

Vedr. indførelse af moms på byggegrunde.

I regeringens forslaget til skattereform arbejdes der med at indføre moms på salg af byggegrunde.

Dette vil få en direkte indflydelse på vores firma Bruun & Bundgaard Aps., da vi har handlet med byggegrunde til parcelhus- og tæt-lav byggeri i 10 år.

Der kan der sikkert være gode argumenter både for og imod indførelse af grundsalgsmoms - men det væsentlige for mig er, at en evt. ændring ikke kommer pludseligt og med ét ændrer de forudsætninger, som vi i vores firma har arbejdet efter.

Normalt når en vare handles, så består sælgers netto momsbetaling af momsen på fortjenesten, idet der er fradrag for momsen af de købte varer.

Økonomien bag en byggegrunds handel kunne forsimplet være: 250.000 kr. betalt for jord til en landmand, 250.000 kr. betalt til entreprenør og landinspektør samt 100.000 kr. i fortjeneste og til rentebetaling.

Hvis der kommer den foreslåede ændring, inden grunde på lager er blevet solgt, så vil hele fortjenesten forsvinde, da momsen udgør 120.000 kr..

Der er ingen moms at fratække for købet af landbrugsjorden og fratæk af moms for entreprenørudgifterne vil blive noget rod med gamle regnskaber – hvoraf en del udgifter vil være forsvundet i mere end 5 år gamle makulerede regnskaber.

Samtidig er det mere end usikkert om det vil være muligt at hæve priserne, da markedet i forvejen ligger næsten fuldstændigt underdrejet. Hvis alle kommuner – som er markedsledende på prisen - beslutter at hæve prisen på byggegrunde med 25% så kan vi private udbydere følge efter – men så med det resultat, at salget vil gå endnu mere i stå.

Derimod, hvis en ændring indføres på nye udstykninger/lokalplaner efter en overgangsperiode på fx. 4 år så vil der være mulighed for at indrette sig efter de nye forhold.

Dette betyder bl.a. at landmanden vil få en anden pris for sin jord, da prissætningen herfor tager udgangspunkt i det samlede regnestykke.

I de forventninger til et provenue fra en evt. kommende moms, skal der indregnes at skattebetalingen fra de enkelte projekter mindskes både fra landmand og projektudvikler – under forudsætning af at priserne ikke stiger på boligjord.

Hvis priserne stiger skal der gives større tilskud til almennyttigt byggeri og til boligsikring.

Den væsentligste melding fra mig er, at jeg finder det helt afgørende vigtigt, at den kontrakt der er mellem borger/virksomhed og stat bliver overholdt. At man kan disponere sin virksomhed og sine handlinger indenfor aftalte og stabile rammer. Hvis

disse rammer ændres afgørende skal det ske med lempe og med en passende overgang. Og slet ikke nu, hvor ejendomsmarkedet i forvejen er i chok.

Hvis ændringen sker hurtigt vil det medføre, at værdien af byggegrunde bliver reduceret med 20%, hvilket for mange udbydere vil betyde opsagt bankengagement og efterfølgende konkurs.

--

Venlig hilsen
Bruun & Bundgaard Aps

Verner Bruun
Civiløkonom

Mørksøvej 51
8600 Silkeborg

Tlf. +45 8689 8080
Mobil +45 4040 1008