

# Nykredit

Webinar for ejendomsinvestorer

8. november 2024





# 02

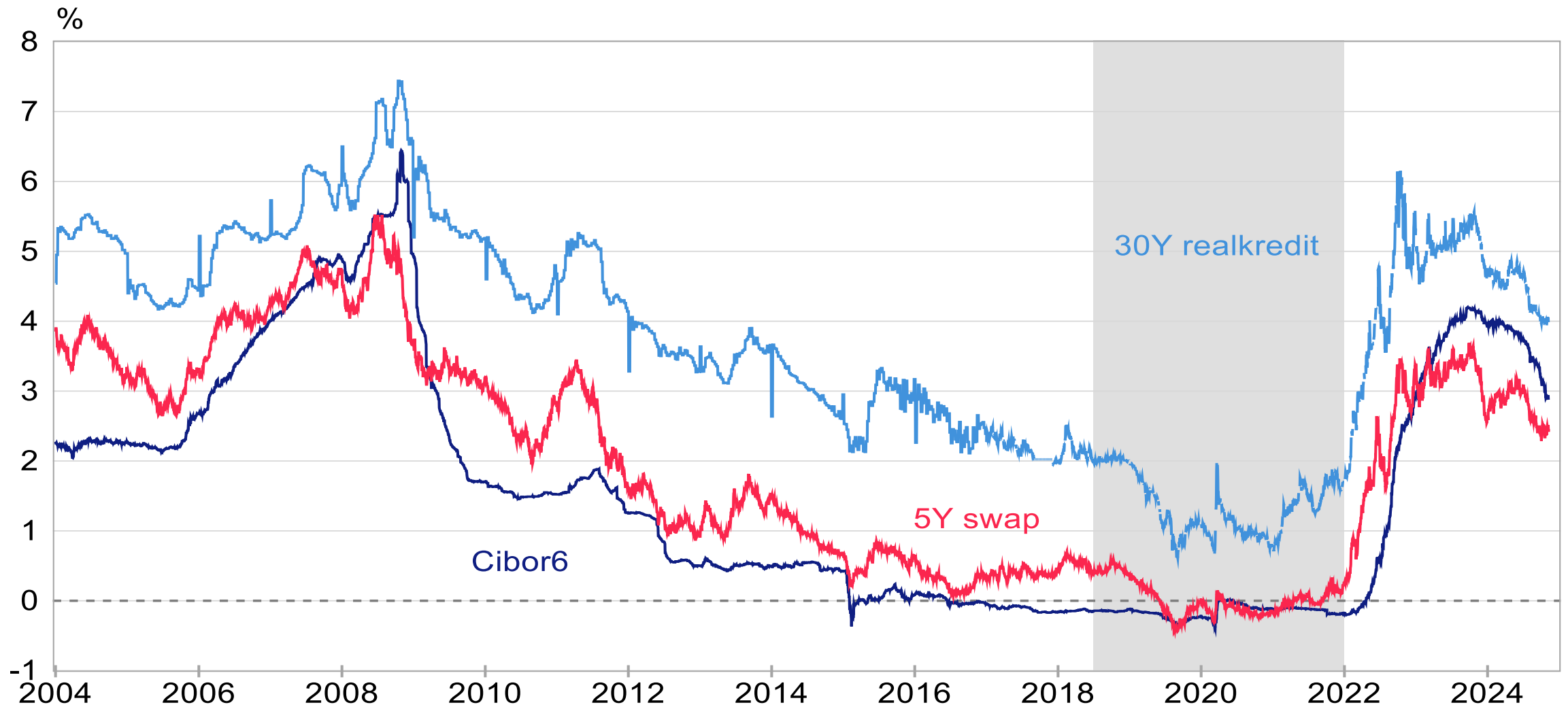
## Status på de finansielle markeder

**Klaus Dalsgaard**  
Chefstrateg CFA, Marco and Strategy, Nykredit

# Letter tågen i 2025?



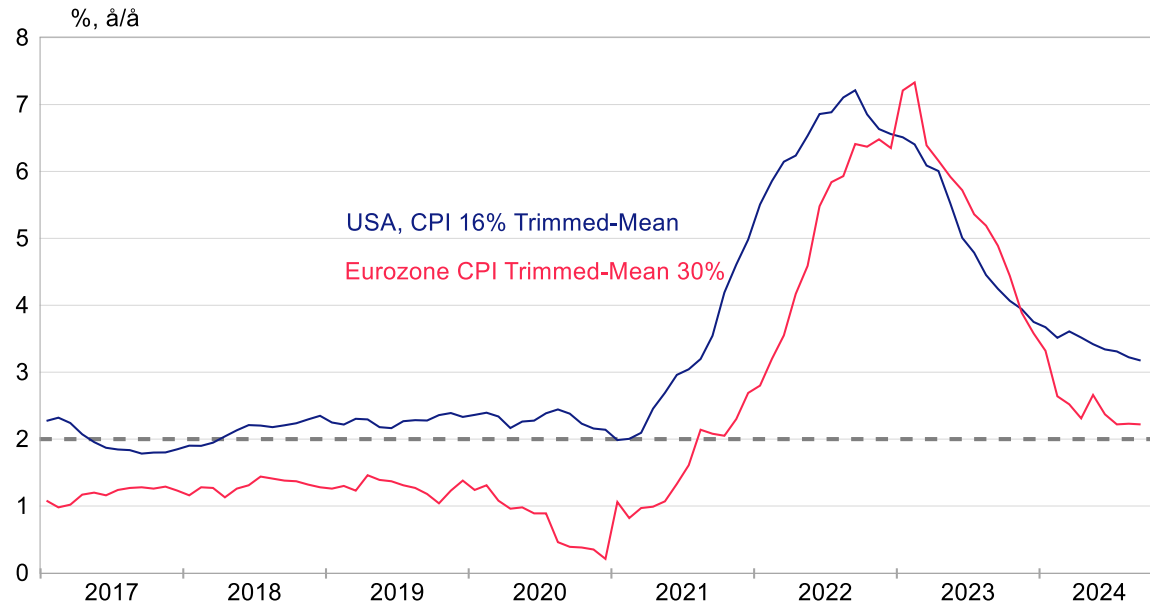
# Mindre rentemodvind, vi er tættere på "normale" niveauer



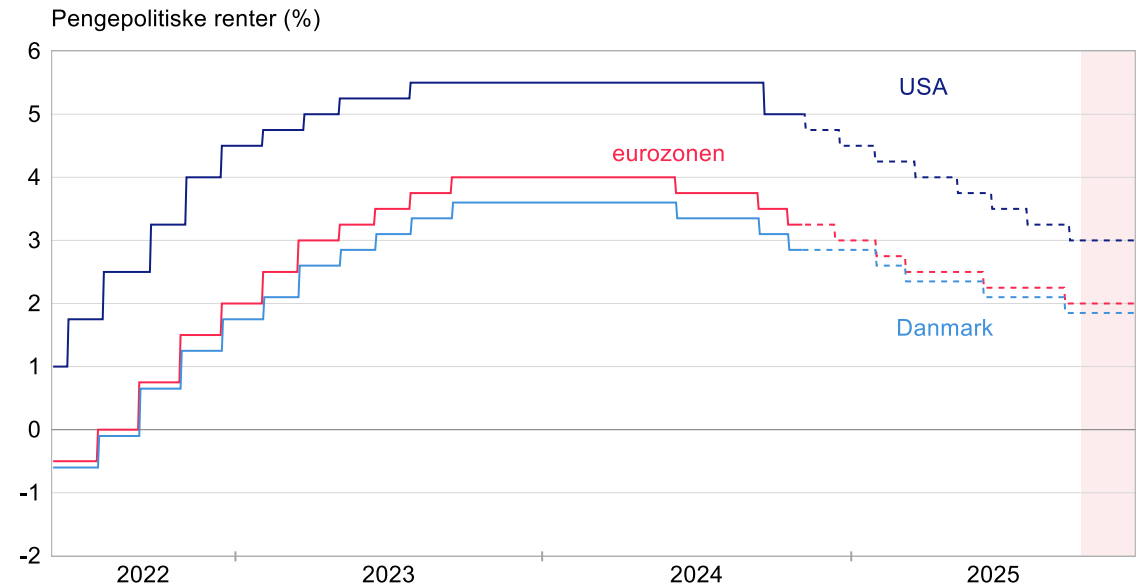
# Bedre styr på inflationen – pengepolitisk stramhed reduceres

