

# Sælgerpantebrevsmodel ved salg af erhvervsejendom

## Beskrivelse

Sælgerpantebrevsmodellen giver sælgere af erhvervsejendomme adgang til at udskyde beskattningen af ejendomsavancer, når der udstedes et sælgerpantebrev i forbindelse med handlen. Ordningen anvendes primært i landbrugssektoren.

Formålet med ordningen er at skabe bedre muligheder for generationsskifte for bl.a. unge landmænd og andre erhvervsdrivende ved køb og salg af erhvervsejendomme. Ordningen blev oprettet i 2020. Anvendelsen af ordningen har hidtil været begrænset.

## Regler

Der kan udstedes et sælgerpantebrev ved salg af erhvervsejendomme. Der er et loft på sælgerpantebrevet svarende til 10 pct. af afståelsessummen. Modellen giver sælgeren af en erhvervsejendom adgang til at udskyde beskattningen af hele eller en del af ejendomsavancen. Erhvervsstøtten består i rentefordelen ved, at sælger først betaler skatten over en periode på op til 10 år i stedet for ved salget af ejendommen.

## Provenuberegningen

I beregningerne er det jf. det lovforberedende arbejde, lagt til grund, at avancebeskatning for ca. 120 mio. kr. årligt (2023-niveau) udskydes og betales over en periode på 10 år i stedet for i året for realisationen.

Opgjort ved en nominal rente på 4 pct. p.a. giver denne udskydelse en nettonutidsværdi på 0,81, svarende til en lineær afskrivning over en tiårig periode. Sælgerpantebrevsmodellen udgør således en rentefordel for virksomheden på ca. 0,19 kr. pr. geninvesteret kr. Den nominelle rente på 4 pct. p.a. anvendes som et skøn på den strukturelle rente, da det er langsigtede effekter som beregnes. Det lægges beregningsteknisk til grund, at tilbageløbet for de erhvervsstøtteordninger der direkte eller indirekte påvirker opgørelsen af virksomheder og selskabers skattegrundlag udgør ca. 15 pct. af den umiddelbare virkning. Det svarer til det skønnede niveau for en generel ændring i selskabsskattesatsen jf. *Skatteøkonomisk Redegørelse 2019*.

Adfærdseffekten afspejler, at en lempelse af erhvervsbeskattningen 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*. Dertil er det muligt, at ordningen bevirker øgede jordpriser.

Erhvervsstøtten skønnes til ca. 25 mio. kr. i umiddelbar virkning og ca. 20 mio. kr. efter tilbageløb og adfærd, jf. *tabel 1*.

**Tabel 1 Provenuvirkning af Sælgerpantebrevsmodel ved salg af erhvervsejendom, 2030**

Beskrivelse	kilde / formel	resultat	enhed
<b>Oplysninger</b>			
[1] Udskudt avancebeskatning	SKM	120	Mio. kr.
[2] Nominal rente	SKM	4	Pct.

[3]	Nutidsværdi af udskydelse	SKM	0,81	Kr.
[4]	Rentefordel pr. geninvesteret kr.	(1-[3])	0,19	Kr.
<b>Umiddelbart mindreprovenu</b>				
[5]	Umiddelbart mindreprovenu	[1]*[4]	25	Mio. kr.
<b>Mindreprovenu efter tilbageløb</b>				
[6]	Standard tilbageløb	SKM	15	Pct.
[7]	Mindreprovenu efter tilbageløb	[5]*(1-[6])	20	Mio. kr.
<b>Mindreprovenu efter tilbageløb og adfærd</b>				
[8]	Adfærdsvirkninger med udgangspunkt i virkningen af selskabsskat	SKM	10	Pct.
[9]	Mindreprovenu efter tilbageløb og adfærd	[5]*(1-[6]-[8])	20	Mio. kr.

Anm.: Provenuvirkningen er opgjort i 2023-niveau og afrundet til nærmeste 5 mio. kr.

## Arbejdsudbud

Sælgerpantebrevsmodellen skønnes på baggrund af de skematiske antagelser skitseret under provenuberegning at øge arbejdsudbuddet svarende til ca. 2 fuldtidspersoner i 2030.

## Samfundsøkonomi

Ordningen skønnes at indebære en samfundsøkonomisk gevinst på ca. 1 mio. kr. (forbrugerpriser), jf. *tabel 2*. 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.

**Tabel 2. Samfundsøkonomisk virkning af Sælgerpantebrevsmodel ved salg af erhvervsejendom, 2030**

Afskaffelse (faktorpriser)							
Mio. kr. (2023-niveau)	Sælgerpantebrevsmodel ved salg af erhvervsejendom			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	25	-20	-2	20	20	2	
Tilbageløb	-4			-4		<-1	
Adfærd ekskl. AU	-2					-2	
Arbejdsudbud (AU)	<-1			<-1		-1	
I alt	20	20	2	20		-0,6	
Omgregning til samfundsøkonomisk virkning ved ordningen (forbrugerpriser)							
Mio. kr. (2023-niveau)	Faktorpriser			Forbrugerpriser		Pr. støttekrone	
	[8]=-[6] <sup>1)</sup>			[9]=[8]/(1-0,21)		[10]=[9]/[1]	
Samfundsøkonomisk virkning	0,6			0,8		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