

Offentliggjort d. 9. marts 2019

## Sælgerpantebreve med udskudt beskatning<sup>©</sup>

*Af advokat (L) Bodil Christiansen og  
advokat (H), cand. merc. (R) Tommy V. Christiansen*

[www.v.dk](http://www.v.dk)

Med et lovudkast til en ny beskatningsmodel for sælgerpantebreve fra salg af en erhvervsejendom er det tanken at give køberen en hjælpende hånd med finansieringen. Formålet er at styrke mulighederne for ejerskifte af navnlig større landbrugsejendomme.

Denne beskatningsmodel medfører en likviditetsmæssig lempelse i tilfælde, hvor der udløses skat ved overdragelsen, dvs. tilfælde, hvor der ikke sker overdragelse med succession, eller hvor reglerne om genanbringelse heller ikke finder anvendelse.

Som et led i finanslovsaftalen for 2019 aftalte regeringen og Dansk Folkeparti at etablere en såkaldt ”pantebrevsmodel” for finansiering af ejerskifte, herunder generationsskifte, af en erhvervsejendom.

Skatteministeriet har på denne baggrund offentliggjort et *udkast* til et lovforslag om pantebrevsmodellen. Lovudkastet er nu i høring hos en række interesseorganisationer mv. på området. De foreslåede regler vil først træde i kraft, når et formelt lovforslag herom er blevet behandlet og vedtaget i Folketinget.

Efter lovudkastet er det tanken, at de foreslåede regler skal have virkning for salg og andre afståelser af en ejendom fra og med 1. januar 2020. Der er derfor et stykke vej endnu, før parterne i en handel om en erhvervsejendom vil kunne benytte en pantebrevsmodel.

## Offentliggjort d. 9. marts 2019

Af lovudkastet fremgår, at pantebrevsmodellen fortrinsvis forventes anvendt i forbindelse med handler vedrørende større landbrugsejendomme. Ordningen skønnes derimod ifølge motiverne til lovudkastet kun at ville blive brugt relativt sjældent ved salg af mindre landbrug og andre typer erhvervsejendomme.

### Gældende regler

Finanslovsaftalen om en pantebrevsmodel og dermed lovudkastet tager sigte på erhvervsdrivende, der ved salg af en erhvervsejendom skal beskattes af en eventuel fortjeneste på *salgstidspunktet*.

Der gælder allerede i dag flere særregler om beskatning af fortjeneste ved salg, der lemper denne beskatning i visse tilfælde og under visse betingelser.

Det drejer sig bl.a. om tilfælde, hvor ejendommen generationsskiftes til et barn, og skattebyrden i den forbindelse overtages af barnet, dvs. skattemæssig succession, således at barnet indtræder i forældrenes skattemæssige anskaffelsessum og anskaffelsestidspunkt, og dermed overtager skattebyrden.

Sker salget i forbindelse med køb af en anden erhvervsmæssigt anvendt ejendom, vil den erhvervsdrivende endvidere i nogle tilfælde have mulighed for at udskyde beskatningen helt eller delvist til det tidspunkt, hvor denne næste ejendom sælges. Dette betegnes som skattemæssig *genanbringelse*.

Er ingen af disse særregler en farbar vej, skal sælgeren, som allerede nævnt, som udgangspunkt beskattes på salgstidspunktet af hele fortjenesten ved salget.

Modtager sælgeren et pantebrev som hele eller dele af køberens betaling for ejendommen (sælgerpantebrev), skal dette pantebrev omregnes til kontantværdi, dvs. værdiansættes i forbindelse med opgørelsen af den skattepligtige fortjeneste ved salg af ejendommen. Værdiansættes pantebrevet til f.eks. kurs 80, opgøres den skattepligtige fortjeneste ved salg af ejendommen med udgangspunkt i denne kursværdi. Senere kursgevinster på pantebrevet i form af afdrag fra kurs 80 til kurs 100 skal løbende beskattes hos

## Offentliggjort d. 9. marts 2019

sælgeren - ikke som en skattepligtig fortjeneste ved salg af ejendommen, men som skattepligtige kursgevinster på et tilgodehavende mod køberen.

### Hvad er pantebrevsmodellen?

Den beskatningsmodel, der nu foreslås, dvs. pantebrevsmodellen, er kun aktuel i tilfælde, hvor en erhvervsejendom betales helt eller delvis ved købers udstedelse af et pantebrev til sælger.

Formålet med pantebrevsmodellen er at *udskyde beskatningen af en fortjeneste (ejendomsavance) ved salg af en erhvervsejendom* helt eller delvist. Er betingelserne opfyldt, vil en del af fortjenesten (ejendomsavancen), svarende til *op til 10 pct. af salgssummen* for ejendommen, kunne fordeles til beskatning i de efterfølgende op til 10 år fra salgstidspunktet.

