

---

# DEN OPTIMALE INVESTERING I EJENDOMME

---

HD Hovedopgave: Philip Ellgaard Jensen (Studienr. phje15ac/99709) & Frederik Atli  
P. Rasmussen (Studienr. frra17ag/117485)



8. MAJ 2019  
HD 2.DEL – REGNSKAB OG ØKONOMISTYRING  
SIDER: 72  
ANSLAG 126.148  
VEJLEDER: CHRISTIAN SKOVGAARD HANSEN

## Indholdsfortegnelse

|                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------|----|
| Indledning.....                                             | 5  |
| Problemformulering .....                                    | 6  |
| Hovedspørgsmål .....                                        | 6  |
| Undersøgelsesspørgsmål.....                                 | 6  |
| Afgrænsning .....                                           | 7  |
| Ordforklaring og forkortelser .....                         | 7  |
| Metode .....                                                | 8  |
| Informationsindsamling.....                                 | 8  |
| Fælles for VSO og ApS .....                                 | 9  |
| Regnskabsmæssig behandling investeringsejendomme.....       | 9  |
| Investeringsejendomme.....                                  | 9  |
| Handelsejendomme .....                                      | 10 |
| Indregning af investeringsejendom efter den gamle ÅRL ..... | 11 |
| Indregning efter den nye ÅRL.....                           | 13 |
| Gæld vedrørende investeringsejendomme.....                  | 13 |
| Oplysningskrav.....                                         | 14 |
| Kapitalselskaber.....                                       | 15 |
| Anpartsselskaber (ApS).....                                 | 15 |
| Krav og karakteristika .....                                | 15 |
| Hæftelse .....                                              | 15 |
| Ledelsesstruktur .....                                      | 15 |
| Årsrapport og revision .....                                | 16 |
| Fordele og ulemper ved anpartsselskaber .....               | 17 |
| Virksomhedsordningen .....                                  | 18 |
| Formålet med VSO.....                                       | 18 |
| Skattepligtig indkomst.....                                 | 19 |
| Indskudskonto .....                                         | 21 |
| Opsparet overskud .....                                     | 22 |
| Indkomstopgørelse ved brug af VSO .....                     | 22 |
| Fordele og ulemper ved VSO.....                             | 24 |
| Beskatning i ApS .....                                      | 25 |
| Selskabsbeskatning.....                                     | 25 |
| Opgørelse af skattepligtig indkomst.....                    | 25 |

|                                                                                  |    |
|----------------------------------------------------------------------------------|----|
| Underskudsfremsførelse .....                                                     | 26 |
| Udskudt skat .....                                                               | 27 |
| Vederlag .....                                                                   | 28 |
| Næringsvirksomhed .....                                                          | 31 |
| Næringsformodning personer .....                                                 | 31 |
| Næringsformodning personer - Professionel tilknytning til ejendomsmarkedet ..... | 32 |
| Næringsformodning selskaber .....                                                | 33 |
| Beskatning ved salg – Næring .....                                               | 33 |
| Personer .....                                                                   | 33 |
| Selskaber .....                                                                  | 33 |
| Opgørelse af anskaffelses- og afståelsessummer – næring .....                    | 34 |
| Avanceopgørelse og beskatning – næring .....                                     | 34 |
| Beskatning ved salg – EBL .....                                                  | 35 |
| Opgørelse af anskaffelses- og afståelsessummer – EBL .....                       | 35 |
| Genvundne afskrivninger .....                                                    | 36 |
| Avanceopgørelse og beskatning – EBL .....                                        | 37 |
| Beskatning ved salg af selskab .....                                             | 41 |
| Tinglysningsafgift .....                                                         | 41 |
| Moms .....                                                                       | 41 |
| Holdingselskab og overskydende likviditet .....                                  | 41 |
| Tilbudspigten jf. lejeloven .....                                                | 42 |
| Aktieavancebeskatningsloven .....                                                | 43 |
| Opgørelse af fortjeneste eller tab ved salg af aktier .....                      | 44 |
| Andre forhold ved investering i ejendomme .....                                  | 47 |
| Risici .....                                                                     | 47 |
| Tomgang .....                                                                    | 47 |
| Lejetab/dårlige betaler .....                                                    | 47 |
| Beliggenhed .....                                                                | 48 |
| Kortsigtet kontra langsigtet ejerskab .....                                      | 49 |
| Overdragelse af ejendomme til nærtstående parter .....                           | 50 |
| Generationsskifte / overdragelse af ejendomme i privat regi .....                | 50 |
| 15% reglen jf. værdiansættelsescirkulæret .....                                  | 50 |
| Succession .....                                                                 | 52 |
| Generationsskifte i selskab .....                                                | 54 |

|                                                         |    |
|---------------------------------------------------------|----|
| A/B modellen .....                                      | 55 |
| Case og beregninger .....                               | 57 |
| Salg af ejendom case 1 – Privat regi uden næring .....  | 57 |
| Salg af ejendom case 2 – Privat regi næring.....        | 62 |
| Salg af ejendom case 3 – Selskabsform uden næring ..... | 65 |
| Salg af ejendom af EBL .....                            | 65 |
| Salg af ejendom case 4 – Selskabsform næring .....      | 66 |
| Salg af ejendom .....                                   | 67 |
| Salg af selskab.....                                    | 68 |
| Konklusion .....                                        | 70 |
| Litteraturliste .....                                   | 73 |
| Generelle Hjemmesider:.....                             | 73 |
| SKAT – Hjemmeside.....                                  | 74 |
| Retsinformation lovgivning: .....                       | 74 |
| Vejledninger: .....                                     | 74 |
| Bøger: .....                                            | 74 |

## Indledning

Der er i Danmark mange måder at drive virksomhed på. De mest "normale", eller med andre ord: mest anvendte, former er kapitalsekskab (f.eks. ApS) og enkeltmandsvirksomhed. Det store spørgsmål mange erhvervsdrivende stiller sig selv, revisor og advokat er hvilken selskabsform skal jeg vælge? Er den ene bedre end den anden? Dette er nogle svære spørgsmål at besvare og afhænger af mange faktorer som virksomhedens aktivitet, udviklingen i virksomhedens aktivitet, den ønskede administrative byrde og meget mere.

Valget af selskabsform har blandet andet betydning for den måde man lader sig beskutte på. Selskaber og enkeltmandsvirksomheder er beskattet forskelligt og der er en række fordele og ulemper ved begge. Ejere af private virksomheder (red. Enkeltmandsvirksomheder I/S'er) har tre ordninger de kan vælge i mellem, når det kommer til beskatningen. At vælge den "rigtige" kan være svært at tage stilling til og afhænger igen af aktiviteten mv. Selskaber derimod beskattes dog kun efter en ordning og er af nogle set, som det "simple" valg. Dog er selskaber underlagt en række selskabsretlige krav, som enkeltmandsvirksomheder ikke er underlagt.

Investering i ejendomme er et stort markedet og historisk har det givet et godt afkast at investere i ejendomme i Danmark, herunder især København.<sup>1</sup> Efter finanskrisen i 2007 – 2008, hvor ejendomspriserne tog et dyk og renterne blev sænket, har ejendomsmarkedet været opadgående. Dette har medført store gevinster til ejendomsinvestorerne og dermed også spekulation i at betale så lidt skat, som muligt, af gevinsterne.

Denne opgave har til hensigt at belyse, hvilken selskabsform der er optimal i forhold til investering i fast ejendom. Herunder hvilke fordele og ulemper, der er ved anvendelse af et selskab henholdsvis enkeltmandsvirksomhed, og hvilke skattemæssige konsekvenser det indebærer.

---

<sup>1</sup> <https://bolignyheder.boligsiden.dk/2018/04/prisniveauet-paa-ejerlejligheder-er-historisk-hoejt/>

## Problemformulering

Opgavens formål er at redegøre for hvilken selskabsform der er optimal ved investering i ejendomme i Danmark, herunder hvilke forskelle der er på et anpartsselskab og en enkeltmandsvirksomhed samt analysere hvilke, driftsmæssige og skattemæssige, forhold der kan have indflydelse på valget.

## Hovedspørgsmål

*Hvad er den optimale beskatningsform for investeringsejendomme VSO kontra ApS?*

## Undersøgelsesspørgsmål

For at understøtte hovedspørgsmålet har vi valgt at stille følgende underspørgsmål:

- Hvad er forskellen på VSO og ApS herunder følgende:
  - Krav og karakteristika
  - Lovgivning
  - Selskabsskat kontra personlig skat
- Hvordan beskattes gevinst ved salg af fast ejendom i et ApS kontra en personlig virksomhed?
  - Næring
  - Ejendomsavancebeskatningsloven
  - Salg af selskab (Aktieavancebeskatningsloven)
- Hvilke faktorer, udover beskatningen, påvirker valg af selskabsform
  - Risiko
  - Krav
  - Hæftelse

## Afgrænsning

For at sikre at opgaven ikke bliver for omfattende og at vi får besvaret hovedspørgsmålet, så klart som muligt, har vi valgt at lave følgende begrænsninger:

- Analyse af følgende to selskabsformer:
  - Enkeltmandsvirksomhed
  - Anpartsselskaber (aktie og anpartsselskaber ses som en, grundet deres lighed)
- Vedrørende enkeltmandsvirksomheder og den personlige beskatning, vil vi kun se på Virksomhedsordningen (VSO).
- Vi vil ikke gå i dybden med beregning af en eventuel rentekorrektion af negativ indskud konto og CFC- indkomst.
- Der vil kun blive behandlet ejendomme beliggende i Danmark og derfor kun reglerne herom
- I beregningerne er der ikke taget højde for eventuelle individuelle fradrag
- Generelt vil der blive taget udgangspunkt i ejendomme, der anskaffet med investering for øje. Vi vil dog nævne, og komme ind på, regler der vurderes at kunne være relevant for andre type ejendomme

## Ordforklaring og forkortelser

ÅRL = Årsregnskabsloven

EBL = Ejendomsavancebeskatningsloven

ABL = Aktieavancebeskatningsloven

AL = Afskrivningsloven

LL = Ligningsloven

PSL = Personskatteloven

SL = Selskabsloven

SSL = Selskabsskatteloven

VSO = Virksomhedsordningen

## Metode

Metodeafsnittet har til formål at beskrive de modeller og teorier, der vil blive anvendt i opgaven. Opgaven er udarbejdet på baggrund af juridisk metode og tager udgangspunkt i dansk lovgivning, herunder primært skattelovgivningen for selskaber og personlige virksomheder.

Indledningsvist vil det blive beskrevet, hvad der er fælles for VSO kontra ApS, i forhold til den regnskabsmæssige behandlingen af investering i ejendomme. Dette vil blive efterfulgt af en teoretisk gennemgang af forholdene som gør sig gældende for både kapitalselskaber, samt formålet ved brugen af virksomhedsordningen. Dette vil blive afsluttet med et indblik i de fordele og ulemper der ligger i at skulle drive et anpartsselskab, samt de fordele og ulemper der ligger i at skulle bruge virksomhedsordningen.

Efter en teoretisk gennemgang af ApS og VSO, vil der blive foretaget en analyse som skal ligge til grund for vores besvarelse af problemformuleringen. Analysen vil tage udgangspunkt i beskatningen for ApS og VSO, hvor faktorer som næringsvirksomhed og forskellige beskatningsformer vil være tilstede.

Ved analysen vil det blive beskrevet, hvad det vil sige at drive investering i ejendomme, samt hvordan dette bliver beskattet for personer såvel som for selskaber. Der vil være fokus på opgørelsen af anskaffelses og afståelsessummer i forbindelse med næringsvirksomhed mv.

Analysen vil også gennemgå ejendomsbeskatningsloven, hvor der vil være fokus på avanceopgørelse og beskatning heraf.

Efter analysen vil opgavens fokus være at se på forskellige cases og scenarier. Alle de opstillede cases tager udgangspunkt i fiktive problemstillinger både ved personligt ejerskab og i selskabsregi.

## Informationsindsamling

Opgaven tager udgangspunkt i offentligt tilgængelige kilder, samt fiktive tal som benyttes undervejs for at opstille forskellige eksempler. Opgaven gør derfor udelukkende brug af sekundære data, hvilket primært er henvisninger til lovtekster, uddrag fra skat og FSR samt regnskabsvejledningen. I kritikken af vores kilder har vi også været opmærksomme på de lovændringer, som løbende sker i Danmark. Disse kilder vurderes derfor at være relevante og pålidelige kilder, så de kan danne grundlag for denne opgave.



## Fælles for VSO og ApS

### Regnskabsmæssig behandling investeringsejendomme

Den regnskabsmæssige behandling af ejendomme kan ikke blot beskrives med en linje, da man skelner mellem fire forskellige typer for ejendomme. Hver type ejendom behandles regnskabsmæssigt og skattemæssigt forskelligt. De fire typer ejendomme er:

- Ejendomme under opførsel
- Domicilejendomme
- Handelsejendomme
- Investeringsejendomme

De forskellige typer ejendomme er ikke defineret i årsregnskabsloven, men kan findes i regnskabsvejledningen. Det er vigtigt at skelne mellem disse fire typer, da den regnskabsmæssige behandling af disse er forskellig.

Fokusset for denne opgave er dog investering i ejendomme, hvorfor ejendomme under opførsel og domicilejendomme ikke vil være et fokuspunkt.

### Investeringsejendomme

Regnskabsvejledningen giver ikke en klar definition af investeringsejendomme, på samme måde som den giver en klar definition af henholdsvis domicilejendomme og handelsejendomme. I stedet giver den liste over, hvad investeringsejendomme eksempelvis er og ikke er. Disse ser ud som følger:

Investeringsejendomme er eksempelvis:

- Ejendomme der er udlejet
- Ejendomme, der er tomme, men ejet med henblik på udlejning
- Ejendomme, hvor den fremtidige anvendelse endnu ikke er fastlagt.
- Investeringsejendomme, der er under ombygning, renovering mv. med henblik på at sikre fortsat anvendelse som investeringsejendom.
- Investeringsejendomme, der udbydes til salg, og som ikke ombygges eller renoveres med henblik på salg, forbliver investeringsejendomme. Investeringsejendomme overføres derimod til handelsejendomme, når ejendommen i væsentligt omfang ombygges eller renoveres med henblik på salg.

- Leasingtagers finansielt leasede investeringsejendomme, der er videreudlejet på operationelle leasingvilkår.<sup>2</sup>

Ejendomme, der ikke er investeringsejendomme:

- Ejendomme under opførelse, der fremtidig skal anvendes som investeringsejendomme. Vejledningens afsnit om investeringsejendomme finder først anvendelse på sådanne ejendomme, når ejendommene er færdigopført og er klar til ibrugtagning.
- Domicilejendomme.
- Ejendomme under opførelse for tredjemand.<sup>3</sup>

For at kunne afgøre, om der er tale om en investeringsejendom skal man altså kigge på formålet. Hvis formålet med ejendommen er at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinst, i form af værdistigning, er der tale om en investeringsejendom.

### Handelsejendomme

Handelsejendomme er ligeledes beskrevet i regnskabsvejledningen "appendiks med definitioner, notekrav mv". Her beskrives handelsejendomme som:

*"Ejendomme, der er opført eller anskaffet med videresalg for øje inden for en kortere årrække"*<sup>4</sup>

Formålet med en handelsejendom vil ikke være at udleje denne og derved opnå lejeindtægter (så ville der være tale om en investeringsejendom), men i stedet at sælge ejendommen, som med så mange andre varer.

En investeringsejendom kan dog godt blive til en handelsejendom. Det kræver dog, at investeringsejendommen ombygges eller renoveres i væsentligt omfang og med henblik på salg. En investeringsejendom, der renoveres og/eller ombygges, men ikke med henblik på salg, og herefter sættes til salg, ville ikke blive anset som en handelsejendom.<sup>5</sup>

Handelsejendomme skal også indregnes til kostpris, men ikke efter årsregnskabsloven §40 for anlægsaktiver, men i stedet efter årsregnskabsloven § 45 for varebeholdninger. Kostprisen kan beregnes på grundlag af vejede gennemsnitspriser (FIFO – First In, First Out) eller anden lignende metode, som afspejler

---

<sup>2</sup> Regnskabsvejledningen afsnit 15.2.2

<sup>3</sup> Regnskabsvejledningen afsnit 15.2.3

<sup>4</sup> Regnskabsvejledningen side 146

<sup>5</sup> Regnskabsvejledningen afsnit 15.2.2

værdien af ejendommene.<sup>6</sup> Ejendomme skal efterfølgende nedskrives til nettorealisationsværdien, såfremt denne er lavere end kostprisen<sup>7</sup>

### Indregning af investeringsejendom efter den gamle ÅRL

I 2015 blev årsregnskabsloven opdateret og en række nye bestemmelser trådte i kraft for regnskaberne for 2016, med mulighed for implementering for regnskaberne for 2015. Med denne opdatering kom en række ændringer, der var særligt relevante for selskaber der ejede fast ejendom, herunder investeringsejendomme.

For at kunne indregne investeringsejendomme til dagsværdi jf. årsregnskabsloven § 38, med regulering over resultatopgørelsen, skulle selskabets hovedaktivitet være investeringsvirksomhed. Herudover var der krav, om den tilhørende gæld ligeledes skulle indregnes til dagsværdi.<sup>8</sup>

Dette betød, at hvis en virksomhed havde flere aktiviteter var det ikke sikkert, at virksomheden kunne indregne ejendom og dertilhørende gældsforpligtelser til dagsværdi.

Hvis virksomheden f.eks. havde en anden aktivitet, som f.eks. salg eller produktion af x produkt, og herudover en ejendom der blev udlejet, ville hovedaktiviteten ikke være investeringsvirksomhed og opskrivning efter årsregnskabsloven § 38 ville derfor ikke være muligt.

Udover at skabe problemer for virksomheder med flere aktiviteter, havde den også en effekt på koncernstrukturer, hvor man indregnede datterselskaber til indre værdi. Jf. årsregnskabsloven § 43 a stk. 2 skulle virksomheden (moderselskabet) indregne datter- og associerede selskaber efter egen regnskabspraksis. Hvis regnskabspraksis ikke var ens for de to selskaber var det nødvendigt at lave et "uofficielt regnskab", hvor regnskabspraksis var den samme, som modervirksomhedens. Dette gav problemer, hvis man havde et holdingselskab, hvis eneste aktivitet var at eje kapitalandele i datter- og associerede selskaber. Dette kan bedst illustreres således:

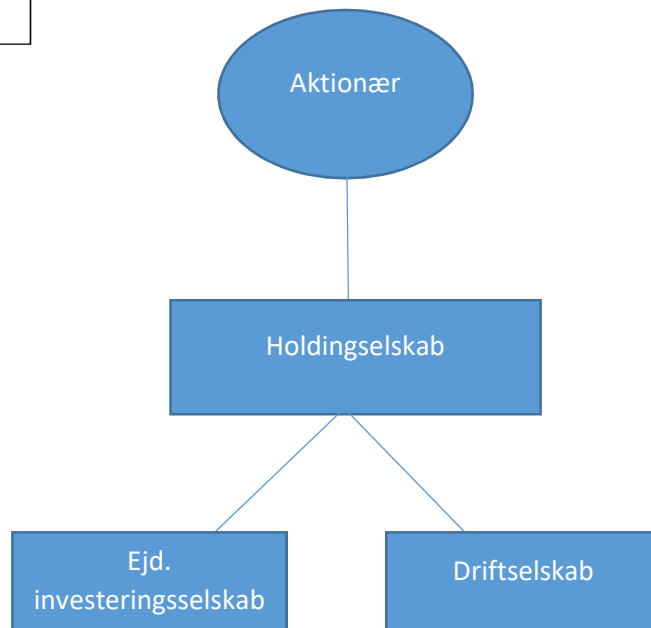
---

<sup>6</sup> Årsregnskabsloven § 45

<sup>7</sup> Årsregnskabsloven § 46

<sup>8</sup> <https://www.bdo.dk/getmedia/b96bde36-5118-4db8-883e-91dc1841bfa6/Ny-Arsregnskabslov-2017.pdf.aspx>

Eksempel 1



*I ovenstående eksempel ejer aktionæren holdingselskabet 100% og holdingselskabet ejer hhv. ejd. investeringsselskabet og drift selskabet 100%.*

Da ejendomsselskabets hovedaktivitet er investeringsvirksomhed, kan den indregne investeringsejendommen efter årsregnskabsloven § 38, og derved indregne ejendom og dertilhørende gæld til dagsværdi.

Problemet opstår, hvis holdingselskabets hovedaktivitet ikke er investeringsvirksomhed og blot besidder kapitalandele. I dette tilfælde må regnskabspraksis tilpasses i et "sekundært regnskab", hvor man kan vælge mellem to indregningsmetoder. Enten kan man vælge at indregne til kostpris jf. årsregnskabsloven § 40, fastsætte en skrap-værdi og løbende afskrive over ejendommens brugstid jf. årsregnskabsloven § 43 eller man kan vælge at opskrive dem efter dagsværdi jf. årsregnskabsloven § 41. Sidstnævnte metode indebærer dog, at opskrivninger skulle bindes på en bunden reserve under egenkapitalen, og der var således ikke mulighed for at udlodde udbytte heraf ud til aktionæren. Udover at det gav et problem for hovedaktionæren, gav det også problemer for eksterne regnskabsbrugere, da det var svært at følge sammenhængen fra ejendomsselskabet, der opskrev efter årsregnskabsloven § 38 og den indregnede værdi i holdingselskabet der kunne indregnes til kostpris eller dagsværdi, men med en bunden reserve.

