

Offentliggjort d. 20. august 2016

Indefrosne ejendomsskatter – nu også for udlandsdanskere[©]

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

www.v.dk

Danske pensionister har mulighed for at få indefrosset ejendomsskatter for bolig og sommerhus i Danmark, dvs. at få henstand med skattebetalingen.

Hidtil har det været en betingelse, at pensionisten havde bopæl i Danmark. Men nu er det efter et udkast til et lovforslag tanken at fjerne kravet om bopæl, så pensionerede udlandsdanskere også kan få henstand med ejendomsskatten vedrørende en bolig eller et sommerhus i Danmark.

Efter særlige regler har folkepensionister m.v. mulighed for at få et lån hos kommunen til betaling af visse udgifter til det offentlige vedrørende en ejerbolig eller sommerhus, herunder ejendomsskat (grundskyld). Eller med andre ord: mulighed for at få henstand med betaling af disse udgifter.

Med låneordningen får pensionisten mere luft i økonomien og dermed måske mulighed for at bevare en ejerbolig eller et sommerhus i længere tid, end det ellers havde været muligt.

Hvem kan bruge ordningen?

Ud over folkepensionister omfatter låneordningen personer, der får udbetalt pension efter lov om social pension, lov om højeste, mellemste, forhøjet almindelig og almindelig førtidspension m.v. eller lov om delpension. Endvidere omfatter ordningen personer,

Offentliggjort d. 20. august 2016

der modtager efterløn. Personer, hvis ægtefælle modtager en af disse pensioner, vil ligeledes kunne gøre brug af låneordningen.

Herudover kan kommunen i særlige tilfælde dispensere fra kravet om folkepensionsalder m.v., herunder f.eks. hvis ejerens økonomiske forhold er forringet på grund af langvarig sygdom.

Ordningen har hidtil været forbeholdt personer med bopæl i Danmark.

Men efter et udkast til et lovforslag, som Skatteministeriet har offentliggjort den 8. august 2016, er det nu tanken at udvide låneordningen, så pensionerede udlandsdanskere også kan gøre brug af ordningen. Med lovændringen er det hensigten at sikre, at reglerne er forenelige med EU-retten.

Da nu også udlandsdanskere m.fl. efter lovudkastet skal have mulighed for at gøre brug af låneordningen, vil det af kontrolmæssige årsager fremover være en betingelse for adgang til at optage lån, at ejeren eller dennes ægtefælle er fuld skattepligtige til Danmark eller er hjemmehørende i en fremmed stat, på Færøerne eller i Grønland, hvor Skat gennem administrativt samarbejde med skattemyndighederne kan indhente oplysninger om ejerens eller ægtefællens indkomstforhold.

Oplysningerne indhentes via Skat, der er den kompetente myndighed i henhold til aftalerne, uanset at kommunerne administrerer reglerne. Skat kan herefter videregive oplysningerne til kommunen.

Hvilke ejendomme

Særordningen kan kun anvendes vedrørende udgifter til danske ejendomme med en **beboelseslejlighed**, der fortrinsvis anvendes af ejeren eller hans husstand til beboelse, herunder også til fritidsbeboelse.

For to- eller flerfamiliehuse samt ejendomme, der anvendes både til bolig- og til erhvervsformål, herunder landbrugsejendomme, kan lånet kun ydes til betaling af de ud-

Offentliggjort d. 20. august 2016

gifter, der efter vurderingsmyndighedernes fordeling forholdsmæssigt falder på beboelseslejligheden.

Ejer en person flere ejendomme, der fortrinsvis anvendes af ejeren eller hans husstand til beboelse, kan der kun opnås lån til betaling af de ejendomsskatter m.v., der påhviler én af ejendommene.

Hvilke udgifter

Som allerede nævnt omfatter særreglerne lån til visse udgifter vedrørende danske ejerboliger og sommerhuse.

Det drejer sig i første række om ejendomsskatter, der for mange boligejere er blevet en meget byrdefuld post i ejendomsregnskabet.

Endvidere kan der opnås lån til udgifter til tilslutning af de pågældende ejendomme til kollektive anlæg i tilfælde, hvor der er tilslutningspligt.

Udover disse udgiftsposter, som en kommune efter loven har pligt til at yde ejeren lån til, kan den enkelte kommune beslutte, at låneordningen også skal omfatte vej- og kloakudgifter og lign., der hviler på en ejendom.

Vilkår i lånets løbetid

Lån til betaling af ejendomsskatter m.v. ydes af den kommune, hvor ejendommen er beliggende.

Det er en betingelse for at opnå lån, at lånet sikres ved tinglyst skadesløsbrev eller ejerpantebrev. Skadesløsbrevets eller ejerpantebrevets pålydende skal have panteret inden for den senest ansatte ejendomsværdi. Når skadesløsbrevet eller ejerpantebrevet er tinglyst, kan lån ydes, indtil lånebeløbet med tilskrevne renter udgør 95 pct. af skadesløsbrevets eller ejerpantebrevets pålydende.

Offentliggjort d. 20. august 2016

Når yderligere lån herefter ikke kan ydes, opkræves senere påløbne renter i forbindelse med den fremtidige opkrævning af kommunale ejendomsskatter.

Lånebeløbene forrentes med en årlig rente, der svarer til et gennemsnit af den effektive rente på alle udestående realkreditobligationer de 12 foregående måneder pr. 1. oktober det foregående år. I 2016 er renten 1,41 pct.

Renten beregnes fra den sidste rettidige indbetalingsdag for ejendomsskatterne m.v. og tilskrives lånebeløbet ved årets udgang.

Renteudgifter af gæld til kommunen efter låneordningen er ikke forbundet med skattemæssig fradragsret. I stedet gælder særlige regler om reduktion af renteudgiften for renter tilskrevet den 1. januar 2011 eller senere, jf. nærmere nedenfor.

Forfald

Lånebeløbene med tilskrevne renter forfalder først til betaling, når ejendommen skifter ejer.

Hvis ejendommen overtages af et medlem af husstanden ved ejerens død eller i forbindelse med ejerens optagelse på plejehjem, institution til personer med vidtgående fysiske eller psykiske handicap eller psykiatrisk institution, kan kommunen tillade, at beløbet forbliver indestående, og at lån fortsat ydes. Det gælder også, hvor en ægtefælle overtager ejendommen til uskiftet bo.

En ægtefælle, der overtager ejendommen, har dog krav på, at allerede ydede lån med tilskrevne renter forbliver indestående.

Rentenedslag

Ved opkrævning af forfaldne beløb ydes et nedslag i de renter, der er tilskrevet efter den 1. januar 2011. Nedslaget i de påløbne renter udgjorde i 2011 33 pct., og reduceres herefter årligt med ét procentpoint, indtil nedslaget i 2019 udgør 25 pct.

Offentliggjort d. 20. august 2016

Denne særlige regel om reduktion af renteudgiften skal ses i lyset af, at renten blev forhøjet fra den 1. januar 2011 og fremefter, både for eksisterende og nye lån. Renteforhøjelsen blev vedtaget i slutningen af 2010 for at imødegå en risiko for, at boligejere som følge af den dagældende, meget lave rente anvendte låneordningen, selv om de ikke havde behov for lånefinansiering af ejendomsskatter m.v. Tanken var på denne baggrund at forhøje renten til markedsrenten og samtidig etablere skattemæssig fradragsret for renterne. Men i stedet for at indrømme skattemæssig fradragsret for renteudgifterne, blev valgt den løsning at indføre et nedslag i de påløbne renter, når et lån forfalder til betaling, da et generelt nedslag ville komme alle låntagere til gode.

— o —