Tankegangen er herefter, at sælger og køber på denne baggrund aftaler pantebrevsvilkår, således at skatten af denne del af fortjenesten først skal betales i takt med, at pantebrevet afdrages – og altså ikke på det tidligere tidspunkt, hvor ejendommen sælges.

Grundsynspunktet er med andre ord, at en sælger vil være mere indstillet på at acceptere et sælgerpantebrev som et led i betalingen for ejendommen i og med, at sælgeren har mulighed for at udskyde betalingen af forfaldne skatter.

### Hvornår kan pantebrevsmodellen bruges?

Pantebrevsmodellen kan anvendes både af erhvervsdrivende personer og af selskaber. Modellen kan dog ikke anvendes ved overdragelse af ejendomme i hovedaktionærforhold eller mellem koncernforbundne parter.

Modellen tager i hovedtræk sigte på samme typer erhvervsejendomme, som ejendomme, hvor sælgeren ved et salg efter gældende regler kan foretage genanbringelse ved køb af en ny ejendom.

## Offentliggjort d. 9. marts 2019

Pantebrevsmodellen skal således efter det foreliggende lovudkast kunne anvendes ved salg af ejendomme, som sælgeren har anvendt erhvervsmæssigt i hans erhvervsvirksomhed - og som køberen skal anvende erhvervsmæssigt i hans erhvervsvirksomhed i den periode, som beskatningen er fordelt over.

Virksomhed med *udlejning af fast ejendom* anses i skatteretlig sammenhæng som udgangspunkt som en erhvervsmæssig virksomhed. Det gælder dog bl.a. ikke i forhold til genanbringelse og vil heller ikke gælde i forhold til de kommende regler om en pantebrevsmodel. Det vil følgelig som udgangspunkt ikke blive muligt at anvende en pantebrevsmodel ved salg af en udlejningsejendom.

Undtaget herfra er dog tilfælde, hvor ejeren hidtil har drevet virksomhed i et selskab, hvor ejeren har bestemmende indflydelse, og samtidig har udlejet en fast ejendom til selskabet, som har anvendt ejendommen erhvervsmæssigt i selskabets virksomhed. Hvis ejeren i en sådan situation overdrager ejendommen og den bestemmende indflydelse i selskabet til samme køber, og køberen opfylder samme krav, kan pantebrevsmodellen anvendes ved et sådant salg af ejendommen.

Sælgerpantebrevet skal have tinglyst pant i ejendommen.

I visse tilfælde og under visse betingelser kan pantebrevsmodellen også anvendes ved overdragelse af udenlandske erhvervsejendomme.

### Rammer for pantebrevsmodellen

Som allerede nævnt kan hele eller den del af fortjenesten (ejendomsavancen), som sælgeren ønsker beskattet i årene efter salget, ikke overstige 10 pct. af afståelsessummen for ejendommen, omregnet til kontantværdi. Denne del af fortjenesten skal beskattes med lige store beløb i de op til 10 efterfølgende år.

Sælgerpantebrevet skal udstedes med en kontant værdi på mindst det beløb, som ønskes beskattet efter pantebrevsmodellen, og løbetiden skal mindst svare til den periode, som

## Offentliggjort d. 9. marts 2019

beskatningen ønskes fordelt over. Endvidere er det et krav, at afdrag på hovedstolen fordeles med lige store årlige beløb over afviklingsperioden.

Sælgeren skal løbende beskattes af den fortjeneste, der er fordelt over perioden, uanset om køberen misligholder og ikke betaler ydelserne på pantebrevet.

Endvidere vil sælgeren løbende være skattepligtig af *kursgevinster* på pantebrevet, hvis pantebrevet ved opgørelsen af den skattepligtige fortjeneste ved salg af ejendommen blev ansat til en lavere kurs end pari. Et tab på fordringen som følge af køberens misligholdelse vil kunne være fradragsberettiget efter kursgevinstloven.

### Eksempel

Til illustration af principperne for pantebrevsmodellen nævnes i lovudkastet det eksempel, at en ejendom sælges for en kontant afståelsessum på 30 mio. kr., hvor sælgerens skattepligtige fortjeneste udgør 5 mio. kr. Køberen udsteder et sælgerpantebrev med et pålydende på 5 mio. kr., som ved opgørelsen af den skattepligtige fortjeneste ved salg af ejendommen værdiansættes til kurs 80.

