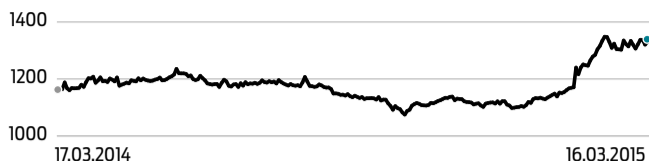


## EJENDOMME

Kursudvikling på danske ejendomsselskaber (CX8600)

## Seneste år



## Seneste uge



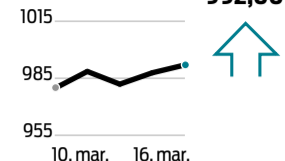
## BYGGERI

Kursudvikling på danske byggevirksomheder (CX2300)

## Seneste år



## Seneste uge



Kilde: Københavns Fondsbørs - JP-grafik



Vi er med for første gang som en del af en satsning fra Aalborg Kommunes side, der gerne vil promovere området over for eventuelle investorer.

Ole Nielsen,  
Himmerland Boligforening

hvis man skal have en chance for at eksponere sig selv. Derfor skal vi skabe rammerne for det,« siger Jacob Saxild.

## Boligprojekter i Aalborg

Fra dette synspunkt er det fornuftigt at se MIPIM som en relation building-begivenhed, hvor deltageren har det lange perspektiv med. Det gælder eksempelvis for Aalborg Kommune, der var

med på standen for første gang. Det går godt for Nordjyllands økonomi, og i den forbindelse er det især Aalborg, der trækker læsset, fortæller Ole Nielsen, der er direktør for Himmerland Boligforening, som var på MIPIM for at søge partnerskaber med private developere til at finansiere udviklingen af projektet Kildeparken til 1,5 mia. kr.

»Vi er med for første gang som en del af en satsning fra Aalborg Kommunes side, der gerne vil promovere området over for eventuelle investorer. Atmosfæren hernede er meget afslappet, og man møder mange potentielle investorer, som er samlet på et sted. Det kan gøre en forskel for os at blive hørt og set hernede,« siger Ole Nielsen, der understreger, at en tilstedeværelse i fremtiden kan blive nødvendig for at trække de rigtige investorer til.

Himmerland Boligforening vil stå i spidsen for bo-

ligprojekter til ca. 4,5 mia. kr. i fremtiden, hvilket især kan være interessant for pensionskasser og lignende. Det er dog vigtigt, at man brander sig under Aalborg Kommune, hvor antallet af virksomheder og arbejdspladser stiger. Desuden viser Aalborg Kommunes befolkningsprognose frem til 2025 en tilvækst på ca. 18.000 borgere, mens de mange uddannelsessøgende sætter skub i efterspørgslen på boliger. Behovet for nye boliger vurderes til at ligge mellem 8.000 og 10.000 frem til 2025, hvilket bringer de samlede boliginvesteringer op i en størrelsesorden af 20 mia. kr.

»Selvom vi er en meget lille spiller, er det vigtigt, at vi alle trækker på hinandens brand. Vi brander os under Aalborg, og Aalborg brander sig som en del af Copenhagen Malmö-standen, da vi på den måde har større chance for at tiltrække investorer,« siger Ole Nielsen.

## EJENDOMME OG SKAT

# Generationsskifte i ejendomsselskaber

■ Ophævelsen af formueskatte-kursreglerne gør det dyrere at generationsskifte ejendomsselskaber end personligt ejede ejendomme.



PETER NORDENTOFT  
advokat, Bech-Bruun

finans@finans.dk

Efter at skatteministeren har ophævet de såkaldte formueskatte-kursregler, kan det nu blive dyrere at generationsskifte ejendomsselskaber end personligt ejede ejendomme.

Overdragelse af ejendomme eller aktier i ejendomsselskaber mellem nærtstående personer udløser som udgangspunkt beskatning af skattepligtige fortjenester eller tab hos overdrageren. Sker en overdragelse ved gave, udløser overdragelsen også betaling af gaveafgift.

