



SKATTEMINISTERIET

J.nr. 2009-211-0009

Dato: 14. maj 2009

Til

Folketinget - Skatteudvalget

L 203 - Forslag til Lov om ændring af lov om merværdiafgift og lov om afgift af lønsum m.v. (Ophævelse af visse momsfravigelser og øget lønsumsafgift for den finansielle sektor m.v).

Hermed sendes kommentar til henvendelsen fra Dansk Byggeri af 14. maj 2009 (L 203 bilag 20).

Kristian Jensen

/ Lene Skov Henningsen

Dansk Byggeri har i en fornyet henvendelse til Skatteudvalget påpeget, at forslaget om moms på levering af fast ejendom vil medføre et tab for 12 adspurgte virksomheder på 3,1 mia. kr. eller 200.000 kr. i gennemsnit pr. solgt lejlighed, idet der må antages nedvæltning af den fulde momsbelastning og forøgede liggeomkostninger. **Dansk Byggeri** fremhæver endvidere, at nedvæltningen af momsen og forøgede liggeomkostninger vil have yderst alvorlige konsekvenser for den finansielle sektor.

Kommentar:

Forslaget om moms på levering af fast ejendom omfatter levering af byggegrunde, særskilt levering af bebyggede grunde, levering af nye bygninger samt nye bygninger med tilhørende jord.

I henhold til lovforslagets bemærkninger har aftaleparterne bag Forårspakke 2.0 - Regeringen og Dansk Folkeparti - fulgt Skattekommissionens anbefaling om at reducere antallet af særordninger for erhvervslivet. Dette gælder også denne særordning, som er en særlig dansk undtagelse fra EU's fælles momssystem. Med ophævelsen af momsfratagelsen bliver de danske momsregler vedr. levering af fast ejendom harmoniseret med de øvrige EU-landes momsregler.

Dernæst bidrager forslaget også til finansieringen af skattelettelserne med deraf afledte positive effekter, jf. bemærkningerne til lovforslag L 195 om ændring af personskatteloven og forskellige andre love. (Forårspakke 2.0 – Vækst, klima, lavere skat).

Jeg er enig i, at forslaget belaster branchen i det omfang, der sker nedvæltning af momsen i jorden ved salg af byggegrunde, men jeg er ikke enig i omfanget af det tab, som branchen anfører.

Branchen lægger til grund, at hele momsen nedvælttes – ikke kun på byggegrunde, men også på selve byggeriet. Jf. lovforslagets økonomiske bemærkninger og spørgsmålet om overvæltning/nedvæltning, er det den altovervejende hovedregel, at udgiften til moms overvælttes i højere priser. Det er dog forventningen, at momsen på byggegrunde vil blive nedvæltet, således at sælgeren af grunden vil skulle bære momsen, mens det vedrørende levering af bygninger m.v. er forventningen, at momsen vil blive overvæltet. I lovforslaget er det forudsat, at momsen på byggegrunde nedvælttes fuldt ud, men det er imidlertid et ”grænsetilfælde”, da udbuddet af grunde også påvirkes af prisen, og derfor er en mindre grad af nedvæltning end forudsat sandsynlig. Det er dog ikke muligt at fastsætte nedvæltningsgradens præcise størrelse, da det afhænger af markedet.

Det forventes derfor, at momspligten vil slå igennem som højere priser på nybyggede boliger og allerede opførte boliger, da de er i konkurrence med hinanden. Det vil således primært være nye købere af ejerboliger og sælgere af byggegrunde, der vil blive belastet af momspligten, mens nuværende boligejere må forventes at få en gevinst som følge af de prisstigninger på allerede opførte boliger, som momspligten vedr. nye boliger forventes at medføre.

Med andre ord er det min opfattelse, at der kun vil ske nedvæltning af momsen for så vidt angår salg af byggegrunde, der sælges efter den 1. januar 2011 – det vil sige, at prisen på byggegrunden vil være den samme for køber før og efter den 1. januar 2011, men sælgers avance reduceres helt eller delvist med momsen. Det er således ikke korrekt, når branchen inkluderer værdien af byggeriet i sin momsbelastning. Dette gælder også omkostningerne til øgede liggetider, der må anses for at være en omkostning, som alle andre, der som alt-overvejende hovedregel overvælttes på køber.

I henhold til lovforslaget skønnes merbelastningen for branchen at udgøre ca. 900 mio. kr. årligt inden tilbageløb og adfærd. 80 pct. af dette provenu skønnes at hidrøre fra salg af

byggegrunde, hvilket vil sige ca. 720 mio. kr. I det momsens på byggegrunde forventes at blive nedvæltet, således at priserne forbliver uændret, tabes 1/5 af det umiddelbare provenu. Samlet set skønnes merbelastningen for branchen at udgøre ca. 580 mio. kr. årligt.

For så vidt angår den finansielle krise og reduktionen af byggegrundes værdi som pant for banker m.v., så håber jeg da, at tingene ser lysere ud i 2011. Regeringen har vedtaget flere hjælpepakker, der skal være med til at sætte gang i hjulene og både er til gavn for Dansk Byggeris medlemmer, som andre virksomheder. Jeg kan nævne kreditpakken til gavn for kreditinstitutterne (herunder bankerne), udskydelse af virksomhedernes momsbetalinger, renoveringspuljen på 1,5 mia. kr. til boligforbedringer og sidst men ikke mindst skattelettelserne som følge af Forårspakke 2.0.