

Fra: Andreas Roos [<mailto:andreas.roos@accura.dk>]

Sendt: 15. maj 2023 09:50

Til: Thea Halse <thea.halse@ft.dk>; Signe Øgendahl Beec <signe.beec@ft.dk>

Cc: Jette Marlene Hansen <Jette.Marlene.Hansen@ft.dk>

Emne: Spørgsmål til L 113 – Forslag til ejendomsskattelov

Til Skatteudvalget

Med henvisning til lovforslag L 113 - Forslag til ejendomsskattelov, skal vi venligst anmode Skatteudvalget om at forholde sig til følgende aspekter af lovforslaget:

Nedslag i beskatningen af almennyttige boliger

Det følger af ejendomsvurderingsloven, at grundværdien for grunde, som anvendes, eller ifølge plangrundlaget kan anvendes, til opførelse af almene boliger, skal fastsættes på samme måde som for andre erhvervsejendomme, der anvendes eller kan anvendes til etageboligbebyggelse. Grundlaget for betaling af grundskyld er derfor i henhold til lov om kommunal ejendomsskat og forslaget til ejendomsskattelov det samme for al etageboligbebyggelse, herunder boligudlejningsejendomme, ejendomme ejet af andelsboligforeninger og almene boliger.

Denne ensartning i beskatningsgrundlaget for betaling af grundskyld for alle typer af etageboligbebyggelse afspejler imidlertid ikke de store forskelle i markedsværdien for hhv. almindelig etageboligbebyggelse og almene boliger, da den reelle markedsværdi for almene boliger ofte er væsentlig lavere, herunder som følge af begrænsningerne i fastsættelsen af husleje m.v.

Accura skal på den baggrund opfordre til, at der indføres en lavere grundskyldssats eller nedslag i grundskylden i forslaget til ejendomsskattelov for grunde, hvorpå der kan opføres almennyttige boliger, da grundskylden for almene boliger ellers bliver uforholdsmæssig høj, fordi man i ejendomsvurderingsloven har valgt, at der gælder de samme vurderingsprincipper for fastsættelsen af grundværdier for boligejendomme som for almene boligejendomme, uanset at den reelle markedsværdi af grunden til opførelse af almene boliger er lavere.

Mulighed for at meddele fritagelse for dækningsafgift pga. ændret plangrundlag for 2022 og 2023

Accura finder det meget positivt, at lovforslaget er blevet justeret på baggrund af høringsprocessen, så kommunerne nu har fået mulighed for at meddele fritagelse for stigninger i dækningsafgift, der skyldes ændrede plangrundlag (lovforslagets § 10), og ikke kun i forhold til stigninger i grundskylden som hidtil.

Accura skal dog opfordre til, at kommunerne får mulighed for at fritage for stigninger i dækningsafgiften for 2022 og 2023 og ikke kun i stigninger efter 2024. Da det vil være en mulighed, som den enkelte kommune vil kunne tage stilling til om de vil anvende, vil indførelse af en sådan mulighed i forslaget til ejendomsskattelov ikke være lovgivning med tilbagevirkende kraft, idet det er op til den enkelte kommune at beslutte, om muligheden skal kunne anvendes.

Etablering af denne mulighed vil sikre, at kommunerne har samme hjemmel til at fritage for stigninger i grundskyld og dækningsafgift i forhold til stigninger i grundværdien som følge af et ændret plangrundlag ved overgangen fra det gamle vurderingssystem til det nye vurderingssystem, dvs. fra og med 2022, som for erhvervsejendomme er første år der betales grundskyld og dækningsafgift af ejendomsvurderinger foretaget i det nye system (vurderingstermin 1. marts 2021).

Foreløbigt beregnet dækningsafgift

Det følger af den nugældende § 27, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat, at frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering udgør en foreløbigt beregnet dækningsafgift for erhvervsejendomme som minimum det samme beløb, som er opkrævet i dækningsafgift for skatteåret 2021, og beløbet kan maksimalt stige med 30 % i forhold til det beløb, som er opkrævet i dækningsafgift for skatteåret 2021.

Ejendomme, som i 2021 var fritaget for dækningsafgift (fx et fitnesscenter), men som efterfølgende pålægges dækningsafgift som følge af en ændret anvendelse eller som følge af beslutning truffet af

kommunen, vil som følge af § 27, stk. 2, først blive opkrævet dækningsafgift, når det endelige beskatningsgrundlag foreligger. Reglen skaber i praksis udfordringer for udlejere, da den manglende opkrævning af dækningsafgift i mellemprioden indebærer, at udlejer ikke kan varsle en tilsvarende lejestigning som følge af stigning i ejendomsskatter for lejerne.

Accura skal på den baggrund opfordre til at der indføres hjemmel til, at ejendomssejerne frivilligt kan indberette et grundlag for betaling af dækningsafgift, hvis der alene foreligger en foreløbig vurdering (uden dækningsafgift). Reglen bør også dække fremtidige foreløbige vurderinger som medfører, at der ikke (foreløbigt) kan betales dækningsafgift frem til modtagelse af en endelige vurdering som kan danne grundlag for betaling af dækningsafgiften.

Med venlig hilsen/Kind regards
Accura Advokatpartnerselskab

Andreas Roos
Attorney-at-law

+45 3078 6789

Andreas.Roos@accura.dk

ACCURA

