Beskatning af ejendomme kan skabe væsentlig usikkerhed og omkostninger

2. september 2020

I regeringens oplæg "Ny ret til tidlig pension" er der lagt op til, at en væsentlig del af regningen skal betales af selskaberne via en løbende ejendomsbeskatning. Det fremgår, at selskaberne årligt skal opgøre værdistigninger eller -fald på ejendomme, hvorefter der sker løbende beskatning. Selvom [illegible] vil skabe

Hvem omfattes af den nye ejendomsbeskatning?

Det gør selskaber generelt, uanset om ejendommene udlejes til private eller erhverv, eller selskaberne selv anvender ejendommene.

Beskatningen af ejendomsværdien sker efter lagerprincippet

Lagerprincippet betyder, at selskaberne årligt skal opgøre værdien af ejendommene, hvorefter værdistigningerne løbende beskattes. Vurderes en udlejningsejendom til 20 mio. kr. i år nul, og værdien stiger med 1 mio. kr. til 21 mio. kr. året efter, skal der betales 220 t.kr. i skat. Dette i modsætning til i dag, hvor beskatningen på 22% af værdistigninger først sker, når ejendommene afstås.

Selskaberne vil kunne se frem til en hårdere beskatning, der for ejendomsselskaber kan give væsentlige udfordringer. Det kan være en stor belastning for ejendomsselskaber, at de skal ud og finde finansiering til skatten af værdistigninger. Det er næppe sandsynligt, at merudgiften kan overvæltes på lejen, og priserne kan derfor komme under pres.

Vurdering af ejendomme i praksis

Vurdering af udlejningsejendomme er i praksis kompleks, og værdien kan svinge meget afhængig af en lang række forhold, herunder lejekontrakter og beliggenhed. Hertil kommer, at beskatningen også rammer de ejendomme, som selskaberne selv benytter. Hvordan et selskab objektivt skal opgøre den årlige værdi af f.eks. en 40-årig gammel produktionsbygning, kan forekomme som en umulig opgave.

Derimod er der ikke lagt op til, at de offentlige vurderinger kan bruges. Dette skyldes, at en stor del af landets erhvervsejendomme ikke er vurderet, og måske har man også skelet til, at systemet har haft betydelige problemer.

En ting er dog sikker – det bliver selskabernes ansvar at opgøre de årlige vurderinger.

Ved indførelse af denne type beskatning må det forventes, at der skal fastsættes indgangsværdier, så det kun er den årlige værdistigning, der beskattes i år et. Dette kan betyde, at selskaberne vil forsøge at komme igennem med høje indgangsværdier.

Pest eller kolera

Her skal man blot være opmærksom på, at dette kan få væsentlige konsekvenser for kommende generationsskifter, hvor høje ejendomsværdier kan give større udfordringer og højere beskatning hos aktionærerne.

Dette gælder ikke mindst inden for ejendomsselskaber, der i forvejen er begrænset af reglerne omkring "pengetanksreglen".

Man kan få den tanke, at en løbende beskatning af selskabernes værdistigninger på ejendomme ikke er gennemførlig i praksis. Modsat er pensionsselskabernes ejendomme i dag underlagt lagerbeskatning.

Danske pensionskasser og selskaber generelt er dog to ulige størrelser, og det danske erhvervsliv kan derfor se frem til ikke ubetydelige omkostninger og administrativt bøvl. Hertil kommer en forøget skat – så lovforslaget afventes med samme spænding som et tandlægebesøg.

Skrevet af:

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