Den del af fortjenesten ved salg af ejendommen, for hvilken beskatningen kan udskydes, kan ikke overstige sælgerpantebrevets kursværdi, dvs. kurs 80, svarende til 4 mio. kr. Den del af fortjenesten, for hvilken beskatningen kan udskydes, kan endvidere ikke overstige 10 pct. af den kontante afståelsessum for hele ejendommen, svarende til 3 mio. kr. Det betyder alt i alt, at beskatningen af en andel på 3 mio. kr. af den skattepligtige fortjeneste på 5 mio. kr. kan udskydes, medens beskatningen af de resterende 2 mio. kr. skal ske i salgsåret.

Sælgerpantebrevet skal i eksemplet afdrages over 10 år og dermed med 500.000 kr. årligt. Ved hvert af de årlige afdrag på 500.000 kr., skal 20 pct. af afdraget (forskellen mellem kurs 100 og kurs 80), svarende til 100.000 kr., beskattes hos sælgeren som en kursgevinst på et tilgodehavende, da sælgerpantebrevet blev medregnet til kurs 80 ved opgørelsen af den skattepligtige fortjeneste ved salget af ejendommen. Endvidere skal sælgeren beskattes af et beløb på 300.000 kr. som ejendomsavance.

**Offentliggjort d. 9. marts 2019**

### **Førtidig beskatning af restfortjenesten**

I en række tilfælde vil sælgeren - uanset aftalen med køberen - være forpligtet til at betale den restskat, som måtte henstå på et givet tidspunkt i afviklingsperioden.

Der er tale om situationer, hvor forudsætningerne for at anvende pantebrevsmodellen ikke længere anses for opfyldt, og hvor der derfor efter lovudkastet skal ske beskatning af den resterende fortjeneste.

Det drejer sig om følgende situationer:

- Tilfælde, hvor køberen videresælger ejendommen, eller hvor ejendommen ikke længere anvendes erhvervsmæssigt. I så fald skal restfortjenesten beskattes i det omfang ejendommen videresælges eller ikke længere anvendes erhvervsmæssigt.
- Tilfælde, hvor sælgeren sælger pantebrevet henholdsvis tilfælde, hvor køberen indfrier sælgerpantebrevet. Sker der kun delvist salg af pantebrevet eller delvis indfrielse af pantebrevet, skal en forholdsmæssig del af restfortjenesten beskattes.
- Ved sælgerens dødsfald.
- Ved ophør af sælgerens skattepligt, eksempelvis hvis sælgeren flytter til udlandet, men med mulighed for henstand ved fraflytning til et EU- eller EØS-land.

### **Skattemyndighederne skal orienteres**

Efter lovudkastet er det en betingelse for at opnå en udskudt beskatning, at sælgeren oplyser skattemyndighederne om, at sælgeren har valgt beskatning efter pantebrevsmodellen senest ved rettidig afgivelse af oplysninger (selvangivelse) for det år, hvor ejendommen sælges. Meddelelsen til skattemyndighederne skal vedlægges en kopi af sælgerpantebrevet og en opgørelse af den skattepligtige fortjeneste ved salg af ejendommen samt oplysninger om den fortjeneste, der skal beskattes i de efterfølgende indkomstår, det årlige beløb og antallet af år, som fortjenesten skal beskattes i.

Offentliggjort d. 9. marts 2019

### Malurt i bægeret

Det bemærkes, at Skatterådet i slutningen af 2015 traf afgørelse om, at udlån sikret ved et pantebrev i virksomhedsskatteordningen ville blive betragtet som en hævning. Virksomhedens midler ville dog, uden at det blev anset for en hævning, kunne anbringes i andele i et investeringsselskab, der i stedet forestod udlånsaktiviteten. <sup>(1)</sup>

Videre, kan nævnes, at Skatterådet i en efterfølgende afgørelse fra juni 2016 på lignende vis anså salgssummen som hævet i virksomhedsskatteordningen. Der var her tale om et generationsskifte ved overdragelse af en virksomhed fra virksomhedsskatteordningen til et barn, hvor barnet ikke betalte købesummen kontant, idet salgssummen henstod som en fordring. I denne sag blev hele salgssummen anset for hævet i virksomhedsskatteordningen med en heraf følgende, betydelig beskatning til følge. Skatterådets begrundelse var, at sælgerfinansieringen måtte anses som usædvanlig mellem ikke interesseforbundne parter, og dermed båret af spørgers private formueinteresser. <sup>(2)</sup> Måske kunne det være hensigtsmæssigt med en i skattemæssig henseende lovfæstet udvidelse af adgangen til sælgerfinansiering ved salg fra virksomhedsskatteordningen, hvor der ikke overdrages med succession.

— o —

---

<sup>1</sup> SKM2016.15.SR

<sup>2</sup> SKM2016.301.SR