

14.02.2007

Skatteministeriet  
Departementet  
Att.: Søren Schou/Jesper Leth Vestergaard  
Nicolai Eigtveds Gade 28  
1402 København K

## Høringssvar til lovudkast om CFC-beskatning og kapitalfonde m.m.

### 1. Indledning

Dette høringssvar samt vedlagte beregninger er udarbejdet af Deloitte på vegne af:

Keops A/S  
Nordicom A/S  
Sjælsø Gruppen A/S  
Jeudan A/S  
DADES AS  
CenterPlan A/S  
Schaumann A/S  
Ejendomsforeningen Danmark

Regeringens sigte med Skattepakken er at opnå en robust selskabsbeskatning. Dette skal sikres via et indgreb mod kapitalfondenes udnyttelse af rentefradragsretten og danske selskabers placering af mobile indkomster (CFC) i lavt beskattede lande.

Hovedelementerne i Skattepakken er:

- Tilpasning og udvidelse af CFC-reglerne
- Beskæring af renteudgifter
- Stramning af afskrivningsreglerne
- Lavere selskabsskattesats
- Særlig patentskatteordning.
- 

Med Skattepakken er det regeringens mål at sikre, at *”selskabsskatten bliver rimeligt fordelt, i stedet for at mange betaler en høj skat, mens andre selvbetjener sig til lav eller ingen skat.”*

## **2. Den danske ejendomsbranche**

### **2.1 Danske ejendomme**

For det første skal det slås fast, at den danske ejendomsbranche aldrig har kunnet selvbetjene sig til en lav eller ingen skat.

For det andet er det vigtigt at være opmærksom på, at danske ejendomme er og altid har været skattepligtige til Danmark. Et positivt driftsresultat på en dansk ejendom ejet af et dansk eller udenlandsk ejendomsselskab beskattes med 28% i Danmark. Tilsvarende beskattes ejendommens gevinst med 28% i Danmark, når ejendommen sælges, hvad enten den er dansk eller udenlandsk ejet.

Dertil kommer, at der løbende betales ejendomsskatter og grundskyld af fast ejendom i Danmark.

Det er således branchens opfattelse, at danske ejendomme allerede i forvejen bærer deres forholdsmæssige andel af det danske beskatningsgrundlag.

### **2.2 Udenlandske ejendomme**

Den danske ejendomsbranche investerer også i udenlandske ejendomme, og det spørgsmål kan stilles, om sådanne ejendomsinvesteringer udhuler det danske beskatningsgrundlag.

Med Danmarks indførelse af territorialbeskatningsprincippet udgår udenlandske ejendomme ejet af danske selskaber af det danske beskatningsgrundlag, medmindre selskaberne vælger international sambeskatning. Når udenlandske ejendomme ikke mere er skattepligtige til Danmark, kan tilknyttede udgifter, herunder renteudgifter vedrørende det udenlandske ejendoms køb, heller ikke længere fratrækkes i Danmark, dvs. der sker ikke udhulning af det danske beskatningsgrundlag via udenlandske ejendomsinvesteringer.

Vælges international sambeskatning, behandles udenlandske ejendomme som danske ejendomme, og der er heller ikke i den situation grund til at frygte, at det danske beskatningsgrundlag eroderer.

Gennemføres en udenlandsk ejendomsinvestering ved køb af et udenlandsk selskab, vil renteudgifterne som alt overvejende hovedregel heller ikke blive fratrukket i Danmark, idet den eksterne låneoptagelse til finansiering af ejendomsinvesteringen sker i det udenlandske selskab, således at renteudgifterne kan fratrækkes i det udenlandske selskabs driftsresultat.

Samlet set udgør danske ejendomsselskabers investering i udenlandske ejendomme ingen trussel mod det danske beskatningsgrundlag.

### **3. Skattepakken rammer ejendomsbranchen ensidigt**

#### **3.1 Nettofinansieringsudgifter over 10 mio. kr.**

Ejendomsinvesteringer er kendetegnet ved at være meget kapitalkrævende, hvorfor lånefinansiering af en væsentlig del af investeringen er helt sædvanligt og på ingen måde skattedrevet.

