

Udskriftsdato: 22. december 2025

AFG nr 9712 af 20/06/2023 (Gældende)

Tysk alternativ investeringsfond (AIF) – begrænset skattepligt til Danmark af ejendomsinvestering – stille deltagelse

Ministerium: Skatteministeriet

Journalnummer: SKM2023.416.SR

Tysk alternativ investeringsfond (AIF) – begrænset skattepligt til Danmark af ejendomsinvestering – stille deltagelse

Spørger var et tysk kapitalforvaltningsselskab, som påtænkte at investere i fast ejendom i Danmark. Investeringen foretoges gennem en Fond (AIF), som i skattemæssig henseende var transparent både i Tyskland og Danmark. Ejendommen erhvervedes gennem et tysk GmbH. Fonden finansierede Ejendomsselskabet med kapitalindskud, dels som aktionær (selskabskapital 1%), dels som "atypisch stille gesellschaften" (99%). Spørger ønskede svar på, om det var Ejendomsselskabet, Fonden eller de udenlandske passive investorer (kommanditister), der var begrænset skattepligtige til Danmark (rette indkomstmodtager) af afkast af den faste ejendom i Danmark.

Skatterådet kunne ikke bekræfte, at Ejendomsselskabet var skattepligtigt i Danmark af den samlede indkomst fra investeringen i fast ejendom i Danmark. Ejendomsselskabet var alene begrænset skattepligtigt af sin aftalte andel af overskuddet af virksomheden (1%).

Skatterådet fandt ikke, at Fondens/Investorerne indskud i Ejendomsselskabet kunne klassificeres som lån, da der hverken var indgået aftale om forrentning, forfaldstid eller en plan for afdrag heraf. Skatterådet fandt som følge af Fondens transparens, at Investorerne var deltagere i Ejendomsselskabets virksomhed, og denne deltagelse kunne sidestilles med kommanditistens deltagelse i K/S'ets virksomhed. Investorerne var derfor begrænset skattepligtige til Danmark af deres andel af den samlede indkomst (99 %) inkl. fortjeneste ved afståelse. Skatterådet kunne derfor ikke bekræfte, at hverken Fonden, Investorerne i Fonden eller Spørger mbH var skattepligtige til Danmark af indkomst fra investeringen i fast ejendom i Danmark.

Skatterådsmøde 20. juni 2023 - SKM2023. 416. SR

Spørgsmål

1. Kan Skatterådet bekræfte, at Ejendomsselskabet (som defineret nedenfor) vil være skattepligtigt i Danmark af den samlede indkomst, som Ejendomsselskabet oppebærer fra den nedenfor beskrevne investering i fast ejendom i Danmark.
2. Kan Skatterådet bekræfte, at hverken Fonden, Investorerne i Fonden eller Spørger GmbH (som defineret nedenfor) vil være skattepligtige til Danmark som følge af den nedenfor beskrevne investering i fast ejendom i Danmark?

Svar

1. Nej, se dog indstilling og begrundelse.
2. Nej

Beskrivelse af de faktiske forhold

Spørger GmbH (efterfølgende Spørger) er et tysk kapitalforvaltningsselskab, hvis virksomhed primært består i at tilbyde investeringsmuligheder i fast ejendom til private og professionelle investorer. Investeringerne foretages gennem kollektive investeringsfonde, der etableres og administreres af Spørger i og fra Tyskland.

Spørger er etableret og registreret i Tyskland som et selskab med begrænset hæftelse og har den juridiske form GmbH, der er sammenlignelig med et dansk anpartsselskab.

Spørger driver virksomhed i henhold til den tyske lov for investeringsforeninger Kapitalanlagegesetzbuch (efterfølgende KAGB), som implementerer EU's AIFM direktiv 2011/61/EU i tysk ret, og Spørger er registreret som forvalter af alternative investeringsfonde (AIFM) hos det tyske finanstilsyn BaFin. Spørgers virksomhed er således undergivet tilsyn fra BaFin.

Spørger påtænker nu at etablere en ny investeringsfond, som skal investere i en udlejningsejendom i Danmark (efterfølgende Ejendommen). Investeringsfonden vil være rettet mod investorer hjemmehørende i Tyskland og vil være rettet mod private investorer. Investeringsfonden vil dog, på visse betingelser, også være åben for selskabsinvestorer.

Der er nedenfor redegjort nærmere for den påtænkte investeringsstruktur.

Den påtænkte investeringsstruktur

Den påtænkte ejendomsinvestering i Danmark vil ske gennem en tysk ejendoms-investeringsfond, som udgør en alternativ investeringsfond (AIF) i henhold til EU's AIFM direktiv 2011/61/EU (efterfølgende Fonden).

Fonden vil blive etableret i Tyskland med den juridiske form GmbH & Co ge-schlossene Investment KG. En sådan enhed er i alle henseender skattemæssig transparent i Tyskland og skal også anses for skattemæssig transparent efter danske regler, da enheden er sammenlignelig med et dansk kommanditselskab.

Fonden vil blive etableret med Spørger som eneste investor (kommanditist) og Fonden vil blive administreret af Spørger som administrerende investor (Geschäftsführender Kommanditist).

Spørger vil ved etableringen af Fonden være den eneste investor (kommanditist) i Fonden. Spørgers ejerandele (kommanditistandele) i Fonden vil imidlertid blive reduceret i takt med, at der sælges ejerandele i Fonden til investorer. Spørger forventer, at dens ejerandel i Fonden ultimativt vil udgøre mindre end 5 pct.

Med henblik på at etablere en fleksibel investeringsstruktur vil Ejendommen blive erhvervet af Fonden gennem et tysk selskab med den juridiske form GmbH, der som nævnt ovenfor er sammenlignelig med et dansk anpartsselskab (efterfølgende Ejendomsselskabet). Herved skabes mulighed for, at Fonden kan afhænde Ejendommen ved et aktiesalg i stedet for et aktivsalg. Endvidere foretrækkes en sådan investeringsstruktur fra et finansieringsperspektiv, da strukturen skaber større fleksibilitet med hensyn til strukturering af finansieringen af investeringen.

Derudover foretrækkes denne investeringsstruktur af administrative og compliance-mæssige årsager ud fra en forventning om, at der ved en sådan struktur alene skal udarbejdes og indleveres selvangivelse i Danmark for én skatteyder, nemlig Ejendomsselskabet. Uden Ejendomsselskabet skulle der udarbejdes og indgives selvangivelse i Danmark for et meget stort antal investorer, fordi Fonden er skattemæssig transparent. Fonden forventes at have mere end 1.000 investorer, og udarbejdelse og indgivelse af selvangivelse for hver investor i Fonden ville derfor være en administrativ og compliance-mæssig udfordring.

Ejendomsselskabet vil som nævnt have den juridiske form GmbH og vil være underlagt selskabsbeskatning i Tyskland. Det kan lægges til grund, at selskabet vil have status som skattemæssigt hjemmehørende i Tyskland i alle henseender.

Ejendomsselskabet vil blive ledet af to direktører, som er bosat og hjemmehørende i Tyskland. Disse direktører fungerer også som direktører i Fonden og Spørger. Som følge af, at Fonden skal opfylde visse krav i henhold til KAGB, foretrækker den tyske tilsynsmyndighed, BaFin, at ledelsen af Fondens datterselskaber består af samme personkreds, som udgør ledelsen i Fonden og Spørger.

Det påtænkes at finansiere Ejendomsselskabet gennem kapitalindskud, der foretages af Fonden som aktionær og gennem kapitalindskud, der foretages af Fonden som "atypisch stille gesellschaften" i henhold til en aftale om et "atypisch stille beteiligung", der indgås mellem Fonden og Ejendomsselskabet (efterfølgende Aftalen).

Fonden foretager således i henhold til Aftalen kapitalindskud i Ejendomsselskabet dels som aktionær, dels som "atypisch stille gesellschaften" (atypical silent partner), og Ejendomsselskabet deltager som virksomhedsejer. Det kan lægges til grund, at den kapital, som Fonden bidrager med som "atypisch stille gesellschaften", vil udgøre 99 pct. af Ejendomsselskabets kapital.

Der er tale om en påtænkt disposition, og rådgiver har oplyst, at aftalegrundlaget, herunder Aftalen, endnu ikke er udarbejdet, da man ønsker den skattemæssige behandling i Danmark afklaret forud herfor.

Etableringen af et atypisch stille beteiligung

De centrale karakteristika ved det nævnte atypische stille beteiligung er beskrevet nedenfor.

Et "stille beteiligung" udgør en særlig form for investeringsaftale eller investeringsarrangement i Tyskland, der er kendetegnet ved, at en indskyder (en person eller et selskab) foretager et kapitalindskud i en virksomhed, der er ejet af en anden person (virksomhedsejeren), mod at få en andel i virksomhedsejerens overskud, men uden at få en ejerandel i virksomheden, og indskuddet indgår i virksomhedsejerens formue. Hvis virksomhedsejeren er et selskab, opnås der heller ikke nogen ejerandel i virksomheden.

Et "stille beteiligung" er en intern aftale mellem en virksomhedsejer og en anden part, som alene vedrører de to parter. Aftalen/arrangementet eksisterer ikke i forhold til omverdenen og udgør ikke et selvstændigt retssubjekt. Arrangementet skal derfor heller ikke respekteres af kreditorer eller andre, og der findes derfor heller ingen regler, som regulerer forholdet mellem et "stille beteiligung" og andre parter.

Et "stille beteiligung", der ofte omtales som "silent partnership" på engelsk, er almindeligt benyttet i Tyskland og anvendes bl.a. ved investeringer foretaget af kollektive investeringsfonde.

I nærværende sag er der tale om et såkaldt "atypisch stille beteiligung", som adskiller sig fra et "stille beteiligung" ved, at den "stille gesellschaften"/kapitalindskyderen ikke kun deltager i overskuddet, men også bærer en del af risikoen ved virksomheden og derudover er tillagt en eller flere forvaltningsmæssige rettigheder, som i dette tilfælde består af den nedenfor beskrevne varetret.

Aftalen om indgåelse af et "atypisch stille beteiligung" mellem Fonden og Ejendomsselskabet indebærer således, at Fonden indskyder kapital i Ejendomsselskabet mod at få en forholdsmæssig andel i Ejendomsselskabets virksomhedsoverskud, men uden at få en ejerandel i Ejendomsselskabet (selskabskapitalen) eller i den virksomhed, som Ejendomsselskabet driver. Deltagelsen som "atypisch stille gesellschaften" kan afgrænses til en specifik del af virksomhedsejerens virksomhed, men i denne sag vil der ikke være aftalt en sådan afgrænsning/begrænsning.

Fonden vil derfor som "atypisch stille gesellschaften" være berettiget til at modtage en forholdsmæssig andel af enhver indtægt (nettooverskud inklusive nettokapitalge-vinster), som Ejendomsselskabet oppebærer og vil samtidig bære en del af Ejendomsselskabets tab. Da Ejendomsselskabet ikke vil have andre indtægtskilder end ejendommen, vil Fondens overskudsandel dog være begrænset til en andel af indtægterne opnået fra Ejendommen.

Fondens andel af nettooverskud og tab vil blive fastsat ud fra den kapital, som Fonden tilfører Ejendomsselskabet som "atypisch stille gesellschaften". Da Fonden bidrager med 99 pct. af kapitalen i Ejendoms-

selskabet som "atypisch stille gesellschaften", vil Fonden derfor i henhold til Aftalen modtage et beløb svarende til 99 pct. af Ejendomsselskabets nettooverskud, inklusiv nettokapitalgevinster, og Fonden vil bære en tilsvarende andel af Ejendomsselskabets eventuelle tab, herunder løbende underskud og tab ved afståelse af fast ejendom, Ejendomsselskabets konkurs og ophør af virksomhed i øvrigt. Fondens hæftelse for tab kan dog i henhold til Aftalen ikke overstige den kapital, som Fonden har tilført Ejendomsselskabet som "atypisch stille gesellschaften".

Ved ophør af Aftalen/det "atypisch stille beteiligung" vil Fonden være berettiget til et beløb fra Ejendomsselskabet svarende til summen af de positive saldi på de konti, som er ført for Fonden som "atypisch stille gesellschaften". Disse saldi vil omfatte Fondens andel af nettoindtægter, kapitalgevinster, og tab opgjort på dagen for ophøret af det "atypisch stille beteiligung" samt den resterende del af Fondens kapitalbidrag. Da Aftalen ikke eksisterer i forhold til omverdenen, skal Fondens krav på betaling i henhold til Aftalen ikke respekteres af selskabets kreditorer. I tilfælde af Ejendomsselskabets konkurs vil Fondens krav på overskudsandel eller udbetaling af saldi i henhold til Aftalen være efterstillet Ejendomsselskabets kreditorer.

Det kan lægges til grund, at Aftalen ikke vil have en på forhånd fastsat varighed, men kan opsiges af begge parter med et varsel på 12 måneder. Derudover kan det lægges til grund, at Aftalen automatisk ophører ved opløsning eller likvidation af Fonden eller Ejendomsselskabet.

Fondens kapitalindskud og den deraf følgende ret til overskudsandel vil ifølge Aftalen ikke kunne overdrages til andre parter.

Virksomhedsejeren, dvs. Ejendomsselskabet, er enejer af alle aktiver, som virksomheden erhverver, og Ejendomsselskabet vil derfor, uanset at der indgås en aftale om et "atypisch stille beteiligung" med Fonden, være enejer af Ejendommen og øvrige aktiver, som Ejendomsselskabet måtte erhverve. Fonden vil som "atypisch stille gesellschaften" ikke have nogen ejendomsret, ejerbeføjelser eller brugsrettigheder i forhold til Ejendomsselskabets aktiver og vil således heller ikke have nogen rettigheder eller forpligtelser i forhold til de aftaler, som Ejendomsselskabet indgår med tredjemand, herunder lejere.

