

NCC-koncernen og Sjælsø-koncernen

Høringssvar – Forårspakken 2.0. – J.nr. 2009-211-0009 om ændring af momsloven og lønsumsafgiftsloven

NCC-koncernen og Sjælsø-koncernen har gennemgået høringsudkastet til lovforslag om ændring af momsloven og lønsumsafgiftsloven. Vi har i den forbindelse bemærkninger til manglende overgangsregler for grunde, som vi har i behold ved offentliggørelsen af høringsforslaget 19. marts 2009.

NCC-koncernen og Sjælsø-koncernen

NCC-koncernen og Sjælsø-koncernen er i denne sammenhæng to af Danmarks største udviklere og udbydere af boliger med tilhørende grunde inden for parcel- og rækkehuse, ejerlejligheder og boligudlejningsbyggeri.

Som boligudviklere af NCC-koncernen og Sjælsø Gruppens størrelse opkøbes velegnede jordarealer i og omkring de større byer, herunder især hovedstadsområdet. Hovedreglen er, at der gennem en politisk proces herefter gennemføres en lokalplan, der i visse tilfælde må afvente en kommuneplan. Denne procedure tager nemt 1½ til 3 år. Først herefter kan der ansøges om byggetilladelse, hvilket normalt er en procedure på seks måneder, og herefter kan der sættes et byggeri i gang, hvis efterspørgsel og markedet i øvrigt tilsiger dette.

Momspligt for levering af nye bygninger samt byggegrunde – byggegrunde i behold 19. marts 2009

Efter lovforslagets § 1, pkt. 4, skal der indføres momspligt på nye bygninger og byggegrunde fra 1. januar 2011.

Dette lovforslag har i sin nuværende form en umiddelbar og øjeblikkelig meget negativ økonomisk effekt på vores fremadrettede forretning.

Vi har særligt hæftet os ved, at der med virkning fra 1. januar 2011 skal afregnes moms af byggegrunde og nybyggede huse på grunde. For NCC-koncernen og Sjælsø-koncernen gælder momspligten således også for boliggrunde, som virksomhederne har i behold ved fremsættelsen af høringsforslaget den 19. marts 2009, men som ikke er solgt eller påbegyndt bebygget inden 1. januar 2011. Dette vil i de fleste tilfælde ikke være muligt eller forsvarligt, jf. ovenstående.

Da der ikke er nogen overgangsordning for boligbyggegrunde, betyder det i realiteten, at vores forretningsmæssige grundlag for de beholdende byggegrunde og muligheder, med virkning fra 19. marts 2009, er væsentligt beskåret i værdi. Det forretningsmæssige grundlag er ikke kun faldet med den værdi, som momsen udgør af grundens værdi, men også med momsværdien af vedhængende omkostninger (købsstempelomkostninger, finansieringsomkostninger og ejendomsskatter).

Det skal her bemærkes, at NCC-koncernen og Sjælsø-koncernen har en årlig omsætning i boligudvikling og -byggeri på flere milliarder, og at den gennemsnitlige liggetid for udviklingsgrunde er ca. 5 år. Hvis der ikke gennemføres overgangsbestemmelser vedrørende byggegrunde, som er i behold pr. 19. marts 2009, vil lovforslaget påvirke den fremtidige indtjening med et trecifret millionbeløb, alt andet lige.

Vi lægger her til grund, at det inden for en kort tidshorizont på ingen måde vil være muligt, at overvælte momsomkostningerne eller dele af disse på boliggrundene til forbrugerne, da byggegrunde og ejendomme til enhver tid har den værdi, som kunderne ønsker at betale. Halvandet år er som angivet ovenfor en kort tidshorizont.

Tilsvarende må andre virksomheder i vores branche derfor også imødesee et reduceret forretningsgrundlag for grunde i behold 19. marts 2009, og det samme må gøre sig gældende for kommuner og andre offentlige institutioner m.v. med salgsklare byggegrunde, hvorpå der først kan realiseres byggerier efter 1. januar 2011.

Vi kan således f.eks. oplyse, at vi som entreprenør- og udviklingsvirksomheder – hvis loven bliver vedtaget i sin nuværende form – vil indregne momstab i den købesum, som vi er villige til at give for byggegrunde, når og hvis vi skal ud og købe byggegrunde i perioden fra nu og frem til 1. januar 2011. Vi vil i perioden derfor kun være villige til at betale 60-75 % af den pris på grundene, som vi ellers var villige til at betale før 19. marts 2009. Af det vedhæftede regneeksempel (bilag 1) fremgår det, at et uændret forretningsgrundlag vil reducere afskaffelsessummen for grunde til etagebyggeri og rækkehuse med ca. 40 % og for enfamiliehuse med ca. 25 %.

