

Særlig generationskifteskat forhindrer fornyelse af boligmasse i landkommuner

/ Familieejede ejendomsvirksomheder står bag 80% af ejendomsinvesteringerne i landkommuner

Små familieejede ejendomsvirksomheder står for langt størstedelen af investeringerne og udviklingen af ejendomme i Danmarks mindre bysamfund og på landet.

I de samfund er der frem mod 2025 behov for flere mindre boliger for at imødekomme den ændrede beboersammensætning, hvor ældre og enlige fylder mere og familierne mindre¹.

Det kræver investeringer, men mange familieejede ejendomsvirksomheder står over for at miste store mængder kapital til de investeringer. Tusindvis af familieejede ejendomsvirksomheder skal generationskiftes i nær fremtid. Når det sker, rammes ejendomsvirksomhederne af en tårnhøj generationskifteskat².

Det tvinger mange til at lukke eller opgive mange af de investeringer, der skulle være gået til nye lejligheder i lokalsamfundet.

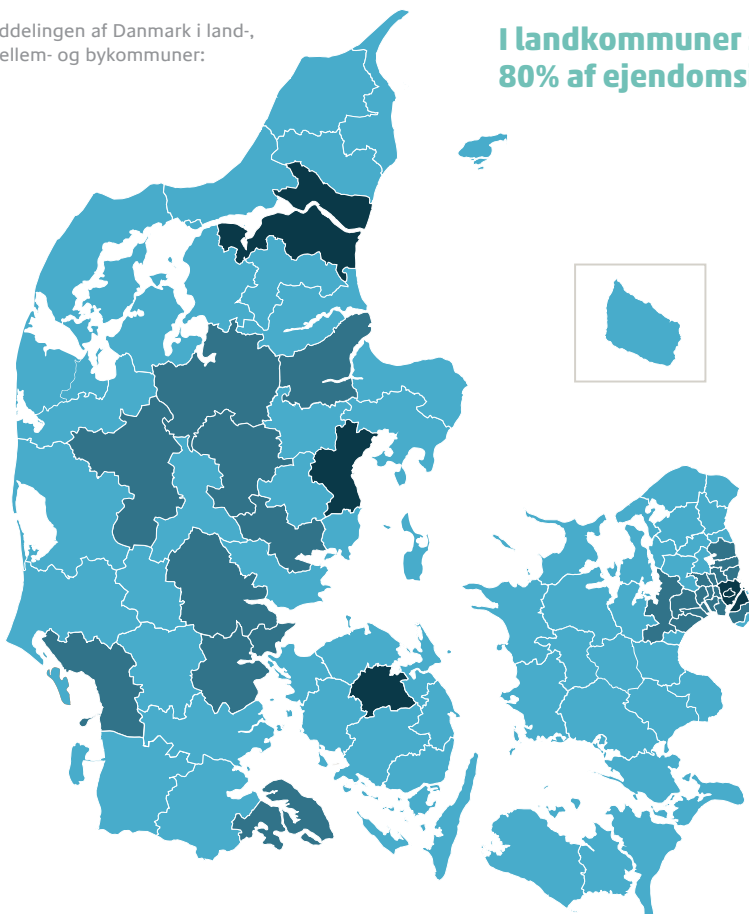
Fakta:

Frem mod 2025 skal familieejede ejendomsvirksomheder opføre ca. 3.450 ny lejligheder i landkommunerne hvert år for at møde en stigende efterspørgsel fra bl.a. flere ældre og enlige³.

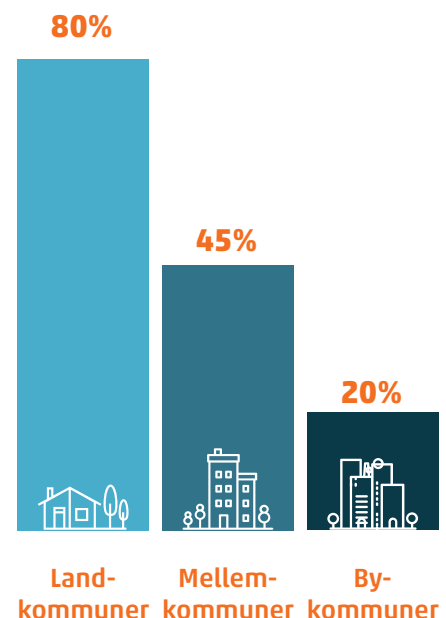
Høje kapitaldræn ved generationskifter i virksomhederne kan dog betyde, at virksomhederne ikke har kapital nok til at opføre de efterspurgte lejligheder.