Fonden vil heller ikke være berettiget til at deltage i driften af Ejendomsselskabets virksomhed, men vil dog have visse forvaltningsmæssige rettigheder (se nærmere nedenfor).

Som nævnt ovenfor eksisterer et "stille beteiligung" ikke som et selvstændigt retssubjekt. Det interne forhold mellem en "stille gesellschaften" og virksomhedsejeren, dvs. Fonden og Ejendomsselskabet, er dog underlagt visse bestemmelser i den tyske handelslov, Handelsgesetzbuch (efterfølgende HGB), nemlig bestemmelserne i HGB § 164 - § 166 og § 230 - § 236.

HGB § 230 bestemmer blandt andet, at enhver, der som "stille gesellschaften" deltager i en virksomhed med et kapitalbidrag, skal yde bidraget på en sådan måde, at ejendomsretten hertil overgår til ejeren af virksomheden.

- HGB § 231 bestemmer blandt andet, at vedtægterne for virksomheden gerne må stipulere, at en "stille gesellschaften" ikke skal deltage i virksomhedens tab, men vedtægterne kan derimod ikke fratage en "stille gesellschaften" retten til at deltage i virksomhedens overskud. I det foreliggende tilfælde, dvs. i forholdet mellem Fonden og Ejendomsselskabet, vil det være bestemt, at Fonden deltager i Ejendomsselskabets tab med op til et beløb svarende til den ydede kapital.

Bestemmelsen i HGB § 164 (der anses for at gælde for en "stille gesellschaften", selvom det ikke fremgår direkte heraf) indebærer, at en "stille gesellschaften" som udgangspunkt er udelukket fra at deltage i ledelsen af virksomhedens aktiviteter og ikke kan gøre indsigelse mod foretagne dispositioner,

medmindre disse dispositioner rækker udover virksomhedens ordinære kommercielle drift. Afvigende regulering er dog tilladt.

Det følger af HGB § 233 og HGB § 166 (der anses for at gælde for en "stille gesellschaft", selvom det ikke fremgår direkte heraf), at en "stille gesellschaft" er berettiget til at kræve, at en kopi af årsregnskabet sendes til ham, og at han er berettiget til at undersøge årsregnskabets nøjagtighed ved at inspicere regnskabsmateriale og bilag. Det følger endvidere af HGB § 166, at en domstol til enhver tid kan beordre fremlæggelse af balancer samt andet relevant materiale, hvis der præsenteres vægtige grunde til støtte herfor.

I tillæg til de rettigheder, som følger af ovennævnte regler, kan en "stille gesellschaft" og virksomheds-ejeren indgå en aftale, som giver den "stille gesellschaft" yderligere rettigheder.

Det kan lægges til grund, at Fonden i henhold til Aftalen med Ejendomsselskabet vil have følgende (yderligere) rettigheder og forpligtelser:

1. Fonden vil have krav på en forholdsmæssig andel af Ejendomsselskabets nettooverskud (inklusive nettokapitalgevinster) svarende forholdsmæssigt til den kapital, som Fonden har ydet til Ejendomsselskabet som "stille gesellschaft."
2. Fonden er forpligtet til at bære en forholdsmæssig del af de tab, som måtte blive genereret af Ejendomsselskabet. Denne forpligtelse kan dog beløbsmæssigt ikke overstige den kapital, som Fonden har ydet til Ejendomsselskabet som "stille gesellschaft".
3. Ved ophør af det etablerede "stille beteiligung" vil Fonden være berettiget til en "settlement credit" (auseinandersetzungsguthaben), som skal opgøres på dagen for ophøret af det "stille beteiligung". Fonden vil her have ret til at modtage et beløb svarende til summen af de positive saldi på de konti, som er ført for Fonden som "stille gesellschaft" (bestående af nettoindtægter, kapitalgevinster, tab og den resterende del af kapitalbidraget, som Fonden har ydet som "stille gesellschaft").
4. Fonden vil have vetoret vedrørende følgende spørgsmål:
 -) Salg af hele eller en væsentlig del af Ejendomsselskabets virksomhed
 -) Erhvervelse eller salg af aktier eller aktiviteter, hvis vederlaget herfor udgør mere end 10 pct. af Ejendomsselskabets samlede aktiver.

Aftalen vil ikke indebære andre forvaltningsmæssige rettigheder for Fonden, og Fonden vil som "atypisch stille gesellschaft" ikke være tillagt anden indflydelse eller kontrol med udøvelsen af Ejendomsselskabets virksomhed i henhold til aftalen end den beskrevne vetoret.

Kapitalen, som Fonden yder som "atypisch stille gesellschaft", skal efter tyske regler regnskabsmæssigt, selskabsretligt og skattemæssigt behandles enten som egenkapital eller gæld, alt afhængig af vilkårene i Aftalen. Det kan lægges til grund, at Fondens kapitalindskud som "atypisch stille gesellschaft" i enhver henseende skal behandles som egenkapital hos Ejendomsselskabet og derfor vil indgå i Ejendomsselskabets balance som egenkapital. Det kan endvidere lægges til grund, at Fondens kapitalindskud i Ejendomsselskabet hos Fonden og Investorerne behandles som en egenkapitalinvestering.

Ejendomsselskabets erhvervelse af Ejendommen

Ejendomsselskabet vil enten investere direkte i Ejendommen eller via et dansk kommanditselskab. I givet fald kan det lægges til grund, at det danske kommanditselskab vil blive anset for skattemæssigt transparent både efter danske og tyske regler. En eventuel investering via et dansk kommanditselskab vurderes derfor ikke at have nogen betydning for besvarelsen af denne anmodning og vil derfor ikke blive yderligere omtalt.

Investorerne i Fonden

Det forventes, at Investorerne i Fonden vil omfatte et stort antal private (fysiske) investorer og et mindre antal selskabsinvestorer (efterfølgende Investorerne).

Det forventes endvidere, at størstedelen af Investorerne vil være private investorer, som er skattemæssigt hjemmehørende i Tyskland, og det forventes endvidere, at Fonden vil have mere end 1000 investorer i alt.

Det kan lægges til grund, at ingen investor vil være skattemæssigt hjemmehørende i et ikke-EU-land, som ikke har en dobbeltbeskatningsoverenskomst med Danmark.

Investorerne investering vil ske ved erhvervelse af ejerandele (kommanditistandele) i Fonden. Det formelle ejerskab til Investorerne kommanditistandele vil dog ligge hos Spørger i henhold til en trustaftale mellem Investorerne og Spørger, og Spørger vil således eje kommanditistandelene på vegne af Investorerne som trustee og vil agere på Investorerne vegne og for deres regning og risiko i relation til Fonden.

De tyske regler indebærer, at alle beslutninger vedrørende udlodning af udbytte fra Fonden til Investorerne skal træffes af Spørger som administrator af Fonden. Det er således Spørger, der som administrator af Fonden bestemmer, hvornår der skal ske udlodning til Investorerne og hvor stor udlodningen skal være.

Dette vil være afspejlet i kommanditistaftalen med Investorerne, hvor det vil fremgå, at der forventes at ske en årlig udlodning (af nettolejeindtægter fra Ejendommen), men at udlodningen forudsætter godkendelse fra Fondens administrator, og at administrator kan beslutte, at der ikke skal ske udlodning, hvis der er behov for henlægge indtægterne til en reserve eller anvende disse til dækning af udgifter, tab mv.

Den skattemæssige behandling af Fondens deltagelse i Ejendomsselskabets virksomhed i Tyskland

Ejendommen vil være en udlejningsejendom, som derfor forventes at genere et løbende afkast i form af lejeindtægter. Ejendomsselskabet vil som enejer af Ejendommen oppebære alle lejeindtægter og vil som enejer endvidere oppebære alle gevinster, udgifter og tab genereret af Ejendommen.

Ejendomsselskabet skal imidlertid, som beskrevet, i henhold til Aftalen betale en forholdsmæssig andel heraf til Fonden. Da Fonden som "atypisch stille gesellschaft" yder et kapitalindskud til Ejendomsselskabet svarende til 99 pct. af Ejendomsselskabets samlede kapital, skal Ejendomsselskabet derfor betale et beløb til Fonden svarende til 99 pct. af det oppebårne nettooverskud, jf. ovenfor.

Den skattemæssige behandling i Tyskland følger den deling af nettooverskuddet, som er aftalt mellem virksomhedsejeren og en "atypisch stille gesellschaft", og den del af nettooverskuddet, som i henhold til aftalen skal fordeles til den pågældende "atypisch stille gesellschaft", skal derfor også i skattemæssige henseende allokere til denne part, mens den resterende andel allokere til virksomhedsejeren.

Den indkomst, som Ejendomsselskabet erhverver fra Ejendommen skal derfor i skattemæssig henseende allokere til henholdsvis Fonden og Ejendomsselskabet på baggrund af den aftalte deling af selskabets nettooverskud.

Da Fonden som anført i anmodningen i alle henseender er skattemæssig transparent efter tyske regler, vil Fondens andel af Ejendomsselskabets nettooverskud blive anset for oppebåret direkte af Investorerne og vil blive selvangivet af Investorerne i Tyskland i det år, hvor indkomsten erhverves af Fonden, hvilket vil være det år, hvor indkomsten erhverves af Ejendomsselskabet. Da indkomsten fra Ejendommen beskattes i Danmark, forventes Investorerne imidlertid at blive fritaget for beskatning af denne indkomst i Tyskland efter bestemmelsen om undgåelse af dobbeltbeskatning i artikel 24 i dobbeltbeskatningsoverenskomsten mellem Danmark og Tyskland (efterfølgende Overenskomsten).

Ejendomsselskabet skal i Tyskland selvangive den del af selskabets nettooverskud, som i skattemæssig henseende skal allokere til selskabet, jf. ovenfor. Ejendomsselskabet forventes dog, ligesom Investorerne, at blive fritaget for tysk beskatning af indkomsten fra Ejendommen i henhold til artikel 24 i Overenskomsten som følge af, at indkomsten beskattes i Danmark.

Det bemærkes, at skattefritagelsen i Tyskland også ville gælde, hvis Investorerne eller Fonden foretog en direkte investering i Ejendommen. Investorerne forventes således også i denne situation at ville være fritaget for beskatning af indkomsten fra

–Ejendommen i Tyskland i henhold til Overenskomstens artikel 24 om undgåelse af dobbeltbeskatning. Det er derfor vurderingen, at der ikke opnås nogen skattefordele i Tyskland som følge af, at investeringen i Ejendommen sker gennem Ejendomsselskabet. –

Aktieudbytter, som Fonden modtager fra Ejendomsselskabet i sin egenskab af aktionær, vil ligeledes blive anset for oppebåret direkte af investorerne, og skal selvangives af de i Tyskland hjemmehørende investorer i det år, hvor udbytteudlodningen til Fonden vedtages i Ejendomsselskabet. Det kan lægges til grund, at udbytteudlodningen maksimalt vil udgøre et beløb svarende til 1 % af nettoindtægterne fra Ejendommen, og at beskatningsprocenten i Tyskland vil udgøre ca. 30,5 %.

Illustration af den påtænkte investeringsstruktur

Nedenfor er illustreret den påtænkte investeringsstruktur. Det bemærkes, at det viste kommanditselskab i Danmark muligvis vil udgå af strukturen. Dette vurderes dog at være uden betydning for besvarelsen af denne anmodning, jf. ovenfor.

Spørgers opfattelse og begrundelse

Det skatteretlige grundlag

Selskaber med hjemsted i udlandet er i henhold til selskabsskattelovens § 2, stk. 1, litra b, skattepligtige til Danmark for så vidt de i egenskab af ejer, medejer, brugs- eller indtægtsnyder oppebærer indtægt af en her i landet beliggende fast ejendom og/eller oppebærer fortjeneste ved afståelse af fast ejendom omfattet af ejendoms-avancebeskatningsloven eller afskrivningslovens § 21.

Selskabsskattelovens § 2, stk. 1, litra b, skal, bortset fra spørgsmål om fortjeneste ved afståelse (der er reguleret i Overenskomstens artikel 13), fortolkes i overensstemmelse med Overenskomstens artikel 6. Artikel 6 svarer i det væsentligste til artikel 6 i OECD's modeloverenskomst.

Det følger af artikel 6, at de rejste spørgsmål om beskatning af indtægter fra fast ejendom i Danmark skal afgøres efter denne bestemmelse og ikke bestemmelsen om fortjeneste ved erhvervsvirksomhed i Overenskomstens artikel 7, jf. herved også Den juridiske vejledning 2022-1, afsnit C. F. 8.2.2.6.1 og C. F. 8.2.2.6.2. For så vidt angår fortjeneste ved afståelse af fast ejendom i Danmark skal bestemmelsen i selskabsskattelovens § 2, stk. 1, litra b, dog fortolkes i overensstemmelse med artikel 13 (og ikke artikel 6) i Overenskomsten.

Spørgsmål 1

Det ønskes med spørgsmål 1 bekræftet, at Ejendomsselskabet vil være skattepligtig til Danmark af alle indtægter (inklusive kapitalgevinster) oppebåret fra Ejendommen i Danmark, selvom Ejendomsselskabet i henhold til Aftalen vil være forpligtet til at betale en andel heraf til Fonden som "atypisch stille gesellschafter", og selvom denne andel vil udgøre 99 pct. af Ejendomsselskabets nettoindtægter fra Ejendommen.