## Indregning efter den nye ÅRL

Opdateringen af årsregnskabsloven kom som sagt med en række ændringer, heriblandt ændringer der var særligt relevante for selskaber med ejendomme. Opdateringen kom som følge af, at man ville tilpasse den danske årsregnskabslov til de internationale standarder (IFRS), samt implementere det nye EU-regnskabsdirektiv fra sommer 2013.<sup>9</sup>

Modsat den gamle årsregnskabslov er der nu ikke krav, om at selskabets hovedaktivitet skal være investeringsvirksomhed, før dagsværdiregulering kan foretages over resultatopgørelsen og blive en del af de frie reserver.

Dette betyder, at virksomheder som både har drift i form af produktion, salg mv., samt en investeringsejendom, nu også kan anvende årsregnskabsloven § 38, og derved undgå at binde dagsværdireguleringen på en bunden reserve.

Ændringen i årsregnskabsloven § 38 betyder dog ikke, at andre typer ejendomme, som domicilejendomme, handelsejendomme og ejendomme under opførsel kan indregnes til dagsværdi efter reglerne i årsregnskabsloven § 38. Der står positivt i § 38, at det kun er investeringsejendomme.

Da der ikke længere krav om hovedaktivitet ved indregning efter årsregnskabsloven § 38 er indregning af et ejendomsselskab i et holdingselskab nu blevet en del lettere. Som tidligere beskrevet, var i det i den gamle årsregnskabslov nødvendigt at udarbejde et sekundært årsregnskab, hvor man tilpassede regnskabspraksis. Dette var nødvendigt, da moderselskabet ikke måtte anvende reglerne i årsregnskabsloven § 38, såfremt hovedaktivitet ikke var investeringsvirksomhed.

Da kravet om investeringsvirksomhed nu er fjernet, kan moderselskabet frit indregne et ejendomsselskab og anvende reglerne i årsregnskabsloven § 38 som regnskabspraksis.

## Gæld vedrørende investeringsejendomme

Tidligere var det også et krav, at man indregnede den tilhørende gæld til investeringsejendom til dagsværdi jf. årsregnskabsloven § 38. Dette stykke er dog fjernet nu, og der er hverken krav, eller muligt, at indregne gæld til dagsværdi længere. I stedet skal gælden indregnes til amortiseret kostpris, således at låneomkostninger og kurstab udgiftsføres over lånets løbetid via resultatopgørelsen.

---

<sup>9</sup> <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/dk/Documents/audit/aendring-aarsregnskabsloven1.pdf>

## Oplysningskrav

Der har tidligere været et krav, at virksomheden har skulle oplyse omkring de centrale forudsætningerne for dagsværdiberegningen for investeringsejendomme i noterne i årsrapporten. Efter ændringen i årsregnskabsloven, er dette ikke ændret, men blot skærpet.

Med den nye årsregnskabslov skal der fortsat oplyses, om de centrale forudsætninger ved dagsværdiberegningen for investeringsejendomme, men det skærpes nu således, at der skal oplyses om alle forudsætninger, der er nødvendige for at regnskabsbruger kan vurdere den dagsværdiberegning virksomheden har foretaget. Det kan f.eks. være:

- Afkastkrav
- Tomgang
- Forventede ændringer i lejeniveau
- Vedligeholdelsesomkostninger

Hvis virksomheden besidder flere ejendomme, kan forudsætninger og andre oplysninger, gives samlet for disse, såfremt forudsætningerne ikke er væsentlig forskelligt fra hinanden. Hvis ikke, skal der gives oplysninger om forudsætningerne for hver enkelt ejendom.

En yderligere præcisering af oplysningskravene er, at der nu skal oplyses om den/de værdiansættelsesmodel(ler) der er anvendt ved dagsværdiberegningen i anvendt regnskabspraksis. Endvidere skal der oplyses om budgetperiode, afkastkrav mv., såfremt der f.eks. anvendes DCF-modellen eller en afkastbaseret model.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> <https://www.pwc.dk/da/artikler/2016/01/aendringer-til-arsregnskabsloven--konsekvenser-for-ejendomsvirks.html>

## Kapitalselskaber

### Anpartsselskaber (ApS)

En definition af kapitalselskaber, hhv. aktie- og anpartsselskaber, findes i selskabsloven § 5, hvor en række definitioner er oplyst. For aktieselskaber gælder således følgende definition:

*”Et kapitalselskab, herunder et partnerselskab, hvor kapitalejernes indskudskapital er fordelt på aktier. Aktier kan udbydes til offentligheden. Kapitalejerne hæfter alene med deres indskud i selskabet”*

Og for anpartsselskaber gælder følgende definition:

*”Et kapitalselskab, hvor kapitalejernes indskudskapital er fordelt på anparter. Anpartsselskaber kan ikke udbyde deres kapitalandele til offentligheden, jf. § 1, stk. 3. Kapitalejerne hæfter alene med deres indskud i selskabet”<sup>11</sup>*

Som det ses af overstående, er definitionerne stort set identiske. Når man kigger videre på de selskabsretlige krav og forpligtelser i selskabsloven, vil man se at lighederne fortsætter. Vi vil derfor behandle ApS'er og A/S under et i resten af opgaven.

### Krav og karakteristika

Som ved definitionerne af aktie- og anpartsselskab, er kravene og karakteristikaene også stort set ens, med blot nogle få undtagelser. Nogle af de væsentligste er nævnt nedenfor.

### Hæftelse

Først og fremmest hæfter kapitalejerne, modsat enkeltmandsvirksomheder og I/S'er, ikke personligt for selskabets forpligtelser, men derimod kun for det der er indskudt i selskabet. Dette betyder dog også, at selskabets aktiver ikke tilhører kapitalejer(ne), men derimod selskabet, da selskaber i sig selv er en juridisk enhed.

### Ledelsesstruktur

En anden væsentlig forskel er i ledelsesstrukturen. I et aktieselskab er der krav om både direktion og enten bestyrelsen eller tilsynsråd. Flertallet af bestyrelsen må ikke være en del af direktionen og direktøren må ikke være formand eller næstformand for bestyrelsen.<sup>12</sup> Hvis selskabet har en struktur, hvori der er valgt bestyrelse, vil det typisk være denne som varetager den overordnende og strategiske ledelse af selskabet, mens direktion varetager den daglige ledelse. Såfremt selskabet har en struktur, hvori der er valgt

---

<sup>11</sup> Selskabsloven §5

<sup>12</sup> Selskabsloven §111

tilsynsråd, vil det typisk være direktionen der står for både den overordnede, strategiske og daglige ledelse, mens tilsynsrådet blot vil udføre kontrolopgaver.<sup>13</sup>

I et anpartsselskab er kravene lempeligere, da der kun er krav om direktion<sup>14</sup>. Anpartshaveren kan dog vælge at have både en direktion og en bestyrelse eller tilsynsråd, men der er ikke krav om dette. Denne struktur gør den attraktiv for ejere, der ønsker fuld kontrol over deres selskab, samt for mindre virksomheder, hvor der ikke er behov for en bestyrelse eller et tilsynsråd.

### Årsrapport og revision

Modsat personlig drevene virksomheder er der krav om udarbejdelse og offentliggørelse af årsrapport. Årsrapporten skal udarbejdes en gang om året, baseret på selskabets bogføringen og skal godkendes på en årlig generalforsamling. Efter godkendelse skal årsrapporten indsendes digitalt til Erhvervsstyrelsen, hvorefter den offentliggøres på Erhvervsstyrelsens hjemmeside.

Årsrapporten skal eventuelt indeholde en erklæring om revision fra en statsautoriseret revisor. Revision kan dog fravælges, såfremt følgende grænser ikke er overskredet to på hinanden følgende regnskabsår:

- Balancesum på 4 mio. kr.
- Nettoomsætning på 8 mio. kr.
- Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede på 12 i løbet af regnskabsåret

Ved holding virksomheder skal man være opmærksom på, at overstående grænser beregnes på koncernniveau. Det vil sige, at balancesum, nettoomsætning og gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede skal lægges sammen for alle de virksomheder, holdingselskabet besidder kapitalandele i og udøver betydelig indflydelse over. Selvom man fravælger revision skal man dog være opmærksom på, at alle krav jf. årsregnskabsloven, herunder notekrav og oplysningskrav, skal være opfyldt alligevel. Fravalg af revision kan kun ske på den ordinære generalforsamling og kun med fremadrettet virkning.<sup>15</sup>

---

<sup>13</sup> <https://startvaekst.virk.dk/bliv-klar-til-start/vaelg-virksomhedsform/aktieselskab-as>

<sup>14</sup> <https://startvaekst.virk.dk/bliv-klar-til-start/vaelg-virksomhedsform>

<sup>15</sup> <https://erhvervsstyrelsen.dk/fravalg-af-revision>



## Fordele og ulemper ved anpartsselskaber

### Fordele ved aktie- og anpartsselskaber

- Kapitalejerne hæfter ikke personligt for selskabets forpligtelser, men derimod kun for det der indskudt i selskabet.
- Aktie- og anpartsselskaber er mere simple, hvad angår skattemæssige forhold, i forhold til VSO
- Offentliggørelse af årsrapport kan gøre selskabet mere troværdigt overfor tredjemand, da disse kan indhente oplysninger om selskabet hos Erhvervsstyrelsen.
- Lavere beskatning af overskud, før det udloddes til kapitalejer
- Ved ophør af aktivitet, kan selskabet fortsætte uden at der sker beskatning hos aktionæren
- Mulighed for koncernstruktur, hvor overskydende likviditet kan overføres til holdingselskab og derved "beskytte" disse for kreditorer
- Overskydende likviditet kan frit investeres i alle aktiver

### Ulemper ved aktie- og anpartsselskaber

- Da selskabet er en juridisk enhed, er det selskabet der ejer aktiverne, ikke kapitalejer
- Selskabsdeltagere kan ikke frit hæve kapital ud af selskabet. Dette vil, som udgangspunkt, blive anset som et ulovligt aktionærlån og skal tilbagebetales med en betydelig rente.
- Krav om indskud af kapital, mindst DKK 40.000 ved anpartsselskab og mindst DKK 400.000 ved aktieselskaber
- Selskaber er underlagt en række formelle krav og formalia, såsom udarbejdelse af vedtægter, stiftelsesdokumenter og ejerbøger. Disse skal ligeledes løbende opdateres og ændringer skal indberettes til Erhvervsstyrelsen.
- Krav om formel ledelsesstruktur i aktieselskaber med en direktion og enten bestyrelse eller tilsynsråd
- Krav om offentliggørelse af årsrapport og eventuel revision af årsrapport pålægger selskabet omkostninger.

## Virksomhedsordningen

### Formålet med VSO

Formålet med virksomhedsskatteordningen er, at give den selvstændige erhvervsdrivende samme beskatningsmuligheder, som man kender fra selskaber, dvs. fuldt fradrag for renteudgifter og en skat svarende til selskabsskatten. Dette gør, at i stedet for at hæve hele overskuddet til privatforbrug, så lader man det opsparede overskud beskattes med 22%, som vi kender det fra selskaber. Dermed kan det resterende 78% af overskuddet investeres i virksomheden.<sup>16</sup>

Det at en virksomhedsejer vælger at indgå i ordningen betyder ikke, at man sparer skatten. Det betyder at man afregner en del af skatten, og de år hvor man hæver, så betaler man den resterende skat fra 22% til den aktuelle skatteprocent. Hæves marginalsatten til fx 60% og man et år hæver over topskatten, samtidig med noget af det opsparede overskud bliver hævet, så vil man betale end højere skat end forventet. Det samme gælder hvis skatten sænkes, hvor man så vil få en lavere skat end forventet. Det kan ligeledes være ved ophør af virksomheden, hvor ejeren bliver beskattet af hele det opsparede overskud.

Næsten alle selvstændigt erhvervsdrivende kan anvende VSO, der er dog enkelte undtagelser, som er nærmere beskrevet i VSL §1, som beskriver at virksomheder hvis indkomst stammer fra kapitalindkomst, konkursindkomst og dødsbo, ikke kan anvendes VSO.

En af de klare fordele med ordningen er, at man kan udjævne indkomstår med svingende resultater, hvis dette skulle være tilfældet. Det vil sige, at man de år med overskud over topskattegrænsen opspare overskuddet og de år med lavere overskud end topskattegrænsen fiktivt hæver pengene og hensætter til senere hævning. Der kan i mange tilfælde være tale om skattemæssige fordele, ved at indgå i ordningen og ikke lade sig beskatte efter PSL, som er det almindelige lønmodtagere beskattes efter.

---

<sup>16</sup> <https://skat.dk/skat.aspx?oID=1948842&chk=215961>

## Skattepligtig indkomst

Som privat person, der driver virksomhed i personligt regi, kan du lade dig beskatte efter følgende beskatningsformer:

- Personskatteloven, hvor overskud før renter medregnes som personlig indkomst, mens nettorenter behandles som anden kapitalindkomst.
- Virksomhedsskatteordningen, hvor hele overskuddet fra virksomheden inkl. renter overført til personlig indkomst, hvor der er særlige regler for betalingen af skatter.
- Kapitalafkastordningen, hvor dette giver personen mulighed for at overføre en del af overskuddet fra virksomheden til kapitalindkomst.

”Udgangspunktet for opgørelsen af den skattepligtige indkomst er SL §§ 4-6. Bestemmelserne er fra 1922 og er ved senere love ændret og suppleret betydelig. De er dog fortsat dansk skatterets hovedregler for opgørelse af den skattepligtige indkomst.”<sup>17</sup>

Som beskrevet jf. uddrag fra SKATs hjemmeside er det grundlæggende at opgørelsen af den skattepligtige indkomst bliver specificeret da personskatteloven indeholder de fundamentale elementer heraf.

Jf. Personskattelovens § 2, så skal skatteyderens indkomst opdeles i disse kategorier; Personlig indkomst (PI), Kapitalindkomst (KI), Aktieindkomst (AI) og CFC-indkomst.

*”§ 2. Foruden den skattepligtige almindelige indkomst opgøres personlig indkomst, kapitalindkomst, aktieindkomst og CFC-indkomst.”*<sup>18</sup>

Derudover kan der i den skattepligtige indkomst også fratrækkes ligningsmæssige fradrag. Derved får man følgende indkomstopgørelse:

---

<sup>17</sup> <https://skat.dk/skat.aspx?oID=2061665&chk=215444>

<sup>18</sup> <https://www.retsinformation.dk/forms/r0710.aspx?id=173514>



Den personlige indkomst, som får forkortelsen PI, omfatter alle de indkomster, der skal indgå i den skattepligtige indkomst jf. ovenfor og som ikke er kapitalindkomst jf. PSL § 3.

"§ 3. Personlig indkomst omfatter alle de indkomster, der indgår i den skattepligtige indkomst, og som ikke er kapitalindkomst."<sup>19</sup>.

I den personlige indkomst indgår derfor alt indkomst, der enten er A-indkomst eller B-indkomst. Dette kan fx være lønindkomst, indtægt fra selvstændig virksomhed, kontanthjælp, dagpenge, uddannelsesstøtte osv. Aktieindkomsten og CFC-indkomsten bliver, som før nævnt, beskattet efter andre regler end den personlige indkomst, hvorfor de hellere ikke indgår i PI.

Kapitalindkomsten, som forkortes KI, opgøres efter reglerne i PSL § 4 som omfatter det samlede nettobeløb, her fremgår det hvilket indtægter og udgifter der medregnes i KI.

PSL § 4 indeholder 16 punkter for de indkomster der er kapitalindkomst, fx renteindtægt minus renteudgifter, fortjeneste opgjort efter ejendomsavancebeskatningslovens regler, skattepligtige gevinster/tab efter kursgevinstloven osv.<sup>20</sup>.

Hvis summen af de samlede kapitalindtægter er større end udgifterne, fremgår KI som positiv og omvendt opstår der negativ kapitalindkomst.

Der er fastsat et bundfradrag, når vi arbejder med positiv kapitalindkomst, og dette beløb udgør i 2019 kr. 44.800 for ugifte og 89.600 for ægtepar. Såfremt man rammer topskatten, bliver det beløb der overstiger bundfradraget højst beskattet med 42 %.

<sup>19</sup> <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=173514#p3>

<sup>20</sup> <https://skat.dk/skat.aspx?oid=2061679&chk=215444>

Bundfradraget bliver kun taget i brug, når der er tale om positiv kapitalindkomst.

Der findes to typer af fradrag ved opgørelsen af ens personskat; fuldt fradrag og et ligningsmæssigt fradrag. Et ligningsmæssigt fradrag gives i den skattepligtige indkomst, hvor det fulde fradrag bliver trukket i den personlige eller kapitalindkomsten.

Det fulde fradrag kommer således til at gælde hele skatten, hvor det ligningsmæssige fradrag kun gives i den skattepligtige indkomst, den har derfor en lavere skatteværdi end det fulde fradrag.

”§ 9 J. Ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst kan lønmodtagere m.fl. og selvstændigt erhvervsdrivende fradrage procenten anført i stk. 2 af grundlaget for arbejdsmarkedsbidrag efter arbejdsmarkedsbidragslovens § 2, stk. 1, nr. 1 og 2,”<sup>21</sup>

Beskæftigelsesfradraget blev indført som en motivationsfaktor for at få flere folk til at arbejde.

Dvs. at alle der har am-bidragspligtig løn eller overskud af virksomhed, automatisk får et beskæftigelsesfradrag:

- Beskæftigelsesfradraget er på 10,10 % og kan højst være 37.200 kr. i 2019.

Derudover er de mest almindelige ligningsmæssige fradrag: Befordringsfradrag, kontingenter til fagforening, A-kasse, underholdsbidrag til børn, gavefradrag mv.

### Indskudskonto

Indskudskontoen er en opgørelse, som viser hvad ejerne har indskudt i virksomheden og bliver opgjort i det første indkomstår, hvor den skattepligtige begynder at anvende VSO. Den udgøres af værdien af de indskudte aktiver fratrullet gæld. Privatgæld er muligt at indskyde i ordningen, men det er ikke muligt at opspare overskud så længe indskudskontoen er negativ. Dette gør, at formålet med VSO forsvinder og det er på baggrund af dette ingen fordel, at have en negativ indskudskonto.

Der er en regel for, at når indskudskontoen er negativ, så kan man få lov at nulstille denne Jf. § 3, stk. 5. Dette kan man få lov til, hvis man kan dokumentere at alt gæld har været erhvervsmæssig. Det blev tidligere gennemgået, at man ved at indgå i VSO kunne opnå fuldt skattemæssigt fradrag for renter og dette var en af grundene til, at man før i tiden indskudte privat gæld, grundet det skattemæssige fradrag for renterne. Derfor valgte man at sige, at man kun kunne indskyde gæld, som har været til erhvervsmæssig henseende og på baggrund af dette, få lov at nulstille indskudskontoen.

---

<sup>21</sup> <https://www.retsinformation.dk/Forms/r0710.aspx?id=183458>

Indskudskontoen opgøres primo og ultimo, og den skal opgøres for hvert år den erhvervsdrivende anvender ordningen. Den skal reguleres for hvert år der går. De indskud som der er lavet, kan hæves skattefrit. Grunden til dette er, at de indskud som er lavet, allerede er beskattede midler, men de kan først hæves når det er "deres tur" i hæve rækkefølgen eller ved ophør af virksomhed.

Skulle det ske det, at man hæver på indskudskontoen i løbet af året og indskudskontoen af den årsag bliver negativ, skal der beregnes rentekorrektion. Dertil kan der som, forklaret tidligere, ikke opspares overskud i den tid, hvor kontoen er negativ.

### Opsparet overskud

Opsparet overskud er et begreb som bliver benyttet i VSO, det viser den del af et overskud som virksomheden ikke har hævet, men i stedet opsparet over årene. Det vil sige, at hvis virksomheden har et overskud og kun har hævet en del af overskuddet, så kan der opspares (under forudsætning af at indskudskontoen ikke er negativ som blev beskrevet i afsnittet om indskudskontoen).

Som tidligere beskrevet, kan det med fordel være smart at lade noget af overskuddet blive i virksomheden, så kan man nøjes med at blive beskattet med selskabsskatteprocenten, som i 2019 er 22%. Herved sparer man skatten på nuværende tidspunkt op til den aktuelle skat man skulle betale. Ved denne metode, kan man så investere beløbet i virksomheden, i stedet for at bruge det privat og derved opnå en skattebesparelse, indtil det på et tidspunkt ønskes hævet.<sup>22</sup>

Den dag virksomhedens ejer ønsker at hæve overskuddet, eller ved virksomhedens ophør, så bliver hele det opsparet overskud beskattet som personlig indkomst. Dette vil ske jf. VSL § 10, stk. 3 med et tillæg af den tidligere betalte virksomhedsskat og til den skattepligtiges personlige indkomst.<sup>23</sup>

### Indkomstopgørelse ved brug af VSO

For personer der anvender virksomhedsordningen bliver beskatningen opgjort som det skattepligtige resultat efter renter, dette skal indregnes i den personlige indkomst.

Skattesystemet er i Danmark opbygget således at jo mere du tjener desto mere skal du betale i SKAT. Det vil sige at skatten skal betales når den skattepligtige overstiger de respektive skatters bundfradrag.

