



# **Fast Ejendom til brug for Generationsskifte – Ny afgørelse om anvendelse af ejendomsadministrator**

## Introduktion

Med lov nr. 369 af 9. april 2025 er der indført nye regler, hvorefter ejendomme som indgår i en “aktiv udlejningsvirksomhed” ikke længere anses som passiv kapitalanbringelse, og derfor kan overdrages til familiemedlemmer med skattemæssig succession – dvs. uden at overdrageren beskattes af avancen på overdragelsestidspunktet – og med en reduceret gaveafgift på 10%. Reglerne har nu været gældende i godt et år, og siden er der afsagt flere afgørelser, som bidrager til at fastlægge rækkevidden af kravet om ”aktiv udlejningsvirksomhed” – herunder, i hvilket omfang en ejendomssejer kan anvende ekstern ejendomsadministration.

Følgende betingelser skal være opfyldt for, at der er tale om “aktiv udlejningsvirksomhed”:

- Ejerandelen af den faste ejendom – direkte eller indirekte – skal udgøre mere end 50% (Ejerandel).
- Ejendommen skal have været ejet i mindst ét år før overdragelsen og i hele denne periode været “aktivt udlejet” (Ejertidskrav) jf. nedenfor.
- Indgåelsen af aftaler af væsentlig økonomisk betydning for driften må ikke i overvejende grad varetages af en uafhængig tredjemand, som sædvanligvis indgår – eller spiller den afgørende rolle ved indgåelsen af – sådanne aftaler (Egen administration).

En *uafhængig tredjemand* vil i lovens forstand som udgangspunkt være en professionel ejendomsadministrator, der varetager forvaltningen af ejendommen. Har overdrageren derimod ansatte til at varetage forvaltningen, er der ikke tale om en *uafhængig tredjemand*, og betingelserne for skattemæssig succession vil fortsat være opfyldt. Det samme gælder, hvis familiemedlemmer inden for en nærmere bestemt familiekreds varetager forvaltningen.

Betingelsen efterlader samtidig mulighed for, at ikke al drift skal varetages internt, men kan varetages af eksterne, *uafhængige* tredjemænd.

## Brug af ekstern administrator – SKM2026.113.SR

Drift af ejendomsvirksomheder kan være besværlig. I mange ejendomsvirksomheder, som andre virksomheder, vil det være naturligt at tilkøbe tekniske, administrative og juridiske ydelser eksternt, fordi virksomheden ikke selv besidder de nødvendige kompetencer, eller fordi det vurderes driftsøkonomisk mest effektivt. Et centralt spørgsmål for virksomhedsejere, som overvejer et generationsskifte, er derfor, i hvilket omfang de kan anvende en ekstern ejendomsadministrator samt anden bistand uden at udlejningsvirksomheden mister karakter som “aktiv udlejningsvirksomhed” og dermed adgangen til overdragelse med skattemæssig succession og reduceret gaveafgift.

I en nylig afgørelse af 24. februar 2026 (SKM2026.113.SR) har Skatterådet taget stilling til rækkevidden af dette krav i en sag, hvor ejeren havde antaget en ekstern administrator til den løbende drift og forvaltning af ejendommen. Skatterådet bekræftede, at ejeren kunne overdrage sine anparter med skattemæssig succession, idet ejeren selv bevarede den reelle beslutningskompetence over de væsentlige aftaler. Afgørelsen giver vigtig vejledning om, hvor grænsen går mellem tilladelig ekstern administration og utilladelig overdragelse af den aktive drift og vil blive uddybet i det følgende.

I sagen ejede overdrageren 100% af et holdingselskab, som igen ejede 100% af et datterselskab (ejendomsselskabet). Ejendomsselskabets eneste aktivitet var ejerskab og drift af én udlejningsejendom. Overdrageren ønskede at overdrage sine anparter i holdingselskabet til sin søn med skattemæssig succession og anmodede om bindende svar på, om kravet om aktiv drift var opfyldt.

