Offentliggjort d. 17. oktober 2015

Kystnedbrydning - Når havet æder sommerhuset – Ejendomsskatter ©

Af advokat (L) Bodil Christiansen og
advokat (H), cand. merc. (R) Tommy V. Christiansen
www.v.dk

Med et nyt lovforslag om skattefritagelse ved kystnedbrydning er der tanken at give vel især udsatte sommerhusejere på Vestkysten en hjælpende hånd. Men hjælpen er beskeden.

Der er givetvis en del sommerhusejere på Vestkysten, der med nervøsitet tænker på de kommende efterårsstorme. Store storme har gennem mange år givet anledning til betydelige skader på erosionsramte kyststrækninger, og stormene sidste efterår har på ny skabt opmærksomhed omkring problemet. Enkelte sommerhusejere har set grund og hus forsvinde i havet helt eller delvist. Andre har oplevet en betænkelig forbedring af havudsigten.

De relevante myndigheder har ikke indtil videre udvist nogen synderlig stor villighed til at yde en hjælpende hånd med tilladelser til kystsikring. Oveni kommer spørgsmålet om betaling for kystsikring, hvor kystsikring overhovedet måtte blive tilladt.

Der er næppe tvivl om, at en risiko for kysterosion påvirker handelsværdien for ejendomme i de berørte områder. Og for grundejeren, der mister grunden helt eller delvist og måske også huset, kan tabet være kolossalt.

Skat ved kysterosion

Har sommerhusejeren ikke mulighed for at få dækket et tab ved erosion gennem forsikring, melder der sig typisk spørgsmålet, om tabet så kan fradrages ved indkomstopgørelsen.

Offentliggjort d. 17. oktober 2015

Kapitaltab ved kysterosion

Grundejerens tab ved erosion af en del af grunden eller tab af såvel grund og hus, behandles efter samme regler som tab ved salg af sommerhusejendommen.

Har sommerhusejeren således benyttet ejendommen til private formål i en del af eller i hele ejertiden, og opfylder ejendommen også de øvrige betingelser for et skattefrit salg, herunder at grundarealet er mindre end 1.400 m^2, er en fortjeneste skattefri og – hvad der er mere relevant i denne sammenhæng – et tab ikke fradragsberettiget.

Er betingelserne for et skattefrit salg derimod ikke opfyldt, eksempelvis fordi grunden er så stor, at der kan frastykkes en grund til selvstændig bebyggelse, kan tabet som udgangspunkt fradrages, men dog kun i fortjeneste ved salg af andre ejendomme. Det samme gælder, hvis der er tale om en ubebygget grund.

Medens sommerhusejere normalt vil ønske at kunne anvende ”sommerhusreglen”, således at en fortjeneste ved salg er skattefri, vil den typiske sommerhusejer ved tab i forbindelse med kysterosion altså typisk ønske at ”komme ud” af sommerhusreglen. Spørgsmålet om, hvornår kriterierne for et skattefrit salg af et sommerhus anvendt til private formål er opfyldt, er senest omtalt i Spørg om Penge den 15. august 2015. Om erhvervsmæssigt anvendte sommerhuse kan henvises til Spørg om Penge den 30. august 2014.

Særregel om salg af beskadiget ejendom

Efter fyrværkeri-ulykken i Seest og foranlediget af denne ulykke blev der vedtaget særlige regler om beskatningen i tilfælde, hvor et hus er blevet væsentligt beskadiget. Baggrunden for reglen var, at en grundejer i Seest, hvis hus var blevet væsentligt beskadiget og siden blev revet ned, ikke kunne sælge den – nu ubebyggede grund – skattefrit. Ejeren skulle med andre ord beskattes af en fortjeneste ved salg af den ubebyggede grund. Denne retsstilling var efter den daværende regerings opfattelse urimelig. Der blev derfor vedtaget en særregel, der så at sige ”udvider” parcelhusreglen og sommerhusreglen til at omfatte tilfælde af væsentlig beskadigelse af fast ejendom. Reglen er nærmere omtalt i Spørg om Penge den 10. juni 2006.

Offentliggjort d. 17. oktober 2015

Den særlige regel om beskatning ved salg af en væsentligt beskadiget fast ejendom er imidlertid ikke til megen nytte for sommerhusejere, der mister et sommerhus ved kysterosion, da reglen jo er rettet mod skattefritagelse af fortjeneste – og som pendant bestemmer, at tab ikke er fradragsberettiget.

Omvendt er særreglen som udgangspunkt ikke til hinder for at fradrage tab på ejendomme, der ikke er omfattet af sommerhusreglen. Det skyldes, at reglen er rettet mod "pludselige ulykker", *bl.a. skader som følge af storm, brand eller anden ulykke* – men efter udtalelserne i det oprindelige lovforslag ikke omfatter *"… skader, der er en følge af langsomme ulykker. Det gælder f.eks. et sommerhus, hvor ejendommen over en årrække mindskes som følge af, at havet æder sig ind på ejendommen for til sidst at sluge sommerhuset."* Med andre ord: Seest-reglen får ingen betydning for sommerhuse, der forsvinder i havet.