## Vi tror dog kun til "neutral" – ca. 2% fra ECB

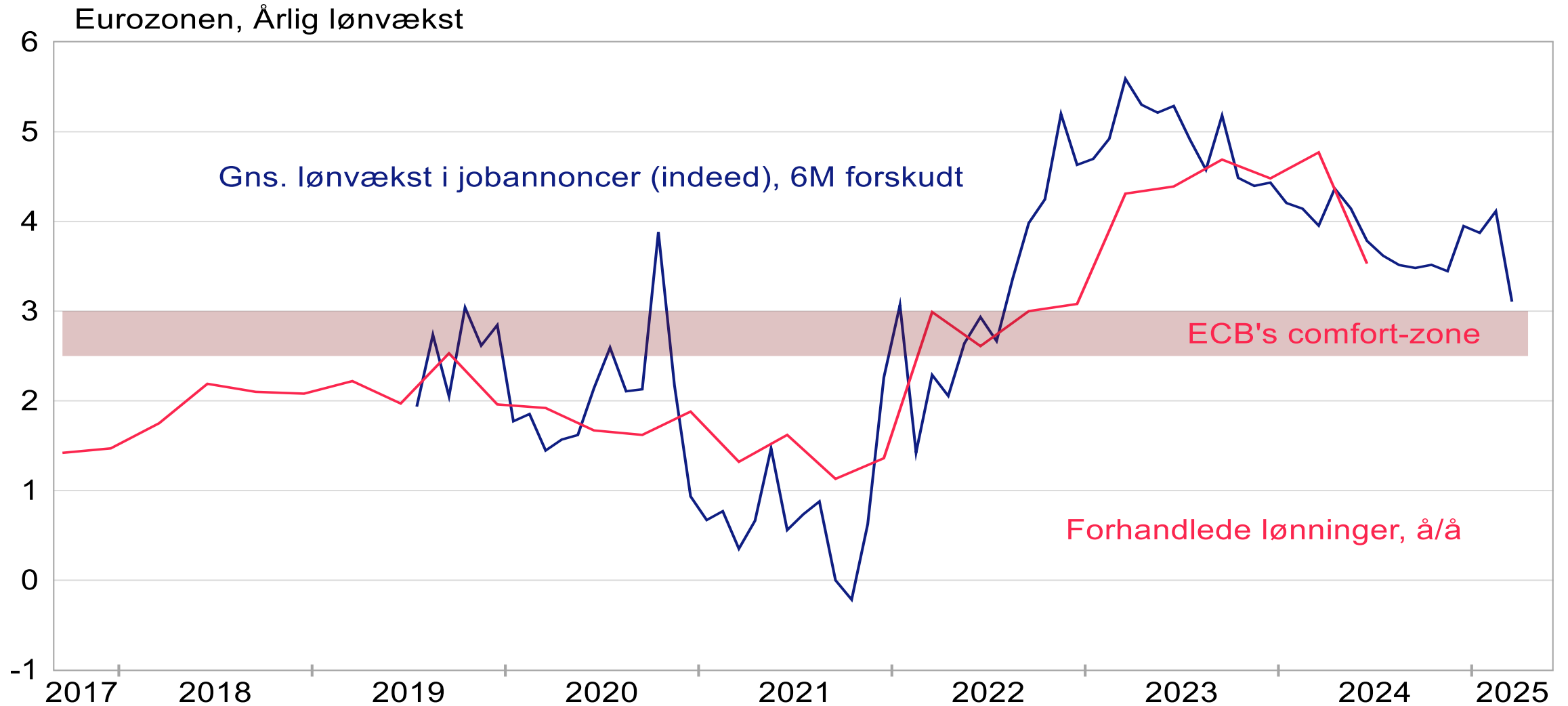
### Inflationen er kommet godt ned igen



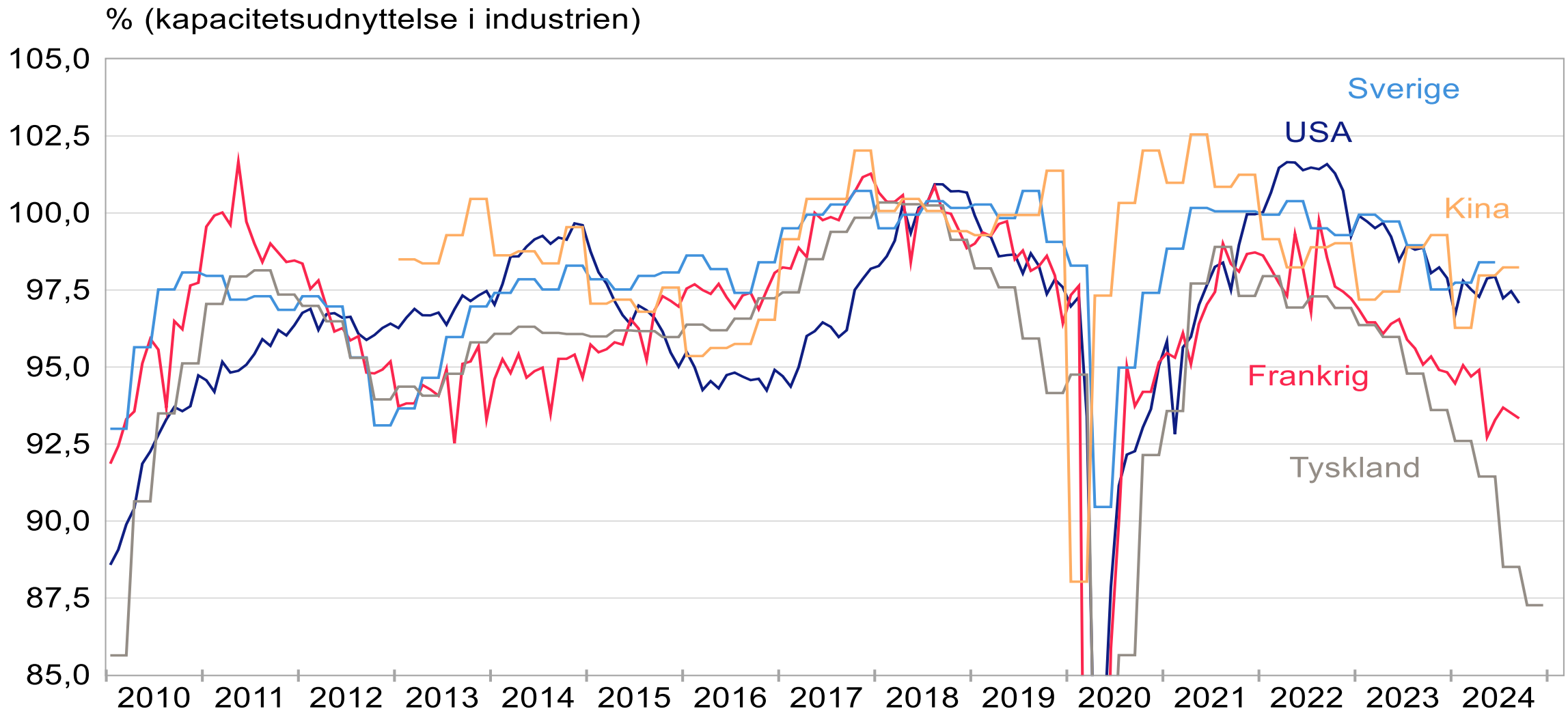
### Det er tid til at sætte kurs mod neutral pengepolitik



