

Udskriftsdato: 15. december 2025

2019/1 LSF 36 (Gældende)

Forslag til Lov om ændring af lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom og virksomhedsskatteloven (Indførelse af en sælgerpantebrevsmodel)

Ministerium: Folketinget

Forslag

til

Lov om ændring af lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom og virksomhedsskatteloven

(Indførelse af en sælgerpantebrevsmodel)

§ 1

I lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, jf. lovbekendtgørelse nr. 132 af 25. januar 2019, foretages følgende ændring:

1. Efter § 6 C indsættes:

»§ 6 D. Afstår den skattepligtige en ejendom, der er omfattet af lovens regler, bortset fra ejendomme, der er omfattet af § 8, og indgår der i afståelsesvederlaget en fordring mod erhververen med pant i den overdragne ejendom (sælgerpantebrev), kan den skattepligtige vælge at medregne fortjeneste efter § 6 med lige store beløb ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst i de indtil 10 nærmest efterfølgende indkomstår. 1. pkt. gælder dog ikke, hvor der er en forbindelse som omhandlet i ligningslovens § 2 mellem parterne i overdragelsen.

Stk. 2. Den del af fortjenesten, der vælges beskattet efter stk. 1, kan ikke overstige 10 pct. af den kontantomregnede afståelsessum for ejendommen. Sælgerpantebrevet skal udstedes med en kontant værdi på det beløb, der vælges beskattet efter stk. 1. Sælgerpantebrevets løbetid skal svare til den periode, som beskatningen efter stk. 1 vælges fordelt over, og afdrag på hovedstolen må ikke forfalde hurtigere end med lige store årlige beløb.

Stk. 3. Uanset stk. 1 skal en eventuel resterende udskudt fortjeneste medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst i følgende tilfælde:

- 1) Ved hel eller delvis afståelse af ejendommen eller ved ændret anvendelse af ejendommen, hvorved den helt eller delvis ikke anvendes erhvervsmæssigt, jf. dog stk. 4. Beløbet opgøres som den andel af den resterende fortjeneste, der forholdsmæssigt svarer til forholdet mellem handelsværdien af den del af ejendommen, der er afstået eller ikke længere anvendes erhvervsmæssigt, og hele ejendommens handelsværdi umiddelbart før henholdsvis overdragelsen og den ændrede anvendelse.
- 2) Ved hel eller delvis afståelse eller indfrielse af sælgerpantebrevet, jf. dog stk. 4. Beløbet opgøres som den andel af den resterende fortjeneste, der svarer til den forholdsmæssige del af restgælden, der er afstået, eller den forholdsmæssige del af restgælden, der er indfriet.
- 3) Ved sælgerens død, jf. dog stk. 4.
- 4) Ved ophør af sælgerens skattepligt, jf. kildeskattelovens § 10 eller selskabsskattelovens § 5, stk. 7. Den skattepligtige kan få henstand med betaling af skatten efter reglerne i stk. 10-14.

Stk. 4. Stk. 3, nr. 1 og 2, finder ikke anvendelse i tilfælde, hvor ejendommen eller sælgerpantebrevet overdrages til en ægtefælle, når overdragelsen sker med succession efter kildeskattelovens § 26 B eller overdragelsen sker med succession som led i bodeling ved separation og skilsmisse. Stk. 3, nr. 1-3, finder ikke anvendelse, når en efterlevende ægtefælle overtager ejendommen eller sælgerpantebrevet ved hendsiden i uskiftet bo eller ægtefællen får udloddet ejendommen eller sælgerpantebrevet med succession efter dødsboskattelovens § 36, jf. § 29.

Stk. 5. Beskatning efter stk. 1 kan alene vælges for fortjeneste, der vedrører den del af den afståede ejendom, som blev anvendt erhvervsmæssigt i overdragerens eller dennes samlevende ægtefælles erhvervsvirksomhed, og som anvendes erhvervsmæssigt i erhververens eller dennes samlevende ægtefælles erhvervsvirksomhed i den periode, som beskatningen af den udskudte fortjeneste er valgt fordelt over. Udlejning af fast ejendom anses ikke for erhvervsvirksomhed som nævnt i 1. pkt., jf. dog stk. 6. Endvidere anses den del af den afståede ejendom, som udgør boligdel, ikke for anvendt erhvervsmæssigt.

Stk. 6. Udlejning af fast ejendom til et selskab, hvori ejeren af den faste ejendom eller dennes ægtefælle direkte eller indirekte har bestemmende indflydelse, anses for erhvervsmæssig virksomhed, når den bestemmende indflydelse i selskabet samtidig overdrages til erhververen af ejendommen. Det er en betingelse, at selskabet anvender ejendommen erhvervsmæssigt, jf. stk. 5. Ved bestemmende indflydelse forstås ejerskab eller rådighed over stemmerettigheder, således at der direkte eller indirekte ejes mere end 50 pct. af aktiekapitalen eller rådes over mere end 50 pct. af stemmerne.

Stk. 7. Den skattepligtige skal senest ved rettidig afgivelse af oplysninger, jf. skattekontrollovens § 2, for det indkomstår, hvori ejendommen er afstået, oplyse told- og skatteforvaltningen om valget af beskatning efter stk. 1. Meddelelsen skal være vedlagt en kopi af det modtagne sælgerpantebrev og oplysning om den skattepligtige fortjeneste, jf. § 6. Meddelelsen skal endvidere indeholde oplysning om den fortjeneste, der vælges medregnet i efterfølgende indkomstår, det årlige beløb og antallet af år, fortjenesten vælges medregnet over. Hvis told- og skatteforvaltningen ændrer ansættelse vedrørende afståelse af fast ejendom, kan den skattepligtige begære reglen i stk. 1 anvendt, dog senest 3 måneder efter at meddelelsen om ansættelsesændringen er modtaget.

Stk. 8. Er ejeren på tidspunktet for afståelsen af ejendommen skattepligtig til Danmark efter kildeskatte-lovens § 2, stk. 1, nr. 5, eller selskabsskatte-lovens § 2, stk. 1, litra b, og har denne hjemsted i et land, der ikke er omfattet af overenskomst af 7. december 1989 mellem de nordiske lande om bistand i skattesager eller Rådets direktiv om gensidig bistand ved inddrivelse af fordringer i forbindelse med skatter, afgifter og andre foranstaltninger, er anvendelsen af stk. 1 betinget af, at der over for told- og skatteforvaltningen stilles betryggende sikkerhed for den udskudte beskatning efter stk. 1. Sikkerheden skal stå i passende forhold til skatten af den udskudte fortjeneste og kan stilles i form af aktier, obligationer, der er optaget til handel på et reguleret marked, bankgaranti eller anden betryggende sikkerhed. Har ejeren hjemsted i et land, der er omfattet af overenskomsten eller direktivet nævnt i 1. pkt., og flytter ejeren efterfølgende til et land, der ikke er omfattet af nævnte overenskomst eller direktiv, skal den resterende udskudte fortjeneste medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst, medmindre der stilles betryggende sikkerhed, jf. 2. pkt. Har ejeren hjemsted i et land, der ikke er omfattet af overenskomsten eller direktivet nævnt i 1. pkt., og flytter ejeren efterfølgende til et land, der er omfattet af nævnte overenskomst eller direktiv, frigives den stillede sikkerhed efter anmodning.

Stk. 9. Anvendelse af reglerne i stk. 1 er betinget af, at den faste ejendom ikke er beliggende i en fremmed stat, på Færøerne eller i Grønland. Hvis ejeren på afståelsestidspunktet er skattepligtig til Danmark efter kildeskatte-lovens § 1, selskabsskatte-lovens § 1 eller fondsbeskatningslovens § 1 uden at være hjemmehørende i en fremmed stat, på Færøerne eller i Grønland i henhold til bestemmelserne i en dobbeltbeskatningsoverenskomst, kan reglerne i stk. 1 dog anvendes, når den faste ejendom er beliggende i en stat, der er medlem af EU/EØS, på Færøerne eller i Grønland. Det er en betingelse, at den fremmede stat, Færøerne eller Grønland udveksler oplysninger med de danske myndigheder efter en dobbeltbeskatningsoverenskomst, en anden international overenskomst eller konvention eller en administrativt indgået aftale om bistand i skattesager.

