



Udkast til lovforslag om lagerbeskatning af selskabers ejendomsavancer og fastholdelse af loft over investorfradraget

Generelle bemærkninger

Finans Danmark takker for muligheden for at afgive hørings svar.

Angående proces finder Finans Danmark det utilfredsstillende, at udkastet til lovforslag først sendes i høring så sent – knap to år efter indgåelse af aftale om ret til tidlig pension. Det sene tidspunkt for høringen har medført en sammenpresset høringsproces, der har vanskeliggjort en detaljeret analyse af udkastet til lovforslaget.

Finans Danmark har en række overordnede bemærkninger til udkastet til lovforslaget og efterfølgende specifikke bemærkninger.

Fastholdelse af loft over investorfradraget

Finans Danmark vurderer, at lofter over investorfradrag fra 2023 skal forhøjes på linje med gældende lovgivning med sigte på at realisere de forudsatte gradvise forbedringer af vilkår for at tilføre risikovillig kapital til små virksomheder. Denne del af lovforslaget bør derfor bortfalde.

Lagerbeskatning af selskabers ejendomsgevinster

Finans Danmark vurderer, at det som udgangspunkt vil være mere hensigtsmæssigt, at eventuelle ændringer af avancebeskatningen for selskabers ejendomme, der overvejende anvendes til udlejning, tager udgangspunkt i en fastholdelse af princippet om realisationsbeskatning af avancer og tab på udlejningsejendomme.

Det skyldes grundlæggende, at lagerbeskatning normalt med fordel kan begrænses til likvide aktiver, hvor der for det første altid uden større administrative omkostninger og potentielle tvister med skattemyndigheder kan fastsættes en markedsværdi. Og hvor det for det andet gælder, at dele af aktivmassen til relativt lave omkostninger kan omsættes til brug for likviditet til skattebetaling. De kriterier er ikke opfyldt med dette forslag.

Hørings svar

18. august 2022

Dok: FIDA-931287038-795670-v1

Kontakt Peter Schultz-Møller

Finans Danmarks efterfølgende bemærkninger er baseret på præmissen i udkastet til lovforslaget om, at der skal indføres en lagerbeskatning for selskabers ejendomme, som overvejende anvendes til udlejning. Bemærkninger er derfor centreret om at afbøde virkninger heraf. Det gælder likviditetsmæssige og administrative belastninger for selskaberne.

Provenu

Provenuskønnet angiver et nettoprovenu efter tilbageløb og adfærd på ca. 1.200 mio. kr. årligt, hvilket svarer til en opjustering af provenuet på ca. 300 mio. kr. i forhold til det oprindeligt forudsatte finansieringsbidrag i aftalen om ret til tidlig pension (årligt finansieringsbidrag på 850 mio. kr. i 2020-niveau). Opjusteringen skyldes, at den omfattede ejendomsmasse er opjusteret fra en markedsværdi på 350 mia. kr. til 500 mia. kr.

Da det skønnede provenu fra denne ejendomsmasse derudover reduceres med 1/3 som følge af en forudsætning om, at underskud fra andre dele af koncernen kan fradrages, kan der – udover opjusteringen – indgå en egentlig undervurdering af provenuvirkningerne af forslaget.

Provenuopjusteringen og en eventuel undervurdering af provenuvirkningerne skaber råderum for, at der kan foretages lempelser af forslaget, herunder med særlig fokus på at afbøde en del af de uhensigtsmæssige virkninger for ejendomsselskaberne.

Mulige generelle lempelser af forslaget

Finans Danmark vurderer, at lovforslaget med fordel kan lempes ved anvendelse af følgende tre justeringer af forslaget:

1. Der indføres mulighed for, at selskaber kan opnå henstand med betaling af lagerskatten. Der kan hentes inspiration til henstand dels i den indefrysningsskemaordning, som er introduceret på ejendomsværdiskat og grundskyld, og dels i den henstandsordning som findes i bo- og gaveafgiftslovens § 36.
2. Der indføres en carry back på betalt lagerskat. Udsving i ejendomsværdier kan skabe en uheldig situation for de ejendomsselskaber, som har betalt lagerskatten. Hvis ejendomme efterfølgende falder i værdi, vil solvensen komme under pres.
3. Beløbsgrænsen på 100 mio. kr. for inddragelse af ejendomsporteføljer i lagerbeskatningen forhøjes, således at merprovenuet udlignes. En forhøjelse af beløbsgrænsen til f.eks. 200 mio. kr. vil betyde, at de mindste ejendomsselskaber blandt de omfattede fritages for de administrative og likviditetsmæssige byrder ved forslaget.