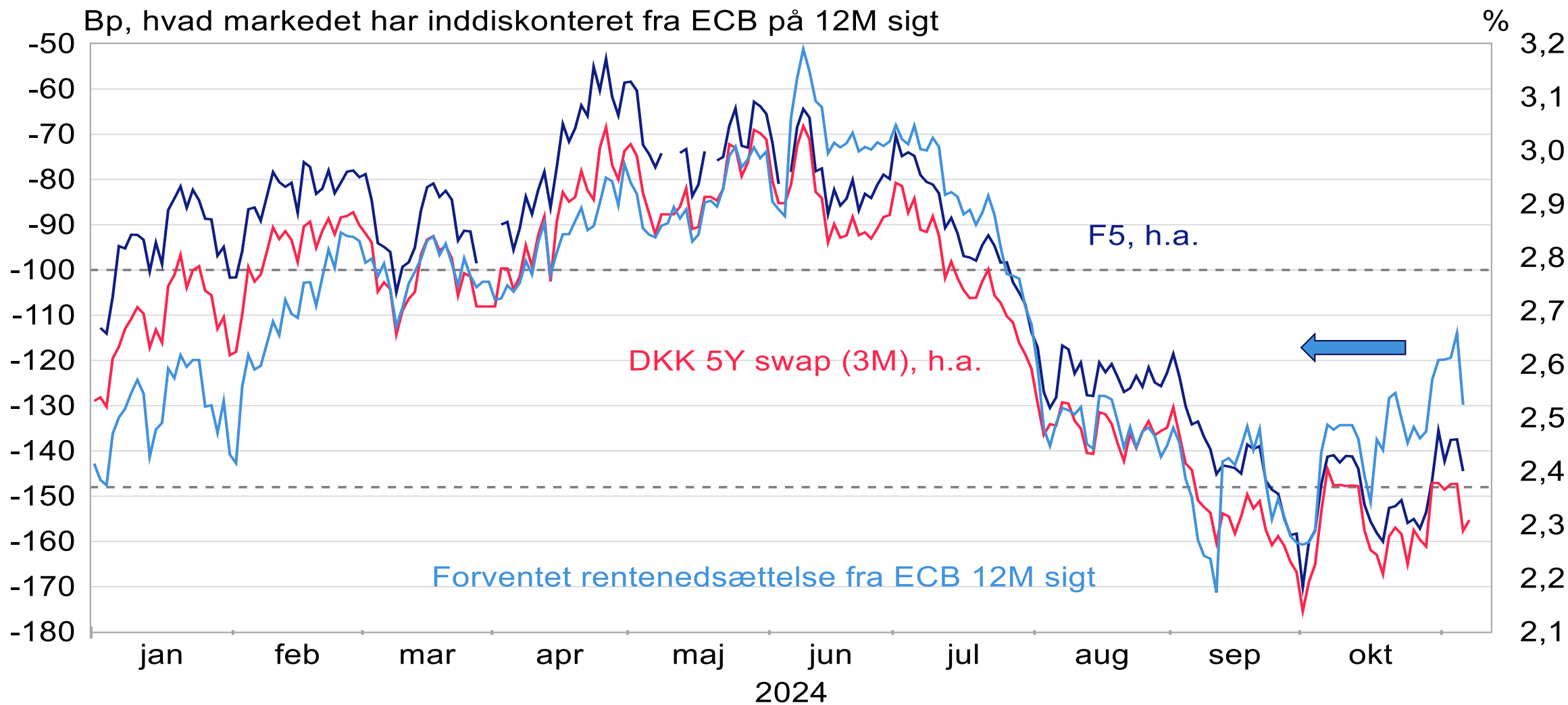
# Vejen til "prisstabilitet" er lagt



# Svagheden i ikke mindst tysk industri giver vækstudfordring

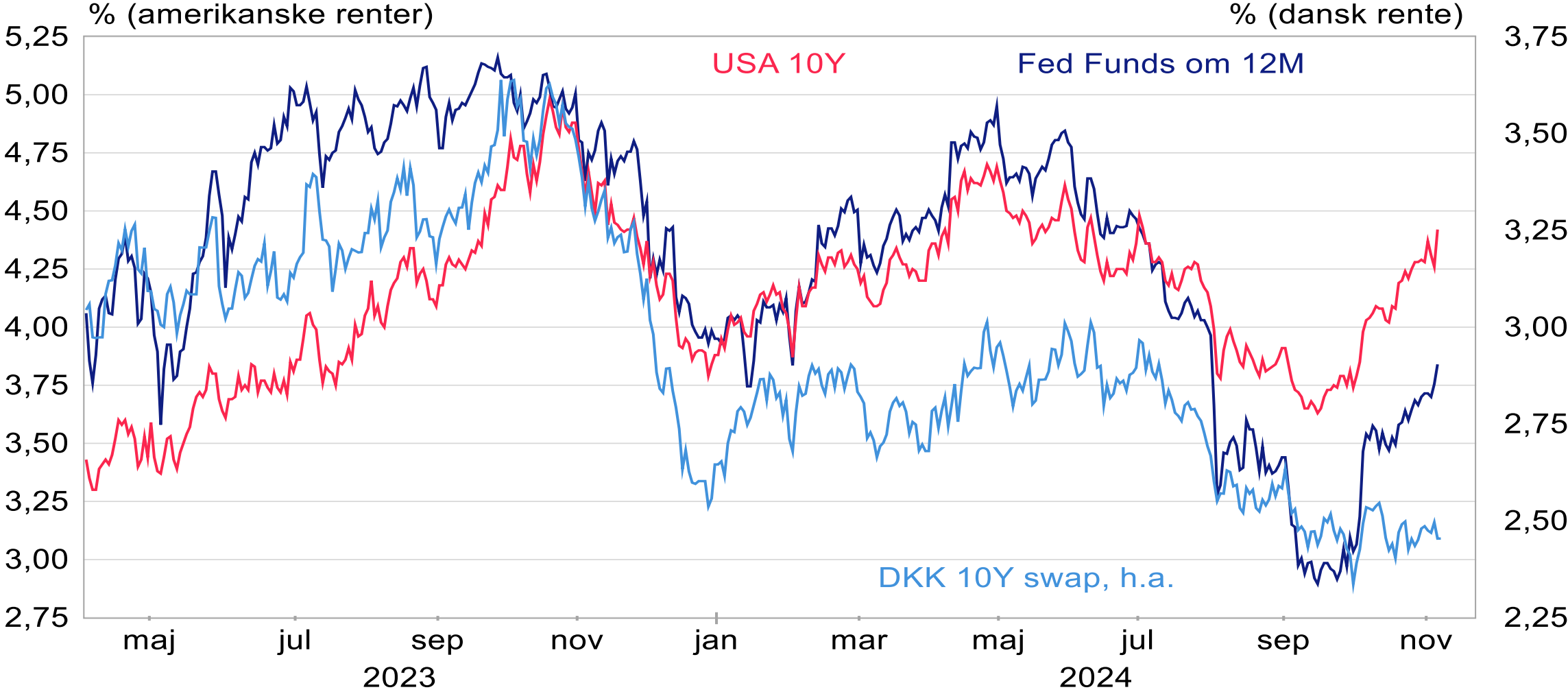


# De mellemlange renter skal nok ikke meget længere ned

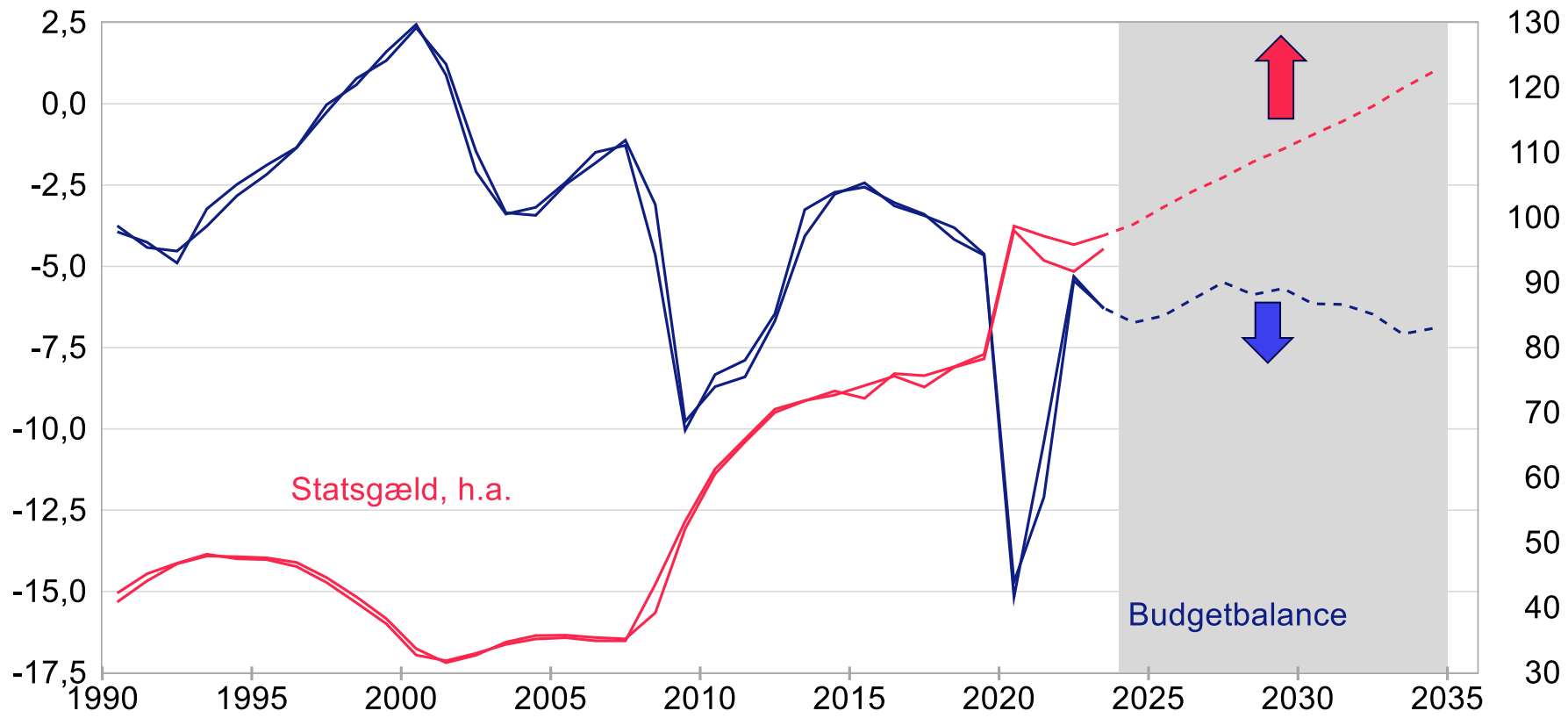




# Lange renter påvirkes også af forventet pengepolitik i USA

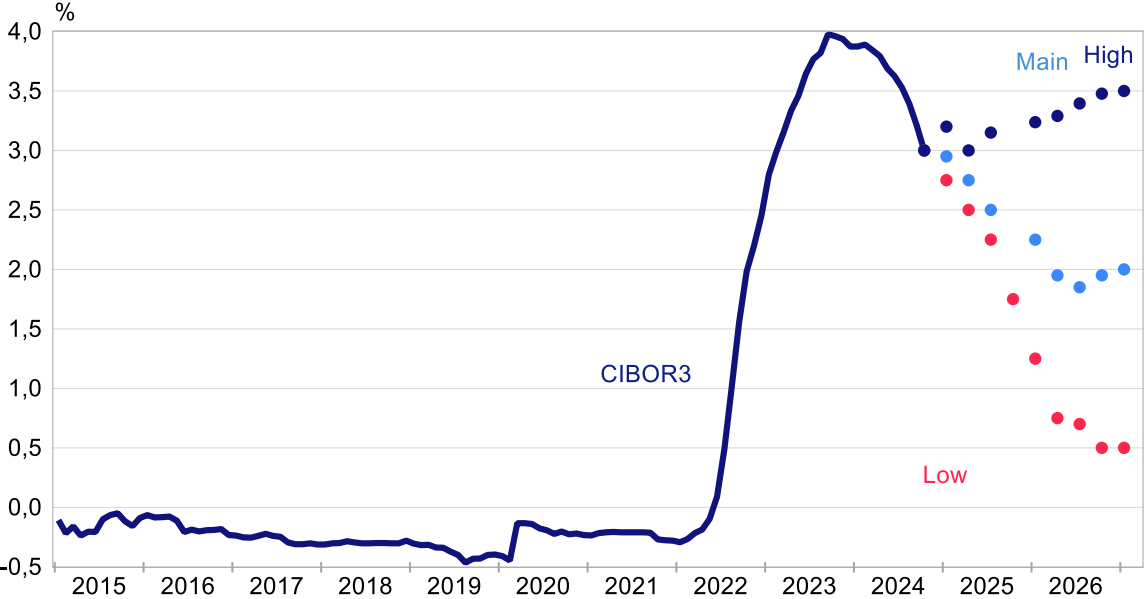


CBO, Federal Budget and Debt Projections  
% af GDP



# Hvad er udfaldsrummet for renterne i de kommende år?

## Korte renter (Cibor)



## Lange renter (swaps)



Kilde: Macrobond, Nykredit

# Konklusioner

- Trump-sejr øger udfordringerne for Europa
- ... men ændrer ikke på udsigten til lavere korte renter
- Bidrager til mindsket faldpotentialer i lange renter
- Finansieringsrenterne taler for overvægt af fast rente



## Disclosure

Dette materiale er udarbejdet af Nykredit Markets, der er en del af Nykredit Bank A/S. Nykredit Bank A/S er en finansiel virksomhed, der er under tilsyn af Finanstilsynet.

Denne analyse er en "ikke-ufafhængig analyse" udarbejdet af Advisory Services i Nykredit Markets. Ikke-ufafhængige analyser er markedsføringsmateriale og udgør ikke-ufafhængige objektive investeringsanalyser, og de er derfor ikke underlagt de juridiske krav, som gælder for uafhængige investeringsanalyser. Der gælder derfor heller ikke et handelsforbud inden udbredelsen af markedsføringsmaterialet.

## Disclaimer

Dette materiale er udarbejdet af Nykredit Markets til personlig orientering for de investorer, som Nykredit Markets har udleveret materialet til. Materialet er baseret på offentligt tilgængelige oplysninger samt egne beregninger baseret herpå.

