



SKATTEMINISTERIET

J.nr. 2007-418-0391
Dato: 27. februar 2007

Til

Folketinget - Skatteudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 162 af 30/1-2007.

(Alm. del).

Kristian Jensen

/Thomas Larsen

Spørgsmål: Kan ministeren bekræfte, at regeringens forslag til omlægning af selskabsskatterne vil betyde, at udlejningsbyggeri belastes med reducerede muligheder for rentefradrag, mens byggeri til ejerboliger opnår en fordel ved at deres beskatninger ved salg nedsættes, og er det en tilsigtet virkning, at mulighederne for byggeri til privat boligudlejning dermed begrænses yderligere?

Svar: Regeringens analyser har vist, at den danske selskabsskattebase er særdeles følsom overfor aktiviteter, hvor der optages/placeres store lån i Danmark, som anvendes til at finansiere køb af aktiver, der giver anledning til skattefri indtægter eller hvor indtægterne kan placeres i udlandet. Kapitalfonde og CFC-selskaber er indbegrebet af denne trafik. For effektivt at imødegå denne adfærd er det nødvendigt med et indgreb, der gør op med det skattemæssigt fordelagtige i at placere udgifter – og i særdeleshed renteudgifter – i Danmark, mens indtægter placeres i udlandet og/eller i skattefri aktiver.

Kernen i et sådan indgreb må nødvendigvis være en begrænsning af fradragsværdien af finansieringsudgifter.

Af hensyn til mulighederne for fortsat at foretage ganske store lånefinansierede investeringer indeholder regeringens udspil en grænse på 10 mio. kr., hvorunder nettofinansieringsudgifter har fuld fradragsværdi.

Jeg skal ikke afvise, at regeringens forslag, som det blev sendt i høring, kan ændre rentabiliteten af projekteret boligudlejningsbyggeri i forhold til projekteret byggeri af ejerboliger i sidstnævntes favør.

Det er en naturlig følge af den foreslåede reduktion af rentefradraget, idet udlejningsbyggeri belastes i højere grad af renteudgifter over projektets levetid end ejerboligbyggeri, der sædvanligvis afhændes kort efter opførelsen.

Virkingen vil efter forslaget kun indtræde ved projekter med årlige renteudgifter på over 10 mio. kr. Dette svarer til byggesummen på 250 mio. kr. og opefter, hvis der forudsættes 80 pct. belåning, svarende til maksimal realkreditbelåning og en rente på 5 pct. p.a.

Ved sådanne projekter vil fradraget for årlige renteudgifter, der overstiger 10 mio. kr., blive begrænset, således at skatteværdien i stedet bliver ca. 12 pct., der skal ses på baggrund af den foreslåede selskabsskattesats på 22 pct.

Det er vigtigt at huske, at forslaget kun får den beskrevne virkning gennem finansieringssiden, dvs. begrænsningen af rentefradraget.

Beskatningen af lejeindtægter og evt. avancer ved salg lettes isoleret set som følge af nedsættelsen af selskabsskattesatsen fra 28 til 22 pct., og det hører derfor med i billedet, at overskudsgivende projekteret boligbyggeri af udlejningsejendomme såvel som af ejerboliger vil kunne få skattelettelse som følge af forslaget uanset, at de i et vist omfang omfattes af rentefradragsbegrænsningen.

Regeringen er i øjeblikket ved at vurdere, om de indkomne høringssvar fra ejendomsbranchen skal give anledning til ændringer af forslaget.