



## Lagerskat på ejendomme: Store administrative udgifter og udfordringer

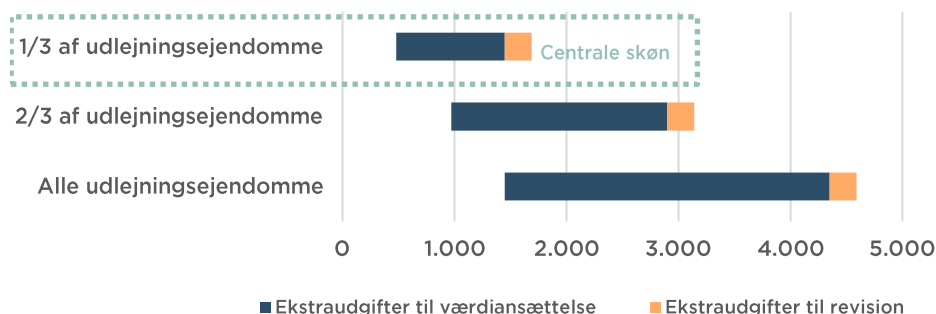
### Resumé

Nye krav til beskatning på baggrund af ejendomsvirksomheders værdiansættelser af egne ejendomme kan koste branchen dyrt. Administrative ekstraomkostninger i forbindelse med virksomhedernes nye forpligtelser til at udføre værdiansættelser kan ventes at falde i intervallet ca. 0,5 til 1,5 mia. kroner med et centralt estimat på 1 mia. kroner. De administrative omkostninger forbundet med opkrævning af skatten kan altså overstige de 850 mio. kroner, som skatten skal indbringe statskassen.

Regeringen har fremsat forslag om at indføre en ny beskatning af de løbende værdistigninger, som ejendomme på papiret får. Men skal de løbende værdistigninger beskattes, skal ejendommene også løbende vurderes – også selvom de ikke skal sælges. Og når disse vurderinger får skattemæssig betydning, skærper det behovet for revision heraf. Resultat er administrative ekstraudgifter til virksomhederne muligvis i milliardklassen.

En lagerbeskatning stiller også store krav til skattemyndighederne om at kunne kontrollere og afgøre sager om ejendomsvurderinger. Et velfungerende system herfor findes ikke i dag, og de nye krav, der følger af lagerbeskatning, kommer oven i de eksisterende udfordringer på området.

### Ejendomsbranchens ekstraudgifter ved ny lagerskat ved forskellige afgrænsninger af berørte udlejningsejendomme, mio. kroner



**Kilde:** BBR, Danmarks Statistik, Statistikbanken: REGN1 og egne beregninger.

**Note:** Der er tale om estimater, der således er forbundet med en vis usikkerhed.



### Beskatning af ejendomsavancer: en politisk varm kartoffel

Når en virksomhed i dag sælger en ejendom, skal den betale en såkaldt avanceskat, hvis der er en gevinst ved ejendomssalget. Historisk har denne beskatning været knyttet til tinglysningen af ejendomshandelen, men i dag er tiden af mange årsager gradvist løbet fra denne måde at beskatte på. Ikke mindst fordi mange ejendomme i dag ikke handles i egen ret, men i forbindelse med hele eller delvise salg af den virksomhed, der ejer ejendommen.

Dette har medført et politisk ønske om at ændre på reglerne for ejendomsavancebeskatning, og argumentet er bl.a., at man slipper for billigt i skat, når ejendomsavancer ikke beskattes, fordi det alene er ejervirksomheden, der sælges. Derfor er det – lyder det fremførte argument – nødvendigt med en løbende beskatning frem for en beskatning ved salg. Det peger i retning af at indføre en såkaldt lagerbeskatning, dvs. at de løbende værdistigninger af ejendommene beskattes, også selvom ejendommen ikke sælges, og gevinsten derfor alene eksisterer på papiret.

