



SKATTEMINISTERIET

J.nr. 2006-418-0301

Dato:

Til

Folketinget - Skatteudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 269 af 20. marts
2006

(Alm. del).

Kristian Jensen

/Lise Bo Nielsen

Spørgsmål:

Ministeren bedes udarbejde opdaterede beregninger af spm. 65 og 113 (1. samling 2004-05) op til og med 2005 og med de forudsætninger om gennemsnitlig sparet skat og bolig-sikring, der indgår i tidsskriftet Skats artikel om forældre køb fra april 2003?

Svar:

Nedenstående tabeller 1 og 2 giver opdatering af alm. del spørgsmål 65 (1. samling 2004-05) med antallet af enfamiliehuse og parcelhusboliger i virksomhedsordningen (tabel 1) samt et beregningseksempel på skattebesparelsen ved virksomhedsordningen i forhold til almindelig indkomstbeskatning (tabel 2).

På baggrund af Lovmodellen angiver tabel 1 antallet af enfamiliehuse og ejerlejligheder, som ejes af personer, der ikke selv bor i dem, og hvor ejeren benytter virksomhedsordningen. Tabellen er fordelt på indkomstårene 2000-2004, som er de seneste 5 år, der findes oplysninger for i Lovmodellen.

Tabel 1. Antal enfamiliehuse og ejerlejligheder ejet af person, der ikke selv bebor dem, 2000-2004

År	Enfamiliehuse	Ejerlejligheder	I alt
2000	27.700	9.900	37.600
2001	30.300	10.700	41.000
2002	29.400	13.600	43.000
2003	31.200	13.600	44.800
2004	33.000	14.300	47.300

Kilde: Lovmodellen

Det understreges, at det ud fra de givne oplysninger ikke kan afgøres, om boligerne rent faktisk er omfattet af virksomhedsordningen, idet ejeren kan drive anden virksomhed, der ikke har noget med udlejningen at gøre. Ligeledes kan eventuelle renteudgifter knyttet til boligen ikke udsøges. Der er tale om beregninger på stikprøver, hvilket i sig selv bidrager til en vis usikkerhed.

Der foreligger heller ikke grundlag for sikre antagelser om, hvor mange af disse boliger, der udlejes til interesseforbundne parter eller til rene erhvervsmæssige forhold som f.eks. viceværtbolig, medhjælperbolig, funktionærbolig eller lignende.

En eventuel skattebesparelse ved at anvende virksomhedsordningen i stedet for personskattelovens regler opstår, fordi der som følge af huslejelovgivningens bestemmelser om huslejefastsættelse er et underskud. Den symmetriske beskatning i virksomhedsordningen medfører således en lavere samlet skat, mens den asymmetriske skattemæssige behandling af renteudgifter og personlig indkomst uden for virksomhedsordningen indebærer en merbeskatning trods underskuddet.

I nedenstående tabel 2 er til illustration vist et eksempel på ordningen, som alene viser skattebesparelsen og ikke inddrager øvrige omkostninger forbundet med anvendelse af virksomhedsordningen f.eks. udgifter til revisor. Til forskel fra spørgsmål 65 (1. samling 2004-05) er der i tabel 2 tilføjet boligsikring.

Der er regnet på henholdsvis en top- og mellemskatteyder i gennemsnitskommunen for 2006 med negativ nettokapitalindkomst, der har anskaffet en bolig med en ejendomsværdi på 1.090.000 kr. svarende til den gennemsnitlige værdi for boliger ejet af personer i virksomhedsskatteordningen i 2004. Det forudsættes yderligere, at 80 pct. af boligens ejen-

domsværdi er belånt med en rente på 5 pct. p.a., og at lejeindtægten udgør 45.600 kr. årligt, mens fællesudgifter inklusiv ejendomsskat er på 9.600 kr. årligt.