I alt vil der hvert år blive opført 900 lejligheder for lidt i 2025⁴.

Inddelingen af Danmark i land-, mellem- og bykommuner:



I landkommuner står familieejede virksomheder for 80% af ejendomsinvesteringerne⁵



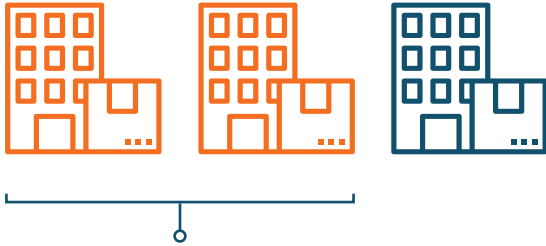
Andelen af ejendomsinvesteringerne fra familieejede ejendomsvirksomheder fordelt på kommuner.

¹Fremskrivninger fra DREAM-modellen. Se også uddybning på s. 3. ²Den særligt høje skat for ejendomsvirksomheder skyldes, at disse, modsat andre familievirksomheder ikke har adgang til succession og derfor kan udskyde aktieavancebeskatningen. Se regneeksempel på side 2. ³Fremskrivninger fra DREAM-modellen. ⁴Mængden af tabte investeringer (overført til antal boliger) regnes ved at sammenholde antallet af familieejede ejendomsvirksomheder, der står over for et generationskifte med det typiske kapitaldræn som beskatningen medfører. Se uddybning på s. 2. ⁵Basert på optællinger af EjendomDanmarks medlemmer.

/ Ejendomsbranchen står over for historisk bølge af generationsskifter

2 ud af 3

virksomhedsejere forventer at trække sig tilbage inden for de næste 10 år viser en større undersøgelse¹.



Overført til ejendomsbranchen alene betyder det, at **ca. 2.600 ud af Danmarks godt 4.000 familieejede ejendoms-virksomheder** forventes at stå over for et generationsskifte i nær fremtid. Når det sker, skal virksomhederne typisk betale ca. halvdelen af egenkapitalen i skat.

Det samlede investeringstab frem mod 2025 på

15 mia. kr.



Det samlede investeringstab i landkommunerne

8,6 mia. kr.

Hvis virksomhedernes investeringer falder i samme grad som kapitaldrænet fra generationsskifteskatten, resulterer det i tabte investeringer for op mod 15 mia. kr. frem mod 2025 – heraf 8,6 mia. kr. i landkommunerne².

/ Familieejede ejendomsvirksomheder drænes for 48% ved generationsskifter

Per Jensen investerede i 1980'erne i tre lokale udlejnings-ejendomme og skabte derved en sund virksomhed. Nu skal datteren Maria overtage virksomheden, som i dag har en værdi på 139,2 mio. kr. Når det sker, betragter SKAT virksomheden som en passiv investering (en pengetank). Derfor kan familien ikke bruge successionsreglerne selv om virksomheden er aktiv og har travle medarbejdere. Derfor skal Maria betale både aktieavanceskat og boafgift. De penge har hun ikke, så hun tvinges til at trække et stort skattepligtigt udbytte ud af virksomheden:

Maria starter med at trække et udbytte ud på 67,2 mio. kr. Af dette beløb skal hun betale 42% i udbytteskat, hvilket svarer til **28,2 mio. kr.** Efter at have betalt udbytteskat, har hun 39 mio. kr. tilbage.