Nykredit Markets påtager sig intet ansvar for rigtigheden, nøjagtigheden eller fuldstændigheden af informationerne i materialet. anbefalinger skal ikke opfattes som tilbud om køb eller salg af de specifikke finansielle instrumenter, og Nykredit Markets påtager sig intet ansvar for dispositioner foretaget på baggrund af oplysninger i materialet.

Oplysninger i materialet om tidligere afkast, simulerede tidligere afkast eller fremtidige afkast kan ikke anvendes som en pålidelig indikator for fremtidige afkast, og afkast kan blive negativ. Oplysninger i materialet om kursudvikling kan ikke anvendes som en pålidelig indikator for fremtidig kursudvikling, og kursudvikling kan blive negativ. Gevinster kan blive forøget eller formindsket som følge af udsving i valutakurser. Såfremt materialet indeholder oplysninger om en særlig skattebehandling, skal investorer være opmærksomme på, at skattebehandlingen afhænger af den enkelte investors individuelle situation og kan ændre sig fremover. Såfremt materialet indeholder oplysninger baseret på bruttoafkast, kan gebyrer, provisioner og andre omkostninger påvirke afkastet i nedadgående retning.

Nykredit Bank A/S og/eller andre selskaber i Nykredit koncernen kan have positioner i værdipapirer omtalt i materialet samt foretage køb eller salg af samme, ligesom disse selskaber kan være involveret i corporate finance-aktiviteter eller andre aktiviteter for virksomheder, der er omtalt i materialet.