**Der er politiske forslag om indførelse af en løbende beskatning af virksomheders ejendomsavancer – en såkaldt lagerskat**

#### Forslag til finansiering af ret til tidlig pension

*”Regeringen foreslår at sikre en effektiv beskatning af selskabers ejendomsavancer ved at indføre løbende beskatning af værdistigninger på selskabers ejendomme efter et lagerprincip, (...). Det vil sige, at værdistigning eller -fald på ejendommen skal opgøres årligt, og beskatningen vil indtræffe løbende.*

*Selskaber er allerede på nuværende tidspunkt skattepligtige af ejendomsavancer. Beskatningen sker dog først, når en gevinst realiseres ved salg af ejendommen.”*

## Administrative udfordringer med lagerstat på ejendomme

September 2020  
Side 3 af 11

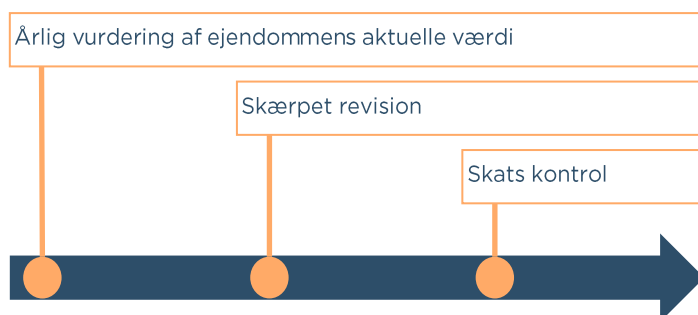


EJENDOM  
DANMARK

Selvom det på papiret kan synes ligetil at indføre, er der dog flere og betydelige udfordringer forbundet med en sådan lagerbeskatning af selskabers ejendomsavancer – herunder ikke mindst administrative udfordringer for både virksomheder og myndigheder. Der er således mindst tre bureaukratiske og administrative risici i processen, der skal føre frem til den faktiske betaling af en eventuel lagerstat på ejendomme.

**Der er dog store, administrative udfordringer forbundet med indførelse af en lagerbeskatning af virksomheders ejendomme**

### Kilder til administrative omkostninger og udfordringer ved lagerbeskatning af ejendomme



Kilde: EjendomDanmark.

Vurderingen af en ejendoms værdi og skærpede krav til revision af ejendomsvirksomhedernes regnskaber kan begge være direkte kilder til omkostninger for virksomhederne, mens den sidste – skattemyndighedernes kontrol og håndtering af uenighed om en vurdering – kan være en kilde til usikkerhed og ekstra bureaukrati.

**En ny lagerstat vil således medføre betydelige ekstraudgifter til at indhente ejendomsvurderinger og ekstraomkostninger ved revision – og i øvrigt være svær at håndtere for myndighederne**

### De samlede omkostningerne til vurderinger er omfattende

Ejendomsbranchens samlede omkostninger til at skabe grundlaget for indbetaling af den nye beskatning afhænger naturligvis af antallet af ejendomsvirksomheder, der gøres skattepligtige. På baggrund af tal fra BBR er det EjendomDanmarks estimat, at en lagerbeskatning af selskabers ejendomsavancer muligvis kan ramme ca. 145.000 udlejningsejendomme ejet af private, professionelle udlejere i Danmark.

## Administrative udfordringer med lagerkat på ejendomme

September 2020  
Side 4 af 11



**EJENDOM  
DANMARK**

I dette estimat er andelsboliger, almene boliger og ejerboliger udeladt, ligesom virksomheders ejendomme til eget brug som fx domicilejendomme og virksomhedernes egne produktions- og detaillejendomme er søgt udgrænset. Estimatet på 145.000 ejendomme er således et forsøg på udelukkende at dække relevante udlejningsejendomme.

### Antal udlejningsejendomme, der potentielt kan rammes af lagerbeskatning af ejendomsavancer

Type af ejendom	Antal ejendomme	Heraf udlejnings-ejendomme medtaget i opgørelsen		
		Procent	Antal	
Bolig	Ejet af privat selskab	57.351	100	57.351
	Ejet af privatpersoner eller I/S	1.474.345	2	29.487
Erhverv	Ejet af privat selskab	57.077	50	28.539
	Ejet af privatpersoner eller I/S	127.009	25	31.752
Subtotal		1.715.782	8,6	147.129
Uden pensionskasser				<b>-145.000</b>

EjendomDanmark estimerer, at ca. **145.000** udlejnings-ejendomme potentielt kan rammes af en ny lagerbeskatning

**Kilde:** BBR og egne beregninger.

**Note:** Bemærk, at der for andelen af udlejningsejendomme er tale om et estimat, hvorfor der er en vis usikkerhed forbundet med opgørelsen. Procentsatserne for hvor stor en andel af ejendommene i de forskellige grupper, der er medregnet i opgørelsen, hviler på EjendomDanmarks estimat og kendskab til de forskellige ejendomsstyper i Danmark.

