

Skatteministeriet
Skattestyrelsen
Hannemanns Allé 25
2300 København S

Den 18. august 2022

Høringssvar vedr. lovforslag om lagerbeskatning af selskabers ejendomsavancer og fastholdelse af loft over investorfradraget

Dansk Erhverv har modtaget lovforslaget vedr. lagerbeskatning af selskabers ejendomsavancer og fastholdelse af loft over investorfradraget fra den 1. juli 2022.

Generelle bemærkninger

Dansk Erhverv er helt overordnet imod at trække arbejdskraft ud af arbejdsmarkedet i en tid, hvor både virksomheder og det offentlige mangler hænder. Tilingen på at indføre en ny generel efterlønsordning, som Arne-pensionen, er derfor helt skæv, og samtidig er det en pension, som ikke skeler til faktisk nedslidning, hvormed man fjerner sunde og raske personer fra arbejdsstyrken.

Nærværende forslag handler ikke om selve tilbagetrækningsordningen, men derimod om finansieringen af denne. Med finansieringselementerne er det desværre lykkedes at finde to finansieringskilder, som begge er skadelige for samfundsøkonomien, og som Dansk Erhverv derfor heller ikke støtter op omkring.

Dansk Erhverv havde naturligvis ønsket, at man forsøgte at rette op på uheldige virkninger af den nye efterlønsordning ved at finansiere den på måder, der ikke går ud over produktiviteten og samfundsøkonomien. Finansieringen kunne eksempelvis være fundet ved at effektivisere i det offentlige forbrug, således som Dansk Erhverv foreslår i 2025-planen eller ved at fjerne resterne af den grønne check, dette havde givet et positivt arbejdsudbud og dermed dækket en del af hullet efter efterlønsordningen.

Det ligger Dansk Erhverv meget på sinde at sikre, at Danmark bliver verdens bedste land at drive virksomhed i, da det er den eneste måde Danmark kan blive landet med verdens bedste velfærd. Både indførslen af lagerbeskatning på ejendomsavancer samt en fastholdelse af loftet over investorfradraget bidrager ikke til denne dagsorden. Tværtimod.

Lagerbeskatning af udlejningsejendomme vil svække langsigtede ejendomsudlejningsselskabers muligheder for at investere i fremtiden, da de skal betale lagerskat af værdireguleringer, alt imens alle kortsigtede "ejendomsspekulanter", der lever af at købe og sælge ejendomme i hastigt tempo

(og derved realisere skattepligtige gevinster) reelt ikke mærker en forskel. Lovens nuværende udformning kan også have en række andre utilsigtede konsekvenser, da virksomheder der ikke reelt beskæftiger sig med ejendomsudlejning, kan blive underlagt lagerbeskatningsregimet grundet deres dispositioner.

Dansk Erhverv noterer sig, at indførelse af en lagerbeskatning vil reducere, det forventede afkast ved at investere i ejendomme, hvilket vil reducere ejendomsmassen og herved på længere sigt skattegrundlaget. Dansk Erhverv noterer sig også, at en fastholdelse af loftet over investorfradraget ikke vil forringe den nuværende situation, men alt andet lige stille SMV'erne ringere end de havde forventet før beslutningen om ikke at hæve loftet blev vedtaget. Det vil resultere i at fremtidige investeringer alt andet lige vil blive mindre og færre, end en situation hvor loftet ville være højere.

Når det er sagt, har vi dog fortsat nogle konkrete bemærkninger til begge lovforslag, som vi håber Skatteministeriet og beslutningstagerne vil tage med i overvejelserne i forhold til de endelige lovforslag.

Specifikke bemærkninger om lagerbeskatning af ejendomsavancer

Dansk Erhverv stiller sig generelt undrende overfor den forskelsbehandling som ejendomsudlejningsvirksomheder udsættes for i dansk skattelovgivning, fx ved pengetanksreglen. Med dette forslag ser vi ligeledes at bygninger, der benyttes af en virksomhed til produktion, lager eller domicil er undtaget, men hvis ejendommen benyttes til udlejning (privat, erhverv etc.) skal man beskattes på en særlig måde. Dette er med til at gøre skattesystemet yderligere kompliceret og øger risikoen for fejl og uønskede selskabskonstruktioner.

Omfattede selskaber og ejendomme

Det samme gælder grænsen på de 100 mio. kr. som i realiteten gør, at ejendomsudlejningsvirksomheder der har en handelsværdi på 95 mio. kr. kommer til at have en skattemæssig konkurrencefordel i forhold til tilsvarende virksomheder med en handelsværdi på 100 mio. kr. alene grundet ændringen i beskatningsregime.

Dansk Erhverv finder det problematisk, at man ved opgørelsen af 100 mio. kr. grænsen lægger op til at inddrage alle ejendomme, som er ejet af selskaber, hvor der er en forbindelse efter ligningslovens § 2. Herved kan familiemedlemmer binde koncerner sammen. Der måles således ikke efter sambeskatningskreds eller koncernkreds, hvilket efter Dansk Erhvervs vurdering er en mere objektiv og rimelig metode.