Det er Spørgers repræsentants opfattelse, at spørgsmålet skal besvares bekræftende, idet Ejendomsselskabet vil være enejer af Ejendommen og i egenskab heraf vil være eneberettiget til at modtage lejeindtægter og alle øvrige indtægter, inklusive kapitalgevinster, som Ejendommen måtte generere. Fonden vil ikke have nogen ejendomsret eller ejerbeføjelser i forhold til Ejendommen. Aftalen om etablering af et "atypisch stille beteiligung" mellem Fonden og Ejendomsselskabet er som beskrevet en intern aftale om tilførsel af kapital, som giver Fonden ret til en andel af Ejendomsselskabets nettooverskud, men som ikke giver Fonden medejerskab til Ejendomsselskabets aktiver. Fonden kan derfor efter Spørgers repræsentants opfattelse ikke anses for medejers af Ejendommen, heller ikke som kommanditist eller interessent. Fonden vil heller ikke have nogen brugsrettigheder til Ejendommen og kan heller ikke anses for at have en indtægtsnydelsesret i forhold til Ejendommen, hvorved bemærkes, at Fonden ikke alene vil have ret til at modtage en del af de indtægter, som Ejendommen genererer, men også vil være forpligtet til at bære en forholdsmæssig del af de udgifter og tab, som Ejendommen måtte generere.

Det er på baggrund af ovenstående Spørgers repræsentants opfattelse, at Ejendomsselskabet som enejer af Ejendommen vil være skattepligtigt til Danmark af samtlige indtægter, som genereres af Ejendommen (i Ejendomsselskabets ejertid) i henhold til selskabsskattelovens § 2, stk. 1, litra b, og at ingen del heraf skal anses for oppebåret af andre parter i relation til selskabsskattelovens § 2, stk. 1, litra b. Det er endvidere Spørgers repræsentants opfattelse, at en vurdering efter reglen om fast driftssted i selskabsskattelovens § 2, stk. 1, litra a, ville føre til samme resultat.

Det bemærkes supplerende, at den påtænkte ejendomsstruktur ikke er tilrettelagt med henblik på at undgå beskatning. Strukturen indebærer, at der skal betales skat i Danmark af al indkomst fra Ejendommen. Der skal således både betales skat i Danmark af den løbende indkomst fra Ejendommen og af fortjeneste ved senere afståelse af Ejendommen.

Det forventes, at der ikke skal betales yderligere skat af indkomsten i Tyskland, men dette ville også være gældende, hvis Fonden eller Investorerne foretog en direkte investering i Ejendommen, idet det også i denne situation må forventes, at indkomsten fra Ejendommen vil være fritaget fra beskatning i Tyskland i henhold til bestemmelsen om undgåelse af dobbeltbeskatning i Overenskomstens artikel 24.

Det eneste konkrete skatteelement i den påtænkte investeringsstruktur er et administrativt og compliance-mæssigt begrundet ønske om at samle den danske selvangivelsespligt i en enkelt enhed, dvs. Ejendomsselskabet, og dermed undgå at skulle udarbejde og indlevere selvangivelse for et stort antal investorer. På dette punkt findes strukturen imidlertid ikke at adskille fra de øvrige fondsstrukturer for investering i fast ejendom, som Skatterådet løbende har taget stilling til og har anerkendt i skattemæssig henseende.

Det bemærkes også, at de skattemæssige virkninger af den påtænkte ejendomsstruktur overordnet set ikke synes at adskille sig væsentligt fra de investeringsstrukturer, som Skatterådet har tidligere taget stilling til, senest i SKM2021. 72. SR og SKM2021. 73. SR. Skatterådet fandt i disse sager, at det var de tyske investeringsfonde, og ikke investorerne, der skulle anses for rette indkomstmodtager af aktieudbytte fra danske ejendomsselskaber, og Skatterådet fandt herudover, at det som udgangspunkt var fondene, og ikke investorerne, der skulle anses for retmæssige ejere (beneficial owners) af aktieudbytterne i relation til dobbeltbeskatningsoverenskomsten mellem Danmark og Tyskland. Udlodningerne ville derfor være fritaget fra dansk kildeskat. Der var i begge sager tale om fonde organiseret som spezial-investmentfonde, der i Tyskland er objektivt fritaget for beskatning af indkomst fra udenlandske kilder, og fondene ville derfor både kunne modtage og videreudlodde de pågældende udbytter skattefrit til investorerne i fondene. Der fandtes i ingen af sagerne at være grundlag for se bort fra fondene som rette indkomstmodtagere eller retmæssige ejere, og der fandtes i ingen af sagerne at være grundlag for at statuere, at der var opnået en uberettiget skattefordel ved strukturen, der virker mod formålet og hensigten med skatteretten, jf. ligningslovens § 3.

Det bemærkes, at Spørger ikke har mulighed for at etablere den påtænkte investeringsfond som en spezial-investmentfond, fordi den påtænkte investeringsfond primært retter sig mod private investorer.

Det er med henvisning til ovennævnte forhold Spørgers repræsentants opfattelse, at der ikke er grundlag for at se bort fra Ejendomsselskabet som rette modtager af indtægterne fra Ejendommen, eller nogen del heraf, i medfør af ligningslovens § 3.

Spørgsmål 2

Det ønskes med spørgsmål 2 bekræftet, at hverken Fonden, Investorerne i Fonden eller Spørger bliver skattepligtige til Danmark af den indkomst, som genereres af Ejendommen. Der henvises til bemærkningerne til spørgsmål 1 ovenfor.

Den skattemæssige behandling af Fondens deltagelse i Ejendomsselskabets virksomhed i Danmark

Som anført ovenfor vil Fonden blive etableret i Tyskland med den juridiske form GmbH & Co geschlossene Investment KG. Denne form er sammenlignelig med et dansk kommanditselskab, der udgør et selvstændigt retssubjekt, men i skattemæssig henseende er transparent.

Ud fra et dansk selskabsretligt perspektiv skal Fonden efter vores opfattelse anses for en selvstændig juridisk enhed, mens Fonden i skattemæssig henseende skal anses for skattemæssigt transparent, hvorfor Fondens investering i skattemæssig henseende skal anses for foretaget af Investorerne, jf. dog nedenfor vedrørende spørgsmålet om den retmæssige ejer.

For så vidt angår klassifikationen af Fondens investering i henhold til Aftalen bemærkes, at investeringen ud fra en dansk synsvinkel efter vores opfattelse må anses for en form for overskudsgivende lån til Ejendomsselskabet såvel i civilretlig som i skattemæssig henseende, da Fonden ikke opnår noget medejerskab til Ejendomsselskabets virksomhed eller aktiver, men alene opnår en ret til at modtage en del af afkastet herfra. Ejendomsselskabet vil således være eneejer af Ejendommen (og eventuelle andre aktiver, som Ejendomsselskabet måtte erhverve), og Ejendomsselskabet vil i egenskab heraf være eneberettiget til at modtage lejeindtægter og alle øvrige indtægter, inklusive kapitalgevinster, som Ejendommen måtte generere. Fonden vil ikke have nogen ejendomsret eller ejerbeføjelser i forhold til Ejendommen.

Udlodning af udbytte fra Ejendomsselskabet til Investorerne

I forhold til Investorerne bemærkes, at da de ikke har noget krav på at modtage udbytte på et bestemt tidspunkt, og da det er Fondens administrator, der bestemmer, hvornår, og med hvilket beløb, der skal ske udlodning, er det vores opfattelse, at det er Fonden, og ikke Investorerne, der skal anses for retmæssig ejer af udbytter fra Ejendomsselskabet. Dette synspunkt er i overensstemmelse med Skatterådets afgørelse i SKM 2021.73SR. hvor Skatterådet fandt, at en tysk ejendomsfond skulle anses for retmæssig ejer i relation til dobbeltbeskatningsoverenskomsten mellem Danmark og Tyskland, selvom indkomsten ikke blev beskattet hos den tyske ejendomsfond, men hos investorerne.

Det bemærkes supplerende, at spørgsmålet om retmæssig ejer er relevant i forhold til udbytter fra Ejendomsselskabet, men ikke er relevant i forhold til de lejeindtægter og eventuel ejendomsavance, som Ejendomsselskabet oppebærer fra Ejendommen i Danmark.

Skattestyrelsens indstilling og begrundelse

Spørgsmål 1

Det ønskes bekræftet, at Ejendomsselskabet (som defineret ovenfor) vil være begrænset skattepligtigt til Danmark af den samlede indkomst, som Ejendomsselskabet oppebærer fra den ovenfor beskrevne investering i fast ejendom i Danmark. Se selskabsskattelovens § 2, stk. 1, litra b.

Skattestyrelsen bemærker, at der ved nærværende anmodning om bindende svar alene spørges til, hvem der vil være begrænset skattepligtig i Danmark af den virksomhedsindkomst, som Ejendomsselskabet oppebærer fra den i anmodningen beskrevne investering i fast ejendom i Danmark. Der spørges således om, hvem der er rette indkomstmottager af indkomst fra den faste ejendom i Danmark.

Den efterfølgende udlodning af udbytte fra Ejendomsselskabet til Fonden - og Fondens videreudlodning heraf til Investorerne - er rent tyske transaktioner. I hvilket omfang udbytte, der udloddes fra Ejendomsselskabet, beskattes i Tyskland og hos hvem, skal afgøres efter tysk ret og ligger udenfor rammerne af dette bindende svar. Problemstillingen i sagen er, om det er Ejendomsselskabet og/eller de udenlandske Investorer - som alle er passive investorer - der er begrænset skattepligtige til Danmark ved deres deltagelse i Ejendomsselskabets virksomhed med udlejning af fast ejendom i Danmark.

Den interne danske hjemmel til beskatning fremgår af selskabsskattelovens § 2, stk. 1, litra b, for juridiske personer, og af kildeskattelovens § 2, stk. 1, nr. 5, for fysiske personer.

Begrundelse

Ejendomsselskabet er et tysk GmbH, der vil være underlagt selskabsbeskatning i Tyskland. Det lægges til grund for besvarelsen, at Ejendomsselskabet vil blive anset som skattemæssigt hjemmehørende i Tyskland i alle henseender. Det er oplyst, at Ejendomsselskabets eneste indtægtskilde vil være den faste ejendom i Danmark.

Selskaber med den tyske betegnelse GmbH svarer til et dansk anpartsselskab. Se bl.a. Den juridiske vejledning 2023-1, afsnit A. D. 4.2.

Det er oplyst, at Spørger påtænker at etablere en ny investeringsfond, som skal investere i en udlejnings-ejendom i Danmark.

Den påtænkte ejendomsinvestering i Danmark vil ske gennem en tysk ejendomsinvesteringsfond, som udgør en alternativ investeringsfond (AIF) i henhold til EU's AIFM direktiv 2011/61/EU (efterfølgende Fonden).

Spørger vil ved etableringen af Fonden være den eneste investor (kommanditist) i Fonden. Spørgers ejerandele (kommanditistandele) i Fonden vil imidlertid blive reduceret i takt med, at der sælges ejerandele i Fonden til investorer. Spørger forventer, at dens ejerandel i Fonden ultimativt vil udgøre mindre end 5 pct.

Det påtænkes, at Fonden via Ejendomsselskabet skal erhverve en udlejningsejendom beliggende i Danmark. Ejendomsselskabet vil enten investere direkte i Ejendommen eller foretage investeringen via et dansk kommanditselskab, der civilretligt ejer Ejendommen. Spørgers repræsentant har oplyst, at det kan lægges til grund, at et eventuelt dansk kommanditselskab vil blive anset for skattemæssigt transparent efter både danske og tyske regler. Det lægges derfor til grund for besvarelsen, at Ejendomsselskabet - eller kommanditselskabet, hvis et sådant etableres - civilretligt vil fremtræde som adkomsthaver til Ejendommen.

Et selskab med den tyske betegnelse GmbH, der har hjemsted i Tyskland, er begrænset skattepligtigt i Danmark, når selskabet i egenskab af ejer, medejer, brugs- eller indtægtsnyder oppebærer indtægt af en i Danmark beliggende fast ejendom. Skattepligten omfatter endvidere fortjeneste ved afståelse af fast ejendom omfattet af ejendomsavancebeskatningsloven eller afskrivningslovens § 21. Se selskabsskattelovens

§ 2, stk. 1, litra b, og Den juridiske vejledning 2023-1, afsnit C. D. 8.10.4 om begrænset skattepligt af fast ejendom.

I henhold til selskabsskattelovens § 2, stk. 8, omfatter den danske skattepligt alene indtægter fra den i Danmark beliggende faste ejendom. Det følger af selskabsskattelovens § 9, at der ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst alene kan fratrækkes udgifter, der vedrører de skattepligtige indtægter fra den i Danmark beliggende faste ejendom. Se Den juridiske vejledning 2023-1, afsnit C. D. 8.10.4 om begrænset skattepligt af fast ejendom.

Det følger af ovenstående, at Ejendomsselskabet som tinglyst adkomsthaver til ejendommen som udgangspunkt er begrænset skattepligtigt i Danmark af indkomst inklusive fortjeneste ved afståelse, som Ejendomsselskabet oppebærer fra investeringen i den i Danmark beliggende udlejningsejendom.

Klassifikation af Fonden efter tysk og dansk ret

Fonden vil blive etableret i Tyskland med den juridiske form GmbH & Co geschlossene Investment KG, som er sammenlignelig med et dansk kommanditselskab. Det er oplyst, at Fonden i alle henseender er skattemæssig transparent i Tyskland.