Stk. 10. Den skattepligtige kan få henstand med betaling af skatten af fortjeneste, der følger af beskatningen efter stk. 3, nr. 4, når den skattepligtige er skattemæssigt hjemmehørende i et land, der er medlem af EU/EØS, Færøerne eller Grønland, når den fremmede stat, Færøerne eller Grønland udveksler oplys-

ninger med de danske myndigheder efter en dobbeltbeskatningsoverenskomst, en anden international overenskomst eller konvention eller en administrativt indgået aftale om bistand i skattesager.

Stk. 11. Ved henstand efter stk. 10 etableres en henstandssaldo, der udgøres af den beregnede skat af den udskudte fortjeneste efter stk. 3, nr. 4.

Stk. 12. For personer afdrages henstandsbeløbet i de resterende år af den periode, som beskatningen er valgt fordelt over. Afdraget opgøres som skatteværdien af den fortjeneste, som skulle have været medregnet i det pågældende indkomstår. Skatteværdien beregnes efter reglerne for skattepligtige med fast driftssted i Danmark. Den resterende henstandssaldo forfalder dog helt eller delvis til betaling senest i de tilfælde, der er omfattet af stk. 3, nr. 1-3. Reglerne i kildeskattelovens § 73 B, stk. 7 og 8, finder tilsvarende anvendelse med hensyn til fristen for betaling af afdrag og forrentning af henstandssaldoen.

Stk. 13. For selskaber m.v. afdrages henstandsbeløbet over de første 5 indkomstår efter skattepligtsophøret med en femtedel af det henstandsbeløb, der udgjorde henstandssaldoen ved henstandssaldoens etablering. Den resterende henstandssaldo forfalder helt eller delvis til betaling senest i de tilfælde, der er omfattet af stk. 3, nr. 1-3. Reglerne i selskabsskattelovens § 26, stk. 6 og 7, finder tilsvarende anvendelse med hensyn til fristen for betaling af afdrag og forrentning af henstandssaldoen.

Stk. 14. Henstand er betinget af, at der gives oplysninger efter skattekontrollovens § 2 for hvert år, hvor der er en positiv henstandssaldo. Samtidig med afgivelsen af disse oplysninger skal der gives oplysninger om de forhold i stk. 3, nr. 1-3, der medfører forfald af henstandsbeløbet, og oplysning om, i hvilket land sælgeren er skattemæssigt hjemmehørende ultimo indkomståret. Afgives oplysningerne efter skattekontrollovens § 2 ikke rettidigt, bortfalder henstanden, og det beløb, der står på henstandssaldoen, forfalder til betaling. Told- og skatteforvaltningen kan se bort fra overskridelse af oplysningsfristen.«

§ 2

I virksomhedsskatteloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1114 af 18. september 2013, som ændret senest ved § 10 i lov nr. 84 af 30. januar 2019, foretages følgende ændring:

1. I § 1, stk. 2, 2. pkt., indsættes efter »aktieavancebeskatningsloven,«: »fordringer omfattet af lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendoms § 6 D, stk. 1,«.

§ 3

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. januar 2020.

Stk. 2. § 1, nr. 1, har virkning for afståelse af fast ejendom, der sker den 1. januar 2020 eller senere.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Indledning

Lovforslaget er en delvis genfremsættelse af lovforslag nr. L 225 (folketingsåret 2018-19, 1. samling), der blev fremsat af den tidligere regering (Venstre, Liberal Alliance og Konservative Folkeparti) den 10. april 2019. Lovforslaget var til 1. behandling den 23. april 2019, jf. www.folketingstidende.dk, tillæg F, spalte 27, kl. 15.31, men bortfaldt ved afholdelse af folketingsvalget den 5. juni 2019.

Lovforslaget udmønter den del af aftalen om finansloven for 2019, som den tidligere VLAK-regering og Dansk Folkeparti indgik den 30. november 2018, der omhandler indførelse af en pantebrevsmodel. Forslaget skal bidrage til at lette købers mulighed for at rejse den fornødne finansiering og dermed styrke mulighederne for generationsskifte.

1.1. Lovforslagets formål og baggrund

Forslaget om indførelse af en pantebrevsmodel udmønter en del af aftalen om finansloven for 2019 indgået af den tidligere VLAK-regering med Dansk Folkeparti, hvorefter der for at skabe bedre muligheder for generationsskifte for unge landmænd skal indføres en pantebrevsmodel ved salg af bl.a. landbrug, hvor op til 10 pct. af købesummen kan genanbringes i den solgte erhvervsejendom.

Den foreslåede sælgerpantebrevsmodel vil give sælgeren af en erhvervsejendom adgang til at udskyde beskatningen af hele eller en del af ejendomsavancen (op til 10 pct. af afståelsessummen), når der i forbindelse med handlen udstedes et sælgerpantebrev. Skatten vil dermed først skulle betales over en periode på op til 10 år efter afståelsen i stedet for – som efter de almindelige regler – ved afståelse af ejendommen.

2. Lovforslagets indhold

2.1. Indførelse af en sælgerpantebrevsmodel

2.1.1. Gældende ret

Efter de gældende regler i ejendomsavancebeskatningsloven beskattes en sælger, der afstår en erhvervsejendom, af hele den eventuelle ejendomsavance, som afståelsen medfører, i afståelsesåret.

Beskatningen af avancen sker i afståelsesåret, uanset om køberen betaler købesummen kontant eller købesummen afdrages over en årrække, ved at køberen udsteder en fordring til sælgeren (sælgerpantebrev) i forbindelse med købet.

Ejendomsavance medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst. Ved opgørelsen af ejendomsavancen sker der en værdiansættelse af sælgerpantebrevet til kursværdi svarende til handelsværdien. Er sælgerpantebrevet i den forbindelse kursansat til f.eks. kurs 80, er der således givet et kursnedslag på 20 pct. Dette kursnedslag beskattes efter reglerne i kursgevinstloven, når gevinsten realiseres, i takt med at sælgerpantebrevet afdrages. Ligeledes sælgeren tab på pantebrevet, f.eks. ved køberens konkurs, kan tabet fratrækkes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst.

Ved salg af erhvervsejendomme vil sælgeren under visse betingelser have mulighed for at udskyde beskatningen af ejendomsavancen ved at genanbringe avancen i en anden ejendom. Dette sker, ved at anskaffelsessummen for den erhvervede ejendom nedsættes med avancen på den solgte ejendom, hvorved avancebeskatningen udskydes, indtil den nye ejendom sælges.

At sælgeren modtager en del af afståelsesvederlaget i form af et sælgerpantebrev, kan være forbundet med yderligere skattemæssige konsekvenser, hvis sælgeren anvender virksomhedsordningen.

Virksomhedsordningen kan anvendes af personer, der driver virksomhed i personligt regi, og i skattemæssig henseende er ordningen derfor et alternativ til at drive virksomhed i et kapitalselskab, f.eks. et aktieselskab. Med virksomhedsordningen opnår selvstændigt erhvervsdrivende bl.a. fuld fradragsværdi for erhvervsmæssige renteudgifter og mulighed for at udjævne svingende indkomster.

Anvender sælgeren virksomhedsordningen på tidspunktet for stiftelsen af et sælgerpantebrev, da indgår sælgerpantebrevet automatisk heri, idet den skattepligtige avance realiseres i ordningen. Det vil sige, at sælgerpantebrevet bliver et aktiv i virksomhedsordningen.