En yderligere betingelse for at blive pålagt lagerbeskatning er, at mindst 50 pct. af de omfattede ejendommers areal skal være udlejet. Dette konkretiseres i lovforslaget, ved at det gælder såfremt ejendommen *på noget tidspunkt i et indkomstår* har været udlejet 50 pct. eller mere. Dette selv om det kun er i en kortvarig periode. Det er efter Dansk Erhvervs vurdering en urimelig, vidtgående og firkantet udformning, som udover at skabe nogle åbenlyse uhensigtsmæssigheder, heller ikke vurderes at være i overensstemmelse med lovens formål og intention: At lagerbeskatte udlejningsejendomme.

Der vil være domiciler, lagerbygninger, kontorer mv. som i en kort periode vil være udlejet grundet interne omrokeringer, kapacitetsændringer eller lignende, men det er ikke bygningens formål at være udlejningsejendom. Disse ejendomme vil utilsigtet blive underlagt lagerbeskatning i lovens nuværende udformning. Derfor forslår Dansk Erhverv, at betingelsen bør være, at mindst 50 pct. af ejendommens areal skal have været udlejet i størstedelen (>50 pct.) af indeværende indkomstår for at være omfattet.

Forslaget forholder sig også specifikt til byggegrunde der ikke vil være omfattet i beregningen før det tidspunkt, hvor de udlejes i overvejende omfang. Dansk Erhverv ser store udfordringer ved at medtage byggegrunde i det arealmæssige beregningsgrundlag for at et selskab samlet omfattes af lagerbeskatning. Det er ikke unormalt at selskaber opkøber nabogrunde med det formål at være klar til en fremtidig udvikling. Af praktiske årsager udlejes sådanne grunde typisk til tredjemand for at virksomheden derved slipper for den løbende vedligeholdelse og arealet er i anvendelse, indtil man selv har behov herfor. Et sådant scenarie kan medføre at det samlede udlejede grund- og etageareal for ejendommen ryger over 50 pct., og hele ejendommen (domicil, lagerbygninger, grund, byggegrund etc.) derfor overgår fra realisationsbeskatning til lagerbeskatning.

Konkret bør man lave en undtagelse, som friholder udlejning af grundarealer på frit opsigelige eller tidsbegrænsede kontrakter (f.eks. en grænse på 5-10 år eller lignende) ikke omfattes, idet det sikrer, at det er muligt at købe jord med henblik på fremtidig udvidelse og at udleje- eller bortforpagte sådan jord indtil udvidelse er relevant.

Dansk Erhverv mangler i lovforslaget også en klarhed omkring hvordan man vil forholde sig til udlejning af parkeringspladser. Vi finder det nødvendigt, at det blive præciseret, at udlejning af parkeringspladser til brug for parkering ikke udløser lagerbeskatning. Et eksempel på et domicil (2.000 m² etageareal) der ejer et parkeringsareal på fx 10.000 m² hvoraf de udlejer 60 pct. til omkringlæggende beboere eller virksomheder (5.000 m²) vil flytte domicilet fra realisationsbeskatning til lagerbeskatning, da det samlede udlejede areal herved 6.000 m² ud af de 12.000 m². På denne måde undgår man at accessoriske parkeringspladser mv., der kan udgøre mange kvm grundareal, ikke medfører en utilsigtet lagerbeskatning af hele ejendommen inkl. domicilbygninger mv.

Ikrafttræden mv.

Det vil have negative konsekvenser for værdiansættelserne af allerede erhvervede og ejendomme, at lovforslaget lægger op til at lagerbeskatningen skal gælde for eksisterende ejendomme. Dette skyldes, at lagerbeskattede ejendomme har en mindre værdi grundet løbende betalinger af skatter end realisationsbeskattede ejendomme, hvor man alene beskattes ved afståelse. At medtage allerede erhvervede ejendomme er på en måde beskatning med bagudvirkende kraft, hvilket Dansk Erhverv mener er en uskik. Derfor forslår Dansk Erhverv, at lagerbeskatningen kun skal gælde for nyerhvervede ejendomme efter lovens ikrafttræden. Samme princip kender vi fra den øvrige ejendomsbeskatning, hvor de gamle regler gælder for huse købt op til de nye vurderingsregler, træder i kraft.

Det forekommer herudover meget vidtgående, at der ikke er bestemmelser for, hvordan en ejendom kan udgå af lagerbeskatning, hvis den på et tidspunkt ikke længere opfylder de oprindelige

kriterier herfor – eksempelvis fordi en større del af ejendommen inddrages til egen drift og udlejningsdelen dermed kommer under de 50 pct. I lovforslaget lægges der op til, at lagerbeskatningen er gældende lige så længe skattepligtige ejer ejendommen. Her mener Dansk Erhverv, at det bør være muligt at kunne udtræde af lagerbeskatning hvis ejendommen ændrer brugskarakter med samme skattepligtige ejer.

Fradrag for vedligehold mv.

