

Det er u hensigtsmæssigt, at grundlaget for at beskatte en ejendomsavance eller genvundne afskrivninger kan forsvinde, fordi aktierne i et ejendomsaktieselskab ejes af en pensionskasse mv., der ikke er skattepligtig. Med henblik på at forhindre dette, foreslås det, at der opgøres en skatteforpligtelse, som udløses, hvis ejendomsaktieselskabet afhænder ejendomme, mens selskabet ejes af en pensionskasse og er undergivet beskatning efter selskabsskattelovens § 3 A.

Efter forslaget opgøres skatteforpligtelsen som skatteværdien af den skattepligtige fortjeneste, der ville opstå, hvis ejendomsselskabet havde afhændet sine ejendomme på tidspunktet for overgangen til beskatning efter selskabsskattelovens § 3 A. Den skattepligtige fortjeneste omfatter både genvundne afskrivninger og egentlig ejendomsavance. Skatteværdien beregnes med den selskabsskatteprocent, som gælder for det første indkomstår, hvor ejendomsselskabet omfattes af selskabsskattelovens § 3 A.

Der opgøres ikke et skatteaktiv, hvis ejendommen ville være afstået med tab ved overgangen til beskatning efter selskabsskattelovens § 3 A.

Hvis ejendommen er faldet i værdi, mens ejendomsselskabet har været omfattet af selskabsskattelovens § 3 A, anvendes den faktiske afståelsessum ved opgørelsen af skatteforpligtelsen. Det vil sige, at afståelsessummen anvendes ved opgørelsen af fortjenesten i stedet for handelsværdien ved overgangen til beskatning efter selskabsskattelovens § 3 A. Derimod beregnes skatteværdien uændret med skatteprocenten for det første indkomstår under § 3 A-beskatning.

Det er ejendomsaktieselskabet, som skal afregne skatteforpligtelsen, hvis ejendommen sælges. Skatteforpligtelsen behandles efter forslaget som et almindeligt skattebeløb og skal afregnes af selskabet på samme måde som selskaber, der ikke er omfattet af selskabsskattelovens § 3 A, afregner deres skat. Det betyder bl.a., at skattebeløbet kan pålægges restskattetillegg efter selskabsskattelovens § 29 B, stk. 4.

Efter forslaget udløses skatteforpligtelsen kun, hvis ejendomsaktieselskabet afhænder dets ejendom(me), mens det beskattes efter selskabsskattelovens § 3 A, og kun i det omfang aktierne i ejendomsselskabet på afhændelsestidspunktet ejes af en pensionskasse eller pensionsfond, der er skattefri. Hvis pensionskassen afhænder aktierne i selskabet og selskabet ikke længere omfattes af selskabsskattelovens § 3 A, bortfalder skatteforpligtelsen. Det skyldes, at et salg af selskabets ejendom(me) i så fald udløser »almindelig« beskatning.

Eksempel:

En pensionskasse erhverver den 15. november 2007 50 pct. af aktierne i et ejendomsaktieselskab, hvis indkomstår følger kalenderåret. De øvrige 50 pct. af aktierne ejes af et livsforsikringselskab, og ejendomsselskabet vil derfor blive omfattet af selskabsskattelovens § 3 A fra og med indkomståret 2008 – dvs. fra og med 1. januar 2008.

Hvis ejendomsselskabet havde solgt alle sine ejendomme den 1. januar 2008, ville der opstå en skattepligtig fortjeneste på 100 mio. kr. Skatteforpligtelsen vil i så fald udgøre: 25 pct. af 100 mio. kr. = 25 mio. kr.

Den 1. juli 2011 sælger ejendomsselskabet ejendommene med en beregnet (skattepligtig) fortjeneste på 150 mio. kr. Som følge heraf skal ejendomsaktieselskabet betale selskabsskat på 12,5 mio. kr. svarende til pensionskassens andel af skatteforpligtelsen på afståelsestidspunktet.

Hvis ejendomsselskabet ved salget kun opnår en beregnet (skattepligtig) fortjeneste på 80 mio. kr., vil selskabsskatten blive 10 mio. kr. - pensionskassens andel af 20 mio. kr. (25 pct. af 80 mio. kr.).

Til nr. 3

Det foreslås, at selskabsskattelovens § 12 ophæves. Herved opnås, at principperne for indkomstopgørelsen bliver ens for alle filialtyper i Danmark.

Efter selskabsskattelovens § 12 skal danske filialer af udenlandske forsikringselskaber opgøre deres indkomst efter den »indirekte metode«. Det vil sige som en andel af selskabets samlede indkomst baseret på forholdet mellem selskabets brutto-præmieindtægt i Danmark og selskabets samlede brutto-præmieindtægt.

Ophævelsen af selskabsskattelovens § 12 betyder, at indkomsten for danske filialer af udenlandske forsikringselskaber altid skal opgøres efter den »direkte metode«. Det vil sige, at filialerne ved indkomstopgørelsen skal betragtes som om, de var selvstændige foretagender med egne indtægter og udgifter. Dette medfører samtidig, at transaktioner mellem hovedsædet og filialen (det faste driftssted) skal foregå på markedsmæssige vilkår (armslængdevilkår).

Den foreslåede omlægning af pensionsafkastbeskatningen indebærer, at skattepligten for pensionsordninger i livsforsikringselskaber placeres hos de enkelte pensionsopsparere, hvor skattepligten i dag påhviler livsforsikringselskabet. På et enkelt punkt vil livsforsikringselskaber dog fortsat være skatte-