

Offentliggjort d. 27. april 2021 på Vidensportalen V.dk

Ejendomsværdiskat - boliger på en stor grund i landzone[©]

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

www.v.dk

Ejendomsværdiskat beregnes af ejendomsværdien ifølge den offentlige vurdering for den pågældende ejerbolig, dvs. af værdien af både grund og bolig. Men ligger ejerboligen i landzone på en grund, som overstiger 5.000 m², har boligejeren krav på, at ejendomsværdiskatten kun beregnes på grundlag af et grundareal på 5.000 m².

Alle ejerboliger, herunder sommerhuse, beliggende i Danmark er omfattet af loven om ejendomsværdiskat.

Endvidere omfatter loven ejerboliger m.v., som personer med fuld skattepligt til Danmark ejer i udlandet. Har man eksempelvis et sommerhus i Italien, skal der derfor som udgangspunkt svares ejendomsværdiskat i Danmark vedrørende den italienske feriebolig.

Pligten til at betale ejendomsværdiskat vedrørende ejerboliger m.v. er vidtrækkende og indtræder, når ejeren har ”rådighed” over boligen. Undtaget er dog tilfælde, hvor boligen m.v. er udlejet erhvervsmæssigt.

Frem til 2020 er ejendomsværdiskat blevet beregnet med 10 promille af den del af ejendomsværdien, som ikke oversteg 3.040.000 kr., og 30 promille af resten. I 2020 blev satserne for ejendomsværdiskat imidlertid lempet, således at satsen på 10 promille blev reduceret til 9,2 promille med virkning fra 2021. Satserne efter visse særregler for beregning af ejendomsværdiskat blev ligeledes nedsat.

Offentliggjort d. 27. april 2021 på Vidensportalen V.dk

Grundlaget for beregning af ejendomsværdiskat

Ejendomsværdiskatten beregnes med udgangspunkt i ejendomsværdien ifølge den offentlige vurdering for ejerboligen m.v.

Efter skattestoppet i 2002 opgøres grundlaget for beregningen imidlertid efter særlige regler med udgangspunkt i ejendomsværdien på daværende tidspunkt eller alternativt ejendommens aktuelle værdi, hvis den er lavere.

Hidtil er ejendomsværdiskatten som udgangspunkt blev beregnet på grundlag af den laveste af følgende værdier:

- 1) Den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. oktober i indkomståret.
- 2) Den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. januar 2001 med tillæg af 5 pct.
- 3) Den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. januar 2002.

Beregningsgrundlaget ændres i forbindelse med overgang til vurderinger efter de nye vurderingsregler, hvorefter ejendomsværdiskatten vil blive beregnet på grundlag af den laveste af følgende værdier:

- 1) 80 pct. af den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom i året før indkomståret.
- 2) Den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. januar 2001 med tillæg af 5 pct.
- 3) Den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. januar 2002.

Som allerede nævnt indgår værdien af den grund, som ejerboligen er bygget på, i grundlaget for beregningen af ejendomsværdiskat.

Ejendomsværdiskat for ejendomme i landzone på stor grund

Ligger en ejerbolig på en meget stor grund, bliver beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskat og dermed den beregnede skat i sagens natur tilsvarende større.

Offentliggjort d. 27. april 2021 på Vidensportalen V.dk

Det gælder bl.a. for de nedlagte landbrugsejendomme, hvor en vis, mindre del af landbrugsejendommens oprindelige jordtilliggende er blevet bevaret. En situation, som er blevet hyppigere i takt med strukturudviklingen i landbruget.

Op gennem 1990'erne traf de daværende Vurderingsråd beslutning om, at en række sådanne ejendomme ikke længere skulle vurderes som landbrugsejendomme, men derimod som beboelsesejendomme (parcelhuse). Begrundelsen var, at vurderingsmyndighederne anså den landbrugsmæssige benyttelse af disse ejendomme som helt underordnet i forhold til den beboelsesmæssige benyttelse.

Efter ejendomsværdiskatteloven blev vedtaget i 1998, blev på denne baggrund bl.a. rejst kritik af, at ejere af sådanne mindre ejendomme med et forholdsvis stort jordtilliggende blev særligt hårdt af reglerne om ejendomsværdiskat.

Denne kritik blev fra Folketingets side i 1999 imødegået ved vedtagelse af en særregel om et reduceret beskatningsgrundlag for ejendomme i landzone med et grundareal på mere end 5.000 m². Efter særreglen skal der for disse ejendomme kun beregnes ejendomsværdiskat af bygningen samt et areal på 5.000 m². Hvis det grundareal, der ligger i umiddelbar forbindelse med boligen, er mindre end 5.000 m², anses kun dette mindre areal for at høre til boligdelen.

Vurderingsmyndighederne skal derfor foretage en fordeling af ejendomsværdien mellem på den ene side den del af ejendommen, der skal indgå i beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten, betegnet "ejerboligværdien", og på den anden side den resterende del af ejendommen.