Materialet må ikke mangfoldiggøres eller distribueres uden samtykke fra Nykredit Markets.

Ansvarshavende redaktør: Frederik Engholm-Hansen

Nykredit – Sundkrogen 25 – 2150 Nordhavn V - Tlf. 44 55 18 00 - Fax 44 55 10 01



# 03

## Udlejningsejendomme lige nu

**Svend Greniman Andersen**  
Seniorøkonom, Macro and Strategy, Nykredit

# Trump trækker renterne op – har afkastkravene toppet?



Kilde: Colliers og Macrobond

# Trump trækker renterne op – har afkastkravene toppet?

Forskel mellem afkastkrav og statsobligationsrente (pct.-point)



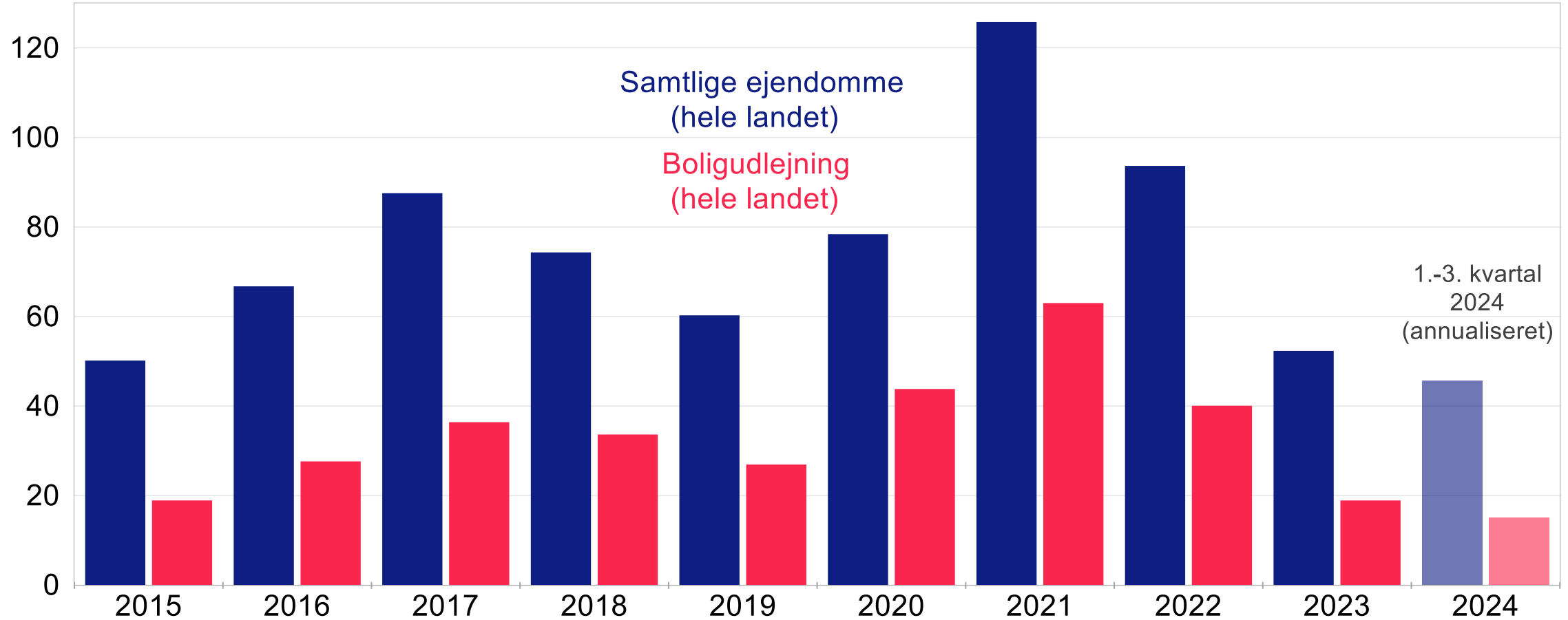
Kilde: Colliers og Macrobond

Note: Forskel mellem afkastkrav på boligejendomme med primær beliggenhed i København og den effektive rente på en 10-årig dansk statsobligation.



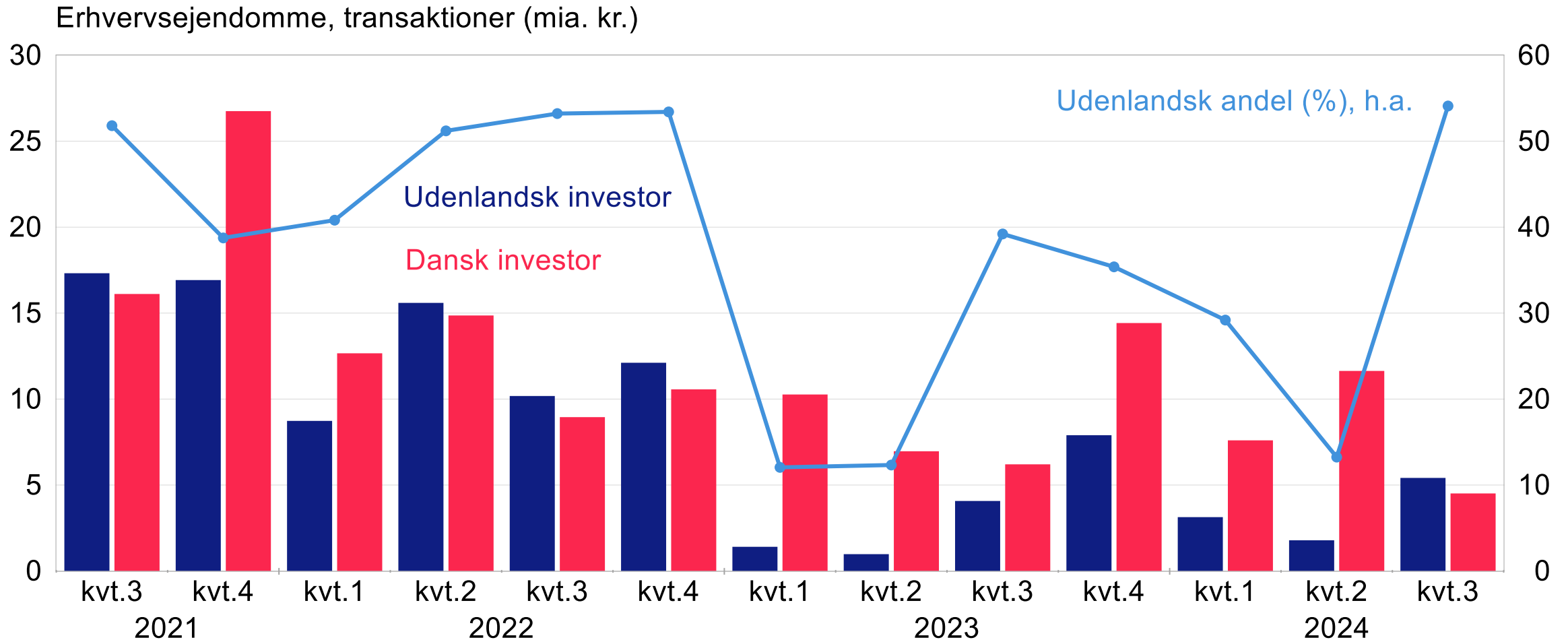
# Endnu et år med lav transaktionsvolumen for udlejningsejendomme

Erhvervsejendomme, transaktioner (mia. DKK)