Begrænsningen af rentefradragsværdien til 12,1% for den del af nettofinansieringsudgifterne, der overstiger 10 mio. kr., rammer således ejendomsbranchen uforholdsmæssigt hårdt af 2 årsager:

1. For det første fordi erhvervsaktiviteten er meget kapitalkrævende og blandt de største danske ejendomsselskaber involverer lånebeløb i milliardklassen.
2. For det andet fordi afkast fra ejendomme ikke er en af de indkomstkompener, der indgår i *netto*finansieringsomkostninger. 10 mio. kr.'s grænsen passeres således hurtigt i en kapitalkrævende branche, hvor indtægtsiden (afkast af ejendomme) ikke tælles med.

For de ved denne henvendelse 7 repræsenterede ejendomsselskaber udgør de samlede nettofinansieringsudgifter årligt ca. 1.018 mio. kr. Dette medfører, at der er ca. 948 mio. kr., i årlige renteudgifter til nedsat fradragsværdien på 12,1%. For de 7 repræsentanter giver det en samlet årlig ekstra skatteudgift på ca. 94 mio. kr. ved 22% selskabsbeskatning (948 mio. kr. x 9,9%).

Det kan ikke udelukkes, at enkelte ejendomsselskaber også vil kunne blive ramt af det ultimative loft for fradrag for renteudgifter på 6,5% af ejendomsselskabets driftsaktiver. Ejendomsselskaberne vil dog typisk ikke være ramt af denne begrænsning.

Rentebegrænsningen vil være en permanent *årlig* merudgift, der belaster likviditeten og aldrig indhentes på et senere tidspunkt.

#### **3.2 Stramning af afskrivningsreglerne**

Nedsættelse af afskrivningssatsen fra 5% til 4% for afskrivningsberettigede bygninger og installationer er en voldsom nedsættelse. Relativt svarer nedsættelsen til 20%. Også denne stramning rammer ejendomsbranchen ensidigt hårdt, idet branchen i sagens natur er overrepræsenteret inden for disse aktivtyper.

Det samlede afskrivningsgrundlag udgør for de 7 repræsentanter ca. 6,8 mia. kr. Det betyder, at disse skatteydere i 2008 får nedsat deres skattemæssige afskrivninger fra 340 mio. kr. til 272 mio. kr., svarende til at de skal finansiere yderligere 15 mio. kr. i skat. ((340-272) mio. kr. x 22%).

I modsætning til rentebegrænsningen udgør stramningen af afskrivningsreglerne dog kun en periodeforskydning, hvorfor den ikke er lige så belastende for branchen som rentebegrænsningen, men den belaster dog likviditeten.

#### **4. Nedsættelse af selskabsskattesatsen**

Nedsættelse af selskabsskattesatsen fra 28% til 22% betyder, at de 7 repræsentanters udskudte skat tilsammen netto falder fra ca. 2.015 mio. kr. til ca. 1.583 mio. kr. Nettobetragtningen er nødvendig, fordi der blandt de 7 repræsentanter også er skatteaktiver, der taber i værdi, når skattesatsen nedsættes. Påvirkning på udskudt skat, herunder skatteaktiver, må dog antages at være en tilsigtet effekt af at nedsætte satsen, og andre virksomheder påvirkes tilsvarende.

Det er imidlertid vigtigt at præcisere, at der er tale om en éngangseffekt, der ikke har likviditetsmæssig betydning, og nettofordelen har således kun underordnet økonomisk betydning for branchen.

Den lavere sats betyder også, at det løbende afkast beskattes lavere. Den fordel er imidlertid i flere situationer ikke tilstrækkelig til at opveje begrænsningen af rentefradraget og stramningen af afskrivningsreglerne.

I nogle situationer er Skattepakken dog netto en fordel, mens andre får væsentlige merudgifter til selskabsskat. Det er efter branchens vurdering meget uheldigt, at Skattepakken rammer så vilkårligt, som tilfældet er.

#### **5. Påvirkning på ejendomsmarkedet**

Skattepakken vil alt andet lige sætte det i forvejen pressede ejendomsmarked under ekstra pres. Det er vanskeligt at vurdere, hvor stor effekten bliver, men det er klart, at når finansieringsomkostningerne efter skat øges, så vil det påvirke prisdannelsen. Den forlængede afskrivningsperiode på bygninger og installationer påvirker utvivlsomt de afskrivningsberettigede ejendommers prissætning i negativ retning, og det vil give en afsmittende effekt til resten af ejendomsmarkedet.

Skattepakken er således et skridt i den forkerte retning på et uheldigt tidspunkt.

