

Mulighed for skatteudskydelse ved salg af fast ejendom

Skatteministeren har fremsat et lovforslag, som gør det muligt helt eller delvis at udskyde beskatning af fortjeneste ved salg af fast ejendom, når en del af salgssummen berigtiges med et sælgerpantebrev. Reglerne gælder for afståelser, der sker fra og med den 1. januar 2020.

Lovforslaget om en sælgerpantebrevsmodel

Det foreslås at indføre en sælgerpantebrevsmodel, hvorefter sælgeren af en erhvervsjendom kan vælge at udskyde beskatningen af hele eller en del af den skattepligtige ejendomsavance. Den avance, der kan udskydes, kan maksimalt udgøre 10 % af ejendommens afståelsessum. Det er en forudsætning, at der i forbindelse med handlen udstedes et sælgerpantebrev.

Sælgerpantebrevet skal udstedes med en kursværdi, der svarer til den ejendomsavance, der vælges udskudt, og have en løbetid, der svarer til den periode, som beskatningen vælges fordelt over, dog maksimalt 10 år.

Reglerne gælder ikke ejendomsoverdragelser, hvor køber og sælger er koncernforbundne parter mv., herunder overdragelse fra en aktionær til et selskab, hvor han har bestemmende indflydelse. Ved overdragelse mellem to fysiske personer kan reglerne anvendes, selv om de er interesseforbundne mv.

Eksempel

En ejendom sælges for kontant 10 mio. kr. Den skattepligtige fortjeneste udgør 1 mio. kr. Der er udstedt et sælgerpantebrev med et pålydende på 1,25 mio. kr., som ved opgørelsen af fortjenesten er kursansat til kurs 80, hvilket vil sige en kursværdi på 1,0 mio. kr. 10 % af den kontante afståelsessum udgør 1,0 mio. kr. Konklusionen er derfor, at den fulde beskatning af avancen kan udskydes.

Sælgerpantebrevet afdrages over 10 år med 125.000 kr. årligt.

Efter gældende regler er sælger skattepligtig af kursgevinst ved afdrag på pantebrevet. Disse regler gælder fortsat. Ud af det årlige afdrag på 125.000 kr. skal 20 % (25.000 kr.) beskattes som kursgevinst hos sælger. Endvidere skal sælgeren beskattes af 100.000 kr., nemlig 1/10 af den skattepligtige avance, der blev opgjort ved salget.

Hvilke ejendomme er omfattet?

De foreslåede regler om udskudt beskatning gælder for ejendomme, som blev anvendt erhvervmæssigt i overdragerens eller dennes samlevede ægtefælles erhvervsvirksomhed, og som anvendes erhvervmæssigt i erhververens eller dennes samlevede ægtefælles erhvervsvirksomhed i den periode, som beskatningen er valgt fordelt over. Reglerne gælder også, hvor ejeren af ejendommen er et selskab.

Udlejning af fast ejendom anses ikke for erhvervmæssig virksomhed. Dog anses udlejning til et selskab, hvori ejeren af den faste ejendom og dennes ægtefælle har bestemmende indflydelse, for erhvervmæssig virksomhed, når selskabet anvender ejendommen erhvervmæssigt.

Er kun en del af en ejendom erhvervmæssigt anvendt, kan pantebrevsmodellen anvendes på denne del af den skattepligtige fortjeneste.

Den udskudte skat forfalder før end beregnet

Den udskudte skat kommer som hovedregel til beskatning, når:

- Ejendommen sælges
- Ejendommen ikke længere anvendes erhvervmæssigt, eksempelvis overgår til udlejning
- Sælgerpantebrevet sælges eller ekstraordinært indfries
- Sælger dør
- Den fulde dansk skattepligt ophører for sælgeren af ejendommen, men der kan dog opnås henstand med skattebetalingen.