



Folketingets Skatteudvalg
Folketinget
Christiansborg
1240 København K

København, den
7. februar 2007
J.nr. H.3
HS/TT

Vedr. ændring af rentefradrag i forbindelse med indgreb mod kapitalfonde

Hermed fremsendes til udvalgets orientering kopi af brev til økonomi- og erhvervsminister Bendt Bendtsen og skatteminister Kristian Jensen vedr. ændring af rentefradrag i forbindelse med indgreb mod kapitalfonde.

Med venlig hilsen
Dansk Ejendomsrådgiverforening

Henrik Dahl Sørensen
Direktør

Thomas Torp
Vicedirektør

Dansk Ejendomsrådgiverforening

Islands Brygge 43
DK-2300 København S

Kopi: Folketingets Erhvervsudvalg

Tlf.: +45 7025 0999
Fax: +45 3264 4599
E-mail: de@de.dk
Internet: www.de.dk

Økonomi- og erhvervsminister Bendt Bendtsen
Økonomi- og Erhvervsministeriet
Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

København, den
7. februar 2007
J.nr. H.19.1
HS/TT

Vedr. ændring af rentefradrag i forbindelse med indgreb mod kapitalfonde

Dansk Ejendomsæglerforening (DE) bakker op om intentionerne bag regeringens bebudede indgreb mod kapitalfondenes manglende skattebetaling. Men foreningen må kraftigt advare mod den utilsigtede virkning, som indgrebet har overfor ejendomsmarkedet.

Indgrebet i rentefradragsretten kan medføre voldsomme prisfald på erhvervsejendomsmarkedet, konkurser og manglende investeringer i alle typer af investeringsejendomme i fremtiden. Det vil ikke kun ramme erhvervsejendomsmarkedet, men det må også forventes, at indgrebet vil stoppe al privat investering i nye boligudlejningsejendomme.

Regeringens bebudede beskæring af rentefradragsretten rammer ejendomsmarkedet særligt hårdt, fordi det er helt sædvanligt, at fast ejendom lånefinansieres og at virksomheder belåner fast ejendom for at foretage investeringer i vækst og nye arbejdspladser.

Det er normalt fornuftigt for virksomheder, der vil have vækst, at undlade at binde virksomhedens midler i fast ejendom. Med regeringens forslag vil man belønne virksomheder, der sparer op i fast ejendom og straffe virksomheder, der investerer i fremtiden og i økonomisk vækst.

- ./.
- Som bilag er vedlagt et brev fra CB Richard Ellis Cederholm, der for DE har beregnet effekten af indgrebet for en række typiske erhvervsejendomme. En kontorejendom til 100 mio. kr. med 80 pct. fremmed finansiering vil således opnå en selskabsskat på 95,33 pct. En nyopført boligudlejningsejendom til 100 mio. kr. med blot 75 pct. fremmed finansiering vil blive pålagt en skat på 352 pct. Det er helt sædvanligt med 80 pct. fremmed finansiering i boligejendomme. Her vil skatten blive på 407 t. kr., selvom ejendommen reelt giver underskud.

Dansk Ejendomsæglerforening

Islands Brygge 43

DK-2300 København S

Tlf: +45 7025 0999

Fax: +45 3264 4599

E-mail: de@de.dk

Internet: www.de.dk

Dette vil ramme hele ejendomsmarkedet. Det rammer ikke kun ejendomsinvestorer, men også almindelige danske virksomheder, der ønsker at skabe vækst og nye arbejdspladser. De vil opleve at blive pålagt en særlig skat på investeringer, selvom de investerer for værdier, de har sparet op i fast ejendom.

Formålet med regeringsindgrebet er ikke at ramme sunde investeringer, og i forhold til regeringens generelt offensive vækststrategi er dette et markant og alvorligt skridt i den forkerte retning. Derfor må det være en utilsigtet virkning af indgrebet.

Dansk Ejendoms mæglerforening vil derfor opfordre regeringen til at lave en ændring af indgrebet, så denne utilsigtede virkning fjernes. DE foreslår derfor:

- Renteudgifter i forbindelse med belåning af fast ejendom indregnes ikke i grænsen på 10 mio. kr.
- Disse renteudgifter omfattes ikke af den lave fradragsret på 12 pct.


Ændringsforslaget vil naturligvis også give bedre fradragsmuligheder for kapitalfonde og andre, som indgrebet er tiltænkt at ramme. Men i den forbindelse er det vigtigt at huske på, at fast ejendom i disse meget store virksomhedshandler kun udgør en marginal del af virksomhedens værdi. Det vil dermed ikke ændre væsentligt på den samlede beskatning i forbindelse med virksomhedshandler til mange milliarder. Men det vil til gengæld være helt afgørende for små virksomheder, hvor ejendommen udgør en meget stor del af virksomhedens værdi, ligesom det vil være afgørende for erhvervsejendomsbranchen.