Den egentlige model for en lagerbeskatning af selskabers ejendomsavancer er uafklaret, men det står klart, at den direkte udgift til værdiansættelsen af en virksomheds ejendomme – dvs. udgifterne forbundet med at definere skattegrundlaget for den nye lagerbeskatning – er virksomhedernes egen.

**Grundlaget for beskatningen er en vurdering af den enkelte ejendom – en vurdering, som virksomheden selv skal skaffe**

## Administrative udfordringer med lagerskat på ejendomme

September 2020  
Side 5 af 11



EJENDOM  
DANMARK

### Skatteministeren om beregning af skattegrundlag og skat ved ny lagerbeskatning af ejendomsavancer

*"Det er tanken, at selskaberne efter gældende regnskabsstandarder ved udgangen af hvert år skal foretage en ansættelse af den aktuelle handelsværdi for hver enkelt ejendom."*

Det er selskaberne selv, der "som led i regnskabsaflæggelsen skal afholde omkostningen" til at opgøre den handelsværdi, som fastlægger skatten.

**Kilde:** Skatteministeren i Bendsen, J. (2020): Beregning af ny lagerskat bliver ejendomsselskabers egen hovedpine. *EjendomsWatch*, senest lokaliseret 16. september 2020 på: <https://ejendomswatch.dk/Ejendomsnyt/regulering/article12418166.ece>.

Det er EjendomDanmarks vurdering, at en valuarvurdering kan koste omkring 30.000 kroner pr. ejendom. For at være forsigtige i vores skøn, bruger vi intervallet 10.000-30.000 kr. Pålægges denne udgift til alle de 145.000 ejendomme, der potentielt kan pålægges lagerbeskatningen af eventuelle avancer, svarer det til en samlet administrativ udgift for ejendomsbranchen på mellem ca. 1,5 og 4,4 mia. kroner. Bemærk, at der her er tale om en udgift, der skal afholdes, inden selve skatten overhovedet kan betales og uafhængigt af skattens størrelse.

Det er dog næppe alle 145.000 små og store udlejningsejendomme, der vil blive pålagt lagerbeskatningen. Regeringen har omtalt muligheden for en bagatelgrænse og visse – primært større – ejendomsvirksomheder foretager allerede i dag løbende vurderinger af deres ejendomme. Derfor er branchens administrative ekstraomkostninger, hvis skatten indføres, sandsynligvis også lavere end ovenstående estimats øverste grænse.

Hvis to tredjedele af ejendommene antages enten allerede at udfører løbende værdiansættelser eller at blive omfattet af bagatelgrænsen, bliver det estimerede spænd for følgeomkostningerne på 480-1.450 mio. kroner, hvorfor det centrale bud på de administrative ekstraomkostninger bliver ca. 1 mia. kroner.

**Skal alle 145.000 udlejningsejendomme betale lagerskat – og koster en valuarvurdering af en ejendom 20.000 kroner – betyder det en ekstraudgift for branchen på ca. 2,9 mia. kroner**

**I det billigste scenario kan koste ejendomsbranchen ca. 1 mia. kroner at skabe det nødvendige datagrundlag for overhovedet at kunne betale en lagerskat**

## Administrative udfordringer med lagerskat på ejendomme

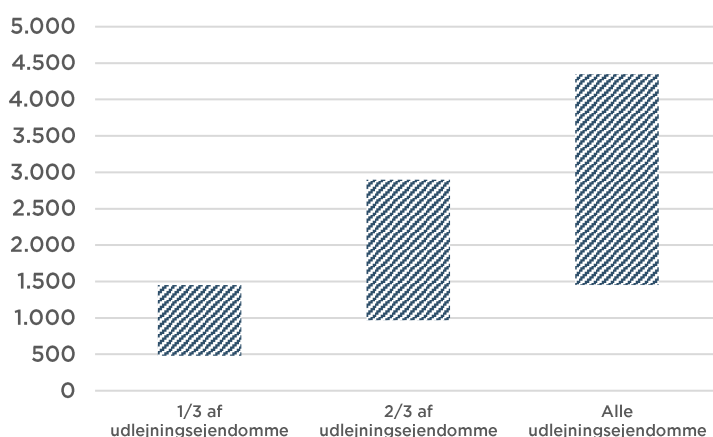
September 2020  
Side 6 af 11



EJENDOM  
DANMARK

Selv i det mindste og billigste scenario er der altså tale om en ekstraregning i form af administrative byrder for erhvervslivet, der kan udgøre det samme som eller endda mere den nye skats provenu.

