



Skatteministeriet

14. december 2020
J.nr. 2020 - 6825

Til Folketinget – Skatteudvalget

Vedrørende L 107 - Forslag til Lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love. (Adgang til fravalg af den midlertidige indefrysningsskema for grundskyld, ansættelse af grundværdier for erhvervsjendomme m.v. og andre tilpasninger på ejendomsområdet samt ændring af beregningsgrundlaget for tinglysningsafgift og indførelse af særordning for godtgørelse af for meget betalt tinglysningsafgift m.v.).

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 9 af 3. december 2020.

Morten Bødskov

/ Claus F. Houmann



Spørgsmål

Ministeren bedes kommentere henvendelsen af den 3. december 2020 fra Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF), jf. L 107 - bilag 4.

Svar

Vedr. afskaffelse af offentlige vurderinger af ejendomsværdier for erhvervsjendomme

Med det fremsatte lovforslag foreslås det, at der ikke længere skal udarbejdes ejendomsvurderinger, der ikke skal anvendes til den løbende ejendomsbeskatning (grundskyld og dækningsafgift). For andelsboliger betyder det, at der ikke længere skal fastsættes offentlige ejendomsværdier, da der ikke betales ejendomsværdiskat for andelsboliger, men alene grundskyld.

Andelsboligforeninger kan i dag fastsætte maksimalprisen ud fra tre principper: Anskaffelsesprisen tillagt værdien af forbedringer på ejendommen, den offentlige ejendomsvurdering eller en valuarvurdering. Ved at afskaffe de offentlige ejendomsværdier vil andelsforeningerne have et redskab mindre til at fastsætte andelskronen ud fra.

Ca. 40 pct. af andelsboligforeningerne (55 pct. af andelsboligerne) skønnes i dag at være værdisat efter en valuarvurdering. Ca. 35 pct. af landets andelsboligforeninger skønnes at benytte den offentlige ejendomsvurdering som værdiansættelsesmetode, og de resterende 25 pct. skønnes at benytte ejendommens anskaffelsessum. Det skal understreges, at der er tale om metoder til at fastsætte maksimalprisen ud fra.

Da mange andelsforeninger allerede i dag værdisætter andelsboligforeningen ud fra en valuarvurdering, og da de forskellige værdiansættelsesmetoder fastsætter en maksimalværdi, ventes forslaget om at afskaffe offentlige ejendomsværdier for andelsboliger ikke at have væsentlig betydning for prissætningen på andelsboliger samlet set eller på boligmarkedet generelt. Hertil kommer, at det er de offentlige ejendomsværdier, der bør afspejle værdierne på andelsboliger; det er værdierne på andelsboliger, der skal afspejle de offentlige ejendomsværdier. Det taler også for, at en afskaffelse af offentlige ejendomsværdier ikke har væsentlig betydning for prissætningen på andelsboliger samlet set.

Regeringen vil, som det ligeledes fremgår af de almindelige bemærkninger til lovforslaget, nedsætte et udvalg, der – med inddragelse af interessenter på områder – skal se på værdiansættelse af andelsboligforeninger i lyset af en afskaffelse af ansættelsen af ejendomsværdier.

Udvalget skal fremlægge mulige løsningsforslag, så aftalepartierne kan drøfte og fastlægge en ny model i god tid, inden de nye offentlige vurderinger, der foreslås afskaffet, ellers skulle være udsendt. ABF bakker i den fremsendte henvendelse op om, at dette udvalg nedsættes.

Vedr. forslaget om ikke at etablere en tilbagebetalingsordning for erhvervsejendomme

ABF anfører i henvendelsen, at det vil være en byrde for andelsforeningerne, hvis der ikke udvikles en automatisk tilbagebetalingsordning for erhvervsejendomme, dels i forhold til sagsbehandlingstiden og dels i forhold til omkostninger til advokatbistand.

Det forventes foreløbigt, at kun omkring 10 pct. erhvervsejendomme vil blive tilbudt et positivt kompensationsbeløb, hvis der udvikles en ny automatisk tilbagebetalingsordning, da de nye grundvurderinger for erhvervsejendomme for langt hovedparten af alle erhvervsejendomme forventes at blive højere end de nuværende.

Da udviklingen af en tilbagebetalingsordning for erhverv ville forudsætte et betydeligt systemudviklingsarbejde og dermed et betydeligt ressourceforbrug, vurderes udviklingsomkostningerne ved en sådan ordning at være uproportionale i forhold til det forventede antal positive tilbagebetalingstilbud.

Det foreslås på denne baggrund, at der ikke etableres en tilbagebetalingsordning for erhvervsejendomme, men at klageadgangen for de videreførte vurderinger af erhvervsejendomme, i stedet fremrykkes. Hermed vil alle ejere af erhvervsejendomme kunne vælge at klage allerede fra 1. halvår 2021. Forslaget giver således mulighed for, at andelsforeninger, der vurderer, at vurderingen har været for høj, kan klage over vurderingen allerede i 1. halvår 2021 og dermed muligvis få en eventuel tilbagebetaling i 2021. Alternativt vil der kunne klages over de nuværende vurderinger, i forbindelse med, at de nye ejendomsvurderinger udsendes.

I forhold til sagsbehandlingstiden bemærkes det således, at fremrykningen af klageadgangen vil medføre, at ejere af andelsboliger såvel som andre erhvervsejendomme vil kunne klage allerede fra 1. halvår 2021 frem for at skulle afvente de nye erhvervsvurderinger. Det betyder, at andelsforeninger får mulighed for at få tilbagebetalt evt. for meget betalt grundskyld tidligere, end hvis de skulle afvente en evt. tilbagebetalingsordning.