Skatte- og selvangivelsespligten i Tyskland for afkast af Fondens aktivitet påhviler som følge af Fondens skattemæssige transparens Investorerne.

Det er i den forbindelse oplyst, at den påtænkte investeringsfond ikke kan etableres som en "spezial-investmentfond", som efter tysk ret kan vælge at lade den tyske indkomst beskattes på fondsniveau eller investorniveau.

Det er oplyst, at Fonden også anses for skattemæssig transparent efter danske regler, da enheden er sammenlignelig med et dansk kommanditselskab.

Det er endvidere oplyst, at Fonden både i et tysk og i et dansk selskabsretligt perspektiv skal anses for en selvstændig juridisk enhed.

Skattestyrelsen lægger uprøvet til grund for besvarelsen, at Fonden i skattemæssig henseende er transparent både i Tyskland og i Danmark.

Det er oplyst, at Spørger, Fonden og Ejendomsselskabet har fælles ledelse, som er to direktører bosat i Tyskland.

Fondens kapitalindskud som "atypisch stille beteiligung" i Ejendomsselskabet Det er oplyst, at Ejendomsselskabet, herunder Ejendomsselskabets erhvervelse af Ejendommen, vil blive finansieret gennem kapitalindskud, der foretages af Fonden. Indskuddet foretages dels som aktionær (dvs. som selskabskapital - 1 %), og dels som "atypisch stille gesellschaften" (99 %) i henhold til Aftalen mellem Fonden og Ejendomsselskabet.

Skattestyrelsen forstår faktum således, at Ejendomsselskabet fuldt ud er finansieret med indskud fra Fonden, og at der således ikke er andre deltagere heri end Fonden.

Det lægges i overensstemmelse med det oplyste til grund for besvarelsen, at Fondens kapitalindskud som "atypisch stille gesellschaften" i regnskabsmæssig, selskabsretlig og skattemæssig henseende vil blive behandlet som egenkapital i Tyskland både hos Ejendomsselskabet og hos Investorerne.

Egenkapitalen er et udtryk for ejernes andel af virksomhedens formue (frie midler).

Det er oplyst, at aftalen om "stille deltagelse" vil blive indgået mellem Fonden og Ejendomsselskabet, men at Fonden i skattemæssig henseende er transparent. Skattemæssigt vil afkastet af Fondens indskud i Ejendomsselskabet som "stille deltager" i Ejendomsselskabet blive allokeret til Fonden, og selvangivelsespligten påhviler som nævnt Investorerne i Tyskland.

Repræsentanten har oplyst, at et "stille beteiligung" udgør en særlig form for investeringsaftale eller investeringsarrangement i Tyskland, der er kendetegnet ved, at en indskyder (her Fonden) foretager et kapitalindskud i en virksomhed (her Ejendommen), der er ejet af en anden person (virksomhedsejeren, her Ejendomsselskabet), mod at få en andel i Ejendomsselskabets overskud, men uden at få en ejerandel i virksomheden, og at indskuddet indgår i virksomhedsejerens formue. Hvis virksomhedsejeren - som i denne sag - er et selskab, opnås der heller ikke nogen ejerandel i virksomheden.

Repræsentanten har endvidere oplyst, at et "atypisch stille beteiligung" er karakteriseret ved, at Fonden ikke alene deltager i virksomhedens overskud, men også bærer en del af risikoen ved virksomheden, og at Fonden er tillagt forvaltningsmæssige rettigheder i form af vetoet i forhold til alle væsentlige beslutninger om afståelse af aktier eller aktiver. Da Fonden har indskudt 99 % af kapitalen i Ejendomsselskabet som "atypisch stille gesellschafter", vil Fonden derfor modtage et beløb svarende til 99 % af Ejendomsselskabets overskud - og bære en tilsvarende andel af eventuelle tab. Fondens andel af tab er dog maksimeret til indskuddet.

Repræsentanten har således oplyst, at der i denne sag er tale om en investeringsaftale, hvor en indskyder (Fonden på vegne af Investorerne) som "stille delta-ger"/"atypisch stille gesellschafter" indskyder kapital i en virksomhed (Ejendommen), der drives af en anden person (Ejendomsselskabet) mod at indskyder (Fonden på vegne af Investorerne) får andel i virksomhedens overskud og risiko, men uden at indskyder i Tyskland får ejerandel i selskabskapitalen eller i virksomhedens aktiver (Ejendommen). Fondens indskud i Ejendomsselskabet som "stille deltager" indgår i virksomhedsejerens (Ejendomsselskabets) formue.

Repræsentanten har oplyst, at Fondens deltagelse i virksomheden som "atypisch stille gesellschafter" kan afgrænses til en del af Ejendomsselskabets virksomhed, men at der ikke i den konkrete sag vil blive aftalt en sådan begrænsning.

Repræsentanten har som nævnt oplyst, at Fondens indskud som "stille deltager" i Ejendomsselskabet efter tysk ret anses som egenkapital både regnskabsmæssigt, sel-skabsretligt og skattemæssigt.

Det er repræsentantens opfattelse, at Fondens indskud i Ejendomsselskabet som "stille deltager" i henhold til Aftalen i Danmark må anses for en form for over-skudsgivende lån både civilretligt og skatteretligt. Repræsentanten anser således ikke Fonden for at være deltager hverken i Ejendomsselskabet eller i Ejendomsselskabets virksomhed. Til støtte herfor anfører repræsentanten, at Fonden ikke opnår medejendomsret til hverken selskabskapitalen eller Ejendomsselskabets aktiver (Ejendommen), men alene opnår ret til at oppebære en del af afkastet af Ejendomsselskabets virksomhed.

Det er endvidere repræsentantens opfattelse, at Ejendomsselskabet som eneejer af ejendommen vil være eneberettiget til at modtage lejeindtægter og alle øvrige indtægter, herunder kapitalgevinster, som Ejendommen måtte generere.

Skattestyrelsens vurdering

Der skal i dette bindende svar tages stilling til, hvem der er begrænset skattepligtig til Danmark af afkast af den faste ejendom. Afgørende for besvarelsen af dette spørgsmål er, om Fondens "stille deltagelse" på Investorerne vegne i kraft af Aftalen skattemæssigt anses som lån eller som deltagelse i enten Ejendoms-

selskabet (kapitalejer) eller i den virksomhed, som Ejendomsselskabet driver (virksomhedsdeltagelse som kommanditist).

Aftalen om "stille deltagelse" er som nævnt indgået mellem Fonden (på Investorenes vegne) og Ejendomsselskabet.

Da aftalen om "stille deltagelse" ikke indgås mellem ejerne af Ejendomsselskabet (Fonden som aktionær og Fonden som "atypish stille gesellschafter" i Ejendomsselskabet), men derimod mellem Fonden og Ejendomsselskabet, er Skattestyrelsen enig med repræsentanten i, at Fonden ikke i kraft af sit indskud som "stille deltager" er kapitalejer i Ejendomsselskabet.

Der skal herefter tages stilling til, om Fonden som indskyder ("stille deltager") i Ejendomsselskabet i dansk skatteretlig henseende skal anses som långiver, eller om Fonden som indskyder skal anses som (selskabs-)deltager i den fælles virksomhed - herunder om Aftalen har sådanne karakteristika, at Fonden/Investorenes deltagelse kan sidestilles med en kommanditists deltagelse i et kommanditselskab.

Ved vurderingen af, om der i den konkrete sag er tale om lån eller om deltagelse i virksomheden som kommanditist, må der foretages en konkret vurdering af de faktiske forhold, dvs. det oplyste om den foreliggende aftale med henblik på at afgøre, om Aftalen efter en samlet vurdering har de relevante lighedstræk med en låneaftale eller med virksomhedsdeltagelse.

Det er oplyst, at afkast af Fondens indskud som "stille deltager" i Ejendomsselskabet beregnes som en overskudsandel beregnet på baggrund af Ejendomsselskabets resultater.

Det er Skattestyrelsens opfattelse, at Fondens/Investorenes indskud i Ejendomsselskabet *ikke* kan klassificeres som lån, da lån er karakteriseret ved, at det forrentes med en på forhånd aftalt rente, at indskyderen har krav på at få lånets hovedstol tilbagebetalt ved forfaldstid, og at der faktisk er aftalt et forfaldstidspunkt eller en plan for afdrag af lånet. Se i overensstemmelse hermed Den juridiske vejledning 2023-1, afsnit C. A. 11.2.1, hvorefter vederlaget til en kreditor for at stille lån til rådighed sædvanligvis beregnes som et periodisk vederlag (renter) beregnet som en forud fastsat procentdel af den til enhver tid værende restgæld.

Der skal herefter tages stilling til, om Aftalen om Fondens deltagelse i Ejendomsselskabet efter en samlet vurdering har sådanne lighedstræk med virksomhedsdeltagelse som kommanditist, at Fondens deltagelse i Ejendomsselskabet må betragtes som en egentlig selskabsdeltagelse svarende til kommanditistens i et kommanditselskab.

Repræsentanten har opsummeret Fondens/Investorenes rettigheder og forpligtelser i henhold til aftalen med Ejendomsselskabet således:

- 1) Krav på andel i overskud (indtægter fra ejendommen) svarende til en forholdsmæssig andel af Ejendomsselskabets nettooverskud (inklusive nettokapitalgevinster)
- 2) Pligt til at bære en forholdsmæssig andel af Ejendomsselskabets tab (såvel løbende underskud som tab ved afståelse af den faste ejendom. Hæftelsen er maksimeret til den som stille deltager indskudte kapital
- 3) Ved ophør (konkurs eller ophør i øvrigt) har Fonden ret til at modtage et beløb svarende til de positive saldi på konti ført for Fonden som stille deltager. Beløbet opgøres som nettoindtægter, kapitalgevinster, tab og den resterende del af det indskud, som Fonden har ydet som "stille gesellschafter"

4) Vetoret ved Ejendomsselskabets salg af virksomheden eller en andel af ak-tier/aktiviteter/aktiver svarende til mere end 10 pct. af ejendomsselskabets samlede aktiver, dvs. at Fonden har vetoret ved beslutninger om væsentlige spørgsmål.

5) Fondens krav på betaling i henhold til Aftalen (både løbende og ved konkurs eller ophør i øvrigt skal ikke respekteres af tredjemand, og er derfor efterstil let kreditorenes krav

Repræsentanten har oplyst, at Fondens/Investorernes deltagelse som "atypisch stille gesellschaften" efter tysk ret kan afgrænses til en del af Ejendomsselskabets virksomhed, men at der ikke i den konkrete sag vil blive aftalt en sådan begrænsning.

Repræsentanten har som nævnt oplyst, at et "atypisch stille beteiligung" ikke er et selvstændigt rets- eller skattesubjekt i tysk ret, men at det interne forhold mellem Fonden/Investorerne og Ejendomsselskabet retligt er reguleret af følgende bestemmelser i den tyske handelslov, Handelsgesetzbuch:

§ 164 (som står i afsnittet om kommanditselskaber)

"Die Kommanditisten sind von der Führung der Geschäfte der Gesellschaft ausgeschlossen; sie können einer Handlung der persönlich haftenden Gesellschafter nicht widersprechen, es sei denn, daß die Handlung über den gewöhnlichen Betrieb des Handelsgewerbes der Gesellschaft hinausgeht. (...)"

(Skattestyrelsens oversættelse):

"Kommanditisterne er udelukket fra ledelsen af selskabets virksomhed; de kan ikke modsætte sig den personligt hæftende deltagers handlinger, medmindre handlingerne går ud over den almindelige drift af virksomhedens kommercielle forretning."

§ 230 (om "stille Gesellschaft")

"(1) Wer sich als stiller Gesellschafter an dem Handelsgewerbe, das ein anderer betreibt, mit einer Vermögenseinlage beteiligt, hat die Einlage so zu leisten, daß sie in das Vermögen des Inhabers des Handelsgeschäfts übergeht.

(2) Der Inhaber wird aus den in dem Betrieb geschlossenen Geschäften allein berechtigt und verpflichtet"

(Skattestyrelsens oversættelse):

"1) Enhver person, der som stille partner deltager i en anden persons erhvervmæssige virksomhed med et kapitalindskud skal yde indskuddet på en sådan måde, at det indgår i den pågældende indehavers aktiver/formue.

2. Indehaveren er eneberettiget og forpligtet til i forbindelse med de transaktioner, der indgås i virksomheden."

§ 235

"(1) Nach der Auflösung der Gesellschaft hat sich der Inhaber des Handelsgeschäfts mit dem stillen Gesellschafter auseinanderzusetzen und dessen Guthaben in Geld zu berichtigen.

(2) Die zur Zeit der Auflösung schwebenden Geschäfte werden von dem Inhaber des Handelsgeschäfts abgewickelt. Der stille Gesellschafter nimmt teil an dem Gewinn und Verlust, der 17ic haus diesen Geschäften ergibt.

(3) Er kann am Schluß jedes Geschäftsjahrs Rechenschaft über die inzwischen beendigten Geschäfte, Auszahlung des ihm gebührenden Betrags und Auskunft über den Stand der noch schwebenden Geschäfte verlangen."

(Skattestyrelsens oversættelse):

"(1) Efter opløsning af selskabet, skal virksomhedsejeren og den stille deltager opgøre deres andel i likvidationsprovenuet.

(2.) Transaktioner, der verserer på opløsningstidspunktet, gennemføres (afvikles) af virksomhedsindehaveren. Den stille deltager har andel i gevinst og tab, som disse transaktioner resulterer i.