Af hensyn til beregningen af skatter og gaveafgifter skal overdragelser mellem nærtstående personer ske til handelsværdien. Siden 1982 har et cirkulære fra Skatteministeriet dog fastsat særlige regler for, hvordan handelsværdien skal fastsættes ved gaver og arv.

Ifølge cirkulæret kan ejendomme som hovedregel værdiansættes til den seneste offentlige ejendoms-værdi med tillæg eller fradrag af 15 pct. Med denne regel baseres beskatningen på Skats egen vurdering af ejendommens værdi, samtidig med at skatteyderne indrømmes en vis margin til at korrigerer for den skønsmæssige usikkerhed.

Overdrager man ikke en ejendom, men derimod aktier eller anparter i et ejendomsselskab, gælder der andre regler for værdiansættelsen. Her har 1982-cirkulæret hidtil fastslået, at noterede aktier mv. kunne værdiansættes til formueskatte-kursen. For ejendomsselskaber gjaldt der dog den begrænsning, at formueskatte-kursen ikke kunne blive lavere end 90 pct. af den skattemæssige indre værdi.

Reglerne om overdragelse af aktier til formueskatte-kursen betød, at det ofte ville være skattemæssigt neutralt, om man overdrog ejen-

domme eller aktier mv. i et ejendomsselskab.

I februar 2015 blev reglerne om overdragelse af aktier til formueskatte-kursen imidlertid ophævet, fordi de i højere grad end hidtil antaget kunne medføre overdragelse af værdier til under handelsværdien. Reglerne kunne desuden medføre undgåelse af dansk beskatning, hvor modtageren af gaven boede i udlandet.

Med dette indgreb blev reglerne om værdiansættelse af ejendomsselskaber også ophævet, selv om der for disse selskaber netop var lagt et loft ind på skattebesparelsen, og selv om reglerne ikke gjorde det muligt at undgå dansk beskatning af ejendomme, som typisk bliver beskattet i det land, hvor de er beliggende.

Efter ophævelsen af formueskatte-kursen er hovedreglen nu, at aktier mv. skal overdrages til den regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af goodwill. For ejendomsselskaber betyder dette, at værdiansættelsen normalt skal baseres på den seneste offentlige ejendoms-vurdering af selskabets ejendomme uden korrektion for den skønsmæssige usikkerhed.

Mens en personligt ejet ejendom fortsat kan overdrages til den offentlige ejendoms-værdi minus 15 pct., skal en ejendom, der er ejet via et ejendomsselskab, dermed værdiansættes til den offentlige ejendoms-vurdering. Dette medfører en uheldig skævhed i beskatningen og vil i en række tilfælde medføre en for høj beskatning ved generationsskifter i ejendomsselskaber på grund af misvisende ejendoms-vurderinger. Det gælder navnlig i disse år, hvor de offentlige ejendoms-vurderinger er fastfrosset og ikke kan påklages før i 2019.

For ejendomsselskaber med udlejningsejendomme rammer en for høj værdiansættelse desuden dobbelt hårdt, fordi de i modsætning til andre selskaber, som driver aktiv erhvervs-virksomhed, ikke kan overdrages med skattemæssig succession.

Advokat Peter Nordentoft, Bech-Bruun, skriver hver tirsdag i Morgenavisen Jyllands-Posten om aktuelle skattespørgsmål af betydning for erhvervs-ejendoms-markedet.

## Odder - Flot investeringsejendom

- 6 boliger og 2 erhvervslejemål
- Etageareal: 1.088 m<sup>2</sup>
- Ikke omfattet af tilbudspligt
- Lejereserver
- Kontantpris kr. 12.400.000
- Forhør nærmere



## Holstebro - Investering

- 3 udlejede, nye huse
- 294 m<sup>2</sup> bolig og 75 m<sup>2</sup> carp.
- Minimum vedligeholdelse
- Nem administration
- Kontantpris kr. 4.975.000
- 1. års afkast 5,03 %



BROHOLM ERHVERV

www.broholmerhverv.dk  
Kontakt valuar Gunnar Broholm  
tlf. 53 52 58 53