Som hovedregel er det kun erhvervsmæssige aktiver, der kan indgå i virksomhedsordningen, mens private aktiver ikke kan indgå i ordningen. Et sælgerpantebrev kan anses for erhvervsmæssigt i relation til virksomhedsordningen efter en konkret vurdering. Er sælgerpantebrevet imidlertid båret af private interesser, anses det for ydet af sælgeren uden for virksomhedsordningen. Det betyder, at sælgerpantebrevet anses for hævet ud af virksomhedsordningen med eventuel beskatning til følge efter virksomhedsskattelovens regler.

2.1.2. Lovforslaget

Det foreslås at indføre en sælgerpantebrevsmodel, jf. lovforslagets § 1, nr. 1, hvorefter sælgeren af en erhvervsejendom kan vælge at udskyde beskatningen af hele eller en del af ejendomsavancen med op til 10 pct. af afståelsessummen, når der i forbindelse med handelen udstedes et sælgerpantebrev.

Forslaget indebærer, at sælger kan genanbringe hele eller en del af ejendomsavancen i et sælgerpantebrev, hvorved en avance på op til 10 pct. af afståelsessummen kan fordeles til beskatning i de efterfølgende op til 10 år fra afståelsen. Herved kan der udformes pantebrevsvilkår, således at skatten først vil skulle betales, i takt med at pantebrevet afdrages, i stedet for – som efter de almindelige regler – ved salget af ejendommen.

Det foreslås, at pantebrevet skal udstedes med en kursværdi, der svarer til den ejendomsavance, der vælges udskudt, og at sælgerpantebrevet skal have en løbetid, der svarer til den periode, som beskatningen vælges fordelt over.

Endvidere foreslås det, at pantebrevsmodellen i hovedtræk udformes, så den gælder for de samme ejendomme, som er omfattet af de gældende genanbringelsesregler i ejendomsavancebeskatningslovens § 6 A, der indebærer, at avancebeskatningen udskydes, indtil den nye ejendom sælges. Reglerne er dog tilpasset den omstændighed, at sælgeren ikke som ved de gældende regler genanbringer avancen i en anden ejendom end den solgte.

Der skal således være tale om overdragelse af en erhvervsejendom, og ved en blandet benyttet ejendom kan de foreslåede regler kun anvendes på avancen vedrørende den del af ejendommen, der anvendes erhvervsmæssigt i ejerens eller den samlevende ægtefælles erhvervsvirksomhed.

Den del af ejendommen, som sælgeren eller dennes ægtefælle anvendte erhvervsmæssigt, skal også anvendes erhvervsmæssigt i køberens eller dennes samlevende ægtefælles erhvervsvirksomhed, og der kan kun ske genanbringelse i den del af afståelsessummen, som vedrører den del af ejendommen, som køberen benytter erhvervsmæssigt.

Ved køberens videresalg af ejendommen, inden den udskudte ejendomsavance er beskattet, foreslås det, at den resterende avance skal medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst. Det samme gælder, hvis sælgeren overdrager sælgerpantebrevet. Ved en delvis overdragelse af ejendommen eller sælgerpantebrevet udløses en forholdsmæssig beskatning. Tilsvarende gælder ifølge forslaget, hvis ejendommen i udskydelsesperioden helt eller delvis ikke længere anvendes erhvervsmæssigt.

Reglerne vil kunne benyttes af både personligt ejede virksomheder og selskaber m.v.

Fremrykning af beskatningen skal dog ifølge forslaget ikke ske, når ejeren af sælgerpantebrevet (sælgeren af ejendommen) eller køberen af ejendommen overdrager sælgerpantebrevet eller ejendommen til en

samlevende ægtefælle med succession efter kildeskatteovens § 26 B eller overdragelsen sker som led i bodeling i forbindelse med separation og skilsmisse. Disse undtagelser fremgår af forslaget til § 6 D, stk. 4, 1. pkt.

Endvidere skal fremrykning af beskatningen heller ikke ske, hvis ejeren af sælgerpantebrevet (sælgeren af ejendommen) eller køberen af ejendommen afgår ved døden, når en efterlevende ægtefælle overtager ejendommen eller sælgerpantebrevet ved hensiddende i uskiftet bo eller ægtefællen får udloddet ejendommen eller sælgerpantebrevet med succession efter dødsboskatteovens § 36, jf. § 29.

De gældende regler om genanbringelse gælder også under visse betingelser ejendomme i udlandet, når det pågældende land er medlem af EU eller EØS. De foreslåede regler vil også kunne anvendes ved salg af ejendomme i disse lande.

Ejere, der er begrænset skattepligtige af avance ved afståelse af fast ejendom her i landet, er omfattet af de gældende regler om genanbringelse af ejendomsavancen i andre ejendomme. Begrænset skattepligtige foreslås ligeledes at kunne anvende de foreslåede regler, hvis ejeren har hjemsted i et land, der er medlem af EU eller EØS. I modsat fald skal anvendelsen af reglerne være betinget af, at der stilles sikkerhed for skatten.

Ophører sælgerens (dvs. ejeren af sælgerpantebrevet) skattepligt ved fraflytning til udlandet, og har denne anvendt de foreslåede regler ved salg af en erhvervsejendom før fraflytningen, skal den udskudte avance indtægtsføres i fraflytningsåret med ret til henstand, hvis fraflytningen sker til et land, der er medlem af EU eller EØS.

Det foreslås endvidere, at virksomhedsskatteovens regler om virksomhedsordningen ændres, således at sælgerpantebreve, der omfattes af den foreslåede pantebrevsmodel, ikke udløser beskatning efter dette regelsæt.

Det vil sige, at disse sælgerpantebreve kan indgå i virksomhedsordningen, uanset at de sædvanlige betingelser herfor ikke er opfyldt. Herved sikres det, at pantebrevsmodellen også kan anvendes ved overdragelse af fast ejendom til f.eks. nærtstående, når virksomhedsordningen bruges.

3. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige

Der henvises i det hele til de økonomiske beregninger og implementeringsomkostninger for det offentlige, som blev lagt til grund for lovforslag nr. L 225 (folketingsåret 2018-19, 1. samling).

I det oprindelige lovforslag blev det således vurderet, at forslaget om at indføre en sælgerpantebrevsmodel medfører et umiddelbart mindreprovenu på 25 mio. kr. årligt opgjort i varig virkning. Opgjort efter tilbageløb og adfærd skønnes mindreprovenuet at udgøre ca. 15 mio. kr. årligt opgjort i varig virkning. Da modellen medfører en skatteudskydelse, vil mindreprovenuet være noget større i de første år.

Det er i provenuvurderingen lagt til grund, at den foreslåede sælgerpantebrevsmodel primært vil finde anvendelse i forbindelse med handel med større landbrug, mens ordningen kun skønnes at ville finde anvendelse relativt sjældent i forhold til mindre landbrug og andre typer af erhvervsejendomme. Samlet set lægges det til grund, at ejendomme med en samlet købesum på ca. 4 mia. kr. årligt vil blive overdraget med anvendelse af modellen. De samlede avancer antages beregningsteknisk at udgøre ca. 50 pct., og at modellen samlet set vil indebære, at avancebeskatning for ca. 1 mia. kr. årligt vil blive udskudt i op til 10 år.

For så vidt angår de provenumæssige konsekvenser ved indførelse af en sælgerpantebrevsmodel, henvises til tabel 1 i lovforslag nr. L 225 (folketingsåret 2018-19, 1. samling).

Forslaget indebærer en skatteudgift svarende til den umiddelbare provenuvirkning. Forslaget har ikke provenumæssige konsekvenser for kommunerne.

På baggrund af det forholdsvis begrænsede antal ejendomsoverdragelser, som sælgerpantebrevsmodel-

len forventes anvendt på, vurderes lovforslaget ikke at have implementeringsmæssige konsekvenser for det offentlige af betydning. Bliver ordningen anvendt i større omfang end forudsat, kan det blive aktuelt at vurdere, om det medfører behov for en it-understøttet administration af sælgerpantebrevsmodellen.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.

