

Offentliggjort d. 21. september 2021 på Vidensportalen V.dk

Aktuelt nyt om ejendomsbeskatning – måske en ubehagelig overraskelse for mange erhvervsdrivende[©]

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

www.v.dk

Skatteministeriet har den 6. september offentliggjort et udkast til ny lovgivning om forskellige facetter ved beskatningen af fast ejendom, herunder en udvidelse af parcelhusreglen og ny regler om dækningsafgift.

Beskatningen af fast ejendom har gennem især det sidste årti været genstand for stor opmærksomhed. Særligt har miseren om de offentlige vurderinger givet anledning til store problemer på flere forskellige fronter. Det har løbende affødt behov for ny lovgivning, talrige skattesager og tilpasning af skattemyndighedernes praksis til en ny virkelighed. De nedenfor omtalte initiativer vedrørende dækningsafgift er også udslag af denne udvikling.

Beskeden udvidelse af parcelhusreglen

Som det første skal dog omtales et forslag til en mindre udvidelse af parcelhusreglen, som kan få væsentlig økonomisk betydning – ikke for parcelhusejeren – men derimod for ejerens arvinger.

Som reglerne er i dag, er en fortjeneste ved salg af bl.a. en- og tofamiliehuse skattefri, hvis huset har tjent til bolig for ejeren i en del af eller i hele ejertiden, og hvis ejendommens samlede grundareal er mindre end 1.400 m². Er grundarealet større end 1.400 m², vil et skattefrit salg dog alligevel kunne komme på tale i visse tilfælde.

Offentliggjort d. 21. september 2021 på Vidensportalen V.dk

Er grunden større end 1.400 m², men vælger ejeren at udstykke en grund til selvstændig bebyggelse, kan ejeren efter udstykningen sælge boligen med tilhørende (reduceret) grund skattefrit efter parcelhusreglen, hvis boligen med grund vel at mærke har tjent til bolig for ejeren i parcelhusreglens forstand efter udstykningen. Det er med andre ord ikke tilstrækkeligt til at opnå skattefrihed efter udstykning, at udstykningen er foretaget umiddelbart forud for et salg. I så fald kan boligen efter praksis som udgangspunkt ikke anses at have tjent til bolig i lovens forstand efter udstykningen.

I 2009 vedtog Folketinget dog en enkelt særregel om undtagelse fra kravet om beboelse af den oprindelige ejendom efter udstykningen, Det drejer sig om tilfælde, hvor ejeren anmoder om en udstykning fra ejerboligen, men hvor ejeren flytter fra ejendommen til en beskyttet bolig eller til et plejehjem, før anmodningen om udstykning er færdigbehandlet ved myndighederne. I en sådan situation kan boligejeren altså alligevel sælge sin bolig med tilhørende (nu reduceret) grund, selv om boligen ikke har tjent til bolig for ejeren efter udstykningen.

Med det foreliggende lovudkast foreslås nu, at særreglen udvides til dødsfaldssituationen, således at boligen med den tilbageværende reducerede grund også kan sælges skattefri, hvis ejeren har anmodet om udstykning, men anmodningen færdigbehandles efter ejerens dødsfald.

Den foreslåede udvidelse af særreglen vil ikke omfatte tilfælde, hvor arvingerne igangsætter en udstykning efter dødsfaldet.

Efter lovudkastet skal denne ny særregel træde i kraft den 1. januar 2022.

Boligskatte regler og dækningsafgift

Problemerne med de offentlige vurderinger af fast ejendom førte i 2017 til et politisk forlig om ny boligskatte regler. Med forliget blev sikret, at ny, højere ejendomsvurderinger ikke indebar højere ejendomsskatter.

Forliget havde endvidere betydning for ejendomme, hvor der er pligt til at svare dækningsafgift.

Offentliggjort d. 21. september 2021 på Vidensportalen V.dk

Dækningsafgift kan opkræves af kommunerne som bidrag til de udgifter, som ejendomme anvendt til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted og lignende øjemed medfører for kommunen. Hidtil er dækningsafgift blevet opkrævet med en promille, fastsat af den enkelte kommune, af den såkaldte "forskelsværdi". Forskelsværdien udtrykker differencen mellem på den ene side ejendomsværdien og på den anden side grundværdien for en erhvervsejendom.

Om dækningsafgift blev ved boligskatteforliget fra 2017 aftalt, at satsen for dækningsafgift skulle lovreguleres i 2019 og fastsættes således, at ændringen af beregningsgrundlaget for dækningsafgift ikke fik konsekvenser for dækningsafgiftsprovenuet i den enkelte kommune.

Kompensationsaftale i 2020

Ved forliget fra 2017 var forudsat, at de ny boligskatte regler – som var baseret på de forventede nye ejendomsvurderinger - skulle træde i kraft i 2021. Denne forudsætning viste sig som bekendt ikke at holde stik.

På denne baggrund blev boligskatteomlægningen i 2020 udskudt til 2024, og forligspartierne aftalte samtidig en kompensation til boligejerne i form af en lempelse af ejendomsværdiskatten og et loft over ejendomsskatten. Aftalen blev omtalt i disse spalter den 13. juni 2020.