Virksomhedens skattepligtige indkomst skal opgøres efter SL almindelige regler jf. VSL § 6, stk. 1.

I definitionen på enkeltmandsvirksomheder fremgår det at den selvstændige erhvervsdrivende ikke er en del af et tjenesteforhold, hvorfor der ikke kan fremgå lønindkomst. Den selvstændige erhvervsdrivende,

---

<sup>22</sup> <https://skat.dk/SKAT.aspx?oid=1948909>

<sup>23</sup> <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=158215&#P10>

bliver som beskrevet tidligere, beskattet af den del som vedkommende hæver ud af virksomheden, hvilket svarer til anpartshaverens lønindkomst.

For bedst muligt at kunne håndtere den personlige indkomst og opsparing i VSO, tages der udgangspunkt i VSL § 10, som regulerer mekanismerne i VSO<sup>24</sup>. Dette bliver beskrevet som overskudsdisponering i virksomhedsordningen og foretages ud fra kassesystemet, som har til formål at fordele virksomhedens overskud ud på de relevante indkomster og konti. For at kunne foretage en overskudsdisponering kræves det at virksomhedens skattepligtige overskud med fradrag af renter er opgjort. Derudover skal kapitalafkastet opgøres som for 2019 er 0%.<sup>25</sup> Den sidste ting der skal bruges er en opgørelse af årets hævninger.

Overskudsdisponeringen tager derved udgangspunkt i den skattepligtige indkomst fratrullet kapitalafkastet. Det resterende overskud skal herefter fordeles mellem det hævet overskud, som skal indgå i den personlige indkomst og virksomhedsindkomsten.

Virksomhedsindkomsten kan derfor ikke være større end det resterende overskud og det kan ikke være et negativt beløb.

Til sidst kan det opsparede overskud beregnes ved at fratrække virksomhedsskatten som 22 % af indkomsten.

Ved brugen af overskudsdisponeringen er det derved også muligt at optimere til topskattegrænsen, hensætte til senere hævning, samt opspare i virksomheden.

|                               |             |        |                  |
|-------------------------------|-------------|--------|------------------|
| VSO                           |             |        |                  |
| <b>Personlig indkomst</b>     |             |        |                  |
| Løn                           | 400.000,00  |        |                  |
| Resultat Virksomhed           | 450.000,00  |        |                  |
| Før AM-bidrag                 | 850.000,00  |        |                  |
| AM-bidrag 8 %                 | - 68.000,00 |        |                  |
| PI                            | 782.000,00  |        |                  |
|                               |             |        |                  |
| <b>Kapitalindkomst</b>        |             |        |                  |
| Privat                        | - 20.000,00 |        |                  |
| KI                            | - 20.000,00 |        |                  |
|                               |             |        |                  |
| <b>Ligningsmæssig Fradrag</b> |             |        |                  |
| Fagforeningskontingent        | - 6.000,00  | Maks.  |                  |
| Beskæftigelse                 | - 37.200,00 | Maks.  |                  |
| LF                            | - 43.200,00 |        |                  |
|                               |             |        |                  |
| Skattepligtige indkomst       | 718.800,00  |        |                  |
|                               |             |        |                  |
| TS: 15% af PI                 | 268.600     | 15,00% | - 40.290         |
| BS: 12,13 % af PI             | 782.000     | 12,13% | - 94.857         |
| KS: 24,9 % af Skat            | 718.800     | 24,90% | - 178.981        |
| KI: 0,7 % af Skat             | 718.800     | 0,70%  | - 5.032          |
| SB: 0% af Skat                | 718.800     | 0,00%  | -                |
| Personfradrag 46.200          | 46.200      | 37,73% | 17.431,26        |
| Nedslag i skråskatteloft      | 268.600     | 0,68%  | 1.826,48         |
| Nedslag for negativ KI        | 20.000,00   | 8%     | 1.600,00         |
| <b>Skat at betale</b>         |             | 8%     | - <b>298.302</b> |
| AM-bidrag                     |             | 8%     | - 68.000         |
| <b>Skat for 2019</b>          |             |        | - <b>366.302</b> |

<sup>24</sup> <https://www.youtube.com/watch?v=TiakNdogIPE>

<sup>25</sup> <https://www.skm.dk/skattetal/satser/satser-og-beloebsgraenser/virksomhedsskatteloven>

Eksemplet på forrige sider, viser en opgørelse af den skattepligtige indkomst i VSO. Det kan her ses at resultat fra virksomheden overføres til PI, er den skattepligtige indkomst beregnet.

Ved opgørelsen af skatten kan det ses hvordan de forskellige procenter påvirker den skat som der skal betales. Dette eksempel henvises der til senere i opgaven ved udarbejdelse af de forskellige cases.

### Fordele og ulemper ved VSO

De fordele og ulemper som primært fremgår når du anvender VSO<sup>26</sup>

#### Fordele:

- Mulighed for at fratrække erhvervsmæssige renteudgifter i den personlige indkomst og derved spare AM-bidrag samt skat til staten (bundskat/topskat)
- Mulighed for konjunkturudligning og opsparing i virksomheden af ikke hævet overskud mod betaling af en foreløbig virksomhedsskat svarende til selskabsskat
- Beregning af kapitalafkast, hvorved en del af virksomhedens eventuelle overskud kan overføres fra personlig indkomst til lavere beskatning som kapitalindkomst. Ligestilling af passiv og aktiv investering i forbindelse med beregning af kapitalafkast.
- Der er mulighed for at vælge at lade en blandet benyttede bil indgå i ordningen, hvorved der vil kunne opnås fuldt fradrag for driftsomkostninger og skattemæssige afskrivninger. Vælges det, skal der dog ske beskatning af en privat benyttelse beregnet til værdien af fri bil efter ligningslovens § 16, stk. 4.

#### Ulemper:

- Regnskabskrav/administrative krav. Mere administrativ tung end anvendelse af personskatteloven eller kapitalafkastordningen.
- Regler omkring rentekorrektion. Har virksomheden positive nettorenter eller gevinst ved salg af erhvervsejendom vil det ofte være en fordel at vælge ordningen fra, da disse indtægter skal medregnes i den personlige indkomst efter denne ordning.
- Regler omkring beskatning ved sikkerhedsstillelse.
- Regler omkring beskatning ved afståelse/ophør af virksomhed.
- Opdelingen af formue i en virksomhedsdel og en privat del.

---

<sup>26</sup> <https://skat.dk/skat.aspx?oID=1948842&chk=215961>



## Beskatning i ApS

### Selskabsbeskatning

Kapitalselskaber er modsat enkeltmandsvirksomheder og I/S'er, selvstændige skattesubjekter og er derfor ikke underlagt de samme regler, som ovenstående virksomhedsformer. Selskaber er underlagt selskabsskatteloven og er skattepligtige jf. § 1, stk. 1, punkt 1. Som det vil fremgå af efterfølgende afsnit er beskatning hos selskaber væsentlig anderledes fra personlig drevne virksomheder på en række punkter.

Selskabsskatten har siden 2016 og frem udgjort 22% af selskabets skattepligtige indkomst jf. selskabsskatteloven § 17. Tidligere har selskabsskatten dog været markant højere og er faktisk trinvist nedsat fra 34% i 1995 til 22% i 2016, svarende til en nedsætning af skatten på 35% siden 1995.<sup>27</sup>

### Opgørelse af skattepligtig indkomst

Opgørelsen af den skattepligtige indkomst, for et selskab, tager udgangspunkt i selskabets regnskabsmæssige resultat før skat, som kan findes i selskabets årsrapport. I det de skattemæssige principper kan afvige fra de regnskabsmæssige vil der oftest være en række skattemæssige reguleringer der skal foretages. Oftest vil selskabet derfor udarbejde et skattemæssigt årsregnskab, der har til formål at opgøre den skattepligtige indkomst og specificere de reguleringer der er lavere i forhold til det regnskabsmæssige resultat.

### Hovedregel

Som hovedregel skal skatten opgøres efter skattelovgivnings almindelige regler jf. selskabsskattelovens § 8 stk. 1. Skattelovgivnings almindelige regler er bredt spektrum af love og regler. Vi vil ikke gennemgå samtlige love, men referer til enkelte paragraffer fra forskellige love, som hører til skattelovgivnings almindelig regler. Disse love er primært:

- Statsskatteloven (SL)
- Ligningsloven (LL)
- Aktieavancebeskatningsloven (ABL)
- Kursgevinstloven (KGL)
- Ejendomsavancebeskatningsloven (EBL)

---

<sup>27</sup> <https://www.skm.dk/skattetal/statistik/generel-skattestatistik/selskabsskattesatser-i-eu-landene>

Hovedreglen jf. skattelovgivnings almindelig regler er globalindkomstprincippet, der jf. statsskattelovens § 4 siger at alle indtægter, både enkeltstående og tilbagevendende indtægter, skal medregnes i indkomstopgørelsen.<sup>28</sup>

For selskaber gælder der dog en undtagelse jf. selskabsskatteloven § 8 stk. 2, hvor der i stedet gælder et territorialprincip. Dette betyder, at indtægter og udgifter der vedrører et fast driftssted eller fast ejendom, beliggende i udlandet, ikke skal medtages i selskabets danske opgørelse af den skattepligtige indkomst. Der er en række undtagelser til denne regel, som f.eks. international sambeskatning, som vi dog ikke vil komme nærmere ind på, da denne opgave omhandler investering i ejendomme i Danmark.

### Underskudsfræmførsel

Hvis den skattepligtige indkomst udviser et underskud, kan dette fræmføres og modregnes fuldt ud i fræmtidige positiv skattepligtig indkomst, dog maksimalt op til 8.205.000 kr. (2018 niveau). Underskud over denne størrelse kan fradrages med 60% i fræmtidige positiv indkomst.<sup>29</sup> Endvidere skal det bemærkes, at der gælder et princip, om at det ældste underskud anvendes frærst jf. selskabsskattelovens § 12 stk. 3.

Det skal bemærkes, at ovenstående ikke gælder for tab på afståelse af ejendomme efter EBL, men kun på selve driften af ejendommen EBL, altså lejeindtægter fratrullet vedligeholdelsesomkostninger, administration mv.

Tab ved afståelse af ejendomme efter EBL er kildeartsbegrænset og det er kun fræmtidige gevinster ved afståelse af ejendom efter EBL, der kan modregnes i dette tab.

### Underskud i sambeskatning

For selskaber der indgår i sambeskatning, skal der udarbejdes og opgøres en sambeskatningsindkomst. Sambeskatningsindkomsten består af summen af den skattepligtige indkomst for samtlige selskaber i sambeskatningskredsen.

Hvert selskab kan have egne underskud, der er opstået både før og efter sambeskatning er trådt i kraft, og selskabet kan ikke selv bestemme, hvilket underskud der skal anvendes i året. Fræmførsel af underskud skal ske i følgende rækkefølge:

1. Særunderskud. Underskud i et selskab fra perioder inden sambeskatningen kan kun modregnes i overskud i det pågældende selskab.
2. Egne underskud fra tidligere år i den aktuelle sambeskatning.
3. Fordeling af årets underskud i sambeskatning. Ved negativ sambeskatningsindkomst fordeles

---

<sup>28</sup> [https://tax.dk/jv/cc/C\\_C\\_2\\_1\\_2\\_1.htm](https://tax.dk/jv/cc/C_C_2_1_2_1.htm)

<sup>29</sup> Selskabsskatteloven § 12

underskuddet forholdsmæssigt mellem de underskudsgivende selskaber og fremføres hos det pågældende selskab til modregning for efterfølgende indkomstår.

#### 4. Andre selskabers underskud fra tidligere år i sambeskatning.<sup>30</sup>

Ovenstående rækkefølge, og fordelingen af underskud, er især relevant, når holdingselskaber kommer ind i billedet og ved køb af ny selskaber.

Hvis man opretter et holdingselskab først og derefter et ejendomsselskab ejet 100% af holdingselskabet, vil det være relativt simpelt. I dette tilfælde er der tale om tvungen national sambeskatning, og man skal derfor opgøre en sambeskatningsindkomst for de to selskaber fra startdato.

Hvis holdingselskabet derimod er oprettet senere, f.eks. i forbindelse med en aktieombytning, kan der være underskud, der opstået før holdingselskabet indtrådte i sambeskatning. Her skal man være opmærksom på, at underskud der er opstået før sambeskatning, kun kan anvendes af det pågældende selskab.

Dette er også relevant, hvis man køber et andet ejendomsselskab, som har underskud fra tidligere år. Her vil man ikke kunne udnytte underskud, selskabet har generet før indtræden i sambeskatning, til at mindske andre selskaber i sambeskatningskredsens skattepligtige indkomst.

### Udskudt skat

#### *Midlertidige og permanente afvigelser*

Midlertidige afvigelser er forskellen mellem de regnskabsmæssige balanceværdier jf. årsrapporten og de skattemæssige balanceværdier, eventuelt jf. et skattemæssigt årsregnskab. Midlertidige afvigelser kan opdeles i to forskellige former: Skattepligtige midlertidige forskelle (udskudt skatteforpligtelse) og Fradragsberettiget midlertidige afvigelser (udskudt skatteaktiv).

Skattepligtige midlertidige afvigelser opstår ved to scenarier:

- 1) Når den regnskabsmæssige værdi af et aktiv er højere end den skattemæssige værdi.
- 2) Når den regnskabsmæssige værdi af en forpligtelse er lavere end den skattemæssige værdi.<sup>31</sup>

Skattepligtige midlertidige afvigelser er udtryk for at der er en udskudt skatteforpligtelse, som følger af forskellene i de regnskabsmæssige og skattemæssige principper. Dette kunne f.eks. være afskrivning af et driftsmiddel. Regnskabsmæssigt er der "frit valg" for ledelsen efter hvilken metode aktivet skal afskrives efter (saldometoden eller lineært). Aktivet skal blot afskrives over dets forventede brugstid og hvert aktiv

---

<sup>30</sup> <https://skat.dk/skat.aspx?oid=2049729>

<sup>31</sup> Regnskabsvejledningen afsnit 23.3

afskrives særskilt. Som med alt andet i det eksterne regnskab skal værdien af aktivet være så retvisende som muligt.

Skattemæssigt følger man ikke det samme princip om et retvisende billede, men i stedet har Skattestyrelsen fastsat en række faste afskrivningssatser, betingelser mv. for de enkelte aktiver.

Fradragsberettiget midlertidige afvigelser er modsat de skattepligtige og opstår ved følgende to scenarier:

- 1) Når den regnskabsmæssige værdi af et aktiv er lavere end skattemæssige.
- 2) Når den regnskabsmæssige værdi af en forpligtelse er højere end den skattemæssige værdi.<sup>32</sup>

Fradragsberettiget midlertidige afvigelser er modsat de skattemæssige midlertidige afvigelser for et udskudt skatteaktiv. Altså, at vi regnskabsmæssigt har nogle "hårdere" principper end de skattemæssige.

Eksempler på midlertidige afvigelser kunne være:

- Afskrivninger (eksempelvis afskrivninger på ejendomme og driftsmidler)
- Hensættelser til tab (eks. Debitorer)
- Opskrivninger af aktiver (f.eks. investeringsejendomme)

Permanente afvigelser vil, modsat midlertidige afvigelser, aldrig påvirke den udskudte skat, men derimod kun årets aktuelle skat. Permanente afvigelser er omkostninger eller indtægter, som der enten ikke er fradrag for eller som er skattefrie og som enten skal trækkes ud eller lægges til den skattepligtige indkomst. Ikke fradragsberettiget omkostninger kunne f.eks. renter og gebyrer til det offentlige og skattefrie/ikke skattepligtige indtægter kunne være resultat i dattervirksomhed.

I det de skattemæssige principper er fastsat af SKAT har man ikke har noget at skulle sige, hvad angår afskrivningsperioder, afskrivningssatser mv. Den eneste måde, at påvirke den udskudte SKAT er derfor regnskabsmæssigt, hvor ledelsen skal skønne afskrivningsperioder, sats mv.

## Vederlag

Som aktionær og/eller selvstændig er man interesseret i at forrente sin investeret kapital, så man har noget at leve af. I et selskab kan man som aktionær modtage vederlag enten som almindelig A-indkomst, altså løn, eller som aktieindkomst, altså udbytte, eller begge dele.

---

<sup>32</sup> Regnskabsvejledningen afsnit 23.4

Vederlag udbetalt som løn, skal indberettes til SKAT og selskabet skal indeholde A-skat og AM-bidrag af lønnen for alle ansatte og indbetale til SKAT. Som aktionær skal man derfor blot tilpasse sin forskudsopgørelse, som alle andre lønmodtager.

Det samme gælder egentlig ved udlodning af udbytte. Selskabet har pligt til at indeholde udbytteskat på 27%, som indbetales til skat. Resten udbetales til aktionæren(erne) og disse skal blot tilpasse deres forskudsopgørelse.

Ovenstående er relativt simpelt. Det bliver først rigtig interessant, når man ønsker at optimere vederlag modtaget fra selskabet, ved at man som aktionær både modtager løn og udbytte. For at kunne regne på dette, skal vi dog først fastlægge satserne for topskattegrænsen og aktieindkomst.

Aktieindkomst: 27% op til DKK 54.000 og 42% af alt over DKK 54.000 for enlige. For ægtefæller fordobles beløbene.

Personlig indkomst hvoraf der ikke skal betales topskat (efter AM-bidrag / før AM-bidrag): op til DKK 513.400 / 558.043.

Som skatteprocent ved beskatning af løn anvendes marginalskatteprocenter jf. skattestyrelsens hjemmeside. For 2019 udgør denne 37,70% (se tabel 2).<sup>33</sup>

På baggrund af disse grænser har vi udarbejdet følgende simplificeret beregninger:

| <b><u>Løn til topskattegrænsen</u></b> |                    | <b><u>Løn over topskattegrænsen</u></b> |                    |
|----------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------|--------------------|
| Brutto løn                             | 558.043,48         | Bruttoløn                               | 1.000.000,00       |
| AM-bidrag 8%                           | -44.643,48         | AM-bidrag 8%                            | -80.000,00         |
| A-skat grundlag                        | 513.400,00         | A-skat grundlag                         | 920.000,00         |
| A-skat 37,70%                          | -193.551,80        | Topskat af beløb over 513.400 15%       | -60.990,00         |
|                                        |                    | A-skat 37,70%                           | -346.840,00        |
| <b>Nettoløn</b>                        | <b>319.848,20</b>  | <b>Nettoløn</b>                         | <b>512.170,00</b>  |
| Skat i alt                             | <b>-238.195,28</b> | Skat i alt                              | <b>-487.830,00</b> |
| Effektiv skatteprocent                 | 42,68%             | Effektiv skatteprocent                  | 53,03%             |

<sup>33</sup> <https://www.skm.dk/skattetal/statistik/tidsserieoversigter/marginalskatteprocenter-1993-2019>

**Udbytte ved udlodning til****max grænse for enlige****DKK 54.000**

|                             |                  |
|-----------------------------|------------------|
| Overskud før skat           | 100.000,00       |
| Skat heraf (22%)            | -22.000,00       |
| <b>Årets resultat</b>       | <b>78.000,00</b> |
| Udloddet udbytte            | 54.000,00        |
| Udbytteskat af 54.000 (27%) | -21.060,00       |
| Nettoudbytte                | 32.940,00        |
| Skat i alt                  | -43.060,00       |
| Effektiv skatteprocent      | 43,06%           |

**Udbytte ved udlodning over max****grænse for enlige DKK 54.000**

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Overskud før skat                      | 100.000,00       |
| Skat heraf (22%)                       | -22.000,00       |
| <b>Årets resultat</b>                  | <b>78.000,00</b> |
| Udloddet udbytte                       | 78.000,00        |
| Udbytteskat af 54.000 (27%)            | -21.060,00       |
| Udbytteskat af beløb over 54.000 (42%) | -10.080,00       |
| Nettoudbytte                           | 46.860,00        |
| Skat i alt                             | -53.140,00       |
| Effektiv skatteprocent                 | 53,14%           |

Som det fremgår af ovenstående beregninger kan det bedst svare sig at få udbetalt løn til topskattegrænsen, da lønnen beskattes med en effektiv skatteprocent på 42,68%. Sagen er dog en helt anden, hvis man får løn udover topskattegrænsen, da man her betaler en effektiv skatteprocent på 53,03%. Derfor vil det være mere fordelagtigt at hæve udbytte op til grænsen på DKK 54.000, da denne beskattes med en effektiv skatteprocent på 43,06%. Udbytte over 54.000, vil dog blive beskattet med hele 53,14% og kan derfor frarådes. I stedet bør man hæve lønnen og betale topskat.

En væsentlig ting, som ovenstående beregninger og teori ikke tager højde for er likviditet. At "optimere" løn hhv. udbytte er meget likviditetskrævende. Ved "optimering" skal der alene betales 281.255,28 i skatter til SKAT. Herudover skal nettolønnen og nettoudbytte på i alt 352.788,20 til aktionæren / den ansatte også udbetales. Dette kræver et frit cash flow på 634.043,48 om året, eller 52.836,96 om måneden, som blot skal anvendes til vederlag til aktionæren. Herudover kan man komme i problemer med SKAT, hvis lønnen ikke er på markedsmæssige vilkår. Lønnen skal altså svare til, hvad en uafhængige tredje part ville få i løn for tilsvarende arbejde. Her er fordelene ved udbytte, at der ikke er nogen regler for, at udbyttet skal være på "markedsmæssige vilkår". Udbyttet skal blot være forsvarligt, i forhold til selskabets kapital situation og soliditet. Der skal altså være likviditet til at kunne udbetale udbyttet og udbyttet skal kunne indeholdes af de frie reserver.