Der henvises i det hele til de oplysninger, der blev lagt til grund for lovforslag nr. L 225 (folketingsåret 2018-19, 1. samling). Erhvervsstyrelsens Team Effektiv Regulering (TER) vurderer, at lovforslaget samlet set medfører administrative konsekvenser under 4 mio. kr. årligt. De bliver derfor ikke kvantificeret yderligere. De økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet ved de enkelte dele af lovforslaget er beskrevet nedenfor.

4.1. Indførelse af en sælgerpantebrevsmodel

Der henvises i det hele til de oplysninger, der blev lagt til grund for lovforslag nr. L 225 (folketingsåret 2018-19, 1. samling). Med indførelsen af en sælgerpantebrevsmodel får sælger af erhvervsejendomme, herunder landbrug, et skattemæssigt incitament til at geninvestere en del af den opnåede ejendomsavance i et sælgerpantebrev i ejendommen. Herved bliver det lettere for køberen at rejse den nødvendige finansiering til overtagelse af ejendommen, hvilket vil lette muligheden for ejerskifte af bl.a. landbrugsvirksomhed.

5. Administrative konsekvenser for borgerne

Der henvises i det hele til de oplysninger, der blev lagt til grund for lovforslag nr. L 225 (folketingsåret 2018-19, 1. samling). Lovforslaget vurderes ikke at have administrative konsekvenser for borgerne.

6. Miljømæssige konsekvenser

Der henvises i det hele til de oplysninger, der blev lagt til grund for lovforslag nr. L 225 (folketingsåret 2018-19, 1. samling). Lovforslaget skønnes ikke at have miljømæssige konsekvenser.

7. Forholdet til EU-retten

Der henvises i det hele til de oplysninger, der blev lagt til grund for lovforslag nr. L 225 (folketingsåret 2018-19, 1. samling). Lovforslaget indeholder ingen EU-retlige aspekter.

8. Hørte myndigheder og organisationer m.v.

Et udkast til det oprindelige lovforslag (lovforslag nr. L 225, folketingsåret 2018-19, 1. samling) har i perioden fra den 20. februar til den 20. marts 2019 været sendt i høring. Lovforslaget har ikke været i høring i forbindelse med genfremsættelsen.

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Efter de gældende regler i ejendomsavancebeskatningsloven beskattes en sælger, der afstår en erhvervsejendom, af hele den eventuelle fortjeneste, som afståelsen medfører, i afståelsesåret.

Beskatningen af fortjenesten sker i afståelsesåret, uanset om køberen betaler købesummen kontant eller købesummen afdrages over en årrække, ved at køberen udsteder en fordring til sælgeren (sælgerpantebrev) i forbindelse med købet.

Der foreslås, jf. forslaget til ejendomsavancebeskatningslovens § 6 D, indført en sælgerpantebrevsmodel.

del, hvorefter sælgeren af en erhvervsejendom kan vælge at udskyde beskattningen af hele eller en del af ejendomsavancen, når der i forbindelse med handelen udstedes et sælgerpantebrev.

I stk. 1, 1. pkt., foreslås det, at afstår den skattepligtige en ejendom, der er omfattet af lovens regler, bortset fra ejendomme, der er omfattet af § 8, og indgår der i afståelsesvederlaget en fordring mod erhververen med pant i den overdragne ejendom (sælgerpantebrev), kan den skattepligtige vælge at medregne fortjeneste efter § 6 med lige store beløb ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst i de indtil 10 nærmest efterfølgende indkomstår.

Den skattepligtige har således mulighed for, i stedet for at medregne fortjeneste ved afståelse af ejendommen efter ejendomsavancebeskatningslovens § 6, at fordele beskattningen i op til 10 år.

Sælgeren vil i mange tilfælde lade sælgerpantebrevet tinglyse på ejendommen, men det er ikke en betingelse for anvendelse af reglerne, at panteretten er tinglyst.

Der foreslås i stk. 1, 2. pkt., at reglerne ikke skal gælde, hvor der er en forbindelse som omhandlet i ligningslovens § 2 mellem parterne i overdragelsen.

Dette skal bl.a. sikre, at overdragelse af ejendomme i hovedaktionærforhold eller mellem koncernforbundne parter ikke omfattes af de foreslåede regler. I disse tilfælde vil der ikke være tale om et generationsskifte, når det reelt er den samme ejerkreds, der ejer ejendommen før og efter overdragelsen.

Forslagets henvisning til ligningslovens § 2 indebærer, at det afgørende er, om de pågældende fysiske og juridiske personer har en sådan tilknytning til hinanden, at de i relation til denne bestemmelse anses for interesseforbundne. Det vil f.eks. sige tilfælde, hvor en fysisk person har bestemmende indflydelse over et selskab.

Henvisningen til ligningslovens § 2 omfatter ikke overdragelse mellem fysiske personer. De foreslåede regler vil således kunne anvendes ved overdragelse af fast ejendom mellem familiemedlemmer, f.eks. personer omfattet af boafgiftslovens § 22, der bl.a. omfatter børn og børnebørn m.fl.

I stk. 2, 1. pkt., foreslås det, at den del af fortjenesten, der vælges beskattet efter de foreslåede regler, ikke kan overstige 10 pct. af den kontantomregnede afståelsessum for ejendommen.

I stk. 2, 2. pkt., foreslås det, at sælgerpantebrevet skal udstedes med en kontant værdi på det beløb, der vælges beskattet efter stk. 1.

I stk. 2, 3. pkt., foreslås det, at sælgerpantebrevets løbetid skal svare til den periode, som beskattningen efter stk. 1 vælges fordelt over, og afdrag på hovedstolen må ikke forfalde hurtigere end med lige store årlige beløb.

Herved vil den udskudte avance i hele udskydelsesperioden anses for at være finansieret af et sælgerpantebrev. De foreslåede regler muliggør derfor, at beskattningen af fortjenesten kan ske løbende over indtil 10 år.

Samspillet mellem beskattningen af den udskudte fortjeneste ved afståelse af ejendommen og beskattningen efter kursgevinstloven af de løbende afdrag på sælgerpantebrevet er beskrevet nedenfor. Forslaget berører ikke beskattningen efter kursgevinstloven.

Ifølge gældende regler skal et sælgerpantebrev ved opgørelsen af sælgerens fortjeneste ved afståelse af ejendommen kursansættes til handelsværdien. Er pantebrevets kursværdi f.eks. ansat til kurs 80, skal kursnedslaget på 20 pct. efter gældende regler beskattes hos sælger, dvs. kreditor ifølge sælgerpantebrevet, efter reglerne i kursgevinstloven, i takt med at pantebrevet afdrages.

Eksempel 1

En ejendom er afstået for en kontant afståelsessum på 30 mio. kr., og sælgerens fortjeneste udgør 5 mio. kr. Der er udstedt et sælgerpantebrev med et pålydende på 3,75 mio. kr., som ved opgørelsen af fortjenesten er kursansat til kurs 80. Den del af fortjenesten, som kan udskydes, svarer til dels sælgerpantebrevets kursværdi, hvilket vil sige 3 mio. kr., dels 10 pct. af den kontante afståelsessum, hvilket ligeledes vil sige

3 mio. kr. Beskatningen af 3 mio. kr. kan dermed udskydes, mens 2 mio. kr. af avancen skal beskattes i salgsåret.

Sælgerpantebrevet afdrages over 10 år med 375.000 kr. årligt. Ved hvert årlige afdrag på 375.000 kr. skal 20 pct. af afdraget (75.000 kr.) som hidtil beskattes som kursgevinst hos kreditor (sælger) efter reglerne i kursgevinstloven. Endvidere skal sælgeren efter forslaget medregne 300.000 kr. årligt som udskudt fortjeneste ved afståelse af ejendommen.

Ved eventuel afståelse af sælgerpantebrevet, jf. forslaget til stk. 3 nedenfor, skal en eventuel resterende udskudt fortjeneste medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst som ejendomsavance i afståelsesåret. Det samme gælder ved en (ekstraordinær) indfrielse af sælgerpantebrevet.