Efter at have trukket et udbytte ud, er værdien faldet til 72 mio. kr. Efter at have fratrukket købssummen og ejertidsnedslag er aktieavancen 62,7 mio. kr. Maria skal betale 42% i aktieavanceskat. Det er **26,3 mio. kr.**

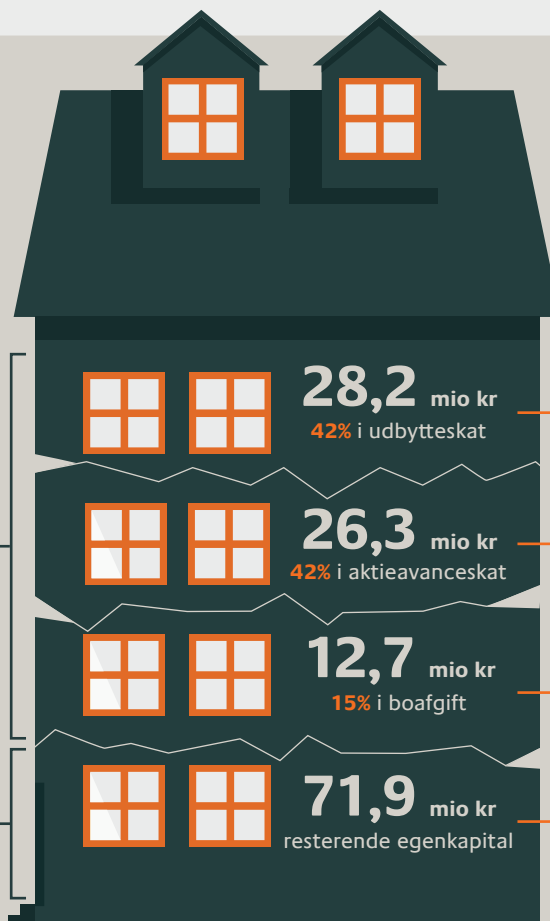
Derudover skal Maria betale 15% i boafgift af den resterende egenkapital. Det svarer til **12,7 mio. kr.**

Samlet dræner generationsskiftet virksomheden for **48,3%** af egenkapitalen.

48,3%

af egenkapitalen drænes
67,2 mio. kr.

Resterende egenkapital efter generationsskifte



28,2 mio kr
42% i udbytteskat

26,3 mio kr
42% i aktieavanceskat

12,7 mio kr
15% i boafgift

71,9 mio kr
resterende egenkapital

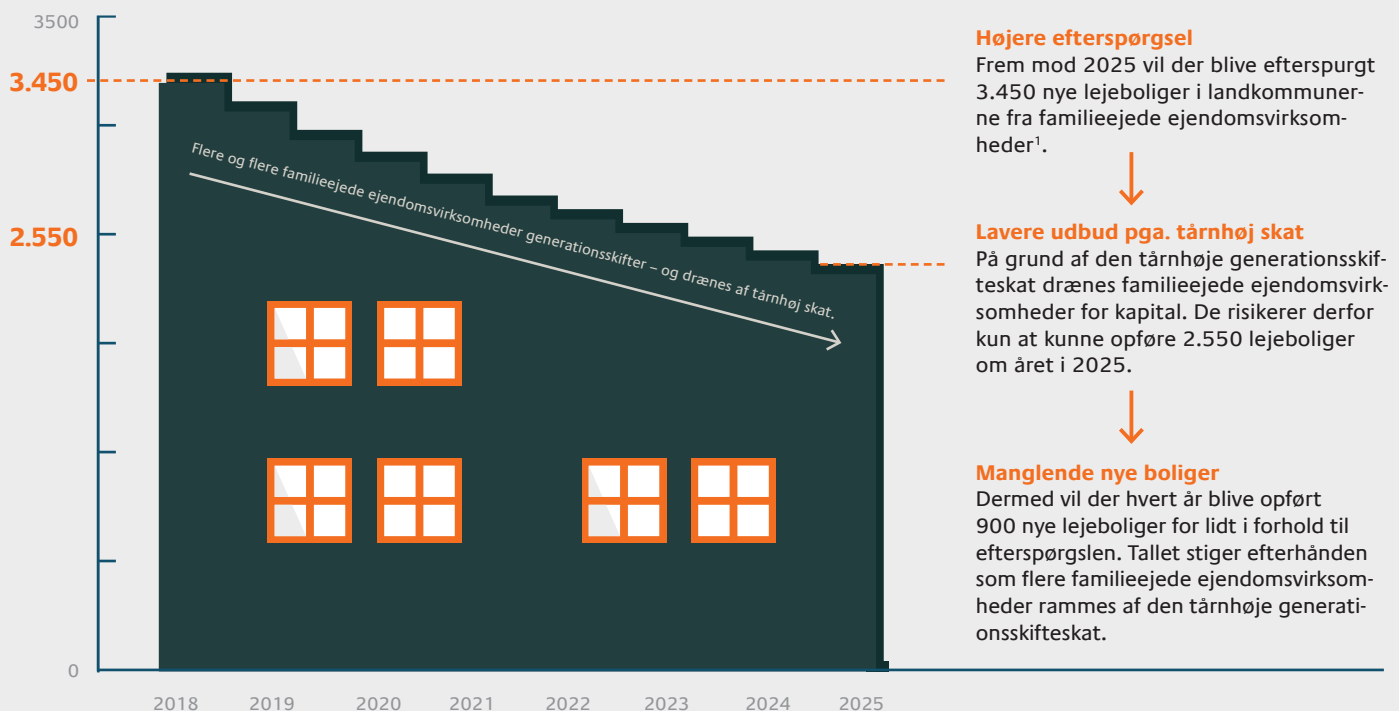
¹Center for Ejerledede Virksomheder, CBS. De forventede generationsskifter findes ved at se på ejernes alder. Undersøgelsen er ikke begrænset til ejendomsvirksomheder, men der er ikke nogen grund til at tro, at aldersfordelingen er anderledes i ejendomsbranchen end andre steder. ²Regnestykket sammenholder antallet af ejendomsvirksomheder, der forventes at generationsskifte med kapitaldrænet på 48% som følge af den særskilt høje skat for ejendomsvirksomheder. Beløbet vil stige, hvis virksomheder lukker og derfor mister 100% af investeringskapitalen i stedet for 48%. Omvendt vil det falde midlertidigt, hvis fx andre familievirksomheder opkøber virksomheden.