Alternativet er betydeligt faldende investeringslyst på erhvervsejendoms markedet og faldende ejendomsværdier til skade for både ejendomsbranchen og almindelige danske virksomheder, der ejer deres kontor- eller produktionsejendomme.

Med venlig hilsen
Dansk Ejendoms mæglerforening



Henrik Dahl Sørensen
Direktør



Thomas Torp
Vicedirektør

Ensydende brev er sendt til skatteminister Kristian Jensen samt kopi til Folketingets Skatteudvalg og Erhvervsudvalg

København
CB Richard Ellis Cederholm A/S
Trondhjems Plads 3
2100 København Ø
Tlf: (+45) 70 22 96 01
Fax: (+45) 35 43 96 06

Ejendomsforeningen Danmark
att. hr. direktør Rolf Norstrand
Nørre Voldgade 2
1358 København K.

Dansk Ejendomsmæglerforening
v/formanden, statsaut. ejendomsmægler Steen Winther-Petersen
Islands Brygge 43
2300 København S

CBRE
CB RICHARD ELLIS
CEDERHOLM

København, den 30. januar 2007
HC/BS

Regeringens annoncerede indgreb mod kapitalfonde vil medføre betydelige skatteforhøjelser for de fleste danske virksomheder

Regeringen vil med sit indgreb indføre en strafskat på renteudgifter på 10%. Herudover indføres et loft over rentefradraget svarende til den skattemæssige værdi af virksomhedens aktiver, dog undtaget aktier.

For renteudgifter over dette loft er strafskatten således 22%.

Da jeg har beskæftiget mig professionelt med erhvervsejendomme i 40 år, har jeg indgående kendskab til afkast og finansieringsstruktur for de enkelte typer ejendomme. Ejendomme er en vigtig del af et samfunds infrastruktur sammen med veje, broer, jernbaner, kommunikation m.v. Disse investeringer er alle kapitalkrævende og kræver en langsigtet investering.

Jeg har på vedlagte bilag gennemregnet 3 eksempler for forskellige typer ejendomme, der har et forskelligt begyndelsesafkast. Der er i de 3 tilfælde regnet med samme finansieringsrente på 5,5% p.a. Belåningen er beregnet for 60 - 85% af anskaffelsessummen.

For en nyopført kontorejendom i København med en belåning på 70% vil den effektive skat være 55,48%.

Boligudlejningsejendomme belånes normalt med 80% i realkredit. Ved en belåning på blot 70% andrager skatten 118,25%. Der bliver næppe opført flere boligudlejningsejendomme i privat regi.

Såfremt der er foretaget afskrivninger på en ejendom, begrænses fradragets retten yderligere. I eksempel 4 er beregningerne foretaget på basis af en nedskrevet værdi på 50% af anskaffelsessummen. For den samme type ejendom forøges skatten ved 70% belåning fra 36,53% til 41,51%.

CB Richard Ellis Cederholm A/S

CVR nr. 14799079

www.cbre.dk

cbre@cbre.dk

35 års erfaring i ind- og udland med formidling, udlejning og vurdering af erhvervsejendomme

København tlf. 70 22 96 01
Århus tlf. 70 22 96 02
Kolding tlf. 70 22 96 03

Statsaut. ejendomsmæglere,
valuører, MDE og Chartered Surveyors



Der er tillige bebudet en begrænsning i de skattemæssige afskrivninger. Omfanget heraf kendes ikke, men må også siges at være af akademisk interesse. Skattemæssige afskrivninger nedsætter belåningsgrundlaget og giver derved mistet fradragsret. Afskrivningerne til en skatteværdi af 22% modsvares så af mistede rentefradrag til samme værdi. Til gengæld vil man blive beskattet af genvundne afskrivninger, selvom man reelt ikke har haft fradrag herfor.

Den potentielle skattebesparelse, der vil være ved fremtidige ejendomsavancer, vil slet ikke kunne opveje disse stærkt negative konsekvenser. Dels er en værdistigning altid forbundet med usikkerhed, og dels har en evt. besparelse 10 - 15 år ude i fremtiden ingen relevans på nuværende tidspunkt.

Beskatningen af private aktionærer skærpes tillige. Kapitalafkastet forhøjes til 47,5%. Hvis 22% selskabsbeskatning tages for pålydende, giver det samlet samme beskatning som hidtil, nemlig 59%. Der er her set bort fra, at dette jo ikke gælder for de overskud, der allerede er optjent til en beskatning på 28%. Som nævnt ovenfor vil en lang række virksomheder få en væsentlig højere effektiv skatteprocent end 22. Hvis den effektive skatteprocent blot er 35, vil beskatningen af den private aktionær stige fra 59% til 66%, jf. vedlagte bilag.

Skulle der være nogen spørgsmål, er I velkomne til at kontakte mig.

Med venlig hilsen

CB RICHARD ELLIS CEDERHOLM A/S

H. Cederholm

Eksempel 1. Kontor- og logistik/produktionsejendom.

