

Skatteministeriet
Nicolai Eigtvedsgade 28
1402 København K



Att. lovgivningoekonomi@skm.dk,
cc. klm1@skm.dk; klh@skm.dk

Høringsvar til udkast til forslag til lov om lagerbeskatning af selskabers ejendomsavancer og fastholdelse af loft over investorfradraget (j.nr. 2019-8052)

F&P har modtaget ovenstående lovudkast i høring den 1. juli 2022. F&P har følgende generelle og specifikke bemærkninger til den del af lovudkastet, der omhandler lagerbeskatning af ejendomsavancer.

1. Generelle bemærkninger

I lovudkastet foreslås der indført lagerbeskatning af selskabers ejendomsavancer på udlejningsejendomme (ved en ejendomsportefølje over 100 mio. kr.). Forslaget udmønter den sidste del af finansieringen af den nye ret til tidlig pension, og har til formål at forhindre, at selskaber, herunder udenlandske selskaber, kan undgå beskatning af avancer på danske ejendomme ved at placere dem i et datterselskab og sælge aktierne i datterselskabet i stedet for selve ejendommen.

Danske livsforsikringselskaber er allerede efter fradragsbegrænsningsreglerne omfattet af en effektiv lagerbeskatning af deres ejendomsavancer. Formålet med forslaget om lagerbeskatning af ejendomsavancer er derfor ikke at ændre eller skærpe beskatningen af livsforsikringselskaberne.

Dette anerkendes også af aftalepartierne bag *aftale om en ny ret til tidlig pension* hvoraf fremgår følgende:

”Aftalepartierne ønsker at sikre en effektiv beskatning af selskabers ejendomsavancer ved at indføre en løbende beskatning af værdistigninger på selskabers ejendomme efter et lagerprincip svarende til den måde, pensionsselskaber beskattes i dag.” [F&Ps fremhævelse]

I lovudkastet lægges der imidlertid op til, at de nye lagerbeskatningsregler også skal omfatte ejendomme, der allerede lagerbeskattes efter fradragsbegrænsningsreglerne. Danske livsforsikringselskaber vil derfor fremover skulle opgøre ejendomsavancerne på deres udlejningsejendomme efter to

19.08.2022

F&P

Philip Heymans Allé 1
2900 Hellerup
Tlf.: 41 91 91 91
fp@fogp.dk
www.fogp.dk

Majken Wågensø Landström
Skattechef
mwl@fogp.dk

Sagsnr. GES-2022-00224
DokID 449449

sæt lagerbeskatningsregler uden, at der i lovudkastet er taget stilling til, hvordan de to regelsæt skal spille sammen.

F&P

Sagsnr. GES-2022-00224

DokID 449449

Efter F&Ps opfattelse medfører den manglende regulering af samspillet mellem fradragsbegrænsningsreglerne og de nye lagerbeskatningsregler en betydelig risiko for såvel for dobbeltbeskatning som dobbeltfradrag af løbende værdireguleringer og en stor risiko for, at der gives ”for meget fradrag” ved salg. Der kan være tale om endog meget store beløb.

Ultimo 2021 havde danske pensionsinstitutter investeringer i fast ejendom for i størrelsesordenen 300 mia. kr. Med betydelig usikkerhed vurderer vi, at investeringer for ca. halvdelen af dette beløb vil blive berørt af den foreslåede lovgivning gennem fradragsbegrænsningsreglerne og/eller de særlige regler i selskabsskattelovens § 3 A. Det er usikkert, hvordan disse ca. 150 mia. kr. spiller sammen med de 500 mia. kr. i investeringer, som lægges til grund i Skatteministeriets provenuvurdering.

F&P har haft tekniske drøftelser med Skatteministeriet (SKM) om samspilsproblemerne mellem de to regelsæt. Efter F&Ps vurdering er det imidlertid ikke realistisk, at vi på nuværende tidspunkt kan nå at finde solide holdbare modeller til løsning af samspilsproblemerne inden lovforslaget fremsættes til efteråret.

SKM har i forbindelse med drøftelserne om samspilsproblemerne tilkendegivet, at alle selskaber, herunder livsforsikringsselskaber, skal være omfattet af de samme regler. F&Ps opfattelse er imidlertid, at dette overordnede principielle hensyn skal vejes op imod de risici for dobbeltbeskatning og dobbeltfradrag, der opstår ved at haste ændringer af en meget kompleks lovgivning igennem, der regulerer beskatningen af meget store beløb.

