

Skøn over effekterne af indførelsen af en ejendomsavancebeskatning

Regeringen har som en del af sit forslag om at etablere en ret til tidlig pension angivet indførelsen af en ejendomsavanceskat som en del af finansieringsgrundlaget. Det er planen, at denne skat skal bidrage med i gennemsnit 850 mio. kroner årligt.

Nedenfor er foretaget en foreløbig vurdering af effekterne af en sådant forslag.

Økonomisk vurdering

Indførelsen af en ejendomsavanceskat vil have betydning både på ejendomsværdierne og på vilkårene for lejefastsættelse på lejemarkedet (både erhvervsleje- og boliglejemarkedet).

Effekt på ejendomsværdier

Effekterne på ejendomsværdierne kan beregnes med udgangspunkt i Finansministeriets skøn på et årligt umiddelbart provenu på 1.150 mio. kr. og 850 efter adfærd og tilbageløb.

Table 1: Regeringens skøn over umiddelbart provenu ved en ejendomsavanceskat, mio. kroner

	2021	2022	2023	2024	2025	Varigt
Umiddelbart mer-provenu	–	–	1.150	1.150	1.150	1.150
– efter tilbageløb	–	–	970	970	970	970
– efter tilbageløb og adfærd	–	–	850	850	850	850

Kilde: Regeringen (2020): Faktaark. 19. Løbende beskatning af selskabers ejendomsavancer, s. 41.

Påvirkningen af ejendomsværdierne afhænger flere ting, herunder især

- Hvilke ejendomme, der er omfattet af den nye skat, dvs. værdien af den samlede skattebase: Jo flere ejendomme, der er omfattet, des mindre påvirkes værdien af den enkelte ejendom
- Forretningskravene til disse ejendommene: Jo højere afkastkravene til ejendommene er, des mere påvirker en ny skat værdien af den enkelte ejendom
- Hvordan ejendomsvirksomhederne kan håndtere den nye udgift til en ejendomsavanceskat: Jo større andel af skatten, der kan betales vha. lejetilpasninger, des mindre påvirkes værdien af den enkelte ejendom.

Ved et forrentningskrav på 5 procent kan det afledte værditab således beregnes som en funktion af afgrænsningen af de berørte ejendomme, og i hvilken grad lejeniveauet påvirkes af skattestigningen.

Umiddelbare vurderinger går på, at de berørte ejendomsværdier mister cirka 1,5 procent svarende til et værditab på cirka 10 mia. kroner.

Tabel 2: Skøn over værditab på ejendomme

Lejepåvirkning	Skattebase = 500 mia. kr.	Skattebase = 750 mia. kr.
25 pct.	3,5 pct.	2,3 pct.
50 pct.	2,3 pct.	1,5 pct.
75 pct.	1,2 pct.	0,8 pct.

Kilde: EjendomDanmark.

Vurderingerne er præget af stor usikkerhed, idet der ikke er fremlagt nogen afgrænsning af omfattede ejendomme. De 750 mia. kr. svarer til den samlede ejendomsbranches værdi på cirka 1.000 mia. kr. fratrukket pensionskassernes ejerskab. Den lavere base svarer til en mulig afgrænsning, hvor mindre ejendomme ikke er omfattet.

Effekt på lejer

Når virksomheder pålægges ekstra udgifter, overvæltes en del af disse udgifter til forbrugerne i form af højere priser. For erhvervslokaler og boligudlejning gælder en lang og kompleks lovgivning, hvilket gør det ekstra svært at forudsige lejepåvirkningsgraden af en øget skat.

Således vil det i nogle tilfælde juridisk set være muligt at overvælte hele den øgede skattebetaling på en forhøjet lejebetaling, mens det i andre tilfælde slet ikke kan lade sig gøre. Der vil være forskelle mellem kommuner med forskellige reguleringsgrundlag, og der vil være forskelle mellem erhvervsjendomme og boligejendomme og mellem boligejendomme med forskellige opførelsesår.

Ydermere er de juridiske rammer ikke identiske med de markedsbestemte lejepåvirkninger. Lejeniveauet kan f.eks. aldrig stige mere, end hvad udbud og efterspørgsel tilsiger.

Yderligere udfordringer ved lagerbeskatning af ejendomme

Ud over påvirkningen af ejendommens værdi er indførelsen af en løbende ejendomsavancebeskatning forbundet med andre praktiske, juridiske og økonomiske udfordringer, herunder bl.a.

- Der vil især for mindre ejendomsvirksomheder opstå visse likviditetsmæssige udfordringer ved at skulle betale årlig skat af en urealiseret værdistigning.
- Ejendomme både falder og stiger i værdi over tid, hvorfor en konkret model for ejendomsavancebeskatning tillige skal tage højde for, hvordan fald i værdierne skal modregnes, hvis der på forhånd er betalt for meget.
- En løbende beskatning kræver en løbende værdiansættelse, hvilket er en ikke ubetydelig administrativ byrde for mange ejendomsvirksomheder. Der er stringente metoder til at foretage denne værdiansættelse, men det koster mange interne kræfter eller køb af vurderinger fra professionelle aktører. Særligt små ejendomssejere benytter i dag oftest ikke løbende værdiansættelser. Dette krav om løbende værdiansættelse – for mange vha. ekstern bistand – er ydermere en likviditetsfaktor.
- Andelsboliger værdiansættes i dag som salgsprisen ved omdannelse til udlejningsejendom. Forslagets værdieffekter vil derfor være de samme for andelsboliger som for boligudlejningsejendomme.
- I den faktiske gennemførelse af forslaget skal det afklares, hvordan skattemyndighederne kan gøre indsigelser og sagsmæssigt håndtere eventuelle forkerte værdiansættelser. I så fald vil skattebyrden i høj grad fortsat afhænge af skattemyndighedernes evner til at udføre korrekte værdiansættelser af ejendomme.
- Der stilles meget høje krav til præcisionen af den faktiske beskatning. Ved avanceskat betales en høj procent af den marginale vurdering, mens du ved en ejendomsskat betaler en lav procent af hele vurderingen. Fejlskøn på +/- 20 procent kan give udslag i forkert skattebetaling på flere hundrede procent.