Tabel 2. Beregningseksempel på skattebesparelse ved at anvende virksomhedsordning i forbindelse med udlejning af bolig

Kr.	Topskatteyder		Mellemskatteyder	
	Uden for virksomhedsordning	I virksomhedsordning	Uden for virksomhedsordning	I virksomhedsordning
Lejeindtægt	45.600	45.600	45.600	45.600
Fællesudgifter	9.600	9.600	9.600	9.600
Nettolejeindtægt	36.000	36.000	36.000	36.000
Renteudgifter	43.600	43.600	43.600	43.600
Nettooverskud i virksomhed		-7.600		-7.600
Til personlig indkomst	36.000		36.000	
Arbejdsmarkedsbidrag	2.880		2.880	
Personlig indkomst	33.120	-7.600	33.120	-7.600
Skat heraf	19.773*)	-4.537	14.838**)	-3.405
Kapitalindkomst	-43.600		-43.600	
Skat heraf (33,3 pct.)	-14.519		-14.519	
Samlet skat og bidrag	8.134	-4.537	3.199	-3.405
Skattebesparelse ved virksomhedsordning		12.671		6.604
Boligsikring***)	5.700	5.700	5.700	5.700

*) Skattesats 59,7 pct. **) Skattesats 44,8 pct. ***) Boligsikring er forudsat at udgøre 12,5 pct. af lejen på 45.600 kr.

Med de anførte forudsætninger opnås en skattebesparelse på 12.700 kr. årligt for en topskatteyder og 6.600 kr. årligt for en mellemskatteyder ved at benytte virksomhedsordningen. Som også nævnt i min besvarelse af spørgsmål 65 (1. samling 2004-05) er resultaterne meget afhængige af beregningsforudsætningerne. Har ejeren udenfor virksomhedsordningen alternativt positiv nettokapitalindkomst, beskattes kapitalindkomsten på -43.600 kr. med hhv. 59,7 pct. og 44,8 pct. Det giver en skattebesparelse på 1.100 kr. i forhold til topskatteyderen og 1.600 kr. i forhold til mellemskatteyderen. Fordelen ved virksomhedsordningen reduceres altså kraftigt, hvis ejeren har positiv nettokapitalindkomst.

Boligsikring er, som i tidsskriftet Skats artikel om forældre køb fra april 2003, forudsat at udgøre 12,5 pct. af huslejen. Det svarer til 5.700 kr. årligt og tilfalder lejeren. I tilfældet med forældre køb vil barnet altså kunne opnå et tilskud i huslejen svarende til de 5.700 kr.

Tabel 3 viser en opdatering af alm. del spørgsmål 113 (1. samling 2004-05) om samlet skattebesparelse på boliger omfattet af virksomhedsordningen. Beregningen i tabellen er foretaget med samme forudsætning om gennemsnitlig skattebesparelse som i spørgsmål 113 (5.000 kr. pr. bolig) for indkomstårene 2000-2004.

Tabel 3. Regneeksempel på samlet skattebesparelse ved beskatning af boligudlejning i virksomhedsordning frem for indkomstbeskatning, 2000-2004

År	Antal boliger	Gennemsnitlig besparelse pr. bolig	Samlet skattebesparelse (mio. kr.)
2000	37.600	5.000	188,0
2001	41.000	5.000	205,0
2002	43.000	5.000	215,0
2003	44.800	5.000	224,0
2004	47.300	5.000	236,5

I kraft af stigningen i antallet af boliger med de nævnte kriterier fra tabel 1, er den samlede skattebesparelse steget fra 188 mio. kr. i 2000 til 237 mio. kr. i 2004.

Jeg må fastholde, at der i besvarelsen ikke er tale om skøn over skatteprovenu ved forældre køb, idet der ikke foreligger tilstrækkeligt detaljeret statistisk materiale til sådan en beregning. Jeg henviser i øvrigt til tidligere svar på alm. del spørgsmål 65 og 113 (1. samling 2004-05, SAU) samt spørgsmål 287 og 288 (2000-01, SAU – bilag 707).