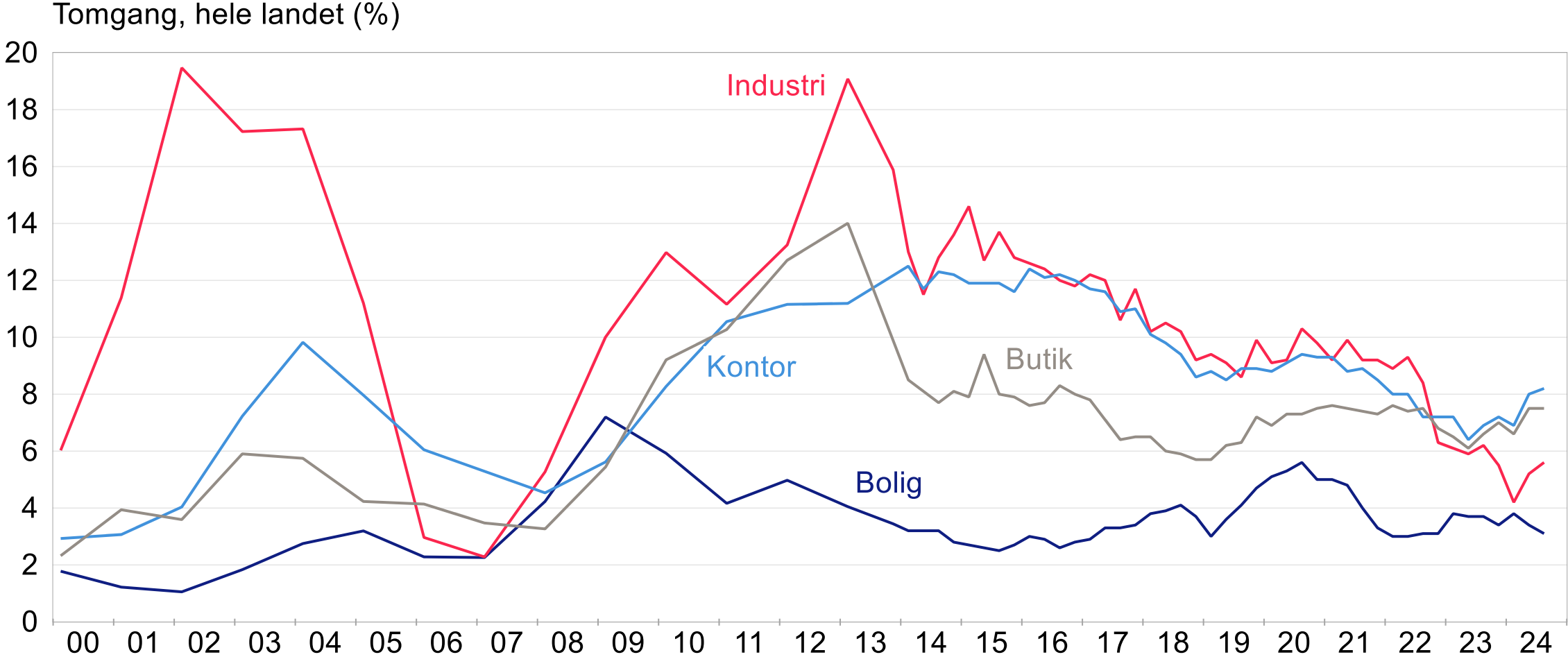
Kilde: ReData og egne beregninger

# Udenlandske investorer er tilbage – men omfanget er endnu lavt



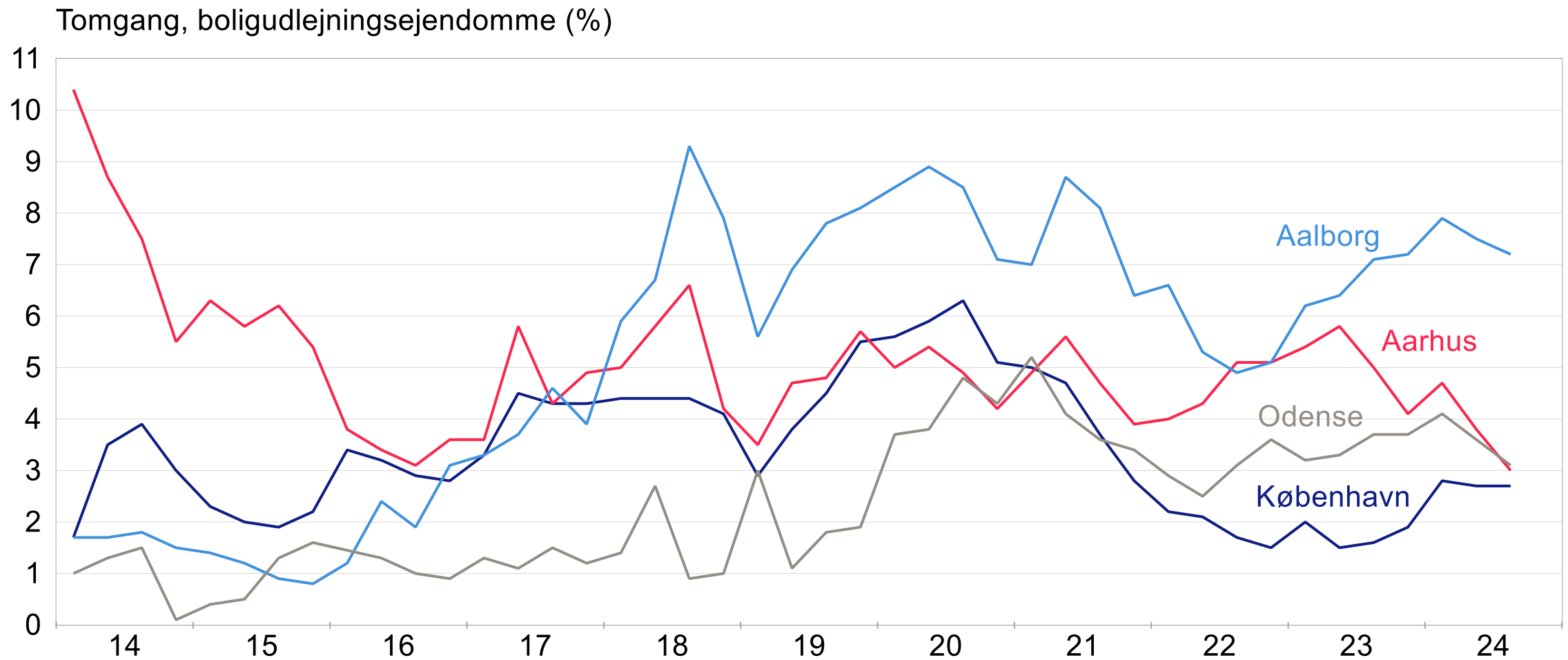
Kilde: ReData og egne beregninger

# Stabile tomgangsprocenter på markedet som helhed...



Kilde: Ejendom Danmark

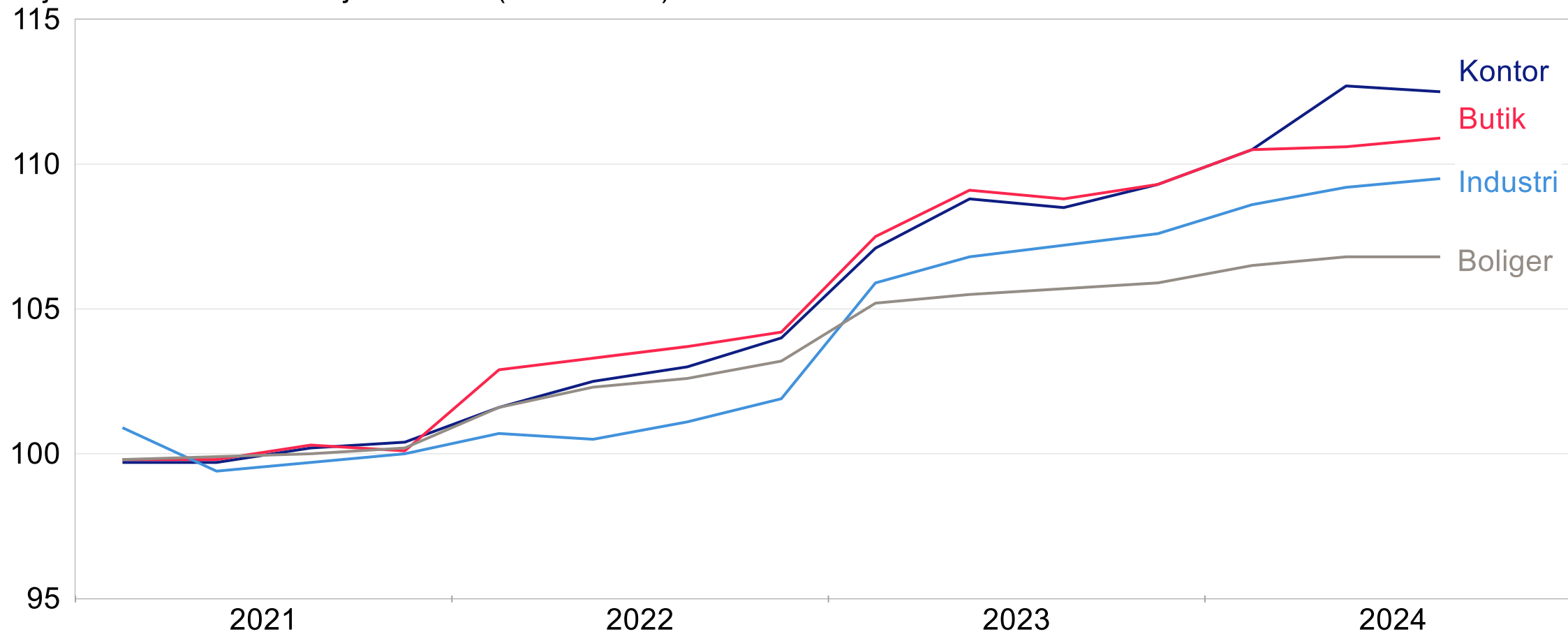
## ...og det lysner i byer, der hidtil har været udfordret af tomgang



