

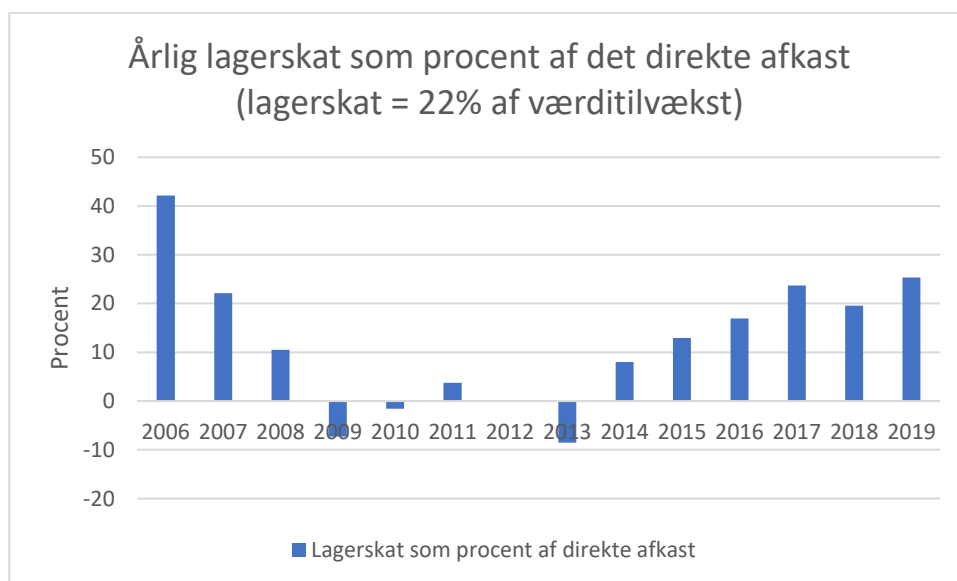
Fakta og baggrund

Historisk analyse

Med den foreslåede lagerbeskatningsmodel skal ejendomsvirksomheder årligt betale skat af værditilvæksten på udlejningsejendomme. Modellen er skruet sådan sammen, at skatten skal betales hvert år, selvom værditilvæksten i ejendommene er bundet i murstenene. Pengene til at betale skatten skal altså findes ved at skære i den øvrige drift, skære i virksomhedens investeringer eller ved at øge gælden i virksomheden.

Lagerbeskatningen giver desuden en enorm usikkerhed for ejendomsvirksomhederne al den stund at ejendomsværdier kan stige og falde ganske betragteligt i enkelte år – i modsætning til driften i form af lejeindtægter og driftsudgifter, der som udgangspunkt er relativt stabile. Samlet betyder det, at lagerskatten år til år svinger mellem at udgøre ingenting til at opluge meget store dele af driftsindtægterne.

Figuren illustrerer hvor stor en andel af branchens årlige direkte afkast, der ville gå til en lagerbeskatning, hvis den havde eksisteret i årene 2006-2019. I årene efter finanskrisen var der værdifald og dermed ingen lagerskat, mens skatten i 2006 ville have udgjort hele 40 procent af det direkte afkast og gennemsnitligt set omkring 20 procent over de sidste fem år.



Kilde: IPD og EjendomDanmark.

Note: Figuren viser lagerskat, defineret som 22 procent af årenes værditilvækst, som andel af de pågældende års direkte afkast.

Det direkte afkast, eller ejendommens primære resultat, er defineret som ejendommens lejeindtægter fratrukket driftsomkostninger. Dette cash-flow skal dække virksomhederne udgifter til finansiering og afdrag på gæld, ligesom de ligger til grund for yderligere investeringer og løbende betaling til ejeren. En ny lagerskat, der løbende dræner virksomhedens cash-flow vil altså forværre virksomhedernes muligheder for at investere i nye og forbedrede ejendomme og mindske virksomhedens økonomiske robusthed.

Eksempel fra virkelig virksomhed

Det mindre anpartsselskab NPM ejer fire boligudlejningsejendomme i Sorø og Ringsted. Virksomheden er drevet godt og har de seneste år givet et pænt primært resultat på 460-658 t.kr. Efter finansieringsomkostninger og skattebetalinger er der pæne overskud på 200-400 t.kr. tilbage, som virksomheden har benyttet til at afdrage på gæld og investere i moderniseringer af ejendommene.

