

ANALYSE – SAMFUND, ØKONOMI OG EJENDOMME

Lempelse af dækningsafgiften – en god corona-hjælp til det lokale erhvervsliv

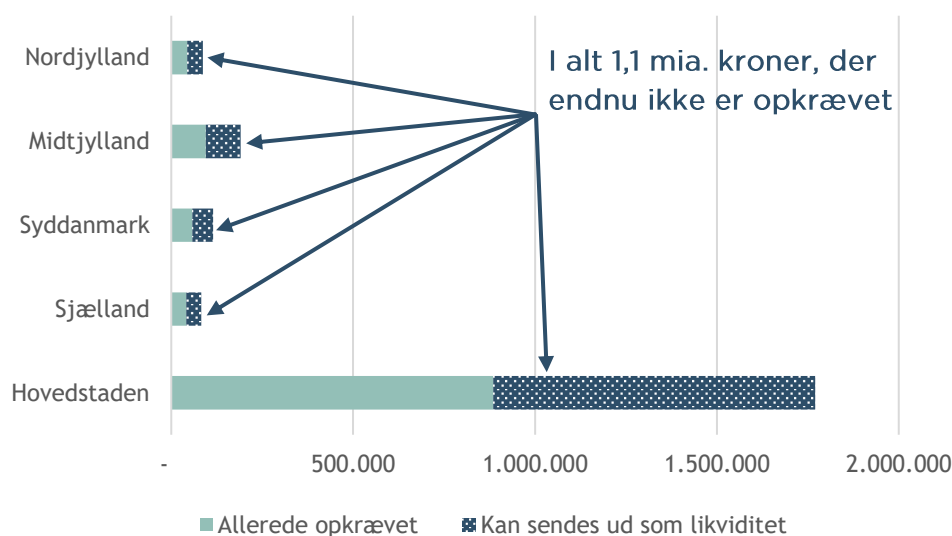
Resumé

Den voldsomme corona-krise har ført til akut og voldsom mangel på likviditet i store dele af erhvervslivet. Store hjælpepakker gør deres for at afbøde situationen – men også kommunerne kan gøre en hel del.

En reduktion af dækningsafgiften kan sende meget store beløb ud til det nødlidende erhvervsliv som direkte reduktioner i huslejerne: Dækningsafgiften betales nemlig af erhvervslejere, som en del af disses husleje. Lavere dækningsafgift betyder derfor også lavere husleje for mange.

Undlader kommunerne at opkræve dækningsafgiften for andet halvår af 2020, vil det sende over 1,1 mia. kroner ud til erhvervslivet, og da der er tale om et engangsbeløb, vil det ikke skade kommunernes økonomi på lang sigt.

Provenu fra dækningsafgift i 2019 i kroner fordelt på regioner



Kilde: Danmarks Statistik, Statistikbanken: EJDSK1 og egne beregninger.

Note: Beregningen er foretaget på baggrund af proventet fra dækningsafgiften i 2019.



Corona-virus har udløst en historisk krise – og derfor er det behov for økonomisk stimulans

Virksomheder mister omsætning, hjemsendte medarbejdere mister feriedage og mange afskediges. Udbruddet af corona-virus i Danmark har udløst en historisk stor krise. Dansk Erhverv har f.eks. i en såkaldt situationsrapport estimeret, at to tredjedele af organisationens medlemmer har tabt omsætning – og tabet af omsætning går på tværs af nærmest alle brancher, selvom især detailhandelen og virksomheder inden for oplevelsesøkonomien er ramt.

På denne baggrund Folketinget vedtaget historisk store, statslige hjælpepakker, finanssektoren har slækket på kreditvilkårene, og udlejere yder henstand i stor stil. Alle dele af samfundet bidrager med andre ord for at afbøde de negative konsekvenser af corona-virus i Danmark.

Mange steder bidrager kommunerne også, og med den midlertidige suspendering af anlægsloftet er vejen banet for at kommunerne kan stimulere byggebranchens aktiviteter via fremrykning af planlagte byggeopgaver.

Men kommunerne har andre muligheder i værktøjskassen, når det kommer til at stimulere det lokale erhvervsliv – ikke mindst i form af lempelser af den såkaldte dækningsafgift. På Frederiksberg har man f.eks. allerede nu taget beslutning om at udskyde betalingen af den kommende rate af dækningsafgift.

