

GENERATIONSSKIFTE AF EJENDOMSVIRKSOMHEDER

Folketinget har vedtaget lovforslag L 123, der sigter mod at forbedre vilkårene for generationsskifte i familieejede virksomheder. Forslaget indeholder tre centrale emner: (i) skematisk værdiansættelse, (ii) nedsættelse af bo- og gaveafgiften og (iii) mulighed for at generationsskifte ejendomsvirksomhed med skattemæssig succession.

Dette nyhedsbrev går i dybden med de nye regler for generationsskifte af ejendomsvirksomheder og betydningen heraf.

9. april 2025

Indledning

Efter de hidtidige regler blev erhvervsvirksomheder med udlejning af fast ejendom (herefter blot benævnt "ejendomsvirksomheder") betragtet som passiv kapitalanbringelse, og disse virksomheder kunne derfor ikke som andre aktive erhvervsvirksomheder overdrages til familiemedlemmer med skattemæssig succession. Det betød f.eks., at ejeren ved overdragelse af ejendomsvirksomheder inden for familien blev beskattet af den opgjorte avance (afståelsesværdien fratrukket anskaffelsessummen). Det medførte ofte et større likviditetsbehov, som kunne nødvendiggøre frasalg af væsentlige aktiver eller optagelse lån til skade for virksomheden.

De nye regler indebærer, at aktiv udlejning af fast ejendom ikke længere anses som passiv kapitalanbringelse. Det bliver dermed muligt for virksomheder med udlejning af fast ejendom, herunder både virksomheder, der drives i selskabsform og som personligt ejet virksomhed, at ændre karakter fra en "pengetank" til en aktiv erhvervsvirksomhed, som dermed kan overdrages med skattemæssig succession, således at erhververen indtræder i skatteforpligtelsen, som i stedet først forfalder til betaling ved en eventuel senere afståelse.

Ejendomsvirksomhederne bliver desuden omfattet af de nye regler om nedsættelse af bo- og gaveafgiften fra 15 pct. til 10 pct.

De nye regler skaber gode muligheder for generationsskifte af formuer, som hidtidig har været betragtet som "pengetanke", om end det naturligvis vil kræve, at en tilstrækkelig del af formuen placeres i udlejningsejendomme.

Loven giver mulighed for overdragelse af andele i "familieejede ejendomsvirksomheder" med succession, idet man ved vurderingen af, om man ejer en tilstrækkelig stor andel af ejendomsvirksomheden eller har bestemmende indflydelse, tillader, at ejerandele og stemmerettigheder ejet af de nærmeste familiemedlemmer medregnes.

Det vil således være muligt at anvende reglerne, selvom de enkelte personer ikke selv besidder tilstrækkeligt ejerskab eller stemmer i ejendomsvirksomheden, så længere man inden for familien opfylder betingelserne.

Fra 2027 giver loven, endvidere mulighed for at overdrage ejendomsvirksomheder til søskende med skattemæssig succession og med bo- eller gaveafgift.

Nærmere om reglerne

Der er tre overordnede betingelser for, at man kan overdrage ejendomsvirksomheder med skattemæssig succession inden for familien, som alle skal være opfyldt:

a) Der skal være tale om "aktiv udlejningsvirksomhed",

b) Man skal besidde en direkte eller indirekte ejerandel af den faste ejendom på mere end 50 pct., eller man skal råde over mere end 50 pct. Af stemmeretten i den virksomhed, der ejer den faste ejendom, og

c) Ejendommen/ejendommene skal være ejet i mindst et år før overdragelsen, og skal i hele denne periode have været aktivt udlejet, eller ejendommen/ejendommene skal indgå i en samlet virksomhed med aktiv udlejning af fast ejendom, der har været ejet i mindst et år.

Aktiv udlejningsvirksomhed

Det fremgår af loven, at opfyldelsen af kravet om "aktiv udlejningsvirksomhed" medfører, at opgaven med indgåelsen af leje- eller bortforpagtningsaftaler eller andre aftaler af væsentlig økonomisk betydning for driften af udlejningsvirksomheden vedrørende den faste ejendom ikke "i overvejende grad" må være overladt til en uafhængig fysisk eller juridisk person, der sædvanligvis indgår aftalerne eller sædvanligvis spiller en afgørende rolle ved indgåelsen af aftalerne.

