



**EJENDOM
DANMARK**

Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

25. november 2019

Ref. j.nr. 2018-7976

**Seniorrådgiver, Ph.D.
Morten Jarlbæk Pedersen**
+45 2380 9033
mjp@ejd.dk

Bemærkninger til høring over forslag til lov om ændring af boafgiftsloven og skatteforvaltningsloven.

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til dette lovforslag.

EjendomDanmark skal indledende bemærke det højst uhensigtsmæssige og stærkt kritisable i, at et lovforslag af så indgribende og omdiskuteret karakter sendes i høring med ganske få dages frist.

Den korte høringsfrist giver indtrykket af et lovforslag, der med vilje hastes unødigt igennem, og hvor man reelt ikke har ønsket kommentarer fra høringsparterne.

Nedenfor findes først vore generelle bemærkninger til lovforslaget, hvorefter følger en række mere specifikke bemærkninger til forslagets enkelte dele.

Overordnede bemærkninger til forslaget

Lovforslaget har været meget diskuteret i den senere tid. EjendomDanmark ønsker dog alligevel at gøre opmærksom på følgende overordnede betragtninger til det foreslåede.

Lovforslaget opretholder den vilkårlige forfordeling af familieejede ejendomsselskaber i skattemæssig henseende

Lovforslaget indeholder indførelse af en ensartet beskatning ved generationsskifter i virksomheder. Lovforslaget forholder sig dog ikke til den type af erhvervsvirksomheder, der beskæftiger sig med ejendomsdrift. Denne slags virksomheder har ikke adgang til at foretage generationsskifter i skattemæssig forstand (jf. aktieavancebeskatningslovens § 34), selvom der er tale om aktive erhvervsvirksomheder i en branche, der beskæftiger op mod 100.000 danskere.

Ved generationsskifter skal aktive erhvervsvirksomheder, der beskæftiger sig med ejendomsdrift, derfor betale både aktieavanceskat og boafgift – en betydelig udgift, der ofte må finansieres ved at hive udbytte ud af virksomheden, hvorved der også skal betales udbytteskat. Den reelle generationsskiftebeskatning af familieejede virksomheder, der beskæftiger sig med ejendomsdrift, er snarere i omegnen 45-50 procent og ikke de 15 procent, som lovforslaget opererer med. Dette dræner

virksomhederne for kapital, og man skaber ikke en "ensartet beskatning på tværs af overdragelsesformer", sådan som det ellers er hensigten med lovforslaget.

I Danmark er der flere tusinde familieejede virksomheder, der beskæftiger sig med ejendomsdrift, og langt de fleste findes uden for de større byer. Selvom det umiddelbart ligger uden for lovforslagets horisont, anbefaler EjendomDanmark derfor, at man i denne ombæring ligestiller familieejede ejendomsvirksomheder med andre virksomheder ved generationsskifte. Det vil sikre ejendomsvirksomheder, der langsigtet ønsker at drive, udvikle og administrere de danske ejendomme.

Lovforslaget skaber ikke bedre og mere sikre rammer for værdiansættelser af virksomheder

Værdiansættelsen af en virksomhed er afgørende for dens situation ved et generationsskifte. Derfor er det også væsentligt, at værdiansættelsen er klar, entydig og til at forudse, således at virksomheden kan planlægge derefter. Det gælder uanset typen af virksomhed – også for virksomheder, der beskæftiger sig med ejendomsdrift. De tidligere regler på området – den såkaldte "formueskattekurs" – lagde et sådan klart, entydigt og forudsigeligt fundament for virksomhedernes økonomiske planlægning. Det gør det nuværende system ikke i samme grad. Det kan derfor undre, at man ikke har brugt dette lovforslag til at skabe klarere rammer for værdiansættelser. I stedet opretholder man den nuværende usikre kurs og kombinerer det med en generelt højere sats; dette er ikke hensigtsmæssigt på nogen tænkelig måde.

Behov for en grundig bearbejdning af lovforslag som dette

Som allerede pointeret ovenfor er det stærkt uhensigtsmæssigt, at et lovforslag som dette er sendt i høring så sent og med så kort frist. Ændringer i generationsskiftebeskatningen af de familieejede virksomheder i Danmark er ikke blot en lille og undseelig tilpasning af erhvervsskattesystemet; det er en grundlæggende forandring af de familieejede virksomheders økonomiske virkelighed. Derfor kræver det særlig omhu at ændre herpå. Og det er en omhu, som ikke er taget i processen med det nuværende forslag.

Bemærkninger til forslagets enkelte dele

Lovforslaget består af to separate dele, og nedenfor findes EjendomDanmarks kommentarer til disse to specifikke elementer.

Tilbagerulning af nedsat bo- og gaveafgift ved overdragelse af erhvervsvirksomhed

EjendomDanmark har ingen yderligere bemærkninger til denne del af lovforslaget.

Henstandsordning

Skatteministeriet foreslår, at der etableres et retskrav på henstand, således at virksomheder kan vælge – mod rentebetaling – at afdrage (den forhøjede) bo- og arveafgift over en selvvalgt periode på op til 30 år.

EjendomDanmark vurderer, at denne del af forslaget under alle omstændigheder er hensigtsmæssig, og vi anbefaler derfor, at der indføres lignende regler for virksomheder, der beskæftiger sig med ejendomsdrift.

Det er dog samtidig EjendomDanmarks vurdering, at en henstandsordning på 30 år vil betyde, at henstanden løber fra ét generationsskifte til det næste – og derfor vil der de facto være tale om vedvarende, statslig prioritet i virksomheden, hvilket kan være uhensigtsmæssigt og få betydning for fx virksomhedens kreditvurdering m.m. EjendomDanmark anbefaler derfor, at man nok indfører en forlænget henstandsordning, men overvejer konsekvenserne heraf nøjere.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Skatteministeriet vurderer, at forslaget hverken vil reducere vækst eller beskæftigelse eller give anledning til adfærdsmæssige effekter.

EjendomDanmark stiller sig noget tvivlende over for denne vurdering. Det er vores klare vurdering, at der vil være effekter. Vi skal derfor anbefale, at Skatteministeriet i højere grad kigger nærmere på området, end man har gjort i forbindelse med dette lovforslag.

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

Med venlig hilsen



Morten Østrup Møller
Juridisk direktør