

Glostrup, den 22. februar 2007

Skatteministeriet  
Specialkonsulent Jesper Vestergaard  
Nicolai Eigtvedsgade 28  
1402 København K

## Høringsvar vedrørende forslag til lov om ændring af selskabsskatteloven og andre skattelove (CFC-beskatning og kapitalfonde mm.)

### Indledning

Griffin koncernen ønsker at benytte denne adgang til at afgive vores kommentar til ovenstående udkast til lovforslag.

Vores ønske er baseret på, at forslaget indhold om reduktion af afskrivningssatsen på fast ejendom i urimelig grad påvirker vores igangværende forretningsprojekter til skade for vores forretning samt ikke mindst de mange danske skatteydere, som investerer i vores ejendomsprojekter og bliver beskattet af afkastet af projekterne.

Den nuværende formulering af forslaget og ikke mindst dets finansiering antages at have nogle utilsigtede konsekvenser, som vi med dette høringssvar ønsker at gøre opmærksom på. Det er videre vores opfattelse, at den siddende regering og dets støtteparti ikke kan have interesse i, at disse utilsigtede konsekvenser kommer til at indgå i det endelige lovforslag, som skal præsenteres for Folketinget.

### Hvem er Griffin?

Griffin koncernen er med mere end 150 formidlede ejendomme siden etableringen i 1993 én af Danmarks førende udbydere af ejendomsprojekter. Ejendomsprojekterne udbydes udelukkende til personer bosiddende i Danmark, hvorfor det må antages, at næsten alle investorer ligeledes er skattepligtige af afkastet af investeringerne.

Det har siden etableringen i 1993 været Griffins erklærede strategi, gennem rådgivning samt tæt og personlig kontakt til de udbudte ejendomsprojekter og investorer, at sikre en begrænsning af risikoen ved ejendomsinvesteringerne med det overordnede formål, at ejendomsinvesteringerne af investorerne opleves som succesfulde både før, under og efter, at ejendomsprojektet realiseres.

Griffin koncernen investerer hver dag væsentlige ressourcer i at sikre, at denne strategi efterleves, og derfor har det væsentlig betydning for både Griffin og dets investorer, at der er tiltro til de udbudte ejendomsprojekter. Dette forudsætter, at den lovgivning, som ligger til grund for projekterne, er stabil og ikke ændres med negative konsekvenser for allerede udbudte og tegnede ejendomsprojekter.

Griffin koncernen har i dag 90 ansatte og omsætter årligt ejendomme for kr. 5 milliarder. Samlet har Griffin koncernen for mere end kr. 11 milliarder under forvaltning.

### **Stramning af afskrivningssatsen for fast ejendom**

Høringsforslagets § 2, nr. 3 foreslår en ændring af afskrivningslovens § 17, stk. 1, således at fast ejendom kun skal kunne afskrives med 4% mod de nuværende 5%. I forslaget er det angivet, at den reducerede afskrivningssats skal have virkning allerede fra indkomståret 2007 og skal omfatte både nyanskaffelser af fast ejendom, samt fast ejendom, som allerede er i et afskrivningsforløb.

I forslagens almindelige bemærkninger er stramningen i afskrivningssatsen udelukkende motiveret med, at dette er anset som en nødvendighed for at kunne finansiere en lempelse i selskabsskatteprocenten.

Regeringens overordnede formål med at udarbejde forslaget er motiveret i et indgreb mod stærkt gældsfinansierede opkøb af kapitalfonde mv. samt med ønsket om genetablering af danske CFC-regler efter EF Domstolens underkendelse af de hidtidige regler med Cadbury-Schweppe dommen.

I den sammenhæng forekommer det uden for kontekst at finansiere en del af dette indgreb med en stramning i afskrivningsreglerne. Såfremt regeringen og skatteministeriet fastholder kravet om, at en stramning af afskrivningsreglerne er nødvendig for at kunne finansiere indgrebet mod kapitalfonde mv. foreslås nedenfor alternativt, at stramningerne kun har konsekvens for ejendomme, som overdrages efter fremsættelsen af lovforslaget i Folketinget.

### **Konsekvenser af forslaget for Griffins investorer**

Vores konsekvensberegninger på et af vores udbudte projekter viser, at en investor vil opleve en reduktion i sin efter skat opsparing på op mod 20%, alene som konsekvens af stramningen i afskrivningssatsen.

Dette skal samtidig ses i lyset af, at investorerne i Griffin typisk er fysiske personer, som vælger en ejendomsinvestering som alternativ til en almindelig pensionsopsparing. Investorerne vil derfor skulle beskattes uændret af afkastet på ejendomsprojekterne og kan ikke drage fordel af nedsættelsen i selskabsskatteprocenten, som stramningen ifølge skatteministeriet skal finansiere.

Forslaget vil endvidere medføre en svækkelse af investorernes tillid til regeringens skattepolitik, idet forslaget indebærer, at væsentlige forudsætninger for allerede etablerede ejendomsprojekter ændres med efterfølgende lovændringer, som investorerne ikke har haft mulighed for at inddrage på tidspunktet for investeringsbeslutningen.

