

Afståelse af
K/S andele og
ejendom i K/S

Agenda

Emne	Indhold
Salg af K/S andele - contra salg af ejendom i K/S	<ul style="list-style-type: none">• Er der forskel?• Typer af skattepligtig fortjeneste/tab• Opgørelsesmetoder
Kort om tvangsindløsning	<ul style="list-style-type: none">• Afståelsessum• Beskatningstidspunkt
Kort om gældseftergivelse	<ul style="list-style-type: none">• Hvor stor en del er skattepligtig?• Skattemæssige risici
Beskatning af avancer	<ul style="list-style-type: none">• Skatteprocenter på avancer• Mindre og mere end 10 ejere• Eksempler på optimeringsmuligheder

Salg af K/S andele

- contra salg af ejendom i K/S

Salg af K/S andele - contra salg af ejendom i K/S Er der forskel?

**Et K/S er
skattemæssigt
transparent**

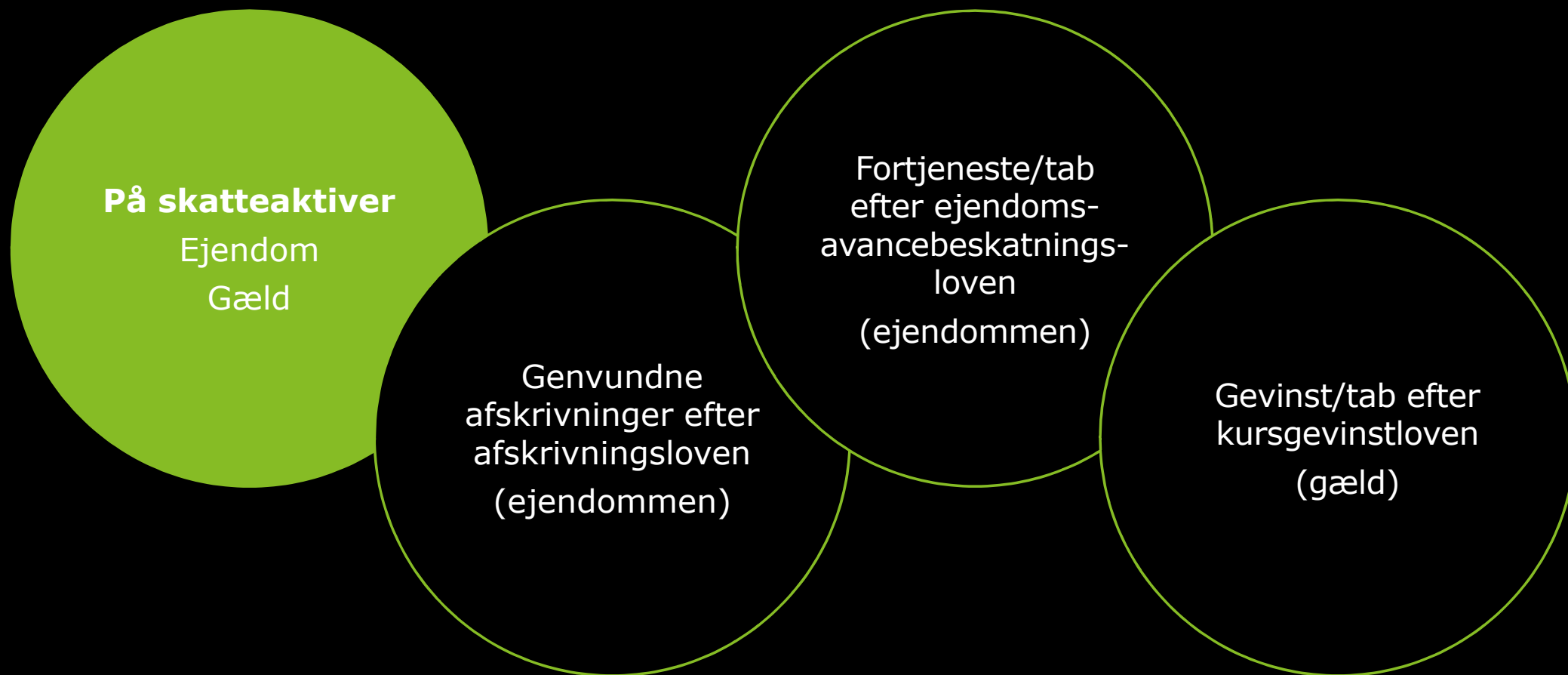
Ejer af K/S
andele stilles
som om
vedkommende
har investeret
direkte i
aktiverne i K/S

Salg af K/S andele
og salg af ejendom
i K/S har derfor
som udgangspunkt
samme skatte-
mæssige
konsekvenser

Salg af ejendom
behøver dog ikke
at omfatte alle
aktiver og
passiver,
som et salg af
K/S andele gør

Salg af K/S andele - contra salg af ejendom i K/S

Typer af skattepligtig fortjeneste/tab



Salg af K/S andele - contra salg af ejendom i K/S

Opgørelsesmetoder

Salg af K/S andele

- Omfatter alle aktiver og alt gæld i K/S
- Opgørelse af salgssum: Kontant betaling, gæld i K/S'et, med baggrund i seneste årsrapport
- Fordeling af resultat i salgsår

Salg af ejendom i K/S

- Omfatter ejendommen
- Omfatter gæld i det omfang gælden indgår i overdragelsen, eller der indfries gæld ifm. salg af ejendommen
- Opgørelse af salgssum (iht. overdragelses-/købsaftale)
- Sælger medregner K/S resultat, herunder resultat fra udlejning i ejerperioden i salgsåret

Kort om tvangsindløsning

Kort om tvangsindløsning

Den tvangsindløste anses at have afstået sin ideelle andel af K/S'ets samlede gældsposter. Afståelsessum ansættes til de gældsposter, den tvangsindløste frigøres for.