Som det fremgår af citatet fra *aftale om en ny ret til tidlig pension*, vil det være inden for den indgåede aftales rammer at friholde pensionselskaber fra de nye regler, da de allerede er undergivet lagerbeskatning efter andre regler. F&P foreslår derfor, at samspilsproblemerne i stedet løses ved, at ejendomme ejet af livsforsikringsselskaber fritages for de nye regler. En mere begrænset løsning - som dog ikke løser alle samspilsproblemer - kan alternativt være, at der for livsforsikringsselskaberne laves en overgangsbestemmelse, så de nye regler kun får virkning for ejendomme erhvervet efter lovforslagets ikrafttrædelse den 1. januar 2023.

Nedenfor følger en opstilling af de væsentligste problemstillinger (afsnit 2.1-2.5), der skal tages stilling til, hvis SKM fastholder, at livsforsikringsselskaberne skal omfattes af de nye lagerbeskatningsregler. Herudover er der i afsnit 2.6 angivet et forslag til løsning, der fritager livsforsikringsselskaberne fra de nye lagerbeskatningsregler. Afslutningsvis følger et bilag med en opstilling af behov for yderligere tekniske ændringer til SKMs overvejelse.

2. Tekniske bemærkninger

F&P

2.1. Samspilsproblemer med fradragsbegrænsningsreglerne

Sagsnr. GES-2022-00224

DokID 449449

Efter selskabsskattelovens (SEL) § 13, stk. 4, 1. pkt., skal livsforsikringselskabers fradrag for forsikringsmæssige hensættelser m.v. begrænses med selskabets skattefri udbytter og aktie- og ejendomsavancer. Opgørelsen af aktie- og ejendomsavancerne sker efter lagerprincippet. Herudover følger det af praksis, at hvis fx en ejendomsavance ikke er fuldt ud medregnet til den skattepligtige indkomst, skal både den skattefrie og den skattepligtige del af indkomstårets avancer medregnes til fradragsbegrænsningen.

Livsforsikringselskaberne er samtidig omfattet af de almindelige regler, herunder reglerne i ejendomsavancebeskatningsloven (EBL) om realisationsbeskatning ved salg. For at undgå, at der sker beskatning/gives fradrag ved salget for beløb, som allerede er beskattet/fradraget efter fradragsbegrænsningen i § 13, stk. 4, 1. pkt., følger det derfor af SEL § 13, stk. 4, 3. pkt., at fradragsbegrænsningen skal reduceres med en skattepligtig fortjeneste ved salg (eller tillægges et fradragsberettiget tab ved salg, jf. 4.-5. pkt.).

Den foreslåede løbende lagerbeskatning efter EBL (før modregning af en eventuel realisationssaldo) vil i de fleste tilfælde afvige beløbsmæssigt fra de regnskabsmæssige værdireguleringer på ejendomme, som Landsskatteretten har fastslået skal anvendes som beskatningsgrundlag efter fradragsbegrænsningsreglernes 1. pkt. Afvigelserne kan "gå begge veje".

Herudover kan det foreslåede realisationssaldosystem føre til, at årets værdistigning på en ejendom ikke bliver fuldt beskattet som følge af modregning af en negativ realisationssaldo, eller at der ikke gives fuldt fradrag for årets værditab som følge af modregning af en positiv realisationssaldo.

Begge disse forhold vil efter gældende praksis føre til, at årets regnskabsmæssige værdiregulering på en udlejningsejendom ikke fuldt ud er medregnet til den skattepligtige indkomst med den følge, at der skal ske beskatning af den regnskabsmæssige avance efter fradragsbegrænsningsreglernes 1. pkt. i forsikringselskabet samtidig med, at der efter forslaget skal ske lagerbeskatning i "ejerselskabet" efter EBL. Derved sker der dobbeltbeskatning ved værdistigninger og dobbeltfradrag ved værdifald.

En detalje i den forbindelse er, at det er usikkert, om beskatning efter 1. pkt. eventuelt undgås, hvis beløbet til beskatning eller fradrag ved lagerbeskatningen efter EBL overstiger den regnskabsmæssige avance eller tab, da der i disse tilfælde kan argumenteres for, at avancen eller tabet fuldt ud er medregnet til den skattepligtige indkomst. Det bør præciseres.