Sælgeren skal medregne den udskudte fortjeneste i de indkomstår, som beskatningen er valgt fordelt på, uanset om der sker betaling på pantebrevet. Men konstateres der tab på fordringen, vil tabet uændret være fradragsberettiget efter reglerne i kursgevinstloven.

Eksempel 2

Der er som i eksemplet ovenfor udstedt et sælgerpantebrev på 3,75 mio. kr. Ved hvert årlige afdrag på 375.000 kr. skal 20 pct. af afdraget (75.000 kr.) som hidtil beskattes efter reglerne i kursgevinstloven. Endvidere skal sælgeren som nævnt årligt medregne 300.000 kr. som udskudt ejendomsavance.

Køberen bliver nødlidende ultimo år 8 og betaler ikke afdrag i år 9 og 10. Sælgeren skal fortsat medregne den udskudte avance for år 9 og 10 på i alt 600.000 kr. Bortfalder f.eks. 75 pct. af restgælden på 750.000 kr. eksempelvis i år 11 som led i en tvangsakkord i konkurs, vil sælgeren have fradragsret for 600.000 kr. i akkordåret, der vil være fradragsberettiget efter reglerne i kursgevinstloven.

Overdrages ejendommen til f.eks. et nærtstående familiemedlem, vil kurstabet på sælgerpantebrevet dog ikke være fradragsberettiget, idet der ikke er fradragsret for tab på sådanne fordringer, jf. kursgevinstlovens § 14, stk. 2.

Afstås sælgerpantebrevet i løbetiden, skal den resterende udskudte fortjeneste medregnes i afståelsesåret, og en gevinst eller et tab på pantebrevet vil være henholdsvis skattepligtig og fradragsberettiget efter reglerne i kursgevinstloven.

Ved ophør af ejerens skattepligt her til landet skal sælgerpantebrevet som hidtil efter gældende regler som udgangspunkt anses for afstået til handelsværdien på tidspunktet for skattepligtsophøret efter reglerne i kursgevinstlovens § 37 for personer og selskabsskattelovens § 5, stk. 7, for selskaber m.v.

Beskatningen af den udskudte ejendomsavance er ifølge forslaget ikke omfattet af kursgevinstlovens § 37 og selskabsskattelovens § 5, stk. 7. Beskatning af en eventuel resterende ejendomsavance vil ske ved ophør af skattepligt i forbindelse med fraflytning, jf. forslaget til stk. 3, nr. 4. Der kan opnås henstand med betaling af skatten efter reglerne i forslaget til stk. 10-14.

I stk. 3 foreslås regler om, i hvilke tilfælde den udskudte fortjeneste skal medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst på et tidligere tidspunkt end den valgte periode på op til 10 år. I de anførte tilfælde anses forudsætningen for anvendelse af reglerne for bortfaldet, hvorfor det foreslås, at den udskudte avance helt eller delvis skal komme til beskatning. Dog undtages visse overdragelser mellem ægtefæller fra fremrykket beskatning, jf. forslaget til stk. 4.

I stk. 3, nr. 1, foreslås det, at en eventuel resterende udskudt fortjeneste helt eller delvis skal medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst ved hel eller delvis afståelse af ejendommen eller ved ændret anvendelse af ejendommen, hvorved den helt eller delvis ikke længere anvendes erhvervsmæssigt. Beløbet opgøres som den andel af den resterende ejendomsavance, der forholdsmæssigt svarer til forholdet mellem handelsværdien af den del af ejendommen, der er afstået eller ikke længere anvendes erhvervsmæssigt, og hele ejendommens handelsværdi umiddelbart før henholdsvis overdragelsen og den ændrede anvendelse.

Der vil f.eks. være tale om ændret anvendelse, der vil medføre beskatning, hvis ejendommen helt eller delvis udlejes i pantebrevets løbetid.

I stk. 3, nr. 2, foreslås det, at eventuel resterende udskudt fortjeneste helt eller delvis skal medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst ved hel eller delvis afståelse eller indfrielse af sælgerpantebrevet. I disse tilfælde opgøres beløbet som den andel af den resterende ejendomsavance, der svarer til den forholdsmæssige del af restgælden på sælgerpantebrevet, der er indfriet eller den forholdsmæssige del af sælgerpantebrevet, der er afstået. Der ses dog bort fra overdragelse til en ægtefælle, herunder i forbindelse med bodeling ved separation og skilsmisse, jf. forslaget til stk. 4.

I stk. 3, nr. 3, foreslås det, at eventuel resterende udskudt fortjeneste medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst ved sælgerens død. Dette gælder uanset boets behandlingsform. Der ses dog bort fra tilfælde, hvor en efterlevende ægtefælle overtager sælgerpantebrevet med succession ved hensiddens uskiftet bo eller ved udlodning med succession i forbindelse med skifte, jf. forslaget til stk. 4.

I stk. 3, nr. 4, foreslås det, at eventuel resterende udskudt fortjeneste medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst ved ophør af ejerens skattepligt, jf. kildeskattelovens § 10, eller ved ophør af et selskabs skattepligt efter selskabsskattelovens § 5, stk. 7. Det foreslås, at ejeren i disse tilfælde skal have adgang til henstand med mulighed for at afdrage skatten over en periode efter reglerne i forslaget til stk. 10-14.

I stk. 4, 1. pkt., foreslås det, at der ikke skal ske fremrykning af beskatningen ved overdragelse i tilfælde, hvor ejendommen eller sælgerpantebrevet overdrages til en ægtefælle, når overdragelsen sker med succession efter kildeskattelovens § 26 B eller overdragelsen sker med succession som led i bodeling ved separation og skilsmisse.

I stk. 4, 2. pkt., foreslås det, at der ikke skal ske fremrykning af beskatning ved sælgerens død, når en efterlevende ægtefælle overtager ejendommen eller sælgerpantebrevet ved hensiddens uskiftet bo, eller når ægtefællen får udloddet sælgerpantebrevet med succession efter dødsboskattelovens § 36, jf. § 29.

I de anførte tilfælde sker der skattemæssig succession vedrørende ejendommen eller sælgerpantebrevet, således at den løbende beskatning sker hos ægtefællen i den resterende løbetid af den udskudte beskatning. Tilsvarende sker der ikke fremrykket beskatning, når ejendommen i de anførte tilfælde overtages med succession af en ægtefælle. Det er kun i disse tilfælde, at der ikke sker fremrykket beskatning. Ved andre overdragelser sker der fremrykning af beskatningen, uanset at overdragelsen eventuelt kan ske med skattemæssig succession.

I stk. 5, 1. pkt., foreslås det, at udskudt beskatning efter stk. 1 alene kan vælges for fortjeneste, der vedrører den del af den afståede ejendom, som blev anvendt erhvervsmæssigt i overdragerens eller dennes samlevende ægtefælles erhvervsvirksomhed, og som anvendes erhvervsmæssigt i erhververens eller dennes samlevende ægtefælles erhvervsvirksomhed i den periode, som beskatningen er valgt fordelt over.

I stk. 5, 2. pkt., foreslås det, at udlejning af fast ejendom ikke anses for erhvervsvirksomhed som nævnt i 1. pkt., jf. dog stk. 6. Endvidere anses den del af den afståede ejendom, som udgør bolig, ikke for anvendt erhvervsmæssigt.

For så vidt angår tilfælde, hvor ejendommen er udlejet til et af ejeren behersket selskab, foreslås det i stk. 6, 1. pkt., at udlejning af fast ejendom til et selskab, hvori ejeren af den faste ejendom og dennes ægtefælle direkte eller indirekte har bestemmende indflydelse, anses for erhvervsmæssig virksomhed, svarende til de gældende regler i ejendomsavancebeskatningslovens § 6 A, stk. 5.

I stk. 6, 2. pkt., foreslås det, at det er en betingelse, at selskabet anvender ejendommen erhvervsmæssigt, jf. det foreslåede stk. 5. Ved bestemmende indflydelse forstås ejerskab eller rådighed over stemmerettigheder, således at der direkte eller indirekte ejes mere end 50 pct. af aktiekapitalen eller rådes over mere end 50 pct. af stemmerne.