De øvrige kommanditister får således en højere anskaffelsessum og et højere afskrivningsgrundlag.

Den tvangsindløste får en højere skattepligtig fortjeneste!

Dette gælder uagtet ejendommens faktiske handelsværdi og uagtet at tvangsindløsning måtte rumme en gældseftergivelse.

Kort om gældseftergivelse

Kort om gældseftergivelse Hvor stor en del er skattepligtig?



Kort om gældseftergivelse Skattemæssige risici

Gæld i DKK

Vurdering af den del,
som ligger inden for hæftelsen i K/S

Alene skattepligtig i det omfang, gælden
nedskrives til lavere beløb end fordringens værdi

Konkret vurdering af den enkelte
kommanditists solvens

Gæld i fremmed valuta

Hele gældseftergivelsen er skattepligtig,
uanset om der er non-recourse eller ej – pt.
uafklaret, men SKATs holdning er klar.

Beskatning af avancer

Beskatning af avancer

Højest 10 ejere

	Uden VSO	Med VSO
Personlig indkomst Skat op til 56,4%	<ul style="list-style-type: none"> • Fortjeneste/tab efter afskrivningsloven 	<ul style="list-style-type: none"> • Fortjeneste efter afskrivningsloven • Fortjeneste efter ejendomsavancebeskatningsloven • Gevinst/tab efter kursgevinstloven • PI i det omfang det ikke (kan) opspares i VSO
Kapitalindkomst Skat 33-43,5%	<ul style="list-style-type: none"> • Fortjeneste efter ejendomsavancebeskatningsloven • Gevinst/tab efter kursgevinstloven 	
Virksomhedsindkomst Skat 22% (og udskudt skat)		<ul style="list-style-type: none"> • I det omfang det (kan) opspares i VSO

Beskatning af avancer

Mere end 10 ejere

	Uden VSO	Med VSO
Personlig indkomst Skat op til 56,4%		
Kapitalindkomst Skat 33-43,5%	<ul style="list-style-type: none">• Fortjeneste/tab efter afskrivningsloven• Fortjeneste efter ejendomsavancebeskatningsloven• Gevinst/tab efter kursgevinstloven• Ikke fradrag for nettotab	<ul style="list-style-type: none">• Ikke muligt at anvende VSO!
Virksomhedsindkomst Skat 22% (og udskudt skat)		

Beskatning af avancer

Eksempler på optimeringsmuligheder

Udskudt skat

- Særligt ved tab efter AL og gældseftergivelse kan der optimeres ved at få udskudt en gælds-eftergivelse til året efter salg
 - Giver fradrag i PI for tab
 - Året efter kan kursgevinst opspares i VSO
- Etablere fx udlejningsejendom og bevare VSO i de efterfølgende år
- Skattefri omdannelse - flytte udskudt skat på opsparede overskud til anparter
- Derigennem udskyde resten af beskatningen til den dag, anparterne afstås (ultimativt ved dødsfald)

Nedbringelse af skatten

- Optimering af salgssummens fordeling på grund og bygninger
 - Undgå tab efter ejendomsavancebeskatningsloven
- Fravælge VSO
 - Derved få fuldt fradrag i PI for et tab efter afskrivningsloven
 - Kursgevinst på lån (evt. gældseftergivelse) med lavere skat
- Fraflytning inden salg
 - Ingen "exit-skat" på gæld i fremmed valuta
 - Gevinst på valutalån beskattes da reelt ikke (dog NB skatteforhold i landet der flyttes til)

Deloitte.

Spørgsmål ?

Morten Aamand Lund

Statsautoriseret revisor | Audit & Assurance
Deloitte

Egtved Allé 4, 6000 Kolding, Danmark

Mobil: +45 30 93 58 58

morlund@deloitte.dk | www.deloitte.dk





Om Deloitte

Deloitte leverer ydelser indenfor revision, consulting, financial advisory, risikostyring, skat og dertil knyttede ydelser til både offentlige og private kunder i en lang række brancher. Deloitte betjener fire ud af fem virksomheder på listen over verdens største selskaber, Fortune Global 500®, gennem et globalt forbundet netværk af medlemsfirmaer i over 150 lande, der leverer kompetencer og viden i verdensklasse og service af høj kvalitet til at håndtere kundernes mest komplekse forretningsmæssige udfordringer. Vil du vide mere om, hvordan Deloitte omkring 264.000 medarbejdere gør en forskel, der betyder noget, så besøg os på Facebook, LinkedIn eller Twitter.

Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Deloitte er en betegnelse for Deloitte Touche Tohmatsu Limited, der er et britisk selskab med begrænset ansvar, og dets netværk af medlemsfirmaer og deres tilknyttede virksomheder. Hvert medlemsfirma udgør en separat og uafhængig juridisk enhed. Vi henviser til www.deloitte.com/about for en udførlig beskrivelse af den juridiske struktur i Deloitte Touche Tohmatsu Limited og dets medlemsfirmaer.