



**EJENDOM
DANMARK**

Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

18. august 2022

J.nr. 2019-8052

Adm. direktør, cand. jur.
Peter Stenholm
+45 4117 4736
pss@ejd.dk

Bemærkninger til høring over forslag til ændring af lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, afskrivningsloven, investorfradragsloven og forskellige andre love

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til forslaget om indførelse af lagerbeskatning af selskabers ejendomsavancer og fastholdelse af investorfradraget.

Nedenfor findes først vore generelle bemærkninger til lovforslaget, hvorefter følger en række mere specifikke bemærkninger til forslagets enkelte dele.

Overordnede bemærkninger til lovforslaget

EjendomDanmark skal påpege en længere række kritisable forhold vedrørende forslaget om indførelse af en lagerskat:

Lagerskatten er en politisk fejltagelse

EjendomDanmark skal som udgangspunkt understrege, at lagerskatten grundlæggende er en politisk fejltagelse, der har en lang række uheldige og uhensigtsmæssige bivirkninger for både samfundsøkonomien og ejendomsbranchen.

EjendomDanmark har tidligere fremført et konkret forslag om, at man i stedet for lagerskatten indfører en effektiv realisationsbeskatning, da dette vil kunne frembringe det samme provenu uden en lang række af de uheldige konsekvenser, som lagerskatten vil have.

EjendomDanmark skal af principielle årsager her gentage og understrege dette, da princippet med beskatning i forbindelse med salg er langt mere naturligt og passer langt bedre ind i økonomien for en ejendom.

Forslaget fører til et uventet og ubegrundet merprovenu og bør derfor som minimum tilpasses

Lagerskatten indføres for at finansiere den nye ordning om tidlig tilbage-trækning. Derfor har man i de politiske papirer bag lagerskatten antaget et provenu på ca. 850 mio. kroner.

Men forslaget som det ligger, medfører et provenu på 1,2 mia. kroner – altså et uventet merprovenu på hele 350 mio. kroner.

Dermed opkræves langt mere end forudsat i den politiske aftale, og denne merbeskatning synes aldeles ubegrundet. EjendomDanmark skal derfor på det kraftigste henstille til, at lovforslaget som minimum justeres, så prove-nuet bringes i bedre overensstemmelse med den politiske aftale. Dette kan ske på flere måder:

Man kan f.eks. hæve bagatelgrænsen for omfattede ejendomsværdier og ju-stere likviditetsprofilen, fritage grønne investeringer fra lagerskatten, hæve grænsen for indtræden i lagerskat fra 50 procent til 75 procent udlejning og/eller at indføre indtrædelse i lagerskatten på det faktiske tidspunkt for, hvornår grænsen for udlejning er opnået frem for ved indkomstårets begyn-delse. Man kan også overveje en kombination af flere af disse.

Denne kommentar er uddybet i EjendomDanmarks nærmere bemærkninger til forslagets økonomiske og administrative konsekvenser nedenfor.

Lagerskatten medfører betydelige likviditetsproblemer for ejendomsbran-chen

Lagerskatten er ikke beskatning af virksomhedernes økonomiske formåen eller resultater, men alene en beskatning af ejendommenes ikke-realiserede værdier. Der er således tale om en skat, der alene kan finansieres ud af virk-somhedernes almindelige drift og/eller tilgængelige likviditet.

Dette har naturligvis negative konsekvenser for driften af de konkrete ejen-domme og for de ellers rentable investeringer, der foretages, jf. også poin-ten herom nedenfor. Og denne udfordring vil uvægerligt ramme bredt i hele ejendomsbranchen over hele landet.

For visse virksomheder kan dette dræn af likviditet medføre et finansie-ringsbehov, hvilket selvsagt betyder yderligere ekstraomkostninger for de berørte virksomheder. Da realkredit og bank samtidig lægger vægt på posi-tiv likviditet i låneudmålingen, kan det blive dyrt eller umulig at skaffe den til betaling af lagerskatten påkrævede likviditet. Det kan få den u hensigtsmæs-sige konsekvens, at en ejendomsejer på grund af likviditetsproblemer skabt af lagerskatten tvinges til at sælge ejendomme, der ellers stiger i værdi –

f.eks. som følge af positive forventninger, der ikke nødvendigvis har betydning for den aktuelle likviditet.

