

Offentliggjort d. 13. oktober 2020 på Vidensportalen V.dk

Ejendomsværdiskat af nybyggede huse[©]

Advokat (L) Bodil Christiansen, Advotax Advokatfirma

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

www.v.dk

Ejendomsværdiskat er en skat på boligværdien af egen ejendom. Beskatningen indtræder, når en bolig er færdigbygget. Men det er ikke sikkert, at skattemyndighederne og bygherren har samme opfattelse af, hvornår en bolig er færdigbygget og kan bebos.

Boligværdien af en ejerbolig er blevet beskattet gennem de seneste mere end 100 år. Frem til 1999 blev boligværdien opgjort som en indkomst, betegnet som lejeværdi af egen bolig. Boligværdien (lejeværdien) indgik herefter i boligejerens skattepligtige indkomst på linje med anden skattepligtig indkomst, f.eks. lønindkomst. Det betød bl.a., at den effektive beskatning af boligejere med en lav årlig skattepligtig indkomst blev meget behersket eller måske helt elimineret.

Beskatning af boligværdien er speciel, fordi loven beskatter den blotte rådighed over en ejerbolig - i modsætning til den faktiske brug af boligen. Beskatningen er således uafhængig af, om boligejeren rent faktisk gør brug af boligen eller ej. En skatteyder skal derfor eksempelvis svare ejendomsværdiskat af flere (alle) helårsboliger eller sommerhuse, som skatteyderen måtte have stående til disposition.

Med virkning fra år 2000 blev beskatningen omlagt, således at beskatningen nu har karakter af en formueskat, som skal betales, uanset boligejerens indkomst- og skatteforhold i øvrigt. Herfra gælder dog visse undtagelser, herunder f.eks. regler om lempelse af ejendomsværdiskatten for pensionister.

Offentliggjort d. 13. oktober 2020 på Vidensportalen V.dk

Beregning af ejendomsværdiskat

Efter gældende regler skal en boligejer som udgangspunkt betale ejendomsværdiskat med 10 promille af den del af ejendommens værdi, som ikke overstiger 3.040.000 kr., og 30 promille af resten. "Ejendommens værdi" opgøres efter skattestoppet i 2002 efter særlige regler med udgangspunkt i værdien på daværende tidspunkt eller alternativt ejendommens aktuelle værdi, hvis den er lavere.

Skattesatsen på 10 promille vil dog blive nedsat til 9,2 promille med virkning fra 2021. Udgangspunktet for fastsættelse af ejendomsværdiskatten brydes af flere særregler, herunder bl.a. regler om lempelse for pensionister m.v. som ovenfor nævnt.

Hvornår skal der betales ejendomsværdiskat?

Ejendomsværdiskatten er speciel, fordi loven beskatter den blotte rådighed over en ejerbolig - i modsætning til den faktiske brug af boligen. Beskatningen er således uafhængig af, om boligejeren rent faktisk gør brug af boligen eller ej. En skatteyder skal derfor eksempelvis svare ejendomsværdiskat af flere (alle) helårsboliger eller sommerhuse, som skatteyderen måtte have stående til disposition.

Ved køb af en bolig er reglen den, at en boligejer som udgangspunkt skal svare ejendomsværdiskat af boligen fra overtagelsesdagen. Men hvis ejeren først flytter ind på et senere tidspunkt end overtagelsesdagen, skal der først svares ejendomsværdiskat fra indflytningsdagen.

På lignende vis skal en boligejer ved salg eller udlejning af boligen svare ejendomsværdiskat frem til overtagelsesdagen. Men flytter den hidtidige ejer på et tidligere tidspunkt end overtagelsesdagen, skal der kun svares ejendomsværdiskat frem til udflytningsdagen.

For sommerhuse gælder dog fortsat, at overtagelsesdagen er skæringsdag for pligten til at svare ejendomsværdiskat.

Offentliggjort d. 13. oktober 2020 på Vidensportalen V.dk

Ejendomsværdiskat ved nybygning

Er der tale om nybyggeri på en ejendom, som ved den offentlige vurdering i året før indkomståret *ikke* er vurderet som færdigbygget, skal der ikke svares ejendomsværdiskat i indkomståret. Hvis ejendommen f.eks. endnu ikke er vurderet som færdigbygget i 2020, skal der således ikke betales ejendomsværdiskat i 2021, men først fra 2022.

Efter den hidtidige vurderingslov skal en ejendom vurderes som færdigbygget, når den kan anvendes som bolig.⁽¹⁾

I den nye vurderingslov (ejendomsvurderingsloven) er kriteriet ”færdigbygget” søgt objektiviseret. Der gælder således den regel, at hvis der er meddelt byggetilladelse til opførelse af en ejerbolig, anses ejendommen som færdigbygget og beboelig et år efter det tidspunkt, hvor byggetilladelsen er givet, med mindre andet dokumenteres. Det vil således efter de nye regler påhvile boligejeren med et byggeri undervejs at dokumentere, at boligen endnu ikke er færdigbygget og beboelig indenfor denne frist, hvis dette måtte være tilfældet.