Bemærkningerne til lovforslaget og Skatteministeriets bemærkninger til de fremkomne høringssvar viser, at det vil være muligt at lade sine ejendomme administrere af en professionel administrator, så længe man som ejer inddrages i og har den endelige beslutningskompetence angående væsentlig økonomiske forhold vedrørende ejendommen. Dette omfatter f.eks. indgåelse af lejekontrakter og fastsættelse af væsentlige lejevilkår, aftaler om renovering eller større vedligeholdelsesarbejder samt andre beslutninger om væsentlige økonomiske forhold vedrørende ejendommen. Vores umiddelbare indtryk af reglerne og bemærkningerne hertil er, at der nok ikke skal så meget til, før man som ejer kan blive anset for at deltage aktivt i driften af ejendommen.

Derimod vil man ikke kunne gennemføre generationsskifte med skattemæssig succession, hvor man f.eks. via en ejendomsfond eller lignende, som en ren investering, har placeret midler, som forvaltes af tredjepart, uanset at man i øvrigt opfylder kravet om et ejerskab på mere end 50 pct.

Det bemærkes, at vurderingen af, om betingelsen vedrørende "aktiv udlejning" er opfyldt, skal foretages ejendom for ejendom. Det vil altså sige, at en ejendomsvirksomhed både kan bestå af ejendomme, der betragtes som aktiv ejendomsudlejning, og andre, der ikke betragtes som aktiv ejendomsudlejning.

Det bemærkes desuden i Skatteministeriets bemærkninger til høringssvarene, at kravet om aktiv udlejning alene vedrører perioden frem til overdragelsen, og at der således ikke gælder en "karensperiode", som indebærer, at erhververen også vil skulle drive aktiv udlejning i en vis periode efter overdragelsen, hvis retten til skattefri succession skal bevares. Det vil dog stadig være en betingelse for at opretholde den lave bo- eller gaveafgift, at virksomheden ejes i en periode på mindst 3 år efter overdragelsen, idet afgiftsgrundlaget i modsat fald vil blive reguleret til den almindelige afgift.

Ejerskab eller stemmeret på mere end 50 pct.

Det fremgår af loven, at overdrageren skal have en direkte eller indirekte ejerandel af den faste ejendom på mere end 50 pct., eller at overdrageren skal råde over mere end 50 pct. af stemmeretten i den virksomhed, der ejer ejendommen. Det følger af bemærkningerne til forslaget, at hensigten hermed er, at overdrageren skal have bestemmende indflydelse over den pågældende ejendom.

Adgangen til skattemæssig succession ved overdragelse af familieejede ejendomsudlejningsvirksomheder finder derfor også anvendelse, hvor der besiddes ejerandel på mindre end 50 pct. af den virksomhed der ejer ejendommen, hvis der i kraft af særlige stemmeretsaftaler eller lignende gives den pågældende ejer en stemmeret på mere end 50 pct. i virksomheden.

Ved afgørelsen af, om ejerandelen af ejendommen eller stemmeretten i den virksomhed, der ejer ejendommen, overstiger 50 pct., skal der tages hensyn til både direkte og indirekte ejerskab og stemmerettigheder. Det betyder, at ejerandele og stemmerettigheder i virksomheder der ejer ejendommen, der besiddes via et eller flere selskaber, kan medregnes.

Det er væsentligt at bemærke, at ejerandele og stemmerettigheder der ejes af familiemedlemmer, også medregnes ved vurderingen af, om betingelsen om mere end 50 pct. ejerskab eller stemmerettigheder er opfyldt.

Det vil sige, at der kan ske overdragelse af ejerandele og stemmerettigheder til ejendomsvirksomheder efter reglerne om aktive virksomheder, selvom ejendomsvirksomheden f.eks. ejes med 25 pct. af fire forskellige familiemedlemmer.

Familiemedlemmer omfatter i den forbindelse en ret bred personkreds, herunder f.eks. børn, børnebørn, søskende, søskendes børn, søskendes børnebørn og en samlever, men hvem man har haft fællesbopæl i mindst 2 år. Endvidere omfatter personkredsen forældre, stedforældre og bedsteforældre samt under visse betingelser plejebørn.

Denne afgrænsning sikrer, at ejerskab og stemmerettigheder på tværs af generationer inden for samme familie kan medregnes, således at hvert familiemedlem inden for den kreds, der ejer mere end 50 pct. eller har mere end 50 pct. af stemmerettighederne kan generationsskifte med skattemæssig succession.

Ejerskab i mere end et år

Ejertidskravet indebærer, at den enkelte ejendom skal have været ejet i mindst et år før overdragelsen og i hele denne periode skal have været aktivt udlejet, eller at den enkelte ejendom indgår i en samlet virksomhed med aktiv udlejning af fast ejendom, der har været drevet i mindst et år.