Lagerskatten vil således medføre likviditetsudfordringer for branchen som helhed og kan have uoverstigelige konsekvenser for virksomheder i hele landet.

Lagerskatten reducerer investeringsniveauet – også for grønne investeringer, man ellers ønsker at fremme

Grønne investeringer i ejendomme er altafgørende for at kunne nå de klimapolitiske ambitioner som et meget bredt flertal i Folketinget har sat sig.

Indførelse af en lagerskat vil gøre sådanne investeringer mindre attraktive og medvirke til, at nødvendige, bæredygtige investeringer – f.eks. i energieffektiviseringer – ikke bliver gennemført. Det synes i direkte modstrid med de generelle politiske ønsker.

Lagerskatten rammer især virksomheder med en lang og stabil ejerskabshorisont

Ejendomsvirksomheder, som køber, ejer og driver ejendommene over en længere årrække, vil opleve, at deres forretningsmodel forværres. Dette skyldes, at værdistigninger fører til beskatning her og nu, mens værdinedgang skal afdrages i en eventuel positiv realisationssaldo, før der kan afdrages i den øvrige drift.

En længere ejerperiode op til introduktionen af lagerskatten giver større realisationssaldi, og dermed vil der gå længere før, der kan opnås fradrag ved værdinedgang.

Det betyder, at virksomheder reelt straffes skattemæssigt for en lang og stabil ejerskabshorisont, og dette nærmer sig lovgivning med tilbagevirkende kraft.

Forslaget har omfattende administrative konsekvenser

Skatteministeriet er af den opfattelse, at forslaget ingen eller kun begrænsede administrative konsekvenser har for erhvervslivet. EjendomDanmark kan på ingen måder genkende dette billede.

For rigtig mange virksomheder medfører forslaget en ikke ubetydelig ekstraomkostning til vurdering – ikke mindst da denne pludselig kan få betydelige, skattemæssige konsekvenser for virksomheden. Dette bør naturligvis afspejles i forslaget.

Bemærkninger til forslagets enkelte dele

EjendomDanmark har mere tekstnære kommentarer til forslagets § 1, nr. 6

om ændring af §14, 14 B og 14 D af lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom og forslaget § 9 om lovens ikrafttræden.

Lagerbeskatning af ombygninger (§ 14, stk. 1, nr. 1, og § 14, stk. 2)

Skatteministeriet foreslår, at lagerskatten gælder for ejendomme, der "udlejes i overvejende omfang på noget tidspunkt i den skattepligtiges indkomstår" (forslagets § 1, nr. 6, om ændring af § 14, stk. 1, nr. 1, i lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom), og at "en ejendom anses for udlejet fra det tidspunkt, lejer overtager det lejede" (forslagets § 1, nr. 6, om ændring af § 14, stk. 2, 2. pkt., i lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom).

EjendomDanmark vurderer, at det er hensigtsmæssigt, at ejendomme indtræder i lagerbeskatning fra det tidspunkt, de er overvejende udlejet. De gældende regler for ejendomme under opførelse bevares derved, og en stærkt uhensigtsmæssig skat på og voldsomme, negative incitamentter til nybyggeri undgås.

EjendomDanmark vurderer dog ydermere, at forslaget ikke tager højde for ejendomme, der ombygges med genbrug af de eksisterende rammer. For eksisterende lagerbeskattede ejendomme, vil lagerskatten som beskrevet i lovforslaget også gælde under hele ombygningsperioden, hvormed udviklingsprojektet oveni investeringsudgifterne skal indregne en markant lager-skat af en værdistigning i perioden, hvor ejendommen er under omdannelse og uden lejere. Dette vil uvægerligt føre til en fordyrelse og dermed færre eller ønskede investeringer i ombygninger.

Ydermere har genbrug af eksisterende ejendomme i mange tilfælde et potentiale for at reducere byggeriets ressourceforbrug og CO_{2e}-udledninger markant. Det vil være uhensigtsmæssigt at indføre et skattemæssigt incitament til det modsatte.

