

Lempeligere beskatning ved genanbringelse af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom

Beskrivelse

En sælger af fast ejendom, som genanbringer fortjenesten ved at erhverve en anden ejendom, kan udskyde skatten af fortjenesten på den solgte ejendom. Ordningen omfatter ikke ejendomme, der har tjent som bolig. Ordningen anvendes primært i landbrugssektoren. Ordningen blev oprettet i 1993.

Regler

Såfremt den skattepligtige erhverver en ejendom, og denne ejendom ikke er omfattet af ejendomsavancebeskatningsloven § 8 (ejendomme der har tjent som bolig), kan den skattepligtige i stedet for at medregne fortjeneste ved afståelse af fast ejendom til den skattepligtige indkomst, vælge at nedsætte anskaffelsessummen for den erhvervede ejendom med fortjenesten. Skatteudskydelsen udgør en skatteudgift.

Hermed udskydes skattebetalingen af fortjenesten, som først beskattes når den senest erhvervede ejendom sælges. Udskydelsen af beskatningen udgør en skatteudgift.

Provenuberegningen

Ordningen skønnes at medføre et umiddelbart mindreprovenu på ca. 15 mio. kr. om året og et mindreprovenu efter tilbageløb og adfærd på ca. 10 mio. kr. (2023-niveau).

Skatteudgiften (umiddelbar provenuvirkning)

Skatteudgiften svarer til de skattepligtiges rentegevinst ved at udskyde beskatningen, og opgøres som:

Skatteudgift = Skatteværdien af den genanbragte fortjeneste – nutidsværdien af fremtidig beskatning af den genanbragte formue

I perioden 2009 til 2020 er der i gennemsnit sket genanbringelse af ejendomsavancer for ca. 520 mio. kr. om året, svarende til ca. 0,03 pct. af BNP. Det er lagt til grund, at det svarer til et strukturelt niveau, og at størrelsen på genanbringelserne fremover vil udvikle sig med BNP.

I beregningerne forudsættes, at avancen er skattepligtig med i gennemsnit 36 pct. Det afspejler en vægtning af de berørte virksomheder, hvor 20 pct. antages at være selskaber mens 80 pct. antages at være drevet som personlig virksomhed. Det forudsættes yderligere, at beskatningen i gennemsnit udskydes i 20 år, og at renten udgør 4 pct., svarende til det langsigtede renteniveau forudsat i regeringens fremskrivninger. Nutidsværdien per udskudt krone efter 20 år udgør 0,46 kr. og regnes ved

formlen:
$$\sum_{j=0}^{20} \frac{(1 - \sum_{i=1}^{20} værd_{j-i})}{(1+0,04)^j}$$

Tilbageløb og adfærd

Det lægges beregningsteknik til grund, at tilbageløbet for de erhvervsstøtteordninger der direkte eller indirekte påvirker opgørelsen af virksomheder og selskabers skattegrundlag udgør 15 pct. af den umiddelbare virkning. Det svarer til Skatteministeriets sædvanlige regneprincipper for en generel ændring i selskabsskattesatsen.

Adfærdseffekten afspejler, at en lempelse af erhvervsbeskatningen umiddelbart vil øge virksomhedernes overskud og dermed et større incitament til at øge investeringer. Adfærdseffekten antages beregningsteknisk at udgøre 10 pct. af det umiddelbare provenu og arbejdsudbudseffekten antages beregningsteknisk at udgøre ca. halvdelen af den samlede adfærdseffekt. Disse antagelser er lavet på baggrund af Skatteministeriets anvendte regneprincipper jf. *Skatteøkonomisk Redegørelse 2019*.

