

Lagerbeskatning er den forkerte vej

Et vanskeligt skatteeksperiment, der skader væksten og vil give færre nye boliger

Resumé

Ejendomsbranchen skal ifølge et nyt forslag fra regeringen beskattes hårdere med en ny lagerbeskatning. Forslaget vil betyde færre investeringer i nye ejendomme og grønne renoveringer af de ældre. Regeringen vil samtidig slå over i højere leje for butikker, erhverv og lejeboliger.

Det professionelle ejendomsmarked udgør i dag en væsentlig del af fundamentet for dansk økonomi. Branchen tiltrækker investeringer og skaber hvert år tusinder af arbejdspladser i hele landet. Samtidig bidrager branchen hvert år med et tocifret milliardbeløb til den danske statskasse.

Mindre vækst og færre arbejdspladser

Øget beskatning vil betyde tab på ejendomme

Regeringens idéer om øget beskatning vil ramme ejendommenes værdier. En ekstra årlig skat på at eje erhvervsjendomme på op mod en mia. kr. sætter sig i ejendomspriserne, der samlet forventes at falde med et større milliardbeløb. Dette tiltag vil hurtigt slå igennem i markedet, som fortsat er præget af coronakrisens store usikkerhed.

Øget beskatning vil hæmme væksten, mindske investeringerne og betyde færre arbejdspladser

Når ejendomme bliver mindre værd og beskattes hårdere, vil der være færre midler til at investere i nybyggeri og renoveringer. Prisfald på ejendomme vil mindske investeringer og derved bidrage til færre private arbejdspladser. På lidt længere sigt er det de private investeringer, der skal sørge for en tilbagevenden til en sundere nationaløkonomi. En sund økonomi har bidraget til, at vi indtil videre har klaret os godt gennem coronakrisen og er fundamentet for vores velfærd.

Øget beskatning af ejendomme rammer lejere såvel som ejere

Når det bliver dyrere at drive virksomhed, bliver det dyrere at handle hos den pågældende virksomhed. Den markedslogik gælder også for ejendomme, hvor de store dele af erhvervslivet, der lejer butiks- og kontorlejemål, kan se frem til at betale en del af regningen i form af stigende leje, hvilket i sidste ende giver stigende priser for forbrugerne. Tilsvarende bliver en del af regningen sendt videre til privatpersoner i lejeboliger.

Nyt eksperiment i en usikker tid

De seneste års udfordringer med ejendomsvurderinger, som er blevet udsat igen og igen, viser, hvor usikkert det er at bruge ejendomme til nye skatter. Der er mange udfordringer ved en løbende beskatning af værdistigninger for ejendomme. Ejendomme er et aktiv, hvor det er svært at definere prisen, fordi ejendommen kun handles sjældent og derfor sjældent har en aktuel handelspris. Det gør denne nye beskatningsmodel utrolig usikker, da den er afhængig af et meget præcist vurderingssystem, der løbende følger de aktuelle værdier. Det modsatte gælder for fx noterede aktier og obligationer, hvis aktuelle kurser opdateres live på alverdens børser.

Lagerbeskatning vil ramme små og mellemstore ejendomsvirksomheder hårdt

Små og mellemstore ejendomsvirksomheder vil blive ramt hårdt

Den nye beskatningsmodel vil navnlig ramme de små og mellemstore ejendomsejere hårdt. De kan se frem til løbende at blive beskattet af fiktive værdistigninger - fremfor en beskatning af værdistigningen ved et salg. Derved vil beskatningen påvirke den daglige drift, hvor der skal svares skat her og nu af rene papirgevinster. I værste tilfælde kan flere rammes af likviditetsdøden, selvom der er rigelige værdier i virksomheden. Ingen kan betale med "mursten". Likviditetsudfordringen vil ramme forskelligt i ejendomsvirksomhederne, og der er grund til at antage, at denne ændring vil gå hårdest ud over de små og mellemstore ejendomsvirksomheder.

De små familievirksomheder - med skrøbeligere finansielle konstruktioner - vil få sværere ved at håndtere det øgede likviditetspres, hvorimod større ejendomsinvestorer vil have bedre muligheder for at håndtere den øgede beskatning.

Flere administrative byrder for de små og mellemstore ejendomsvirksomheder

En løbende værdifastsættelse vil givet betyde en øget administrativ byrde for ejendomsejere. Kommende vurderinger fra det offentlige skal kontrolleres og efterprøves – navnlig i den første periode, hvor der ikke er et fungerende offentligt vurderingssystem.

Færre investeringer betyder færre nybyggede boliger i byerne

Vil ramme vores fælles ambition om flere boliger i de store byer

Regeringen fremlagde før valget en ambitiøs plan, hvor målet er at få opført 110.000 nye boliger i de fire største byer frem mod 2031. Heraf skal de 60.000 bygges i København, hvor efterspørgslen efter boliger er størst.

Ambitionen om at skabe plads til flere studerende og familier i de største byer støttes af EjendomDanmark. Men hvis ambitionerne skal blive til virkelighed, skal finansieringen også på plads. De mange boliger vil koste 200-300 mia. kr. at opføre. Den øgede beskatning vil betyde, at det bliver sværere at få investeringer til de 110.000 boliger.

Om dette notat

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 dette notat med tydelig kildeangivelse og henvisning til EjendomDanmark.

Kontakt

Hvis du vil vide mere om lagerbeskatning eller EjendomDanmark og den danske ejendomsbranche, kan du kontakte PA-chef Jan Ellebye på 20 33 38 76 eller je@ejd.dk.

Du kan også læse mere på www.ejd.dk.