Samfundsøkonomisk kan Skattepakken endvidere virke selvforstærkende og være en del af en negativ spiral. I øjeblikket ses stigende renter på det europæiske lånemarked, og ejendomsbranchen er generelt under pres, især inden for det danske boligmarked. I en situation med stigende rente øges branchens finansieringsudgifter, dels fordi renten stiger, og dels fordi det tager længere tid at sælge boligerne (den eksterne finansiering skal opretholdes længere). 10 mio. kr.'s grænsen tager imidlertid ikke højde for disse situationer. Det betyder, at en større del af ejendomsselskabernes renteudgifter vil blive begrænset, hvilket øger ejendomsselskabernes skatteudgift i en situation, hvor de i forvejen er under pres. Det vurderes som meget uheldigt, at skattereglernes sammensætning kan virke selvforstærkende i en samfundsøkonomisk kritisk situation for boligmarkedet.

## **6. Branchens forslag**

Det er branchens vurdering, at regeringen ikke opnår sin overordnede målsætning om, at *selskabsskatten bliver rimeligt fordelt, i stedet for at mange betaler en høj skat, mens andre selvbetjener sig til lav eller ingen skat.*

Ejendomsselskabernes erhvervsaktivitet bidrager allerede i forvejen positivt til det danske beskatningsgrundlag og er på ingen måde en del af de skattehuller, som regeringen søger at lukke med lovforslaget. Principielt burde ejendomsbranchen således slet ikke være ramt af lovforslagets stramminger. Det vil derfor efter branchens opfattelse være både rigtigt og rimeligt, at ejendomsbranchen ikke skal rammes så ensidigt hårdt af Skattepakken, som tilfældet er.

Branchen finder ikke stramningen af afskrivningsreglerne for rimelige, men ændringen kan efter omstændighederne accepteres, idet der er tale om en periodeforskydning.

Begrænsningen i rentefradraget er imidlertid en permanent udgift, der ikke kan accepteres.

En undtagelse til rentebegrænsningen kan formuleres på flere måder. Eksempelvis kunne selskaber, der er næringskattepligtige med ejendomme, falde uden for bestemmelsen, men det vil give anledning til tvivl i forskellige situationer, da næringsbegrebet ikke er objektivt definerbart.

Det mest enkle synes således at være, at de nye regler om rentebegrænsning ikke finder anvendelse på selskaber, hvor fast ejendom, herunder projektbeholdning, udgør mindst 50% af den samlede balance-sum opgjort på sambeskatningsniveau. Har selskabet valgt international sambeskatning, indgår også udenlandske ejendomme i opgørelsen. Det lægges i den forbindelse til grund, at de gældende regler om tynd kapitalisering opretholdes uændret.

## **7. Eksempler vedlægges**

Vedlagte bilag 1-4 er illustrative eksempler på, hvorledes Skattepakken påvirker ejendomsbranchens beskatning af ejendommenes løbende driftsresultat (lejeindtægter fratrukket driftsudgifter, afskrivninger og renteudgifter).

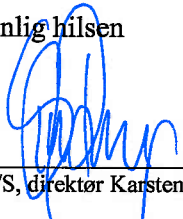
Alle beregningerne er vist uden værdiudvikling på ejendommene, idet der i branchen er meget store forskelle på hvor lang tid en ejendom ejes, før den bliver solgt. Der er således en række ejendomsselskaber, der kun sjældent sælger ejendomme.

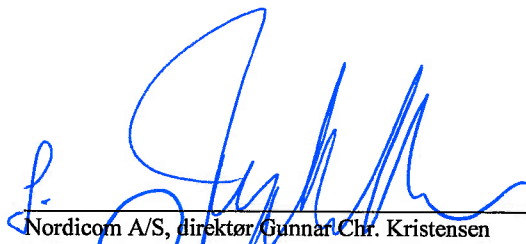
En skatteberegning alene på driftsresultatet er derfor den beregning, der bedst viser den likviditetsmæssige påvirkning for branchen generelt.

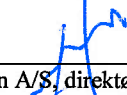
Bilag 1 er en afskrivningsberettiget bygning med en rentesats på 4,8%. Bilag 4 er den samme beregning som bilag 1 blot med en rentesats på 6%. Når renten stiger, forøges skatteforskellen mellem gamle og nye regler betydeligt, hvilket er samfundsøkonomisk uheldigt for ejendomsmarkedet, jf. afsnit 5.


Bilag 2 er en ikke-afskrivningsberettiget bygning (installationsafskrivninger er også udeholdt) med en rentesats på 4,8%. Bilag 3 er den samme beregning som bilag 2 blot med en rentesats på 6%. Når renten stiger, forøges skatteforskellen mellem gamle og nye regler betydeligt, hvilket er samfundsøkonomisk uheldigt for ejendomsmarkedet, jf. afsnit 5.