I relation til fradraget for den skattepligtige fortjeneste ved salg efter fradragsbegrænsningsreglernes 3. pkt. (herunder præciseringen i 4. og 5. pkt. for tabssituationer) er der en del problemer, som oplystes nedenfor:

1. Der gives kun fradrag for fortjenester, evt. efter modregning af ejendomsstab.
2. Fradraget gives kun i det år, hvori ejendommen sælges (eller tabet udnyttes til modregning).
3. Der er ikke taget højde for, at den nye lagerbeskatning af ejendomme kan føre til, at ejendomsavancen er negativ og indgår i skattepligtig indkomst i "ejerselskabet" med et negativt beløb. Den eksisterende kildeartsbegrænsning af ejendomsstab gør, at en sådan situation ikke kan forekomme med de gældende ejendomsbeskatningsregler.
4. De skattepligtige fortjenester ved salg opgøres efter reglerne i EBL og inkluderer ikke genvundne afskrivninger efter afskrivningsloven (AL). Ved overgang fra realisations- til lagerbeskatning af ejendomme opgøres fremover en realisationssaldo, som vil inkludere genvundne afskrivninger, hvorved den endelige beskatning efter EBL i salgsåret vil inkludere de genvundne afskrivninger helt eller delvist. Fradraget efter 3. pkt. vil dermed helt eller delvist eliminere beskatningen af genvundne afskrivninger.
5. Der er ikke taget højde for, hvordan der kan ske lempelse af den dobbeltbeskatning, der løbende kan opstå efter 1. pkt. – eller beskatning af det dobbelte fradrag, der tilsvarende løbende kan opstå. Formålet med 3. pkt. er at lempe for den dobbeltbeskatning, som EBL fører til, når ejendommene endeligt sælges og underkastes almindelig beskatning i "ejerselskabet". I den forbindelse skal det håndteres, at dobbeltbeskatning/-fradrag på en ejendom kan forekomme i nogle år, men ikke nødvendigvis i alle år.

F&P

Sagsnr. GES-2022-00224

DokID 449449

Herudover er det et væsentligt problem, at overgang fra realisations- til lagerbeskatning efter EBL utilsigtet synes at udløse fradraget efter 3. pkt. allerede ved overgangen til lagerbeskatning efter EBL, da den nye EBL § 14 C forslås formuleret således:

” § 14 C. Ved overgang fra realisationsbeskatning til lagerbeskatning, jf. § 14 B, anses ejendommen for afstået til handelsværdien på overgangstidspunktet.”

Dette må nemlig forstås som omfattende alle selskabsskatterelaterede love – i modsat fald ville fx genvundne afskrivninger skulle beskattes både ved ”tillæg på realisationssaldoen” og direkte i salgsåret (efter de hidtidige regler).

Det er imidlertid næppe tilsigtet, at forsikringsselskaber skal have fradrag for gevinster ved ”salg” efter fradragsbegrænsningsreglerne allerede i overgangsåret, når den almindelige beskatning af ejendomsavancerne ved realisation med realisationssaldo-systemet udskydes til salgsåret.

Alle de beskrevne forhold om fradraget i 3. pkt. er så væsentlige, og der er så mange forskellige fortolkningsmuligheder, at det er nødvendigt at få klare regler herom.

2.2. Ejendomsdatterselskaber – SEL § 3 A, stk. 8

F&P

Pensionsselskaber og pensionskasser m.v. har mulighed for at eje ejendomme gennem SEL § 3 A selskaber. Beskatningen af ejendomsafkastet sker ikke i SEL § 3 A-selskabet, men hos ejer kredsen.

Sagsnr. GES-2022-00224

DokID 449449

Efter selskabsskattelovens (SEL) § 3 A, stk. 8, skal der opgøres en skatteforpligtelse svarende til skatteværdien af den fortjeneste, der ville opstå hvis SEL § 3 A selskabet havde solgt sine ejendomme på tidspunktet for overgang til beskatning efter SEL § 3 A. Hvis SEL § 3 A-selskabet efterfølgende sælger ejendommene, mens selskabet ejes af en pensionskasse, kommer skatteforpligtelsen til beskatning hos SEL § 3 A-selskabet.