Hørings svar

18. august 2022

Dok. nr.:

FIDA-931287038-795670-v1



Problemstillinger om afgrænsning og overgang til lagerbeskatning

Forslaget medfører samfundsøkonomisk en forvriddning i retning af at påvirke ejerskabet af ejendomme i retning af at eje fremfor at leje, selv når det ikke er fordelagtigt for det enkelte selskab.

Forslaget medfører yderligere en række praktiske problemstillinger vedrørende afgrænsninger, fremførelse af tab og tidspunktet for overgang til lagerbeskatning, som det vurderes, at udkastet til forslaget ikke håndterer mest hensigtsmæssigt, jf. de konkrete bemærkninger nedenfor.

Overordnet om årlig værdiansættelse af ejendomme

Det følger af de generelle bemærkninger i afsnit 2.1.3 at;

"For at styrke skattekontrollen med den anvendte handelsværdi foreslås det, at den skattepligtige skal kunne dokumentere fremgangsmåde og metodevalg for fastsættelse af handelsværdien. Det foreslås, at Skatteforvaltningen gives bemyndigelse til at fastsætte regler om, hvilke oplysninger der som minimum skal afgives, så Skatteforvaltningen kan vurdere, om handelsværdien er fastsat korrekt."

Det er her tale om "lovgivning i bemærkningerne", da noget sådant bør fremgå af selve lovforslaget. Det er ikke god skik rent forvaltningsretligt, idet lovbemærkningerne kun skal forklare eller fortolke reglerne.

Videre skal det bemærkes, at det som minimum må forventes, at Skatteforvaltningen – inden loven træder i kraft – er fremkommet med, hvilke oplysninger der som minimum skal afgives. Alternativt vil det være umuligt for selskaberne at leve op til kravene, da de jo er ubekendte med dem. Det er retssikkerhedsmæssigt betænkeligt. Det er af største væsentlighed, at netop disse oplysninger er offentlige, da netop indgangsværdierne er hele fundamentet for den fremtidige beskatning. Det vil være retssikkerhedsmæssigt betænkeligt for selskaberne, hvis Skatteforvaltningen – efter lovens ikrafttræden – opstiller en række kriterier for, hvilke oplysninger der skal være til stede, hvorefter de tilsidesætter selskabernes værdiansættelser udelukkende med baggrund heri.

Specifikke bemærkninger

Finans Danmark har specifikke bemærkninger til flere forhold i lovforslaget om lagerbeskatning af selskabers ejendomme, der overvejende anvendes til udlejning.

Hørings svar

18. august 2022

Dok. nr.:

FIDA-931287038-795670-v1



Fremførte tab på fast ejendom realiseret før overgang til lagerbeskatning

Realiserede tab på fast ejendom under realisationsbeskatning kan fremføres til modregning i kommende års gevinst på fast ejendom. Dermed opnås, at et selskab, som realiserer gevinst på fast ejendom, kan modregne de tidligere tab i gevinsten og dermed alene beskattes af realiserede nettogevinster på fast ejendom.

Lovforslaget forholder sig ikke til, hvordan eksisterende skatteaktiver i form af fremførte tab på fast ejendom skal behandles efter overgang til lagerbeskatning. Ved overgang til lagerbeskatning bør der være adgang til, at et selskabs fremførte tab på fast ejendom kan modregnes i den lagerbeskattede fortjeneste på fast ejendom i lighed med det princip som foreslås i ejendomsavancebeskatningslovens § 14 D, stk. 3.

Det vil ikke være rimeligt at beskatte et selskab af efterfølgende lagergevinster i tilfælde, hvor selskabet har fremførte tab på fast ejendom. I mangel af en adgang til at modregne fremførte tab på fast ejendom i gevinst på lagerbeskattede ejendomme, vil et selskab miste muligheden for at anvende de fremførte tab, da selskabet ikke længere har realisationsbeskattede ejendomme.

Realisationssaldoen (§ 14 D, stk. 1 og 2)

Det fremgår af bemærkningerne til bestemmelsen, at der er tale om en værn mod, at selskaberne fastsætter meget høje indgangsværdier for så efterfølgende at kunne få et skattemæssigt underskud i den skattepligtige indkomst ved at regulere værdierne på ejendommene ned. Dette er i sig selv meget fornuftigt, men desværre indeholder bestemmelsen en stor del af uhensigtsmæssighed på langt sigt samt på grund af, at lovgivningen ændrer de skattemæssige vilkår for ejerskab af ejendomme, der er etableret under forventninger om den gældende realisationsbeskatning.

