



**EJENDOM  
DANMARK**

Skatteministeriet  
Nicolai Eigtveds Gade 28  
1402 København K

**28. februar 2022**

Ref. j.nr. 2021-9643

Chefanalytiker, cand.polit.  
Anders Gade Jeppesen  
+45 2289 6900  
agj@ejd.dk

## Bemærkninger til høring over forslag til lov om ændring af selskabsskatteloven, m.fl.

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til forslaget om indførelse af et såkaldt "samfundsbidrag" fra den finansielle sektor.

### **Overordnede bemærkninger til lovforslaget**

EjendomDanmark har alene to overordnede bemærkninger til lovforslaget. Først og fremmest skal vi understrege, at den foreslåede model rammer bredere, end hensigten har været kommunikeret. Vi finder det således uhensigtsmæssigt at lovforslaget i sin nuværende udformning også omfatter forvaltere af alternative investeringsforeninger – såkaldte FAIF'ere. Dernæst skal vi understrege det principielt problematiske i en asymmetrisk beskatningsmodel som den foreslåede.

#### *Den foreslåede model rammer bredere end den finansielle sektor*

Lovforslaget bygger på en præmis om, at alle virksomheder, der er underlagt Finanstilsynet, rammes af særskatten. Dermed rammer man også forvaltere af alternative investeringsfonde, de såkaldte FAIF'er. Dette er stærkt problematisk af mindst fire årsager:

For det første er det problematisk, at FAIF'erne inkluderes i lovforslaget, da FAIF'ere med ejendomsinvesteringer ikke er egentlige finansielle virksomheder, men ejendomsvirksomheder, der blot juridisk er underlagt Finanstilsynet.

For det andet er det problematisk, at FAIF'erne inkluderes i lovforslaget, da ejendomsinvestering er et meget konkurrenceudsat og komplekst erhverv. Den foreslåede særskat rammer alene danske FAIF'er og vil således give en markant konkurrencefordel for udenlandsk registrerede FAIF'er, der agerer på det danske ejendomsmarked. Dette kan næppe være regeringens hensigt. Samtidig indeholder ejendomsinvestering en række aspekter såsom udvikling, akkvisition, asset management, administration og forvaltning – aspekter, der med forslaget skal beskattes hårdere for en ejendom, der ejes via en FAIF, end når den samme ejendom ejes af en anden investor- eller virksomhedstype.

For det tredje er det problematisk, at FAIF'erne inkluderes i lovforslaget, da man dermed især rammer mindre investorer og almindelige opsparende – ikke større, finansielle institutioner eller virksomheder. Formålet med FAIF'erne er at give mulighed for almindelige opsparende i fællesskab at pulje investeringer, og FAIF'ere gør det dermed muligt for mennesker med almindelige indkomster og gennemsnitlige opsparinger at investere i

ejendomme. Ejendomme er i sin natur illikvide aktiver, der kræver en vis investeringskapacitet for at kunne medtage i sin investeringsportefølje, og alternative investeringsforvaltere er den eneste relevante tilgængelige adgang til dette marked for langt de fleste husholdninger. Med en forhøjelse af skattesatsen for disse forvaltere vil de blive beskattet hårdere end den øvrige branche, hvilket vil reducere investeringsmulighederne for investorer med almindelige indkomster, der ønsker at diversificere sine investeringer ud over de gængse investeringsaktiver såsom aktier, der er præget af markante værdimæssige udsving og obligationer, der giver meget lave afkast.

For det fjerde er det problematisk, at FAIF'erne inkluderes i lovforslaget, da FAIF'erne rammes dobbelt af foreslåede særskatter, idet de som ejendomsselskaber tillige rammes af den kommende lagerbeskatning af ejendomme. Denne dobbeltbeskatning synes grundlæggende urimelig og skæv, og det forstærker alene de ovenanførte udfordringer.

EjendomDanmark undrer sig over, at man i lovudkastet har medtaget ejendomsinvesteringer for private via FAIF'ere, da der ikke er tale om egentlige finansielle virksomheder, selvom de juridisk er underlagt Finanstilsynet. Derfor skal vi anbefale, at Skatteministeriet ændrer på definition på hvem der omfattes. Dette kan f.eks. gøres ved at sidestille FAIF'er med tilladelse med de registrerede FAIF'er, der i lovforslaget allerede er undtaget fra den forhøjede selskabsskat. En alternativ løsning kan være at undtage alle aktører, der hører hjemme under branchekode 66000 Finansiell service.

#### *Asymmetrisk beskatning er principielt set yderst uhensigtsmæssig*

Lovforslaget indfører en særlig beskatning af én bestemt branche, nemlig den finansielle. En sådan beskatningsmodel er problematisk af mindst to årsager. For det første er det uhensigtsmæssigt med en asymmetrisk skattestruktur, hvor arbitrært udvalgte brancher skal betale en højere selskabsskat end andre. Det er et helt grundlæggende skatteteoretisk resultat, at samfundets ressourcer allokeres bedst muligt til de aktiviteter, der skaber størst samfundsøkonomisk gavn, hvis ikke sådanne asymmetriske indretninger af skattesystemet skævrider investeringsbeslutningerne. For det andet er en sådan arbitrær beskatning konkurrenceforvridende og urimelig, da den samme aktivitet nu beskattes forskelligt alt efter om aktiviteten foregår i et selskab, der er underlagt den ene eller den anden skattesats. EjendomDanmark skal derfor understrege det principielt forkerte i den valgte tilgang, både i dette konkrete tilfælde og i andre tilsvarende tilfælde.

I EjendomDanmark håber vi, at disse kommentarer kan bruges af Skatteministeriet til at kvalitetssikre lovforslaget yderligere, og i dette arbejde står EjendomDanmark naturligvis til rådighed for uddybende kommentarer.

Med venlig hilsen

Anders Gade Jeppesen  
Økonomisk chefanalytiker