Da de anførte betingelser også skal gælde køberen, skal adgangen til at udskyde ejendomsavancen ved sådanne udlejningsejendomme være betinget af, at den bestemmende indflydelse i selskabet samtidig overdrages til erhververen af ejendommen.

I stk. 7, 1.-3. pkt., foreslås det, at en skattepligtig, der vælger at anvende de foreslåede regler, skal meddele dette til Skatteforvaltningen senest samtidig med rettidig afgivelse af oplysninger, jf. skattekontrollovens § 2, for det indkomstår, hvori ejendommen er afstået. Meddelelsen skal være vedlagt en kopi af det modtagne sælgerpantebrev og den opgjorte skattepligtige ejendomsavance. Meddelelsen skal endvidere indeholde oplysning om den fortjeneste, der vælges medregnet i efterfølgende indkomstår, det årlige beløb og antallet af år, fortjenesten vælges medregnet over.

Det foreslås endvidere, jf. stk. 7, 4. pkt., at hvis Skatteforvaltningen ændrer en ansættelse vedrørende afståelse af fast ejendom, kan den skattepligtige vælge at udskyde beskatningen af fortjenesten efter de foreslåede regler i stk. 1, når begæring herom sker, senest 3 måneder efter at meddelelsen om ansættelsesændringen er modtaget. Herved sikres, at en forhøjelse af fortjenesten på en ejendom, der er overdraget med anvendelse af de foreslåede regler, kan omfattes af den udskudte beskatning. Den anførte mulighed er ikke begrænset til ejendomme, der er overdraget med anvendelse af pantebrevsmodellen, hvis betingelserne herfor i øvrigt er opfyldt.

I stk. 8 foreslås regler for, hvorledes begrænset skattepligtige skal kunne anvende de foreslåede regler. Det foreslås, jf. stk. 8, 1.-3. pkt., at hvis ejeren på afståelsestidspunktet er skattepligtig til Danmark efter kildeskattelovens § 2, stk. 1, nr. 5, eller selskabsskattelovens § 2, stk. 1, litra b, og denne har hjemsted i et land, der ikke er omfattet af overenskomst af 7. december 1989 mellem de nordiske lande om bistand i skattesager eller Rådets direktiv om gensidig bistand ved inddrivelse af fordringer i forbindelse med skatter, afgifter og andre foranstaltninger, skal udskydelse af beskatningen efter forslaget til § 6 D, stk. 1, være betinget af, at der over for skatteforvaltningen stilles betryggende sikkerhed for den udskudte beskatning. Sikkerheden skal stå i passende forhold til skatten af den udskudte avance og kan stilles i form af aktier og obligationer, der er optaget til handel på et reguleret marked, bankgaranti eller anden betryggende sikkerhed.

Det foreslås endvidere, jf. stk. 8, 4. pkt., at har ejeren hjemsted i et land, der er omfattet af ovennævnte overenskomst eller direktiv, og flytter ejeren efterfølgende til et land, der ikke er omfattet af overenskomsten eller direktivet, bortfalder henstanden ifølge forslaget, medmindre der stilles betryggende sikkerhed. Har ejeren hjemsted i et land, der ikke er omfattet af overenskomsten eller direktivet, og flytter ejeren efterfølgende til et land, der er omfattet af overenskomsten eller direktivet, foreslås det, at den stillede sikkerhed skal frigives efter anmodning.

I stk. 9, 1. pkt., foreslås det, at anvendelse af reglerne om udskydelse af beskatningen efter stk. 1 som udgangspunkt er betinget af, at den faste ejendom ikke er beliggende i en fremmed stat, på Færøerne eller i Grønland.

For så vidt angår udenlandske ejendomme, foreslås endvidere, jf. stk. 9, 2. og 3. pkt., at hvis ejeren på afståelsestidspunktet er skattepligtig til Danmark efter kildeskattelovens § 1, selskabsskattelovens § 1 eller fondsbeskatningslovens § 1 uden at være hjemmehørende i en fremmed stat, på Færøerne eller i Grønland i henhold til bestemmelserne i en dobbeltbeskatningsoverenskomst, vil reglerne dog ifølge forslaget kunne anvendes, når den faste ejendom er beliggende i en stat, der er medlem af EU/EØS, på Færøerne eller i Grønland. Det er en betingelse, at den fremmede stat, Færøerne eller Grønland udveksler oplysninger med de danske myndigheder efter en dobbeltbeskatningsoverenskomst, en anden international overenskomst eller konvention eller en administrativt indgået aftale om bistand i skattesager.

I stk. 10 foreslås det, at den skattepligtige kan få henstand med betaling af skatten af ejendomsavance, der følger af beskatningen efter stk. 3, nr. 4, når den skattepligtige er skattemæssigt hjemmehørende i et land, der er medlem af EU/EØS, Færøerne eller Grønland, når den fremmede stat, Færøerne eller Grønland udveksler oplysninger med de danske myndigheder efter en dobbeltbeskatningsoverenskomst,

en anden international overenskomst eller konvention eller en administrativt indgået aftale om bistand i skattesager. Henstanden gives i form af en afdragsordning, jf. forslaget til stk. 11-14.

I stk. 11 foreslås det, at der ved henstand skal etableres en henstandssaldo, der udgøres af den beregnede skat af den udskudte ejendomsavance, der er medregnet efter stk. 3, nr. 4.

I stk. 12, 1.-4. pkt., foreslås det, at personer skal afdrage henstandsbeløbet i de resterende år af den periode, som beskattningen er valgt fordelt over. Afdraget opgøres som skatteværdien af den ejendomsavance, som skulle have været medregnet i det pågældende indkomstår. Skatteværdien beregnes efter reglerne for skattepligtige med fast driftssted i Danmark. Den resterende henstandssaldo forfalder dog helt eller delvis til betaling senest i de tilfælde, der er omfattet af stk. 3, nr. 1-3.

Det foreslås endvidere i stk. 12, 5. pkt., at reglerne i kildeskattelovens § 73 B, stk. 7 og 8, finder tilsvarende anvendelse med hensyn til fristen for betaling af afdrag og forrentning af henstandssaldoen. Dette svarer til de almindeligt gældende regler for personers betaling og forrentning ved henstand med exitskat.

I stk. 13, 1. og 2. pkt., foreslås det, at selskaber m.v. skal afdrage henstandsbeløbet over de første 5 indkomstår efter skattepligtsophøret med en femtedel af det henstandsbeløb, der udgjorde henstandssaldoen ved henstandssaldoens etablering. Dog forfalder den resterende henstandssaldo helt eller delvis til betaling senest i de tilfælde, der er omfattet af stk. 3, nr. 1-3.

Endvidere foreslås det i stk. 13, 3. pkt., at reglerne i selskabsskattelovens § 26, stk. 6 og 7, finder tilsvarende anvendelse med hensyn til fristen for betaling af afdrag og forrentning af henstandssaldoen. Dette svarer til de almindeligt gældende regler for selskabers betaling og forrentning ved henstand med exitskat.

I stk. 14, 1.-4. pkt., foreslås det, at henstand er betinget af, at der gives oplysninger efter skattekontrollovens § 2 for hvert år, hvor der er en positiv henstandssaldo. Samtidig med afgivelsen af disse oplysninger skal der gives oplysninger om de forhold i stk. 3, nr. 1-3, der medfører forfald af henstandsbeløbet, og oplysning om, i hvilket land sælgeren er skattemæssigt hjemmehørende ultimo indkomståret. Afgives oplysningerne efter skattekontrollovens § 2 ikke rettidigt, bortfalder henstanden, og det beløb, der står på henstandssaldoen, forfalder til betaling. Skatteforvaltningen kan se bort fra overskridelse af oplysningsfristen.

Dette svarer til de almindeligt gældende betingelser for personer og selskabers oplysningsforpligtelser ved henstand med exitskat efter henholdsvis kildeskatteloven og selskabsskatteloven.