Gældende regelsæt foreskriver, at avancer først skal beskattes ved realisation, og de nye regler om lagerbeskatning indfører indgangsværdier.

Desværre betyder den nye regel, at hvis en ejendom efterfølgende falder i værdi, så skal tabet først fragå i den positive realisationssaldo jf. § 14D, stk. 2, og først når denne er nul, kan der opnås fradrag i selskabets øvrige indkomst. Dette betyder de facto, at der herved opstår beskatning af en avance, som endnu ikke er realiseret, og som ejeren af ejendommen med rette ikke kunne forvente ville blive beskattet, før et faktisk salg fandt sted. Dette skaber uhensigtsmæssigheder, jf. ovenfor, da skatteyderen ikke har haft mulighed for at indrette sig efter

Hørings svar

18. august 2022

Dok. nr.:

FIDA-931287038-795670-v1



reglerne. Det fremgår dog af de generelle bemærkninger i afsnit 2.1.3. at det sker som et værn mod at fastsætte for høje indgangsværdier. Argumentationen er i princippet fin nok, men desværre får det en helt anden konsekvens på langt sigt

Hvis en ejendom på overgangstidspunktet har en realisationsaldo på 1 mio. kr., og den i årene efter overgangen til lagerbeskatning stiger yderligere 1 mio. kr., betales der skat af værdistigningen.

Hvis der efterfølgende sker et fald i værdien på ejendommen på fx 1 mio. kr., vil selskabet ikke få fradrag for tabet i sin indkomst, men derimod vil tabet blive modregnet i realisationssaldoen.

Herved betaler selskabet skat af værdistigningen, men får ikke fradrag for det korresponderende tab, hvilket skaber en urimelig situation, hvor en urealiseret gevinst beskattes, selvom regelsættet foreskriver, at beskatningen først skal ske på afståelsestidspunktet. Hvis ejendommen så efterfølgende stiger 1 mio. kr. igen, så vil selskabet skulle lagerbeskattes af stigningen på trods af, at stigningen allerede er beskattet én gang under lagerbeskatningen. Dette vil desuden betyde, at der skabes en likviditetsmæssig udfordring, da der derved skal betales 440.000 kr. i skat af en stigning på 1 mio. kr. under lagerbeskatningen. Som reglen er foreslået, vil modregningen i realisationssaldoen de facto på sigt inddrage alle tidligere urealiserede avancer under lagerbeskatning. Der er dermed tale om en regel, som går langt videre end nødvendigt som værn mod for høje indgangsværdier

Der bør som minimum indføres en form for carry back regel, jf. de generelle bemærkninger, hvorefter tab indledningsvis fradrages i allerede betalte skatter/beskattede værdistigninger, således at det først er efter, at disse er udnyttet, at tab fragår på realisationssaldoen.

Dette løser dog ikke problemstillingen om uhensigtsmæssigheder ved nye skattevilkår. Det løser heller ikke den problemstilling, der opstår, hvis indførelse af lagerbeskatningen betyder et generelt fald i ejendomsværdierne, eller hvis ejendommene blot falder som følger af rentestigninger, markedsudsving eller andre momenter.

Lagerbeskatning ved eget brug af ejendom

Finans Danmark finder det problematisk, at der i lovbemærkninger lægges op til, at ejendomme, der erhverves til eget brug, kan blive omfattet af lagerbeskatningen, hvis ejendommen før købet i overvejende grad har været udlejet. Lagerbeskatningen er samtidig betinget af opfyldelse af betingelserne i den foreslåede §

Hørings svar

18. august 2022

Dok. nr.:

FIDA-931287038-795670-v1



14.stk 1, nr. 2. Hvis et sådant kriterium for lagerbeskatning af ejendomme, der overvejende anvendes til eget brug, fastholdes, skal det fremgå direkte af § 14.

Finans Danmark finder det endvidere problematisk, at den foreslåede § 14, stk. 3, indebærer, at en ejendom vedbliver med at være lagerbeskattet, så længe den skattepligtige ejer ejendommen. Det betyder, at selskabers ejendomme, der overgår fra overvejende udlejning til eget brug, fortsat vil være omfattet af lagerbeskatning. Det gælder også, selv om porteføljen af udlejningsejendomme falder til under 100 mio. kr.