- EjendomDanmark skal derfor anbefale, at man i lovforslaget sidestiller omdannelse af eksisterende ejendomme med nybyggeri således, at en ejendom under omdannelse kan udtræde af lagerskatten for at genindtræde på det tidspunkt, hvor ejendommen er overvejende udlejet i den nye form. Kriteriet udtrædelse af lagerskatten på denne vis kan f.eks. være, hvis ejendommen fuldstændig tømmes for lejere i en periode på minimum 3 måneder, og udviklingsomkostningerne overstiger halvdelen af ejendommens initiale værdi.

Lagerbeskatning af nybyggeri (§ 14, stk. 1 og bemærkningerne hertil)

Skatteministeriet foreslår, at lagerskatten gælder for ejendomme, der "udlejes i overvejende omfang på noget tidspunkt i den skattepligtiges

indkomstår” (forslagets § 1, nr. 6, om ændring af § 14, stk. 1, nr. 1, i lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom), og ministeriet bemærker i den forbindelse, at ”ejendomme, der hverken udlejes eller anvendes i egen drift, såsom byggegrunde og udviklingsejendomme” efter forslaget ikke vil blive omfattet af lagerbeskatningen ”før det tidspunkt, hvor de udlejes i overvejende omfang” (bemærkningernes side 15).

EjendomDanmark vurderer, at det helt generelt er uhensigtsmæssigt at lade lagerbeskatningen gælde fra begyndelsen af det indkomstår, hvor en ejendom i løbet af året opfylder kriterierne frem for at lade lagerbeskatningen gælde fra det faktiske tidspunkt, hvor ejendommen faktisk lever op til kriterierne (jf. bemærkning herom nedenfor).

Særligt for nybyggede ejendomme medfører dette princip problemer, da man i modsat fald vil opleve arbitrære beskatningsniveauer af byggefasen, alt efter i hvilket omfang byggeprocesserne overskrider bestemte kalenderafgrænsninger. Samtidig vil det give incitament til strategisk udlejning, hvor skattehensyn vil diktere at vente med at udleje fuldt opførte ejendomme.

Skatteministeriet synes i lovforslaget at være opmærksomt herpå, og bemærkningen på side 15 synes at have til hensigt at sikre, at nybyggede ejendomme indtræder i lagerskatten fra det tidspunkt og med den værdiansættelse, der er aktuel, når ejendommen for første gang er overvejende udlejet. Dette princip bør dog ekspliciteres yderligere i lovforslaget, da det ikke med tilstrækkelig tydelighed fremgår, at princippet om, at der indtrædes i lagerbeskatning fra starten af et indkomstår, ikke er gældende for nybyggede ejendomme, hvis der eksisterer en indgangsværdi i form af en værdiansættelse fra det tidspunkt, hvorpå ejendomme blev omfattet af lagerbeskatningen.

- EjendomDanmark skal derfor anbefale, at Skatteministeriet – hvis man generelt opretholder princippet om, at der indtrædes i lagerbeskatning fra starten af et indkomstår – ekspliciterer, at dette princip ikke er gældende for nybyggede ejendomme, hvis der eksisterer en indgangsværdi i form af en værdiansættelse fra det tidspunkt, hvorpå ejendomme blev omfattet af lagerbeskatningen.

Definitionen af begrebet ”ejendom” (§ 14, stk. 2 og bemærkningerne hertil)
Skatteministeriet foreslår, at ”en ejendom anses for udlejet i overvejende omfang, hvis mere end 50 pct. af bygningernes samlede etageareal eller mere end 50 pct. af ejendommens samlede grundareal udlejes” (forslagets § 1, nr. 6 om ændring af § 14, stk. 2, 1. pkt., i lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom), og ministeriet bemærker i den forbindelse, at man ”ved vurderingen af, om en fast ejendom er udlejet i overvejende

omfang, vil det være nødvendigt at fastlægge, om der i det enkelte tilfælde foreligger en eller flere selvstændige ejendomme” (bemærkningernes side 37).

