

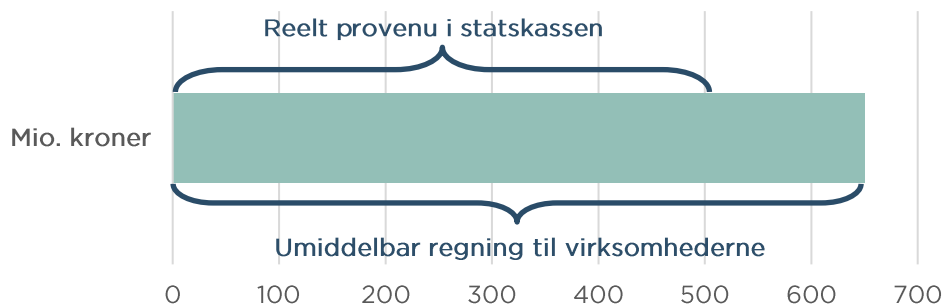
Forringede afskrivningsmuligheder vil give færre investeringer i ejendomme

Resumé

Som en del af reformpakken "Danmark kan mere I" er det blevet foreslået at forringe virksomheders muligheder for afskrivninger af ejendomme. Forslaget betyder, at virksomhedernes afskrivningsret reduceres med 25 procent fra fire til tre procent af ejendommens værdi årligt. Der er tale om en betragtelig skattestigning, der i alt løber op i ca. ½ mia. kroner. Forslaget rammer bredt, lige fra den lille håndværkervirksomhed til de store detailhandelskæder og produktionsvirksomheder – samt udlejningsvirksomheder med under 100 mio. kr. i ejendomsværdi.

Skatteregningen rammer desuden skævt, idet af regningen i mange tilfælde rammer nogle af de erhverv, der i forvejen kæmper hårdest med at komme oven vande igen efter coronakrisen. EjendomDanmark har opstillet typeregnskaber for hotel-, industri- og detailhandelsvirksomheder, hvor de nye regler fører til en stigning i de årlige skattebetalinger på 10-18 procent.

Effekt af forslag om forringet afskrivningsmulighed for ejendomme



Kilde: Finansministeriet (2021): Udspil: Danmark kan mere. Faktaark 4.4.3, senest lokaliseret 10. september 2021 på: https://fm.dk/media/25140/danmark-kan-mere-i_faktaark.pdf.

Note: Den umiddelbare regning til virksomhederne angiver omkostningen ved den forøgede beskatning uden korrektioner; det reelle provenu i statskassen angiver effekten efter adfærd og tilbageløb.

Forringede afskrivningsmuligheder vil give færre investeringer i ejendomme

September 2021

Side 2 af 9



**EJENDOM
DANMARK**

Forslag om forringede afskrivningsmuligheder rammer bredt i erhvervslivet

Når en virksomhed foretager en investering, kan den over en periode afskrive denne. Der er faste rammer for, hvordan dette sker – men satsen og reglerne for hvad, der kan afskrives, til hvilke satser og hvor hurtigt, er ret afgørende for virksomhedernes økonomi og investeringslyst.

For forretningslokaler, lager- og produktionsejendomme mv. gælder således, at de kan afskrives skattemæssigt med fire pct. årligt af anskaffelsessummen. I reformpakken "Danmark kan mere I" er indeholdt et forslag om at sænke denne afskrivningssats fra fire til tre procent. Det betyder, at ejendommens nedslidning – i rent skattemæssigt øjemed – fremover skal strækkes over endnu flere år. Resultatet er en forøget skattebyrde uanset ejendommens faktiske stand og nedslidning.

Afskrivningsretten omfatter i dag alle ejere af butiks-, produktions-, logistik- og hotelejendomme – bortset fra pensionskasser, der i stedet beskattes efter lagerprincippet via den såkaldte PAL-beskatning. Fra 2023 er udlejningsvirksomheder med en ejendomsportefølje over 100 mio. kr. også omfattet af lagerbeskatning, og de mister forventeligt afskrivningsretten i den forbindelse.

Den lavere afskrivningssats forventes derfor udelukkende at berøre såkaldte brugerejendomme – og ramme bredt, lige fra den lille håndværkervirksomhed til de store detailhandelskæder og produktionsvirksomheder – samt udlejningsvirksomheder med under 100 mio. kr. i ejendomsværdi.

Ændringer i investeringsrammerne har store økonomiske konsekvenser

En reduktion i afskrivningsretten på 25 procent har mærkbare økonomiske konsekvenser for virksomheder med ejendomsinvesteringer.