Dækningsafgift er især et storbyfænomen

Kommunalbestyrelserne rundt om i Danmark fastsætter årligt en promille for opkrævning af dækningsafgift for forretningsejendomme. Promillen kan maksimalt fastsættes til 10 promille af den såkaldte forskelsværdi (groft sagt bygningens værdi). Dækningsafgiften betales i to rater årligt – ligesom den grundskyld som kendes fra almindelige, private beboelsesejendomme.

Det samlede kommunale provenu fra dækningsafgiften beløb sig i 2019 til ca. 2,25 mia. kroner, men dækningsafgiften opkræves ikke ligeligt af alle kommuner: Københavns Kommune opkræver suverænt flest kroner fra forretningsdrivende i dækningsafgift. Hele 960 mio. kr. i 2019 eller 43 procent af det nationale provenu.

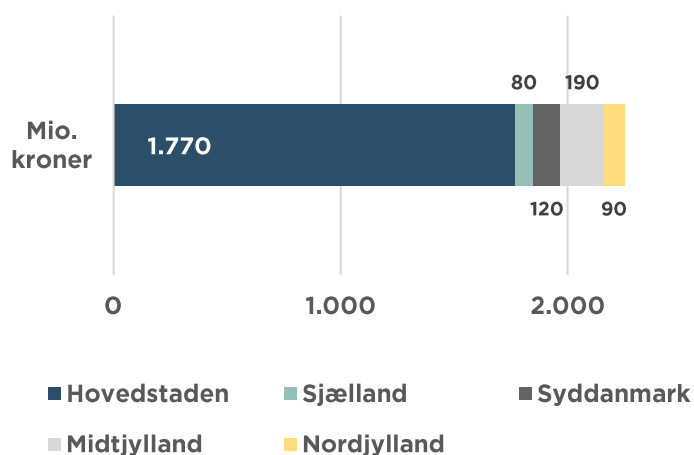
Den verserende virus-epidemi har udviklet sig til en økonomisk krise

Flere dele af samfundet har bidraget til at holde gang i økonomien – men i kommunerne kan man stadig gøre noget

Dækningsafgiften er en slags ejendoms-skat for erhvervslivet



Dækningsafgift i 2019 fordelt på regioner



Kommuner i Region Hovedstaden opkræver 4/5 af de samlede dækningsafgifter i hele landet

Kilde: Danmarks Statistik, Statistikbanken: EJDSK1

De øvrige kommuner i Region Hovedstaden stod for yderligere 36 procent, mens kun en femtedel af det samlede provenu opkræves i landets resterende fire regioner.

Denne skævhed skyldes bl.a., at København og en række andre hovedstadskommuner hvert år opkræver den maksimalt tilladte (eller meget tæt på den maksimalt tilladte) dækningsafgift – mens mere end halvdelen af landets kommuner har valgt at sætte pro-millen til 0 og dermed undladt at bebyrde det lokale erhvervsliv den dækningsafgift.

Mange af kommunerne i hovedstadsområdet opkræver den maksimale dækningsafgift



Provenu og promille for dækningsafgift for de 15 kommuner med størst provenu i 2019

Kommune	Provenu (mio. kr.)	Promille
København	957,6	9,8
Aarhus	164,8	5,0
Aalborg	86,8	5,4
Ballerup	84,0	10,0
Lyngby-Taarbæk	73,4	10,0
Gentofte	72,3	10,0
Gladsaxe	67,2	9,0
Høje-Taastrup	50,1	6,9
Kolding	46,9	5,0
Brøndby	46,4	9,4
Roskilde	45,9	7,5
Rudersdal	44,1	10,0
Hillerød	39,1	9,4
Hvidovre	38,5	10,0
Glostrup	27,7	9,9
Øvrige 33 kommuner med dækningsafgift	390,3	6,8
De 50 resterende kommuner	0	0
I alt	2.245,3	-

Kilde: Danmarks Statistik, Statistikbanken: EJDSK1
Note: Tallene for provenu er afrundet til ét decimal.

Lempelser af dækningsafgiften som corona-støtte til erhvervslivet

Dækningsafgift opkræves hos ejendomsejeren, der dog kan sende regningen videre til erhvervslejer. I praksis er det således det almindelige erhvervsliv, der – via huslejen – betaler de 2,25 mia. kroner i dækningsafgift hvert år.

