

Skatteministeriet
Att.: Sune Fomsgaard
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

19. januar 2017

L 103 – Kildeartsbegrænsning af underskud fra visse anpartsprojekter

Dansk Erhverv har den 14. december 2016 modtaget et lovforslag om ændring af personskatteloven og virksomhedsskatteloven (Kildeartsbegrænsning af underskud fra fysiske personers investeringer i visse anpartsprojekter) i høring.

Lovforslaget har til formål at begrænse personers adgang til at fratrække underskud i anden indkomst gennem K/S-investering i ejendomme, vindmøller, solceller eller andre afskrivningsberettigede aktiver ved anskaffelse den 14. december 2016 og derefter. Lovforslaget tilsigter efter dets ordlyd at fritage anparter i eksisterende projekter eller anskaffelse af nye aktiver i eksisterende projekter, hvis anskaffelsen er nødvendig for virksomhedens fortsatte drift.

Dansk Erhverv vil i dette høringssvar alene fokusere på konsekvenserne af lovforslaget ved investering i K/S-ejendomsprojekter med op til 10 ejere.

Baggrund

Der er tale om ganske store værdier, som er bundet i K/S-anparter. Alene i ejendoms-K/S'erne vurderes det, at der er ejendomsinvesteringer for 40-45 mia. kr. fordelt på 5.000 til 6.000 danske investorer.

De nugældende regler hidrører helt tilbage fra 12. maj 1989, hvor folketetinget indførte underskudsbeholdning ved investering i større anpartsprojekter – defineret som projekter med flere end 10 ejere.

Der er siden sket visse tilpasninger af lovgivningen, men det politiske ønske har siden 1989 været, at en begrænset kreds af investorer (max 10 ejere) i et K/S kunne gå sammen om investering i ejendomme og på lige fod med andre selskabsformer med adgang til at fratrække skattemæssige underskud i anden indkomst. Investorerne i de eksisterende projekter har således investeret i tillid til en gældende lovgivning, som specifikt har muliggjort dette, og hvor omsætteligheden af anparterne var sikret gennem symmetrisk behandling af køber og sælger.

Investeringsformen udbredtes i løbet af 90'erne og 00'erne op til finanskrisen. Investorernes investeringslyst og risikovillighed var stor. Bankernes villighed til udlån indebar, at der blev udbudt

projekter uden større kontant indskud fra investorerne, og der blev i årene op til finanskrisen udbudt ejendomsprojekter på over 10 mia. kr. årligt.

Det stoppede brat, da finanskrisen brød ud i 2008. Bankerne er i dag forbeholdne med at yde udlån til ejendomsprojekter. Investorerne skal typisk indskyde en egenfinansiering på 30-40 pct. af ejendommens pris i projekterne, og antallet af projekter og volumen er faldet drastisk. Det skønnes, at der årligt er en tilgang af nye projekter på kr. 0,5-1 mia. Overfor det står, at der i form af ejendomssalg og anpartssalg afvikles eksisterende projekter for omkring 5 mia. kr. årligt.

Det lave renteniveau indebærer, at der positiv drift i ejendomsprojekterne, og det skattemæssige fradrag for investorerne selv efter skattemæssige afskrivninger er meget begrænset. Det følger allerede heraf, at lovforslaget ikke vil indbringe den danske stat et nævneværdigt skatteprovenu som følge af, at den sidste rest af nyudbud nu formentlig falder bort.

Bemærkninger til lovforslaget

Det må vurderes, at lovforslaget vender den tunge ende nedad, da der altid vil være investorer, der er nødt til at sælge deres anparter af projektmæssige eller personlige årsager (fx død, skilsmisse, arbejdsløshed).

Lovforslaget må vurderes at være administrativt byrdefuldt, idet der nu indføres 2 forskellige anpartstyper i samme projekt – en for anparter erhvervet før 14. december 2016 og en for anparter erhvervet den 14. december 2016 og derefter.

I tilfælde af at et K/S er nødt til at tage anparter tilbage fra misligholdende investorer, vil de tilbagetagne anparter skulle behandles efter de nye regler, mens de gamle anparter skal behandles efter de eksisterende regler. De eksisterende investorer kan således ikke overtage den misligholdende investors skattemæssige fradragsadgang, selvom de eksisterende investorer hæfter personligt og solidarisk for den misligholdende investors forpligtelser

Tilbagetagning af misligholdte anparter kan være nødvendig for virksomhedens fortsatte drift og finansiering, men forskelsbehandlingen af investeringer før og efter 14. december 2016 forhindrer dette.

Ved gensalg af anparter i K/S'et vil der være uklarhed over, om man sælger en andel af de oprindelige anparter, eller om man sælger de tilbagetagne anparter, og det vil administrativt være umuligt at håndtere for både investorer, administratorer og myndigheder.

De eksisterende virksomheders muligheder for at erhverve aktiver efter 13. december 2016 er u hensigtsmæssige og alt for uklare, idet de alene med sikkerhed tillader investeringer, der er fradragsberettiget som en driftsudgift. Investorerne vil ikke kunne være sikre på, om større til- og ombygninger bliver omfattet af fradragsbegrænsningen, selvom de er nødvendige for virksomhedens fortsatte drift, og hvordan de i øvrigt risikerer at påvirke den skattemæssige behandling af

projektet i sin helhed. Ofte er det jo nødvendigt at udvikle og ombygge på den eksisterende ejendom for at kunne få eller opretholde en længere løbende lejekontrakt på ejendommen, og det vil være urimeligt, hvis sådanne nødvendige værdiskabende og værdibevarende investeringer skulle ændre på hele projektets skattemæssige status.

Forslag til ændringer i lovforslaget

Dansk Erhverv vil påpege, at der må vurderes at være betydelig usikkerhed om, hvorvidt lovforslaget i realiteten vil medføre det skattemæssige provenu, som det er tiltænkt. Under alle omstændigheder vil ejendoms-K/S'erne ikke bidrage væsentligt til dette, og de økonomiske omkostninger både for investorerne og samfundet vurderes at ville opveje eventuelle kortsigtede skattegevinster.

Som et minimum mener Dansk Erhverv derfor, at brugte anparter undtages fra lovforslaget, således at kommanditister, som har investeret i deres anparter inden 13. december 2016 kan sælge deres anparter på en sådan måde, at køberen får mulighed for at opnå fradrag uden kildeartsbegrænsning fremadrettet. En sådan ændring vurderes ikke at koste skatteprovenu.

Dansk Erhverv mener i øvrigt, at det bør være tilladt, at eksisterende K/S'er skal kunne udøve en optimal økonomisk drift, og derfor skal der ikke være begrænsninger i eksisterende ejendomsprojekters muligheder for at udvikle og ombygge K/S'ets eksisterende ejendom, og nye dispositioner i eksisterende K/S'er skal ikke kunne indvirke på den skattemæssige status for allerede gældende investeringer.

Dansk Erhverv stiller sig naturligvis til rådighed for yderligere bemærkninger.

Med venlig hilsen



Jacob Ravn

Skattepolitisk chef