EjendomDanmark vurderer, at det i forslaget er upræcist hvad, der menes med ”en eller flere selvstændige ejendomme”. Det er vigtigt, at der i forslaget er klare og objektive kriterier definitionen af en ejendom, da skatteydere ellers står i en situation med stor usikkerhed, hvad angår mulighederne for at forudsige eller beregne beskatningen.

- EjendomDanmark skal anbefale, at i man forslaget tydeliggør, at begrebet fast ejendom i forslaget skal følge ejendomsvurderingslovens § 2, ifølge hvilken skatteforvaltningen kan beslutte at samvurdere flere ejendomme, hvorefter det i henhold til lagerbeskatningen udgør én ejendom.

Undtagelse af sambeskattede lejere (§ 14, stk. 2)

Skatteministeriet foreslår, at ”udlejning til en lejer, der er sambeskattet med den skattepligtige, jf. selskabsskattelovens §§ 31 og 31 A, anses ikke for udlejning, medmindre ejendommen videreudlejes til en lejer, der ikke er sambeskattet med den skattepligtige” (forslagets § 1, nr. 6 om ændring af § 14, stk. 2, 3. pkt., i lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom).

EjendomDanmark vurderer, at det synes en smule inkonsekvent at bruge sambeskatning som kriterium her, når man i opgørelsen af bagatelgrænsen anvender koncernforbundne parter, jf. lejelovens § 2.

- EjendomDanmark skal anbefale, at man erstatter sambeskatning med koncernforbundne parter efter lejelovens § 2.

Udtræden af lagerskatten (§ 14, stk. 3)

Skatteministeriet foreslår, at ”en ejendom vedbliver med at være lagerbeskattet, så længe den skattepligtige ejer ejendommen” (forslagets § 1, nr. 6 om ændring af § 14, stk. 3, i lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom). Skatteministeriet begrundet dette i administrative hensyn til især skatteforvaltningen selv (bemærkningernes side 13).

EjendomDanmark vurderer, at denne del af forslaget kan føre til, at en ejendom på f.eks. 10 mio. kroner bliver lagerbeskattet for en ejer, selvom den resterende portefølje blev solgt, og at ejeren dermed samlet set har en portefølje under lagerskattens bagatelgrænse; hvis ejendommen blev solgt og en anden ejendom på 10 mio. kr. blev købt, ville den nye ejendom ikke være

omfattet af lagerskatten. Det kan føre til større transaktionsomkostninger og markedsmæssigt ikke-optimale handler.

- EjendomDanmark skal derfor anbefale, at det i lovforslaget tydeliggøres, at når en ejendomsportefølje er under grænsen for at betale lagerskat, så skal ingen af ejendommene i porteføljen lagerbeskattes for den pågældende ejer.

Beskatning fra begyndelse af indkomstår (§ 14 B, stk. 1)

Skatteministeriet foreslår, at "overgang fra realisationsbeskatning til lagerbeskatning finder sted med virkning fra begyndelsen af det indkomstår, hvor betingelserne i § 14 er opfyldt" (forslagets § 1, nr. 6 om ændring af § 14 B, stk. 1, i lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom).

EjendomDanmark vurderer, at det principielt er betænkeligt at lade beskatningen gælde for hele indkomståret, selvom ejendommen ikke har levet op til kriterierne i hele det pågældende indkomstår. For det første fordi det i realiteten er overbeskatning; for det andet fordi en ejendom værdiansættes med udgangspunkt i de kommercielle realiteter på tidspunktet for værdiansættelse, og disse realiteter kan være helt forskellige på de to tidspunkter (værdiansættelsestidspunktet hhv. indkomstårets begyndelse).

- EjendomDanmark skal derfor anbefale, at lovforslaget tilpasses således, at lagerbeskatning først indtræder fra det faktiske tidspunkt, hvor ejendommen lever op til kriterierne herfor. Som et absolut minimum bør Skatteministeriet tilpasse lovforslaget, så det tydeliggøres, at dette er tilfældet for nybyggede ejendomme, jf. kommentaren herom ovenfor.