## Næringsvirksomhed

En vigtig faktor, når man vil købe ejendomme er om man er omfattet af reglerne om (bi)næring eller ej, da dette kan ændre beskatningen ved afståelse af ejendommen fra beskatning efter næringsreglerne til beskatning efter ejendomsavancebeskatningsloven. For at forstå, hvad dette indebærer skal vi dog først definere næring. Definitionen på denne er at finde i den juridiske vejledning og lyder således:

*”Ved næring forstås den varige virksomhed, som en skattepligtig udøver som sin hele eller delvise levevej ved køb og salg af fast ejendom”<sup>34</sup>*

Hvis man ikke har køb og salg af fast ejendom som hovederhverv, men kun i begrænset omfang handler med ejendomme, er der tale om bi-næring. Bi-næring beskattes ligeledes efter næringsreglerne. Hvis man som person, bliver beskattet efter reglerne om næring, sker beskatningen i den personlige indkomst, frem for kapitalindkomst efter EBL.

## Næringsformodning personer

Der fremgår ikke nogen videre definition af, hvad der skal forstås ved næringsvirksomhed, og man må derfor ligge domstolenes behandling af enkeltsager til grund, når man skal vurdere om der er tale om næringsvirksomhed eller ikke. På baggrund af tidligere domme og praksis er der følgende forhold, som der lægges vægt på, når det skal afgøres om der er tale om næring eller ikke:<sup>35</sup>

- *Ejerens professionelle tilknytning til ejendomsmarkedet*
- *Omfanget af ejerens handel med fast ejendom*
- *Er der tale om transparente selskaber, der sælger?*
- *Er der tale om afsmitning fra aktionærer mv. til et aktieselskab mv., der sælger?*
- *Er der tale om overdragelse mellem ægtefæller og eventuel afsmitning?*
- *Er der tale om overdragelse ved succession?*
- *Er der tale om overdragelse af fast ejendom ved arv eller gave og eventuel afsmitning?*
- *Er der tale om, at ejendommen er en anlægsinvestering, eller er ejendommen overgået til anlægsformuen?*
- *Hvad var formålet med at anskaffe ejendommen?*
- *Hvordan er ejendommen erhvervet?*
- *Er der tale om anden afståelse end salg?*

---

<sup>34</sup> Den juridiske vejledning C.H. 2.3.1

<sup>35</sup> [https://tax.dk/jv/ch/C\\_H\\_2\\_3\\_1.htm](https://tax.dk/jv/ch/C_H_2_3_1.htm)

Om man er næringspligtig eller ej afgøres af formålet med anskaffelsen af ejendommen. Mange gange er det dog ikke så simpelt, da anskaffelsen ofte kan passe i begge båse. Man må derfor tage stilling til den konkrete sag hver gang.

Det skal bemærkes, at det er Skattestyrelsen der har bevisbyrden for at den person eller virksomhed, er næringsdrivende på erhvervelsestidspunktet. Hvis Skattestyrelsen kan løfte bevisbyrden, vil alle ejendomme afstået efter anskaffelsen af den oprindelig ejendom, blive omfattet af næringsbeskatning. Såfremt en ejendom undtagelsesvis ikke er omfattet af reglerne for næringsbeskatning, som f.eks. domicilejendomme, vil disse blive beskattet efter EBL.<sup>36</sup>

### Næringsformodning personer - Professionel tilknytning til ejendomsmarkedet

Personer med tilknytning til ejendomsmarkedet, af den ene eller den anden form, er omfattet af en formodningsregel om, at alle deres salg af fast ejendom hører under reglerne for næringsbeskatning. Formodningen gælder for alle salg, uanset om personen tidligere kun har afstået fast ejendom beskattet efter regler i EBL. Modsat personer uden tilknytning til ejendomsmarkedet, er det ikke Skattestyrelsen der har bevisbyrden. Personer i denne kategori skal ved afståelse af fast ejendom afkræfte formodningen, om at de ikke er næringsdrivende og at afståelsen er omfattet af ejendomsavancebeskatningsloven.

I den juridiske vejledning bliver begrebet "ejendomshandlere" brugt, som personer der er tilknyttet til ejendomsmarkedet. Ejendomshandlere er ikke blot et synonym for ejendomsmæglere, men skal forstås helt bogstaveligt og omfatter:

- Ejendomsmæglere\*
- Byggeadvokater
- Arkitekter
- Bygningsingeniører
- Landinspektører
- Bygningshåndværkssvende

\* Vedrørende ejendomsmægler, skal det bemærkes at ejendomsmægler ikke er omfattet af formodningsreglen, hvis de blot har været involveret i ejendomsformidling. Dog skal der, grundet deres tilknytning til ejendomsmarkedet få handlere til, før de bliver omfattet af formodningsreglen.<sup>37</sup>

---

<sup>36</sup> Den juridiske vejledning C.H. 2.3.1

<sup>37</sup> Den juridiske vejledning C.H. 2.3.2.1



## Næringsformodning selskaber

For selskaber findes også et næringsformodning og der er ligesom ved næringsformodning for personer, ikke nogen klar definition. I stedet kigger man her på selskabets vedtægter og selskabets faktiske aktivitet. Endvidere ligger man vægt på selskabsdeltagernes og deres formodning om næring i forbindelse med køb og salg af fast ejendom. Årsagen til at man kigger på selskabsdeltagernes interesser, skyldes at disse kan "smitte" til selskabet, og derved vil selskabet skulle beskattes efter reglerne om næring. Selskaber der bliver beskattet efter reglerne om næring, beskattes i den normale indkomst og beskattes fra 2016 og frem med 22%.

Næringsformodningen er som man kan se, ikke væsentlig anderledes for selskaber end den er for personer. I begge henseender er der tale om en helhedsvurdering, og man kan altså ikke undgå eller opnå næringsbeskatning, ved at drive det i selskabsform frem for privat virksomhed eller omvendt.

## Beskatning ved salg – Næring

### Personer

Beskatning ved salg, når der er tale om næring, beskattes for personer som personlig indkomst jf. PSL § 3 og SL § 5 litra a. Endvidere fremgår det af PSL § 3 stk. 2, punkt 11 at skattemæssige afskrivninger, tab og fradrag efter AL og SL for selvstændige erhvervsdrivende kan fradrages i den personlige indkomst.

Såfremt personen anvender virksomhedsordningen (VSO), vil indkomsten medgå i virksomhedens skattepligtige indkomst, indtil overskuddet hæves eller man ophører med ordningen. Beløbet hævet fra virksomhedsordningen beskattes, som personlig indkomst, men det er her muligt at planlægge hvornår og hvor meget, der skal hæves, således at et overskud vedrørende salg ejendom ikke nødvendigvis skal hæves i afståelsesåret. Dette forudsætter selvfølgelig, at der fortsat er erhvervsmæssig virksomhed i virksomhedsordningen, og man derfor ikke træder ud af ordningen og alt opsparede overskud falder til beskatning.

### Selskaber

I selskaber beskattes gevinst i selskabets almindelig indkomst og beskattes fra og med 2016 med 22%, ligesom driften af ejendommen har været op til afståelse. Hvis ejendommen er placeret i et selskab har man dog en mulighed mere, hvor man i stedet for at sælge ejendommen sælger selskabet. Dette kommer vi ind på i et senere afsnit.

Fordelen ved at beskatningen af ejendomssalg sker efter reglerne om næring er, at tab vil kunne fratrækkes i den personlige indkomst for personer og i selskabets normale indkomst jf. SL § 5 litra a. Dette er i

modsatning til beskatning efter EBL, hvor tab er kildeartsbegrænset og det kun er fremtidige gevinster opgjort efter EBL, der kan modregnes i denne saldo.

#### Opgørelse af anskaffelses- og afståelsessummer – næring

Ved opgørelse af den skattepligtige fortjeneste i forbindelse med et salg af en ejendom i en næringsvirksomhed, tages der udgangspunkt i den nominelle anskaffelsessum og den nominelle afståelsessum. Modsat opgørelsen efter EBL, skal der ikke ske kontaktomregning. Dette vil vi beskrive i et senere afsnit. Med den nominelle anskaffelsessum menes, den pris ejeren har betalt ved køb af ejendommen samt de forbedringsudgifter der er afholdt indtil afståelse af ejendommen. Endvidere kan udgifter i forbindelse med køb og salg af ejendommen fratrækkes. Det vil sige omkostninger til advokat, revisor, tinglysning der vedrører køb/salg af ejendommen kan fratrækkes.<sup>38</sup> Såfremt bygningen har været afskrivningsberettiget medtages også de foretagne afskrivninger efter afskrivningsloven jf. § 50 stk. 1.

I afståelsessummen kan omkostninger til relaterede til afståelsessummen fratrækkes. Det indebærer f.eks. omkostning til ejendomsmægler, ejerskiftegebyrer mv.

#### Avanceopgørelse og beskatning – næring

|                                                        | DKK                 | DKK                  |
|--------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|
| Kontant udbetaling                                     |                     | 1.000.000,00         |
| Overtagelse af realkreditlån, restgæld nom. 10.000.000 |                     | 10.000.000,00        |
| Salgsomkostninger                                      |                     | -220.000,00          |
| <b>Nominel salgssum i alt</b>                          |                     | <b>10.780.000,00</b> |
| <hr/>                                                  |                     |                      |
| Kontant udbetaling                                     | 500.000,00          |                      |
| Overtagelse af realkreditlån, restgæld nom. 8.000.000  | 8.000.000,00        |                      |
| Købsomkostninger                                       | 170.000,00          |                      |
| Forbedringer                                           | 500.000,00          |                      |
| Afskrivninger                                          | -200.000,00         |                      |
| <b>Nominel købesum i alt</b>                           | <b>8.970.000,00</b> | <b>-8.970.000,00</b> |
| <hr/>                                                  |                     |                      |
| Fortjeneste                                            |                     | 1.810.000,00         |
| <hr/>                                                  |                     |                      |

<sup>38</sup> Den juridiske vejledning C.H. 2.3.3.1

## Beskatning personer

Personlig indkomst, marginalskat ca. 56%

1.013.600,00

## Beskatning selskaber

Alm. Skattepligtig indkomst 22%

398.200,00

## Beskatning ved salg – EBL

Når der er tale om beskatning opgjort efter EBL, bliver fortjenesten for personer beskattet som kapitalindkomst jf. PSL §4, stk 1. nr. 14. Der gælder dog en række undtagelser for forskellige boliger, som ikke beskattes jf. EBL § 8 og 9. Det drejer sig om en- og tofamilieshuse, ejerlejligheder og sommerhuse, såfremt, de ovenstående oplyste boliger, har tjent til bolig for ejeren i en del af eller hele ejerperioden og at en række betingelser er opfyldt.

For selskaber bliver beskatning opgjort efter EBL's regler og herefter beskattes med samme sats, som ved den almindelig indkomst. Dog beskattes ejendomme i udlandet som udgangspunkt ikke, grundet territorialprincippet jf. Selskabsskatteloven § 8 stk.

Beskatningen af avance efter EBL, beskattes på afståelsestidspunktet for ejendommen. Med andre ord, beskatningen sker, når der er indgået en bindende aftale om salg ejendommen. Det er altså lige meget, at overtagelsesdatoen ligger i næste indkomstår. Avancen opgøres som forskellen mellem anskaffelsessummen og afståelsessummen.

## Opgørelse af anskaffelses- og afståelsessummer – EBL

Ved opgørelse af anskaffelsessummen efter regler i EBL anvendes normalt den faktiske/kontakte anskaffelsessum for ejendommen. Der findes en række særregler for ejendomme anskaffet før d. 19/5-1993. Her kan vælges fire forskellige metoder. Vi vil dog ikke komme nærmere ind på disse i denne opgave.

Til anskaffelsessummen tillægges købsomkostninger, som f.eks. tinglysningsafgift, ejendomsmægler, revisor, advokat mv. Endvidere forhøjes anskaffelsessummen med tillæg på 10.000 kr. for anskaffelsesåret og for hvert år man har ejet ejendommen jf. EBL § 5, dog ikke i salgsåret, medmindre man sælger i samme år, som man har købt jf. § 5 stk. 1. Tillægges gives uanset, om der faktisk er foretaget nogle forbedringer i ejerperioden. Endvidere vil udgifter til vedligeholdelse og forbedringer over 10.000 kr. kunne tillægges anskaffelsessummen, dog fratrukket de 10.000 kr., der allerede er givet som tillæg jf. EBL § 5 stk. 2. Det skal bemærkes, at vedligeholdelsesomkostninger, der tidligere er fratrukket i den skattepligtige indkomst, ikke

kan tillægges anskaffelsessummen. Også udgifter til forbedringer, som beskrevet i afskrivningsloven § 18 stk. 2., kan ikke falde under denne regel.<sup>39</sup>

Ved afskrivningsberettiget erhvervsejendomme, skal der endvidere opgøres genvundne afskrivninger eller tab. Vi kommer ind på genvundne afskrivninger i næste afsnit. Afskrivninger, der ikke genbeskattes, nedsætter anskaffelsessummen jf. EBL § 5 stk. 4.

Afståelsessummen skal omregnes til kontantværdi jf. EBL § 4 stk. 4. Omregning af afståelsessummen er beskrevet således:

*"Afståelsessummen omregnes til kontantværdi, der beregnes ved, at den kontante del af afståelsessummen lægges sammen med kursværdien af de overdragne gældsposter på afståelsestidspunktet.*

I afståelsessummen kan sagsomkostninger, som for eksempel udgift til ejendomsmægler og ejerskiftegebyr fratrækkes. Hvis sælger har forpligtet sig til at foretage eventuelle arbejder på ejendommen, kan disse ligeledes fratrækkes i afståelsessummen. Alle omkostninger skal fordeles forholdsmæssigt ud på samtlige aktiver, der indgår i handlen (grund, bygning, installationer) jf. EBL § 4 stk. 5. Dette skyldes, at der ikke kan afskrives på grund jf. AL § 14 stk. 3.

### Genvundne afskrivninger

Genvundne afskrivninger opstår, når en afskrevet bygning afstås til en værdi, der er højere end den nedskrevne værdi af ejendommen. Genvundne afskrivninger er kun knyttet til afskrivningsberettiget erhvervsejendomme og i forbindelse med salg efter EBL. Der vil således ikke skulle opgøres genvundne afskrivninger ved ejendomme, der er solgt under næringsreglerne.

Grundet "samspillet" mellem AL og EBL, kan man med fordel opgøre de genvundne afskrivninger først og herefter ejendomsavancen. "Samspillet" med AL og EBL gør nemlig det, at de afskrivninger der ikke genbeskattes (ikke-genvundne afskrivninger) nedsætter anskaffelsessummen. Disse afskrivninger har jo tidligere været fradraget i den skattepligtige indkomst, og for at man ikke får fradraget dobbelt – første gang ved afskrivning og anden gang ved afståelse – nedsættes anskaffelsessummen med disse afskrivninger.

For personer beskattes genvundne afskrivninger som personligt indkomst og avancen af ejendommen som kapitalindkomst. For selskaber bliver begge beskattet med den aktuelle skatteprocent for selskaber (pt. 22%).

---

<sup>39</sup> Skattemæssige afskrivninger, Søren Bech og Henrik Nielsen 6. udgave s. 201-203

## Avanceopgørelse og beskatning – EBL

### Avanceopgørelse EBL – uden afskrivninger

| <b>Avanceopgørelse - EBL uden afskrivninger</b> |                     |                      |
|-------------------------------------------------|---------------------|----------------------|
|                                                 | DKK                 | DKK                  |
| Kontant salgssum                                |                     | 10.000.000,00        |
| Salgsomkostninger                               |                     | -200.000,00          |
| <b>Salgssum i alt</b>                           |                     | <b>9.800.000,00</b>  |
|                                                 |                     |                      |
| Kontant købesum                                 | 5.000.000,00        |                      |
| Købsomkostninger                                | 100.000,00          |                      |
| Fast tillæg jf. EBL § 5, 10.000 kr. x 10 år     | 100.000,00          |                      |
| Forbedring udover DKK 10.000                    | 900.000,00          |                      |
| <b>Kontant omregnet købesum i alt</b>           | <b>6.100.000,00</b> | <b>-6.100.000,00</b> |
|                                                 |                     |                      |
| Fortjeneste                                     |                     | 3.700.000,00         |
|                                                 |                     |                      |
| <b>Beskatning personer</b>                      |                     |                      |
| Kapitalindkomst, marginalskat ca. 42%           |                     | 1.554.000,00         |
|                                                 |                     |                      |
| <b>Beskatning selskaber</b>                     |                     |                      |
| Alm. Skattepligtig indkomst 22%                 |                     | 814.000,00           |

Ved afståelse af en ej afskrivningsberettiget bygning vil der ikke være nogle genvundne afskrivninger (da der jo ikke er afskrevet, og afskrivningerne derfor ikke kan genvindes). Fortjeneste bliver hos personer beskattes som kapitalindkomst, med en marginalskat på ca. 42% og for selskaber indgår den i alm. skattepligtige indkomst og beskattes med 22%.

*Avanceopgørelse og beskatning – genvundne afskrivninger - fortjeneste*

***Opgørelse af genvundne afskrivninger - fortjeneste***

|                                                        | DKK                 | DKK                 |
|--------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Kontant salgssum bygning og installationer             |                     | 10.000.000,00       |
| Salgsomkostninger bygning og installationer            |                     | -200.000,00         |
| <b>Salgssum i alt</b>                                  |                     | <b>9.800.000,00</b> |
| Kontant købesum - bygning og installationer            | 5.000.000,00        |                     |
| Købsomkostninger - bygning og installationer           | 100.000,00          |                     |
| <b>Købesum i alt</b>                                   | <b>5.100.000,00</b> |                     |
| Afskrivninger 4% af DKK x 10 år                        | -2.040.000,00       |                     |
| Nedskrevet værdi af ejendom                            |                     | 3.060.000,00        |
| Fortjeneste                                            |                     | 6.740.000,00        |
| Fortjeneste til beskatning som genvundne afskrivninger |                     | 2.040.000,00        |

***Avanceopgørelse og beskatning - fortjeneste***

|                                         | DKK                 | DKK                  |
|-----------------------------------------|---------------------|----------------------|
| Kontant salgssum                        |                     | 11.000.000,00        |
| Salgsomkostninger                       |                     | -220.000,00          |
| <b>Salgssum i alt</b>                   |                     | <b>10.780.000,00</b> |
| Kontant anskaffelsessum                 | 6.000.000,00        |                      |
| Købsomkostninger                        | 240.000,00          |                      |
| Fast tillæg jf. EBL § 5, 10.000 kr x 10 | 100.000,00          |                      |
| Forbedringer ud over 10.000 kr          | 900.000,00          |                      |
| <b>Købesum i alt</b>                    | <b>7.240.000,00</b> | <b>-7.240.000,00</b> |
| <b>Avance</b>                           |                     | <b>3.540.000,00</b>  |

### Beskatning af personer

|                                                                                   |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Genvundne afskrivninger beskattet som personlig indkomst,<br>marginalskat ca. 56% | 1.142.400,00        |
| Ejendomsavance efter EBL beskattet som kapitalindkomst,<br>marginalskat ca. 42%   | 1.486.800,00        |
| <b>Skat I alt</b>                                                                 | <b>2.629.200,00</b> |

### Beskatning af selskaber

|                                                                   |                     |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Genvundne afskrivninger beskattet som alm. Selskabsindkomst, 22%  | 448.800,00          |
| Ejendomsavance efter EBL beskattet som alm. Selskabsindkomst, 22% | 778.800,00          |
| <b>Skat I alt</b>                                                 | <b>1.227.600,00</b> |

Som det ses af ovenstående opgørelse, er ejendommen solgt til en del over, hvad den nedskrevet værdi er opgjort til. Dette medfører, at afskrivningerne genvindes og føres til beskatning, som personligt indkomst hos fysiske personer og til almindelig selskabsindkomst for juridiske personer.