Hvis sommerhusejeren kan fradrage tab ved kystnedbrydning, rejser sig endvidere spørgsmålet om opgørelsen af tabet, eksempelvis i tilfælde, hvor grunden successivt forsvinder. Der er næppe nogen tvivl om, at regelsættet vil kunne give anledning til tvivl.

Ejendomsværdiskat og ejendomsskat (grundskyld)

En anden skattemæssig facet drejer sig om de løbende skatter på en sommerhusejendom i form af ejendomsværdiskat og ejendomsskat.

Alle sommerhusejere skal som udgangspunkt betale **ejendomsværdiskat** af sommerhuset efter de almindelige regler for ejerboliger.

Ejendomsværdiskatten beregnes som udgangspunkt som 10 promille af den del af ejendommens værdi, der ikke overstiger 3.040.000 kr., og 30 promille af resten. Ejendommens værdi opgøres som følge af skattestoppet efter særlige regler, men med udgangspunkt i den offentlige vurdering for ejendommen.

Offentliggjort d. 17. oktober 2015

En nedsættelse af den offentlige vurdering med henvisning til en værdiforringelse som følge af kystnedbrydning forudsætter en omvurdering af ejendommen.

Undtaget fra pligten til at betale ejendomsværdiskat er kun tilfælde, hvor ejendommen ikke kan tjene til bolig for den skattepligtige i hele indkomståret. I så fald nedsættes ejendomsværdiskat forholdsmæssigt. Men skatteæsenets praksis for, hvornår en ejendom kan anses som ubeboelig, er ganske hård og omfatter som udgangspunkt kun tilfælde, hvor ejendommen er så at sige ”totalskadet”. Spørgsmålet om, hvornår det er muligt at blive fritaget for ejendomsværdiskat, er omtalt i Spørg om Penge den 9. november 2013.

Også ejendomsskatten (grundskylden) kan være en væsentlig post i ejendomsregnskabet.

Ejendomsskatten beregnes på baggrund af den offentlige vurdering af grundværdien. En omvurdering af ejendommen vil imidlertid, således som de gældende regler fortolkes af SKAT, først få betydning for beregningen af ejendomsskat op til 2 år efter det tidspunkt, hvor skaden på grunden er indtrådt som følge af kystnedbrydning. Der er med andre ord en forsinkelse mellem selve vurderingen og det tidspunkt, hvor vurderingen får betydning for ejendomsskatten.

På dette ene punkt har regeringen imidlertid den 7. oktober 2015 fremsat et lovforslag, der skal adressere den åbenbare urimelighed, at en sommerhusejer for en periode på op til to år skal betale ejendomsskat vedrørende en grund ramt af kystnedbrydning, og hvor grunden måske følgelig befinder sig under havets overflade.

Et lignende, men mere begrænset forslag, blev fremsat af den tidligere regering i foråret 2015, men forslaget blev ikke vedtaget før regeringsskiftet.

Med det nu fremsatte lovforslag er det tanken at skabe mulighed for, at kommunen kan fritage ejendomme, der er ramt af kystnedbrydning, for ejendomsskat allerede fra det tidspunkt, hvor kystnedbrydningen er sket. Efter lovforslaget et det tanken, at det ud fra omfanget af kystnedbrydningen på den pågældende grund skal være op til den enkelte kommune at beslutte, om der skal ske hel eller delvis fritagelse for grundskyld.

Bodil Christiansen
Advokat (L)

Tommy V. Christiansen
Advokat (H), cand. merc. (R)

Tlf. 70 150 800
Mob. 40 100 800

tommy@v.dk
www.v.dk

Offentliggjort d. 17. oktober 2015

Det er væsentligt at være opmærksom på, at der kun vil være mulighed for fritagelse efter disse regler for perioden fra kystnedbrydningen, og frem til det tidspunkt, hvor der foreligger en ny ejendomsvurdering, der kan lægges til grund for beregningen af grundskyld.

Ikrafttrædelsesbestemmelserne foreslås udformet således, at en fritagelse for grundskyld skal have virkning ved udgangen af det kvartal, hvori de omstændigheder, der begrunder fritagelsen, dvs. kystnedbrydningen, er indtrådt, dog tidligst fra 1. januar 2015.

Det betyder, at ejendomme, der inden den 1. januar 2015 opfyldte betingelserne for fritagelse, kan få grundskyldsfritagelse med tilbagevirkende kraft fra 1. januar 2015.

For ejendomme, der rammes af kystnedbrydning efter den 1. januar 2015, får grundskyldsfritagelsen virkning ved udgangen af det kvartal, hvori kystnedbrydningen, der begrunder fritagelsen, har fundet sted.

Forsikringsudbetalinger

Modtager grundejeren en forsikringssum, skal forsikringssummen beskattes på samme måde som en fortjeneste eller tab ved salg ville være blevet beskattet.

Kunne grunden med hus være solgt skattefrit efter sommerhusreglen, vil en forsikringsudbetaling til dækning af skaden på sommerhusejendommen således være skattefri. Og omvendt vil forsikringssummen være skattepligtig, hvis sommerhusreglen ikke kunne bringes i anvendelse.

——— o ———