Symmetri i indregning af gevinst og tab i beregning af lagerskat (14 D, stk. 2)

Skatteministeriet foreslår, at der med lagerskatten indføres en symmetri således, at de af lovforslaget omhandlede virksomheders i deres opgørelse af deres skattepligtige indkomst skal medregne "urealiseret gevinst og tab på ejendomme" (forslagets § 1, nr. 6 om ændring af § 14, stk. 1, i lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom), men at "alene den del af tabet på ejendommen, der resterer efter modregning, kan fratrækkes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst (forslagets § 1, nr. 6 om ændring af § 14 D, stk. 2, i lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom).

EjendomDanmark vurderer, at dette forslag langt fra skaber symmetri mellem beskatning og fradrag, idet værdistigninger fører til beskatning her og

nu, mens værdinedgang skal afdrages i en eventuel positiv realisationssaldo, før der kan afdrages i den øvrige drift.

Denne manglende konsistens i behandlingen af værdistigninger og værdinedgang rammer især ejendomsvirksomheder med en lang og stabil ejerhorisont.

Hvis ejendomsværdierne således stiger og falder over en årrække, kan resultatet være en periode med samlet uændret ejendomsværdi, men en nettobetaling af lagerskat af mange års samlede driftsafkast. Dette skyldes, at årene med værdinedgang blot fører til afdrag på realisationssaldoen, der først materialiserer sig ved et salg af ejendommen, mens årene med værdistigninger fører til øget beskatning i det pågældende indkomstår.

Dette rammer ejendomsvirksomheder med en meget lang/evig ejerhorisont hårdere end ejere med kortere ejerhorisonter, da fradrag i realisationskontoen har en ringere værdi for førstnævnte. Samtidig giver en længere ejerperiode op til introduktionen af lagerskatten større realisationsaldi, som dermed forværrer problemstillingen og forlænger perioden frem til, der kan opnås fradrag ved værdinedgang.

Denne situation er i sig selv stærkt problematisk, og den synes endvidere i modstrid med de svar om ordningen, som skatteministeren tidligere har givet Folketinget. Ministeren har således oplyst, at det er forventningen, at "der bl.a. vil blive indført overgangsregler, der sikrer, at ejendomsgevinster i form af værdistigninger, der er konstateret før lagerbeskatningens indførelse, ikke omfattes af lagerbeskatningen" (skatteministerens svar på spørgsmål nr. 66 af 30. oktober 2020, SAU, alm. del) og at det "er hensigten, at selskaberne vil opnå fradrag for et værdifald på ejendommene. Dette fradrag vil kunne modregnes i anden positiv indkomst eller fremføres til modregning i et senere år og dermed reducere skattebetalingen" (skatteministerens svar på spørgsmål nr. 354 af 9. marts 2021, SAU, alm. del).

- EjendomDanmark skal derfor anbefale, at realisationskontoen ikke generelt kobles til lagerbeskatningen, men forbliver uændret frem til salg, og at ændringer i ejendomsværdien dermed symmetrisk giver anledning til beskatning henholdsvis fradrag.

I krafttræden (forslagets § 9)

Skatteministeriet foreslår, at lovforslaget træder i kraft den 1. januar 2023, og at "loven har virkning for indkomstår, der påbegyndes den 1. januar 2023 eller senere" (forslagets § 9 om ikrafttræden).

EjendomDanmark vurderer, at forslaget på dette punkt er uklart, idet det ikke fremgår med tilstrækkelig tydelighed, at der er en afgrænsning den 1. januar 2023. Da forslaget først træder i kraft 1. januar 2023 og først har virkning fra indkomståret 2023, bør det i forslaget ekspliciteres, at vurdering af udlejning kun bør ske fra 2023 og frem. Det vil være helt i tråd med skatteministerens tidligere udmeldinger om, at lagerbeskatning alene skal gælde med virkning fra 2023 og frem.

- EjendomDanmark skal derfor anbefale, at det i lovforslaget tydeliggøres, at en ejendom, der har været udlejet før 2023 - men ikke opfylder kriteriet per 1. januar 2023 - ikke er omfattet af lagerbeskatning.

Økonomiske og administrative konsekvenser

EjendomDanmark har en række bemærkninger til Skatteministeriets vurdering af forslagets økonomiske og administrative konsekvenser, herunder især til provenuberegningen og konsekvenserne heraf.