/ Generationsskifteskat kan slå bunden ud af ejendomsudviklingen i mindre byer

Kapitaldrænene fra den tårnhøje generationsskifteskat kan efter få år betyde, at familieejede ejendomsvirksomheder i 2025 opfører 900 lejeboliger for lidt ift. efterspørgslen i landkommunerne.

Da de familieejede ejendomsvirksomheder står bag langt størstedelen af de nye lejeboliger i landkommunerne, er det sandsynligt, at de mindre byer kommer til at mangle boliger, der ellers er afgørende for at fastholde bl.a. studerende og ældre.

Årligt behov for nye boliger i landkommuner opført af familieejede ejendomsvirksomheder



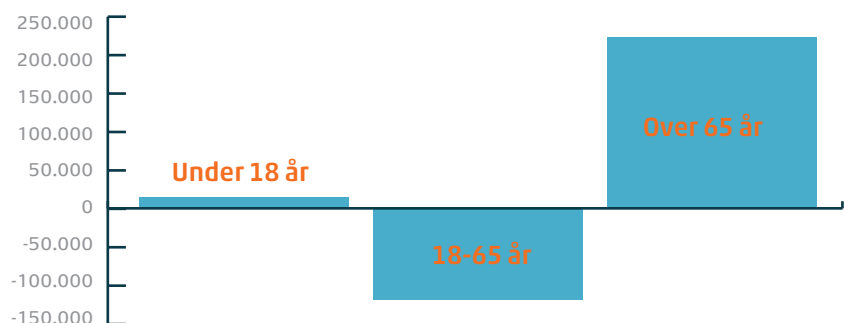
/ Flere ældre giver større efterspørgsel på lejeboliger i landkommunerne

De manglende ejendomsinvesteringer vil hurtigt kunne mærkes uden for de større byer, fordi bølgen af generationskifter kommer samtidig med en ændring i bolig efterspørgslen.

En ændret demografi i landkommunerne vil betyde, at andelen af særligt ældre borgere stiger.

Flere ældre og samtidig flere enlige tilsiger nemlig, at færre ønsker at bo i ejerboliger og flere vil efterspørge lejeboliger².

Aldersudviklingen i landkommunerne



Forventet udvikling i befolkningstal fordelt på alder for landkommunerne i 2018 og 2045.

¹Baseret på analyse af behovet for nybyggede boliger foretaget af EjendomDanmark.

²Fremskrivninger fra DREAM-modellen.