

Ophørspension – nye muligheder ved salg af udlejningsejendom, herunder forældrekøb

Af partner, advokat (H), HD (R) Henrik Rahbek hos TVC Advokatfirma samt ekstern lektor i skatteret

Muligheden for at oprette en ophørspension blev indført den 1. januar 2001, men den har nu fået et udvidet anvendelsesområde.

Anvendelsesområdet for en ophørspension er blevet udvidet som følge af de nye regler for generationsskifte, hvorefter udlejning af fast ejendom kan være selvstændig erhvervsvirksomhed. Kendskab til regelsættet er relevant, hvis der sælges en udlejningsejendom, herunder et forældrekøb, med en skattepligtig fortjeneste.

Kort om reglen for ophørspension i pensionsbeskatningslovens § 15 A

Reglen om ophørspension i pensionsbeskatningslovens § 15 A giver selvstændigt erhvervsdrivende, der har fået en skattepligtig fortjeneste ved at afstå deres virksomhed, en særlig adgang til at indbetale et beløb svarende til fortjenesten – dog maksimeret til et bestemt beløb – på en såkaldt ophørspension med fradragsret. Det er i øvrigt ikke et krav, at den selvstændigt erhvervsdrivende helt ophører med at drive virksomhed, idet der alene stilles krav om, at der sker hel eller delvis afståelse af den drevne virksomhed.

Personer, som er omfattet af reglen, kan således på visse betingelser oprette pensionsordninger og indbetale et beløb svarende til den skattepligtige fortjeneste fra afståelsen af deres virksomhed med fuld fradragsret indenfor en beløbsgrænse, der reguleres efter personskattelovens § 20. I 2026 udgør beløbet 3.443.400 kr.

Personer omfattet af regelsættet

Helt overordnet er regelsættet anvendeligt for en person, som har drevet selvstændig erhvervmæssig virksomhed i form af en personligt ejet virksomhed eller har været hovedaktionær i et selskab, der driver erhvervmæssig virksomhed, i mindst ti år indenfor de seneste 15 år før oprettelsen af ophørspensionen, og som får en skattepligtig fortjeneste ved at afstå sin virksomhed eller sine hovedaktionæraktier.

Personen skal være fyldt 55 år, inden virksomheden eller hovedaktionæraktierne afstås. Derudover skal vedkommende være fuldt skattepligtig til Danmark på afståelsestidspunktet.

Reel erhvervsvirksomhed – pengetankreglen og nyt om udlejningsvirksomhed

For at kunne anvende en ophørspension skal den drevne virksomhed være reel, hvorved det skal forstås, at virksomheden ikke må have været en anpartsvirksomhed eller en såkaldt pengetank.

Det er netop sidstnævnte betingelse, som har undergået en forandring, der nu gør ophørspensionen relevant i forbindelse med salg af udlejningsejendom, herunder forældrekøb.

Med virkning for overdragelser af aktier og erhvervsvirksomheder, der er sket den 1. januar 2025 eller senere, er pensionsbeskatningsloven nemlig blevet ændret således, at aktiv udlejningsvirksomhed med fast ejendom er undtaget fra hovedreglen om, at udlejning af fast ejendom udgør passiv kapitalanbringelse, jf. lov nr. 369 af 9. april 2025.

Aktiv udlejningsvirksomhed med fast ejendom skal forstås i overensstemmelse med bestemmelsen i aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7, hvoraf det i øvrigt som betingelse fremgår, at *”... opgaven med indgåelsen af aftaler af væsentlig økonomisk betydning for driften af udlejningsvirksomheden vedrørende den faste ejendom ikke i overvejende grad varetages af en uafhængig fysisk eller juridisk person, der sædvanligvis indgår aftalerne eller sædvanligvis spiller den afgørende rolle ved indgåelsen af aftalerne.”*

Af lovforarbejderne fremgår om nævnte aftaler, at *”Aftaler af væsentlig økonomisk betydning for driften af udlejningsvirksomheden vedrørende den faste ejendom kan f.eks. være leje- eller bortforpagtningsaftaler eller aftaler om ombygning af eller væsentlige vedligeholdelsesarbejder vedrørende den faste ejendom.”*, jf. lovforslag nr. 123 af 22. januar 2025.

Den pågældende lovændring giver således mulighed for at anvende den skattepligtige fortjeneste ved salg af fast udlejningsejendom til indskud på en ophørspension med fradragsret. Dette naturligvis under forudsætning af, at der er tale om aktiv udlejningsvirksomhed, samt at de øvrige betingelser er opfyldt. Med afsæt i det foreliggende retsgrundlag, bør det således også give anledning til overvejelse, om det kan være relevant at oprette en ophørspension i forbindelse med salg af et såkaldt forældrekøb, jf. også L 123 - Bilag 1.

Da regelsættet imidlertid er så nyt, at det endnu ikke med sikkerhed kan konstateres, hvad der med tiden i praksis vil accepteres som aktiv udlejningsvirksomhed, er det i den forbindelse – tilsvarende som på mange andre områder med ny skattelovgivning – tilrådeligt at anmode om bindende svar hos Skattestyrelsen.

Afsluttende bemærkninger

Ved salg af udlejningsejendom, herunder som anført ovenfor også de såkaldte forældrekøb, kan det nu være relevant at overveje, om det bør give anledning til at indskyde den skattepligtige fortjeneste fra salget på en ophørspension med fradragsret efter pensionsbeskatningslovens § 15 A. Dette hvis betingelserne herfor er opfyldt.

Formålet med denne artikel er alene at sætte fokus på de nye muligheder, der er opstået for anvendelsen af regelsættet for en ophørspension med den seneste lovændring. Det kan således også – afhængigt af de konkrete forhold – være relevant at gøre sig andre overvejelser, herunder muligheden for at anvende +/- 20 %-reglen efter værdiansættelsescirkulæret. Fælles for alle mulighederne er imidlertid, at en række forskellige betingelser skal være opfyldt, hvorfor det er tilrådeligt at søge professionel rådgivning, inden der disponeres.