At vi ikke kun vil reducere den pris, som vi er villige til at købe grunden for med den vedhængende moms på grundens pris, skyldes, at vi også på køb af sådanne grunde vil have omkostninger til stempel, finansiering og ejendomsskatter. Disse omkostninger udgør sammen med afskaffelsessummen den samlede omkostning for grunden. Disse omkostninger vil ved salg efter 1. januar 2011 også blive belastet med moms.

Lad os illustrere det med et simpelt eksempel: Hvis vi den 18. marts 2009 havde solgt en grund uden tillæg af avance, som vi havde købt for 180 med stempel, finansieringsomkostninger og ejendomsskatter for 20 i omkostninger, ville vi have solgt grunden for 200.

Sælger vi den samme grund efter 1. januar 2011, kan vi i en alt andet lige situation også kun få 200 for den, men vi skal i givet fald afregne 40 i moms, og ender således kun med 160 i "kassen". Vores momstab er således større end den vedhængende moms på byggegrunden alene, som er på 36 ($20\% \cdot 180$). Der er således også et ekstra momstab på 4, som udgør "moms" i de 20, som er afholdt til stempel, finansieringsomkostninger og ejendomsskatter.

Beregningseksempel

Vi har med udgangspunkt i høringsforslagets eksempel med en virksomhed, der køber en byggegrund, og som opfører et enfamiliehus på grunden, også forsøgt at eksemplificere vores påstand i vedlagte bilag 1.

Uden overgangsordning viser beregningseksemplet, med udgangspunkt i lovforslagets taleksempel, at et forventet resultat på grundsalg ændrer sig fra 46 tkr. til minus 23 tkr.

Tilsvarende for enfamiliehuse/etagebyggeri/rækkehuse ændres det forventede resultat sig fra 294 tkr. til 184 tkr.

Forslag til overgangsordning

Da der ikke med høringsforslaget er foreslået en overgangsordning for byggegrunde, som virksomhederne i branchen måtte have i behold 18. marts 2009 (dagen før høringsforslaget), foreslår vi, at der i lovforslaget indarbejdes en overgangsordning for byggegrunde, som virksomhederne har i behold 18. marts 2009, og som ikke er solgt eller påbegyndt bebygget 1. januar 2011.

Vi foreslår for det første, at det ved salg af disse byggegrunde eller ved salg af nye bygninger på disse grunde efter den 1. januar 2011 bliver muligt i momsgrundlaget at fradrage anskaffelsessummen for byggegrundene. Anskaffelsessummen for byggegrunde, der er indkøbt enkeltvist, vil fremgå direkte af skødet på ejendommen. For byggegrunde, der er købt samlet (og evt. efterfølgende udstykket i selvstændige parceller), vil anskaffelsessummen for den enkelte grund kunne opgøres ud fra en kvadratmeterfordeling i forhold til det samlede skøde.

Bemærk: Købsskødet er et simpelt dokument, som SKAT nemt kan forholde sig til.


For det andet foreslår vi, at der ved salg af disse grunde og/eller ejendomme efter 1. januar 2011 også kan foretages reduktion i momsgrundlaget for stempel- samt finansieringsomkostninger og ejendomsskatter i perioden fra virksomhedens køb frem til salgstidspunktet. Ejendomsskatter kan aflæses direkte ud af de enkelte ejendommers ejendomsskattebillet og kan efter omstændighederne eventuelt fordeles efter en kvadratmeterfordeling eller anden rimelig fordelingsmetode.

Stempelomkostninger og registreringsafgifter fremgår af skødet. Finansieringsomkostningerne kan eventuelt opgøres efter virksomhedernes regnskaber. En enkelt metode kan alternativt være med udgangspunkt i grundens anskaffelsespris at beregne finansieringsomkostningerne på baggrund af f.eks. en rente på Nationalbankens diskonto den 18. marts 2009 + 2,4 % i perioden fra anskaffelsen af grunden til salget/leveringen af grunden/ejendommen, eventuelt med en begrænsning på 5 år efter 18. marts 2009.

Det er vores opfattelse, at overgangsordninger, som foreslået, er rimelige, for at loven ikke skal have nævneværdig indflydelse på erhvervslivets fremadrettede indtjening.