(3) Ved udgangen af hvert regnskabsår kan den stille deltager forlange, at der aflægges regnskab over transaktioner, der er afsluttet i året, udbetaling af det beløb, der skyldes ham, og oplysninger om status for transaktioner, der stadig verserer."

§ 236

"(1) Wird über das Vermögen des Inhabers des Handelsgeschäfts das Insolvenzverfahren eröffnet, so kann der stille Gesellschafter wegen der Einlage, soweit sie den Betrag des auf ihn fallenden Anteils am Verlust übersteigt, seine Forderung als Insolvenzgläubiger geltend machen.

(2) Ist die Einlage rückständig, so hat sie der stille Gesellschafter bis zu dem Betrag, welcher zur Deckung seines Anteils am Verlust erforderlich ist, zur Insolvenzmasse einzuzahlen."

(Skattestyrelsens oversættelse):

"(1) Indledes der insolvensbehandling mod aktiver tilhørende ejeren af virksomheden, kan den stille deltager på grund af indskuddet, for så vidt det overstiger den del af tabet, der kan tilskrives ham, gøre sit krav gældende som insolvenskreditor. (2) Hvis indskuddet er efterstillet, skal den stille deltager indbetale et beløb til boet, svarende til hans andel af tabet."

Skattestyrelsen forstår den retlige regulering af Aftalen i Tyskland, således:

Det fremgår af Handelsgesetzbuch § 164, at Fonden som "stille deltager" ikke deltager i ledelsen af Ejendomsselskabets virksomhed.

Handelsgesetzbuch § 230 omhandler "den stille deltagers" (Fondens) deltagelse i en anden persons (Ejendomsselskabets) virksomhed. Heraf fremgår, at Fondens indskud som "stille deltager" tilskrives Ejendomsselskabets egenkapital, og at alene Ejendomsselskabet forpligtes i forhold til tredjemand. Dette er udtryk for, at Aftalen mellem Fonden og Ejendomsselskabet er en intern aftale mellem parterne, som ikke tilkendegives overfor eller skal respekteres af tredjemand.

Af Handelsgesetzbuch § 231 fremgår, at en "stille deltager" har andel i overskud og tab.

Af Handelsgesetzbuch § 235 fremgår, at Fonden som "stille deltager" har andel i likvidationsprovenu ved Ejendomsselskabets opløsning.

Det er oplyst, at Fonden ved selskabets ophør har ret til et beløb svarende til summen af de positive saldi, som er ført for Fonden som stille deltager. Da Fondens deltagelse ikke eksisterer i forhold til tredjemand (se Handelsgesetzbuch § 230) skal Fondens krav på betaling ikke respekteres af Ejendomsselskabets kreditorer. Fondens krav på betaling ved ophør (likvidation eller konkurs) er derfor efter Handels-gesetzbuch § 236 efterstillet kreditorerne, og Fondens/Investorernes hæftelse er begrænset til et beløb svarende til indskuddet.

Kommanditselskaber er i lov om visse erhvervsdrivende virksomheder § 2, stk. 2, defineret således:

"Ved et kommanditselskab forstås en virksomhed, hvor en (eller flere) deltager, komplementaren, hæfter personligt, uden begrænsning, og hvis der er flere, solidarisk for virksomhedens forpligtelser; mens en eller flere deltagere, kommanditisterne, hæfter begrænset for virksomhedens forpligtelser. For kommanditselskaber, der er stiftet efter den 1. juni 1996, skal de fuldt ansvarlige deltagere have forvaltningsmæssige og økonomiske beføjelser."

Erhvervsankenævnet har blandt andet ved kendelse af 10. oktober 2000 i sag 99160.387, som er offentliggjort i Erhvervsankenævnets årsberetning for 2000, taget stilling til kriterierne for den civile afgrænsning af kommanditselskaber overfor stille selskaber. Sagen vedrørte registreringspligt og pligt til at indsende årsregnskaber, men belyser hvilke kriterier, der lægges vægt på ved den civile afgrænsning af de to selskabsformer, og dermed hvornår en stille deltager kan sidestilles med en kommanditist.

Erhvervsankenævnet stadfæstede Erhvervs- og Selskabsstyrelsens afgørelse, hvoraf fremgik, at *"Som udgangspunkt er der aftalefrihed i dansk selskabsret. Ved udøvelsen af den selskabsretlige aftalefrihed skal det imidlertid iagttages, at i den udstrækning en retsdannelse ikke adskiller sig væsentligt fra en allerede eksisterende selskabsform, vil retsdannelsen være at kategorisere under denne selskabsform. Dette har erhvervsankenævnet tidligere fastslået i E-sagen (erhvervsankenævnets j.nr. 9169.320). Eksempelvis vil en retsdannelse, der i realiteten ligner et kommanditselskab være at betragte som et sådant."* og videre at

"Det er styrelsens opfattelse, at virksomhedens struktur er sammenfaldende med et kommanditselskab. Medejendomsretten, deltagelsen i over- eller underskud, samt retten til andel i et eventuelt likvidationsprovenu indikerer, at kapitalindskydernes deltagelse i selskabet må betragtes som en egentlig selskabsdeltagelse svarende til kommanditistens i et kommanditselskab. Det forhold, at kapitalindskyderne bliver medejere af den overvejende del af virksomheden udelukker, at kapitalindskudene kan betragtes som traditionelle lån."

Aktieselskabets rolle i denne virksomhed tilsvarende komplementarens rolle i et kommanditselskab f.eks. hæftelse for hele virksomhedens forpligtelser uanset ejerandel og de administrationsbeføjelser m.v. der er lagt ud til aktieselskabet. De øvrige kapitalindskydere hæfter kun med den indskudte kapital, dog altid for et beløb svarende til de til enhver tid af ham påtagne garantier over for selskabets bankforbindelse eller andre af selskabets finansielle samarbejdspartnere."

Det fremgår af lov om erhvervsdrivende virksomheder, at kommanditister hæfter begrænset for virksomhedens forpligtelser.

Af den nævnte afgørelse fra Erhvervsankenævnet fremgår, at der civilretligt særligt lægges vægt på spørgsmålet om medejendomsret, deltagelse i over- og underskud samt retten til andel i et eventuelt likvidationsprovenu, når der skal tages stilling til, om "den stille deltagelse" kan sidestilles med kommanditistens retsstilling i et kommanditselskab.

Skatteretligt har det også betydning at afgrænse selskabsdeltagelse overfor långivning. Afgrænsningen beror på en konkret vurdering, der tager udgangspunkt i parternes aftale. Ved denne vurdering kan der tages udgangspunkt i den selskabsretlige vurdering af spørgsmålet.

Den skatteretlige afgrænsning mellem stille (selskabs)deltagere overfor kommanditister har flere gange været behandlet i retspraksis.

SKM2002. 196. HR drejede sig om en fars stille deltagelse i Lindensborg kro med en ejerandel på 50 %. Sønnen ejede de resterende 50 %. Højesteret anså i relation til de prøvede skattespørgsmål (foretagelse af investeringsfondshenlæggelser og fradrag for underskud) faren for at være kommanditist. Højesteret

lagde vægt på, at faren hæftelse begrænset, mens sønnen hæftede personligt for gælden. Højesteret vurderede, at skattereglerne måtte anses for begrundet i den begrænsede hæftelse for kommanditister, hvorfor faren i denne specifikke relation måtte betragtes som kommanditist, selv om hans hæftelse ikke var tilkendegivet udadtil.

I UfR 1990.174 H (TfS 1990, 21) ("Den stille baronesse") har Højesteret taget stilling til betydningen af kriteriet om medejendomsret. Sagen drejede sig om en i Tyskland bosiddende skatteyder, der som "stille deltager" havde indskudt penge i sin mands virksomhed. Af aftale indgået herom fremgik, at hendes andel i virksomhedens over- og underskud var begrænset til 20 %, og at gevinsten yderligere var begrænset til 10 % af indskuddet. Det fremgik af aftalen, at indskuddet skulle behandles som egenkapital, men at hun ikke havde andel i firmaets formue eller med-ejendomsret til firmaets aktiver. Efter at firmaet var gået konkurs, og skatteyder var flyttet til Danmark, fremsatte hun krav om, at tab (og fortjeneste) ved hendes deltagelse som stille interessent efter dobbeltbeskatningsoverenskomsten mellem Danmark og Tyskland og statsskattelovens §§ 4 - 6 skulle medregnes ved opgørelsen af hendes skattepligtige indkomst.

Landsrettens flertal fandt ikke, at skatteyderen med sine begrænsede beføjelser kunne anses som kommanditist, men måtte anses for passiv indskyder eller långiver.

Højesteret fandt ikke, at der var hjemmel til fradrag i statsskattelovens §§ 4 - 6 eller i administrativ praksis vedrørende kommanditindskud. Højesterets flertal fandt, at indskuddet hverken kunne karakteriseres som et egentligt lån eller som et sædvanligt kommanditindskud.

Højesterets lagde ved afgørelsen vægt på, at skatteyderen hverken havde andel i firmaets formue eller medejendomsret til firmaets aktiver, og stadfæstede landsrettens dom, uanset at hun havde afgivet tilbagetrædelseserklæring, at hun havde andel i gevinst og tab, og at hun havde kontrolret, men ikke medindflydelse. Højesteret har ikke i dommen taget stilling til, om der var tale om et "stille selskab".

For så vidt angår komplementarer følger det således af praksis - se TfS 1998.742. DEP og SKM2004. 29. ØLR - at en komplementar kan anses for at være selskabsdeltager uden at have ejerandel i kommanditselskabet, men at f.eks. afskrivningsret fordrer en medejendomsret.

Det er Skattestyrelsen opfattelse, at Investorerne deltagelse i Ejendomsselskabets virksomhed kan side-stilles med kommanditistens deltagelse i kommanditselskabets virksomhed.

Det er oplyst, at Investorerne - ligesom kommanditister - ikke deltager i den daglige ledelse af virksomheden.

Det er endvidere oplyst, at Investorerne deltager i virksomhedens over- og underskud, og at deltagelsen for så vidt angår underskud gælder både løbende underskud og tab. Det forhold, at Investorerne - udover deltagelsen i virksomhedens løbende underskud tillige deltager i tab ved afståelse og ved ophør indikerer, at Investorerne er medejere af Ejendomsselskabets virksomhed.

Hertil kommer, at Investorerne har ret til andel i provenuet ved virksomhedens konkurs eller opløsning i øvrigt opgjort som indestående på de for Investorerne førte saldi. Beløbet opgøres - ligesom for kommanditister - som nettoindtægter, kapitalgevinster, tab og den resterende del af det indskud, som Fonden har ydet som "stille gesellschaften".

Da Investorerne deltagelse ikke eksisterer i forhold til tredjemand, skal deres krav på betaling ikke respekteres af Ejendomsselskabets kreditorer. Investorerne krav på betaling ved ophør (likvidation eller konkurs) er således efterstillet kreditorerne, og Investorerne hæftelse er begrænset til et beløb svarende til indskuddet.

Endelig har Investorerne vetoret ved Ejendomsselskabets salg af virksomheden eller en andel af aktier/aktiviteter/aktiver svarende til mere end 10 pct. af Ejendomsselskabets samlede aktiver. Investorerne har således vetoret ved beslutninger om væsentlige spørgsmål, hvilket er et udtryk for, at Investorerne har en egentlig medejendomsret via medindflydelsen på Ejendomsselskabets råden over aktiverne i virksomheden.

Den beskrevne medejendomsret, deltagelsen i over- eller underskud, den begrænsede hæftelse samt retten til andel i et eventuelt likvidationsprovenu svarer i store træk til retsstillingen for kommanditister efter dansk ret, og taler for at Fondens deltagelse i selskabet efter en samlet vurdering har sådanne relevante lighedstræk med kommanditistens i et kommanditselskab, at den må betragtes som en egentlig selskabsdeltagelse svarende til kommanditistens i et kommanditselskab.

Efter en samlet konkret vurdering af det oplyste om Investorernes retsstilling, er det Skattestyrelsens opfattelse, at Investorerne i skatteretlig henseende må anses for at være "stille deltager" i Ejendomsselskabets virksomhed, og at parternes retsstilling i henhold til Aftalen om Fondens deltagelse i virksomheden ikke adskiller sig væsentligt fra retsstillingen for komplementaren og kommanditister i et kommanditselskab efter dansk ret.

Dette resultat understøttes efter Skattestyrelsen opfattelse af det oplyste om den retlige regulering af Aftalen mellem Ejendomsselskabet og Fonden/Investorerne i Tyskland, som svarer til retsstillingen for kommanditister efter dansk ret.

Hertil kommer, at repræsentanten ikke i sin anmodning har anført argumenter til støtte for, at Fondens indskud i Ejendomsselskabet i Danmark skulle behandles anderledes end i Tyskland, hvor det er oplyst, at indskuddet såvel selskabsretligt, regnskabsmæssigt og skattemæssigt anses for egenkapital, dvs. som ejernes andel af virksomheden formue (frie midler).

Det bemærkes, at det forhold, at Investorerne bliver medejere af den overvejende del af virksomheden (99 %) udelukker, at Fondens indskud i Ejendomsselskabet som "stille deltager" kan betragtes som traditionelle lån. Se ovennævnte kendelse i sag 99-160.387 fra Erhvervsankenævnet.

Den skattemæssige behandling af Fondens/Investorernes andel af virksomhedens resultat i Tyskland

Da det er oplyst, at da Fonden har indskudt 99 % af kapitalen i Ejendomsselskabet som "atypisch stille gesellschafter", vil Fonden modtage et beløb svarende til 99 % af ejendomsselskabets overskud - og bære en tilsvarende andel af eventuelle tab.

