



Skatteministeriet

22. september 2020
J.nr. 2020 - 7458

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 655 af 26. august 2020 (alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Ole Birk Olesen (LA).

Morten Bødskov

/ Merete Godvin Jensen



Spørgsmål

Vil ministeren oplyse, hvorledes regeringen når frem til, at den nye Lagerbeskatningsmodel i regeringens pensionsudspil vil generere 850 mio. kr. i provenu?

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 selve ejendommen. Regeringen har derfor som del af finansieringen i udspillet ret til tidlig pension foreslået, at der indføres en løbende beskatning af selskabers ejendomsavancer.

Det er forbundet med betydelig usikkerhed at vurdere de provenumæssige konsekvenser ved at indføre en løbende lagerbeskatning af selskabers ejendomsavancer, da der ikke foreligger data for de årlige avancer fra ejendomme, der ejes af selskaber eller data for, hvor mange ejendomme der reelt skifter ejer uden beskatning. Hertil kommer at provenuet vil afhænge af udformningen af den endelige model, og provenuvurderingen vil derfor skulle konsolideres ifm. det lovforberedende arbejde. Endelig bemærkes det, at provenuet vil kunne variere væsentligt fra et år til et andet.

I provenuvurderingen er det lagt til grund, at lagerbeskatningen omfatter boligejendomme og erhvervsjendomme, der ejes af et selskabsbeskattet selskab og anvendes til udlejning. Ejendomme, som selskabet anvender som led i sin egen erhvervsmæssige virksomhed, fx et kontordomicil eller en produktions- eller lagerbygning, fritages således for lagerbeskatningen.

Med udgangspunkt i Danmarks Statistiks opgørelse af antallet af boliger og andre bygninger skønnes det med betydelig usikkerhed, at en samlet ejendomsmasse på ca. 350 mia. kr. vil blive omfattet af den foreslåede lagerbeskatning af selskabers ejendomsavancer. Det lægges til grund, at de årlige værdistigninger udgør 2,2 pct.

Værdistigningerne vil blive beskattet nominelt med selskabsskat på 22 pct. Der vil være mulighed for at fradrage underskud mv. fra andre dele af koncernen, hvilket skønnes at reducere den gennemsnitlige beskatning med 1/3 til ca. 14,7 pct.

På dette grundlag skønnes det umiddelbare merprovenu til ca. 1.150 mio. kr., hvilket svarer til 950 mio. kr. efter tilbageløb. Det samlede merprovenu efter tilbageløb og adfærd skønnes således at udgøre 850 mio. kr. årligt, *jf. tabel 1*.

Tabel 1. Provenumæssige konsekvenser ved at indføre lagerbeskatning af selskabers ejendomsavancer.

(mio. kr. 2020-niveau)	2023	2024	2025	2026	Varigt
Umiddelbart merprovenu	1.150	1.150	1.150	1.150	1.150
Efter tilbageløb	950	950	950	950	950
Efter tilbageløb og adfærd	850	850	850	850	850

Anm.: Provenuvirkningen er afrundet til nærmeste 50 mio. kr.

Kilde: Skatteministeriet

I forhold til adfærdseffekterne bemærkes, at der overordnet set er to modsatrettede adfærdseffekter forbundet med indførelsen af en lagerbeskatning af ejendomsavancer.

For det første indebærer lagerbeskatningen, 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.

For det andet 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 samfundsøkonomisk betragtning.

Samlet set vurderes forslaget ikke at påvirke arbejdsudbuddet nævneværdigt.

Hertil kommer, at beskatning af værdistigningen efter lagerprincippet ikke påvirker selskabernes driftsøkonomiske beslutning om at sælge eller beholde en given ejendom.