#### *Avanceopgørelse og beskatning EBL – genvundne afskrivninger – tab*

#### **Opgørelse af genvundne afskrivninger - tab**

|                                                                            | DKK                 | DKK                 |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Kontant salgssum for bygninger og installationer                           |                     | 2.000.000,00        |
| Salgsomkostninger for bygninger og installationer                          |                     | -40.000,00          |
| <b>Salgssum i alt</b>                                                      |                     | <b>1.960.000,00</b> |
| Kontant købesum - bygning og installationer                                | 5.000.000,00        |                     |
| Købsomkostninger - bygning og installationer                               | 100.000,00          |                     |
| <b>Købesum i alt</b>                                                       | <b>5.100.000,00</b> |                     |
| Afskrivninger 4%                                                           | -2.040.000,00       |                     |
| Nedskrevet værdi af ejendom                                                |                     | 3.060.000,00        |
| Tab overføres til indkomstopgørelsen og avanceopgørelsen                   |                     | -1.100.000,00       |
| Ikke genvundne afskrivninger nedsætter anskaffelsessummen EBL<br>opgørelse |                     | -2.040.000,00       |

### ***Avanceopgørelse og beskatning - tab***

|                       |  |                     |
|-----------------------|--|---------------------|
| Kontant salgssum      |  | 3.000.000,00        |
| Salgsomkostninger     |  | -60.000,00          |
| <b>Salgssum i alt</b> |  | <b>2.940.000,00</b> |

|                                         |               |                      |
|-----------------------------------------|---------------|----------------------|
| Kontant anskaffelsessum                 | 6.000.000,00  |                      |
| Købsomkostninger                        | 240.000,00    |                      |
| Fast tillæg jf. EBL § 5, 10.000 kr x 10 | 100.000,00    |                      |
| Forbedringer ud over 10.000 kr          | 900.000,00    |                      |
| Ikke genvundne afskrivninger            | -2.040.000,00 |                      |
| Tabsfradrag                             | -1.100.000,00 |                      |
| Købesum I alt                           | 4.100.000,00  | <b>-4.100.000,00</b> |

|            |  |                      |
|------------|--|----------------------|
| <b>Tab</b> |  | <b>-1.160.000,00</b> |
|------------|--|----------------------|

#### **Beskatning af personer**

Afskrivninger (tabsfradrag) beskattet som personlig indkomst,

marginalskat ca. 56% -616.000,00

Ejendomsavance efter EBL beskattet som kapitalindkomst, marginalskat  
ca. 42%

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| <b>Skat I alt</b> | <b>-616.000,00</b> |
|-------------------|--------------------|

#### **Beskatning af selskaber**

Afskrivninger (tabsfradrag) beskattet som alm. Selskabsindkomst, 22% -242.000,00

Ejendomsavance efter EBL beskattet som alm. Selskabsindkomst, 22%

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| <b>Skat I alt</b> | <b>-242.000,00</b> |
|-------------------|--------------------|

Bemærk, at der ikke er beregnet noget ejendomsavance for hverken personer eller selskaber. Det skyldes, at tab opgjort efter EBL er kildeartsbegrænset og derfor ikke skal indgå beregning af året skat. Dog med den undtagelse, hvis der er avance på salg af en anden (eller flere) ejendomme i året. Tabet kan fremføres på ubegrænset tid til senere indkomstår, hvor eventuel avance kan modregnes i.



## Beskatning ved salg af selskab

Som selskab er der endnu en mulighed, hvad angår afståelse af ejendomme. Hvis en ejendom er placeret i selskab, kan man i stedet for sælge ejendommen, vælge at sælge hele selskabet og derved undgå reglerne for beskatning efter EBL, herunder genvundne afskrivninger mv. I stedet skal man beskattes efter aktieavancebeskatningsloven, da der er tale om afståelse af aktier/anparter. Hvis ejendomsselskabet endvidere er ejet af et holdingselskab, er der mulighed for at udskyde beskatning. Vil vi komme ind på dette i et senere afsnit. Salg af ejendomsselskab, frem for en ejendom, giver en række fordele for både køber og sælger.

## Tinglysningsafgift

En af fordelene ved salg af et ejendomsselskab, frem for en ejendom, er besparelsen af tinglysningsafgiften. I ejendomshandler sker overdragelsen ved udarbejdelse af et skøde, som herefter tinglyses.

Tinglysningsafgiften beregnes som 1.660 kr. + 0,6% af ejerskiftesummen. Hvis den offentlige ejendomsvurderinger er højere, beregnes tinglysningsafgiften af denne.<sup>40</sup> Pr. million giver dette et gebyr på 6.000 kr. + 1.660, hvor sidste nævnte er uændret, uanset hvor mange millioner ejendommen sælges for.

Ved at sælge et ejendomsselskab skal der ikke udarbejdes og tinglyses et skøde, da ejendommen ikke skifter ejer, men derimod selskabet. I dette tilfælde skal man blot sikre sig, at ejerbogen og registreringen hos Erhvervsstyrelsen, opdateres.

## Moms

Vi har ikke tidligere i opgaven behandlet moms og vi vil ikke komme yderligere ind på emnet, senere i opgaven. Vi mener dog, at det er værd at nævne i forbindelse med salg af et ejendomsselskab, i det moms er komplekst område, hvad angår ejendomme og derfor at værd at tænke med i valg af selskabsform. Hvis en afgiftspligtig person, både juridisk og fysisk, sælger en ny ejendom vil dette som udgangspunkt være momspligtigt.<sup>41</sup> Ved at sælge et selskab skal der ikke beregnes moms, i det denne er fritaget jf. momslovens § 13 stk. 1, nr. 11 litra e.

## Holdingselskab og overskydende likviditet

Ved at have ejendommen placeret i et selskab, er det muligt at have et holdingselskab, der ejer ejendomsselskabet helt eller delvist. Dette giver ikke kun større adskillelse mellem hæftelse for privatøkonomien og virksomhedsøkonomien, men også nogle skattetekniske muligheder.

---

<sup>40</sup> <https://www.skm.dk/skattetal/satser/satser-og-beloebsgraenser/tinglysningsafgiftsloven>

<sup>41</sup> Ved ny ejendom skal forstås ejendomme, hvis opførsel af påbegyndt i 2011 eller senere.

For det første giver det mulighed for at overføre overskydende likviditet, som udbytte, skattefrit fra ejendomsselskabet til holdingselskabet. I det holdingselskabet, som udgangspunkt, ikke hæfter for ejendomsselskabets forpligtelser (udover skat ved sambeskatning), er pengene nu "uden risiko". Den overskydende likviditet samles i holdingselskabet og kan nu investeres i nye ejendomme eller lignende. Endvidere kan holdingselskabet, såfremt det bliver nødvendigt, låne pengene til ejendomsselskabet.

En anden fordel ved at et holdingselskab ejer et ejendomsselskab er muligheden for skattefrit salg. Afhængig af ejerandelen, som beskrevet i ABL, kan salg af aktier/anparter være skattefrit. Vi kommer ind på reglerne i ABL i senere afsnit. Dette medfører, at man kan sælge et selskab og udskyde skatten indtil pengene udloddes, eller udbetales som løn, til fysiske personer. Dette giver igen en stor likviditetsfordel, der igen giver mulighed for reinvestering.

Ulemperne ved holding-strukturen er, at det kan blive administrativt tungt, hvis man ejer mange ejendomme, der hver er beliggende i sit eget selskab. Som beskrevet tidligere er der en række administrative krav, herunder bogføring, årsrapport mv., som skal opfyldes for hvert selskab.

#### Tilbudspligten jf. lejeloven

En yderligere fordel ved at sælge et ejendomsselskab, er at man kan undgå kravet om tilbudspligt jf. lejelovens § 100 stk. 1. Hvis ejendommen består af mindst 6 beboelseslejligheder, eller 13 beboelseslejligheder, hvis ejendommen også har erhvervslejemål, har man som udlejer pligt til at tilbyde lejerne at overtage ejendommen og omdanne denne til en andelsboligforeningen.

For at lejerne kan overtage ejendommen, og danne en andelsboligforeningen, kræver det at mindst halvdelen af lejerne stemmer for, samt at de kan skaffe finansieringen. Såfremt det ikke er muligt for dem at fremskaffe den fornødne finansiering, kan man som udlejer frit sælge til tredje mand.

Man skal som udlejer kunne dokumentere, at det tilbud der foreligger lejerne er det samme, som man ville kunne få hos tredje mand. I forbindelse hermed, skal udlejer ligeledes fremlægge diverse informationer om ejendommen, såsom driftsudgifter mv. Lejerne har herefter 10 uger til at godkende købet, dog tillægges en måned, hvis juli måned indgår i de 10 uger.

Tilbudspligten gælder ikke ved salg til staten eller til nærtstående parter, som ægtefælle, børn eller anden relaterede familie. Endvidere vil der heller ikke være tilbudspligt ved salg til en eventuel medarbejder eller i forbindelse med arv.<sup>42</sup>

---

<sup>42</sup> <https://www.lejeloven.dk/lejer/tilbudspligt>

## Aktieavancebeskatningsloven

Ved salg af et ejendomsselskab vil salget ikke være af selve ejendommen, men i stedet af aktier/anparterne. Til trods for, at der indirekte er tale om salg af en ejendom, vil dette salg ikke skulle beskattes efter reglerne i EBL, men i stedet efter reglerne i ABL, da det jo rent teknisk er aktier/anparter der sælges. Afhængig af ejerandel, type (unoterede/noterede) og om de er ejet personligt eller af et selskab, vil disse blive beskattet forskelligt.

### Aktieavancebeskatningsloven – selskaber

For selskaber der ejer datterselskabsaktier, med ejerandel på mindst 10% jf. ABL § 4 A eller koncernaktier jf. ABL § 4B, er avance ved salg skattefrit og der gives ikke fradrag ved tab jf. ABL § 8. Endvidere er udbytte skattefrit jf. SEL § 13.

For selskaber der ejer noterede porteføljeaktier beskattes avance jf. ABL § 9 og tab er fradragsberettiget jf. ABL § 9, stk. 2. Udbyttet er ligeledes skattepligtigt. Skatten opgøres efter lagerprincippet jf. ABL § 23, stk. 5.

For selskaber der ejer unoterede porteføljeaktier, med ejerandel under 10%, er avancen skattefri jf. ABL § 4 C og der gives ikke fradrag for tab på jf. samme paragraf. Udbytte for unoterede porteføljeaktier skal kun medregnes med 70% af det udloddede udbytte. Det vil sige, at 30% af det udloddede udbytte er skattefrit.<sup>43</sup>

### Aktieavancebeskatningsloven – personer

For personer der ejer unoterede aktier, beskattes disse som aktieindkomst med 27% henholdsvis 42% jf. ABL § 12 og PSL § 4 A og 8 A. Beskatningen er opdelt i to, hvor gevinster op til en bundgrænse på 54.000 kr. (2019) beskattes med 27% og gevinster udover grænsen beskattes med 42%.

Tab opstået i forbindelse med salg af unoterede aktier kan modregnes i anden indkomst jf. ABL § 13 stk. 1. Skatteværdien af tabet modregnes i sluskskatten.

For personer der ejer noterede aktier, beskattes disse også som aktieindkomst med samme bundgrænse og samme satser. Tab kan derimod ikke modregnes i anden indkomst, men kan fremføres ubegrænset jf. ABL § 13 A stk. 2, som et kildeartsbegrænset tab. Det er kun fremtidige gevinster på noterede aktier, der kan modregnes i denne saldo.

For både de unoterede og noterede aktier gælder at udbytte er skattepligtigt jf. LL § 16 A. Endvidere skal opgørelsen af avance/tab for både unoterede og noterede aktier opgøres efter gennemsnitsmetoden jf. ABL § 24 og 26 og realisationsprincippet.

---

<sup>43</sup> <https://skat.dk/skat.aspx?oid=1946339> – Juridiske vejledning C.B. 2.3.5

Avancer der overstiger bundgrænsen i et givent indkomstår, kan overføres til ægtefælles aktieindkomst, såfremt denne ikke har nogen aktieindkomst eller ikke har overskredet grænsen. Modsat kan tab fra ægtefælle modregnes i eventuelle gevinster, man selv måtte have der overstiger bundgrænsen jf. ABL § 13 A stk. 3. Det er dog et krav, at erhvervelse af aktien er anmeldt til SKAT jf. ABL § 14. I praksis foretages dette helt automatisk, i det banker mv., har indberetningspligt og i den forbindelse indberetter samtlige handler til SKAT.

#### Opgørelse af fortjeneste eller tab ved salg af aktier

Gevinst og tab opgøres jf. ABL § 26, stk. 2 som forskellen mellem afståelsessummen og anskaffelsessummen. Til anskaffelsessummen kan tillægges omkostninger i forbindelse med erhvervelsen. Ligeledes kan afståelsessummen nedsættes med handelsomkostninger i forbindelse med salget. Specifikt er der tale om direkte omkostninger i forbindelse med handel, såsom kurtage, men også handelsomkostninger som f.eks. omkostninger advokat og revisor.

Det skal dog bemærkes, at ikke alle omkostninger fra revisor og advokat kan medtages. Omkostninger til revisor vedrørende opgørelse af gevinst og tab kan f.eks. ikke medtages. Endvidere er der en række andre omkostninger, såsom depotgebyrer og andre gebyrer, som ikke medtages i hverken anskaffelsessum eller afståelsessum.<sup>44</sup>

#### Opgørelse af fortjeneste eller tab ved salg af aktier – personer

En enlig (ufgift) person har i løbet af 2018/19 foretaget følgende transaktioner jf. nedenstående  
Salgs- og købsomkostninger udgør 0,5% af salgs/købspris

| Transaktion                    | Dato   | Stk.     | Beløb      | Kurs |
|--------------------------------|--------|----------|------------|------|
| Køb                            | jan-18 | 500,00   | 50.000,00  | 100  |
| Køb                            | jun-18 | 2.000,00 | 220.000,00 | 110  |
| Salg                           | apr-19 | 1.500,00 | 240.000,00 | 160  |
| Værdien pr. pr. 31.12.18 udgør |        | 2.500,00 | 360.000,00 | 120  |
| Værdien pr. pr. 31.12.19 udgør |        | 1.500,00 | 225.000,00 | 150  |

<sup>44</sup> Den Juridiske vejledning C.B. 2.1.5.1

|                                          |            |
|------------------------------------------|------------|
| Faktisk salgssum i 2019                  | 240.000,00 |
| - Salgsomkostninger                      | -1.200,00  |
| Nettosalgssum                            | 238.800,00 |
| - Gennemsnitlig anskaffelsessum          | 162.000,00 |
| - Købsomkostninger                       | -810,00    |
| Nettoanskaffelsessum                     | 161.190,00 |
| Fortjeneste (+) / tab (-)                | 77.610,00  |
| Heraf beskattes de første 54.000 med 27% | 14.580,00  |
| Forskellen beskattes med 42%             | 9.916,20   |
| Skat i alt                               | 24.496,20  |

Nettofortjeneste 53.113,80

Hvis personen var gift og dennes ægtefælle ikke havde aktieindkomst ville beskatnings se således ud

|                                         |           |
|-----------------------------------------|-----------|
| Fortjeneste                             | 77.610,00 |
| Bundgrænse på 54.000 x 2 = 108.000, 27% | 20.954,70 |
| Nettofortjeneste                        | 56.655,30 |

#### *Opgørelse af fortjeneste eller tab ved salg af aktier – selskaber*

##### **Skattepligtige porteføljeaktier (noterede)**

Et selskab har i løbet af 2018/19 foretaget følgende transaktioner jf. nedenstående

Salgs- og købsomkostninger udgør 0,5% af salgs/købspris

| Transaktion | Dato   | Stk.     | Beløb      | Kurs |
|-------------|--------|----------|------------|------|
| Køb         | jan-18 | 500,00   | 50.000,00  | 100  |
| Køb         | jun-18 | 2.000,00 | 220.000,00 | 110  |
| Salg        | apr-19 | 1.500,00 | 210.000,00 | 140  |

|                                |          |            |     |
|--------------------------------|----------|------------|-----|
| Værdien pr. pr. 31.12.18 udgør | 2.500,00 | 300.000,00 | 120 |
| Værdien pr. pr. 31.12.19 udgør | 1.000,00 | 150.000,00 | 150 |

### **Beskatning 2018**

|                                         |             |             |
|-----------------------------------------|-------------|-------------|
| Ultimo værdi af aktier pr. 31.12.18     | 300.000,00  |             |
| Faktisk salgssum af aktier solgt i året | 0,00        |             |
| - Salgsomkostninger                     | 0,00        |             |
|                                         |             | 300.000,00  |
| -Primo værdi af aktier pr. 01.01.18     | 0,00        |             |
| -Anskaffelsessum på aktier købt i året  | -270.000,00 |             |
| -Købsomkostninger i året                | -1.350,00   |             |
|                                         |             | -271.350,00 |
| Avance (+) / tab (-)                    |             | 28.650,00   |

### **Beskatning i 2019**

|                                         |             |             |
|-----------------------------------------|-------------|-------------|
| Ultimo værdi af aktier pr. 31.12.19     | 150.000,00  |             |
| Faktisk salgssum af aktier solgt i året | 210.000,00  |             |
| - Salgsomkostninger                     | -1.050,00   |             |
|                                         |             | 358.950,00  |
| -Primo værdi af aktier pr. 01.01.19     | -300.000,00 |             |
| -Anskaffelsessum på aktier købt i året  | 0           |             |
| -Købsomkostninger i året                | 0,00        |             |
|                                         |             | -300.000,00 |
| Avance (+) / tab (-)                    |             | 58.950,00   |

|                                          |           |
|------------------------------------------|-----------|
| Beskattes som alm. Selskabsindkomst, 22% | 12.969,00 |
|------------------------------------------|-----------|

Som det af de to ovenstående beregninger, har selskaber en ulempe i forhold noterede porteføljeaktier. Selskaber opgør avance og tab efter lagerprincippet og kan, som i ovenstående tilfælde, ende med at skulle betale skat af urealiserede gevinster, hvilket selvsagt kræver en større likviditet. Omvendt er tab, både urealiserede og realiserede, fradragsberettiget og kan sænke den betalbare skat, såfremt aktiemarkedet har haft et dårligt år.

## Andre forhold ved investering i ejendomme

### Risici

Der er risiko ved alle slags investeringer, og investering i ejendomme er ingen undtagelse. Som med andre aktiver, kan værdien af ejendommen(ene) falde, stige eller stagnere. Modsat aktier er volatiliteten i ejendomme dog væsentlige lavere. Aktier kan stige og/eller falde 50% fra dag til dag, mens værdien af ejendomme som regel stiger stødt over en længere periode. Fald i værdien af ejendomme kan dog også gå stærkt, hvilket finanskrisen sidst i 00'erne viste.

Herudover er der selvfølgelig også hæftelsen. En af fordelene ved at anvende et selskab til investering er at man ikke hæfter personligt for selskabets forpligtelser. Banken er dog klar over dette og med stor sandsynlighed bede om en underskrift på en selvskyldnerkaution, således at man ender med at hæfte personligt alligevel. Dette er især relevant ved optagelse af det første lån, hvor banken ikke kender til ejerens evner og økonomistyring, samt ikke kender til dennes økonomiske historik. Ved køb af næste ejendom, kan man muligvis drage nytte af fordelene ved begrænset hæftelse, hvis man har opnået bankens tillid og derved kan undgå en selvskyldnerkaution.

Ved ejendomsinvestering er dog også nogle mere ejendomsspecifikke risici, som typisk ikke er at finde ved investering i værdipapirer eller andre aktiver.

### Tomgang

Tomgang er en typisk risici ved investering/udlejning i ejendomme og skal minimeres så vidt muligt.

Tomgang kan opstå både som frivillig tomgang og ufrivillig tomgang. Frivillig tomgang ses i forbindelse med renovering og istandsættelse. I perioder, hvor man renoverer et lejemål, kan man selvfølgelig ikke leje den ud og man vil derfor opleve en midlertidig (frivillig) tomgang.

Omvendt kan tomgang også opstå som "ufrivillig". Ufrivillig tomgang er ganske simpelt en manglende interesse fra potentielle lejere, og resultere i at man ikke kan leje sit lejemål ud. Dette skyldes typisk prisen og/eller beliggenheden eller uoverensstemmelse mellem disse to.

### Lejetab/dårlige betalere

Modsat investering i værdipapirer, er der risici for at lejere ikke betaler til tiden eller i værste fald slet ikke betaler. Dette er en driftsrisiko, som man som udlejer har meget lav kontrol over og man skal derfor vælge sin lejer med omhu. Tab på leje hænger i stor grad sammen med beliggenheden og tomgang. Hvis man vælger en beliggenheden, hvor efterspørgslen er stor og man dermed let kan finde ny lejer, minimere man tomgangen og kan hurtigt finde en ny lejer, hvis de ikke betaler.

God beliggenhed er dog ikke lige med gode lejere. Man kan sagtens have en god beliggenhed, men et utal af dårligere lejere. Det er derfor vigtigt at screene ikke mindst områderne, men også de potentielle lejere, for at se, om de har råd til bo der.

## Beliggenhed

Når man snakker om investering i ejendomme, hører man typisk den klassiske remse om de tre vigtigste faktorer "Beliggenhed, beliggenhed og beliggenhed". Remsen er ikke helt forkert, i det beliggenhed har stort betydning både for forbrugeren (lejerer), men også investor.

Beliggenhed er et subjektivt begreb. For nogen er god beliggenhed f.eks. det at være tæt på en skole, arbejde eller tæt på familien. For nogen er det "særlige" steder i landet, hvor der er udsigt eller man er tæt på vandet og for andre er det et spørgsmål om at bo i centrum eller forstæderne.