### Estimat af ejendomsbranchens administrative udgifter til værdiansættelse af ejendomme til brug for beregning af lagerskat ved forskellige populationer af berørte ejendomme, mio. kroner



Kilde: BBR og egne beregninger.

## Krav om vurderinger kan også skærpe kravene til revision

Indførelse af en lagerbeskatning af de løbende ejendomsavancer betyder også, at de ejendomsvurderinger, der figurerer i årsopgørelsen, får indvirkning på virksomhedens skattebetaling. Det skærper ejendomssejernes interesse i og revisorernes pligt til i endnu højere grad end i dag at sikre fuldkommen sikre og retvisende opgørelser i regnskabet.

Det betyder, at revisorerne i visse tilfælde vil dermed skulle bruge ekstra ressourcer på at validere værdiansættelserne sammenlignet med i dag – og det betyder øgede udgifter til revision. En afledt effekt af indførelse af en ejendomsavancebeskatning som en lagerskat kan derfor også være højere revisorregninger.

**Ud over udgifterne til vurdering af ejendommene, kan nogle ejendomsvirksomhederne også forvente større udgifter til revision**

## Administrative udfordringer med lagerskat på ejendomme

September 2020  
Side 7 af 11



**EJENDOM  
DANMARK**

Byrderne ved et forøget revisionshonorar skal opgøres på virksomhedsniveau og ikke – som udgifterne til vurderingerne af de enkelte ejendomme – på ejendomsniveau, men det vil dog næppe være alle ejendomsvirksomheder, der vil blive ramt af en forøget revisorregning.

Der er ifølge Danmarks Statistik lige knap 25.000 virksomheder inden for brancherne ”Boligudlejning og Udlejning af erhvervs-ejendomme”. Hvis man forsigtigt antager, at rundt regnet halvdel af disse vil have behov for styrket sikkerhed gennem skærpet revision af årsrapporten på grund af den nye beskatning, og samtidig forsigtig antager, at den gennemsnitlige pris på det forøgede revisionshonorar udgør 20.000 kroner, betyder det, at ejendomsvirksomhederne samlet set – ud over den direkte udgift til vurdering af ejendommene – rammes af en ekstra revisorregning på næsten 240 mio. kroner.

### Estimat af ekstraudgifter til revision som følge af ny lagerskatning af ejendomsavancer

Antal i alt	Antal, der får ekstraudgift til revision	Ekstraudgift pr. virksomhed	Samlet ekstraudgift
23.706	12.000	20.000 kroner	240 mio. kroner

De forøgede udgifter til revision kan muligvis forventes samlet set at være ca. 240 mio. kroner

**Kilde:** Danmarks Statistik, Statistikbanken: REGN1 og egne beregninger.

**Note:** Bemærk, at der er tale om et estimat, der er forbundet med en vis usikkerhed.

Samlet set må det med andre ord forventes, at indførelse af en lagerskatning af virksomheders ejendomsavancer direkte må medføre ekstraudgifter til vurderinger og skærpet revision – udgifter, der tilsammen er i milliardklassen.

## Administrative udfordringer med lagerkat på ejendomme

September 2020  
Side 8 af 11



EJENDOM  
DANMARK

### Skattemyndighedernes kontrol og håndteringer af uenigheder

Selvom en ejendomsvirksomhed har fået foretaget en vurdering af en ejendom og efterfølgende valideret denne værdiansættelse af en revisor, er det imidlertid ingen garanti for, at der ikke kan opstå uenighed mellem virksomheden og skattemyndighederne om værdiansættelsen og dermed beskattningen. En løbende entydig og eksakt opgørelse af en ejendoms værdi findes nemlig ikke – den kendes kun det øjeblik en ejendom sælges.

Håndteringen af en uenighed mellem en virksomhed og skattemyndighederne om grundlaget for en lagerbeskatning af en ejendoms eventuelle værdistigning er derfor ikke ligetil, da der ikke findes noget autoritativt officielt grundlag at sammenligne en værdiansættelse af en ejendom med. Dette er ellers nødvendigt, hvis løbende uenigheder skal kunne håndteres. Det er netop sådan et grundlag, som Skatteministeriet siden 2013 har forsøgt at udvikle for landets ejendomme og gentagne gange har været nødsaget til at udsætte.