Administrationen af ejendommen var overladt til en ekstern administrator i henhold til en administrationsaftale, med følgende arbejdsfordeling:

Ejendomsadministrator:

- I. opkrævning af leje,
- II. lejeregulering, bogføring,
- III. betaling af regninger,
- IV. udfærdigelse og bogføring af moms,
- V. varmeregnskab,
- VI. opgørelse til Grundejernes Investeringsfond,
- VII. besvarelse af forespørgsler om bogholderiforhold,
- VIII. kommunikation med ekstern vicevært samt
- IX. sædvanlig juridisk rådgivning inden for det aftalte administrationsvederlag. Yderligere juridisk rådgivning kan aftales særskilt.

Udlejningsvirksomheden:

- I. løbende vedligeholdelsesopgaver, herunder indhentning af tilbud og projekthåndtering
- II. løbende kontakt med lejere ved lejerskifte
- III. annoncering,
- IV. fremvisning,
- V. kontraktskrivning,
- VI. ind- og udflytningsrapporter samt
- VII. rekvisition af håndværkere
- VIII. endelig beslutningskompetence ved stridigheder med lejere og juridiske spørgsmål.

Skatterådet bekræftede, at betingelsen om “aktiv udlejningsvirksomhed” var opfyldt. Skattestyrelsen lagde i sin vurdering vægt på, at ejeren bl.a. havde den endelige beslutningskompetence ved stridigheder med lejere og juridiske spørgsmål. Ejeren varetog selv indgåelse af lejekontrakter samt alle aftaler om vedligeholdelsesarbejder og udvikling af ejendommen. Administratorens rolle var begrænset til opgaver af administrativ karakter uden selvstændig beslutningskompetence. Afgørelsen er i tråd med Skatterådets tidligere afgørelse i SKM2025.638.SR, hvor succession ligeledes blev godkendt. I den sag fandt ejeren selv nye lejere, foretog fraflytnings- og indflytningssyn, udførte viceværts- og renoveringsarbejde og havde den afgørende beslutningsret vedrørende lejefastsættelse og økonomiske beslutninger.

Afgørelserne har væsentlig praktisk betydning, idet de bekræfter, at en ejendomsejer kan anvende en professionel ejendomsadministrator til at varetage den løbende administration uden at dette i sig selv medfører, at udlejningsvirksomheden anses for passiv kapitalanbringelse. Det afgørende er, at ejerkredsen bevarer den endelige beslutningskompetence over aftaler af væsentlig økonomisk betydning. De nye regler giver således et betydeligt råderum for anvendelse af ekstern ejendomsadministration. Afgørelserne understreger, at det ikke er omfanget af de administrative opgaver, der outsources, men derimod placeringen af den endelige beslutningskompetence over de væsentlige aftaler, der er afgørende for, hvorvidt den pågældende udlejningsvirksomhed kan anses for en “aktiv udlejningsvirksomhed”.

### *Skattestyrelsens interne vejledning og fortolkning af reglerne*

Den Juridiske Vejledning 2026-1, som er Skattestyrelsens administrative vejledning, bidrager til fortolkningen af bestemmelsen. Vejledningen anfører følgende eksempler på tilfælde, hvor der kan foreligge aktiv udlejning, jf. ABL § 34, stk. 7, 1. pkt.:

- Der kan anvendes en advokat til udarbejdelse af lejeaftaler, efter anvisning fra udlejningsvirksomheden.
- Der kan tilkøbes adgang til eksterne platforme til at annoncere og administrere udlejningen.
- Der kan tilkøbes adgang til betalingsplatforme til opkrævning og tidsregistrering af parkeringsydelse.
- Der kan tilkøbes bistand med indgåelse af lejeaftaler.
- Der kan tilkøbes bistand til fraflytningssyn, løbende reparationer, forbedringer, udlejning og udarbejdelse af lejeaftaler, mens udlejningsvirksomheden selv håndterer planlægning, finansiering, underskrift af lejeaftaler og fastsættelse af husleje.
- Der indgås aftale med et ejendomsadministrationsselskab om administration, herunder lejerkontakt, huslejeopkrævning, regulering og genudlejning, mens udlejningsvirksomheden selv træffer beslutninger om renoveringer, finansiering og huslejeregulering.