Over de seneste år er værdien af ejendomme, samt kvadratmeterpriserne steget ganske pænt. Ser man blot på København er kvadratmeterprisen steget DKK 13.600 siden 2010, hvilket er mere end noget andet sted i landet. Det er især lejlighederne, der har været årsagen til den store stigning i Københavnsområdet.<sup>45</sup>

Betyder dette, at man kun skal investere i ejendomme i Københavnsområdet? Nej. Som med alle andre aktiver, går risiko og afkast hånd i hånd. Ejendomme i de større byer, herunder København, anses for "sikre" investeringer, i det der er øget befolkningsvækst og flere og flere vælger at søge mod de større byer. Derfor er, i hvert fald det løbende afkast (udlejning), oftest mindre ved investering i større byer. Til gengæld, som beskrevet ovenfor, ser de større byer oftere en hurtig værdistigning og mange gange også en større værdistigning i ejendommene, end i de mindre byer. At afkastkravet i de større byer ofte er mindre end i provinserne, kan også ses i Colliers markedsrapporter, hvor afkastkrav bliver opgjort på forskellige ejendomme, som logistik, kontor, retail mv.<sup>46</sup>

I de mindre byer vil det løbende afkast være højere, i det man som investor tager en større risiko ved at købe og udleje en ejendom i de mindre byer. Dette skyldes dels, at de mindre byer generelt har færre folk og derved er potentielt mindre efterspørgsel, men også urbaniseringen gør, at flere og flere sørger mod byen. Som investor vil du derfor have en risikopræmie, for at foretage denne investering. Til gengæld er værdistigningen i ejendomme, i de mindre byer, oftest lavere.

---

<sup>45</sup> <https://bolignyheder.boligsiden.dk/2018/04/prisniveauet-paa-ejerlejligheder-er-historisk-hoejt/>

<sup>46</sup> [http://info.colliers.dk/download-colliers-puls?\\_hstc=66570097.e5ec6565bdd28ff6e3faae63e224b91c.1555407712072.1555407712072.1555407712072.1&\\_hssc=66570097.2.1555407712073&\\_hsfp=2753606487&\\_ga=2.169058721.1247670080.1555407711-1107722766.1555407711](http://info.colliers.dk/download-colliers-puls?_hstc=66570097.e5ec6565bdd28ff6e3faae63e224b91c.1555407712072.1555407712072.1555407712072.1&_hssc=66570097.2.1555407712073&_hsfp=2753606487&_ga=2.169058721.1247670080.1555407711-1107722766.1555407711)



Når man overvejer beliggenheden må man også tænke kapital. De "sikre" investeringer i de større byer kommer med et større prisskilt, som følge af ejendommene generelt er dyrere, men også at omkostninger ved køb, som f.eks. tinglysning, advokat m.m. oftest er dyrere. Hertil kommer renterne af lånet, som naturligvis vil være højere (ikke de nominelle rente), da der skal lånes mere i forhold til de mindre byer. I de mindre byer er ejendomme oftest billigere, og omkostningerne ligeså, så man kan slippe afsted med mindre kapital.

At beliggenhed er en vigtig faktor i forbindelse med investering i ejendomme kan også ses hos forbrugernes efterspørgsel. Realkredit Danmark har lavet en rundspørge, hvor danskerne blev bedt om at prioritere tre faktorer, hvis de skulle købe en anden bolig. På første pladsen kom ganske rigtigt beliggenhed med 58%, nyt og vedligeholdelsesfrit kom på anden pladsen med 37% og lave ejerudgifter på tredje pladsen med 34%. Dette understøtter blot, hvor vigtigt beliggenhed er.<sup>47</sup>

### Kortsigtet kontra langsigtet ejerskab

Når man investerer i et givent aktiv er det vigtigt at have ejerskabet for øje. Nogle køber f.eks. aktiver, som aktier, med meget kort ejerskab for øje, for derefter at sælge den videre kort efter, også kaldet "swing trading". Ejerskabet kan være alt fra nogle dage til nogle uger, afhængig af afkastkravet og hvilken aktie og/eller finansielt instrument der handles med.

Det samme princip gælder med ejendomme. Nogle køber ejendomme i dårlig til middelmådig stand, for derefter at renovere dem. Dette gør de, da man herefter kan hæve huslejen og sælge ejendomme med en god fortjeneste. Dette har i de seneste år været omtalt meget i medierne, fordi især en amerikansk kapitalfond "Blackstone" har benyttet sig af denne strategi.<sup>48</sup>

Som med så mange andre kortsigtet investeringer, er der dog også større risici og ulemper ved den slags ejendomsinvesteringer. For det første kræver det en del likviditet at købe ejendommen og hertil kommer så likviditetsbehovet til renoveringen af ejendommen. Det er de færreste ejendomsinvestorer, der ikke er kapitalfonde, der har likviditeten til det eller kan få lov til at låne til sådan et projekt. Herudover er der risikoen for, at du ikke kan komme af med ejendommen efter renoveringen eller at du ikke kommer ud med en fortjeneste, men derimod et nul resultat eller i værste tilfælde et tab.

Den mest anvendte model ved ejendomsinvestering er derfor også den langsigtet investering. Formålet med den type ejendomsinvesteringer er det løbende afkast ved udlejningen, samt (forhåbentlig) den

---

<sup>47</sup> <https://www.rd.dk/PDF/Om%20os/Analyser/2018/Prioriteter-ved-boligkoeb.pdf>

<sup>48</sup> <https://www.dr.dk/nyheder/penge/11-dobling-paa-fem-aar-udenlandske-investorer-stormer-ind-paa-ejendomsmarkedet>

løbende værdistigningen af ejendommen over ejerperioden. En anden fordel ved investering i ejendomme, er at markedet for ejendom meget mere stabilt end markedet for f.eks. aktier. Investeringen i ejendomme vil derfor ikke falde med 5, 10 eller 20% natten over. Til gengæld er investeringen, især ved langsigtet investering, bundet i lang tid og er derfor illikvid. Endvidere risikerer man ved en kortsigtet investering, at gå glip af værdistigningen af ejendommen. Historisk set har ejendomme givet det bedste afkast, justeret for inflation, jf. en analyse fra et amerikansk og tysk universitet. Her viste det sig, at danske boligejere har fået 8,1% i afkast årligt, mens det danske aktiemarkedet gav et afkast på 7,2% i samme periode. I den analyse har man dog ikke haft risiko med i billedet, som er en væsentlig faktor, når man snakker investering.<sup>49</sup>

## Overdragelse af ejendomme til nærtstående parter

Uanset om en fast ejendom er erhvervet med næring for øje eller ikke og om det er drevet i selskabsregi eller privat regi, kunne man forestille sig at man ønskede at overdrage ejendommen til børnene, konen eller andre nærtstående parter. Der kan være fordele og ulemper ved at overdrage ejendomme i selskaber og i personligt regi. I nedenstående afsnit vil vi diskutere overdragelse til nærtstående parter.

### Generationsskifte / overdragelse af ejendomme i privat regi

Når en ejendom, der er ejet af en fysisk person, skal overdragelsen/afståelsen ske jf. EBL regler, som beskrevet tidligere. Dette er midlertidig ved overdragelse i en fri handel, altså mellem to uafhængige parter. Ved afståelse til familie vil det netop ikke ske på markedsvilkår og prisfastsættelsen vil ofte være forskellig fra pris ved en fri handel.

Ved afståelse forstås også gave eller arveforskud. Hvis en ejendom gives som en gave eller et arveforskud vil den værdi, som der er lagt til grund for beregning af gaveafgiften anses som afståelsessummen henholdsvis anskaffelsessummen.

### 15% reglen jf. værdiansættelsescirkulæret

Når man overdrager til visse familiemedlemmer, kan man anvende 15 pct. reglen i værdiansættelsescirkulæret, og herved basere sig på den seneste offentlige bekendtgjorte ejendomsdomsvurdering.<sup>50</sup>

---

<sup>49</sup> <https://finans.dk/privatokonomi/ECE10175690/forskere-den-bedste-langsigtete-investering-er-ikke-aktier/?ctxref=ext>

<sup>50</sup> Den Juridiske Vejledning C.H. 2.1.8.2

Reglen er meget brugt blandt mere velhavende forældre, der ønsker at give deres barn en bolig at bo i, mens de studerer, men kan også anvendes af den ældre generation som et forskud på arven. Det typiske eksempel er dog det førstnævnte og det kan betyde en god start på det voksne liv for barnet.

Hvis man for eksempel tager udgangspunkt i følgende forudsætninger:

Forældrene køber en lejlighed til 2 mio. kr., til deres barn, som efter en årrække formodes at være 3 mio. kr. værd, med en offentlige ejendomsvurdering på 1,8 mio. kr. Forældrene har i sagens natur ikke beboet ejendommen og kan derfor ikke sælge denne skattefrit efter parcelhusreglerne.

Hvis de derfor ønsker at sælge den, skal de beskattes efter EBL regler. Hvis de derimod overdrager ejendommen til deres barn til 2 mio. kr., hvilket de kan, da det er inden for +/- 15% af den seneste offentlige ejendomsvurdering, vil de komme ud med avance på 0 og dermed undgå beskatning. Samtidig vil barnet have en lejlighed, som han/hun kan sælge skattefrit. Dette forudsætter selvfølgelig at lejligheden har tjent som bolig for barnet, samt at hun/hun har haft til hensigt at bo i lejligheden. Det skal derfor overvejes, at man ikke sælger lejligheden umiddelbart efter overdragelsen.

Der er dog krav, som man skal være opmærksom på, inden man vælger at sælge sin ejendom til børnene til ejendomsvurderingen +/- 15%. For at reglen kan anvendes kræver det, at ejendomsvurderingen er sket på korrekt grundlag. Det vil sige, at der ikke er sket væsentlige forbedringer eller ændringer til ejendommen, som ikke er medtaget i ejendomsvurderingen.

Herudover er der en række faldgruber man skal være opmærksom på, når man vil anvende 15% reglen. Først og fremmest, skal intervallet på +/- 15% tages bogstaveligt. Hvis man, som i ovenstående tilfælde, har en offentlige ejendomsvurdering på 1,8 mio. kr., men en købspris på 2,5 mio. kr., kan man ikke overdrage ejendommen til barnet med en salgspris 2,5 mio. kr., da dette vil være uden for +/- 15% af den offentlige ejendomsvurdering. I dette tilfælde vil SKAT kunnetrumfe salgsprisen og anse afståelsen som foretaget til markedspris jf. LL § 2. Herefter ville forældre skulle beskattes af fortjenesten og barnet skulle gavebeskattes.

Endvidere skal man være opmærksom på, at man ikke tilkendegiver at man er klar over at boligen har en højere værdi, end hvad den bliver overdraget til. Hvis man, som i det første eksempel overdrager til 2. mio. kr., og barnet herefter tager et realkreditlån i lejligheden på 3. mio. kr., viser man at man kendte til at boligens værdi var væsentlig højere. Det samme gælder ved eventuel indhentelse af vurdering fra ejendomsmægler, hvor man jo netop modtager en professionel vurdering af den aktuelle handelsværdi og derfor ikke kan ligge den offentlige ejendomsvurdering til grund længere.

Til sidst skal man være opmærksom på om ens bolig er vurderet som fri (ikke udlejede boliger) eller om boligen er vurderet som "ikke-fri" (udlejede). Dette kan påses på ejendomsvurdering på SKAT's hjemmeside.<sup>51</sup>

## Succession

En mulighed for at foretage et fordelagtigt generationsskifte er ved at lade barnet succedere i forældrenes erhvervsvirksomhed. Dette medfører, at sælger (forældrene) ikke beskattes af afståelse af den overdragende virksomhed, samt at køber (barnet) indtræder i sælgers (forældrene) skattemæssige stilling, herunder den latente skat.<sup>52</sup> Reglerne herom er beskrevet i KSL og er meget omfattende, hvorfor vi ikke vil beskrive hele denne lov, men i stedet fokusere på overdragelse af fast ejendom jf. KSL § 33 C, herunder til børn.

Succession kan ikke ske til hvem som helst, men kun til en bestemt personkreds. Denne personkreds er beskrevet i KSL § 33 C stk. 1, 12 og 13 og omfatter følgende:

### Stk. 1

- Børn
- Børnebørn
- Søskende
- Søskendes børn
- Søskendes børnebørn
- Samlever

### Stk. 12 og 13

- Nære medarbejde
- Tidligere medarbejdere
- Tidligere ejere

Børn, børnebørn mv. der er adopteret sidestilles med slægtskabsforhold jf. KSL § 33 C, stk. 1.

For at kunne overdrage en virksomhed ved succession efter KSL § 33 C er der en række betingelser, der skal være opfyldt.

---

<sup>51</sup> <https://skat.dk/skat.aspx?oid=2234784>

<sup>52</sup> Den Juridiske Vejledning C.C. 6.7.1

For det første skal der være tale om en erhvervsvirksomhed. Der kan ske succession ved overdragelse af følgende erhvervsvirksomheder jf. Den Juridiske Vejledning afsnit C.C.6.7.2:

- *Hele erhvervsvirksomheden*
- *En af flere erhvervsvirksomheder*
- *En ideel andel af hele erhvervsvirksomheden eller en ideel andel af flere erhvervsvirksomheder*
- *En andel, der ikke er en ideel andel af hele erhvervsvirksomheden, men som sig selv udgør en selvstændig virksomhed*

Det skal i formulering bemærkes, at det er erhvervsvirksomheder der kan succederes. Dette medfører to ting: For det første kan enkeltstående aktiver ikke overdrages ved succession, såfremt de ikke udgør en erhvervsvirksomhed i sig selv. For det andet medfører begrebet erhvervsvirksomhed, at udlejning af fast ejendom, som udgangspunkt ikke kan overdrages ved succession. Dog er det stadig muligt at overdrage fast ejendom ved succession ved følgende to situationer:

- Hvis ejendommen anvendes som led i overdragerens virksomhed
- Hvis der er tale om ejendom(me), som overdragen driver næring ved køb og salg af.

Endvidere forudsætter succession, generelt, at der tale om en skattepligtig avance. Altså at der foreligger et aktiv, hvor der skal afregnes skat ved afståelse. Samtidig betyder det, at der ikke kan ske succession ved aktiver med urealiserede tab.

Når der sker overdragelse med succession indtræder køber (junior), som sagt i sælgers (senior) skattemæssige stilling, herunder sælgers (senior) anskaffelsessummer, anskaffelseshensigt og afskrivningsgrundlaget. Dette resulterer i at skatten af, i dette tilfælde skatten af ejendomsavancen, bliver udskudt til at køber (junior) sælger ejendommen. Det medfører dog også en øget skattebyrde for junior, i det han/hun både bliver beskattet af egne avancer, men også de avancer, som senior ikke har betalt skat af.

For at undgå denne øget skattebyrde, kan man aftale at beregne en passivpost, jf. KSL § 33D, som nedsætter en afgiftspligtig gave. Passivposten skal beregnes som 30% af de skattepligtige fortjeneste, som ikke er aktieindkomst, jf. KSL § 33D stk. 3. Det vil sige, når avancen beskattes som personlig- eller kapitalindkomst.

For at illustrere en simpel succession har vi lavet nedenstående eksempel. Tinglysningsafgift og salgs/købeomkostninger er ikke medregnet i dette eksempel.

### Eksempel:

En far overdrager en ejendommen ved succession til i alt DKK 8.000.000, der udløser en avance på i alt DKK 3.000.000.

| Sælger                             | Uden succession     | Med succession      |
|------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Salgssum ejendom                   | 8.000.000,00        | 8.000.000,00        |
| Kontant gave                       |                     | -1.000.000,00       |
| Gaveafgift                         |                     | -5.145,00           |
| Skat (op til ca. 56% af 3.000.000) | -1.680.000,00       |                     |
| <b>Provenu til sælger</b>          | <b>6.320.000,00</b> | <b>6.994.855,00</b> |

### Beregning af gave afgift

|                                  |                  |
|----------------------------------|------------------|
| Kontant gave                     | 1.000.000,00     |
| Afgiftsfri gave                  | -65.700,00       |
| Passivpost (30% af t. Dkk 3.000) | -900.000,00      |
| <b>Gave</b>                      | <b>34.300,00</b> |
| <b>Gaveafgift (15%)</b>          | <b>5.145,00</b>  |

Som det fremgår af eksemplet, udgør passivposten kun ca. 50% af den skat, der ville skulle betales ved en almindelig handel. Junior indtræder i fars skattemæssige stilling, mod at få "rabatten" (passivposten) og junior opnår derfor en lavere pris, dog mod at skulle betale en højere skat.

### Generationsskifte i selskab

Modsat personlige virksomheder der ejer fast ejendom og driver disse efter næringsregler, er det ikke muligt at succedere ejendomsselskaber. Selskaber anvender ikke reglerne om succession jf. KSL § 33, men i stedet reglerne i ABL § 34.

Jf. ABL § 34 stk.1 nr. 3, skal der overdrages aktier/anpartar i erhvervsmæssig virksomhed. Dette medfører; *"at der ikke kan overdrages aktier/anpartar i selskaber, hvis virksomhed i væsentlig omfang består af aktiver af ikke-erhvervsmæssig karakter, det vil sige udlejning af fast ejendom, besiddelse af kontanter, værdipapirer og lignende."*<sup>53</sup>

Der dog en undtagelse vedrørende næringsaktier jf. Den Juridiske vejledning C.B. 2.1.13.1, hvor næringsaktier kan overdrages ved succession, uagtet at der er tale om passiv kapitalanbringelse, som ved

<sup>53</sup> Birgitte Sølvkær Olesen, Generationsskifte og omstrukturering, Jurist og økonomforbundets forlag, 2017, s.77

udlejning af fast ejendom. Dette skyldes, at aktierne beholder deres status som næringsaktier og at modtageren indtræder i overdragerens skattemæssige stilling.

I praksis er det dog svært at argumentere denne sag, hvilket sagen SKM2004.176.LR også beviser. Kort fortalt, handlede sagen om en far der ønskede at overdrage anparter i ejendomsselskab til hans tre børn. Selskabets formål var ifølge vedtægterne at foretage køb og salg af fast ejendom og værdipapirer, samt opførelse og administration af fast ejendom, herunder finansiering. Faren ønskede at overdrage ved succession og mente der var tale om næringsaktier.

Ligningsrådet fandt dog ikke at der var tale om næringsaktier, men i stedet om passiv kapitalanbringelse i det størstedelen af indtægterne kom fra udlejning af fast ejendom, og faren fik derfor ikke mulighed for at overdrage ejendomsselskabet ved succession.<sup>54</sup>

Man kan ikke komme uden om dette ved at stifte et holdingselskab, som ejer ejendomsselskabet. Ved opgørelsen af indtægter fra passiv kapitalanbringelse, skal der nemlig foretages en konsolidering af datterselskaber og dets indtægter, herunder også indtægter der stammer fra passiv kapitalanbringelse jf. ABL § 34 stk. 6. pkt. 6.

Der gælder en række betingelser for at for at der kan ske overdragelse ved succession. Disse er beskrevet i ABL § 34, stk. 1 nr. 2-4. Vi vil dog ikke gennemgå disse yderligere, da det ikke vurderes at være relevant for opgaven, der omhandler investering i ejendomme, hvor man næppe kan undgå at udleje disse.

### A/B modellen

Nå man ikke kan overdrage et ejendomsselskab til næste generation ved succession, kan man i stedet anvende A/B modellen. A/B modellen udnytter SL § 45, der angiver at selskabskapitalen kan opdeles i kapitalklasser med forskellige rettigheder. Dette muliggør, at man som senior kan opretholde den bestemmende indflydelse og/eller ret til forlods udbytte, men samtidig overdrage en stor del af den nominelle selskabskapital til junior. Det skal bemærkes, at A/B modellen kun kan anvendes af juridiske personer, f.eks. anpartsselskaber, samt at modellen ikke er underlagt nogen begrænsninger, hvad angår personkreds.

### Fremgangsmåde

Som kort beskrevet i ovenstående indledning, udnytter A/B modellen muligheden for at opdele selskabskapitalen i kapitalklasser med forskellige rettigheder, jf. SL § 45. Dette betyder dog også, at A/B modellen kun kan anvendes ved generationsskifte et kapitalselskab, som f.eks. et ApS eller A/S.

---

<sup>54</sup> <https://skat.dk/skat.aspx?oID=205109&chk=215961>

Det er således et krav, at både erhverver og overdrager, stifter et holdingselskab der ejer en andel af selskabskapitalen i de generationsskiftende selskab. Hvis senior ejer ejendomsselskabet privat, kan der foretages en skattefri aktieombytning for at undgå beskatning i forbindelse med overdragelse af anparterne i driftsselskabet til det nye holdingselskab.

Når begge parter har holding konstruktionen på plads skal der foretages en vedtægtsændring, der opdeler driftsselskabet/generationsskiftende selskabskapital i to klasser, A- og B-aktier. Senior vil eje A-aktierne og junior skal nytegne B-aktier i selskabet. Den primære årsag til at opdele selskabskapitalen i to klasser er at give A-aktierne forlods udbytteret. Dette muliggør nemlig, at junior kan tegne B-aktier til en langt lavere kurs end, hvis junior skulle købe til handelsværdien ved et salg til tredje part, uden forlods udbytteret. Forlods udbytteretten jf. Ligningsrådets formel fra sagen SKM2005.549.LR, samt på baggrund af en værdiansættelse af selskabet. Det er essentielt, at værdiansættelsen og beregningen af forlods udbyttet, skal ske til handelsværdien. Hvis ikke værdiansættelsen og forlods udbyttet sker til handelsværdien vil generationsskiftet ikke kunne foregå skattefrit. Når det fastsættes forlods udbyttet er fuldt udloddet til senior, vil A-aktiernes ret til forlods udbytte ophæves og juniors holdingselskab vil herefter kunne modtage udbytte fra selskabet, ud fra hans/hendes ejerandel af driftsselskabet.

