



Skatteministeriet

14. juni 2017
J.nr. 2017 - 3061

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 369 af 3. maj 2017 (alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Dennis Flydtkjær (DF).

Karsten Lauritzen

/ Camilla Christensen



Spørgsmål

Natur- og Landbrugskommissionen påpegede i 2013, at en udskydelse af skattebetaling i forbindelse med ejerskifter vil øge omsætningen af landbrugsejendomme, ministeren bedes derfor redegøre for de provenumæssige konsekvenser efter adfærd og tilbageløb ved at ændre lovgivningen således, at sælger af en erhvervsejendom får mulighed for at genbringe fortjenesten ved salget i et sælgerpantebrev. Sælger skal således have mulighed for at udskyde skattebetalingen til det tidspunkt, hvor køber afdrager på sælgerpantebrevet fremfor, at skulle betale og finansiere ejendomsavanceskatten på tidspunktet for salg af ejendommen. Muligheden bør omfatte alle erhvervsejendomme, men for at forhindre spekulation bør det være et krav, at den solgte ejendom har indgået i sælgers aktive erhvervsvirksomhed og skal indgå i købers aktive erhvervsvirksomhed. Endelig bør der ske beskatning ved afståelse af sælgerpantebrevet.

Svar

Efter gældende regler beskattes en ejendomsavance, når ejendommen afstås. I den ”pantebrevsmodel”, der henvises til i spørgsmålet, kan sælgeren af en erhvervsejendom genbringe en del af ejendomsavancen i et sælgerpantebrev, som køberen udsteder i forbindelse med handlen. Herved opnås, at beskatningen af ejendomsavancen udskydes og først betales i takt med, at der afdrages på pantebrevet.

Det medfører en potentielt langvarig udskydelse af beskatningen og derigennem et mindre provenu for staten i form af en rentevirkning. Ved provenuvurderingen lægges det beregningsteknisk til grund, at beskatningen ved anvendelse af en pantebrevsmodel finder sted over 10 år i stedet for på salgstidspunktet. Rentevirkningen for det offentlige vil under denne antagelse udgøre ca. 15 kr. pr. 100 kr. i provenu ved gældende regler¹.

Ifølge Danmarks Statistik udgør den gennemsnitlige årlige omsætning af landbrug, rene forretningsejendomme samt fabriks- og lagerejendomme (inklusive jorde og grunde) ca. 25 mia. kr., jf. tabel 1. I tallet er alene medregnet tinglyste handler. De situationer, hvor ejendommen handles indirekte som et aktiv i et selskab, er således ikke medregnet.

Tabel 1. Årlig omsætning i erhvervsejendomme i perioden 2010-2015 (mia. kr.)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Gns.
Rene forretningsejendomme	10,9	7,8	7,9	8,0	10,1	10,5	9,2
Fabriks- og lagerejendomme	5,4	4,5	3,4	3,1	3,5	4,7	4,1
Landbrug	12,4	12	10,6	11,1	11,6	12,8	11,8
I alt	28,7	24,3	21,9	22,2	25,3	28,1	25,1

Kilde: Danmarks Statistik

¹ Nutidsværdien af 10 kr. betalt i 10 år udgør ved en rente på 4,5 pct. p.a. ca. 85 kr. Rentevirkningen vil således reducere provenuet med ca. 15 pct.

Der er ikke holdepunkter for at skønne over, hvor stor en andel af denne omsætning, som vil blive omfattet af en adgang til skatteudskydelse, som nævnt i spørgsmålet. I provenuvurderingen lægges det beregningsteknisk til grund, at det drejer sig om 10 mia. kr. Det antages desuden, at den gennemsnitlige ejertid er ca. 25 år, og at ejendomspriserne i gennemsnit stiger med 3 pct. årligt. Under disse antagelser udgør de skattepligtige avancer ca. 50 pct. af handelsværdien.

På denne baggrund skønnes det med betydelig usikkerhed, at indførelsen af en pantebrevsmodel vil medføre et umiddelbart varigt mindreprovenu på ca. 300 mio. kr. årligt, svarende til ca. 250 mio. kr. efter tilbageløb, *jf. tabel 2*.

Det bemærkes, at ordningen medfører en skatteudskydelse og ikke en skattefritagelse. Mindreprovenuet vil derfor være betydeligt højere end den varige virkning i de første år for derefter gradvist at aftage.

Pantebrevsmodellen vil medføre tre særskilte effekter på rammevilkårene for erhvervslivet. For det første begunstiges investeringer i erhvervsjendomme sammenholdt med andre investeringer, når den effektive skat herpå mindskes. Det skaber en forvridding i sammensætningen af de private investeringer.

For det andet begunstiges en bestemt form for finansiering – nemlig sælgerfinansiering – sammenholdt med finansiering via et kreditinstitut. Som udgangspunkt må det forventes, at kreditinstitutter er bedre til at levere finansielle ydelser og foretage risikovurdering end private (tidligere) erhvervsdrivende.

Endelig, for det tredje, lettes mulighederne for at overdrage erhvervsjendomme, men virkningen heraf må forventes helt eller delvist at tilfalde sælgerne og ikke køberne (hvis sælger ønsker at lette købers vilkår, er et prisnedslag en mere direkte vej hertil). Der er ikke i provenuskønnet medregnet bidrag fra disse afledte virkninger.

Tabel 1. Skønnet mindreprovenu ved indførelse af en pantebrevsmodel (mio. kr.)

	Varig virkning
Årlig omsætning	10.000
Avance (gns. ejertid 25 år)	5.000
Avanceskat (42 pct.)	2.100
Umiddelbart mindreprovenu (ca. 15 pct.)	300
Mindreprovenu efter tilbageløb	250

Kilde: Skatteministeriet

Afslutningsvis bemærkes, at det i ovenstående provenuvurdering er lagt til grund, at sælger skal kunne geninvestere hele sin avance via pantebrevsmodellen. En alternativ model

kunne være, at sælger kun får mulighed for at geninvestere fx 20 pct. af avancen. Det svarer skønmæssigt til, at køber vil kunne få finansieret 10 pct. af købssummen. Denne afgrænsning vil reducere mindreprovenuet efter tilbageløb til ca. 50 mio. kr. i varig virkning.

En evt. afgrænsning af modellen, så den kun skal omfatte landbrug, vil endvidere indebære en statsstøtteretlig problemstilling.