Det er kun forholdene ved seneste indtræden i SEL § 3 A, der har betydning for opgørelsen af skatteforpligtelsen. Hvis SEL § 3 A selskabet først udtræder og dernæst i et efterfølgende år genindtræder i § 3 A-beskatningen, vil selskabet være frigjort fra skatteforpligtelsen ved første indtræden og skal i forbindelse med genindtræden opgøre en ny forpligtelse ved salg til handelsværdien på dette tidspunkt. Ved indførelse af lagerbeskatning vil skatteforpligtelsen ved genindtræden typisk skulle opgøres til den tilbageværende realisationssaldo, da ejendommen allerede er under lagerbeskatning.

Efter gældende regler er der ikke et motiv til ind- og udtræden af SEL § 3 A, da det blot fører til dobbeltbeskatning i en avancesituation. Det modsatte kan gøre sig gældende ved indførelse af lagerbeskatning. Her vil løbende ændringer i værdiansættelsen kunne føre til tab i enkelte år, der vil nedsætte en positiv realisationssaldo (selv om der samlet set over ejertiden er avancer).

Hvis ønsket er, at beskatningen efter indførelsen af lagerbeskatningen skal svare til beskatningen efter de eksisterende skatteregler, er det derfor nødvendigt at ændre reglerne. Det bør i den forbindelse samtidig præciseres, at overgangen fra realisationsbeskatning til lagerbeskatning, der i den foreslåede EBL § 14 C anses for en afståelse, ikke skal anses for en afståelse i relation til beskatningen efter SEL § 3 A, stk. 8, 3. pkt. Ellers vil skatteforpligtelsen utilsigtet blive udløst i forbindelse med overgangen til lagerbeskatning.

2.3. Ejendomstab og realisationssaldo-systemet

Efter gældende EBL-regler opgøres ejendomsavancer på porteføljeniveau, dvs. avancer og tab på enkeltejendomme kan modregnes inden for året. Efter forslaget opgøres realisationssaldi på et meget mere detaljeret niveau – i princippet helt ned til ejerlejligheder – uden nogen form for modregning af avancer og tab mellem faste ejendomme, herunder ejerlejligheder. Der gives heller ikke mulighed for at modregne ejendomstab fra tidligere år – tab, som selskaberne ellers efter gældende regler ville kunne have udnyttet, hvis de havde afhændet ejendomsporteføljen.

Den manglende ret til modregning af ejendomstab fra tidligere år må anses for en fejl. Den bør rettes ved, at der gives mulighed for at modregne ejendomstab fra tidligere år ved opgørelsen af realisationssaldi. Eventuelle overskydende ejendomstab bør kunne modregnes i løbende positive ejendomsavancer efter lagerprincippet. Hvis ikke dette imødekommes, er der tale om en skærpelse af den hidtidige beskatning, som økonomisk set sker med tilbagevirkende kraft.

Vi foreslår desuden også, at der gives mulighed for at modregne årets positive og negative værdireguleringer på ejendommene efter lagerprincippet, før der opgøres en eventuel reduktion af positive eller negative realisationssaldi på ejendommene. Behovet herfor hænger sammen med det meget lave opgørelsesniveau, som reglerne forudsætter (helt ned til ejerlejlighedsniveau). Ofte administreres ejendomme ikke på dette lave niveau, og værdiansættelse sker heller ikke regnskabsmæssigt nødvendigvis på dette niveau, men på et samlet højere matrikulært niveau, eller på ”bygningkompleks”-niveau.

Vores foreslåede modregningsadgang vil reducere de administrative byrder i forhold til det foreliggende lovudkast for såvel skatteyderne som skattemyndighederne, da det fx ikke får så stor betydning, hvordan værdireguleringer på de enkelte ejerlejligheder mv. fordeler sig på en samlet ejendom (bygningkompleks, matr. nr. mv.).

2.4. Begrænsning af ejendomstab vedr. tiden før 1993

Det bemærkes, at det kan forekomme, at handelsværdien ved overgang til lagerbeskatning er så lav, at der ved opgørelse af realisationssaldoen vil skulle opgøres et ejendomstab, som bliver begrænset efter EBL § 6, stk. 4, 2. pkt. Det kan fx ske, hvis skatteyderen har afholdt store ombygnings- og forbedringsudgifter på ejendommene fra 1993 til overgangen til lagerbeskatning.