Da dækningsafgiften er en art ejendomsbeskatning og principielt opkræves hos ejendomsejeren, er den også uafhængig af f.eks. en butiks omsætning – selvom det i praksis er denne butik, der betaler dækningsafgiften. Derfor skal dækningsafgiften i udgangspunktet forfalde med samme beløb – uanset om omsætningen er halveret, eller f.eks. storcentre helt er lukket ned. Det betyder med andre ord, at erhvervslivets udgifter til dækningsafgift er de samme, også når erhvervslivet rammes af en pludselig og uforudset krise som corona-krisen.

Dækningsafgiften er en fast udgift for erhvervslivet – den er ikke afhængig af f.eks. omsætning



Alt dette betyder også, at en nedsættelse af dækningsafgiften 1:1 vil føre til lejenedsættelser og dermed øget likviditet hos de erhvervsdrivende, der ser omsætning og indtægtsgrundlag forsvinde som følge af corona-krisen.

I den nuværende situation, hvor der er behov for akut krisehjælp – og lige om lidt, når der er behov for at sætte gang i økonomien igen – kan dækningsafgiften bidrage på tre måder:

- Afgiften kan afskaffes
- Afgiften kan ændres (ændringer i promillen)
- En annullering af den kommende rate

En fuldkommen afskaffelse af dækningsafgiften vil givetvis have den største effekt, da der her vil være tale om et tiltag, der både virker nu og her og har en positiv, økonomisk effekt på længere sigt. Der er dog også tale om et forslag, der koster kommunerne ca. 2,25 mia. kroner.

Alternativt kan den nuværende afgiftspromille reduceres – f.eks. med en tredjedel. I dette scenario vil København f.eks. reducere sin afgiftspromille til 6,5 og Aarhus sin til 3,3. I dette scenario reduceres den samlede, årlige dækningsafgift med ca. 750 mio. kroner, som altså kommer erhvervslivet især i de afgiftsramte byer til gode i form af bl.a. (permanent) lavere husleje.

En anden – og måske mere realistisk mulighed på kort sigt – er, at kommunerne ganske enkelt undlader at opkræve den anden rate af dækningsafgift. Af de ca. 960 mio. kroner, som Københavns kommune årligt opkræver i dækningsafgift, er ca. 480 mio. kroner allerede betalt. Resten, derimod, er endnu ikke opkrævet.

Vælger kommunerne således ikke at opkræve resten af dækningsafgiften for i år, betyder det en likviditetstilførsel til erhvervslivet på over 1,12 mia. kroner. Da der er tale om en engangsforestilling, vil dette ikke påvirke kommunernes økonomi synderligt på længere sigt. Til gengæld vil det gøre en betydelig forskel for de mange tusinde erhvervslejerne, der i disse dage akut mangler likviditet pga. corona-krise, karantæne og nedlukning.

Lempelser af dækningsafgiften kommer erhvervslejerne til gode med det samme

En sænkning af afgiftspromillen med 1/3 kan sende 750 mio. kroner mod det nødlidende erhverv

Den nemme løsning: Undlad at opkræve 2. rate af dækningsafgiften – og øg likviditeten i det udsatte erhvervsliv med over 1,12 mia. kroner

Om denne analyse

I ejendomsbranchen skaber man de fysiske rammer, som er afgørende for danskernes trivsel og udvikling, og derfor har ejendomsbranchen et stort ansvar for liv og vækst i Danmark. Som ejendomsbranchens erhvervsorganisation tager vi i EjendomDanmark dette ansvar alvorligt og bidrager løbende med indsigt, analyse og viden om forhold, der er relevante for ejendomsbranchen og samfundet.

Det er tilladt at citere fra denne analyse med tydelig kildeangivelse og henvisning til EjendomDanmark.

Denne analyse er udarbejdet af politisk-økonomisk konsulent Anders Gade Jepsen, cand. polit. og seniorrådgiver Morten Jarlbæk Pedersen, cand. scient. pol., Ph.D.

Kontakt

Hvis du vil vide mere om dækningsafgift eller EjendomDanmark og den danske ejendomsbranche, kan du kontakte underdirektør Morten Marott Larsen på mml@ejd.dk.

Du kan også læse mere på www.ejd.dk.