

Talepapir - besvarelse af samrådsspørgsmål A, C og D vedr. akt. om lejemål i Copenhagen Towers

Samrådsspørgsmål A

Vil ministeren uddybe de allerede givne svar stillet i forbindelse med behandlingen af aktstykket?

Samrådsspørgsmål C

Hvilke anstrengelser har regeringen gjort sig for at finde andre og mere økonomisk fordelagtige lejemål end Copenhagen Towers?

Samrådsspørgsmål D

Hvilke konkrete tiltag har regeringen og ministeriet foretaget for at undgå, at



staten indgår kontrakter med selskaber, der benytter skattely i forbindelse med udleje til staten?

Indledning

Tak for ordet.

Idet spørgsmål A og C vedrører det samme emne, nemlig lokalisering af Skattestyrelsen, vil jeg besvare dem samlet.

Lad mig indlede med at præcisere min rolle og Bygningsstyrelsens rolle i denne sag.

Bygningsstyrelsen er statens ejendomsadministrator og bygherre og har således ansvaret for at skabe moderne, funktionelle og omkostningseffektive rammer for statslige institutioner. En af Bygningsstyrelsens opgaver er at indgå statslige lejeaftaler til kontor- og



arkivformål hos private udlejere på statslige institutioners vegne. De statslige institutioner, i dette tilfælde SKAT, er således kunder hos Bygningsstyrelsen og kan stille ønsker og krav til deres lokalisering, som institutionerne efterfølgende betaler husleje af. Bygningsstyrelsen foretager en ejendomsfaglig vurdering af lejemål, herunder om kundens funktionskrav kan opfyldes, om der kan skabes en fordelagtig businesscase i forhold til andre mulige løsninger og markedsvilkårene i området.

**Besvarelse af
spørgsmål A og C**

Jeg vil nu besvare spørgsmål A og C.

I forbindelse med regeringens beslutning om at opdele SKAT i syv nye specialiserede styrelser blev der truffet beslutning om, at den samlede skatteforvaltning skal være bredt



repræsenteret i hele landet, samt at den nye Skattestyrelse skulle have hovedsæde i København.

Som det fremgår af aktstykket har det i forbindelse med organiseringen af den nye skatteforvaltning været et ønske fra Skatteministeriet at samle de nye styrelser på så få adresser som muligt.

Det samlede lokalebehov for Skattestyrelsens hovedsæde er på ca. 700 medarbejdere. Bygningsstyrelsen har derfor på vegne af SKAT i efteråret 2017 afsøgt mulighederne for lokaliseringer til Skattestyrelsen i København til 700 medarbejdere.

En af de mulige lokaliseringer var SKATs nuværende lejemål på Østbanegade i København. Som det fremgår af aktstykket og svar på udvalgsspørgsmål har Bygningsstyrelsen drøftet såvel køb



af ejendommen som genforhandling af den eksisterende lejekontrakt med ejer af Østbanegade.

Som det fremgår af svar på spørgsmål 2 og 11 tilbød udlejer i forbindelse med forhandlingerne en reduceret husleje på godt 200 kr. pr. kvadratmeter samt et bidrag på op til 40 mio. kr. til opgradering af lejemålets indvendige arealer.

Der var en række grunde til at Bygningsstyrelsen, på trods af udlejers tilbud, vurderede, at der ikke kunne indgås et tilfredsstillende forhandlingsresultat. Endeligt var det Bygningsstyrelsens vurdering, at en ombygning af Østbanegade ikke ville løfte ejendommens klima- og energiforhold op til tidssvarende standarder.



Bygningsstyrelsen har til brug for drøftelser med ejer af ejendommen fået udarbejdet en vurderingsrapport af erhvervsejendomsmægler- og rådgivningsfirmaet Colliers, der har underbygget Bygningsstyrelsens vurdering af, at udlejers prisforlangende er for højt sat både i relation til et ejendomskøb og lejeniveauet i forbindelse med genforhandlingen af kontrakten.