Opgørelsen af realisationssaldi kan derfor føre til, at et ejendomstab fra før overgangstidspunktet bliver begrænset efter EBL § 6, stk. 4, 2. pkt., og at løbende værdiregulering efter overgangen til lagerbeskatning, som blot ”tilbagefører ejendomstabet”, bliver beskattet. Dette er ikke rimeligt, og de gældende realisationsbeskatningsregler ville heller ikke føre til en sådan beskatning.

Det bemærkes, at der ikke er tale om et økonomisk uvæsentligt problem.

Vi foreslår, at problemet løses ved, at det tillades, at der opgøres en ”ekstra, negativ realisationssaldo”, svarende til den beskæring af ejendomstab, der er sket efter § 6, stk. 4, 2. pkt., og at denne negative realisationssaldo kan anvendes forlods til modregning i løbende ejendomsavancer, der lagerbeskattes. Hvis saldoen fortsat er negativ ved salg af ejendommen, kan den bortfalde, hvorved der opnås samme position, som hvis realisationsbeskatningen fortsat havde været gældende helt frem til salgsåret.

2.5. Fusioner

I lovudkastets § 4 foreslås fusionsskattelovens § 8, stk. 3, ændret, så der succederes i lagerbeskatning på ejendomme, dog med den undtagelse, at en negativ realisationssaldo mistes ved skattefrie omstruktureringer (fusion, spaltning og tilførsel af aktiver). Det vil udgøre en væsentlig hindring for tilpasninger og forenkling af selskabsstrukturer i koncernforhold, hvis der ikke kan succederes i negative realisationssaldi.

Negative realisationssaldi kan ikke sammenlignes med kildeartsbegrænsede ejendomstab, fordi disse tab vedrører ejendomme, der allerede er solgt i året eller i tidligere år, og som kan modregnes i avancer i først salgsåret, og dernæst i de følgende års nettoavancer. De kildeartsbegrænsede ejendomstab, der efter gældende regler kan mistes efter FUL § 8, stk. 8, er således (netto-) tab på ejendomsporteføljeniveau.

Det lave opgørelsesniveau for realisationssaldi helt ned til ejerlejlighedsniveau, uden mulighed for at modregne negative realisationssaldi i positive realisationssaldi på andre ejendomme eller positive årlige værdireguleringer på andre ejendomme, betyder, at det vil være helt sædvanligt, at en større ejendomsportefølje indeholder ejendomme med negative realisationssaldi – i modsætning til ejendomstab til fremførsel, som kun opstår, når hele porteføljen har været tabsgivende.

Det skal desuden understreges, at realisationssaldi helt grundlæggende er baseret på en skønnet handelsværdi, som ikke er realiseret. Det kan efterfølgende vise sig, at der ikke er tab, hvorfor det vil være helt urimeligt at afskære en negativ realisationssaldo ved fusion, når der efterfølgende kan opstå skattepligtige positive værdireguleringer på samme ejendom. En afskæring fører til dobbeltbeskatning. Samme situation kunne opstå ved opgørelse af skatteforpligtelser ved overgang til beskatning efter SEL § 3 A, stk. 8, og her blev det i sin tid anerkendt, at en sådan dobbeltbeskatning ville være urimelig, hvorfor der blev indført adgang til at opgøre forpligtelsen på basis af afståelsessummen i stedet for en højere handelsværdi på indgangstidspunktet.

Ved at tillade fuld succession i såvel positive som negative realisationssaldi opnås samme økonomiske stilling som for de realisationsbeskattede ejendomme. Det er vanskeligt at se begrundelser for, at fuld succession ikke skulle tillades.

2.6. Løsningsforslag

Efter F&Ps opfattelse ligger det inden for *Aftale om en ny ret til tidlig pension* at friholde pensionselskaber fra de nye lagerbeskatningsregler, da de allerede er undergivet lagerbeskatning.

Friholdelsen kan fx ske ved at tilføje et nyt stk. 4 og 5 til den foreslåede EBL § 14. Det kan formuleres i stil med:

F&P

Sagsnr. GES-2022-00224

DokID 449449

”Stk. 4. Følgende selskaber er ikke omfattet af stk. 1:

1) Livsforsikringsselskaber og dermed sambeskattede datterselskaber, som i hele indkomståret fuldt ud direkte eller indirekte ejes af livsforsikringsselskaber.

2) Selskaber, der i hele indkomståret fuldt ud ejes direkte eller indirekte af et/en eller flere livsforsikringsselskaber, pensionskasser eller pensionsfonde, der er skattepligtige efter pensionsafkastbeskatningslovens § 1, stk. 2.

