bruges for en bredere kreds af erhvervsejendomme.

Om lovforslaget overlever efter det kommende valg, må tiden vise…

Poul Erik Nielsen
Partner, statsaut. revisor
21 69 08 21 · pen@roesgaard.dk