De forringede afskrivningsmuligheder foreslås introduceret fra 2023, hvor regningen i første omgang blot forventes at udgøre 80 mio. kroner.

Det er foreslået, at virksomheder fremover alene kan afskrive bygninger med tre procent årligt frem for som i dag fire procent

Den lavere afskrivningssats rammer bredt i erhvervslivet – håndværkervirksomheder, hoteller, detailhandel m.m.

Forringede afskrivningsmuligheder vil give færre investeringer i ejendomme

September 2021

Side 3 af 9


**EJENDOM
DANMARK**

Herefter stiger omfanget dog markant, og i forslaget antages det, at den endelige regning for erhvervslivet lander på ca. 650 mio. kroner om året; det betyder, at denne skattestigning kommer til at give lige omkring ½ mia. kroner i statskassen om året, når ændringen er fuldt indfasat.

Den årlige skatteregning begynder ved 80 mio. kroner, og løber over tid op til ½ mia. kroner

Provenumæssige konsekvenser ved at nedsætte afskrivningssatsen for ejendomme til tre pct. (mio. kr.)

År	Umiddelbart provenu	Merprovenu efter tilbageløb og adfærd
2022		
2023	80	60
2024	160	120
2025	240	180
2030	600	450
Varigt	650	500

Kilde: Finansministeriet (2021): Udspil: Danmark kan mere. Faktaark 4.4.3, senest lokaliseret 10. september 2021 på: https://fm.dk/media/25140/danmark-kan-mere-i_faktaark.pdf.

Begrundelsen for skattestigningen er, at skattereglerne skal afspejle ejendommenes faktiske levetid. I dag afskrives ejendomme over 25 år – og dette anses øjensynligt ikke som tilstrækkeligt.

Men de ejendomstyper, der nedslides langsomt – boliger og kontorer – har i dag slet ikke har adgang til skattemæssige afskrivninger. Det er netop forbeholdt butiks-, produktions-, logistik- og hotelejendomme, der er udsat for hurtig nedslidning og store krav til løbende vedligehold og moderniseringer. En ændring af afskrivningssatsen rammer således netop ikke de ejendomme, der har en lang, reel levetid.

Samtidig er der tale om en faktisk beskatning på investeringer i erhvervsejendomme. Det bliver således dyrere for virksomheder at investere i f.eks. produktionsejendomme, hoteller eller nye butikker, hvilket sandsynligvis vil føre til færre investeringer i netop disse ejendomstyper.

Skattestigningen rammer ikke de ejendomme, der lever længst – de kan slet ikke afskrives på denne måde – men til gengæld hæmmer den investeringer i f.eks. produktions-ejendomme, butikker og hoteller

Forringede afskrivningsmuligheder vil give færre investeringer i ejendomme

September 2021

Side 4 af 9



**EJENDOM
DANMARK**

Eksempel 1: Forslagets betydning for en hotelvirksomhed

Den forringede mulighed for afskrivning rammer f.eks. hoteller – hvorfor man selvsagt må forvente færre investeringer i denne slags ejendomme som følge af forslaget.

EjendomDanmark har konstrueret et typeeksempel med en hotelvirksomhed med egne ejendomme; tallene i typeeksemplet er baseret på en række konkrete virksomheder. Typevirksomheden ejer egne ejendomme med en værdi af cirka 5 mia. kroner og opererer i normalår med en bruttofortjeneste på cirka 700 mio. kroner og et resultat efter skat på 250 mio. kroner. Dertil kommer et coronaramt 2020, hvor virksomheden – i lighed med store dele af resten af hotel- og restaurationsbranchen – kom ud med et underskud.

Ejendommene kan efter de nuværende regler afskrives med fire procent, hvilket bl.a. har været med til at reducere corona-underskuddet efter skat til ”kun” at udgøre 75 mio. kr. i 2020.

Hvis denne virksomheds ejendomme alene kunne afskrives med tre procent årligt, ville det have betydet en mærkbart højere skatteregning – og dermed også et mærkbart større underskud i coronaåret 2020.

Set over de seneste fem år, fremgår det tydeligt, at der er tale om en mærkbar skatteregning. Hvis den nye afskrivningssats havde været gældende, ville virksomheden over de seneste fem år have haft en årlig skatteregning, der gennemsnitligt var 18 procent højere hvert år. Ses bort fra coronaåret med underskud ville effekten af den forringede afskrivningssats have været en 13 procent højere skatteregning set i gennemsnit over de fem år.