Stk. 5. Ved opgørelsen efter stk. 1, nr. 2, 1. pkt., medregnes ikke værdien af ejendomme tilhørende selskaber, som nævnt i stk. 4.”

En sådan fritagelse kan kræve nogle få yderligere justeringer i forbindelse med et skifte fra lagerbeskatning til realisationsbeskatning efter EBL for at undgå samspilsproblemer. Vi deltager gerne i drøftelser med Skatteministeriet herom.

Med venlig hilsen

Majken Wågensø Landström

Bilag - Behov for yderligere tekniske ændringer

F&P

Efter F&Ps vurdering er der behov for yderligere tekniske ændringer for, at de foreslåede regler om lagerbeskatning af ejendomsavancer helt generelt kan komme til at fungere efter hensigten. Disse tekniske forhold er i kort form beskrevet nedenfor.

Sagsnr. GES-2022-00224

DokID 449449

- Afskrivninger: Det bør *præciseres*, hvad der menes med ”ingen afskrivningsret” efter den foreslåede AL § 1, stk. 2. For at håndtere ændret anvendelse, forstås det normalt som, at der er et afskrivningsgrundlag, men at afskrivningsssatsen er nedsat til 0 i det pågældende år. Det bør *anføres*, at der ikke skal opgøres afskrivningsgrundlag for lagerbeskattede ejendomme. Hvis der intet anføres, vil det være uklart, om der fx fortsat er straksfradrag efter AL § 18, stk. 2. Det *foreslås*, at det i AL klart anføres, at der ikke skal beregnes genvundne afskrivninger, nedrivningsfradrag og tabsfradrag, når ejendommen sælges/nedrives. Det bør samtidig *sikres*, at der fortsat er afskrivningsret på aktiver ”vedrørende ejendomme”, som skattemæssigt klassificeres som driftsmidler, og som regnskabsmæssigt ikke indgår som fast ejendom, og dermed ikke indgår i den årligt fastsatte handelsværdi på ejendommene. Det bør herudover *sikres*, at fradraget for forbedringer i EBL § 14 A, stk. 5, også omfatter udgifter til aktiver vedrørende ejendomme (uden afskrivningsret), da sådanne udgifter øger ejendomsværdien. Det *foreslås* derfor, at ”ejendommen” i EBL § 14 A, stk. 5, ændres til ”aktiver vedrørende ejendommen”.
- Nedrivning: Det *foreslås*, at det præciseres, at fradraget i den foreslåede EBL § 14 A, stk. 5, inkluderer udgifter til nedrivning. Ejendommens handelsværdi vil før nedrivningen være reduceret med nedrivningsudgifterne, og umiddelbart efter nedrivningen vil ejendommens værdi stige med et beløb svarende til nedrivningsudgifterne. Det vil føre til en skattepligtig ejendomsavance efter § 14 A, stk. 1, på et beløb svarende til nedrivningsudgifterne, hvorfor der også skal gives fradrag herfor efter stk. 5. Det bør herudover i § 14 C, stk. 3, *præciseres*, at realisationssaldoen ud over ejendomsavancer, genvundne afskrivninger og tab efter afskrivningsloven, også inkluderer ”udskudte nedrivningsfradrag”. Endelig bør det *præciseres*, at der ikke kan opnås nedrivningsfradrag i nedrivningsåret på lagerbeskattede ejendomme.
- Ikke genvundne afskrivninger før 1993: Det bør i bemærkningerne til lovforslaget *anføres*, at ”ikke genvundne afskrivninger” fra og med 1993, jf. EBL § 5, stk. 4, jf. § 5, stk. 8, opgøres endeligt i forbindelse med overgangen til lagerbeskatningen.
- 10.000 kr. tillæg: Ved overgang til lagerbeskatning vil der antagelig ikke længere skulle indrømmes et årligt fradrag for vedligeholdelse og forbedringer på 10.000 kr. efter EBL § 5, stk. 2, da fradraget i stedet gives efter den foreslåede § 14 A, stk. 5. Det bør *fremgå* af bemærkningerne til lovforslaget, at lagerbeskatningen - ud over at føre til en fremrykning af den samlede beskatning af ejendomsavancer - også vil kunne føre til en samlet set skærpet beskatning af avancerne.