Det er om den skattemæssige behandling heraf i Tyskland oplyst, at denne indkomst/andel af tab skattemæssigt allokeres til Fonden. Som følge af Fondens transparens anses indkomsten for oppebåret af Investorerne og selvangives af disse.

Ejendomsselskabet skal tilsvarende selvangive den virksomhedsindkomst som i henhold til Aftalen allokeres hertil (1 %).

Den skattemæssige behandling af Fondens/Investorernes andel af virksomhedens resultat i Danmark

Da Danmark er kildestat, er der national dansk hjemmel til at beskatte driftsoverskuddet fra den faste ejendom i kildeskattelovens § 2, stk. 1, nr. 5, og i selskabsskattelovens § 2, stk. 1, litra b.

Det er oplyst, at det forventes, at Investorerne i Fonden vil omfatte et stort antal private (fysiske) investorer og et mindre antal selskabsinvestorer. Det forventes at størstedelen af Investorerne vil være private investorer hjemmehørende i Tyskland, og det kan lægges til grund ved besvarelsen, at ingen investor vil

være skattemæssigt hjemmehørende i et ikke-EU-land, som ikke har en dobbeltbeskatningsoverenskomst med Danmark.

Repræsentanten har anført, at strukturen indebærer, at der skal betales skat i Danmark af al indkomst fra Ejendommen. Der skal således både betales skat i Danmark af den løbende indkomst fra Ejendommen og af fortjeneste ved senere afståelse af Ejendommen. Repræsentanten anfører i forlængelse heraf, at den påtænkte ejendomsstruktur ikke er tilrettelagt med henblik på at undgå beskatning.

Skattestyrelsen bemærker hertil, at repræsentantens forståelse af den påtænkte struktur indebærer en skattefordel, da Ejendomsselskabet beskattes med 22 % af samtlige indtægter, hvorimod Investorerne beskattes med den for fysiske personer gældende marginalskat.

Det er som nævnt Skattestyrelsens opfattelse, at Investorerne må anses for at være deltagere i Ejendomsselskabets virksomhed som kommanditister. Ejendomsselskabet er derfor alene begrænset skattepligtigt til Danmark af sin aftalte andel (1 %) af overskuddet fra virksomheden.

Skattestyrelsen kan derfor ikke bekræfte, at Ejendomsselskabet er begrænset skattepligtigt i Danmark efter selskabsskattelovens § 2, stk. 1, litra b af den samlede indkomst fra den beskrevne investering i fast ejendom i Danmark.

Indstilling

Skattestyrelsen indstiller, at spørgsmål 1 besvares med "Nej, se dog indstilling og begrundelse".

Spørgsmål 2

Det ønskes bekræftet, at hverken Fonden, Investorerne i Fonden eller Spørger (som defineret ovenfor) vil være skattepligtige til Danmark som følge af den ovenfor beskrevne investering i fast ejendom i Danmark.

Begrundelse

Som det fremgår af begrundelsen for Skattestyrelsens indstilling til besvarelse af spørgsmål 1, anser Skattestyrelsen som følge af Fondens transparens Investorerne for at være deltagere i Ejendomsselskabets virksomhed med udlejning af fast ejendom.

Skattestyrelsen anser som følge af Investorernes deltagelse i Ejendomsselskabets virksomhed disse for begrænset skattepligtige til Danmark efter kildeskattelovens § 2, stk. 1, nr. 5, og selskabsskattelovens § 2, stk. 1, litra b, af deres andel (99 %) af den samlede indkomst inkl. fortjenester ved afståelse, som de oppebærer fra investeringen i den i Danmark beliggende udlejningsejendom.

Skattestyrelsen bemærker i forhold til repræsentantens henvisning til afgørelserne i SKM2021. 72. SR og SKM2021. 73. SR, at de vedrørte begrænset skattepligt af udbytter fra et dansk selskab efter selskabsskattelovens § 2, stk. 1, litra c.

Skatterådet bekræftede i SKM2021. 73. SR ud fra en samlet bedømmelse, at den tyske ejendomsfond (AIF) efter en dansk skatteretlig vurdering skulle kvalificeres som et selvstændigt skattesubjekt omfattet af selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 2.

Derudover bekræftede Skatterådet, at ejendomsfonden som udgangspunkt efter det oplyste kunne betragtes som retmæssig ejer ved vurderingen af, om fonden var begrænset skattepligtig til Danmark af udbytte fra et dansk anpartsselskab. Der ville dog altid skulle foretages en konkret vurdering af den enkelte

betaling, idet der var tale om en transaktionsbaseret vurdering. Den begrænsede skattepligt af udbytter påhvilede således ejendomsfonden og ikke den enkelte investor.

Skatterådet bekræftede i SKM2021. 72. SR, at en tysk AIF skulle kvalificeres som et selvstændigt skattesubjekt efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 2. Fordeling af overskuddet skete i forhold til den af deltagerne indskudte kapital, deltagernes hæftelse var begrænset til den indskudte kapital og likvidationsprovenuets skulle udbetales i forhold til deltagernes indskudte kapital i tilfælde af likvidation. Dertil kom, at fonden havde en investeringsforvalter, der handlede selvstændigt og uafhængigt af investorerne, ligesom at investorerne ikke havde ejendomsretten - eller på anden måde rådighed - over Fondens aktiver mv.

Skatterådet bekræftede, at deklareret udbytte fra et anpartsselskab, der skattemæssigt var hjemmehørende i Danmark, ikke ville være omfattet af dansk begrænset skattepligt, når A-Masterfond indirekte via en skattemæssig transparent enhed ejede 100 pct. af kapitalen i det udbytteudloddende selskab. Skatterådet bekræftede dermed, at A-Masterfond var omfattet af dobbeltbeskatningsoverenskomsten mellem Danmark og Tyskland, at A-Masterfond var retmæssig ejer af udbyttet, og at ejerne af A-Masterfond ikke opnåede en uberettiget fordel, der virkede mod formålet og hensigten med skatteretten, ved at investere gennem A-Masterfond og den transparente enhed.

Problemstillingen i den foreliggende sag er som nævnt, om det er Ejendomsselskabet, Fonden eller de udenlandske Investorer (kommanditister), der er begrænset skattepligtige til Danmark ved deres deltagelse i Ejendomsselskabets virksomhed med udlejning af fast ejendom i Danmark.

Skattestyrelsen bemærker, at de nævnte skatterådsafgørelser adskiller sig fra den foreliggende sag derved, at de begge vedrørte tyske investorers deltagelse i AIF'er, som var selvstændige skattesubjekter efter selskabsskattelovens §1, stk. 1, nr. 2. Disse sager adskiller sig dermed fra nærværende sag, idet Investorerne i denne sag ikke er kapitalejere i Ejendomsselskabet.

På denne baggrund kan det ikke bekræftes, at hverken Fonden, Investorerne i Fonden eller Spørger vil være skattepligtige til Danmark som følge af den ovenfor beskrevne investering i fast ejendom i Danmark.

Indstilling

Skattestyrelsen indstiller, at spørgsmål 2 besvares med "Nej".

Skatterådets afgørelse og begrundelse

Skatterådet tiltræder Skattestyrelsens indstilling og begrundelse.

Lovgrundlag, forarbejder og praksis—Spørgsmål 1 og 2

Lovgrundlag

Selskabsskattelovens § 1

Stk. 1. Skattepligt i henhold til denne lov påhviler følgende selskaber og foreninger

mv., der er hjemmehørende her i landet:

(...)

Selskabsskattelovens § 2, stk. 1, litra b

Stk. 1. Skattepligt i henhold til denne lov påhviler endvidere selskaber og foreninger

mv. som nævnt i § 1, stk. 1, der har hjemsted i udlandet, for så vidt de

(...)

b) i egenskab af ejer, medejer, brugs- eller indtægtsnyder oppebærer indtægt af en her i landet beliggende fast ejendom. Skattepligten omfatter endvidere fortjeneste ved afståelse af fast ejendom omfattet af ejendomsavancebeskatningsloven eller afskrivningslovens § 21,

(...)

–Selskabsskattelovens § 2, stk. 8–

Stk. 8. Skattepligten i medfør af stk. 1, litra b og f, omfatter alene indtægter fra de dér nævnte indkomstkilder.

(...)

Selskabsskattelovens § 9, stk. 1

Stk. 1. De selskaber og foreninger mv., der er nævnt i § 1, stk. 1, nr. 2 f og 6, § 2, stk. 1, litra a, b og f, og § 3, stk. 7, kan ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst kun fratrække udgifter, som vedrører de indkomstkilder, hvis indtægter er skattepligtige.

(...)"

Kildeskattelovens § 2, stk. 1,

Pligt til at svare indkomstskat til staten påhviler endvidere personer, der ikke er omfattet af § 1, og dødsboer, der behandles i udlandet, jf. dødsboskattelovens § 1, stk. 3, for så vidt de pågældende personer eller dødsboer:

(...)

5) Ejer fast ejendom her i landet eller har indtægter af samme. (...) Skattepligten omfatter endvidere fortjeneste ved afståelse af fast ejendom omfattet af ejendoms-avancebeskatningsloven eller afskrivningslovens § 21.

Dobbeltbeskatningsoverenskomst mellem Danmark og Tyskland BKI 1996-06-12 nr. 158 inkl. ændringer jf. BKI 2022-01-10 nr. 1

Artikel 6 Indkomst af fast ejendom

Stk. 1. Indkomst, som en person, der er hjemmehørende i en kontraherende stat, oppebærer af fast ejendom (herunder indkomst af land- og skovbrug), der er beliggende i den anden kontraherende stat, kan beskattes i denne anden stat.

Stk. 2. Bestemmelserne i stykke 1 skal finde anvendelse på indkomst, der hidrører fra direkte brug, udlejning eller bortforpagtning så vel som fra enhver anden form for benyttelse af fast ejendom.

Stk. 3. Bestemmelserne i stykke 1 og 2 skal også finde anvendelse på indkomst af fast ejendom, der tilhører et foretagende."

Artikel 13 Fortjeneste ved afhændelse af formuegenstande

"Stk. 1. Fortjeneste, som en person, der er hjemmehørende i en kontraherende stat, erhverver ved afhændelse af fast ejendom som er beliggende i den anden kontraherende stat, kan beskattes i denne anden stat. Fortjeneste ved afhændelse af aktier, rettigheder eller en andel i et selskab, enhver anden juridisk person eller et interessentskab, hvis aktiver hovedsagelig består af, eller af rettigheder til, fast ejendom, der er beliggende i en kontraherende stat, eller af aktier i et selskab, hvis aktiver hovedsagelig består af, eller af rettigheder til, sådan fast ejendom, der er beliggende i en kontraherende stat, kan beskattes i den stat, hvori den faste ejendom er beliggende.

(...)

Artikel 24 Undgåelse af dobbeltbeskatning

"Stk. 1. For så vidt angår en person, der er hjemmehørende i Forbundsrepublikken Tyskland, bestemmes beskatningen efter følgende regler:

a) Såfremt bestemmelserne i litra b) ikke finder anvendelse, skal der fra grundlaget for tysk skat undtages indkomst fra Danmark og i Danmark beliggende formuegoder, som i henhold til denne overenskomst kan beskattes i Danmark. Med hensyn til udbytte skal de foranstående bestemmelser kun finde anvendelse, når udbyttet er betalt til et selskab, som er hjemmehørende i Forbundsrepublikken Tyskland, af et selskab, der er hjemmehørende i Danmark, og hvori mindst 10 pct. af kapitalen er direkte ejet af det tyske selskab. For så vidt angår formueskatter, skal der fra grundlaget for tysk skat ligeledes undtages enhver aktiebeholdning, hvoraf udbytter, såfremt sådanne betales, i henhold til den umiddelbart foranstående sætning ville være undtaget fra beskatningsgrundlaget.

b) Under forbehold for de tyske skatteregler om fradrag for udenlandsk skat, skal der indrømmes fradrag i tysk indkomstskat for dansk skat, som er betalt i henhold til lovgivningen og i overensstemmelse med denne overenskomst af følgende typer af indkomst:

aa) udbytte, som ikke er omfattet af litra a);

bb) indkomst, som kan beskattes i Danmark i henhold til artikel 13, stykke 1, anden sætning, artikel 15, stykke 4, artikel 16, artikel 17, artikel 18, stykke 4, og artikel 23.

c) Forbundsrepublikken Tyskland forbeholder sig retten til ved fastsættelsen af dets skattesats at tage hensyn til den indkomst og formue, som efter denne overenskomsts bestemmelser er fritaget for tysk skat.

