


Skatteministeriet

16. november 2015
J.nr. 15-2263705

Til Folketinget – Skatteudvalget

Vedrørende L 17 - Forslag til Lov om ændring af lov om kommunal ejendomsskat (Fritagelse for grundskyld for ejendomme ramt af kystnedbrydning).

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 4 af 5. november 2015. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Pelle Dragsted (EL).

Karsten Lauritzen

/ Camilla Christensen

Spørgsmål

Tager SKAT ved vurdering af en grunds værdi hensyn til tinglyste rettigheder og begrænsninger i anvendelsen af grunden? Hvis det ikke er tilfældet, hvad er så begrundelsen for dette valg, der kan medføre urealistiske høje vurderinger i nogle tilfælde, og i andre medføre lavere vurderinger sammenlignet med naboen?

Svar

Efter vurderingsloven skal grundværdien ansættes som grundens værdi i ubebygget stand under hensyn til grundens beskaffenhed og beliggenhed og ud fra en forudsætning om, at grunden tænkes anvendt til det formål, der giver det bedste økonomiske resultat.

Der skal ved vurderingen tages hensyn til offentligretlige servitutter, dvs. servitutter som det offentlige pålægger en ejendom. Herudover skal der tages hensyn til privatretlige servitutter, i det omfang en servitut er til fordel for én ejendom og til ulempe for én anden. Derimod skal der ikke tages hensyn til andre privatretlige servitutter i øvrigt. En hjemfaldsforpligtelse betragtes som en privatretlig servitut, uanset det forhold at den ene part er en kommune. Denne praksis er bekræftet af Landsskatteretten i en kendelse fra 14. august 1989.

Hvis dette udgangspunkt fraviges, vil ejendomsskatterne i vidt omfang kunne udhules ved at opdele rettighederne til en ejendom, så der dels er en aktuel ejer med begrænsede rettigheder til ejendommen og dels en ”skygge”-ejer, hvor værdien ikke beskattes.

Det vil derfor være et brud med de grundlæggende principper i ejendomsvurderingen – og dermed i ejendomsbeskatningen – hvis der ved ansættelsen af grundværdier skulle tages hensyn til hjemfaldspligter. Herudover mener jeg, at det helt principielt er problematisk, hvis man på denne måde kan påvirke sit beskatningsgrundlag.

Ulemperne ved hjemfaldspligten, herunder risikoen for at kommunen hjemkalder ejendommen og risikoen for højere ejendomsskatter, må endvidere som udgangspunkt antages at have resulteret i en lavere købspris. I det omfang de forhøjede grundværdier og ejendomsskatter ikke er indregnet i forbindelse med kontraktforholdets indgåelse, tilfalder kapitalgevinsten vedrørende grundværdistigningen – fratrukket de forhøjede ejendomsskatter efter hjemfaldspligtens udløb – kommunen, mens de forhøjede skatter i opsigelsesperioden påhviler grundejeren. Det vil dog bero på en vurdering af parternes aftale, hvorvidt det konkret er tilfældet.

Det vil derfor reelt ikke være muligt generelt at afgrænse, i hvilke tilfælde en stigning i grundværdien efter principperne i vurderingsloven *ikke* skal give anledning til højere ejendomsskatter.