Med venlig hilsen

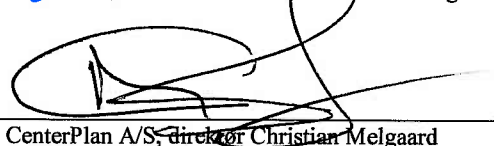
  
\_\_\_\_\_  
Keops A/S, direktør Karsten Poulsen

  
\_\_\_\_\_  
Nordicom A/S, direktør Gunnar Chr. Kristensen

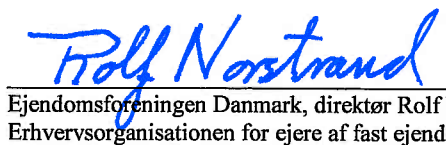
  
\_\_\_\_\_  
Sjælsø Gruppen A/S, direktør Flemming Jensen

  
\_\_\_\_\_  
Jerdan A/S, administrerende direktør Per Hallgren

  
\_\_\_\_\_  
DADES AS, administrerende direktør Boris Nørgaard Kjeldsen

  
\_\_\_\_\_  
CenterPlan A/S, direktør Christian Melgaard

  
\_\_\_\_\_  
Schaumann A/S, økonomidirektør Klaus Landstrøm

  
\_\_\_\_\_  
Ejendomsforeningen Danmark, direktør Rolf Norstrand  
Erhvervsorganisationen for ejere af fast ejendom



## Konsekvens af lovforslag om CFC-beskatning og kapitalfonde m.m.

Bilag 1

- ændring i aktuel skat ved investering i erhvervsjendomme med egenkapitalfinansiering på 20%
- det er alene ejendommens driftsresultat, der medtages. Værdistigning på ejendommen er således udeladt
- udskudt skat indgår ikke i beregningerne

<b>Forudsætninger</b>	
Ejendomsinvestering	4.000.000.000
Areal, m2	200.000
Årlig lejeindtægt pr. m2 - erhvervslejemål	1.500
Afkastprocent før renter	5,50%
Udlejningsprocent	95,00%
Deposita	150.000.000
Egenkapital i pct.	20,00%
Deposita i pct.	3,75%
Rentebærende gæld i pct.	76,25%
Rentesats	4,80%
<b>Afskrivningsgrundlag:</b>	
Grund	20,00%
Særlige installationer	10,00%
Bygning	70,00%
Afskrivningsberettiget andel af bygning i pct.	25,00%
Afskrivningssats i pct., gældende regler	5,00%
Afskrivningsssats i pct., lovforslag	4,00%

<b>Resultatopgørelse</b>	kr.
Lejeindtægter	285.000.000
Driftsudgifter	-88.250.000
Resultat før renter	196.750.000
Renter	-146.400.000
Resultat før skat	50.350.000

<b>Indkomstopgørelse</b>	Gældende regler	Lovforslag
	kr.	kr.
Indkomst før afskrivning	196.750.000	196.750.000
Afskrivning (bygning og inst.)	-55.000.000	-44.000.000
Nettorenteudgifter	-146.400.000	-146.400.000
Indkomst før rentefradragsbegrænsning	-4.650.000	6.350.000
Rentefradragsbegrænsning		61.380.000
Skattepligtig indkomst	-4.650.000	67.730.000

<b>Gældende regler</b>	Beløb	Skat	<b>Lovforslag</b>	Beløb	Skat	
	kr.	sats	kr.	kr.	sats	kr.
<b>Skat efter indgreb mod kapitalfonde</b>						
Skat af skattepligtig indkomst	-4.650.000	28	-1.302.000	67.730.000	22	14.900.600
Beregnet skat			-1.302.000			14.900.600
Negativ skat overført til skatteaktiv			1.302.000			0
Aktuel skat			0			14.900.600
Aktuel skat			0			14.900.600
Skatteaktiv (skatteværdi af ikke anvendt negativ indkomst)			-1.302.000			0
Skat / (-) skatteaktiv			-1.302.000			14.900.600

## Konsekvens af lovforslag om CFC-beskatning og kapitalfonde m.m.

Bilag 2

- ændring i aktuel skat ved investering i erhvervsjendomme med egenkapitalfinansiering på 20%
- det er alene ejendommens driftsresultat, der medtages. Værdistigning på ejendommen er således udeladt
- udskudt skat indgår ikke i beregningerne

