

## Faktaark

### 19. Løbende beskatning af selskabers ejendomsavancer

Regeringen foreslår at sikre en effektiv beskatning af selskabers ejendomsavancer ved at indføre løbende beskatning af værdistigninger på selskabers ejendomme efter et lagerprincip, svarende til den måde pensionselskaber beskattes i dag. Det vil sige, at værdistigning eller -fald på ejendommen skal opgøres årligt, og beskatningen vil indtræffe løbende.

Selskaber er allerede på nuværende tidspunkt skattepligtige af ejendomsavancer. Beskatningen sker dog først, når en gevinst realiseres ved salg af ejendommen. Selskaber kan dermed undgå beskatningen af ejendomsavancer ved at placere ejendommen i et datterselskab og sælge datterselskabet i stedet for selve ejendommen, idet gevinster på datterselskabsaktier er skattefrie.

Reglerne er bl.a. blevet udnyttet af udenlandske kapitalfonde, der investerer i danske udlejningsejendomme.

Det skønnes umiddelbart og med betydelig usikkerhed, at der vil kunne tilvejebringes et finansieringsbidrag på 850 mio. kr. årligt efter tilbageløb og adfærd, *jf. tabel 1.*

Provenuvirkningen ved initiativet vil bl.a. afhænge af den præcise afgrænsning af, hvilke selskaber og ejendomme der omfattes og adgangen til fradrag ved fald i værdi eller salg med tab.

**Tabel 1**  
Provenumæssige konsekvenser ved beskatning af selskabers ejendomsavancer

	2021	2022	2023	2024	2025	Varigt
<b>Mio. kr. (2020-niveau)</b>						
Umiddelbart merprovenu	-	-	1.150	1.150	1.150	1.150
Merprovenu efter tilbageløb	-	-	970	970	970	970
Merprovenu efter tilbageløb og adfærd	-	-	850	850	850	850

Kilde: Skatteministeriet.

Efter gældende regler er der et incitament til at investere i ejendommene frem for andre investeringer, fordi avancer fra ejendomme i praksis er lavere beskattet end øvrige avancer. Indførelse af lagerbeskatning af selskabers ejendomsavancer vil betyde, at de omfattede ejendomme beskattes svarende til andre investeringer. På denne baggrund vurderes ændringen at indebære en samfundsøkonomisk gevinst.