Uventet og ubegrundet merprovenu bør føre til tilpasning af lovforslaget
Skatteministeriet vurderer, at forslaget medfører et umiddelbart merprovenu på 1,6 mia. kroner, hvilket svarer til 1,2 mia. kroner årligt efter tilbageløb og adfærd (bemærkningernes side 17).

EjendomDanmark skal påpege, at man i det politiske udspil og i Skatteministeriets senere uddybning af forslaget alene regnede med et umiddelbart provenu på 1,15 mia. kroner svarende til 850 mio. kroner årligt efter tilbageløb og adfærd (Regeringen (08-2020): *Udspil: Ny ret til tidlig pension. Faktaark nr. 19. Løbende beskatning af selskabers ejendomsavancer*, samt Skatteministeriet (2020: *Faktaark: Løbende beskatning af selskabers ejendomsavancer*). Skatteministeriet har altså stillet et lovforslag, der betyder, at man i høj grad og ganske ubegrundet overbeskatter.

Dette bør selvsagt føre til, at lovforslaget tilpasses, så man ikke foretager et unødigt hårdt og uproportionalt indgreb og samtidig respekterer det politiske grundlag, som skatten bygger på.

En sådan tilpasning af lagerskatten kan ske på flere måder (eller en kombination heraf) som f.eks.:

- *Forøgelse af bagatelgrænsen til 500 mio. kroner*
Situationen kan håndteres ved at hæve ejendomsværdigrænsen for omfattede ejendomsvirksomheder fra de foreslåede 100 mio. kroner til 500 mio. kroner. Dette vil ifølge EjendomDanmarks beregninger nedbringe provenuet til niveauet omkring det oprindeligt forudsatte. Herved undtages de mindre ejendomsvirksomheder, der formentlig

vil have sværest ved at håndtere en lagerbeskatning, og som heller ikke har været nævnt som målgruppen i regeringens motivation for at indføre lagerskatten.

EjendomDanmarks vurdering er, at en forøgelse af grænsen til et niveau, der vil resultere i en bevarelse af det oprindeligt forudsatte provenu, vil føre til, at yderligere over 500 virksomheder i hele landet udelades af lagerskatten. Herved mindskes også de administrative konsekvenser for myndigheder og virksomheder betragteligt, idet lagerbeskatning vil gælde for langt færre og alene for større virksomheder.

- *Indførelse af en mildere likviditetsprofil*
Justeringen af provenuet bør også ske via en indførelse af en mildere likviditetsprofil, hvorved den løbende beskatning af ejendomsavancer sker med en udskydelse og udjævning over ti år – med straksafregning ved reelt ejerskifte uagtet type af ejendomshandel. Det sikrer, at provenuet ikke kan udskydes i det uendelige, samtidig med at virksomheder får meget bedre muligheder for at planlægge et tilstrækkelige likviditets- og finansieringsforhold.
- *Friholdelse af grønne investeringer fra lagerbeskatning*
Et alternativ eller supplement til at forøge bagatelgrænsen for lagerbeskatning er at friholde grønne investeringer i ejendomme fra lagerbeskatning. Her kan forbedringer i energimærke eller forbedringer gennem andre certificeringsordninger f.eks. benyttes til at definere bæredygtige grønne investeringer
- *Forøgelse af udlejningsgrænsen for indtræden i lagerskatten*
En ejendom indtræder i dag i lagerskatten, når den er udlejet 50 procent. Denne grænse kan hæves – f.eks. til 75 procent.
- *Tilpasning af tidspunktet for indtræden i lagerskatten*
I forslaget indtræder man i lagerskatten ved indgangen af det indkomstår, hvor en ejendom i løbet af året opfylder kriterierne herfor. Dette tidspunkt kan tilpasses således, at man i almindelighed først indtræder i lagerskatten på det faktiske tidspunkt for, hvornår kriterierne er opfyldt – eller endda først ved indgangen til det næstkommende indkomstår, afhængigt af behovet for tilpasning af forslaget for at ramme det forudsatte provenu.