Efter lovforslaget til særreglen omfatter denne *"samtlige ejendomme over 5.000 m², der er helt eller delvist beliggende i landzone, og hvor vurderingsmyndighederne ikke i forvejen har foretaget en ejerboligfordeling. Det betyder, at både ejendomme med landbrugspligt og uden landbrugspligt er omfattet af de foreslåede ændringer. De foreslåede ændringer omfatter således alle "beboelseslandbrug" og parcelhuse med store grundarealer, der er helt eller delvist beliggende i landzonen."*

Offentliggjort d. 27. april 2021 på Vidensportalen V.dk

Reglen gælder ikke i forhold til beregning af ejendomsskat (grundskyld) for ejendommen, som således fortsat omfatter det fulde jordtilliggende.

Reglen blev vedtaget i juni 1999, således at reglen kunne få virkning fra 1. januar 2000, hvor ejendomsværdiskatteloven fik virkning.

Fastsættelse af ejendomsværdi

I lovforslaget om særreglen blev endvidere præciseret, at det påhvilede vurderingsmyndighederne, dvs. de daværende Vurderingsråd, at foretage en fordeling af ejendomsværdien og dermed fastsætte en "ejerboligværdi" for de enkelte ejendomme omfattet af særreglen. Denne fordeling skulle ifølge udtalelserne i lovforslaget foretages i forbindelse med vurderingen for år 2000, således at der var foretaget en korrekt fastsættelse af grundlaget for beregning af ejendomsværdiskat, når der skulle opkræves ejendomsværdiskat for år 2000 og fremefter.

Det har dog siden vist sig, at der ikke blev foretaget en sådan fordeling for alle berørte ejendomme.

Efter skattestoppet i 2002 blev denne manglende fastsættelse af en ejerboligværdi særlig kritisk, da der dermed ikke var fastsat en fordeling i tilknytning til de "historiske" værdier for de pågældende ejendomme, som fortsat har været anvendt ved beregningen af ejendomsværdiskat som følge af skattestoppet.

Der er således ejere af en bolig på en stor grund i landzone, som siden overgangen til ejendomsværdiskat i 2000 har betalt ejendomsværdiskat, ikke kun af værdien af de første 5.000 m², men af værdien af hele grunden.

Fastsættelse af en ejerboligværdi

For nogle af disse boligejere har Vurderingsstyrelsen i 2020 fastsat en ejerboligværdi med virkning fra 2001 henholdsvis 2002.

Offentliggjort d. 27. april 2021 på Vidensportalen V.dk

Af reglerne om genoptagelse af sådanne – nu stærkt aldrende – ejendomsvurderinger fremgår imidlertid, at en sådan ændring kun kan tillægges skattemæssig virkning – og dermed altså virkning for beregningen af ejendomsværdiskat - hvis der er tale om en ændring ”til ugunst for ejeren”, og ejeren vidste eller burde have vidst, at vurderingen eller en del af vurderingen var foretaget på et fejlagtigt grundlag, eller at vurderingen eller en del af vurderingen manglede.

Den specielle formulering af genoptagelsesbestemmelsen skal ses i lyset af, at der har været et politisk ønske om at kunne genoptage gamle vurderinger i tilfælde, hvor boligejeren som følge af en for *lav* vurdering havde opnået en uberettiget fordel, og boligejeren vidste eller burde vide dette. I forarbejderne til bestemmelsen tales i den forbindelse om, at ejeren ikke har været i ”god tro”.

Set i lyset af, at det ved loven fra 1999 om fastsættelse af en ejerboligværdi blev pålagt vurderingsmyndighederne at fastsætte en ejerboligværdi for ejerboliger på en stor grund i landzone, og at en manglende fastsættelse af ejerboligen derfor beror på en fejl fra skattemyndighedernes side, melder sig spørgsmålet, om der overhovedet er mulighed for at tillægge en genoptaget vurdering skattemæssig virkning i disse sager.

Selv om tanken er prisværdig - nemlig reparation af en fejl begået af skattemyndighederne for 20 år siden, og da en fejl, som har ført til en ulovlig høj opkrævning af ejendomsværdiskat hvert år gennem 20 år, er det formentlig de færreste boligejere, som vil mene, at de har opnået en uberettiget fordel ved at betale en for høj ejendomsværdiskat i 20 år, hvilket som nævnt er et krav for at tillægge en genoptagelse skattemæssig virkning. Nogle af boligejerne vil nok også undre sig over et synspunkt om, at de ”vidste eller burde vide”, at de havde krav på fastsættelse af en ejerboligværdi og dermed en reduceret ejendomsværdiskat.

Fremadrettet fastsættelse af ejerboligværdi

Bestemmelsen om fastsættelse af en ejerboligværdi for ejerboliger med et større grundareal end 5.000 m² er videreført i den nye ejendomsvurderingslov.

Offentliggjort d. 27. april 2021 på Vidensportalen V.dk

Ejere af en bolig på et stor grund i landzone bør derfor ved modtagelsen af den ny vurdering for boligen sikre sig, at vurderingsmyndighederne har fastsat en ejerboligværdi, således at ejendomsværdiskatten beregnes på et korrekt grundlag.

— 0 —

WWW.V.DK