



Skatteministeriet

26. august 2022
J.nr. 2022 - 5595

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes endeligt svar på spørgsmål nr. 671 af 8. juli 2022 (alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Kim Valentin (V).

Jeppe Bruus

/ Søren Schou

Spørgsmål

Vil ministeren kommentere nyheden ”Finanstilsynets vejledning udstiller problemerne med lagerskatten” fra EjendomDanmark den 4. juli 2022?

Svar

EjendomDanmark anfører i artiklen, at kravene til finansiering af udlejningsejendomme og ejendomsprojekter er blevet skærpet, således at det er vigtigt, at der er positiv likviditet hos låntager. Overordnet set behandler artiklen forholdet mellem disse skærpede krav til likviditet, og hvordan en løbende lagerbeskatning på udlejningsejendomme vil medføre mindre likviditet til overholdelse af finansieringskravene. Derudover præsenterer EjendomDanmark forskellige forslag til en begrænsning af likviditetspåvirkningen, som en skattebetaling alt andet lige medfører. Forslagene indebærer blandt andet en form for henstandsordning, og/eller at skatten først udløses ved et reelt ejerskifte af en udlejningsejendom.

Den omtalte lagerbeskatning er ét af finansieringselementer i *Aftale om en ny ret til tidlig pension*, som blev indgået imellem Regeringen (Socialdemokratiet), Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti og Enhedslisten den 10. oktober 2020. Skatteministeriet sendte et lovforslag herom i offentlig høring den 1. juli 2022.

Formålet med lovforslaget er at sikre en god og effektiv beskatning af selskabers ejendomsavancer, der gør op med muligheden for, at et moderselskab, herunder et udenlandsk moderselskab, kan sælge aktierne i et selskab, som ejer en ejendom, uden at der udløses beskatning, selv om ejendommen er steget i værdi siden erhvervelsen. Det mener jeg, at de foreslåede regler er udtryk for.

Overgangen fra de facto skattefrihed til en løbende lagerbeskatning af værdistigningerne på udlejningsejendomme vil i sagens natur have en umiddelbar negativ effekt på ejendomsselskabernes likviditet.

Det skal dog understreges, at det kun er år med stigende ejendomspriser, hvor ejendoms-selskaberne opnår en kapitalgevinst, at der vil skulle betales skat efter de foreslåede regler. Ejendomme er typisk likvide aktiver, der specielt i et marked med stigende ejendomspriser, vil kunne belånes eller frasælges.

Der skal selvfølgelig være et fornuftigt forhold mellem de løbende driftsindtægter og belåningsgraden. Det forventer jeg også, at langt de fleste ejendomsselskaber vil leve op til, når lagerbeskatningen forventeligt indføres ved årsskiftet. Ofte vil der være råderum til at øge belåningen, hvis der skulle være behov for øget likviditet, i år med stigende ejendoms-værdier.

Det bemærkes, at der i år med faldende ejendoms-værdier vil opstå et tab, der kan fradrag-es i selskabets skattepligtige indkomst, herunder fx driftsindtægter fra ejendomme. Det forbedrer selskabernes likviditet i forhold til i dag.

Det er på den baggrund vurderingen, at de likviditetsmæssige udfordringer ikke er af en sådan karakter, at de kan begrunde en henstandsordning som foreslået af EjendomDanmark.

Det bemærkes i den forbindelse, at der i det lovforberedende arbejde har været overvejet en henstandsordning, hvor henstandsbeløbet forrentes, således at ordningen ville være provenuneutral. Det er imidlertid vurderingen, at en henstandsordning vil indebære væsentlige administrative udfordringer for både erhvervslivet og Skatteforvaltningen, bl.a. som følge af at den skat, som udløses som følge af lagerbeskatningen, kan være påvirket af andre indkomster end selve ejendomsavancen, herunder underskud i sambeskattede selskaber.