Endvidere blev aftalt et loft over dækningsafgiften i 2021 – 2028 samt at der skulle fastlægges et mere enkelt beskatningsgrundlag for dækningsafgift.

Dækningsafgift fra 2022

På denne baggrund blev ved en lovændring vedtaget i februar 2021 gennemført flere væsentlige ændringer af betydning for opgørelsen af dækningsafgift.

Ændringerne hviler på den vedtagelse, at der fremadrettet ikke skal fastsættes en ejendomsværdi for erhvervsejendomme, men alene en grundværdi.

Offentliggjort d. 21. september 2021 på Vidensportalen V.dk

Samtidig blev vedtaget en ændring af principperne for fastsættelse af grundværdier for erhvervsejendomme, således at grundværdier fra 2021 skal fastsættes på baggrund af en såkaldt "alternativ omkostningsmodel", dvs. med udgangspunkt i handler med ejerboliger og ejerboliggrunde i samme område som erhvervsejendommen. Det betyder, at der ved fastsættelsen af grundværdier for erhvervsejendomme skal tages udgangspunkt i en alternativ anvendelse af grundene, og at vurderingsnormen for erhvervsejendomme derfor ikke længere direkte er handelsværdien.

Med dette udgangspunkt blev grundlaget for beregning af dækningsafgift ændret fra den såkaldte "forskelsværdi" til grundværdien for ejendommen.

Herefter kan den enkelte kommune fra 2022 bestemme, at der skal svares dækningsafgift af 80 pct. af grundværdien af ejendomme, som anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted og lignende øjemed. Afgiften skal efter de gældende regler svares med en promille fastsat af kommunen på højst 10.

For skatteårene 2021-2028 kan promillerne for dækningsafgift efter gældende regler ikke fastsættes højere end promillerne for skatteåret 2020, og der kan ikke indføres dækningsafgift.

Dækningsafgiftspromiller for 2022

Ved kompensationsaftalen fra 2020 blev imidlertid aftalt, at der i 2021 skulle fastsættes nye dækningsafgiftspromiller for 2022.

Rammerne for fastsættelsen af promillen er, at det samlede provenu fra dækningsafgiften for 2022 svarer til provenuet i 2014, men justeret for ændringer i promillerne fra og med skatteåret 2017.

Efter det nu foreliggende udkast til forslag til nye regler skal dækningsafgiftspromillen (fortsat) fastsættes af den enkelte kommune med en promille på nu højst 11. For skatteårene 2023-2028 kan kommunerne ikke fastsætte promillen højere end promillen for skatteåret 2022.

Offentliggjort d. 21. september 2021 på Vidensportalen V.dk

Overgang til ny vurderinger

Om perioden frem til det tidspunkt, hvor der foreligger en ny vurdering for en erhvervs-ejendom, dvs. en vurdering af grundværdien, fremgår af lovudkastet, at hvis en dækningsafgiftsrate forfalder på et tidspunkt, hvor der ikke er offentliggjort en vurdering for det forudgående år, beregnes der efter de gældende regler en foreløbig rate på grundlag af den seneste forudgående offentliggjorte almindelige vurdering eller en eventuel senere omvurdering. Dette indebærer efter lovudkastet, at den foreløbige opkrævning af dækningsafgift - hvor grundværdien udgør beskatningsgrundlaget - vil skulle ske på baggrund af en videreført 2012-vurdering eller en eventuel senere omvurdering.

Videre fremgår af lovudkastet, at når 2021-ejendomsvurderingen foreligger, vil den endelige dækningsafgift blive beregnet. Eventuelt for meget betalt skat vil herefter blive udbetalt, ligesom en eventuelt manglende betaling vil blive efteropkrævet.

Som følge af, at beskatningsgrundlaget for dækningsafgift vil være ændret fra forskelsværdi til grundværdi, vil dækningsafgiften kunne ændre sig væsentligt fra 2021 til 2022. Derudover er metoden til fastsættelse af 2021-grundværdierne anderledes end metoden til fastsættelse af 2012-grundværdierne. Det vil ifølge lovudkastet i nogle tilfælde medføre store forskelle i den foreløbige og den endelige opkrævning af dækningsafgift.

I lovudkastet antages i den forbindelse, at den gennemsnitlige stigning i det samlede dækningsafgiftsprovenu fra 2021 til 2022 vil være omkring 30 pct.

På denne baggrund omfatter lovudkastet et forslag om indførelse af en såkaldt ”stigningsbegrænsningsregel”, men vel at mærke kun for så vidt angår selve opkrævningen. Stigningsbegrænsningsreglen skal således alene sikre en sammenhæng mellem de foreløbige opkrævninger og den endelige dækningsafgiftsbetaling. Når ejeren modtager den nye vurdering, vil den endelige dækningsafgift blive beregnet og efterreguleret.

— o —

Offentliggjort d. 21. september 2021 på Vidensportalen V.dk