

Offentliggjort d. 10. november 2020 på Vidensportalen V.dk

Mere om beskatning af bolig- og erhvervsejendomme[©]

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

www.v.dk

Skatteministeriet har den 9. oktober 2020 offentliggjort et lovudkast med forslag om bl.a. fremtidige principper for vurdering af erhvervsejendomme og dermed for ejendomsskatter og dækningsafgift. Efter forslaget skal der ikke længere foretages en vurdering af ejendommen som helhed, men kun af grundværdien. Samtidig ændres principperne for fastsættelse af grundværdien. Lovudkastet omfatter endvidere et forslag om en frivillig ordning for indefrysning af ejendomsskat.

Partierne bag boligskatteforliget fra 2017 aftalte i maj 2020 en række initiativer, som skal sikre, at skatterne på fast ejendom, herunder i første række boligskatte, holdes i ro, indtil de nye regler træder i kraft - forventeligt i 2024.

Boligskatteinitiativer

I forsommeren 2020 vedtog Folketinget nogle af de lovændringer, som var nødvendige for at realisere de aftalte initiativer om boligbeskatningen. Lovforslaget om disse ændringer, herunder om nedsættelse af ejendomsværdiskatten og fastsættelse af et loft for ejendomsskatten (grundskyld), blev omtalt i disse spalter den 13. juni 2020 i artiklen ”Boligskatte – godt nyt til boligejere”.

Med lovudkastet fra oktober 2020 foreslås nu endvidere en ændring af den obligatoriske ordning om indefrysning af alle nominelle stigninger i ejendomsskatten (grundskylden) i forhold til ejendomsskatten for 2017 for årene frem til implementeringen af ny bolig-

Offentliggjort d. 10. november 2020 på Vidensportalen V.dk

skatteregler. Indefrysning sker efter gældende regler, hvis stigningen for den enkelte boligejer for det pågældende år overstiger 200 kr. Det indefrosne beløb forrentes ikke. Ved lovudkastet foreslås det at gøre den midlertidige indefrysningsordning valgfri, således at indefrysning kan fra- og tilvælges. Adgang til fravalg af den midlertidige indefrysningsordning vil give ejendomsejere mulighed for at indfri de samlede indefrosne grundskyldsstigninger vedrørende en eller flere ejendomme og overgå til løbende opkrævning af eventuelle følgende grundskyldsstigninger, jf. artiklen offentliggjort den 31. oktober 2020 ”Indefrosset ejendomsskat – ny ordning om frivillig betaling”.

Erhvervsejendomme

Da regeringen sammen med en række af Folketingets partier i 2016 indgik forlig om et nyt ejendomsvurderingssystem, blev der i aftalen fastsat principper for fastlæggelsen af nye vurderingsmodeller for erhvervsejendomme. Det har imidlertid siden vist sig vanskeligt at implementere disse principper i praksis.

På denne baggrund og for at reducere risici ved udviklingen af det nye ejendomsvurderingssystem, aftalte forligskredsen i maj 2020 - udover ændringerne vedrørende boligbeskatningen - at parterne senere i 2020 skulle præsenteres for et oplæg til nye vurderingsmodeller for erhvervsejendomme, herunder leje- og andelsboliger. Formålet var at sikre sammenhæng til vurderingerne af ejerboliger samt et mere enkelt beskatningsgrundlag for dækningsafgift.

Med de foreslåede regler i lovudkastet er det tanken at føre denne del af aftalen fra maj 2020 ud i livet.

I meget korte træk drejer det sig om bl.a. følgende:

Ingen ansættelse af ejendomsværdi

Ved lovudkastet foreslås for det første, at der ikke længere skal fastsættes en ejendomsværdi for erhvervsejendomme, men kun en grundværdi, jf. nedenfor.

Formålet med dette forslag er at forenkle vurderingsprocessen og gøre ejendomsbeskat-

Offentliggjort d. 10. november 2020 på Vidensportalen V.dk

ningen mere enkel og gennemskuelig. Den målsætning må vel siges at blive nået ved et ophør med at ansætte ejendomsværdier.

