

Folketinget Skatteudvalg

Torsdag d. 4. maj 2017.

L103

Hvor kommer vi fra?

- K/S investeringer er en god måde at fordele investeringsrisiko. Som enkeltinvestor kan man købe andele i forskellige og derved sprede sin risiko
- Vi har som danskere altid investeret sammen for at sprede risikoen, vikingerne, mejerier, skoler.
- K/S investeringer gør, at du som lille investor også kan købe andele i store interessante projekter.

K/S Ejendomsinvestering skaber overskud for stat over investorer

- Den finansielle sektor har allerede reguleret ”skatteudskydelsen”.
- Ingen ejendomsinvesteringer ud egenkapital
- De første års skattefradrag er minimale og uden effekt på projekternes levedygtighed
- Ingen skattefradrag uden pådragelse af risiko

									Genvundne	Regulering	Samlet		
				Bogført	Heraf bogført				Udskudt skat	udskudt	Udskudt skat		Egenkapital ved
				egenkapital	værdi på	Markedsværdi	Egenkapital ved		ved bogført	skat til	ved		markedsværdi
	Ref.	Nom. kapital	31/12 2015	ejendomme	ejendomme	ejendomme	markedsværdi		værdi	markedsværdi	markedsværdi		efter skat
Balders	3	10.000	7.714.812	14.837.867	13.000.000	5.876.945	3.969.816	-1.010.827	2.958.989	2.917.956			
Am Markt	4	242.194	2.041.205	11.965.621	17.500.000	7.575.584	1.834.247	3.043.908	4.878.155	2.697.429			
Kattesundet	5	100.000	651.791	7.200.718	22.500.000	15.951.073	1.331.051	8.414.605	9.745.656	6.205.417			
Scharbeutz	12	2.800.000	3.875.516	44.345.328	76.500.000	36.030.188	5.976.646	17.685.070	23.661.716	12.368.472			
Assens	13	1.800.000	-1.177.388	2.060.120	5.000.000	1.762.492	812.268	1.616.934	2.429.202	-666.710			
Nienburg	14	1.000.000	0			0	2.470.477	0	2.470.477	-2.470.477			
Dissen	15	1.500.000	4.233.146	22.068.538	25.000.000	7.164.608	3.823.989	1.612.304	5.436.293	1.728.315			
Bonn	17	10.000	19.670.681	61.409.700	83.600.000	41.860.981	10.039.697	12.204.665	22.244.362	19.616.619			
Kassel	19	4.250.000	14.731.680	57.157.051	84.760.000	42.334.629	10.884.284	15.181.622	26.065.906	16.268.723			
Eldagsen	20	1.900.000	-3.661.178			-3.661.178	-1.123.354	0	-1.123.354	-2.537.824			
Volkrad	21	1.500.000	6.679.097	49.579.639	93.000.000	50.099.458	7.519.500	23.881.199	31.400.699	18.698.759			
Freital	22	10.000	10.143.309	47.711.369	75.000.000	37.431.940	6.684.779	15.008.747	21.693.526	15.738.414			
Bad Lauterberg	23	2.250.000	5.162.432	33.746.248	33.700.000	5.116.184	4.244.528	-25.436	4.219.092	897.092			
Tempelhoff	24	10.000	2.814.776	14.074.229	14.000.000	2.740.547	3.702.518	-40.826	3.661.692	-921.145			
Beckum	25	10.000	1.573.251	60.483.271	78.000.000	19.089.980	8.529.970	9.634.201	18.164.171	925.809			
Velbert	26	10.000	8.558.947	36.001.425	15.000.000	-12.442.478	2.211.080	-11.550.784	-9.339.704	-3.102.774			
Buchholz	27	10.000	7.688.152	49.789.861	63.000.000	20.898.291	7.158.496	7.265.576	14.424.072	6.474.219			
Senefelder Platz	28	10.000	3.245.284	21.151.837	44.000.000	26.093.447	3.149.516	12.566.490	15.716.006	10.377.441			
Byejendomme	29	10.000	-2.561.128	65.332.134	75.000.000	7.106.738	-229.280	5.317.326	5.088.046	2.018.692			
Potsdam	30	100.000	-1.070.795	14.006.236	20.000.000	4.922.969	-1.308.263	3.296.570	1.988.307	2.934.662			
Lübeck	31	100.000	2.451.000	46.150.000	42.000.000	-1.699.000	-1.565.713	-2.282.500	-3.848.213	2.149.213			
I alt			92.764.590	659.071.192	880.560.000	314.253.398	80.116.252	121.818.844	201.935.096	112.318.302			

Skatteindtægter for staten

- Hansen & Nøttrup projekter (30 % af deres tyske investeringer)
 - Bogført værdi 659 mio. DKK
 - Markedsværdi 880 mio. DKK

Ved salg udløses 80,1 mio. DKK genvundne afskrivninger
Ejerkredsens skatter 121,8 mio. DKK

Samlede skatter til staten 201,9 mio. DKK ved en gennemsnitlig ejertid på 10 på de præsenterede projekter.

Staten tjener penge på afviklingen af projekterne + de løbende skatter som driften i selskabet giver. Hertil kommer løbende indtjening fra ansatte i branchen og involverede parter.

Fremtiden for ejendomsinvesteringer

- Internationale fonde
- Velhavere som kan købe enkelt ejendomme
- Investeringsfonde fra banker

Deres fokusområder bliver landets storbyer – Randområder bliver uinteressant for sådanne investeringer.

Min vurdering er, at investeringsejendomme vil få det endog meget svært ved at finde en køber, dermed umuliggøre eller gøre det meget svært

Konklusion

- Hvis man vil ramme skatteudskydelserne, så skal bør man ikke ramme investeringerne i ejendomme.
- Asymmetrisk risiko. Tab vil ikke kunne trækkes fra i andre gevinster. Alle investorer vil opleve tab hvis de investerer
- Asymmetrisk risiko giver kan betyde skattesatser på over 100 %, når tab ikke kan fratrækkes i andre projekter.