Ved opdeling af selskabskapitalen i A- og B-aktier ses det ofte, at A-aktierne (ejet af senior) vil have stemmemajoriteten og derved (fortsat) bestemmende indflydelse og kontrol. Dette betyder dog ikke, at senior skal eje mere end 50% af selskabskapitalen, da bestemmende indflydelse ikke er baseret på ejerandelen af selskabskapitalen, men derimod stemmerettighederne i selskabet jf. SSL § 31C stk. 3. Junior kan således eje 75% af selskabskapitalen, uden at han/hun har bestemmende indflydelse over selskabet.



## Case og beregninger

I dette afsnit vil der være fokus på forskellige scenarier, hvorved vi ser på beskatningen i personligt regi og selskabsform. Vores hovedfokus vil være at se på nogle eksempler som ligger udenfor næringsreglerne. Det er nemlig vigtigt at få afklaret, hvilket skattemæssige konsekvenser salget af en ejendom vil medføre, da der ofte er mulighed for at optimere salgssituationen.

Vi ser på cases omkring mulig optimering af salgssituationen og beskatningen i personligt regi og selskabsregi ved eventuelt at benytte 15 %-reglen, at overdraget en ejendom til et selskab ved skattefri virksomhedsomdannelse mv.

### Salg af ejendom case 1 – Privat regi uden næring

Den første case tager udgangspunkt i en generel problemstilling omkring avance ved salget af en ejendom i VSO. Der er i dette eksempel foretaget et ejendoms køb, med henblik på at leje det ud. Investeringen er foretaget i forbindelse med passiv kapitalanbringelse og ejendommen er købt med henblik på at leje det ud til enten et barn eller en anden lejer.

Da dette eksempel falder udenfor næringsbegrebet som nævnt tidligere, vil beskatningen ske efter EBL. Hovedreglen er derfor EBL § 1 stk. 1., hvor undtagelse til denne ville være hvis afståelsen var sket i forbindelse med den skattepligtiges næringsvej jf. EBL § 1, stk. 2.<sup>55</sup>

Lejligheden er købt i 2016, hvor der i forbindelse med købet blev afholdt omkostninger til advokat mv. Lejligheden forventes solgt efter en længere årrække og det konstateres at salget af ejendommen er skattepligtig, da det ikke forventes at ejendommen bliver brugt af ejeren selv, hvorfor der her skal opgøres en avance til beskatning.

Denne avance/tab skal opgøres som forskellen mellem den kontant anskaffelsessum og den kontante salgssum som tidligere nævnt. For personer skal den opgjorte ejendomsavance beskattes som kapitalindkomst, mens de genvundne afskrivninger samt tabet på afskrivninger skal beskattes i den personlige indkomst. I dette eksempel anvender ejerne VSO, hvor der ikke afskrives på ejendomme, hvorfor de genvundne afskrivninger ikke spiller en rolle.

---

<sup>55</sup> <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=17352>

Opgørelse af avance ved køb og salg i samme år:

|                                            |                  |
|--------------------------------------------|------------------|
| <b>Salgssum opgøres således:</b>           | <b>DKK</b>       |
| Afståelsessum kontant                      | 4.570.000        |
| Udgifter til ejendomsmægler                | -50.000          |
| Udgifter til advokat                       | -20.000          |
| <b>Korrigeret kontantomregnet salgssum</b> | <b>4.500.000</b> |

|                                                   |                  |
|---------------------------------------------------|------------------|
| <b>Anskaffelsessum opgøres således:</b>           | <b>DKK</b>       |
| Anskaffelsessum kontant                           | 3.600.000        |
| Udgifter til advokat                              | 20.000           |
| Købeomkostninger                                  | 10.000           |
| Tillæg, EBL § 5, stk. 1, 10.000 kr./år            | 0                |
| <b>Korrigeret kontantomregnet anskaffelsessum</b> | <b>3.630.000</b> |

**Ejendomsavance** **870.000**

Hvis ejerne havde afskrevet på bygningen skulle både ejendomsavance og de genvundne afskrivninger medregnes i virksomheden indkomst. Beskatningen af dette kan ske som opsparet overskud, kapitalindkomst eller overskud af virksomheden i den personlige indkomst, dvs. at skatten på denne avance kan variere fra virksomhedens a conto skat på 22 % til den endelige skat inklusiv arbejdsmarkedsbidrag svarende til den maksimale skattepligtige beskatning.

Havde ejerne valgt at træde ud af virksomhedsordningen inden salget var foretaget, så var fortjenesten blevet medregnet som kapitalindkomst. Denne gevinst vil højst blive beskattet med skatteloftet for positiv nettokapitalindkomst på 42 % plus eventuelt kirkeskat. Det skal i dette tilfælde bemærkes, at eventuelt opsparede overskud skal medregnes i den personlige indkomst i afståelses året.

I dette eksempel er det vigtigt at tænke på eventuelt opsparede overskud, som kunne være forekommet i forbindelse med udlejningen af boligen falder til beskatning i den personlig indkomst. Det vurderes at VSO ophører i forbindelse med salget af den eneste aktivitet i virksomheden. Denne beskatning af det

opsparede overskud kan i visse tilfælde overføres til det efterfølgende indkomst år, hvis VSO anvendes i hele afståelses/ophørsåret. Jf. VSL § 15, stk. 1.<sup>56</sup>

For eventuelt at mindske denne beskatning kan forældrene med fordel sælge ejendomme til en lavere handelsværdi end den seneste bekendtgjorte ejendomsvurdering. Dette kan gøres som før nævnt, når man overdrager til visse familiemedlemmer, hvor der her kan anvendes 15 pct. reglen i værdiansættelsescirkulæret.<sup>57</sup>

For at reglen kan anvendes kræver det, at ejendomsvurderingen er sket på korrekt grundlag. Det vil sige, at der ikke er sket væsentlige forbedringer eller ændringer til ejendommen, som ikke er medtaget i ejendomsvurderingen.

| <b>Salgssum opgøres således:</b>           | <b>DKK</b>       |
|--------------------------------------------|------------------|
| Afståelsessum kontant 15% lavere           | 3.884.500        |
| Udgifter til ejendomsmægler                | 0                |
| Udgifter til advokat                       | -20.000          |
| <b>Korrigeret kontantomregnet salgssum</b> | <b>3.864.500</b> |

| <b>Anskaffelsessum opgøres således:</b>           | <b>DKK</b>       |
|---------------------------------------------------|------------------|
| Anskaffelsessum kontant                           | 3.600.000        |
| Udgifter til advokat                              | 20.000           |
| Købeomkostninger                                  | 10.000           |
| Tillæg, EBL § 5, stk. 1, 10.000 kr./år            | 0                |
| <b>Korrigeret kontantomregnet anskaffelsessum</b> | <b>3.630.000</b> |

**Ejendomsavance** **234.500**

I ovenstående eksempel viser det, at der kan opnås en besparelse i beskatningsgrundlaget, hvis der vælges reglen omkring de 15% af den seneste offentlige ejendomsvurdering. I eksemplet forudsættes, at den offentlige ejendomsvurdering er DKK 4.570.000, hvorfor der her opnås en besparelse fra de 870.000 til de 234.500.

<sup>56</sup> <https://www.retsinformation.dk/forms/R0710.aspx?id=158215#P15>

<sup>57</sup> Den Juridiske Vejledning C.H. 2.1.8.2

Samtidig vil barnet have en lejlighed, som han/hun kan sælge skattefrit. Dette forudsætter selvfølgelig at lejligheden har tjent som bolig for barnet, samt at hun/hun har haft til hensigt at bo i lejligheden. Det skal derfor overvejes, at man ikke sælger lejligheden umiddelbart efter overdragelsen.

VSO

**Personlig indkomst**

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Løn                 | -           |
| Resultat Virksomhed | 870.000,00  |
| Før AM-bidrag       | 870.000,00  |
| AM-bidrag 8 %       | - 69.600,00 |
| PI                  | 800.400,00  |

**Kapitalindkomst**

|        |   |
|--------|---|
| Privat |   |
| KI     | - |

**Ligningsmæssig Fradrag**

|                        |   |           |       |
|------------------------|---|-----------|-------|
| Fagforeningskontingent | - | 6.000,00  | Maks. |
| Beskæftigelse          | - | 37.200,00 | Maks. |
| LF                     | - | 43.200,00 |       |

Skattepligtige indkomst 757.200,00

|                          |         |        |                 |
|--------------------------|---------|--------|-----------------|
| TS: 15% af PI            | 287.000 | 15,00% | -43.050         |
| BS: 12,13 % af PI        | 800.400 | 12,13% | -97.089         |
| KS: 25 % af Skat         | 757.200 | 24,90% | -188.543        |
| KI: 0,7 % af Skat        | 757.200 | 0,70%  | -5.300          |
| SB: 0 % af Skat          | 757.200 | 0,00%  | 0               |
| Personfradrag            | 46.200  | 37,73% | 17.431          |
| Nedslag i skråskatteloft | 287.000 | 0,68%  | 1.952           |
| Nedslag for negativ KI   | -       | 8%     | 0               |
| <b>Skat at betale</b>    |         | 8%     | <b>-314.599</b> |
| AM-bidrag                |         | 8%     | -69.600         |
| <b>Skat for 2019</b>     |         |        | <b>-384.199</b> |

VSO

**Personlig indkomst**

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Løn                 | -           |
| Resultat Virksomhed | 234.500,00  |
| Før AM-bidrag       | 234.500,00  |
| AM-bidrag 8 %       | - 18.760,00 |
| PI                  | 215.740,00  |

**Kapitalindkomst**

|        |   |
|--------|---|
| Privat |   |
| KI     | - |

**Ligningsmæssig Fradrag**

|                        |   |           |       |
|------------------------|---|-----------|-------|
| Fagforeningskontingent | - | 6.000,00  | Maks. |
| Beskæftigelse          | - | 37.200,00 | Maks. |
| LF                     | - | 43.200,00 |       |

Skattepligtige indkomst 172.540,00

|                          |   |         |        |                |
|--------------------------|---|---------|--------|----------------|
| TS: 15% af PI            | - | 297.660 | 15,00% | 0              |
| BS: 12,13 % af PI        |   | 215.740 | 12,13% | -26.169        |
| KS: 25 % af Skat         |   | 172.540 | 24,90% | -42.962        |
| KI: 0,7 % af Skat        |   | 172.540 | 0,70%  | -1.208         |
| SB: 0 % af Skat          |   | 172.540 | 0,00%  | 0              |
| Personfradrag            |   | 46.200  | 37,73% | 17.431         |
| Nedslag i skråskatteloft | - | 297.660 | 0,68%  | 0              |
| Nedslag for negativ KI   | - |         | 8%     | 0              |
| <b>Skat at betale</b>    |   |         | 8%     | <b>-52.908</b> |
| AM-bidrag                |   |         | 8%     | -18.760        |
| <b>Skat for 2019</b>     |   |         |        | <b>-71.668</b> |

Ved salget af ejendomme forudsættes det, at virksomheden ophører og at der ikke er opsparet noget i virksomheden. Ejendomsavancen kommer derved til beskatning, som følge af EBL § 1, stk. 1, og medregnes som det ses af skatteberegningen ovenfor.

Ved almindeligt salg af ejendomme skal virksomhedsejeren betale 384.199 DKK i SKAT for 2019, hvorimod ved brugen af 15 % ordningen sker der en lavere beskatning af ejendommen. Virksomhedsejeren skal derfor betale 71.668 DKK i SKAT for 2019 og undgår også at skulle betale topskat samme år.

Havde de som tidligere nævnt valgt at træde ud af virksomhedsordningen ville den opgjorte ejendomsavance blive beskattes som kapitalindkomst.

#### Personlig indkomst

|                     |   |
|---------------------|---|
| Løn                 | - |
| Resultat Virksomhed | - |
| Før AM-bidrag       | - |
| AM-bidrag 8 %       | - |
| PI                  | - |

#### Personlig indkomst

|                     |   |
|---------------------|---|
| Løn                 | - |
| Resultat Virksomhed | - |
| Før AM-bidrag       | - |
| AM-bidrag 8 %       | - |
| PI                  | - |

#### Kapitalindkomst

|        |            |
|--------|------------|
| Privat | 870.000,00 |
| KI     | 870.000,00 |

#### Kapitalindkomst

|        |            |
|--------|------------|
| Privat | 234.500,00 |
| KI     | 234.500,00 |

#### Ligningsmæssig Fradrag

|                        |   |          |       |
|------------------------|---|----------|-------|
| Fagforeningskontingent | - | 6.000,00 | Maks. |
| Beskæftigelse          |   |          | Maks. |
| LF                     | - | 6.000,00 |       |

#### Ligningsmæssig Fradrag

|                        |   |          |       |
|------------------------|---|----------|-------|
| Fagforeningskontingent | - | 6.000,00 | Maks. |
| Beskæftigelse          |   |          | Maks. |
| LF                     | - | 6.000,00 |       |

Skattepligtige indkomst 864.000,00

Skattepligtige indkomst 228.500,00

|                                   |         |        |                 |
|-----------------------------------|---------|--------|-----------------|
| TS: 15%                           | 513.400 | 15,00% | 0               |
| BS: 12,13 % KI                    | 870.000 | 12,13% | -105.531        |
| KS: 25 % af Skat                  | 864.000 | 24,90% | -215.136        |
| KI: 0,7 % af Skat                 | 864.000 | 0,70%  | -6.048          |
| SB: 0 % af Skat                   | 864.000 | 0,00%  | 0               |
| Personfradrag                     | 46.200  | 37,73% | 17.431          |
| Topskat af positiv KI over 44.800 | 312.800 | 4,97%  | -15.546         |
| Nedslag i skråskatteloft          | 513.400 | 0,68%  | 0               |
| Nedslag for negativ KI            | -       | 8%     | 0               |
| <b>Skat at betale</b>             |         | 8%     | <b>-324.830</b> |
| AM-bidrag                         |         | 8%     | 0               |
| <b>Skat for 2019</b>              |         |        | <b>-324.830</b> |

|                                   |   |         |        |                |
|-----------------------------------|---|---------|--------|----------------|
| TS: 15%                           | - | 513.400 | 15,00% | 0              |
| BS: 12,13 % KI                    |   | 234.500 | 12,13% | -28.445        |
| KS: 25 % af Skat                  |   | 228.500 | 24,90% | -56.897        |
| KI: 0,7 % af Skat                 |   | 228.500 | 0,70%  | -1.600         |
| SB: 0 % af Skat                   |   | 228.500 | 0,00%  | 0              |
| Personfradrag                     |   | 46.200  | 37,73% | 17.431         |
| Topskat af positiv KI over 44.800 |   | 704.100 | 4,97%  | 0              |
| Nedslag i skråskatteloft          | - | 513.400 | 0,68%  | 0              |
| Nedslag for negativ KI            |   | -       | 8%     | 0              |
| <b>Skat at betale</b>             |   |         | 8%     | <b>-69.510</b> |
| AM-bidrag                         |   |         | 8%     | 0              |
| <b>Skat for 2019</b>              |   |         |        | <b>-69.510</b> |

I forhold til opgørelsen fra VSO, hvor salget er sket til tredje mand, vil de blive beskattet af 384.199 DKK i VSO, hvorimod beskatningen af fortjenester, uden for VSO, beskattes som kapitalindkomsten. Herved kan der opnås en større skattemæssig besparelse, hvilket hovedsageligt skyldes at fortjenesten i VSO rammer topskattegrænsen og at der skal betales AM-bidrag af det hævdede beløb i virksomheden.

Var salget sket via 15%-reglen, var beskatningen jf. VSO på 71.668 DKK og for personlig indkomst 69.510 DKK, altså også som udgangspunkt en skattemæssig besparelse dog med udgangspunkt i, at der hverken fremgår løn, eller opsparede overskud til beskatning i året.

Undtagelsen til EBL § 6, stk. 1 omkring fortjeneste hos personer, er parcelhusreglen EBL § 8. Herved vil det som tidligere nævnt, være en skattefri avance såfremt fortjenesten omfatter EBL.

## Salg af ejendom case 2 – Privat regi næring

En datter har arvet en stor formue af hendes afdøde mor og far og ønsker nu at investere denne i ejendomme. Hun er uddannet ejendomsmægler, men har grundet forældrenes død, og den modtagende arv ikke haft ønske og/eller behov om at arbejde. Hun er nu ved at komme sig og har valgt at gå ind i ejendomsbranchen igen. Datteren har gå på mod og vælger derfor at læse lidt på det regnskabsmæssige og skattemæssige ved køb af ejendomme på nettet, dog uden at søge rådgivning. I 2016 vælger hun at købe en ejendom for DKK 12.000.000. Ejendommen er på 2.000 kvm2 og indeholder 10 lejemål, hvoraf 2 er erhvervslejemål på henholdsvis 150 og 200 kvm2. De resterende kvadratmeter, 1.650 kvm2, er fordelt ud på de 8 boliglejemål.

Købsprisen på DKK 12.000.000 for ejendommen fordeles således:

- |                    |           |
|--------------------|-----------|
| - Bygning          | 8.400.000 |
| - Grund            | 2.000.000 |
| - Installationer   | 1.000.000 |
| - Købsomkostninger | 600.000   |

Ejendommen er finansieret ved en kontantudbetaling på 3.600.000 og et afdragsfrit realkreditlån på DKK 8.400.000 til kurs 95. I løbet af 2016 bliver der foretaget forbedringer af ejendommen for DKK 2.500.000. Forbedringerne vedrører både den afskrivningsberettiget del og den ikke afskrivningsberettiget del og fordeles ud fra kvm2.

Allerede i 2017 får datteren et købstilbud på DKK 14.000.000. Hun har i mellemtiden fået en revisor og beder denne komme med beregning af eventuel avance/tab ved en salgssum på 14.000.000. Hun driver sin virksomhed i VSO. Hun modtager nedenstående opgørelse:

### **Avanceopgørelse**

|                        |               |
|------------------------|---------------|
| Kontant udbetaling     | 4.200.000,00  |
| Realkreditlån nominelt | 9.800.000,00  |
| Salgsomkostninger      | -560.000,00   |
| Nominel salgssum       | 13.440.000,00 |

|                    |               |
|--------------------|---------------|
| Kontant udbetaling | 3.600.000,00  |
| Realkreditlån      | 8.400.000,00  |
| Købsomkostninger   | 600.000,00    |
| Forbedringer       | 2.500.000,00  |
| Afskrivninger      | -116.300,00   |
| Nominel købssum    | 14.983.700,00 |

**Avance (+) / tab (-) -1.543.700,00**

### **Fordeling af erhverv / bolig**

|         | Kvm2     | % af kvm |
|---------|----------|----------|
| Erhverv | 350,00   | 17,50%   |
| Bolig   | 1.650,00 | 82,50%   |
|         | 2.000,00 |          |

### **Afskrivninger**

|                                    |                     |
|------------------------------------|---------------------|
| <b>Installationer</b>              | <b>1.000.000,00</b> |
| Afskrivning 2016                   | 40.000,00           |
| <b>Bygning</b>                     | <b>8.400.000,00</b> |
| Ej afskrivningsberettiget (82,50%) | -6.930.000,00       |
| Afskrivningsberettiget del         | 1.470.000,00        |
| Afskrivning 2016                   | 58.800,00           |
| <b>Forbedring</b>                  | <b>2.500.000,00</b> |
| Ej afskrivningsberettiget (82,50%) | -2.062.500,00       |
| Afskrivningsberettiget del         | 437.500,00          |
| Afskrivning 2016                   | 17.500,00           |
| Afskrivninger i alt                | 116.300,00          |

På baggrund af revisors opgørelse siger hun nej tak tilbuddet. I 2017 finder hun igen en interessant ejendom. Den er sat til salg for 18.000.000. Ejendommen er 1.000 kvm2 og er rent erhvervsmæssig. Hun er dog en stærk forhandler og får en rabat på 500.000 og ender derfor med en købesum på DKK 17.500.000.

Købesummen fordeles sig således:

|                    |            |
|--------------------|------------|
| - Bygning:         | 13.500.000 |
| - Grund            | 2.500.000  |
| - Installationer   | 1.000.000  |
| - Købsomkostninger | 500.000    |

Ejendommen er finansieret ved en kontant udbetaling på DKK 5.250.000 og et afdragsfrit realkreditlån på DKK 12.250.000 til kurs 99. Der er ikke behov for forbedringer, da ejendommen er i god stand.

I 2019 kommer en større kapitalfond der er meget interesseret i hendes to ejendomme. Hun vil dog kun sælge den ene og vælger at sælge den nyeste. Hun er blevet tilbudt 19.500.000 for ejendommen og beder revisor lave en avanceopgørelse.