Det afgørende er, at ejerkredsen selv træffer de centrale strategiske beslutninger – f.eks. om lejeniveau, igangsættelse af renoveringer, ejendommens finansiering og indgåelse af lejeaftaler – og dermed udøver bestemmende indflydelse på udlejningsvirksomhedens økonomiske drift. Der er tale om en konkret vurdering.

Skattemæssig succession og reduceret gaveafgift kan derimod ikke opnås, hvis ejeren i overvejende grad har overladt indgåelsen af centrale aftaler til en uafhængig tredjemand. Det gælder navnlig, hvor tredjemanden reelt forhandler og fastlægger aftalerne, og ejeren herefter blot rutinemæssigt godkender dem uden indholdsmæssige ændringer.

## Afsluttende bemærkninger

Der skal altid foretages en konkret vurdering af, om der er tale om "aktiv udlejningsvirksomhed". Den Juridiske Vejledning 2026-1 og SKM2026.113.SR viser dog, at der kan opstilles vejledende retningslinjer for konkrete setup. Det afgørende er, at ejeren har bestemmende indflydelse på de økonomisk væsentlige beslutninger.

Ejendomsjere, der planlægger et generationsskifte, bør sikre en klar ansvarsfordeling i administrationsaftalen i overensstemmelse med principperne i Den Juridiske Vejledning 2026-1, SKM2025.638.SR og SKM2026.113.SR. Ejeren bør desuden løbende dokumentere, at indgåelsen af aftaler af væsentlig økonomisk betydning ikke i overvejende grad varetages af en uafhængig tredjemand. Herved bør overdragelsen kunne gennemføres med skattemæssig succession og en reduceret gaveafgift på 10%.

## Kontakt



**Sebastian Christmas Poulsen**

*Partner, Tax*

[sebastian.christmas.poulsen@moalemweitemeyer.com](mailto:sebastian.christmas.poulsen@moalemweitemeyer.com)  
[@moalemweitemeyer.com](#)



**Andreas Clement**

*Partner, Real Estate*

[andreas.clement@moalemweitemeyer.com](mailto:andreas.clement@moalemweitemeyer.com)



**Maj-Britt Gamborg Johansen**

*Senior Associate, Tax*

[maj-britt.johansen@moalemweitemeyer.com](mailto:maj-britt.johansen@moalemweitemeyer.com)



**Carl Christian Harmsen Lorentsen**

*Senior Associate, Tax*

[carl.lorentsen@moalemweitemeyer.com](mailto:carl.lorentsen@moalemweitemeyer.com)



**Nina Thal Jantzen**

*Associate, Real Estate*

[nina.jantzen@moalemweitemeyer.com](mailto:nina.jantzen@moalemweitemeyer.com)

Hvis du har spørgsmål eller ønsker yderligere oplysninger vedrørende ovenstående, er du meget velkommen til at kontakte os.

*Ovenstående udgør ikke juridisk rådgivning, og Moalem Weitemeyer garanterer ikke for oplysningerne eller deres nøjagtighed. Med ovenstående tekst har Moalem Weitemeyer ikke påtaget sig noget ansvar af nogen art for konsekvenserne af en læsers anvendelse af ovenstående som grundlag for beslutninger eller overvejelser.*

*Denne nyhed er alene udarbejdet på dansk. Hvis du er klient eller potentiel klient og ønsker en engelsk version, bedes du sende en e-mail til [mw@moalemweitemeyer.com](mailto:mw@moalemweitemeyer.com) med et link til den artikel, du ønsker oversat. Vi vil herefter imødekomme din anmodning hurtigst muligt.*