

Til Folketingets Skatte- og afgiftsudvalg

Notat forud for Dansk Byggeris foretræde for udvalget den 6. maj 2009 kl 9:30

3. maj 2009
Dokumentnr.: 22180

Oversigtsnotat om konsekvenser af indførelse af moms på byggegrunde, L203.

Forslaget om ophævelse af momsfrigørelsen for levering af fast ejendom har dramatiske og negative konsekvenser for nybyggeriet. Det virker som med tilbagevirkende kraft, koster mange arbejdspladser, sinker udviklingen af miljørigtigt nybyggeri, virker som en straffeaktion mod seriøse virksomheder med lang planlægningshorisont og har næsten ingen positive virkninger for statskassen.

Forslaget er en strukturændring af markedsforholdene, som markedet i den nuværende situation slet ikke kan opsuge. Der er derfor behov for en fair overgangsordning. Som Forårspakke 2.0 i øvrigt har på en række andre områder. Enten opretholdelse af momsfrihed grunde udstykket inden 19. marts i år. Et alternativ kunne være en afgift, fx 1,5% på førstegangssalg. Herved ville avancen blive beskattet mens momsforslagets uheldige effekter ville undgås.

I overskrifter:

De forventede indtægter til staten på 750 mio. kr. er derfor helt urealistiske. Det skyldes både, at omsætningen af byggegrunde ligger stort set stille og forventes de kommende år at forblive på maksimalt 50% af det tidligere omfang. Derudover vil priserne være langt lavere, så momsgrundlaget bliver lavere. Pga. liggetiden bliver både købesummen OG renter og ejendomsskatter reelt også momsbelagt, for de udgør en væsentlig del af de omkostninger, som salgsprisen skal dække. Sammenlignet med i dag skal prisen på jord før moms derfor reduceres med ikke alene momssatsen men også moms af disse omkostninger.

Ledigheden inden for byggeriet skyldes først og fremmest en total opbremsning af nybyggeriet. Ledigheden inden for byggeriet var i 1. kvartal 2009 11.000 højere end 1. kvartal 2008. Heraf kommer de 10.000 fra nybyggeriet. Moms på grunde og nye bygninger gør ondt værre i den nuværende situation. Større byggeriet er blevet skrinlagt, både pga. den generelle krise og pga. lovforslaget. Dette forslag bremser langt mere aktivitet end både den nuværende og en eventuel ny renoveringspulje kan skabe.

En fair overgangsordning vil ikke koste nævneværdigt for staten – den vil formentlig være finansielt positiv pga. øget beskæftigelse.

I lovforslaget antages "beregningsteknisk" at momsen på en ubebygget grund vil lande helt på sælger ("nedvæltning"). Men hvis grunden er bebygget vil momsen kunne overvælttes på køber. Det er ikke underbygget i bemærkningerne og forekommer ikke logisk, og udviklingen på ejendomsmarkedet viser ikke denne sammenhæng.

Forslaget virker som med tilbagevirkende kraft. Et typisk forløb fra første udstykning til færdigt byggeri tager typisk minimum 5 år. De går med både lokalplanlægning, projektering, jordrensning, tilladelsesgivning, tilbudsindhentning mv. Stort set alle større udviklingsprojekter vil blive berørt,

fordi enten er der ikke lokalplan, byggetilladelse eller at projektet har en størrelse, der medfører at det forretningsmæssigt kun kan udvikles i etaper over flere år, hvorved stort set ingen projekter vil kunne blive gennemført inden den 1. januar 2011. Mange af de projekter, der nu er i udviklingsfasen vil blive stoppet, fordi der med lovforslaget ikke er et forretningsmæssigt grundlag til at fortsætte projekterne på nuværende tidspunkt, hvilket igen betyder stigende arbejdsløshed

En velplanlagt byggeproces over 5 år eller mere giver både effektiv udnyttelse af håndværkere, maskiner og materialer, og den sikrer at håndværkerne kender de gældende bygningsreglementer, samt sikrer imod svingende kvalitet. Men en sådan proces forudsætter en stabil forsyning af grunde. Pludselige regelændringer som de foreslåede ødelægger dette med både fordyrelser og forsinkelser til følge. Alt sammen uheldige og samfundsmæssigt uønskede effekter.

Forslag til en alternativ løsning, 1,5% afgift på førstegangssalg

De seriøse virksomheder med en lang planlægningshorisont forstår godt ønsket om at beskatte den type gevinster, der er set i de seneste år. Dette kan opnås med en afgift på førstegangssalg på 1,5% af salgsprisen. Herved beskattes en gevinst, når den realiseres og i et omfang der står i direkte forhold til dens størrelse. Moms på jorden rammer skævt i sammenligning hermed.

Dansk byggeri ser frem til at uddybe ovenstående på foretrædet den 6. maj.