Der er problemstillinger i relation til Skattestyrelsens kontrolmuligheder. Lovforslaget indebærer således, at selskaber skal arbejde med to beskatningsprincipper på en ejendomsportefølje – henholdsvis et lager- og et realisationsprincip. Det skal desuden bemærkes, at de to forskellige beskatningssæt kan medføre øget administrativt besvær i relation til forbedringsomkostninger for ejendomme.

Høringsvar

18. august 2022

Dok. nr.:

FIDA-931287038-795670-v1

Finans Danmark foreslår, at lagerbeskatningen kun obligatorisk omfatter ejendomme, der overvejende har været udlejet i indkomståret. Endvidere, at lagerbeskatningen af ejendomsporteføljer kun er obligatorisk, når værdien overstiger 100 mio. kr. Hvis værdien f.eks. på grund af frasalg eller anden anvendelse kommer under 100 mio. kr., kan det med fordel være frivilligt for den skattepligtige, om der vælges lager- eller realisationsbeskatning af ejendomsporteføljen.

Lagerbeskatning afhænger af nærtstående ejendomsporteføljer

Finans Danmark henleder opmærksomheden på uhensigtsmæssigheder ved fastlæggelsen af grundlaget for opgørelse af beløbsgrænsen for lagerbeskatning, jf. den foreslåede § 14, stk. 1 nr. 2., der indebærer, at grundlaget opgøres inkl. ejendomme hos nærtstående defineret efter Ligningsloven § 2.

Det kan f.eks. ikke forudsættes, at parterne nødvendigvis har gensidig adgang til relevante skatteinformationer til brug den foreslåede lagerbeskatning.

Indeksering af beløbsgrænsen for lagerbeskatning

Finans Danmark foreslår, at beløbsgrænsen på 100 mio. kr. i den foreslåede § 14, stk. 1, nr. 2, årligt indekseres f.eks. svarende til reguleringen af beløbsgrænser for personskatter. Derved undgås en konsekvent årlig real nedsettelse af beløbsgrænsen, som isoleret set vil medføre en gradvis udvidelse af antallet af omfattede selskaber og dermed en yderligere gradvis skattestigning for ejendomsselskaber.



Sammenfattende skema

I det sammenfattende skema side 21 er det anført, at der er "ingen nævneværdige" administrative konsekvenser for erhvervslivet.

Finans Danmark er bekymret for, om det er en retvisende vurdering. Det vurderes, at opgørelser af ejendommens værdi til brug for årsregnskabet ikke nødvendigvis svarer til en aktuel markedsværdi til brug for opgørelsen af den skattepligtige indkomst. Andre muligheder til brug for årsregnskabet er f.eks. anskaffelsessummen eventuelt reduceret med regnskabsmæssige afskrivninger. En årlig værdiansættelse af ejendomme til brug for skatteregnskabet kan således potentielt påføre ejendomsselskaber ekstra administrative omkostninger. Såfremt værdiansættelsen giver anledning til spørgsmål og eventuelt tvister i forhold til skattemyndigheder, tiltager de administrative omkostninger for erhvervslivet yderligere. Hertil kommer administrative omkostninger ved at føre en realisationssaldo, jf. § 14 D.

Det vurderes, at de forøgede administrative omkostninger for ejendomsselskaber ikke umiddelbart kan overvælttes på lejerne. Modstykket er et yderligere bidrag til lavere indtjening i ejendomsselskaberne.

Redaktionelle bemærkninger

Side 36:

I første afsnit kommenteres figur 3. Afslutningsvis står "*Det samme vil gælde, selv om det er Holding BC og ikke Holding AB, der ejer 49 pct af selskab B, da de ultimative ejere er interesseforbundne.*" Det antages, at der skal stå "51 pct". i stedet for "49 pct." da Holding BC i eksemplet i udgangspunktet ejer 49 pct., mens Holding AB ejer 51 pct.

Side 85:

Under gældende formulering af virksomhedsskattelovens § 1, stk. 2 er følgende udeladt: "*fordringer omfattet af lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendoms § 6 D, stk. 1*".

Med venlig hilsen

Peter Schultz-Møller

Direkte: 3016 1028

Mail: PSM@FIDA.DK

Høringsvar

18. august 2022

Dok. nr.:

FIDA-931287038-795670-v1