Tabel 1 Provenuvirkning af Lempeligere beskatning ved genanbringelse af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, 2030

	beskrivelse	kilde / formel	resultat	enhed
Oplysninger				
[1]	Genanbragt fortjeneste som andel af BNP	SKM	0,03	Pct.
[2]	BNP - 2023	ØR – Aug22	2.774.290	Mio. kr.
[3]	Genanbragt formue 2023	[1]*[2]	710	Mio. kr.
[4]	Forudsat skatteudskydelse	SKM	20	År
[5]	Selskabsskattesats	SKM	22	Pct.
[6]	Skattesats for personligt ejede virksomheder	SKM	40	Pct.
[7]	Vægt personligt ejede virksomheder	SKM	80	Pct.
[8]	Vægt selskaber	SKM	20	Pct.
[7]	Vægtet skattesats (20/80)	[7]*[6]+[8]*[5]	36	Pct.
[8]	Nominel rente	SKM	4	Pct.
[9]	Nutidsværdi per kr. udskudt i 20 år	SKM	0,46	kr.
[10]	Tilbageløb	SKM	15	Pct.
Umiddelbart mindreprovenu				
[11]	Umiddelbart mindreprovenu	(1-[9])*[3]*[7]	140	Mio. kr.
Mindreprovenu efter tilbageløb				
[12]	Tilbageløb	[11]*[10]	20	Mio. kr.
[13]	Mindreprovenu efter tilbageløb	[11]-[12]	120	Mio. kr.
Mindreprovenu efter tilbageløb og adfærd				
[14]	Adfærdsvirkninger med udgangspunkt i virkningen af selskabsskat	SKM	10	Pct.
[15]	Mindreprovenu efter tilbageløb og adfærd	[12]-[14]*[11]	105	Mio. kr.

Anm.: De nominelle størrelser i tabellen er opgjort i 2023-niveau og afrundet til nærmeste 5 mio. kr.

Arbejdsudbud

Ordningen skønnes på baggrund af de skematiske antagelser skitseret under provenuberegning at øge arbejdsudbuddet svarende til ca. 16 fuldtidspersoner i 2030.

Samfundsøkonomi

Ordningen skønnes at indebære en samfundsøkonomisk gevinst på ca. 5 mio. kr. Det er med opgørelsen af effekten på arbejdsudbuddet og samfundsøkonomien lagt til grund, at ordningen har samme effekt på investeringerne og arbejdsudbud som en nedsættelse af selskabsskatten. Ordningen kan desuden modvirke indlåsnings effekter som følge af den latente avancebeskatning. Det har en positiv samfundsøkonomisk virkning, som dog ikke er indregnet nedenfor, idet der ikke er grundlag for at kvantificere virkningen.

Tabel 2. Samfundsøkonomisk virkning af Lempeligere beskatning ved genanbringelse af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, 2030

Afskaffelse (faktorpriser)							
Mio. kr. (2023-niveau)	Lempeligere beskatning ved genanbringelse af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom			Lumpsum-skat eller -overførsel		Forskel	
	Staten	Borgere	Udlandet	Staten	Borgere	Staten	Borgere
	[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]=[1]-[4]	[7]=[2]-[5]
Umiddelbar virkning	140	-125	-15	125	125	15	
Tilbageløb	-20			-20		<-1	
Adfærd ekskl. AU	-10					-10	
Eksternalitet							
Arbejdsudbud	-4			3		-7	
I alt	105			110		-3,8	

Omregning til samfundsøkonomisk virkning ved ordningen (forbrugerpriser)			
Mio. kr. (2023-niveau)	Faktorpriser	Forbrugerpriser	Pr. støttekrone
	[8]=-[6] ¹⁾	[9]=[8]/(1-0,21)	[10]=[9]/[1]
Samfundsøkonomisk virkning	3,8	4,8	0,05

1) Af beregningstekniske grunde er den samfundsøkonomiske virkning i søjle (6) opgjort for en afskaffelse af ordningen, mens søjle (8)-(10) viser den samfundsøkonomiske virkning ved at have ordningen. Derfor skifter fortegnet fra den øverste del af tabellen til den nederste del.

I tabellen kan afrundinger medføre, at tallene ikke summerer til totalen.

Kilde: Skatteministeriet