Eksempel: Hotelvirksomheder med egne ejendomme, har store omkostninger bundet i ejendoms-værdier og kan derfor afskrive store beløb

Forringede afskrivningsmuligheder vil give færre investeringer i ejendomme

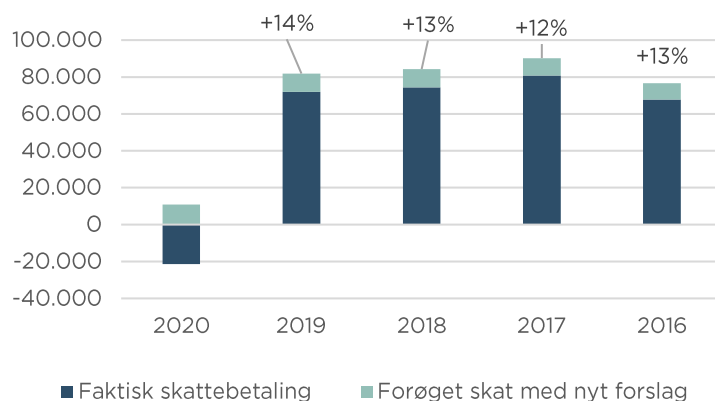
September 2021

Side 5 af 9



EJENDOM
DANMARK

Effekten af forringede afskrivningsmuligheder for en konstrueret hotelvirksomhed med egne ejendomme (tusinde kroner)



Kilde: Egne beregninger foretaget på baggrund af udvalgte virksomhedsregnskaber.

Eksempel 2: Forslagets betydning for en industrivirksomhed

EjendomDanmark har konstrueret et andet typeeksempel med en industrivirksomhed med egne bygninger. Også tallene i dette typeeksempel er baseret på en række konkrete virksomheder. Typevirksomheden ejer egne ejendomme med en værdi af knap to mia. kroner og opnår gennemsnitligt et resultat efter skat på 500 mio. kroner.

Også i dette typeeksempel er resultatet en betydelig skattestigning: Hvis den nye afskrivningssats her havde været gældende, ville denne industritypevirksomheden over de seneste fem år have haft en årlig skatteregning, der var gennemsnitligt 12 procent højere.

**Eksempel: Industri-
virksomheder med
egne ejendomme for
to mia. kroner**

Forringede afskrivningsmuligheder vil give færre investeringer i ejendomme

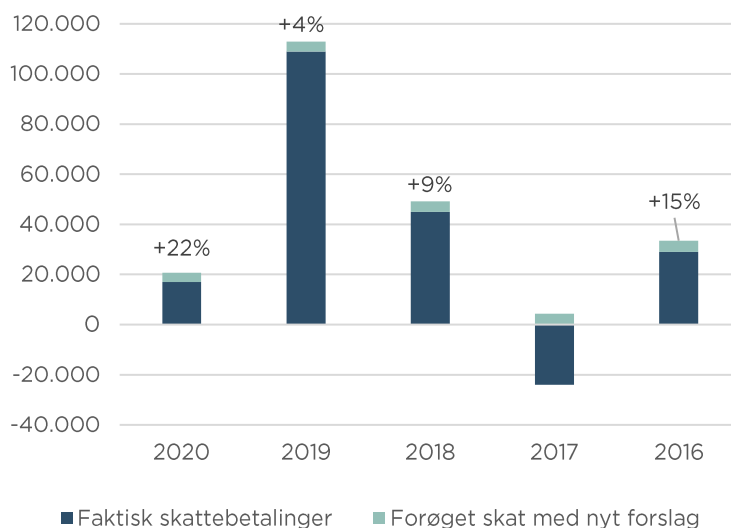
September 2021

Side 6 af 9



EJENDOM
DANMARK

Effekten af forringede afskrivningsmuligheder for en konstrueret industrivirksomhed med egne ejendomme (tusinde kroner)



Kilde: Egne beregninger foretaget på baggrund af udvalgte virksomhedsregnskaber.

Eksempel 3: Forslagets betydning for en detailhandelsvirksomhed

EjendomDanmark har konstrueret et tredje typeeksempel med en detailhandelsvirksomhed i fokus; også her er typeeksemplet baseret på en række konkrete virksomheder. Typevirksomheden i dette eksempel ejer egne ejendomme med en værdi af cirka 90 mio. kroner og et resultat efter skat på 20 mio. kr.

Hvis den forringede afskrivningssats havde været gældende de seneste fem år, ville det for denne typevirksomhed have betydet øgede skattebetalinger, der gennemsnitligt ville have været 10 procent højere end under de nuværende regler.

