

Lagerbeskatning ejendomme

09-08-2022

Lovudkast vil indføre lagerbeskatning af ejendomme fra 2023.

Omfattet / hvilke ejendomme

Lagerbeskatning vil sige, at selskaber bliver skattepligtige af en urealiseret gevinst eller får fradrag for tab i årets løb, som er forskellen mellem dagsværdien af udlejningsejendomme primo og ultimo året.

Det er selskabsbeskattede enheder, som bliver lagerbeskattede / skattepligtige af urealiserede gevinster på deres ejendomme (*primært selskaber*). Men lagerbeskatningen *gælder ikke selskabet som helhed*.

Det er derimod kun gældende for selskabets ejendomme der:

- På et tidspunkt i løbet af året har været lejet ud mere en 50% til tredjemand. Ejendomme som udlejes til sambeskattede selskaber, byggegrunde samt ejendomme under opførelse ikke er omfattet.
- Besiddes ultimo året, og
- indgår i en porteføljen af ejendomme som udgør mere end 100 mio. kr. opgjort til dagsværdi.
Grænsen opgøres for koncernforbundne selskaber, efter Ligningslovens § 2.
- Ejendomme der ejes af skattetransparante enheder,
fx P/S omfattes også hos ejeren af P/S'et og indgår i porteføljen.

Foreninger mv. omfattes ikke, hvis de ikke er omfattet af selskabsskatteloven.

Andelsboligforeninger er omfattet, men er kun skattepligtige af indtægt ved erhvervsmæssig virksomhed, og dette omfatter ikke levering til medlemmer. Så disse bliver kun omfattet, hvis de udlejer mere end 50% af ejendommen til ikke-medlemmer.

Når en ejendom er omfattet af lagerbeskatning, så fortsætter ejendommen med at være omfattet, så længe den skattepligtige ejer ejendommen.

Det er relevant, *hvis* den fx ikke længere udlejes, men overgår til domicilejendom, *eller* hvis porteføljen af ejendomme kommer under 100 mio. kr.

Både eksisterende og nye ejendomme er omfattet.



Skatten

Beskatningen udgør 22% af forskellen mellem dagsværdien ultimo og primo året.

Der reguleres for køb og salg i året.

Der er fradrag for vedligeholdelse og også forbedringer, hvilket er nyt.

Skattemæssige afskrivninger afskaffes for ejendomme omfattet af lagerbeskatning.

Overgangsordning

Reglerne skal efter planen træde i kraft for indkomstår der påbegyndes 1.1.2023 eller senere.

Hvis man har kalenderårets som regnskabsår, træder reglerne i givet fald i kraft 1.1.2023.

Selskabet skal 1.1.2023 værdiansætte omfattede ejendommens handelsværdi (*indgangsværdi*).

Per den 1.1.2023 skal der laves avanceopgørelse efter hidtidige regler efter realisationsprincippet, som om ejendommen var afstået til handelsværdien på tidspunktet for overgangen.

Selve overgangen fra realisationsbeskatning til lagerbeskatningen udløser ikke beskatning af urealiseret gevinst/tab.

Avanceopgørelsen anvendes til "realisationssaldo".

Hvis der er efterfølgende urealiseret gevinst efter lagerprincippet:

Hvis realisationssaldoen er positiv (beregnet gevinst), bliver den efterfølgende gevinst beskattet.

Hvis realisationssaldoen er negativ (beregnet tab) modregnes gevinsten i denne.

Når realisationssaldo bliver nul, bliver gevinsten beskattet derefter.

Hvis der er efterfølgende tab efter lagerprincippet:

Hvis realisationssaldoen er positiv (beregnet gevinst) modregnes tabet i denne.

Når realisationssaldo bliver nul, kan tab fratrækkes derefter.

Hvis realisationssaldoen er negativ (beregnet tab), kan tabet fratrækkes i anden indkomst.

Kontakt os hvis du vil vide mere

Tal med os



Revisionscentret Aabenraa
Godkendt Revisionsaktieselskab

Haderslevvej 6
6200 Aabenraa

T 74 62 49 49
E aabenraa@revisor.dk

CVR 29 69 56 36

Revisionscentret Haderslev
Godkendt Revisionsaktieselskab

Skipperhuset,
Hansborggade 30
6100 Haderslev

T 74 52 01 52
E haderslev@revisor.dk

CVR 13 97 62 95

Revisionscentret Padborg
Godkendt Revisionsaktieselskab

Møllegade 2B,st
6330 Padborg

T 74 67 15 15
E padborg@revisor.dk

CVR 29 69 56 36

Revisionscentret Ribe
Godkendt Revisionsanpartsselskab

Industrivej 50
6760 Ribe

T 75 42 09 55
E info@reviribe.dk

CVR 18 93 63 05

Revisionscentret Sønderborg
Godkendt Revisionsaktieselskab

Møllegade 71
6400 Sønderborg

T 78 70 64 00
E sonderborg@revisor.dk

CVR 38 95 13 94

Revisionscentret Tønder
Godkendt Revisionsaktieselskab

Ribelandsvej 37
6270 Tønder

T 74 72 36 36
E toender@revisor.dk

CVR 26 81 23 72