



Skatteministeriet

8. februar 2021
J.nr. 2021 - 1215

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 246 af 20. januar 2021 (alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Kim Valentin (V).

Morten Bødskov

/ Merete Godvin Jensen



Spørgsmål

En væsentlig del af ejendomsinvesteringerne uden for de større byer varetages af mindre og mellemstore private ejendomsinvestorer, som via deres drift og investeringer bidrager til både vedligeholdelse og udvikling af ejendomme samt den lokale beskæftigelse. De nævnte ejendomsinvestorer har ikke de samme økonomiske midler og løbende indtægter, som kendetegner pensionsselskaberne, og det må antages, at lagerbeskatningen vil påvirke både deres løbende cash flow og deres lånemuligheder negativt. En konsekvens heraf må være, at der vil være færre midler til rådighed til såvel vedligeholdelse af som investeringer i ejendomme uden for de større byer. Det må i sagens natur bidrage til en negativ økonomisk skævvridning for områderne uden for de større byer, da det må formodes på sigt at hæmme kvaliteten af boligmassen, ligesom der vil blive nyopført færre private boliger og formentlig energirenoveret i mindre omfang til gene for den grønne omstilling.

Hvilke overvejelser og konsekvensberegninger har ministeren gjort sig om udviklingen i ejendomsinvesteringer, vedligeholdelse og udvikling af ejendomme samt beskæftigelses-effekten uden for de større byer i forbindelse med lagerbeskatning af selskabers ejendomsavancer?

Svar

Danske og udenlandske selskaber kan i dag undgå beskatning af avancer på danske ejendomme ved at placere dem i et datterselskab og sælge aktierne i datterselskabet i stedet for at sælge selve ejendommen.

Ved at indføre en løbende lagerbeskatning af ejendomsavancer sikres det, at danske og udenlandske ejendomsselskaber betaler skat af deres fortjeneste samtidig med, at der sikres finansiering til en værdig pension.

I besvarelsen af SAU alm. del spørgsmål 655 af 26. august 2020 er der redegjort for, at det overordnet set vil have to modsatrettede adfærdseffekter at indføre lagerbeskatningen af ejendomme.

For det første vil indførelsen af en lagerbeskatning trække i retning af en mere symmetrisk beskatning af selskabers avancer og dermed en mere hensigtsmæssig investerings-sammensætning i erhvervslivet. Det skyldes, at den nuværende mulighed for (langvarig eller permanent) udskydelse af avancebeskatningen indebærer, at beskatningen af udlejningsejendomme er for lav sammenholdt med andre investeringer ud fra en samfunds-økonomisk betragtning.

For det andet vil lagerbeskatningen indebære, at det forventede afkast ved at investere i ejendommene falder. Det medfører lavere investeringer på området, hvilket på sigt vil reducere ejendomsmassen og dermed skattegrundlaget.

Samlet set vurderes forslaget ikke at påvirke arbejdsudbuddet nævneværdigt. Der foreligger dog ikke et grundlag, der muliggør en nærmere kvantificering af de samlede effekter

på investeringerne og beskæftigelsen i og uden for de større byer. Særlig ift. yderområderne bemærkes dog, at de små og mellemstore ejendomsselskaber vil blive fritaget for den løbende ejendomsavancebeskatning, da der er aftalt en beløbsgrænse på 100 mio. kr. opgjort på koncernniveau.