Det er anført i lovforslaget, at der kan opnås fradrag for de forbedrings- og vedligeholdelsesudgifter, der anvendes på ejendommen. Dette for at modsvare den højere lagerbeskatning som kan være konsekvensen af en forbedret ejendom. I mange situationer, hvor der er tale om erhvervsudlejning, vil det dog være lejer, der forbedrer og vedligeholder ejendommen – men det er ejendommens ejer, der bliver lagerbeskattet. Det synes der ikke taget højde for i lovforslaget, idet det synes at være forslagsstillers opfattelse, at ulempen ved lagerskat for en forbedret ejendom modsvares af et fradrag for de afholdte omkostninger. I lejekontrakter, hvor lejer har pligten til vedligehold, vil ejendommens ejer blive dobbelt ramt – der opnås en lavere leje end man ville have fået, hvis ejer/udlejer havde taget pligten til vedligehold, ejendommens ejer får ikke fradrag for udgifterne til vedligehold – men bliver lagerbeskattet af de forbedringer lejer laver på ejendommen. Dette skal der tages højde for, for at sikre en proportional og korrekt beskatning.

Administrative konsekvenser

Dansk Erhverv bemærker at selvom lovforslaget pålægger en del opgaver ift. registrering og avanceret værdiansættelse til virksomhederne, vurderes de samlede omkostninger for erhvervslivet et være <4 mio. kr., hvilket virker usandsynligt. Dansk Erhverv opfordrer til, at de administrative konsekvenser for erhvervslivet belyses yderligere. Dette også i lyset af, at Skattemyndighederne selv vurderer årligt at skulle bruge over 20 mio. kr. alene på nye kontrolforanstaltninger.

Hele grundlaget for at kunne lave lagerbeskatning af ejendomme er, at man kender handelsværdierne i starten og slutningen af hvert regnskabsår. Det er yderst svært at beregne en handelsværdi, da mange ting kan påvirke værdiansættelsen, som f.eks. det anvendte afkastkrav, vækstforventninger, lejeniveau, driftsomkostninger, den forventede inflation, synergieffekter for køber etc. hvorfor alle teoretiske værdiansættelser er hæftet med usikkerhed og bygger på subjektive vurderinger og generelle estimater. Dansk Erhverv sætter pris på, at der lægges op til en stor brede i accepterede værdiansættelsesmetoder og fremgangsmåder, men hæfter sig også ved at skat har vide beføjelser til at tilsidesætte den af virksomhederne i regnskabet fastsatte ejendomsvurdering. Her opfordre Dansk Erhverv til at man i overvejende grad tager de af virksomhederne og revisor-godkendte værdiansættelser for gode vare og arbejdet med et forsigtighedsprincip, således ingen pålægges højere beskatning end nødvendigt.

Konkrete bemærkninger om fastholdelse af loft over investorfradraget

Dansk Erhverv støtter op omkring investorfradraget, da det er med til at fremme en iværksætter- og investeringskultur i Danmark. I dag er der et loft på 400.000 kr. ved direkte og 125.000 kr. ved indirekte investeringer. Det er den allerede vedtagne fordobling til 800.000 kr. og 250.000 kr. som lovforslaget her ønsker at forhindre, hvilket vi ikke kan støtte op omkring, da der er behov for at fradraget kan nå op på en størrelse, der skaber yderligere incitament til at investere i danske vækstvirksomheder.

Nu hvor loftet ikke hæves bør man se på, hvordan den eksisterende ordning kan optimeres indenfor de allerede nu vedtagne rammer. Dansk Erhverv noterer sig at brugen af ordningen jo desværre, har været markant mindre, end hvad der oprindeligt blev antaget. Det bemærkes også, at Skat skriver, at fradraget primært benyttes af de øverste indkomstdeciler. Det anerkender Dansk Erhverv ift. de direkte investeringer som typisk kræver store summer af fri kapital, samt dybdegående kendskab til direkte investeringer i virksomheder. Det er dog muligt at få flere indkomstgrupper med ved, at øge adgangen til de indirekte investeringer via investorfradragssonde, som dog nærmest ikke er udbredt i Danmark endnu. Det kan også være en forklaring på den ringere benyttelse end først estimeret. Dansk Erhverv vil i den henseende henlede opmærksomheden på et konkret forslag som er enstemmigt vedtaget i Regeringens EU- og Regelforum marts 2021: ”75. Regler for investorfradrag via særlige fonde bør lempes” hvori der henvises til konkrete muligheder for at forbedre den eksisterende ordning, uden at gå på kompromis med de politiske intentioner.

Ligeledes vil det fremme brugen af den eksisterende ordning at tillade investeringer igennem holdingselskaber. At gøre det muligt at benytte investorfradrag igennem et holdingselskab vil gavne vores iværksættere og vækstvirksomheder, da det vil øge incitamentet for professionelle investorer til at skyde risikovillig kapital i virksomheder.

Dansk Erhverv står naturligvis til rådighed for at uddybe høringssvaret og deltage i det videre arbejde.

Med venlig hilsen,

Carl Andersen
Politisk konsulent