Eksempel: Detailhandelsvirksomheder med egne ejendomme for ca. 90 mia. kroner

Forringede afskrivningsmuligheder vil give færre investeringer i ejendomme

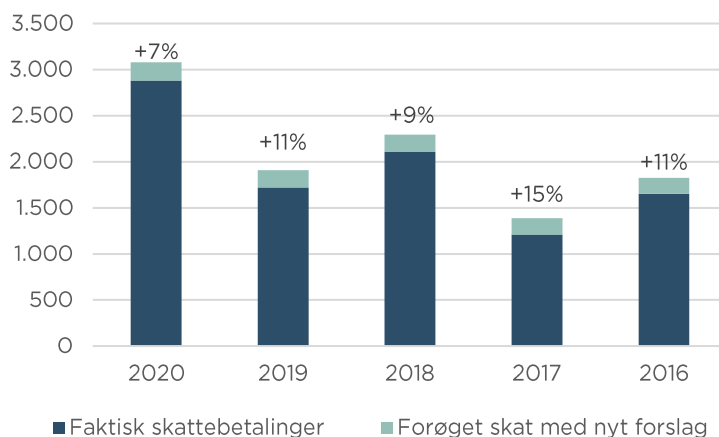
September 2021

Side 7 af 9



EJENDOM
DANMARK

Effekten af forringede afskrivningsmuligheder for en konstrueret detailhandelsvirksomhed med egne ejendomme (tusinde kroner)



Kilde: Egne beregninger foretaget på baggrund af udvalgte virksomhedsregnskaber.

Øget skat på erhvervslivet rammer i sidste ende alle danskere

Når virksomhederne pålægges ekstra skatter, er det en byrde, der bæres af forbrugerne. Således også med forslaget om forringede afskrivningsmuligheder; virksomhederne vil søge at kompensere herfor på anden vis.

Det har den effekt, at alle – både virksomheder og forbrugere – stilles økonomisk ringere. I regeringens faktaark om forslaget om en forringet afskrivningssats for ejendomme fremgår det således, at man forventer, at alle danskere på tværs af indkomstgrupper står til at miste 0,05 procent af den disponible indkomst.

Derudover er forslaget ét blandt flere forslag med en negativ effekt på arbejdsudbuddet i den foreslåede reformpakke. Forringede afskrivningsmuligheder på ejendomme betyder med andre ord færre danskere i beskæftigelse.

En lavere afskrivningsret har negative, økonomiske effekter for alle indkomstgrupper

Forringede afskrivningsmuligheder vil give færre investeringer i ejendomme

September 2021

Side 8 af 9

**EJENDOM
DANMARK**

Det skyldes de forringede investeringsmuligheder i netop de berørte ejendomme. Det samlede udspil indeholder elementer, der øger arbejdsudbuddet med 12.550 fuldtidsbeskæftigede, men samtidig er der syv elementer i udspillet – herunder den forringede afskrivningsret – der trækker i den modsatte retning.

Forringede afskrivningsmuligheder giver forringede investeringsmuligheder og rammer dermed også beskæftigelsen

Syv elementer med negative arbejdsudbudseffekter i reformpakken "Danmark kan mere 1"

År	Effekt på arbejdsudbud
Beskæftigelsestillæg i de første tre måneder af dagpengeperioden	- 1.000
Permanentgørelse af uddannelsesløft med 100 procent af dagpenge	- 350
Nedsættelse af alm. elafgift	- 50
Grøn check til børn fastholdes og forhøjes	- 150
Den progressive skattesats på aktieindkomst forhøjes til 45 procent	- 350
Skatteløftet for positiv nettokapitalindkomst forhøjes til 45 procent	- 100
Afskrivning på ejendomme nedsættes fra fire til tre procent	- 50
Total	- 2.050

Kilde: Finansministeriet (2021): *Udspil: Danmark kan mere. Faktaark: Virkning på strukturel beskæftigelse af enkelte initiativer i Danmark kan mere I*, senest lokaliseret 10. september 2021 på: https://fm.dk/media/25140/danmark-kan-mere-i_faktaark.pdf.

Note: Der er i tabellen gengivet Finansministeriets forventede effekter af tiltagene i 2030.

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 økonomisk chefanalytiker Anders Gade Jeppesen, cand.polit. og seniorrådgiver Morten Jarlbæk Pedersen, cand.scient.pol., Ph.D.

Kontakt

Hvis du vil vide mere om effekten af forslaget om forringede afskrivningsmuligheder for ejendomme eller EjendomDanmark og den danske ejendomsbranche, kan du kontakte økonomisk chefanalytiker Anders Gade Jeppesen på agj@ejd.dk.

Du kan også læse mere på www.ejd.dk.