Det bør ikke volde de store problemer at konstatere om ejertidskravet for den enkelte ejendom er opfyldt, hvis ejeren eller ejerselskabet på sædvanlig vis har tinglyst skøde på ejendommen, og/eller der er sket korrekt ajourføring af selskabets ejerbog og registrering i Erhvervsstyrelsens ejerregister.

I relation til ejendomme, som ikke har været ejet i et år, fremgår det af bemærkningerne til lovforslaget, at dette vil bero på en samlet vurdering, hvorvidt den pågældende ejendom kan anses for at indgå i en samlet ejendomsvirksomhed med aktiv udlejning, der har været drevet i mindst et år.

Skatteministeriet uddyber dette nærmere i bemærkningerne til de fremkomne høringssvar, hvor Skatteministeriet anfører, at en ejendom anskaffet inden for et år før overdragelsen kan anses for at være en del af en samlet udlejningsvirksomhed, der opfylder ejertidskravet. Det gælder selvom ejendommen endnu ikke er udlejet på overdragelsestidspunktet, hvis den blot har været forsøgt udlejet som en del af udlejningsvirksomheden.

For nybyggede ejendomme fremgår det af Skatteministeriets bemærkninger, at det er tilstrækkeligt, at der i mindst et år op til overdragelsen har været faktisk udlejning af nogle bolig- eller erhvervsenheder, forudsat at alle enheder i ejendommen har været forsøgt aktivt udlejet. Er ejendommen opdelt i ejerlejligheder, vil hver enhed blive anset for en del af en samlet udlejningsvirksomhed, hvis alle ejerlejligheder er forsøgt udlejet.

Ved skattefri omstruktureringer såsom virksomhedsomdannelser, spaltninger eller fusioner vurderes ejertiden ud fra den bagvedliggende ejerkreds. Så længe ejerkredsen forbliver uændret, videreføres det oprindelige anskaffelsestidspunkt. I tilfælde af fusioner eller spaltninger, hvor en ny ejer først erhverver ejendomsretten på fusions- eller spaltningsdatoen, starter ejertidskravet dog fra dette tidspunkt.

Ejendomstyper

Det fremgår af Skatteministeriets bemærkninger til høringssvarene, at der ikke stilles krav til ejendommens karakter, hvorfor udlejning til beboelse, erhverv eller andet kan anses for aktiv udlejning, blot de øvrige betingelser er opfyldt.

Derved vil udlejning af selv en enkelt ejerlejlighed eller et parcelhus kunne betragtes som en ejendomsvirksomhed. Reglerne vil dog ikke kunne anvendes, hvis ejendommen tjener som bolig for overdrageren eller modtageren.

Der foretages ikke ændringer vedrørende de tilfælde, hvor der allerede efter gældende regler var mulighed for at holde fast ejendom uden for den del af virksomhedens indtægter eller aktiver, der medregnes som passiv kapitalanbringelse, herunder f.eks. ved bortforpagtning af skov- eller landbrugsejendom.

Lovforslaget medfører heller ikke ændringer vedrørende andre former for virksomhed end virksomhed med udlejning eller bortforpagtning af fast ejendom, herunder investeringer i andele i vindmøller og solcelleanlæg, som derved fortsat vil blive betragtet som passiv kapitalanbringelse.

Virkningstidspunkt og genoptagelse

Reglerne for overdragelse af ejendomsvirksomheder finder anvendelse fra 1. januar 2025.

Der vil være mulighed for at genoptage boopgørelser og gaveanmeldelser, der er indgivet før lovens vedtagelse, men efter lovens virkningstidspunkt. Anmodning om genoptagelse inkl. ændret boopgørelse/gaveanmeldelse skal indgives senest den 1. september 2025.

Kontakter



Sebastian Christmas Poulsen
Partner
sebastian.christmas.poulsen@moalemweitemeyer.com



Morten Risby Hansen
Senior Associate
morten.risby.hansen@moalemweitemeyer.com



Maj-Britt Gamborg Johansen
Senior Associate
maj-britt.johansen@moalemweitemeyer.com

If you have any questions or require further information regarding any of the above, please do not hesitate to contact us.

Ovenstående udgør ikke juridisk rådgivning, og Moalem Weitemeyer garanterer ikke for nøjagtigheden af oplysningerne. Med ovenstående tekst har Moalem Weitemeyer ikke påtaget sig noget ansvar af nogen art som følge af en læsers brug af ovenstående som grundlag for beslutninger eller overvejelser.