På samme måde besværliggør en lagerbeskatning skattemyndighedernes kontrol med virksomhedens skattebetaling, da skattegrundlaget, der skal kontrolleres, er en vurdering, virksomhederne selv foretager.

Derfor var det i 2019 også Skatteministeriets vurdering, at der vil være omfattende administrative barrierer også for skattemyndighederne selv forbundet med indførelse af en lagerbeskatning af virksomheders ejendomsavancer.

**Der findes ikke det nødvendige grundlag at afgøre uenigheder om ejendomsbeskatning på – og historien om de offentlige ejendomsvurderinger viser, at det kan være meget svært at skabe**



## Administrative udfordringer med lagerkat på ejendomme

September 2020  
Side 9 af 11



EJENDOM  
DANMARK

### Skatteministeriet om de administrative barrierer ved indførelse af en lagerbeskatning af ejendomsavancer

*”Det skal i denne forbindelse bemærkes, at en evt. indførelse af en bruttoejendomsavanceskat vil kræve et grundigt lovforberedende arbejde, (...).*

*Det skal understreges, at en model baseret på lagerbeskatning også vil være forbundet med betydelige administrative udfordringer, ligesom det forventeligt vil kræve et betydeligt systemmæssigt udviklingsarbejde.”*

**Kilde:** Skatteministeren (2019): Besvarelse af spørgsmål 217. Folketingets skatteudvalg, folketingsåret 2018-2019, s. 3. Senest lokaliseret 17. september på: <https://www.ft.dk/samling/20181/alm-del/sau/spm/217/svar/1571542/2040621.pdf>.

Alternativet – at der ikke udvikles et system, der kan sikre entydige afgørelser af uenighed om værdiansættelser af ejendomme som grundlag for en lagerbeskatning – kan risikere at placere både skattemyndigheder og virksomheder i et retssikkerhedsmæssigt limbo.

Med tanke på de ressourcer Skatteministeriets hidtil har benyttet til ikke at lave et nyt offentligt vurderingssystem, må omkostningerne til enten at udfærdige et nyt system til systematisk at udarbejde vurderinger eller til at køre klagesager med konkret udarbejdede værdiansættelser i hvert enkelt tilfælde, forventes som minimum at beløbe sig til adskillige hundrede mio. kroner.

### Løbende beskatning af avancer giver store udgifter og udfordringer

Der er således store både direkte og indirekte administrative omkostninger forbundet med indførelse af en lagerbeskatning af virksomheders ejendomsavancer både for virksomheder og myndigheder. Og det er langt fra usandsynligt, at virksomhedernes administrative omkostninger forbundet med at skabe det nødvendige grundlag for at kunne betale skatten overstiger det provenu, som skatten indbringer i statskassen.

**Virksomhedernes retsstilling er uklar, idet bevisbyrden for ejendomsværdierne er vendt om, fordi virksomhederne selv skal opgive den beskatningspligtige værdi, og der samtidig ikke findes entydigt korrekte værdiopgørelser**

**Det er ikke usandsynligt, at virksomhedernes administrative omkostninger ved en lagerkat overstiger det forventede provenu ved skatten**

## **Administrative udfordringer med lagerskat på ejendomme**

September 2020  
Side 10 af 11



**EJENDOM  
DANMARK**

Samtidig – hvilket også er understreget af Skatteministeriet selv i et svar til Folketinget – vil en lagerbeskatning reducere mulighederne for at investere i forbedringer, klimatilpasninger m.m. af danske ejendomme. Behovet for og det politiske ønske om nybyggeri, modernisering og klimatilpasning af den eksisterende bygningsmasse vil derfor i mindre grad kunne imødekommes.



## 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 Jeppesen, cand. polit. og seniorrådgiver Morten Jarlbæk Pedersen, cand. scient. pol., Ph.D.

### **Kontakt**

Hvis du vil vide mere om lagerbeskatning af ejendomsavancer eller EjendomDanmark og den danske ejendomsbranche, kan du kontakte politisk-økonomisk konsulent Anders Gade Jeppesen på [agj@ejd.dk](mailto:agj@ejd.dk).

Du kan også læse mere på [www.ejd.dk](http://www.ejd.dk).