I forhold til ombygning af lejemålet vurderede Bygningsstyrelsen, at omfanget af lejemålets nødvendige opgraderinger ville kræve et væsentligt højere beløb end de af ejer tilbudte 40 mio. kr. De resterende udgifter til de nødvendige opgraderinger vil derfor skulle betales af den danske stat.



Bygningsstyrelsen vurderede også, at en renovering af ejendommens facade var nødvendig, hvilket udlejer ikke var enig i.

Ved en sammenligning af udlejers udspil om nyt huslejeniveau med vurderingsrapportens og Bygningsstyrelsens eget kendskab til ejendomsmarkedet, forventede fremtidige udgifter til opgradering af lejemålet, udlejers holdning til facaderenovering, midlertidig genhusning og til- og fraflytninger vurderede Bygningsstyrelsen således, at der ikke kunne indgås et tilfredsstillende forhandlingsresultat.

Parallelt med drøftelserne med ejeren af Østbanegade om køb og genforhandling af lejekontrakten afsøgte

Bygningsstyrelsen i dialog med SKAT



erhvervslejemarkedet i København for alternative ejendomme, hvor Skattestyrelsen kunne placeres. Det drejer sig om ejendomme placeret i både Christianshavn, Sydhavnen, Østerbro, Frederiksberg og Ørestad.

. Det er blandt andet forudsat, at ejendommen på kort sigt kan klargøres til indflytning uden større ombygninger og kan rumme det nødvendige antal medarbejdere.

I København er der kun få egnede eksisterende og ledige lokaliteter, der kan rumme det ønskede antal medarbejdere.

Lejeomkostninger pr. årsværk ved lejemålet i Copenhagen Towers ligger inden for Bygningsstyrelsens benchmark for pris pr. årsværk for erhvervslejemål i



København, da ejendommen er mere areal- og energieffektiv og vil medføre besparelser for staten. Copenhagen Towers er derudover det lejemål, der i højest grad opfylder SKATs kriterier om hurtig indflytning, infrastrukturel velbeliggenhed, areal- og energieffektivitet, og som samtidig har en grøn profil.

Det er således en samlet afvejning af økonomiske og ovenstående forhold, der har været grundlaget for beslutningen om Skattestyrelsens placering i Copenhagen Towers.

Såfremt det på nuværende tidspunkt besluttes, at Skattestyrelsens hovedsæde ikke skal placeres i Copenhagen Towers, vil staten ved Bygningsstyrelsen stå i en meget ugunstig forhandlingssituation givet de få egnede lokaliteter, der kan



rumme det ønskede antal medarbejdere i København. Dette inkluderer en eventuel genforhandling med udlejer af Østbanegade eksempelvis i forhold til krav om en yderligere binding af lejeperioden.

***Besvarelse af
spørgsmål D***

Jeg vil nu besvare spørgsmål D.

Som allerede nævnt foretager Bygningsstyrelsen en ejendomsfaglig vurdering af lejemål, herunder om kundens funktionskrav kan opfyldes, om der kan skabes en fordelagtig businesscase i forhold til andre mulige løsninger og markedsvilkårene i området.

Bygningsstyrelsen kan ikke foretage en skattefaglig vurdering af hverken udlejer eller selskaber, der direkte eller indirekte



har ejerandel i udlejers virksomhed. Bygningsstyrelsen har hverken kompetence eller bemyndigelse til at vurdere og træffe afgørelse om skattemæssige forhold.

Men Bygningsstyrelsen foretager på baggrund af markedskendskab en konkret vurdering af, om der er tale om en seriøs udlejer med en tilstrækkelig økonomisk soliditet.

I forhold til den konkrete udlejer har jeg dog fået oplyst af Bygningsstyrelsen, at Copenhagen Towers koncernens revisionsfirma, EY, har oplyst, at alle involverede selskaber i ejerkredsen er hjemmehørende og skattepligtige i Danmark. Jeg vil foreslå, at yderligere spørgsmål om de skattemæssige aspekter af den konkrete sag besvares af skatteministeren.