Forslaget er simpelt og operationelt, idet alene offentlige dokumenter anvendes som beregningsgrundlag og merbyrden for SKAT er forsvindende, dels i forslaget natur, men især den tidsmæssige placering, idet opgørelserne over solgte grunde og bygninger i sagens natur sker efter de enkelte salg.

København, den 26. marts 2009


Nikolaj Hertel
Adm. direktør
NCC Property Development A/S


Flemming Joseph Jensen
Adm. direktør
Sjælsø Gruppen A/S

Bilag

Salgs og avance eksempler med samtidighed i salg og med tillæg af ikke momspligtige handels- og liggeomkostninger

Byggegrund Ejerskab	Nuværende momsregler før 18.03.2009	Nye momsregler før 18.03.2009	Forslag til overgangsordning før 18.03.2009	Nye momsregler efter 18.03.2009
Salg efter godkendt lokalplan og udstykning	efter 01.01.2011	efter 01.01.2011	efter 01.01.2011	efter 01.01.2011
Anskaffelse af byggegrund før byggemodning	231.250	231.250	231.250	177.000
Udgifter til byggemodning	175.000	175.000	175.000	175.000
25% købsmoms herpå	43.750	43.750	43.750	43.750
Momsfradrag	0	-43.750	-43.750	-43.750
Ejendomskatter i ejerperioden f.eks 3 år	23.588	23.588	23.588	18.054
Registreringsafgifter	2.788	2.788	2.788	2.462
Finansieringsudgifter:	48.188	46.875	46.875	38.423
Avance	45.751	-23.250		
Avance incl tillæg for reduceret salgsmoms			35.768	45.312
Salgspris uden moms	570.313	456.250	456.250	456.250
25 pct. Salgsmoms heraf	0	114.063	114.063	114.063
Reduktion i afregnet moms for: 20% af kontant anskaffelsessum af grung iht. Skøde			-46.250	0
20% af afholdte ejendomskatter i ejerperioden			-4.718	0
20% af registreringsafgift			-558	0
20% af 5,4% af købskøde pr. års ejerskab dog maximum 5 år svarende til 27,0 % af købskødesum. (Her regnet med 3 år)			-7.493	0
Afregnet moms	0	114.063	55.045	114.063
Salgspris	570.313	570.313	570.313	570.313

Byggegrund Ejerskab	Nuværende momsregler før 18.03.2009	Nye momsregler før 18.03.2009	Forslag til overgangsordning før 18.03.2009	Nye momsregler efter 18.03.2009
Salg efter godkendt lokalplan og udstykning	efter 01.01.2011	efter 01.01.2011	efter 01.01.2011	efter 01.01.2011
Anskaffelse af byggegrund før byggemodning	231.250	231.250	231.250	140.000
Udgifter til byggemodning	175.000	175.000	175.000	175.000
25% købsmoms herpå	43.750	43.750	43.750	43.750
Momsfradrag	0	-43.750	-43.750	-43.750
Køb fra underleverandør	800.000	800.000	800.000	800.000
25 pct købsmoms herpå	200.000	200.000	200.000	200.000
Momsfradrag		-200.000	-200.000	-200.000
Entreprenørers eget arbejde	200.000	200.000	200.000	200.000
25 pct. Pålægs moms af summen af eget arbejde på 200.000 og en normalavance på 50.000 (fiktiv normalværdi)	62.500			
Ejendomskatter i ejerperioden f.eks 3 år	23.588	23.588	23.588	14.280
Registreringsafgifter	2.788	2.788	2.788	2.240
Finansieringsudgifter:	84.188	76.875	76.875	67.763
Avance	294.126	184.250		
Avance incl tillæg for reduceret salgsmoms			243.266	294.466
Salgspris uden moms	2.117.188	1.693.750	1.693.750	1.693.750
25 pct salgsmoms herpå	0	423.438	423.438	423.438
Reduktion i afregnet moms for: 20% af kontant anskaffelsessum af grung iht. Skøde			-46.250	0
20% af afholdte ejendomskatter i ejerperioden			-4.718	0
20% af registreringsafgift			-558	0
20% af 5,4% af købskøde pr. års ejerskab dog maximum 5 år svarende til 27,0 % af købskødesum. (Her regnet med 3 år)			-7.493	0
Afregnet moms	0	423.438	364.420	423.438
Salgspris	2.117.188	2.117.188	2.117.188	2.117.188