Til § 2

Virksomhedsordningen kan anvendes af personer, der driver virksomhed i personligt regi, og i skattemæssig henseende er ordningen derfor et alternativ til at drive virksomhed i et kapitalsekskab, f.eks. et aktieselskab.

Virksomhedsordningen er bygget op af en række forskellige elementer, men hensigten med ordningen er overordnet set 1) at sikre, at selvstændigt erhvervsdrivende opnår fuld fradragsværdi for erhvervsmæssige renteudgifter, 2) at selvstændigt erhvervsdrivende har mulighed for at foretage en udjævning af svingende indkomster, og 3) at selvstændigt erhvervsdrivende har mulighed for at spare op til en lav foreløbig skat (svarende til selskabsskattesatsen) med henblik på konsolidering af virksomheden.

Et sælgerpantebrev indgår i virksomhedsordningen, såfremt sælgeren anvender ordningen på tidspunktet for salget af ejendommen. Dette skyldes, at afståelsesvederlaget for erhvervsejendommen indgår i virksomhedsordningen.

Som hovedregel følger det af virksomhedsskattelovens regler om virksomhedsordningen, at det kun er erhvervsmæssige aktiver, der kan indgå i ordningen, mens private aktiver ikke kan indgå i ordningen.

Et sælgerpantebrev, der udstedes i forbindelse med salg af en ejendom, kan anses for erhvervsmæssig i relation til virksomhedsordningen og blive i ordningen. Må sælgerpantebrevet imidlertid anses for at

være båret af private interesser, vil sælgerpantebrevet blive anset for ydet af sælgeren uden for virksomhedsordningen. De skattemæssige konsekvenser herved vil være, at sælgerpantebrevet anses for hævet ud af virksomhedsordningen.

En sådan overførsel af værdier fra virksomheds- til privatøkonomien sker efter en særlig rækkefølge – hæverækkefølgen. Formålet hermed er at sikre en korrekt beskatning af overførte værdier samt sikre, at opsparet overskud anses for hævet før de oprindelig indskudte værdier i virksomheden. Det vil sige, at hævnningen af et sælgerpantebrev fra virksomhedsordningen kan udløse en beskatning, uanset at det sædvanligvis kun er rentebetalinger og kursgevinster, som udløser beskatning ved et sælgerpantebrev.

Hvorvidt et sælgerpantebrev anses for at være erhvervsmæssigt eller privat, afhænger efter gældende praksis af en konkret vurdering. Dette indebærer en vis usikkerhed om, hvorvidt et sælgerpantebrev konkret kan indgå i virksomhedsordningen.

Det foreslås på den baggrund, at der i virksomhedsskattelovens § 1, stk. 2, 2. pkt., tilføjes, at fordringer, som omfattes af ejendomsavancebeskatningslovens § 6 D, stk. 1, kan indgå i virksomhedsordningen.

Det vil sige, at sælgerpantebreve, som omfattes af den foreslåede pantebrevsmodel, jf. lovforslagets § 1, nr. 2, altid kan indgå i virksomhedsordningen. Der er således tale om en undtagelse til den eksisterende praksis for, hvornår der kan ske sælgerfinansiering via virksomhedsordningen.

Hvis virksomhedsordningen anvendes på tidspunktet for salg af ejendommen, indgår sælgerpantebrevet i kapitalafkastgrundlaget til kursværdien. Hvis sælgeren først indtræder i virksomhedsordningen efter oprettelsen af et sælgerpantebrev som nævnt i ejendomsavancebeskatningslovens § 6 D, stk. 1, står det sælgeren frit for at lade sælgerpantebrevet indgå i virksomhedsordningen eller lade det være uden for virksomhedsordningen. I det tilfælde, hvor sælgeren vælger at indtræde i virksomhedsordningen efter tidspunktet for oprettelse af sælgerpantebrevet og lader sælgerpantebrevet indgå i virksomhedsordningen, skal sælgerpantebrevet medregnes på indskudskontoen og i kapitalafkastgrundlaget til kursværdien.

Til § 3

Loven gælder hverken for Færøerne eller Grønland, fordi de love, der foreslås ændret, ikke gælder for Færøerne eller Grønland og ikke indeholder en hjemmel til at sætte lovene i kraft for Færøerne eller Grønland.

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

Gældende formulering

Lovforslaget

§ 1

I lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, jf. lovbekendtgørelse nr. 132 af 25. januar 2019, foretages følgende ændringer:

1. Efter § 6 C indsættes:

»§ 6 D. Afstår den skattepligtige en ejendom, der er omfattet af lovens regler, bortset fra ejendomme, der er omfattet af § 8, og indgår der i afståelsesvederlaget en fordring mod erhververen med pant i den overdragne ejendom (sælgerpantebrev), kan den skattepligtige vælge at medregne fortjeneste efter § 6 med lige store beløb ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst i de indtil 10 nærmest efterfølgende indkomstår. 1. pkt. gælder dog ikke, hvor der er en forbindelse som omhandlet i ligningslovens § 2 mellem parterne i overdragelsen.

Stk. 2. Den del af fortjenesten, der vælges beskattet efter stk. 1, kan ikke overstige 10 pct. af den kontantomregnede afståelsessum for ejendommen. Sælgerpantebrevet skal udstedes med en kontant værdi på det beløb, der vælges beskattet efter stk. 1. Sælgerpantebrevets løbetid skal svare til den periode, som beskatningen efter stk. 1 vælges fordelt over, og afdrag på hovedstolen må ikke forfalde hurtigere end med lige store årlige beløb.

Stk. 3. Uanset stk. 1 skal en eventuel resterende udskudt fortjeneste medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst i følgende tilfælde:

1) Ved hel eller delvis afståelse af ejendommen eller ved ændret anvendelse af ejendommen, hvorved den helt eller delvis ikke anvendes erhvervsmæssigt, jf. dog stk. 4. Beløbet opgøres som den andel af den resterende fortjeneste, der forholdsmæssigt svarer til forholdet mellem handelsværdien af den del af ejendommen, der er afstået eller ikke længere anvendes erhvervsmæssigt, og hele ejendommens handelsværdi umiddelbart før henholdsvis overdragelsen og den ændrede anvendelse.

2) Ved hel eller delvis afståelse eller indfrielse af sælgerpantebrevet, jf. dog stk. 4. Beløbet opgøres som den andel af den resterende fortjeneste, der svarer til den forholdsmæssige del af restgælden, der er afstået, eller den forholdsmæssige del af restgælden, der er indfriet.

3) Ved sælgerens død, jf. dog stk. 4.

4) Ved ophør af sælgerens skattepligt, jf. kildeskattelovens § 10 eller selskabsskattelovens § 5, stk. 7. Den skattepligtige kan få henstand med betaling af skatten efter reglerne i stk. 10-14.

Stk. 4. Stk. 3, nr. 1 og 2, finder ikke anvendelse i tilfælde, hvor ejendommen eller sælgerpantebrevet overdrages til

en ægtefælle, når overdragelsen sker med succession efter kildeskattelovens § 26 B eller overdragelsen sker med succession som led i bodeling ved separation og skilsmisse. Stk. 3, nr. 1-3, finder ikke anvendelse, når en efterlevende ægtefælle overtager ejendommen eller sælgerpantebrevet ved hensiddende i uskiftet bo eller ægtefællen får udloddet ejendommen eller sælgerpantebrevet med succession efter dødsboskattelovens § 36, jf. § 29.

Stk. 5. Beskatning efter stk. 1 kan alene vælges for fortjeneste, der vedrører den del af den afståede ejendom, som blev anvendt erhvervsmæssigt i overdragerens eller dennes samlevende ægtefælles erhvervsvirksomhed, og som anvendes erhvervsmæssigt i erhververens eller dennes samlevende ægtefælles erhvervsvirksomhed i den periode, som beskattningen af den udskudte fortjeneste er valgt fordelt over. Udlejning af fast ejendom anses ikke for erhvervsvirksomhed som nævnt i 1. pkt., jf. dog stk. 6. Endvidere anses den del af den afståede ejendom, som udgør boligdel, ikke for anvendt erhvervsmæssigt.