#### **Avanceopgørelse**

|                             |               |                     |
|-----------------------------|---------------|---------------------|
| Kontant udbetaling          |               | 5.850.000,00        |
| Realkreditlån nominelt      |               | 13.650.000,00       |
| Sagsomkostninger            |               | -780.000,00         |
| <hr/>                       |               |                     |
| Nominel salgssum            |               | 18.720.000,00       |
|                             |               |                     |
| Kontant udbetaling          | 5.250.000,00  |                     |
| Realkreditlån               | 12.250.000,00 |                     |
| Købsomkostninger            | 500.000,00    |                     |
| Forbedringer                | 0,00          |                     |
| Afskrivninger               | -580.000,00   |                     |
| <hr/>                       |               |                     |
| Nominel købssum             |               | 17.420.000,00       |
|                             |               |                     |
| <b>Avance (+) / tab (-)</b> |               | <b>1.300.000,00</b> |

#### **Afskrivninger**

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| <b>Bygning</b>        | <b>13.500.000,00</b> |
| Afskrivning 2017      | -540.000,00          |
| <hr/>                 |                      |
| <b>Installationer</b> | <b>1.000.000,00</b>  |
| Afskrivning 2017      | -40.000,00           |
| <hr/>                 |                      |
| Afskrivninger i alt   | -580.000,00          |

Hun takker ja tak til tilbuddet og skal således beskattes med marginals-katten, op til ca. 56%, afhængig af, hvor meget hun hæver i virksomheden for 2017. Hvis hun ikke hæver hele avancen beskattes, det resterende med virksomhedsskatten på 22%.



### Salg af ejendom case 3 – Selskabsform uden næring

Denne Case tager udgangspunkt i investering og salget af ejendomme i ApS 'er, samt hvordan beskatningen for hovedaktionæren forekommer.

Her er der tale om en hovedaktionær, som driver tømrervirksomhed og har gjort dette i nogle år. Han har således oparbejdet en stor likvidbeholdning og betalt alt sin gæld i virksomheden. Han har flere gange overvejede at investere pengene, fremfor at lade dem stå på en bankkonto.

Han er derfor blevet anbefalet af hans rådgiver, at investere penge i enten værdipapirer og obligationer eller ejendomme. Men da han ikke har særlig stor tiltro til aktiemarkedet, vælger han at investere pengene i noget som han forstår, nemlig en ejendom som skal bruges til udlejning.

Han anskaffer derfor den 01.01.2016 en ejendom til DKK 12.000.000. Ejendommen er på 3.000 kvm<sup>2</sup>, og indeholder 16 lejligheder. Ejendomme vurderes anvendt til beboelse, hvorfor der efter AL § 14 stk. 2. ikke foretages afskrivninger heraf.

Købsprisen på de DKK 12.000.000 er fordelt således:

- Bygning: 9.750.000
- Grund: 1.500.000
- Købsomkostninger 750.000

Ejendommen er finansieret ved en kontant udbetaling på 5.500.000 DKK og et afdragsfrit realkreditlån på DKK 6.500.000 til, der foretages ingen forbedringer i årene.

I 2019 modtager han så et tilbud på ejendomme på i alt 15.000.000 DKK.

### Salg af ejendom af EBL

| <b>Salgssum</b>         |               |                |
|-------------------------|---------------|----------------|
| Kontant salgssum        |               | 15.000.000,00  |
| Salgsomkostninger       |               | -600.000,00    |
| I alt                   |               | 14.400.000,00  |
| <b>Købesum</b>          |               |                |
| Kontant anskaffelsessum | 12.000.000,00 |                |
| Købsomkostninger        | 750.000,00    |                |
| Kontant Købesum         |               | -12.750.000,00 |
| Skattepligtig avance    |               | 1.650.000,00   |
|                         |               | 363.000,00     |

Fortjenesten fra ovenstående beregning skal indgå i den skattepligtige indkomst for selskabet og beskattes med 22 %. En af de ting som hovedaktionæren i selskabet skal være opmærksom på er, et eventuelt tab på ejendommen. Dette tab kan fradrages i avancen på andre solgte ejendomme som er omfattet af EBL eller tabet kan udnyttes i det efterfølgende indkomstår.

Fremføres tabet til det efterfølgende indkomstår, kan tabet kun fratrækkes i den skattepligtige indkomst såfremt at det ikke kan bruges i fortjenesten ved salg af andre ejendomme i året. Ulempen ved dette ejendomssalg, hvor der opstår tab er at tabet bliver kildetabsbegrænset jf. EBL § 6, stk. 3<sup>58</sup> Tabet kan således kun udlignes i fremtidige ejendomsavancer der er underlagt EBL

### Salg af ejendom case 4 – Selskabsform næring

En garvede direktør har solgt sit livsværk, som bestod af et selskab der lavede IT-systemer til store koncerner. Direktøren ejede 100% af IT-virksomheden gennem et holdingselskab, herefter benævnt Holding 1 ApS, og har nu en stor formue han ønsker at forvalte.

En del af formuen har han givet til banken, der investerer disse i værdipapirer, noget investerer han selv i værdipapirer og nu vil han også ind på ejendomsmarkedet. Han er af rådgiveren blevet anbefalet, at stifte et ejendomsselskab der kommer til eje denne ejendom. Han har derfor stiftet Ejendomsselskabet 1 ApS, som er 100% ejet af Holding 1 ApS.

Ejendomsselskabet 1 ApS er stiftet ved kontant indskud 5.500.000 i anpartskapital, svarende til dækningen af den kontaktede købesum + købsomkostninger.

Den 01.01.2015 køber Ejendomsselskabet 1 ApS en ejendom til DKK 15.000.000. Ejendommen er på 1.600 kvm<sup>2</sup>, indeholder 16 lejemål, hvoraf 12 er boliglejemål og 4 er erhvervslejemål. Boliglejemålene udgør 800 kvm<sup>2</sup> og erhvervslejemåle udgør hver 200 kvm<sup>2</sup>, i alt 800 kvm<sup>2</sup>. Det afskrivningsberettiget areal udgør således 50%.

Købsprisen på DKK 15.000.000 for ejendommen fordeles således:

- |                    |            |
|--------------------|------------|
| - Bygning:         | 12.000.000 |
| - Grund:           | 2.000.000  |
| - Installationer:  | 500.000    |
| - Købsomkostninger | 500.000    |

---

<sup>58</sup> <https://skat.dk/skat.aspx?oid=1948636>

Installationerne er fuldt afskrivningsberettiget jf. AL § 15 stk. 2.

Ejendommen er finansieret ved en kontant udbetaling på 5.000.000 og et afdragsfrit realkreditlån på DKK 10.000.000 til kurs 97. Ejendomsselskabet giver i gennemsnit et afkast på 4%, svarende til DKK 600.000, om året. Hele overskuddet opspares i ejendomsselskabet for konsolidering.

Der foretages i 2016 forbedringer for DKK 2.000.000.

I 2019 får den garvede direktør et tilbud på DKK 20.000.000 for ejendommen.

### Salg af ejendom

Hvis det kun er ejendommen i selskabet der sælges kan salget se således ud:

#### **Afskrivninger**

##### **Installationer**

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| Skattemæssig værdi 2015 | 500.000,00 |
| Afskrivning 2015        | -20.000,00 |
| Afskrivning 2016        | -20.000,00 |
| Afskrivning 2017        | -20.000,00 |
| Afskrivning 2018        | -20.000,00 |
| Skattemæssig værdi 2019 | 420.000,00 |

Afskrivninger foretaget i alt -80.000,00

##### **Bygninger**

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Bygning værdi 2015                      | 12.000.000,00 |
| Heraf ikke afskrivningsberettiget (50%) | -6.000.000,00 |

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| Afskrivningsberettiget del | 6.000.000,00 |
| Afskrivning 2015           | -240.000,00  |
| Afskrivning 2016           | -240.000,00  |
| Afskrivning 2017           | -240.000,00  |
| Afskrivning 2018           | -240.000,00  |
| Skattemæssig værdi 2019    | 5.040.000,00 |

Afskrivninger foretaget i alt -960.000,00

**Afskrivning installationer + bygning -1.040.000,00**

**Salgssum**

|                    |               |
|--------------------|---------------|
| Realkreditlån nom. | 14.000.000,00 |
| Kontant            | 6.000.000,00  |
| Nominel salgssum   | 20.000.000,00 |
| Salgsomkostninger  | -800.000,00   |

**Købesum**

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Realkreditlån, nominelt    | 10.000.000,00  |
| Kontant                    | 5.000.000,00   |
| Købsomkostninger           | 500.000,00     |
| Forbedringer               | 2.000.000,00   |
| Afskrivninger jf. nedenfor | -1.040.000,00  |
| Nominel Købesum            | -16.460.000,00 |
| Skattepligtig avance       | 2.740.000,00   |

Avancen ville herefter skulle indgå i selskabets skattepligtige indkomst og beskattes efter de almindelige regler med 22%, svarende til DKK 602.800 og direktøren ville stå tilbage med et tomt selskab, hvoraf der hvert år skulle udarbejdes regnskab og selvangivelse. Alternativet til dette er, at han i stedet sælger selskabet og ejendommen samlet.

**Salg af selskab****Salgssum**

|                   |               |
|-------------------|---------------|
| Salgssum          | 20.000.000,00 |
| Salgsomkostninger | -800.000,00   |
| Netto salgspris   | 19.200.000,00 |

**Købesum**

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Realkreditlån, nominelt    | 10.000.000,00  |
| Kontant                    | 5.000.000,00   |
| Købsomkostninger           | 500.000,00     |
| Forbedringer               | 2.000.000,00   |
| Afskrivninger jf. nedenfor | -1.040.000,00  |
| Bogført værdi              | -16.460.000,00 |
| Ejendomsavance             | 2.740.000,00   |

|                                         |         |            |                     |
|-----------------------------------------|---------|------------|---------------------|
| Egenkapital 31.12.18                    |         |            | 7.900.000           |
| Opskrivning til nettosalgpris           |         |            | 2.740.000           |
| Kursregulering prioritetsgæld           | Kurs 98 |            |                     |
| Dagsværdi 31.12.18                      |         | 10.103.093 |                     |
| Nominel værdi                           |         | 10.309.278 |                     |
| Værdiregulering                         |         | 206.186    | 206.186             |
| Skat af regulering                      |         |            | -45.361             |
| <hr/>                                   |         |            |                     |
| Egenkapital 31.12.18 efter reguleringer |         |            | 10.800.825          |
| Anparternes anskaffelsessum             |         |            | -5.500.000          |
| <hr/>                                   |         |            |                     |
| <b>Aktieavance</b>                      |         |            | <b>5.300.824,74</b> |
| <hr/>                                   |         |            |                     |

I det der er tale om koncernaktier jf. ABL § 8 vil avance være skattefri og fortjenesten vil derfor skattefrit tilgå Holding 1 ApS. Der vil ikke ske beskatningen før avancen udloddes til den garvede direktør, som aktieudbytte eller løn.

## Konklusion

På baggrund af opgavens gennemgang af selskabsformen ApS kontra VSO, må det konkluderes, at der ikke er noget entydigt svar, hvad angår den optimale form af selskabsform ved investering i ejendomme. Der er mange forhold der spiller ind, når man skal vælge selskabsform og kombinationerne af disse, kan ændre valget fra den ene til den anden. Man må derfor tage stilling til, hvilken selskabsform der vil være mest passende i den enkelte sag. Både ApS og VSO har fordele og ulemper og det er op til den enkelte at vælge den form der passer bedst til den enkelte person.

Uanset om man driver det i ApS eller VSO skal man dog være opmærksom på den generelle regler omkring næring kontra ikke næring. Dette påvirker nemlig, uanset valg beskatningsform, opgørelsen af afståelsessummer og anskaffelsessummer og derved også, avanceopgørelsen. Driver man næring med ejendomsinvestering er beskatning lettere, da den blot opgøres som ved salg af et, hvilket som helst andet produkt. Driver man derimod ikke næring med ejendomme skal avancen opgøres efter reglerne i ejendomsavancebeskatningsloven. Denne opgørelse er mere teknisk og vil kræve hjælp fra rådgivere.

Endvidere er der selvfølgelig også den regnskabsmæssige krav. Disse er dog ens, om du driver det i VSO eller ApS, idet begge skal leve op årsregnskabslovens regler.

Man kan dog drage nogle generelle konklusioner, når det handler om hvilken selskabsform man bør vælge i bestemte situationer.

Hvis formålet med ejendomsinvesteringen blot er langsigtet passiv kapitalanbringelse, i form af en til to ejendomme, kan dette med fordel gøres i privat regi. Da der er tale om en relativ enkelt forretning i form af udlejning af boliger vil regnskabet vil være relativt simpelt og nemt at administrere, også selvom man er almindelig lønmodtager. Samtidig giver det mulighed for, at få investerede overskydende likviditet, i hvad mange kalder en "sikker investering". Ejendommen giver løbende afkast i form af huslejeindtægter og forhåbentlig et afkast i form en løbende værdistigning i ejendomspriserne.

Hvis man driver denne virksomhed i VSO, kan man nyde godt af fordelene såsom fradrag for renteudgifter i den personlige indkomst og mulighed for at optimere skattemæssigt op til topskattegrænsen. Samtidig har du mulighed for, at opspare overskydende likviditet i virksomhedsordningen, som kan gemmes til en ny investering eller til dårligere tider.

Endvidere er der mulighed for at sælge ejendommen til næste generation til en lavere værdi end ved salg til tredje mand, i det man, som udgangspunkt, kan sælge den til den næste generation for +/- 15% af den offentlige ejendomsvurdering. Man skal dog være opmærksom på, at hvis man kun ejer en ejendom og

driver denne i VSO, vil virksomheden ophører (såfremt der ikke er anden aktivitet) og alt opsparede overskud vil komme til beskatning.

Hvis formålet med investeringen er, at bygge en større ejendomskoncern op over længere tid, kan man efter vores mening, med fordel drive dette i et ApS/A/S. Der er ganske vist en række krav og administrative byrder, så som udarbejdelse og offentliggørelse af årsrapport, eventuelt krav om bestyrelse (hvis der er tale om et A/S) og måske endda revision, hvis koncernen overskrider grænserne for dette. Endvidere er der selvfølgelig kravet, om indskydelse af selskabskapital samt registrering er reelle ejere mv.

Fordelen ved at drive det i selskabsregi menes dog at kunne opveje ulemperne, da det giver nogle skattemæssige fordele, samt mulighed for konsolidering.

En klar fordel ved valg af ApS/A/S er muligheden for at begrænse hæftelsen. Investering, uanset aktivet, er altid behæftet med risiko. Med et selskab kan man begrænse den personlige hæftelsen, da selskabet er sin egen juridiske enhed og man derfor kun for den indskudte kapital, som person. Her ville nogen argumentere for, at banken i praksis kræver en selvskyldner kaution, og at argumentet om begrænset hæftelse ikke holder. Hæftelsen er dog en væsentlig faktor, og kan man finde en god bankforbindelse eller forhandle sig til en god aftale hos banken, kan man minimere sin risiko.

Valg af ApS/A/S giver også den fordel, at man kan danne en holding konstruktion. Med holding konstruktionen kan man igen begrænse hæftelsen yderligere, ved at lade et holdingselskab stå, som kautionist og samtidig lade være en form for "pengetank". Med dette menes, at man udlodder skattefrie udbytter fra datterselskaberne, og samler likviditeten i holdingselskabet. Ved at samle likviditeten kan man opnå en række fordele, herunder mulighed for at fordele likviditeten til de nødlidende selskaber gennem udlån eller til investering i nye ejendomme og eller andre aktiver.

Samtidig giver holding strukturen også en klar fordel i forhold til generationsskifte, i det den næste generation kan tegne nye aktier til en særdeles fordelagtigt pris i forhold til den indre værdi. Dette gøres ved A/B modellen og kræver, kort fortalt, at den ældre generation får forlods udbyttet. Ved denne model, kan den ældre generation overdrage størstedelen af ejerskabet, men samtidig beholde den bestemmende indflydelse.

Holding strukturen giver også mulighed for, at man sælger aktie/anparter i stedet for ejendomme, hvilket kan give stor skattemæssig fordel, hvis man ejer over 10% af aktierne. Unoterede aktier med ejerandel på 10% eller over er nemlig skattefrie. Endvidere undgår man udgifter til tinglysning og tilbudspligten jf. lejeloven. Dog skal man påregne udgifter til revisor og advokat til udarbejdelse af perioderegnskab mv.

Ved et eventuelt frasalg af alle ejendomme, eller ejendomsselskaber, kan man modsat VSO, lade likviditeten stå i selskabet, uden at det falder til beskatning. Selskabet fortsætter blot uden aktivitet og man kan derfor udskyde beskatningen til man vælger at udlodde det som udbytte eller betale det som løn.

Afslutningsvis kan det nævnes, at muligheden for at starte i VSO og herefter omdanne det til et ApS eller A/S også findes. Virksomhedsomdannelse giver, allerede etablerede virksomhedsejere, mulighed for at omdanne deres private virksomhed til et ApS eller A/S og opnå samme fordele/ulemper. Denne kan foretages skattefrit, hvis man fortryder sit valg af VSO frem for ApS/A/S.



## Litteraturliste

### Generelle Hjemmesider:

- <https://bolignyheder.boligsiden.dk/2018/04/prisniveauet-paa-ejerlejligheder-er-historisk-hoejt/>
- [http://info.colliers.dk/download-colliers-puls?\\_hstc=66570097.e5ec6565bdd28ff6e3faae63e224b91c.1555407712072.1555407712072.1555407712072.1&\\_hssc=66570097.2.1555407712073&\\_hsfp=2753606487&\\_ga=2.169058721.1247670080.1555407711-1107722766.1555407711](http://info.colliers.dk/download-colliers-puls?_hstc=66570097.e5ec6565bdd28ff6e3faae63e224b91c.1555407712072.1555407712072.1555407712072.1&_hssc=66570097.2.1555407712073&_hsfp=2753606487&_ga=2.169058721.1247670080.1555407711-1107722766.1555407711)
- <https://www.rd.dk/PDF/Om%20os/Analyser/2018/Prioriteter-ved-boligkoeb.pdf>
- <https://www.bdo.dk/getmedia/b96bde36-5118-4db8-883e-91dc1841bfa6/Ny-Arsregnskabslov-2017.pdf.aspx>
- <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/dk/Documents/audit/aendring-aarsregnskabsloven1.pdf>
- <https://www.pwc.dk/da/artikler/2016/01/aendringer-til-arsregnskabsloven--konsekvenser-for-ejendomsvirks.html>
- <https://startvaekst.virk.dk/bliv-klar-til-start/vaelg-virksomhedsform/aktieselskab-as>
- <https://startvaekst.virk.dk/bliv-klar-til-start/vaelg-virksomhedsform>
- <https://erhvervsstyrelsen.dk/fravalg-af-revision>
- <https://www.youtube.com/watch?v=TiakNdogIPE>
- <https://www.dr.dk/nyheder/penge/11-dobling-paa-fem-aar-udenlandske-investorer-stormer-ind-paa-ejendomsmarkedet>
- <https://finans.dk/privatokonomi/ECE10175690/forskere-den-bedste-langsigtede-investering-er-ikke-aktier/?ctxref=ext>
- <https://www.skm.dk/skattetal/satser/satser-og-beloebsgraenser/virksomhedsskatteloven>
- <https://www.skm.dk/skattetal/statistik/generel-skattestatistik/selskabsskattesatser-i-eu-landene>
- <https://www.skm.dk/skattetal/statistik/tidsserieoversigter/marginalskatteprocenter-1993-2019>
- <https://www.skm.dk/skattetal/satser/satser-og-beloebsgraenser/tinglysningssafgiftsloven>
- [https://tax.dk/jv/cc/C\\_C\\_2\\_1\\_2\\_1.htm](https://tax.dk/jv/cc/C_C_2_1_2_1.htm)
- [https://tax.dk/jv/ch/C\\_H\\_2\\_3\\_1.htm](https://tax.dk/jv/ch/C_H_2_3_1.htm)

## SKAT – Hjemmeside

Fodnote 16, 17, 20, 22, 26, 30, 34, 36, 37, 38, 43, 44, 48, 49, 50, 52, 55

- <https://skat.dk/skat.aspx?oid=1948842&chk=215961>
- <https://skat.dk/skat.aspx?oid=2061665&chk=215444>
- <https://skat.dk/SKAT.aspx?oid=1948909>
- <https://skat.dk/skat.aspx?oid=2049729>
- <https://skat.dk/skat.aspx?oid=1976626>
- <https://skat.dk/skat.aspx?oid=1946339>
- <https://skat.dk/skat.aspx?oid=2234784>
- <https://skat.dk/skat.aspx?oid=205109&chk=215961>

## Retsinformation lovgivning:

- <https://www.retsinformation.dk/forms/r0710.aspx?id=174205#id8757b05e-0333-4742-9285-f6d380944533> - Selskabsloven
- <https://www.retsinformation.dk/forms/r0710.aspx?id=175792> - Årsregnskabsloven
- <https://www.retsinformation.dk/forms/r0710.aspx?id=173514> - Personskatteloven
- <https://www.retsinformation.dk/Forms/r0710.aspx?id=183458> - Ligningsloven
- <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=158215&#P10> - Virksomhedsskatteloven
- <https://www.retsinformation.dk/Forms/r0710.aspx?id=183480> - Selskabsskatteloven
- <https://www.lejeloven.dk/lejer/tilbudsplicht>

## Vejledninger:

- Regnskabsvejledningen afsnit 15.2.2
- Regnskabsvejledningen afsnit 15.2.3
- Regnskabsvejledningen side 146
- Regnskabsvejledningen afsnit 15.2.2
- Regnskabsvejledningen afsnit 23.3
- Regnskabsvejledningen afsnit 23.4
- Den Juridiske vejledning

## Bøger:

- Skattemæssige afskrivninger, Søren Bech og Henrik Nielsen 6. udgave s. 201-203
- Birgitte Sølvkær Olesen, Generationsskifte og omstrukturering, Jurist og økonomforbundets forlag, 2017, s.77