Det vurderes ikke umiddelbart at pålægge andelsforeningerne en stor byrde i forhold til øgede omkostninger til advokatbistand, da det ikke som udgangspunkt er nødvendigt.

Vedr. ny metode for fastsættelse af grundværdier for erhvervsejendomme

ABF anfører i henvendelsen, at konsekvenserne af den foreslåede metode til vurdering af grunde under erhvervsejendomme ikke er tilstrækkeligt belyst. ABF udtrykker særligt bekymring for de langsigtede beskatningsmæssige konsekvenser for andelsboliger, når skatterabatterne for erhvervsejendomme er udfaset.

Med den foreslåede vurderingsmodel for erhvervsejendomme vurderes lejeboliger og andelsboliger efter samme metoder som ejerboliger. Det betyder, at de nye grundværdier for lejeboliger og andelsboliger vil svare til grundværdierne for tilsvarende ejerboliger med samme beliggenhed og størrelse.

Det skal ses i lyset af, at i de nuværende 2012-vurderinger vurderes grunde under beboelsesejendomme med samme beliggenhed og samme tilladte anvendelse samt udnyttelsesgrad ligeledes ud fra samme metode. Dvs. der sondres ikke mellem ejerskabsform.

Baggrunden er, at grundskylden er en skat på forbruget af grunden (her til bolig), som både boligejere, lejere og andelshavere betaler (for lejere og andelshavere via overvæltning i huslejen), og ejer-, leje- og andelsboliger af ens størrelse og beliggenhed adskiller sig ikke fra hinanden ift. selve boligforbruget.

Forslaget skal endvidere ses i lyset af, at værdien af en grund ansættes i ubebygget stand efter bedste økonomiske (tilladte) anvendelse. I den konkrete situation er dette bedste økonomiske (beboelses)anvendelse. Bedste økonomiske anvendelse har været anvendt ved grundvurdering siden 1961.

Den foreslåede metode til at vurdere grundværdier under andelsboliger ventes at medføre væsentligt højere grundværdier for andelsboliger under ét, herunder som følge af ejendomsprisudviklingen siden 2012. Det er dog ligeledes forventningen, at den gældende ejendomsvurderingslov ville medføre væsentligt højere grundværdier. Den gældende ejendomsvurderingslov kan imidlertid ikke implementeres, hvilket er baggrunden for forslaget om en ny model for vurdering af grunde for erhvervsjendomme.

Stigningerne i grundværdierne for andelsboliger under ét medfører ikke tilsvarende skattestigninger, da grundskyldspromillerne nedsættes markant.

De kommuner, hvor andelsboligerne primært ligger, vil også være de kommuner, hvor grundskyldspromillen ventes at blive sat mest ned i 2024. I fx Københavns Kommune, hvor godt halvdelen af andelsboligerne i Danmark ligger, skønnes det aktuelt, at grundskyldssatsen bliver sat ned fra 34 promille til ca. 7-9 promille i 2024. Godt 60 pct. af de danske andelsboliger ligger i København eller Frederiksberg kommuner, mens ca. 13 pct. af befolkningen bor i de to kommuner.

I 2024 vil nogle andelsboliger således få en lettelse af grundskylden, mens andre vil få en skatterabat, så de ikke skal betale mere i grundskyld inkl. skatterabat end efter gældende skatteregler, som det er aftalt med boligskatteforliget fra maj 2017 og boligskatteaftalen fra maj 2020. Skatterabatten afvikles gradvist over en årrække på op til 20 år.

Andelsboligforeninger betaler alene grundskyld og ikke ejendomsværdiskat, mens der opkræves både grundskyld og ejendomsværdiskat for ejerboliger. For ejerboliger træder ejendomsværdiskatten i stedet for skat på den potentielle avance på deres ejerbolig. Men andelshavere betaler hverken skat af en potentiel avance på deres andelsbevis eller ejendomsværdiskat af værdien af andelsbeviset, selvom de har skattefradrag for de renteudgifter, de måtte have i tilknytning til købet af andelsbeviset.

Andelsboligforeningen er ikke skattepligtig af evt. overskud, og derfor har andelsforeningen ikke skattefradrag for sine udgifter, herunder renteudgifter. Men andelsboligforeningen trækker sine renteudgifter fra i sine indtægter, som navnlig består af boligafgiften (huslejen) fra andelshaverne. Andelshaverne kan ikke fradrage foreningens renteudgifter i private skattebetalinger.

Så selvom grundskylden forventes at stige på lang sigt for andelsboliger i forhold til i dag, så vil andelsboliger under ét fortsat være skattemæssigt begunstigede i forhold til ejerboliger. Dermed vil de samlede boligskatte for en ejerbolig fortsat være væsentligt større end boligskatte for en i øvrigt tilsvarende andelsbolig.

Det skal endvidere bemærkes, at andelshavere nyder relativt stor gavn af boligskatteforliget fra 2017, da andelsboligforeninger som nævnt kun betaler grundskyld. Således aflyses der i 2024 betydelige fremadrettede stigninger i grundskylden sammenlignet med videreførelse af gældende regler, hvilket kommer både boligejere, lejere og andelshavere til gavn. Omvendt vil ejendomsværdiskatten, som kun boligejerne betaler, stige nominelt efter 2024 sammenlignet med videreførelse af gældende regler.