Den foreslåede ændring af afskrivningssatsen, også på eksisterende ejendomsinvesteringer, giver ikke mulighed for, at investorerne eller Griffin kan disponere anderledes, da en afvikling af investeringerne oftest ikke vil være realisable eller kun kan foretages med tab til følge.

### **Konsekvenser af forslaget for Griffin**

For Griffin indebærer den nuværende formulering af lovforslaget, at væsentlige forudsætninger, der har været lagt til grund for økonomien i dels de foretagne investeringer i fast ejendom, dels i de fremlagte ejendomsprospekter for investorer, nu ændres med negative konsekvenser for likviditeten og den samlede økonomi både for Griffin og den enkelte investor.

De hidtidige investeringer i ejendomme og bagvedliggende kalkulationer har været baseret på en grundlæggende tillid til stabiliteten i det danske skattesystem og baseret på den viden, der var til rådighed på investeringstidspunktet. Griffin har udarbejdet prospektmateriale på ejendomsinvesteringer til danske investorer, baseret på denne tillid og i tråd med Griffins overordnede strategi om at begrænse risici for investorerne.

Denne tillid er med det fremlagte forslag brudt, når en så væsentlig faktor som afskrivnings-satsen i et ejendomsprojekt reduceres også med virkning for investeringer og projekter, der er foretaget og udarbejdet for år tilbage og solgt til investorer med løfte om et givet afkast og likviditet i tillid til, at der ikke ændres på skattesystemer, som påvirker økonomien i allerede foretagne investeringer.

Denne usikkerhed om eventuelle fremtidige ændringer i skattelovgivningen vil, alt andet lige, gøre det vanskeligere for Griffin at udbyde ejendomsinvesteringer til danske investorer, såfremt der skal indregnes en risikopræmie relateret til risikoen for, at økonomien i en gennemført ejendomsinvestering ændres med tilbagevirkende kraft af Folketinget.

### **Forslagets betydning for regeringens skattestop**

For Griffin og dets investorer kan forslaget om stramningen af afskrivningsprocenten kun ses som et brud på det af regeringen udmeldte skattestop, da investorerne gennem deres investeringer skal medvirke til finansiering af en lempelse af selskabsskatteprocenten, som de i øvrigt ikke kan drage fordel af, med den konsekvens, at der opleves et lavere afkast efter skat for den enkelte investor og for projektet som helhed.

### **Stramninger med tilbagevirkende kraft**

Det forhold, at de foreslåede stramninger har tilbagevirkende kraft synes at stride mod alle hidtidige principper, hvor der netop ikke har været gennemført skærpende lovgivning med tilbagevirkende kraft. Griffin vil derfor foreslå, at alle elementer af tilbagevirkende kraft i det fremsatte lovforslag fjernes, eventuelt gennem ikrafttrædelsesbestemmelserne.

Griffin ser helst, at de nuværende forslag til stramninger af afskrivningsreglerne fuldstændig udgår af lovforslaget eller alternativt, at stramningerne kun har konsekvens for ejendomme, som overdrages efter fremsættelsen af lovforslaget i Folketinget.

Dette vil have den fordel, at investorernes og erhvervslivets tillid til det danske skattesystem bevares, samt at Griffin som udbyder af ejendomsinvesteringer i fremtidige projekter kan lægge gældende lovgivning til grund for projekternes økonomi uden at skulle indregne risikoen for, at det danske Folketing vedtager lovgivning, som ændrer på grundlæggende forudsætninger i allerede etablerede projekter og investeringer.

### Sammenfatning

Sammenfattende er det Griffins opfattelse, at stramningen i afskrivningsssatsen på fast ejendom har en række utilsigtede konsekvenser i form af reduceret afkast på igangværende investeringsprojekter.

Det lavere afkast påvirker vores investorer derved, at de gennem deres investeringsprojekter skal finansiere en reduktion i selskabsskattesatsen, som er affødt af stramninger i skattelovgivningen for at imødegå gældsfinansierede opkøb foretaget af kapitalfonde mv.

Griffin og den enkelte investor oplever at skulle finansiere et lovindgreb, hvor de skal acceptere stramninger og lavere afkast efter skat uden at få adgang til fordelene i form af reduktion i selskabsskatten.

Yderligere vil lovindgrebet i sin nuværende formulering også påvirke eksisterende ejendomsprojekter, hvor investorer har investeret i tillid til de økonomiske beregninger, Griffin har benyttet i prospektet og som naturligvis har været baseret på gældende skattelovgivning på tidspunktet for udarbejdelse.

Den nuværende formulering synes derfor vanskeligt forenelig med det af regeringen udmeldte skattestop, ligesom det er uheldigt og skadeligt for investorernes tillid og Danmarks generelle omdømme, at forslaget indfører stramninger med tilbagevirkende kraft, da der ikke skelnes mellem ejendomsinvesteringer foretaget før og efter fremsættelsen af forslaget om stramninger.

Såfremt Skatteministeriet skulle have spørgsmål til vores indvendinger mod forslaget eller ønsker vores synspunkter uddybet, er I naturligvis velkommen til at kontakte os.

Med venlig hilsen

GRIFFIN HOLDING A/S

Jesper Zerlang  
Koncerndirektør

GRIFFIN HOLDING A/S

Mette Damgaard  
Skatterådgiver