Købspris 100.000.000 Begyndelsesafkast 6,50% Rente p.a. 5,50%

Afkast ejendom før renter og evt. afskrivninger 6.500.000

| | | Rente udgift | Overskud | Skat 28 % | Skat 22 % | Effektiv skatte % |
|----------|-----|--------------|-----------|-----------|-----------|-------------------|
| Belåning | 60% | 3.300.000 | 3.200.000 | 896.000 | 1.034.000 | 32,31% |
| | 65% | 3.575.000 | 2.925.000 | 819.000 | 1.001.000 | 34,22% |
| | 70% | 3.850.000 | 2.650.000 | 742.000 | 968.000 | 36,53% |
| | 75% | 4.125.000 | 2.375.000 | 665.000 | 935.000 | 39,37% |
| | 80% | 4.400.000 | 2.100.000 | 588.000 | 902.000 | 42,95% |
| | 85% | 4.675.000 | 1.825.000 | 511.000 | 869.000 | 47,62% |

Eksempel 2. Kontorejendom i København.

Købspris 100.000.000 Begyndelsesafkast 5,00% Rente p.a. 5,50%

Afkast ejendom før renter og evt. afskrivninger 5.000.000

| | | Rente udgift | Overskud | Skat 28 % | Skat 22 % | Effektiv skatte % |
|----------|-----|--------------|-----------|-----------|-----------|-------------------|
| Belåning | 60% | 3.300.000 | 1.700.000 | 476.000 | 704.000 | 41,41% |
| | 65% | 3.575.000 | 1.425.000 | 399.000 | 671.000 | 47,09% |
| | 70% | 3.850.000 | 1.150.000 | 322.000 | 638.000 | 55,48% |
| | 75% | 4.125.000 | 875.000 | 245.000 | 605.000 | 69,14% |
| | 80% | 4.400.000 | 600.000 | 168.000 | 572.000 | 95,33% |
| | 85% | 4.675.000 | 325.000 | 91.000 | 539.000 | 165,85% |

Eksempel 3. Nyopført boligudlejningsejendom.

Købspris 100.000.000 Begyndelsesafkast 4,25% Rente p.a. 5,50%

Afkast ejendom før renter og evt. afskrivninger 4.250.000

| | | Rente udgift | Overskud | Skat 28 % | Skat 22 % | Effektiv skatte % |
|----------|-----|--------------|-----------|-----------|-----------|-------------------|
| Belåning | 60% | 3.300.000 | 950.000 | 266.000 | 539.000 | 56,74% |
| | 65% | 3.575.000 | 675.000 | 189.000 | 506.000 | 74,96% |
| | 70% | 3.850.000 | 400.000 | 112.000 | 473.000 | 118,25% |
| | 75% | 4.125.000 | 125.000 | 35.000 | 440.000 | 352,00% |
| | 80% | 4.400.000 | (150.000) | (42.000) | 407.000 | |
| | 85% | 4.675.000 | (425.000) | (119.000) | 374.000 | |

Eksempel 4. Kontor- og logistik/produktionsejendom. Skattemæssigt nedskrevet.

Købspris 100.000.000 Skattemæssig værdi 50.000.000

Begyndelsesafkast 6,50% Rente p.a. 5,50%

Afkast ejendom før renter og evt. afskrivninger 6.500.000

| | | Rente udgift | Overskud | Skat 28 % | Medregnes maks. | "overskud" | Skat 22 % | Effektiv skatte % |
|----------|-----|--------------|-----------|-----------|-----------------|------------|-----------|-------------------|
| Belåning | 60% | 3.300.000 | 3.200.000 | 896.000 | 2.750.000 | 3.750.000 | 1.100.000 | 34,38% |
| | 65% | 3.575.000 | 2.925.000 | 819.000 | 2.750.000 | 3.750.000 | 1.100.000 | 37,61% |
| | 70% | 3.850.000 | 2.650.000 | 742.000 | 2.750.000 | 3.750.000 | 1.100.000 | 41,51% |
| | 75% | 4.125.000 | 2.375.000 | 665.000 | 2.750.000 | 3.750.000 | 1.100.000 | 46,32% |
| | 80% | 4.400.000 | 2.100.000 | 588.000 | 2.750.000 | 3.750.000 | 1.100.000 | 52,38% |
| | 85% | 4.675.000 | 1.825.000 | 511.000 | 2.750.000 | 3.750.000 | 1.100.000 | 60,27% |

Eksempel 5. Beskatning af private aktionærer.

| | | | | | | |
|------|-----|-----|-------|-----|------------|--------|
| 100% | 28% | 72% | 43,0% | 31% | Skat i alt | 58,96% |
| 100% | 22% | 78% | 47,5% | 37% | Skat i alt | 59,05% |
| 100% | 35% | 65% | 47,5% | 31% | Skat i alt | 65,88% |