



Lagerskat medfører færre ejendomsinvesteringer

En løbende lagerskat på ejendomsavancer har nominelt den samme skattesats som den nuværende under realisationsbeskatningsprincippet – nemlig selskabsskattesatsen på 22 procent. Lagerskatten fremrykker dog tidspunktet for skatten, og dermed stiger den effektive skattesats.

Ifølge Skatteministeriets antagelser, stiger ejendomme årligt med 2,2 procent i værdi. Ved et ejerskab på 10 år, stiger ejendommen dermed med 24 procent. Under nuværende regler, skal der betales 22 procent af værdistigningen i forbindelse med salget. Med lagerskatten skal skatten betales løbende, og dermed stiger den effektive beskatning. Ved et ejerskab på 10 år stiger den effektive beskatning til 26 procent.

Tabel 1: Forskel på ejendomsavancebeskatning ved realisationsbeskatning (nuværende regler) og ved ny lagerbeskatning.

	Realisationsbeskatning	Lagerbeskatning
2023	0	0,48
2024	0	0,49
2025	0	0,51
2026	0	0,52
2027	0	0,53
2028	0	0,54
2029	0	0,55
2030	0	0,56
2031	0	0,58
2032	5,35	0,59
Nominel beskatning mio. kr.	5,35	5,35
Nominel beskatning, procent	22%	22%
Effektiv beskatning	22%	26%

Note: Skatteministeriet og egne beregninger. Der regnes med en initial ejendomsværdi på 100 mio. kr., en årlig værdistigning på 2,2 procent og en diskonteringsrente på 3,5 procent.

Ved længere ejerperioder øges den effektive beskatning, idet beskatningen forfalder endnu længere før salgstidspunktet. Skatteministeriet har tidligere regnet med en antagelse om at den gennemsnitlige udlejningsejendom ejes i 25 år, hvor overgangen til lagerbeskatning svarer til en forøgelse i den effektive ejendomsavancebeskatning fra 22 til 33 procent – altså en øget reel skattebetaling på 50 procent.

Tabel 2: Effektiv beskatning ved lagerbeskatning for forskellige ejerperioder.

Ejerperiode	Effektiv skattesats ved lagerbeskatning	Førøgelse fra 22, procent
	22	-
10 år	25,7	16,6
20 år	30,3	37,9
25 år	33,0	49,9
30 år	35,8	62,8
40 år	42,1	91,6
50 år	49,5	124,9

Note: Skatteministeriet og egne beregninger. Der regnes med en årlig værdistigning på 2,2 procent og en diskonteringsrente på 3,5 procent.

Øget beskatning giver færre investeringer

Finansministeriet har studeret den videnskabelige evidens for sammenhængen mellem selskabs-skatte og investeringer. Finansministeriet fremhæver et metastudie – altså et studie, der sammenfatter resultaterne af en lang række studier – som bedste evidens. Her fremgår det, at ændringer i selskabsskatten på 1 pct.-point påvirker omfanget af investeringer med samlet 1,45 procent. De 1,45 procent er den additive effekt af den intensive margin (omfanget af investeringer, for virksomheder, der vælger at investere i landet – 0,8 procent), og den ekstensive margin (effekten fra at færre virksomheder vælger at investere i landet – 0,65 procent).

Kilde: <https://www.ft.dk/samling/20151/almdel/fiu/spm/500/svar/1342576/1664448/index.htm>

En gennemsnitlig øget beskatning på 11 procent (fra 22 til 33 procent), giver altså en negativ investeringseffekt på 16 procent. EjendomDanmark vurderer, at de årlige investeringer fra de berørte ejendomsvirksomheder gennemsnitligt udgør 35 mia. kr. Dermed bliver nettoeffekten et årligt investeringsomfang, der er 5,6 mia. kr. lavere end med nuværende beskatningsregler.

Arbejdspladser og boliger

De færre investeringer i ejendomme slår også igennem i form af færre arbejdspladser. For at beregne effekten, benytter vi Danmarks Statistiks beskæftigelsesmultiplikatorer for et investeringsstød til "Andre bygninger".

Tabel 3: Danmarks Statistiks multiplikatorer og lagerskattens effekt på beskæftigelsen

	Investerings-nedgang, mia. kr.	Multiplikator	Beskæftigelses-effekt
Simpel multiplikator – effekt for ejendomsbranchen	-5,6	1.169	-6.511
Total multiplikator – effekt for hele økonomien	-5,6	1.668	-9.290

Note: www.statistikbanken.dk/BESKMUL2 og egne beregninger

Hvis 60-70 procent af de mistede investeringer tages fra boligbyggeri, svarer det til 10.000-15.000 færre boliger over ti år.