Kilde: Ejendom Danmark

# Huslejestigningerne er fladet ud

Lejeindeks for erhvervsjendomme (2021 = 100)



Kilde: Danmarks Statistik

## Disclosure

Dette materiale er udarbejdet af Nykredit Markets, der er en del af Nykredit Bank A/S. Nykredit Bank A/S er en finansiel virksomhed, der er under tilsyn af Finanstilsynet.

Denne analyse er en "ikke-ufafhængig analyse" udarbejdet af Advisory Services i Nykredit Markets. Ikke-ufafhængige analyser er markedsføringsmateriale og udgør ikke-ufafhængige objektive investeringsanalyser, og de er derfor ikke underlagt de juridiske krav, som gælder for uafhængige investeringsanalyser. Der gælder derfor heller ikke et handelsforbud inden udbredelsen af markedsføringsmaterialet.

## Disclaimer

Dette materiale er udarbejdet af Nykredit Markets til personlig orientering for de investorer, som Nykredit Markets har udleveret materialet til. Materialet er baseret på offentligt tilgængelige oplysninger samt egne beregninger baseret herpå.

Nykredit Markets påtager sig intet ansvar for rigtigheden, nøjagtigheden eller fuldstændigheden af informationerne i materialet. anbefalinger skal ikke opfattes som tilbud om køb eller salg af de specifikke finansielle instrumenter, og Nykredit Markets påtager sig intet ansvar for dispositioner foretaget på baggrund af oplysninger i materialet.

Oplysninger i materialet om tidligere afkast, simulerede tidligere afkast eller fremtidige afkast kan ikke anvendes som en pålidelig indikator for fremtidige afkast, og afkast kan blive negativ. Oplysninger i materialet om kursudvikling kan ikke anvendes som en pålidelig indikator for fremtidig kursudvikling, og kursudvikling kan blive negativ. Gevinster kan blive forøget eller formindsket som følge af udsving i valutakurser. Såfremt materialet indeholder oplysninger om en særlig skattebehandling, skal investorer være opmærksomme på, at skattebehandlingen afhænger af den enkelte investors individuelle situation og kan ændre sig fremover. Såfremt materialet indeholder oplysninger baseret på bruttoafkast, kan gebyrer, provisioner og andre omkostninger påvirke afkastet i nedadgående retning.

Nykredit Bank A/S og/eller andre selskaber i Nykredit koncernen kan have positioner i værdipapirer omtalt i materialet samt foretage køb eller salg af samme, ligesom disse selskaber kan være involveret i corporate finance-aktiviteter eller andre aktiviteter for virksomheder, der er omtalt i materialet.

Materialet må ikke mangfoldiggøres eller distribueres uden samtykke fra Nykredit Markets.

Ansvarshavende redaktør: Frederik Engholm-Hansen

Nykredit – Sundkrogen 25 – 2150 Nordhavn V - Tlf. 44 55 18 00 - Fax 44 55 10 01



# 04

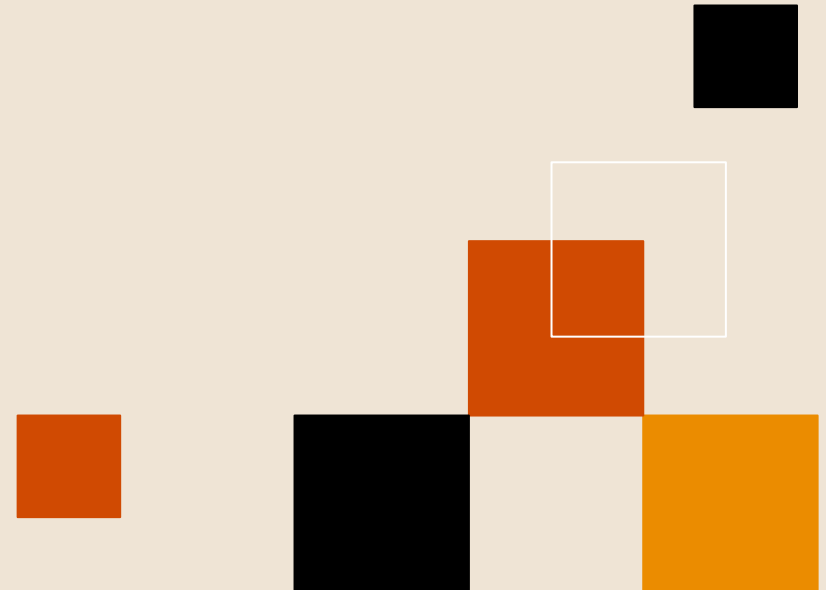
## Forbedring af vilkår for generationsskifte i familieejede virksomheder

