

Folketingets Skatte – og afgiftsudvalg  
Christiansborg

(sendes elektronisk)

14. maj 2009  
Dokumentnr.: 23113

### Vedr. L203, indførelse af moms på levering af fast ejendom

Denne henvendelse skal ses i forlængelse af Dansk Byggeris foretræde for Skatte- og afgiftsudvalget den 6. maj, samt det materiale der blev fremsendt i den forbindelse, udvalgsbilag 9, 11 og 13 til L203.

Henvendelsen sendes i kopi til orientering for Erhvervsudvalget, da forslaget også har betydning for banksektoren.

Det er ejendomsudviklingsbranchens opfattelse, at konsekvenserne i den periode der vil gå, indtil de varige effekter vil indfinde sig – det vil sige indtil markedet har overkommet den aktuelle konjunkturelle nedtur, og ydermere opslugt forslagets strukturelle virkninger – er utilstrækkeligt belyst. Således forholder forslagets bemærkninger sig fx ikke til, hvilke ejere der ligger inde med fast ejendom, der bliver ramt.

Den henvisning, der er i skatteministerens svar, bilag 11, til at branchen kan nyde godt af momsfrigtagelsen frem til 1. januar 2011 ved at igangsætte byggerier inden denne dato, vidner yderligere om et helt utilstrækkeligt kendskab til branchen og byggeprocesser.

Under foretrædet blev der spurgt til de økonomiske konsekvenser for branchen. Under foretrædet blev der fremlagt eksempler på tre konkrete projekter, der belyser disse konsekvenser.

Dansk Byggeri har forsøgt at udarbejde en opgørelse af det antal m<sup>2</sup> byggeretter, der er i behold hos betydende, seriøse ejendomsudviklere, hvor byggeriet først vil kunne påbegyndes efter den 1. januar 2011, og byggeretterne dermed vil blive fuldt momsbelagt ved salg.

De seriøse ejendomsudviklere er i stor udstrækning kendetegnet ved, at de gennem langsigtet planlægning og sammenlægning af mindre grundstykker til byområder skaber mulighederne for at gennemføre de intentioner, der efterfølgende udmønter sig i kommuneplaner med efterfølgende lokalplaner og byggetilladelser, før nybyggeri kan påbegyndes.

En forespørgsel hos 12 af disse ejendomsudviklerselskaber viser, at der hos disse alene ligger byggeretter på 1.724.000 m<sup>2</sup> til lejligheder og rækkehuse, svarende til ca. 15.500 boliger, der ved salg vil blive pålagt en ekstraordinær, og formentlig, utilsigtet byrde.

Forsigtigt anslås en gennemsnitlig anskaffelseskost pr. m<sup>2</sup>-pris til 3.000 kr. Det betyder en samlet værdi på ca. 5,2 mia. kr., hvortil lægges liggeomkostninger i form af finansielle omkostninger og betydende ejendomsskatter fra anskaffelse til salg.

Lægges det konkrete regnestykke, der blev fremlagt under foretrædet, jf. bilag 13, til grund, vil gennemførelse af L203, i uændret form og uden overgangsordning, påføre de 12 virksomheder en samlet afgift i forhold til den nugældende lovgivning på ca. 3,1 mia. kr., svarende til 200.000,- kr. i gennemsnit pr. solgt lejlighed, idet der må antages nedvæltning af den fulde momsbelastning og forøgede liggeomkostninger.

Dette dækker alene de forespurgte 12 virksomheder. Hertil kommer så grunde til enfamiliehuse, grunde og byggeretter i behold hos den del af branchen, der ikke indgår i undersøgelsen, samt sommerhusgrunde, hvoraf der ekstraordinært, på baggrund af Miljøministeriets landsplandirektiv, blev udstykket 5.000 stk. i 2005, og som blev salgsklare, samtidig med at omsætningen gik næsten i stå.

Udover at der ligger grunde i behold hos ejendomsudviklere, jf. ovenstående, er der med stor sikkerhed også et betydeligt antal grunde og byggeretter, der indehaves af banker, eller som ligger til sikkerhed for lån optaget i bankerne. Dette forhold er ikke belyst i forslagens bemærkninger, men Dansk Byggeri vil henlede opmærksomheden på, at en nedskrivning af værdien med 30-40 %, som følge af momsnedvæltning og forøgede liggeomkostninger, vil kunne have yderst alvorlige konsekvenser for den finansielle sektor. Hertil skal lægges tilsvarende væsentlige reduktioner i værdien af boligudviklingsgrunde, der for nærværende ejes af kommuner, staten eller andre offentlige grundindehavere.

Disse alvorlige forhold bør efter Dansk Byggeris opfattelse belyses, og ovenstående belastning af udviklingsvirksomhederne tages i betragtning, før forslaget vedtages, hvis det sker uden en af tre følgende overgangsordninger:

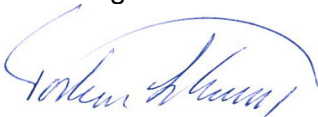
1. Grunde erhvervet før fremsættelsen af L203 friholdes.
2. Der lægges kun moms på avancen.
3. Momsen erstattes i en overgangsperiode, frem til 2019, af en midlertidig afgift på salgssummen på 1 – 1½ % ved salg af færdige boligheder, hvor opførelsen er påbegyndt efter 1. januar 2011, og grunden er erhvervet før forslagens fremsættelse i Folketinget.

En overgangsordning, med en midlertidig afgift på salgssummen, vil givetvis medvirke til at fastholde en beskæftigelse i byggesektoren, og vil samtidig ikke reducere det forventede provenu ved L203, hverken på kort eller langt sigt.

Da forslaget som nævnt med stor sandsynlighed også vil have betydning for virksomhederne i den finansielle sektor, fremsendes denne henvendelse i kopi til Erhvervsudvalget.

Dansk Byggeri står naturligvis til rådighed for besvarelse af uddybende spørgsmål og konsultationer, hvor der kan fremlægges supplerende dokumentation.

Med venlig hilsen



Torben Liborius  
Erhvervspolitisk chef  
Dansk Byggeri