Kraftig undervurdering af de administrative byrder

Skatteministeriet vurderer i samarbejde med Erhvervsstyrelsen Område for Bedre Regulering, at lovforslaget medfører administrative byrder, der samlet set er under 4 mio. kroner (bemærkningernes side 19)

EjendomDanmark anser dette som en grov undervurdering af effekterne af det nye beskatningsregime, og vurderingen modsiges da også af en række forhold i lovforslaget.

Skatteministeriet fastslår således, at "selskabet i forbindelse med overgangen til lagerbeskatning skal foretage en værdiansættelse af de omfattede ejendommers handelsværdi på overgangstidspunktet (indgangsværdi)" og at "selskabet ved overgangen skal udarbejde en avanceopgørelse efter de hidtidige regler om beskatning efter realisationsprincippet, som om ejendommen var afstået til handelsværdien på tidspunktet for overgangen" (bemærkningernes side 13). Skatteministeriet erkender samtidig, at dette foretages af nogle, men ikke alle virksomheder i dag.

Dermed er der for det første en gruppe virksomheder, der vil opleve en helt ny byrde, mens der for gruppen af virksomheder, der allerede i dag opgør ejendomsværdierne i årsregnskabet til dagsværdi, vil opleve en byrdeforøgelse grundet skærpelsen af kravene til værdiansættelsen ifm. den nye skattemæssige effekt – herunder nye og endnu ukendte formkrav til minimumsoplysninger, der fastsættes af Skatteforvaltningen.

Hertil kommer en markant omkostning ved overgangen i forbindelse med en fuld realisationsopgørelse inkl. genvundne afskrivninger, der påhviler alle omfattede ejendomsvirksomheder som en ekstraomkostning.

Skatteministeriet vurderer, at ejendomsværdier for 500 mia. kr. vil være omfattet af lagerbeskatningen. Dermed vurderer de, at de administrative omkostninger forbundet med en éngangsopgørelse af realisationskontoen, løbende opgørelser af ejendomsværdier inkl. eventuelle tilretninger som følge af de nye og endnu ukendte formkrav samt indlevering af disse oplysninger til myndighederne udgør mindre end 0,0008 procent af de berørte ejendomsværdier. Det forekommer helt og aldeles usandsynligt.

Dette forhold kan også illustreres på anden vis. Med udgangspunkt i en gennemsnitlig omkostning til en valuarvurdering på 20.000 kr. samt en tilsvarende omkostning for en realisationsopgørelse, giver de maksimalt skønnede administrative omkostninger på 4 mio. kr. kun plads at foretage disse for 100 ejendomme. Og her er slet ikke medregnet administrative omkostninger forbundet med at indberette informationerne eller løbende at føre separate realisationskonti for hver eneste ejendom i porteføljen.

Det forekommer således helt usandsynligt, at den markante ændring, som lagerskatten er, ikke giver anledning til markant flere administrative omkostninger for både de omfattede ejendomsvirksomheder såvel som for virksomheder, der aktivt skal forholde sig til, om de er omfattet af ordningen eller ej.

- EjendomDanmark skal derfor på det kraftigste anbefale, at Skatteministeriet genbesøger beregningerne af de administrative omkostninger forbundet med forslaget.

Undervurdering af fradrag i skattebetalingerne

Skatteministeriet vurderer, at et fradrag i skattebetalingerne på 1/3 som følge af adgangen til skattemæssige fradrag i driften ved værdifald.

EjendomDanmark anser denne vurdering som ganske urealistisk. Dette er ikke mindst begrundet i de forhold, der er beskrevet i bemærkningerne til indregningen af både gevinst og tab i beregning af lagerskatten (realisationskonti).

- EjendomDanmark skal anbefale, at Skatteministeriet nedjusterer det forventede fradrag i skattebetalingerne betydeligt.

I EjendomDanmark håber vi, at disse kommentarer kan bruges af Skatteministeriet til at kvalitetssikre bekendtgørelsen yderligere, og i dette arbejde står EjendomDanmark naturligvis til rådighed for uddybende kommentarer.

Med venlig hilsen

Peter Stenholm
Adm. direktør