Formålet med denne regel er at imødegå, at en boligejer unddrager sig ejendomsværdibeskatning ved at undlade at melde et byggeri færdigt. At dokumentationen for byggeriets færdiggørelsesgrad er blevet pålagt boligejeren, skal ses i lyset af, at vurderingsmyndighederne – som det siges i lovforslaget til ejendomsvurderingsloven – ikke har praktisk mulighed for ved besigtigelse eller på anden måde at konstatere, om et byggeri faktisk er færdigt eller ej. Selvbyggere - uanset om der er tale om amatører eller bygningshåndværkere – bør således også tage vurderingsmyndighederne i ed, hvis opførelsen er planlagt til eller af andre årsager bliver til en flere- eller måske mangeårig affære.

Færdigbygget

Herefter melder sig spørgsmålet, hvornår en ejendom kan anses som ”færdigbygget”.

¹⁾ Jf. vurderingslovens § 33, stk. 1, 3. pkt.

Offentliggjort d. 13. oktober 2020 på Vidensportalen V.dk

Spørgsmålet blev kort behandlet i forbindelse med ændringen af ejendomsværdiskatteloven i 2002. Skatteministeriet oplyste dengang, at en bolig ikke er færdigbygget, hvis boligen ikke bebos, og dette skyldes væsentlige forhold ved boligen. Det blev uddybet derhen, at det ikke er et krav for at anse en bolig som færdigbygget, at alle installationer er afsluttede, og at en ejendom tværtimod kan anses som beboelig, selv om en enkelt installation eller tilslutning mangler.

Praksis

Der foreligger ikke mange offentliggjorte afgørelser om ejendomsværdiskat ved nyopførelser. Men en aktuel sag er meget illustrativ for de overvejelser, som alle bygherrer bør gøre sig ved planlægningen og opførelsen af en bolig.

I den konkrete sag afgjort i juni 2020 løb opførelsen og sidenhen beskatningen noget af sporet for en selvbygger. Det endte med skattebilletter for flere år tilbage i tid.

Selvbyggeren havde i 1998 købt en grund med henblik på opførelse af et sommerhus. Efter selvbyggerens egne oplysninger opførte han i 1999 en garage. Året efter begyndte han at bygge sommerhuset, og var færdig med at bygge råhuset i 2003/2004. Herefter gik byggeriet i stå. Der var etableret kloak og el, men der manglede VVS-installationer bortset fra et håndværkertoilet, som ikke var fast monteret, og indlagt – men ikke rindende vand. I køkkenet var et komfur, som var tilsluttet, men herudover stod køkkenet løst.

Af BBR-ejermeddelelser fra 2004 og 2019 fremgik, at der i 1999 var opført en carport på 41 m² og i 2001 et sommerhus på 77 m² med 3 værelser, 1 bad, 1 toilet, eget køkken med afløb og kogeinstallation, elvarme og supplerende varme i form af brændeovn eller lignende samt energiforsyning 400 V el fra værk. Det fremgik også, at sommerhuset ikke var færdigmeldt, og forventedes afsluttet ca. 1. juli 2002.

Carporten indgik i den offentlige vurdering for 2001 og frem til 2005, og sommerhuset i de offentlige vurderinger for 2002 og fremefter.

Offentliggjort d. 13. oktober 2020 på Vidensportalen V.dk

Selvbyggeren betalte ikke ejendomsværdiskat, men i 2016 besluttede skattemyndighederne at opkræve ejendomsværdiskat for perioden 2012 – 2015. Denne afgørelse blev fastholdt af Skatte- og Vurderingsankenævnet og siden af byretten.

Byretten henviste herved bl.a. til oplysningerne i BBR-meddelelserne, at der havde været et vist forbrug af el og vand på ejendommen, samt at der forefandt et toilet og et tilsluttet komfur.

Endvidere – og måske navnlig – henviste byretten til, at selvbyggeren ikke havde meddelt kommunen, at der var fejl i BBR-ejermeddelelserne, og at han ikke havde påklaget, at sommerhuset ifølge årsopgørelser tilbage til 2002 var vurderet som færdigbygget. Byretten hæftede sig ligeledes ved, at selvbyggeren ikke havde fremlagt billeder eller på anden måde underbygget sit synspunkt om, at sommerhusets installationer mangler færdiggørelse i et sådant omfang, at huset ikke kunne anvendes som bolig.

Da det efter loven ikke var et krav, at ”alle installationer m.v. skal være afsluttede”, konkluderede byretten, at der ikke var grundlag for at tilsidesætte skattemyndighedernes afgørelse om opkrævning af ejendomsværdiskat hos selvbyggeren.

Om dokumentationskrav

Præmisserne for byrettens afgørelse forekommer ikke overraskende, herunder ej heller bemærkningerne om selvbyggerens manglende reaktioner på de foreliggende BBR-meddelelser og offentlige vurderinger.

Men det står klart, at selvbyggeren måske havde haft en bedre sag, hvis han i det mindste havde sikret sig en løbende dokumentation for færdiggørelsesgraden af huset, herunder f.eks. fakturaer vedrørende opgaver, som krævede autorisation, kvitteringer for indkøb af byggematerialer, billedmateriale m.v.

Netop en sådan dokumentation vil få særlig betydning, når ejendomsvurderingsloven træder fuldt ud i kraft, jf. ovenfor.