



Skatteminister Thor Möger Pedersen
Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

22. november 2011
Jour. nr.: 40-99-001-07
Ref: TOC

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

Generationsskifte af ejendomsvirksomheder

Kære Thor Möger Pedersen

Ejendomsforeningen Danmark vil, som erhvervsorganisationen for ejere, udlejere og administratorer af fast ejendom, gerne gøre dig opmærksom på en meget vigtig og aktuel sag for den del af vores medlemsvirksomheder, der står over for at skulle foretage et generationsskifte af deres ejendomsvirksomhed.

I dag bliver ejendomsvirksomheder ligestillet med pengetanke bestående af aktier, obligationer, guld og kontanter, når en ejendomsvirksomhed står over for et generationsskifte. En sådan sammenligning er imidlertid ikke i overensstemmelse med ejendomsvirksomhedernes natur. Derfor bør ejendomsvirksomhed sammenlignes med andre erhvervsdrivende som for eksempel industri og landbrug.

Ejendomsvirksomheder er aktive erhvervsdrivende med kunder (lejere), leverandører og et ikke ubetydeligt antal medarbejdere. Der er følgelig også en hel naturlig forretningsmæssig risiko i den slags virksomheder. Mange mindre og mellemstore virksomheder bliver nødt til at sælge deres aktiver, hvis ikke der er reel mulighed for succession. Dette kan dels betyde ikke ubetydelige tab for disse virksomheder, dels vil der forsvinde en ret stor mængde arbejdspladser, idet ejendomme ved salg typisk vil blive erhvervet af store virksomheder, som ikke vil få brug for alle de medarbejdere, der i dag er ansat i de mindre virksomheder.

Ejendomsvirksomheder sætter en stor ære i at kunne levere lokaler til virksomheder og til boligsøgende. Som erhverv skaber ejendomsvirksomhederne rammerne om hovedparten af befolkningens liv i form af drift af bygninger til bolig- eller erhvervsformål, og derved bidrager ejendomsvirksomhederne til Danmarks produktion og velfærd.

Hvis ejendomsvirksomheder kunne benytte succession på lige vilkår med andre virksomheder, ville det betyde en mulighed for at videreføre familieejede ejendomsvirksomheder på samme måde, som man i dag kan videreføre en produktions- eller en servicevirksomhed.

Det kan forekomme selvmodsigende, at det afkast, en ejendom genererer, ikke betragtes som et finansielt afkast med rentebegrænsning efter EBIT-reglen. Men når ejendomsvirksomheden skal generationsskiftes, betragtes ejendomme som finansielle aktiver jævnfør pengetanksreglen. Når ejendomsvirksomheder bliver opfattet som en pengetank, er det i praksis umuligt at videreføre den familieejede ejendomsvirksomhed i en ellers velfungerende form.

I oplægget til finanslov 2012 indgår en stramning af reglerne for succession. Vi finder det yderst problematisk, at man med et beskedent provenu til resultat risikerer at lukke eller reducere et antal primært mindre og mellemstore ejendomsvirksomheder, der vil blive ramt meget hårdt af den foreslåede ændring.

I oplægget indgår også tiltag til begrænsning af fremførelse af skattemæssige underskud. Vi finder det ikke rimeligt, at det rammer de mange seriøse ejendomsvirksomheder, som har foretaget betydelige investeringer i de senere år. Virksomhederne vil blive ramt af forslaget til begrænsning af fremførelsen af skattemæssige underskud, da det vil udløse skat og dermed likviditetstab før end forventet. Forslaget ændrer derved forudsætningerne ved investeringen væsentligt.

Ejendomsforeningen Danmark håber, at du vil se positivt på en ændring af de nuværende regler. Vi henstiller til, at ejendomsvirksomheder fremover kan blive sidestillet med øvrige erhverv, hvorved der i højere grad kan gennemføres generationsskifte inden for familier med skattemæssig succession.

Såfremt du finder det formålstjenligt, har vi flere medlemmer, der gerne vil deltage i et møde, hvor de kan forelægge konkrete eksempler på problematikken.

Venlig hilsen



John Frederiksen
Formand



Torben Christensen
Administrerende direktør