



Til Økonomiudvalget – til orientering

10-03-2009

Forårspakke 2.0 – fremover moms på levering af fast ejendom og ejendomsadministration

Sagsnr.
2009-28112

Dokumentnr.
2009-129610

Statens Forårspakke 2.0. indeholder bl.a. et skønnet årligt merprovenu til staten på 900 mio. kr. (2009-tal) vedr. moms på levering af fast ejendom, samt et skønnet merprovenu på 180 mio. kr. vedr. moms på ejendomsadministration, herunder af egne ejendomme.

Sagsbehandler
Grete Lauridsen

Ifølge skatteministeriet vil der snarest blive fremsat lovforslag til implementering af Forårspakkens aftale om, at der fremover skal betales moms på levering af fast ejendom (salg af nyopførte ejendomme og byggegrunde). Lovforslaget forventes at træde i kraft pr. 1. januar 2011. Lovforslaget om moms på ejendomsadministration vil tillige blive fremsat snarest.

Konklusion

Hvis lovforslaget om moms på levering af fast ejendom gennemføres, vil det for kommunen betyde, at salg til boligbyggeri skal pålægges moms med 25 %. Hvis salgspriserne ikke kan forhøjes med hele udgiften til moms, vil det betyde et kommunalt tab på op til 20 % af

Center for Byudvikling

Rådhuset, 3. sal, 34
1599 København V

Telefon
3366 2274

Telefax
3366 7003

E-mail
gl@okf.kk.dk

EAN nummer
5798009800176

www.kk.dk

den nuværende salgsværdi.

Hvis lovforslaget om moms på administration af egne ejendomme gennemføres, vil det betyde en kommunal merudgift på 25 % af nuværende administrationsudgifter, som aktuelt pålægges huslejen.

Gældende regler

Salg af faste ejendomme med og uden bygninger er fritaget for moms, mens opførelse, ombygning, modernisering og vedligeholdelse er momspligtig.

Ejendomsadministration er fritaget for moms.

Der er mulighed for frivillig registrering af moms, men det er kun relevant ved salg og udlejning til erhvervsdrivende virksomheder, idet virksomheden kan afløfte momsen. Det kan private ikke.

Virkingen af Forårspakken

Ved afskaffelse af momsfratagelsen vil sælger af nyopførte ejendomme og byggegrunde skulle afregne moms til staten. Ved salg til privatpersoner og ikke-momsregistrerede virksomheder skal disse bære momsen, mens momsregistrerede virksomheder kan afløfte momsen. Kommunen sælger primært til private og ikke - momsregistrerede virksomheder.

Ved afskaffelse af momsfratagelsen for ejendomsadministration - også for egne ejendomme - vil kommunen skulle afregne moms til staten.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunale grunde skal sælges til markedsprisen.

De økonomiske konsekvenser vil afhænge af, i hvilket omfang momspåleggelsen medfører en reduktion i markedspriserne (ekskl. moms).

Samme situation vil gøre sig gældende for helt eller delvist kommunalt ejede selskaber, f.eks. By og Havn, der ejer fast ejendom.

Hvis de nuværende salgspriser kan opretholdes, og momsudgifterne fuldt ud kan overvælttes på køber, har ordningen ingen konsekvenser for kommunen, da køber fuldt ud vil blive ramt af prisstigningen på 25 pct.: En grund som i dag koster 100 mio. kr., vil fremover kunne sælges for 125 mio. kr., og kommunen vil stadig hjemtage 100 mio. kr.

I modsat fald vil den nye salgspris (inkl. moms) svare til den gamle pris (ekskl. moms), altså 100 mio. kr. I så fald udgør momsen 20 mio. kr., og kommunens provenu vil dermed falde til 80 mio. kr.

De økonomiske konsekvenser af moms på administration af egne ejendomme vil betyde en stigning i administrationsudgifterne på 25 %.

Forårspakken vil således ikke stille kommunen bedre, men kan medføre et tab på op til 20 pct. af den eksisterende salgsværdi og merudgift på 25 % af nuværende administrationsudgifter af egne ejendomme.

Økonomiforvaltningen har orienteret Københavns Ejendomme herom med henblik på, at de præcise konsekvenser af den kommende lovgivning kan afdækkes.

Hvordan det i realiteten vil udvikle sig vedr. salg af byggegrunde, vil blandt andet bero på udbuddet og efterspørgslen af jord. Hvis udbuddet er stort og efterspørgslen lille, øges sandsynligheden for, at salgsværdien kommer under pres.

I budget 2009 er forudsat indtægter fra tilbagekøbsrettigheder og salg af ejendomme - både bebyggede og ubebyggede - på i alt 320,6 mio. kr.

Mens hvis Skattekommissionens forventning om, at momsændringen vil medføre højere priser på gamle ejendomme, holder, vil kommunens tab som følge af de nye momsregler i givet fald blive reduceret med gevinsten på salg af gamle ejendomme.

Det er tvivlsomt, om det samlede fald i kommunernes indtægter på landsplan kan forventes kompenseret via balancetilskuddet.

Økonomiforvaltningen har vendt sagen med KL, som imidlertid afventer de konkrete lovforslag, før de tager stilling til konsekvenserne i forbindelse med KL's høring.