Forudsætninger	
Ejendomsinvestering	4.000.000.000
Areal, m2	200.000
Årlig lejeindtægt pr. m2 - boliglejemål	1.100
Afkastprocent før renter	5,00%
Udlejningsprocent	95,00%
Deposita	110.000.000
Egenkapital i pct.	20,00%
Deposita i pct.	2,75%
Rentebærende gæld i pct.	77,25%
Rentesats	4,80%
<b>Afskrivningsgrundlag:</b>	
Grund	20,00%
Særlige installationer	0,00%
Bygning	80,00%
Afskrivningsberettiget andel af bygning i pct.	0,00%
Afskrivningssats i pct., gældende regler	5,00%
Afskrivningssats i pct., lovforslag	4,00%

Resultatopgørelse	kr.
Lejeindtægter	209.000.000
Driftsudgifter	-25.500.000
Resultat før renter	183.500.000
Renter	-148.320.000
Resultat før skat	35.180.000

Indkomstopgørelse	Gældende regler	Lovforslag
	kr.	kr.
Indkomst før afskrivning	183.500.000	183.500.000
Afskrivning (bygning og inst.)	0	0
Nettorenteudgifter	-148.320.000	-148.320.000
Indkomst før rentefradragsbegrænsning	35.180.000	35.180.000
Rentefradragsbegrænsning		62.244.000
Skattepligtig indkomst	35.180.000	97.424.000

	Gældende regler		Lovforslag	
	Beløb kr.	Skat sats	Beløb kr.	Skat sats
<b>Skat efter indgreb mod kapitalfonde</b>				
Skat af skattepligtig indkomst	35.180.000	28	97.424.000	22
Beregnet skat	9.850.400		21.433.280	
Negativ skat overført til skatteaktiv	0		0	
Aktuel skat	9.850.400		21.433.280	
Aktuel skat	9.850.400		21.433.280	
Skatteaktiv (skatteværdi af ikke anvendt negativ indkomst)	0		0	
Skat / (-) skatteaktiv	9.850.400		21.433.280	





## Konsekvens af lovforslag om CFC-beskatning og kapitalfonde m.m.

Bilag 4

- ændring i aktuel skat ved investering i erhvervsjendomme med egenkapitalfinansiering på 20%
- det er alene ejendommens driftsresultat, der medtages. Værdistigning på ejendommen er således udeladt
- udskudt skat indgår ikke i beregningerne

<b>Forudsætninger</b>	
Ejendomsinvestering	4.000.000.000
Areal, m2	200.000
Årlig lejeindtægt pr. m2 - erhvervslejemål	1.500
Afkastprocent før renter	5,50%
Udlejningsprocent	95,00%
Deposita	150.000.000
Egenkapital i pct.	20,00%
Deposita i pct.	3,75%
Rentebærende gæld i pct.	76,25%
Rentesats	6,00%
<b>Afskrivningsgrundlag:</b>	
Grund	20,00%
Særlige installationer	10,00%
Bygning	70,00%
Afskrivningsberettiget andel af bygning i pct.	25,00%
Afskrivningssats i pct., gældende regler	5,00%
Afskrivningssats i pct., lovforslag	4,00%

Resultatopgørelse	kr.
Lejeindtægter	285.000.000
Driftsudgifter	-88.250.000
Resultat før renter	196.750.000
Renter	-183.000.000
Resultat før skat	13.750.000

Indkomstopgørelse	Gældende regler	Lovforslag
	kr.	kr.
Indkomst før afskrivning	196.750.000	196.750.000
Afskrivning (byggn. og inst.)	-55.000.000	-44.000.000
Nettorenteutgifter	-183.000.000	-183.000.000
Indkomst før rentefradragsbegrænsning	-41.250.000	-30.250.000
Rentefradragsbegrænsning		77.850.000
Skattepligtig indkomst	-41.250.000	47.600.000

	Gældende regler		Lovforslag	
	Beløb	Skat	Beløb	Skat
	kr.	sats	kr.	sats
<b>Skat efter indgreb mod kapitalfonde</b>				
Skat af skattepligtig indkomst	-41.250.000	28	47.600.000	22
Beregnet skat			-11.550.000	
Negativ skat overført til skatteaktiv			11.550.000	
Aktuel skat			0	
				10.472.000
Aktuel skat			0	
Skatteaktiv (skatteværdi af ikke anvendt negativ indkomst)			-11.550.000	
Skat / (-) skatteaktiv			-11.550.000	
				10.472.000