Grundværdier for erhvervsejendomme

Interessen samler sig herefter om opgørelsen af grundværdier for erhvervsejendomme, hvor der foreslås ny principper for opgørelsen.

Ved grundværdien forstås efter loven værdien af en grund i ubebygget stand under forudsætning af, at grunden vil blive anvendt i bedste økonomiske henseende.

Grundværdien fastsættes som udgangspunkt efter ”grundresidualmetoden”. Metoden indebærer, at grundværdien opgøres som residualen mellem på den ene side en forventelig kontantværdi for en ejendom med nyopført bebyggelse og på den anden side byggepriserne for den nyopførte bebyggelse.

I lovudkastet foreslås nu, at grundværdier for erhvervsejendomme fremover fastsættes på baggrund af en såkaldt ”alternativomkostningsmodel”. Princippet indebærer grundlæggende, at grundværdien fastsættes med udgangspunkt i grundværdien for ejerboliger i samme område. Det betyder efter lovudkastet, at der ved fastsættelsen af grundværdien for en erhvervsejendom skal tages udgangspunkt i værdien ved opførelse af en ejerbolig på grunden, uanset at plangrundlaget ikke tillader en sådan anvendelse. Den fremkomne værdi skal herefter justeres – i lovudkastet betegnet nedskalering – for bl.a. at tage højde for, at bebyggelsesprocenten for erhvervsejendomme typisk er højere end for grunde, hvor den kan opføres enfamiliehuse.

Det foreslås endvidere, at grundværdier for boligudlejningsejendomme fastsættes efter samme principper som for ejerlejligheder.

Forslaget betyder ifølge lovudkastet, at der opnås en større sammenhæng mellem fastsættelsen af grundværdier for ejerboliger og erhvervsejendomme og mere ensartethed på tværs af erhvervsejendommene end i dag. Det vil efter lovudkastet medføre en betydelig forenkling, da skattevæsenet dermed vil kunne ansætte grundværdien uden først at opgøre ejendomsværdien. Datagrundlaget vil ifølge lovudkastet desuden blive væsentligt

Offentliggjort d. 10. november 2020 på Vidensportalen V.dk

mere solidt og gennemsigtigt, og risici i udviklingen af og udviklingstiden for det nye ejendomsvurderingssystem reduceres.

Dækningsafgift

Det foreslås endvidere at omlægge dækningsafgiften, således at der skal svares dækningsafgift af grundværdien og ikke - som efter de gældende regler - af forskelsværdien (forskellen mellem ejendomsværdien og grundværdien).

Det vil ifølge lovudkastet indebære en betydelig forenkling, da der dermed ikke længere vil være behov for at opgøre ejendomsværdien for erhvervsejendomme for at opkræve ejendomsskatter.

Landbrugs- og skovejendomme

For landbrugs- og skovejendomme foreslås i lovudkastet en række forenklinger og mindre tilpasninger, herunder at reglerne for vurdering af landbrugs- og skovejendomme harmoniseres og reglerne om fremskrivning af grundværdien for produktionsjord og vurdering af stuehuset og andre arealer forenkles.

Endvidere foreslås en lempelse af overgangsordningen for ejendomme, som i forbindelse med de nye ejendomsvurderinger ændrer kategorisering, således at deltagelse i jordfordelinger og visse mageskifter ikke vil få betydning for kategoriseringen. Baggrunden for forenklingerne er hensyn til systemudvikling og sagsbehandling.

Der ændres ifølge lovudkastet ikke på den grundlæggende lempelige vurdering og beskatning af landbrugsjord (bondegårdreglen og stuehusreglen). Ligeledes fastholdes det, at andre arealer, som ikke knytter sig til den primære landbrugsdrift, beskattes som tilsvarende, fritliggende arealer.

————— O —————