**Søren Thorvaldsen Svane Keller**

Tax Partner, Industrileder for fast ejendom, PwC

# Generationsskifte af ejendomsvirksomheder

*8. november 2024*



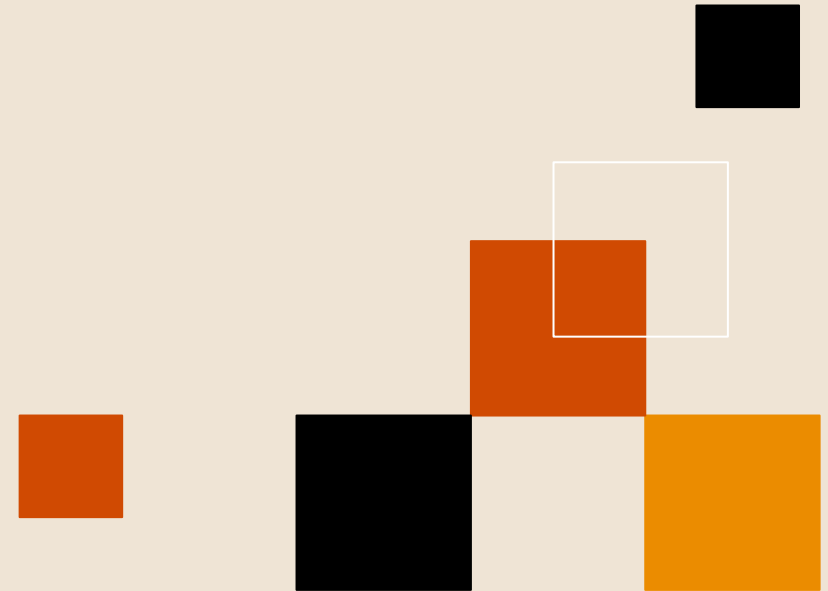


# På min agenda i dag

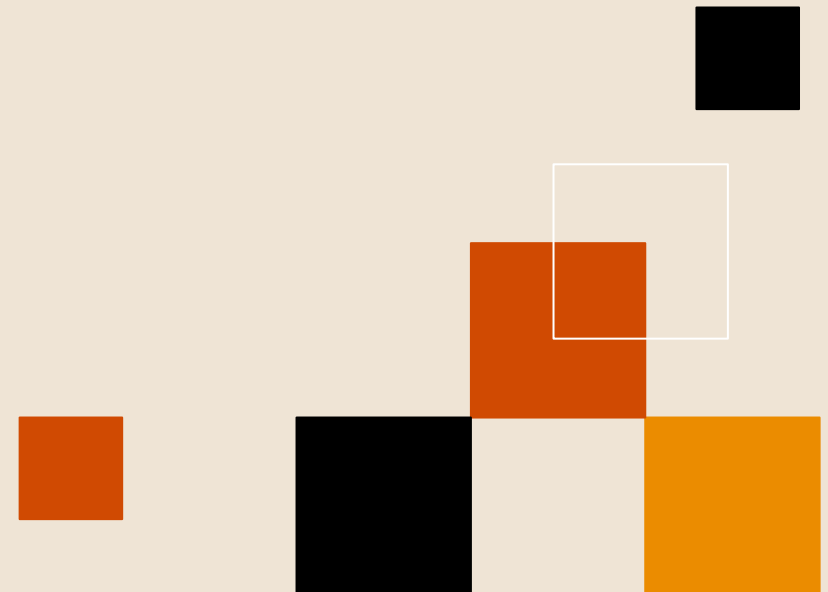


## Nye regler på vej:

- Bo- og gaveafgift nedsættes.
- Mulighed for succession af aktive ejendomsudlejningsvirksomheder indføres.



# Nedsættelse af Gaveafgiften



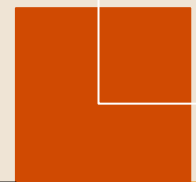
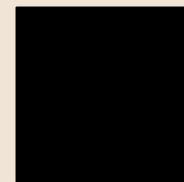
# Lovudkast - gaveafgift



## Forslag til nedsættelse af bo- og gaveafgiften fra 1. oktober 2024

- Bo- og gaveafgiften foreslås nedsat til 10 % for “aktive” erhvervsvirksomheder.
- Betingelser for den lave bo- og gaveafgift:
  - Betingelserne for overdragelse med succession er opfyldt (ikke et krav, at der rent faktisk sker overdragelse med succession),
  - Overdrageren skal have ejet virksomheden i mindst 1 år forud for overdragelsen,
  - Overdrageren, eller dennes nærtstående, skal desuden have deltaget aktivt i virksomheden i mindst 1 år af overdragerens ejertid, og
  - Erhververen skal opretholde ejerskabet af virksomheden i mindst 3 år efter overdragelsen.

# Skattemæssig succession



# Hvorfor er successionsmuligheden vigtig?



## Hvorfor vigtigt?

Et generationsskifte uden skattemæssig succession ⇒ **ca. 49 %** af formuen går til skatter og afgifter

Et generationsskifte med skattemæssig succession ⇒ **ca. 12 %** af formuen går til skatter og afgifter

# Skattemæssig succession

## Hvad er formålet?

- Lette omkostningerne ved generationsskiftet og gøre det billigere at overdrage og overtage en virksomhed for næste generation.
- Der er alene tale om en skatteudskydelse.

## Hvornår kan reglerne anvendes?

- Succession kan anvendes ved overdragelse af:
  - En personligt ejet virksomhed
  - Kapitalandele

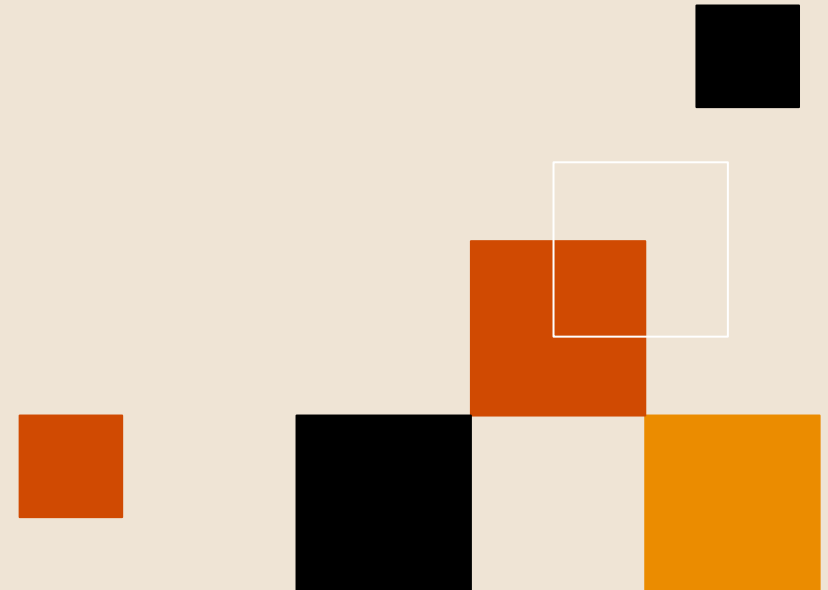


# Skattemæssig succession



## Konsekvens: Ingen afståelsesbeskatning

- *Erhverver* indtræder i overdragerens skattemæssige stilling.
- *Overdragerens* fortjeneste ved overdragelse beskattes ikke.
- Beskatning udskydes en generation og indtræder først, når og hvis erhververen realiserer de overdragne aktiver.



# Væsentlige betingelser for succession



## Væsentlige betingelser

- Erhverver skal være fuldt skattepligtig til og hjemmehørende i Danmark.
- Overdragelse til “livsarvinger”.
- Mindst 1 % af kapitalen.
- Selskabet må ikke være en ”pengetank”.

## Pengetankselskab

- Der er tale om et pengetankselskab, hvis det i overvejende grad driver virksomhed med passiv kapitalanbringelse.
- Ved ”passiv kapitalanbringelse” forstås bl.a.:
  - Fast ejendom (OBS nyt lovudkast)
  - Kontanter
  - Værdipapirer eller lignende





## Forslag om successionsoverdragelse af aktive ejendomsudlejningsvirksomheder

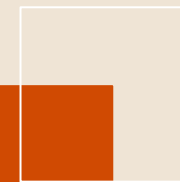
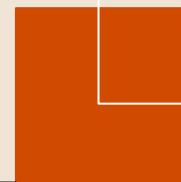
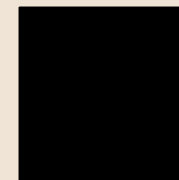
### Fra 1. januar 2025 (forventet)

- Selskaber, der udøver aktiv virksomhed med udlejning af fast ejendom, skal ligestilles med andre erhvervsvirksomheder, når det gælder adgang til at kunne overdrage virksomheden med skattemæssig succession.
- Gode nyheder for ejendomsbranchen.

## Forslag om successionsoverdragelse af aktive ejendomsudlejningsvirksomheder

### Betingelser

- Udlejning af fast ejendom anses for **aktiv** erhvervsvirksomhed, når:
  - Familien har bestemmende indflydelse over udlejningsvirksomheden (ejerandel på mere end 50 %),
  - Familien ikke har overladt indgåelsen af lejeaftaler og andre aftaler af væsentlig økonomisk betydning vedrørende virksomhedens drift til en uafhængig tredjemand,
  - Familien har ejet ejendommen i mindst 1 år før overdragelsen, og
  - Ejendommen har i hele denne periode været aktivt udlejet, eller indgået i en samlet virksomhed med aktiv udlejning af fast ejendom.



# Tak for nu

- Dette webinar kan ses på [nykredit.dk](https://nykredit.dk)
- Kontakt os for en dialog om dagens budskaber eller for rådgivning om dine muligheder
- Tilmelding til Nykredit Erhverv Nyhedsbrev