Ejendommene er ligeledes steget i værdi i årene – dels som følge af gode vedligeholdelses- og moderniseringsprojekter, dels som følge af de generelle rentefald. Med de nuværende regler bogfører virksomheden hvert år udskudt avanceskat i form af 22 procent af værdistigningerne. Samlet står virksomheden til at skulle betale knap 2 mio. kr. i avanceskat, hvis alle ejendommene blev solgt i dag – men under de nuværende regler skal der ikke betales avanceskat, så længe virksomheden fortsat ejer ejendommene og dermed ikke realiserer værdistigningerne.

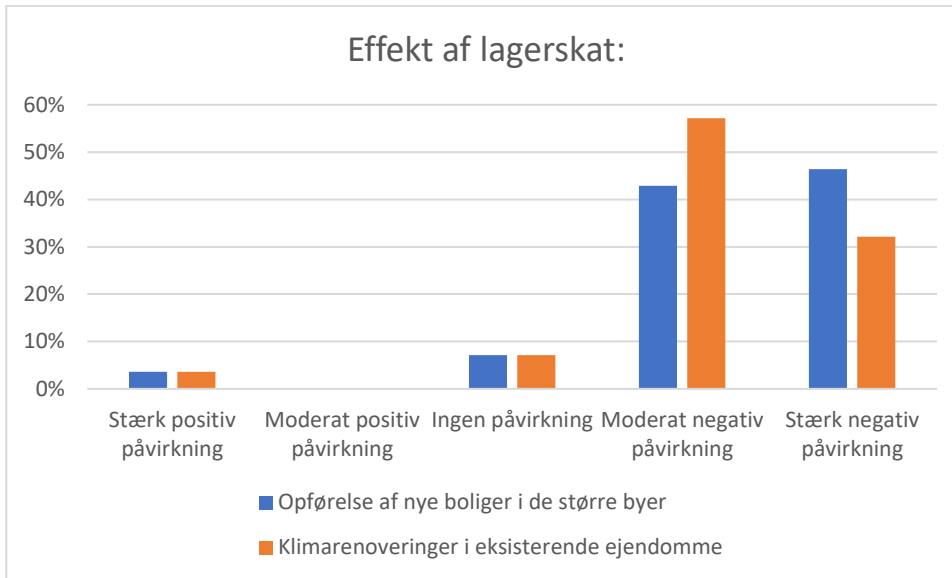
Hvis lagerbeskatningen var trådt i kraft, var virksomhedens solide økonomiske driftsresultater i hvert af de foregående tre år forvandlet til store finansieringsbehov – og virksomheden skulle have fundet pengene ved at holde igen med moderniseringsprojekterne eller ved at øge gælden i ejendommene.

		2019	2018	2017	2016
Driftsresultat (direkte afkast)		658	619	442	460
Netto finansielle poster	+	-160	-180	-177	-183
Skattebetalinger	+	-87	-75	-36	-61
Netto cash-flow (benyttes til afdrag, investeringer og løn til ejer)	=	411	364	229	216
Ejendomsværdistigning		3.462	2.989	2.245	0
* Lagerskat	+	-775	-666	-518	0
* Cash-flow efter lagerskat	=	-364	-302	-289	216

**Her beregnes lagerskattens effekt, hvis den havde været gældende i regnskabsperioden år*

Survey

EjendomDanmark har spurgt en række centrale aktører i ejendomsbranchen om de forventede effekter af en ny lagerskat. Svarene er entydigt, at branchefolkene forventer et dårligere investeringsklima og negative effekter på branchens muligheder for at investere – herunder i opførelse af nye boliger i de store byer og klimareoveringer af den eksisterende boligmasse.



Spørgsmålsformuleringer:

- Vil den øgede beskatning konkret påvirke investeringslysten ift. det politiske ønske om opførelse af 110.000 nye boliger i de fire største byer frem mod 2031?
- Vil den øgede beskatning konkret medføre færre investeringer i klimatilpasning og udledningsreduktion i ejendomsmassen ifm. opfyldelsen af ambitionerne om en 70-procents Co2-reduktion i 2030?