Stk. 6. Udlejning af fast ejendom til et selskab, hvori ejeren af den faste ejendom eller dennes ægtefælle direkte eller indirekte har bestemmende indflydelse, anses for erhvervsmæssig virksomhed, når den bestemmende indflydelse i selskabet samtidig overdrages til erhververen af ejendommen. Det er en betingelse, at selskabet anvender ejendommen erhvervsmæssigt, jf. stk. 5. Ved bestemmende indflydelse forstås ejerskab eller rådighed over stemmerettigheder, således at der direkte eller indirekte ejes mere end 50 pct. af aktiekapitalen eller rådes over mere end 50 pct. af stemmerne.

Stk. 7. Den skattepligtige skal senest ved rettidig afgivelse af oplysninger, jf. skattekontrollovens § 2, for det indkomstår, hvori ejendommen er afstået, oplyse told- og skatteforvaltningen om valget af beskatning efter stk. 1. Meddelelsen skal være vedlagt en kopi af det modtagne sælgerpantebrev og oplysning om den skattepligtige fortjeneste, jf. § 6. Meddelelsen skal endvidere indeholde oplysning om den fortjeneste, der vælges medregnet i efterfølgende indkomstår, det årlige beløb og antallet af år, fortjenesten vælges medregnet over. Hvis told- og skatteforvaltningen ændrer ansættelse vedrørende afståelse af fast ejendom, kan den skattepligtige begære reglen i stk. 1 anvendt, dog senest 3 måneder efter at meddelelsen om ansættelsesændringen er modtaget.

Stk. 8. Er ejeren på tidspunktet for afståelsen af ejendommen skattepligtig til Danmark efter kildeskattelovens § 2, stk. 1, nr. 5, eller selskabsskattelovens § 2, stk. 1, litra b, og har denne hjemsted i et land, der ikke er omfattet af overenskomst af 7. december 1989 mellem de nordiske lande om bistand i skattesager eller Rådets direktiv om gensidig bistand ved inddrivelse af fordringer i forbindelse med skatter, afgifter og andre foranstaltninger, er anvendelsen af stk. 1 betinget af, at der over for told- og skatteforvaltningen stilles betryggende sikkerhed for den udskudte beskatning efter stk. 1. Sikkerheden skal stå i passende forhold til skatten af den udskudte fortjeneste og kan stilles i form af aktier,

obligationer, der er optaget til handel på et reguleret marked, bankgaranti eller anden betryggende sikkerhed. Har ejeren hjemsted i et land, der er omfattet af overenskomsten eller direktivet nævnt i 1. pkt., og flytter ejeren efterfølgende til et land, der ikke er omfattet af nævnte overenskomst eller direktiv, skal den resterende udskudte fortjeneste medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst, medmindre der stilles betryggende sikkerhed, jf. 2. pkt. Har ejeren hjemsted i et land, der ikke er omfattet af overenskomsten eller direktivet nævnt i 1. pkt., og flytter ejeren efterfølgende til et land, der er omfattet af nævnte overenskomst 23 eller direktiv, frigives den stillede sikkerhed efter anmodning.

Stk. 9. Anvendelse af reglerne i stk. 1 er betinget af, at den faste ejendom ikke er beliggende i en fremmed stat, på Færøerne eller i Grønland. Hvis ejeren på afståelsestidspunktet er skattepligtig til Danmark efter kildeskattelovens § 1, selskabsskattelovens § 1 eller fondsbeskatningslovens § 1 uden at være hjemmehørende i en fremmed stat, på Færøerne eller i Grønland i henhold til bestemmelserne i en dobbeltbeskatningsoverenskomst, kan reglerne i stk. 1 dog anvendes, når den faste ejendom er beliggende i en stat, der er medlem af EU/EØS, på Færøerne eller i Grønland. Det er en betingelse, at den fremmede stat, Færøerne eller Grønland udveksler oplysninger med de danske myndigheder efter en dobbeltbeskatningsoverenskomst, en anden international overenskomst eller konvention eller en administrativt indgået aftale om bistand i skattesager.

Stk. 10. Den skattepligtige kan få henstand med betaling af skatten af fortjeneste, der følger af beskatningen efter stk. 3, nr. 4, når den skattepligtige er skattemæssigt hjemmehørende i et land, der er medlem af EU/EØS, Færøerne eller Grønland, når den fremmede stat, Færøerne eller Grønland udveksler oplysninger med de danske myndigheder efter en dobbeltbeskatningsoverenskomst, en anden international overenskomst eller konvention eller en administrativt indgået aftale om bistand i skattesager.

Stk. 11. Ved henstand efter stk. 10 etableres en henstandssaldo, der udgøres af den beregnede skat af den udskudte fortjeneste efter stk. 3, nr. 4.

Stk. 12. For personer afdrages henstandsbeløbet i de resterende år af den periode, som beskatningen er valgt fordelt over. Afdraget opgøres som skatteværdien af den fortjeneste, som skulle have været medregnet i det pågældende indkomstår. Skatteværdien beregnes efter reglerne for skattepligtige med fast driftssted i Danmark. Den resterende henstandssaldo forfalder dog helt eller delvis til betaling senest i de tilfælde, der er omfattet af stk. 3, nr. 1-3. Reglerne i kildeskattelovens § 73 B, stk. 7 og 8, finder tilsvarende anvendelse med hensyn til fristen for betaling af afdrag og forrentning af henstandssaldoen.

Stk. 13. For selskaber m.v. afdrages henstandsbeløbet over de første 5 indkomståre efter skattepligtsophøret med en femtedel af det henstandsbeløb, der udgjorde henstandssaldoen ved henstandssaldoens etablering. Den resterende henstandssaldo forfalder helt eller delvis til betaling senest i

de tilfælde, der er omfattet af stk. 3, nr. 1-3. Reglerne i selskabsskattelovens § 26, stk. 6 og 7, finder tilsvarende anvendelse med hensyn til fristen for betaling af afdrag og forrentning af henstandssaldoen.

Stk. 14. Henstand er betinget af, at der gives oplysninger efter skattekontrollovens § 2 for hvert år, hvor der er en positiv henstandssaldo. Samtidig med afgivelsen af disse oplysninger skal der gives oplysninger om de forhold i stk. 3, nr. 1-3, der medfører forfald af henstandsbeløbet, og oplysning om, i hvilket land sælgeren er skattemæssigt hjemmehørende ultimo indkomståret. Afgives oplysningerne efter skattekontrollovens § 2 ikke rettidigt, bortfalder henstanden, og det beløb, der står på henstandssaldoen, forfalder til betaling. Told- og skatteforvaltningen kan se bort fra overskridelse af oplysningsfristen.«

§ 2

I virksomhedsskatteloven, jf. lovebekendtgørelse nr. 1114 af 18. september 2013, som ændret senest ved § 10 i lov nr. 84 af 30. januar 2019, foretages følgende ændring:

§ 1. ---

Stk. 2. Aktier m.v. omfattet af aktieavancebeskatningsloven, uforrentede obligationer og præmieobligationer kan ikke indgå i virksomhedsordningen, medmindre den skattepligtige driver næring med sådanne aktiver. Konvertible obligationer omfattet af aktieavancebeskatningsloven, andele i foreninger omfattet af selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 3 og 4, obligationer, der beskattes efter reglerne for finansielle kontrakter, samt aktier og investeringsbeviser m.v., når aktier og investeringsbeviser m.v. er udstedt af et investeringselskab, jf. aktieavancebeskatningslovens § 19, kan dog indgå i virksomhedsordningen.

Stk. 3. ---

1. I § 1, stk. 2, 2. pkt., indsættes efter »aktieavancebeskatningsloven,«: »fordringer omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens § 6 D, stk. 1,«.