

Skatteministeriet
Att.: Skatteminister Thor Möger Pedersen
Nicolai Eigtvæds Gade 28
1402 København K

13. december 2011
Jour. nr.: 20-01-006-11
Ref: TOC

Torben Christensen
Telefon+45 33 12 03 30
toc@ejendomsforeningen.dk

Kære Thor Möger Pedersen

I forbindelse med Skatteministeriets lovforslag om nedsættelse af grænsen for finansielle aktiver ved succession og justering af rentefradragsbegrænsningsreglerne, har du svaret på Skatteudvalgets spørgsmål (L30 – bilag 4) om Ejendomsforeningen Danmarks kommentarer til lovforslaget. Det fremgår her, at tanken med forslaget ikke er at indskrænke reglens anvendelsesområde, idet det tilføjes, at investeringer i udlejningsejendomme efter gældende regler er omfattet af pengetanksreglen, og at der ikke findes anledning til at ændre på det.

Det er Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, at det er helt nødvendigt, at Folketinget gives mulighed for at forholde sig til hele den gældende lovgivning, herunder de urimeligheder som i dag er herskende. Vi håber derfor, at du som minister vil se med friske øjne på investeringer i fast ejendom. En ejendomsvirksomhed er en aktiv virksomhed, der kan sammenlignes med andre erhvervsdrivende virksomheder som industri, handel og landbrug.

Ejendomsvirksomheder har, som alle andre aktive erhvervsdrivende, kunder (nemlig lejere), leverandører og et betydeligt antal medarbejdere. Investeringer i udlejningsejendomme bidrager tillige til at skabe vækst og velfærd, idet:

- Ejendomme løbende skal serviceres og renholdes. Dette udføres enten af eget personale eller ydelserne købes af eksterne leverandører.
- Ejendomme løbende skal vedligeholdes, ligesom ejendomme ofte skal ombygges ved udskiftning af lejere. Dette udføres af egne håndværkere eller ydelserne købes af eksterne leverandører.
- De ledige lokaler skal genudlejes ved tomgang. Dette udføres enten af eget personale eller ydelserne købes af eksterne leverandører.
- Der enten er etableret egen administration (ved større ejendomsinvesteringer), eller ejendommene bliver administreret eksternt.

Ejendomsvirksomheder er således i høj grad jobskabende. Det at kalde disse virksomheder passiv pengeanbringelse er i høj grad misvisende og viser meget lidt respekt for alle de mennesker, som denne branche beskæftiger.

Der kan ikke ses bort fra, at mange erhvervsvirksomheder vælger at lade ejendomsvirksomheder eje deres kontor-, produktions- og lagerbygninger for derigennem at frigøre kapital til investering i deres primære forretningsområde. Yderligere ejer og driver en stor del af ejendomsvirksomhederne butikslokaler eller butikcentre, som også bidrager til at skabe vækst, arbejdspladser og velfærd.

På denne måde er ejendomsvirksomheder med til at kanalisere kapital over i andre erhvervmæssige investeringer. Det virker derfor ulogisk, at et en erhvervsvirksomheds investering i egne butikks-, kontor-, produktions- eller lagerejendomme betragtes som en aktiv erhvervsinvestering, hvorimod en ejendomsvirksomheds investering i de selv samme ejendomme, der udlejes til en erhvervsvirksomhed, betragtes som en passiv kapitalanbringelse.

Når ejendomsvirksomheder ureflekteret behandles efter pengetanksreglen, er det i praksis umuligt at videreføre familieejede ejendomsvirksomheder i en ellers velfungerende form.

Vi kunne ønske – og ville finde det rimeligt - at du genovervejer det rimelige i, at ejendomsvirksomhed skal betragtes som passiv kapitalanbringelse. Der er nu en mulighed for at rette op på mange års urimelighed i reglerne om succession. Vi håber, at du vil være den minister som gennemfører ændringen. Skiftende skatteministre har givet os ret i vort synspunkt, men har aldrig fået gennemført denne rimelige og logiske ændring.

Afslutningsvis vil vi gerne understrege, at vi ikke ønsker, at der skal tages specielt hensyn til ejendomsvirksomhederne, men vi ser heller ikke nogen rimelighed i, at disse i forbindelse med et generationsskifte bliver behandlet ringere end for eksempel en maskinfabrik, en frisør eller en autoforhandler.

Ejendomsforeningen Danmark skal gerne bidrage med konkrete eksempler på virksomheder, der rammes yderst u hensigtsmæssigt af de gældende regler for generationsskifte for ejendomsselskaber.

Venlig hilsen

John R. Frederiksen
Formand

Torben Christensen
Direktør