

**Skatteministeriet**J.nr2004-418-0136

**Den**Spørgsmål Fejl! Intet bogmærkenavn opgivet.6565 65

Til  
Folketingets Skatteudvalg

Hermed fremsendes svar på spørgsmål nr.65 af 20. oktober 2004.

Kristian Jensen

/Lise Bo Nielsen

**Spørgsmål:**

”Ministeren bedes besvare de to nedenstående spørgsmål, som er identiske med spørgsmål nr. 287 og 288 fra folketingsåret 2000-01, jf. SAU alm. del – bilag 707 (2000-01). Spørgsmålene skal besvares med de samme forudsætninger som ved den daværende besvarelse:

Hvor mange ejerlejligheder og parcelhusboliger beskattes under virksomhedsordningen, og hvordan har udviklingen med anvendelse af denne beskatningsform været de seneste fem år?

Hvor stort et tab i skatteprovenu skønnes det at betyde, at indtjening ved udlejning af boliger på den måde beskattes under virksomhedsskatteordningen frem for ved almindelig indkomstskat?”

**Svar:**

På baggrund af lovmodellen er der i tabel 1 for indkomstårene 1998-2002 vist skøn for antallet af enfamiliehuse og ejerlejligheder, som ejes af personer, der ikke selv bor i dem, og hvor ejeren benytter virksomhedsordningen.

**Tabel 1. Antal enfamiliehuse og ejerlejligheder ejet af person, der ikke selv bebor dem, 1998-2002**

År	Enfamiliehuse	Ejerlejligheder	I alt
1998	24.600	7.700	32.300
1999	27.500	10.000	37.500
2000	27.700	9.900	37.600
2001	30.300	10.700	41.000
2002	29.400	13.600	43.000

Kilde: Lovmodellen.

Antallet af ejerlejligheder og enfamiliehuse, der ejes af personer, der benytter virksomhedsordningen, er steget fra ca. 32.300 i 1998 til ca. 43.000 i 2002, som er det seneste år, der foreligger data for.

Det understreges, at det ud fra de givne oplysninger ikke kan afgøres om boligerne rent faktisk er omfattet af virksomhedsordningen, ligesom eventuelle renteudgifter knyttet til boligen ikke kan udsøges. Der er tale om beregninger på stikprøver, hvilket i sig selv bidrager til en vis usikkerhed.

Der foreligger heller ikke grundlag for sikre antagelser om, hvor mange af disse boliger, der udlejes til interesseforbundne parter, eller til rene erhvervsmæssige forhold som f.eks. viceværtbolig, medhjælperbolig, funktionærbolig eller lignende.

Der henvises i øvrigt til besvarelsen på spørgsmål 456 (alm. del – bilag 713).

En eventuel skattebesparelse ved at anvende virksomhedsordningen opstår som følge af, at der i virksomhedsordningen opnås fuld fradragsret for renteudgifter. Udenfor ordningen er skatteværdien ca. 33 pct. i gennemsnitskommunen.

I nedenstående tabel 2 er til illustration vist et eksempel på ordningen, som alene

viser skattebesparelsen og ikke inddrager øvrige omkostninger forbundet med anvendelse af virksomhedsordningen fx udgifter til revisor.

Der er regnet på henholdsvis en top- og mellemskatteyder i gennemsnitskommunen for 2004 med negativ nettokapitalindkomst, der har anskaffet en bolig med en ejendomsværdi på 1.010.000 kr., svarende til den gennemsnitlige ejendomsværdi for boliger ejet af personer i virksomhedsordningen i 2002. Det forudsættes yderligere, at 80 pct. af boligens ejendomsværdi er belånt med en rente på 5 pct. p.a., og at lejeindtægten udgør 45.600 kr. årligt, mens fælles udgifter inklusiv ejendomsskat er på 9.600 kr. årligt.

**Tabel 2. Beregningseksempel på skattebesparelse ved at anvende virksomhedsordning i forbindelse med udlejning af bolig, 2004**

Kr.	Topskatteyder		Mellemskatteyder	
	Uden for virksomhedsordning	I virksomhedsordning	Uden for virksomhedsordning	I virksomhedsordning
Lejeindtægt	45.600	45.600	45.600	45.600
Fællesudgifter	9.600	9.600	9.600	9.600
Nettolejeindtægt	36.000	36.000	36.000	36.000
Renteudgifter	40.400	40.400	40.400	40.400
Nettooverskud i virksomhed		-4.400		-4.400
Til personlig indkomst	36.000		36.000	
Arbejdsmarkedsbidrag	2.880		2.880	
Personlig indkomst	33.120	-4.400	33.120	-4.400
Skat heraf	19.773 <sup>*)</sup>	-2.627	14.838 <sup>**)</sup>	-1.971
Kapitalindkomst	-40.400		-40.400	
Skat heraf (33,3 pct.)	-13.453		-13.453	
Samlet skat og bidrag	9.199	-2.627	4.265	-1.971
Skattebesparelse ved virksomhedsordning	11.826		6.236	

\*) Skattesats 59,7 pct.

\*\*\*) Skattesats 44,8 pct.

Med de anførte forudsætninger opnås en skattebesparelse på knap 12.000 kr. årligt for en topskatteyder og godt 6.000 kr. årligt for en mellemskatteyder ved at benytte virksomhedsordningen. Resultaterne er meget afhængige af beregningsforudsætningerne. Er der for eksempel alternativt tale om, at ejeren har positiv i stedet for negativ nettokapitalindkomst reduceres fordelene ved virksomhedsordningen til ca. 1.200 kr. for en topskatteyder og ca. 1.600 kr. for en mellemskatteyder.

Der foreligger ikke tilstrækkelige oplysninger til at kunne give et underbygget skøn over provenutabet forbundet med beskatning i virksomhedsordning frem for almindelig indkomstbeskatning. Det skyldes først og fremmest manglende kendskab til indkomstkompenerne vedrørende de enkelte boliger samtidig med, at der ikke foreligger sikre oplysninger, om hvorvidt boligerne rent faktisk er omfattet af virksomhedsordningen.