Stk. 2. Dobbeltbeskatning skal undgås således i Danmark:

a) Hvor en person, der er hjemmehørende i Danmark, oppebærer indkomst eller ejer formue, som i henhold til bestemmelserne i denne overenskomst kan beskattes i Forbundsrepublikken Tyskland, skal Danmark, såfremt bestemmelserne i litra f) ikke medfører andet, indrømme

aa) fradrag i denne persons indkomstskat med et beløb svarende til den indkomstskat (herunder den del af eventuel erhvervsskat, som falder på indtægten), som er betalt i Forbundsrepublikken Tyskland; bb) fradrag i denne persons formueskat med et beløb svarende til den formueskat (herunder den del af eventuel erhvervsskat, som falder på formuen), som er betalt i Forbundsrepublikken Tyskland.

b) Et sådant fradrag skal imidlertid ikke i noget tilfælde kunne overstige den del af indkomstskatten eller formueskatten, beregnet før sådant fradrag, der svarer til henholdsvis den indkomst eller den formue, som kan beskattes i Forbundsrepublikken Tyskland.

c) Såfremt bestemmelserne i litra d) ikke medfører andet, skal udbytte, udbetalt af et selskab, der er hjemmehørende i Forbundsrepublikken Tyskland, til et selskab, der er hjemmehørende i Danmark,

og som direkte eller indirekte ejer mindst 10 pct. af aktiekapitalen i det udbyttebetalende selskab, være fritaget for dansk skat.

d) Bestemmelserne i litra c) skal kun finde anvendelse i det omfang,

aa) indkomsten, hvoraf udbytterne er betalt, har været omfattet af den almindelige selskabsbeskatning i Forbundsrepublikken Tyskland, eller af en skat i Forbundsrepublikken Tyskland eller i en anden stat, som kan sammenlignes med dansk skat; eller

bb) det, for så vidt angår udbytter, betalt af et selskab, der er hjemmehørende i Forbundsrepublikken Tyskland, drejer sig om udbytter, som vedrører aktier eller andre rettigheder i et selskab, der er hjemmehørende i en tredje stat, og som ville være fritaget for dansk skat, hvis disse aktier eller rettigheder var ejet direkte af det selskab, der er hjemmehørende i Danmark.

e) For så vidt angår udbytter, betalt af et selskab, der er hjemmehørende i Forbundsrepublikken Tyskland, til et selskab, der er hjemmehørende i Danmark, og som ejer direkte eller indirekte mindst 10 pct. af aktiekapitalen i det udbyttebetalende selskab, skal der, hvis udbytterne ikke er fritaget for dansk skat i henhold til bestemmelserne i litra c), ved beregningen af fradrag tages hensyn til den tyske skat (herunder den del af erhvervsskatten, som falder på indtægten), som skal svares af det udbyttebetalende selskab af den fortjeneste, hvoraf udbytterne er betalt.

f) Hvor en person, der er hjemmehørende i Danmark, oppebærer indkomst eller ejer formue, som i henhold til bestemmelserne i denne overenskomst kun kan beskattes i Forbundsrepublikken Tyskland, eller som i henhold til bestemmelsen i artikel 15, stykke 1 og 3, kan beskattes i Forbundsrepublikken Tyskland, kan Danmark medregne denne indkomst eller formue i beskatningsgrundlaget, men skal indrømme fradrag i indkomstskatten eller formueskatten med den del af indkomstskatten eller formueskatten, som svarer til den indkomst, der hidrører fra, eller formue, der ejes i Forbundsrepublikken Tyskland.

g) For indkomst, der kan beskattes i Tyskland i henhold til artikel 15, stykke 1 og 3, skal bestemmelserne i litra f) kun finde anvendelse i tilfælde, hvor der for de kompetente myndigheder i Danmark forelægges dokumentbevis for, at der er taget skridt til betaling af tysk skat på denne indkomst.

Stk. 3. Ved anvendelsen af denne overenskomst skal fortjeneste eller indkomst for en person, der er hjemmehørende i en kontraherende stat, anses for at hidrøre fra kilder i den anden kontraherende stat, hvis de er beskattet i den anden kontraherende stat i henhold til bestemmelserne i denne overenskomst."

OECD Modeloverenskomst 2017

Artikel 6 Indkomst fra fast ejendom

Stk. 1. Indtægter af fast ejendom (herunder indkomster fra landbrug og skovbrug), der erhverves af en person hjemmehørende i en kontraherende stat, der er beliggende i den anden kontraherende stat, kan beskattes i denne anden stat.

Stk. 2. Udtrykket "fast ejendom" skal tillægges den betydning, det har i henhold til lovgivningen i den kontraherende stat, i hvilken ejendommen er beliggende. Udtrykket skal i alle tilfælde omfatte tilhør til fast ejendom, besætning og redskaber, der anvendes i landbrug og skovbrug, rettigheder, på hvilke den almindelige lovgivning om fast ejendom finder anvendelse, brugsrettigheder til fast ejendom, såvel som rettigheder til varierende eller faste ydelser, der betales for udnyttelsen af eller retten til at udnytte mineralforekomster, kilder og andre naturforekomster, idet skibe og luftfartøjer ikke anses for fast ejendom.

Stk. 3. Bestemmelsen i stk. 1 finder anvendelse på indkomst, der hidrører fra direkte brug, udlejning eller enhver anden form for udnyttelse af fast ejendom.

Stk. 4. Bestemmelserne i stk. 1 og 3 finder også anvendelse på indkomst fra fast ejendom, der tilhører et foretagende.

Lov om visse erhvervsdrivende virksomheder § 2, stk. 2

Ved et kommanditselskab forstås en virksomhed, hvor en eller flere deltagere, komplementarerne, hæfter personligt, uden begrænsning, og hvis der er flere, solidarisk for virksomhedens forpligtelser, mens en eller flere deltagere, kommanditisterne, hæfter begrænset for virksomhedens forpligtelser. For kommanditselskaber, der er stiftet efter den 1. juni 1996, skal de fuldt ansvarlige deltagere have forvaltningsmæssige og økonomiske beføjelser.

Praksis

SKM2021. 72. SR

Skatterådet bekræftede i spørgsmål 1, at A-Masterfond skattemæssigt skulle kvalificeres som et selvstændigt skattesubjekt efter danske skatteregler. Fonden indeholdt en lang række af de sædvanlige karakteristika, der normalt kendetegnede et selvstændigt skattesubjekt omfattet af selskabsskattelovens § 1, stk.1, nr. 2. Fordeling af overskuddet skete således i forhold til den af deltagerne indskudte kapital, deltagerens hæftelse var begrænset til den indskudte kapital og likvidationsprovenuet skulle udbetales i forhold til deltagerens indskudte kapital i tilfælde af likvidation. Dertil kom, at fonden havde en investeringsforvalter, der handlede selvstændigt og uafhængigt af investorerne, ligesom at investorerne ikke havde ejendomsretten - eller på anden måde rådighed - over Fondens aktiver mv.

Skatterådet bekræftede i spørgsmål 2, at deklareret udbytte fra et anpartsselskab, der skattemæssigt var hjemmehørende i Danmark, ikke ville være omfattet af dansk begrænset skattepligt, når A-Masterfond indirekte via en skattemæssig transparent enhed ejede 100 pct. af kapitalen i det udbytteudloddende selskab. Skatterådet bekræftede dermed, at A-Masterfond var omfattet af dobbeltbeskatningsoverenskomsten mellem Danmark og Tyskland, at A-Masterfond var retmæssig ejer af udbyttet, og at ejerne af A-Masterfond ikke opnåede en uberettiget fordel, der virkede mod formålet og hensigten med skatteretten, ved at investere gennem A-Masterfond og den transparente enhed.

SKM2021. 73. SR

Skatterådet bekræftede på baggrund af en samlet bedømmelse, at den tyske ejendomsfond efter en dansk skatteretlig vurdering skulle kvalificeres som et selvstændigt skattesubjekt.

Derudover bekræftede Skatterådet, at ejendomsfonden som udgangspunkt efter det oplyste kunne betragtes som retmæssig ejer ved vurderingen af, om fonden var begrænset skattepligtig til Danmark. Der ville dog altid skulle foretages en konkret vurdering af den enkelte betaling, idet der var tale om en transaktionsbaseret vurdering.

SKM2004. 29. ØLR

Et komplementarselskab havde lidt et tab som følge af sin deltagelse i et kommanditselskab. Komplementarselskabet var interesseforbunden med kommanditisterne.

Komplementaren hæftede ubegrænset for kommanditselskabets forpligtelser og stillede fast ejendom og ledelse til rådighed mod at få halvdelen af kommanditselskabets overskud. Kommanditisternes hæftelse udgjorde 8 mio. kroner. Komplementar-selskabet havde i den periode, hvor kommanditselskabet drev en erhvervsmæssig virksomhed, stillet betydelig kapital til rådighed for kommanditselskabet. Det af komplementaren foretagende tabsfradrag fremkom ved, at komplementarselskabet havde fratrasket en uafskreven saldo på kommanditselskabets driftsmidler og tillagt genvundne afskrivninger, nedskrivning

på varelager og fortjeneste på goodwill i forbindelse med, at kommanditselskabet i 1994 overdrog sin virksomhed til andet selskab. Landsretten afviste fradragsret herfor. Landsretten henviste til, at komplementarselskabet ikke havde haft nogen ejerandel i kommanditselskabet, og at komplementarselskabet siden kommanditselskabets stiftelse havde stillet kapital til rådighed for kommanditselskabet uanset at der ikke var pligt hertil i henhold til kommanditselskabskontrakten. Landsretten fandt herefter ikke, at betingelserne for at indrømme fradrag efter statsskattelovens § 6, litra a var opfyldt. Videre fandt landsretten heller ikke, at der var fradragsret i medfør af den dagældende kursgevinstlov § 2. Landsretten henviste til, at komplementaren hæftede ubegrænset for kommanditselskabets forpligtelser og kommanditisterne alene med den indskudte kapital. Da komplementaren ikke i skatteretlig henseende har en fordring mod kommanditselskabet der ikke er et selvstændigt skattesubjekt, er der ikke fradragsret i medfør af den dagældende kursgevinstlov § 2. Landsretten fandt heller ikke, at der forelå sådanne ganske særlige omstændigheder, der kunne begrunde en afskrivningsret for komplementaren, der ikke havde ejerandele i kommanditselskabets aktiver.

Erhvervsankenævnets kendelse af 10. oktober 2000. 99-160.387. Stille selskab anset for at være et kommanditselskab og dermed registreringspligtig og pligtig til at indsende årsregnskab.

Sagens faktiske forhold:

"Det er styrelsens opfattelse, at virksomhedens struktur er sammenfaldende med et kommanditselskab. Medejendomsretten, deltagelsen i over- eller underskud, samt retten til andel i et eventuelt likvidationsprovenue indikerer, at kapitalindskydernes deltagelse i selskabet må betragtes som en egentlig selskabsdeltagelse svarende til kommanditistens i et kommanditselskab. Det forhold, at kapitalindskyderne bliver medejere af den overvejende del af virksomheden udelukker, at kapitalindskudene kan betragtes som traditionelle lån.

Aktieselskabets rolle i denne virksomhed tilsvarende komplementarens rolle i et kommanditselskab f.eks. hæftelse for hele virksomhedens forpligtelser uanset ejerandel og de administrationsbeføjelser m.v. der er lagt ud til aktieselskabet. De øvrige kapitalindskydere hæfter kun med den indskudte kapital, dog altid for et beløb svarende til de til enhver tid af ham påtagne garantier over for selskabets bankforbindelse eller andre af selskabets finansielle samarbejdspartnere."

Sagens retlige omstændigheder:

Som udgangspunkt er der aftalefrihed i dansk selskabsret. Ved udøvelsen af den selskabsretlige aftalefrihed skal det imidlertid iagttages, at i den udstrækning en retsdannelse ikke adskiller sig væsentligt fra en allerede eksisterende selskabsform, vil retsdannelsen være at kategorisere under denne selskabsform. Dette har erhvervsankenævnet tidligere fastslået i E-sagen (erhvervsankenævnets j.nr. 91-69.320).

Eksempelvis vil en retsdannelse, der i realiteten ligner et kommanditselskab være at betragte som et sådant.

Et stille selskab blev defineret i den nu ophævede firmalov som: "at der, uden at derom sker anmeldelse til handelsregisteret, af nogen er gjort indskud i den pågældende forretning, er uden indflydelse på de angående indehaverne af sådan forretning, være sig enkeltmand eller selskab, i denne lov indeholdte bestemmelser."

Bestemmelsen er ikke medtaget i lov om erhvervsdrivende virksomheder. Alligevel må det anerkendes, at der mellem selskabsdeltagere internt kan aftales et "stille selskab", men en sådan aftale kan ikke bevirke, at lovpligtige forhold herunder registrering og indsendelse af årsregnskab, kan tilsidesættes. Med § 1a i

årsregnskabsloven må det derfor konstateres, at det ulovregulerede område for stille selskaber er blevet indsnævret.

Spørgsmålet er, hvornår en indskyder i en virksomhed skal anses som selskabsdeltager, og hvornår han er kreditor. Er der gjort indskud i en virksomhed, som på den ene side ikke er et almindeligt låneforhold, men som på den anden side heller ikke indebærer et deltagerforhold i form af tilbagetrædelse og måske ligefrem hæftelse, taler man om et stille selskab.

Opfattelsen er, at spørgsmålet om, hvorvidt der foreligger et stille selskab eller en anden retsdannelse, vil afhænge af en konkret vurdering af de faktiske forhold.

Det er styrelsens opfattelse, at retsvirkningerne i et stille selskab hviler på den indgåede samarbejdsaftale, men at selskabet - hvis der reelt dannes et interessentskab eller et kommanditselskab - ikke kan undvige de - i dette tilfælde - registrerings-mæssige konsekvenser.

Der skal naturligvis foreligge en række momenter, der peger i retning af et kommanditselskabslignende forhold, før der kan siges at foreligge en egentlig selskabskonstruktion med den følge, at den, der blot tilsigtede at være stille deltager, eksternt stilles, som om den pågældende var egentlig deltager. Disse omstændigheder må siges at være opfyldt i denne sag. Styrelsen henviser i den forbindelse til betragtningerne under punktet "faktiske omstændigheder".

Lov om erhvervsdrivende virksomheder indeholder i § 2, stk. 2 definitionen af et kommanditselskab. I henhold til denne definition forstås ved et kommanditselskab "en virksomhed, hvor en eller flere deltagere, komplementarerne, hæfter personligt, uden begrænsning og solidarisk for virksomhedens forpligtelser, mens, en eller flere deltagere, kommanditisterne, hæfter begrænset for virksomhedens forpligtelser."

Da det er styrelsens opfattelse, at der i den forelagte konstruktion indgår et aktieselskab som eneste komplementar, vil selskabet efter de foreliggende oplysninger være registreringspligtigt i henhold til lov om erhvervsdrivende virksomheder, jf. årsregnskabslovens § 1a. Styrelsens behandling af sagen er udelukkende sket på baggrund af de selskabsretlige aspekter og ikke set ud fra skatteretlige forhold.

Styrelsen gør samtidig opmærksom på, at i forbindelse med en registrering skal kommanditisterne i modsætning til retstilstanden under firmaloven ikke oplyses eller registreres i styrelsen, og kommanditselskabet kan samtidig nøjes med at indsende en ekstrakt af vedtægter el. lign., hvor kommanditisterne heller ikke fremgår."

TfS1998. 742. DEP

Komplementar - kommanditselskab - medejendomsret

Redegørelse for et forlig ved Vestre Landsret i en sag, hvor et kommanditselskab var anset for et kapitalselskab efter SEL § 1, stk. 1, nr. 2, fordi komplementaren ikke havde nogen ejerandel i selskabets aktiver. Dette krav kunne efter Skatteministeriets opfattelse ikke stilles.

Skatteministeriet fandt under sagen, at komplementaren skatteretligt måtte anerkendes som selskabsdeltager på trods af, at denne ikke havde ejerandel i kommanditselskaberne.

Ministeriet lagde i den forbindelse navnlig vægt på, at der hverken i hidtidig selskabsretlig eller skatteretlig praksis havde været stillet materielle krav udover hæftelsen som betingelse for at anse en fysisk eller juridisk person som komplementar i et kommanditselskab, og at Told- og Skattestyrelsen og Ligningsrådet i praksis havde antaget, at det forhold, at komplementaren ikke deltager i selskabets drift og ikke er medejer af selskabets formue, ikke i skattemæssig henseende kan frakende selskabet dets karakter af kommanditselskab.

På den baggrund tog Skatteministeriet bekræftende til genmæle overfor skatteyderens påstand om godkendelse af fradrag for underskud.

U 1990.174/2 H (Den stille baronesse)

Ikke fradrag for stille deltagers tab.

M, der såvel ved ægteskabets indgåelse som på aftaletidspunktet sammen med sin mand var bosat i Tyskland, havde indskudt et betydeligt beløb i sin mands legetøjsfirma. Ifølge den oprettede kontrakt skulle M have 20% af fortjenesten og bære 20% af tab. Andelen af fortjeneste var dog begrænset til 10% af indskuddet. M skulle stå tilbage for de øvrige kreditorer ved opløsning og konkurs, men havde ikke andel i ejendomsretten til foretagendets formue. I henhold til den dansk-tyske dobbeltbeskatningsoverenskomst skulle M's udbytte beskattes her i landet. M gjorde navnlig gældende, at indskuddet måtte ligestilles med kommanditindskud. Indskuddet kunne hverken anses for almindelig gæld eller for kommanditindskud med med-ejendomsret, og der var herefter ikke tilstrækkelig støtte for at give M fradragsret.

Højesterets dom (dissens)

Fire dommere - Bangert, Munch, Pontoppidan og Hornslet - udtaler:

Appellantens indskud, der skulle forøges eller formindskes med andel i virksomhedens gevinst eller tab, kan ikke karakteriseres som egentligt lån, men heller ikke som et sædvanligt kommanditindskud. Herefter findes der hverken efter reglerne i statsskattelovens §§ 4-6 eller i indstævntes praksis vedrørende kommanditindskud, der er forbundet med medejendomsret til virksomhedens formue, at være tilstrækkelig støtte for at tillægge appellantent ret til at fradrage tabet i sin skattepligtige indkomst. Med denne begrundelse stemmer disse dommere for at stadfæste dommen.

Dommer Kardel udtaler:

—Ved aftalen af 1975 blev der ikke tillagt appellantent medejendomsret. Appellantent og hendes mand har næppe tillagt dette betydning, og det vil vel i øvrigt bero på tilfældigheder, om aftaler af denne art indeholder bestemmelser om medejendomsret, med mindre en af parterne i aftalen har en særlig interesse i mulighederne for at foretage afskrivning i overensstemmelse med de retningslinier, der for kommanditselskaber er fastlagt ved Højesterets dom af 4. november 1982 (U. 1983.8) og skattedepartementets cirkulære nr. 443 af 17. december 1975. —

Efter bestemmelserne i Dobbeltbeskatningsoverenskomsten mellem Danmark og Forbundsrepublikken Tyskland beskattes »indkomst ved deltagelse som stille interessent, når den pågældende ikke har andel i selskabets formue«, i den stat, hvor skatteyderen er bosat, jf. art. 4, sammenholdt med art. 2, nr. 5. Disse regler tager alene sigte på, i hvilket land beskatningen skal ske.

I skattelovgivningen er der ikke nærmere regler om spørgsmålet.

Jeg må derfor være betænkelig ved at tillægge det betydning, om appellantent har medejendomsret.

Jeg kan i øvrigt henholde mig til, hvad der er anført i dissensen til landsrettens dom, og stemmer derfor for at tage appellantens påstand til følge.

Afgørelsen træffes efter stemmeflertallet

Den juridiske vejledning 2022-1, afsnit A. D. 4.2

"(...)

Filialen skal følge hovedselskabets selskabsform. Fx vil selskaber med den tyske betegnelse GmbH, der svarer til et dansk anpartsselskab ikke kunne anmelde filialer som aktieselskaber, men kun som anpartsselskab.

(...)"

Den juridiske vejledning 2023-1, afsnit C. A. 11.2.1

(...)

Regel (definition)

Hverken statsskatteloven eller anden skattelovgivning indeholder en definition af,

hvad renteudgifter er, men praksis har skabt en almindelig rentedefinition.

Ved renteudgifter forstås, et sædvanligt periodisk vederlag til kreditor, beregnet som en bestemt procentdel af den til enhver tid værende restgæld, for at stille kapital til disposition.

Ved vurderingen af, om renten opfylder rentedefinitionen, lægges der vægt på, at renten fastsættes forud for den renteperiode, som den vedrører. Hvis afkastet først fastsættes efter begyndelsen af den periode, den vedrører, er der ikke tale om en renteudgift, men et kurstab.

(...)

C. C. 3.3.1 Kommanditselskabet

(...)

I et kommanditselskab hæfter mindst en af deltagerne (komplementaren) personligt, dvs. uden begrænsning, for virksomhedens forpligtelser, og en eller flere deltagere (kommanditisterne) hæfter begrænset, det vil sige med deres indskud, for virksomhedens forpligtelser. Kommanditisternes hæftelse er solidarisk, dvs., at de hæfter en for alle og alle for en.

Komplementaren kan være et selskab med begrænset ansvar, det kan være et A/S eller et ApS.

Et kommanditselskab kan bestå af en komplementar, der fx kan være et A/S eller et ApS, og en kommanditist. Dette kan lade sig gøre, også selvom kommanditisten ejer komplementaren.

Efter langvarig praksis stilles der ikke i skattemæssig henseende krav om, at komplementaren skal have en ejerandel i kommanditselskabet. Se TfS 1998, 742 DEP.

(...)

Deltagerbeskatning. Transparens

Kommanditselskabet er ikke et selskab i selskabsskatteretlig forstand, fordi der er mindst en selskabsdeltager, komplementaren, der hæfter ubegrænset. I skatteretlig forstand er kommanditselskabet et deltagerbeskattet selskab, dvs. at kommanditselskabets indkomst beskattes hos hver enkelt selskabsdeltager. Den enkelte deltager beskattes af sin anpart i kommanditselskabet på samme måde som interessenter i et interessentskab.

Når beskatning sker hos den enkelte deltager kaldes det, at selskabet er transparent (gennemsigtigt). En skattemæssigt transparent enhed er en juridisk person, der efter danske skatteregler ikke er et selvstændigt skattesubjekt. I nogle lande beskattes kommanditselskaber som selskaber.

Den juridiske vejledning 2023-1, afsnit C. D. 8.10.4

Fast ejendom

Indhold

Afsnittet handler om, i hvilket omfang udenlandske selskaber og foreninger mv. beskattes af indtægt fra fast ejendom, der ligger i Danmark.

Regel

Selskaber og foreninger mv., der har hjemsted i udlandet, og som i deres egenskab af

- ejer
- medejer
- brugs- eller indtægtsnyder

har indtægt (herunder også en fast forpagtningsafgift) af en fast ejendom her i landet, er begrænset skattepligtige. Se SEL § 2, stk. 1, litra b.

Skattepligten omfatter endvidere fortjeneste ved afståelse af fast ejendom omfattet

af ejendomsavancebeskatningsloven eller AL § 21.

Skattepligtens omfang

Skattepligten i medfør af SEL § 2, stk. 1, litra b, omfatter alene indtægt fra indkomstkilder, der er nævnt i bestemmelsen, ligesom der ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst alene kan fratrækkes udgifter, som vedrører de samme indkomstkilder. Se SEL § 2, stk. 3, og SEL § 9, stk. 1."

Den juridiske vejledning 2023-1, afsnit C. F. 8.2.2.6.2

Indkomst af fast ejendom

Indhold

Dette afsnit handler om, hvad der betragtes som indkomst af fast ejendom, og hvad der ikke gør.

Afsnittet indeholder

- Direkte brug
- Indirekte brug, dvs. udlejning mv.
- Opgørelse af indkomst af fast ejendom
- Oversigt over domme, kendelser, afgørelser, SKM-meddelelser mv.

Direkte brug

Indkomst af fast ejendom omfatter den indtjening, der følger af direkte brug af ejendommen. Se modeloverenskomstens artikel 6, stk. 3.

Indkomst ved land- og skovbrug er indkomst af fast ejendom. Se modeloverenskomstens artikel 6, stk. 1.

Det står dog landene frit for at aftale, at den form for indkomst i stedet skal være omfattet af artikel 7 om fortjeneste ved erhvervsvirksomhed. Har landene ikke gjort det ved at indsætte en særlig bestemmelse i DBO'en, gælder artikel 6. Se punkt 1 i kommentaren til modeloverenskomstens artikel 6.

Indirekte brug, dvs. udlejning mv.

Indkomst af fast ejendom omfatter også indkomst ved andre former for benyttelse af den faste ejendom. Se modeloverenskomstens artikel 6, stk. 3. Hovedeksemplet herpå er udlejning af den faste ejendom. Lejeindtægten er omfattet af artikel 6. Det samme gælder forpagtningsafgift og vederlag, som nogen betaler for alle former for udnyttelse af ejendommen, fx for jagtrettigheder eller for retten til at udnytte naturforekomster.

Bemærk

Reglen gælder også, når en fast ejendom er ejet af et foretagende. Se modeloverenskomstens artikel 6, stk. 4.

Se også

Se også afsnit C. F. 8.2.2.3.1.4 (artikel 3) om begrebet foretagende.

Opgørelse af indkomst af fast ejendom

Skattemæssigt opgøres indkomst af fast ejendom efter nettoprincippet. Det vil sige, at der skal tages hensyn til prioritetsrenter. Nettoprincippet er omtalt i pkt. 40, 43 og 63 til modeloverenskomstens artikel 23 om lempelsesregler og i LL § 33 F. Se afsnit C. F. 2.3 om nettoprincippet.

Bemærk

Indkomst, der består i renteindtægt på prioritetslån i fast ejendom, er ikke indkomst af fast ejendom, men i stedet omfattet af modeloverenskomstens artikel 11. Se punkt 2 i kommentaren til modeloverenskomstens artikel 6.

Fortjeneste opnået ved salg eller anden afståelse af fast ejendom er ikke indkomst af fast ejendom, men er i stedet omfattet af modeloverenskomstens artikel 13.

Se SKM2011. 322. BR og afsnit C. F. 8.2.2.13.2.2 om artikel 13.

Indkomst, der består af udlodninger fra "Real Estate Investment Trusts" (REITs), rejser særlige spørgsmål. De er omtalt i afsnit C. F. 8.2.2.10.1.3 om hvad der forstås ved udbytte og i punkt 67.1-7 i kommentaren til modeloverenskomstens artikel 10. Dansk ejendomsværdiskat er ikke omfattet af modeloverenskomstens artikel 6, men er en form for formueskat. Se afsnit C. F. 8.2.2.2 om skatter omfattet af overenskomsten.

SKAT har fastsat retningslinjer for ejendomsværdiskat af ejendomme i udlandet. Se SKM2008. 565. SKAT.

Den juridiske vejledning 2023-1, afsnit C. F. 9.2.19.13.2 –Tyskland - Gennemgang af DBO'en

(...)

Artikel 6: Indkomst af fast ejendom

Artiklen afviger redaktionelt fra OECD's modeloverenskomst. Se afsnit C. F. 8.2.2.6 om OECD's modeloverenskomst artikel 6.

Artiklen indeholder ikke definitionen på fast ejendom svarende til OECD's modeloverenskomst artikel 6, stk. 2. Definitionen findes i artikel 3, stk. 1, litra f, og svarer til OECD's modeloverenskomst artikel 6.

Se også BKI nr. 1 af 10/01/2022 om protokol af 1. oktober 2020, artikel 8, hvorved bestemmelsen i artikel 6, stk. 3, ændres.

(...)