



**Skatteministeriet**

10. maj 2023  
J.nr. 2022 - 13058

Til Folketinget – Skatteudvalget

Vedrørende L 113 - Forslag til ejendomskattelov.

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 30 af 15. maj 2023.

Jeppe Bruus

/ Rikke Kure Wendel

## Spørgsmål

Ministeren bedes kommentere henvendelsen af 15. maj 2023 fra Accura Advokatpartnerselskab, jf. L 113 - bilag 5.

## Svar

Accura Advokatpartnerselskab rejser i sin henvendelse nedenstående forslag.

1. Accura opfordrer til, at der indføres en lavere grundskyldssats eller nedslag i grundskylden for grunde, hvorpå der kan opføres almennyttige boliger, fordi grundskylden for almene boliger ellers bliver uforholdsmæssig høj, henset til at der efter ejendomsvurderingsloven 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, herunder som følge af begrænsningerne i fastsættelsen af husleje m.v.

### *Kommentar*

Forslaget til ejendomsskattelov har til formål at udmønte de resterende dele af forliget Tryghed om boligbeskatningen (boligskatteforliget) fra 2017 og aftalen Kompensation til boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen (kompensationsaftalen) fra 2020.

Beboere i almene boliger betaler grundskyld (via overvæltning i huslejen) og omfattes med lovforslaget af en stigningsbegrænsningsordning for grundskylden. Det er aftalt med boligskatteforliget, at grundskylden for de almene boliger samlet set maksimalt må stige med 600 mio. kr. (2017-niveau) frem mod 2040 som direkte konsekvens af de nye ejendomsvurderinger. For at opfylde det aftalte i boligskatteforliget er stigningsbegrænsningsordningen for almene boliger indrettet således, at ejendommen årligt kan stige med 3,50 pct. af den fuldt indfasede grundskyld frem til 2040.

Med det aftalte i boligskatteforliget og udmøntningen heraf i lovforslaget vil almene boliger således få stigninger i grundskylden indfaset langsommere end alle andre ejendomme, herunder almindelig etageboligbebyggelse, som årligt kan stige med 4,75 pct. af den fuldt indfasede grundskyld.

2. I forlængelse af, 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, opfordrer Accura til, at kommunerne får mulighed for at fritage for stigninger i dækningsafgiften for 2022 og 2023 og ikke kun i stigninger efter 2024. Accura bemærker, at 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.

I relation til den gældende regel i § 27, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat, hvorefter en foreløbigt beregnet dækningsafgift for erhvervejendomme frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering som minimum udgør det samme beløb,

som er opkrævet i dækningsafgift for skatteåret 2021, og beløbet maksimalt kan stige med 30 pct. i forhold til det beløb, som er opkrævet i dækningsafgift for skatteåret 2021 – bemærker Accura, at ejendomme, som i 2021 var fritaget for dækningsafgift (fx et fitness-center), men som efterfølgende pålægges dækningsafgift som følge af en ændret anvendelse eller som følge af beslutning truffet af kommunen, først vil blive opkrævet dækningsafgift, når det endelige beskatningsgrundlag foreligger.

Accura mener, at reglen skaber udfordringer i praksis for udlejere, da den manglende opkrævning af dækningsafgift i mellemprioriteten indebærer, at udlejer ikke kan varsle en tilsvarende lejestigning som følge af stigning i ejendomsskatter for lejerne. Accura opfordrer derfor endvidere til, at der indføres hjemmel til, at ejendomsejerne frivilligt kan indberette et grundlag for betaling af dækningsafgift, hvis der alene foreligger en foreløbig vurdering (uden dækningsafgift).

#### *Kommentar*

Som indledningsvist beskrevet ovenfor er det formålet med lovforslaget at udmønte de resterende dele af boligskatteforliget og kompensationsaftalen.

Lovforslaget gælder for grundskyld og dækningsafgift fra kalenderåret 2024 som følge af, at det i 2019 blev besluttet at udskyde udmøntningen af boligskatteforliget fra 2021 til 2024. De dele af kompensationsaftalen, der skulle kompensere for udskydelsen og sikre, at ejendomsskatterne ikke ville stige i perioden 2021-2023, blev udmøntet ved lov nr. 1061 af 30. juni 2020. Kommunalbestyrelsens mulighed for at kunne fritage for stigninger i dækningsafgift som følge af et ændret plangrundlag vil derfor alene gælde fremadrettede stigninger – og ikke bagudrettede stigninger i årene før 2024.

I overensstemmelse med boligskatteforliget og kompensationsaftalen blev der med lov nr. 2614 af 28. december 2021 fastlagt konkrete satser for erhvervsdækningsafgiften fra og med 2022. Disse satser og lofterne for dækningsafgiftssatserne for erhvervsejendomme frem til 2028 videreføres med lovforslaget.

Derudover blev reglen i § 27, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat indført, som bl.a. medfører, at den foreløbige opkrævning af dækningsafgift, maksimalt kan stige med 30 pct. for en ejendom i forhold til dækningsafgiften for 2021.

For nyopståede ejendomme blev der i § 27, stk. 3, 5. og 6. pkt., indsat en regel om, at der opkræves dækningsafgift foreløbigt på baggrund af de foreløbige grundværdier, som er ansat som grundlag for opkrævning af grundskyld. Der er således som for grundskyld tale om en ren maskinel fastsættelse. Efter bestemmelsen kan de foreløbige beregningsgrundlag for dækningsafgift frit ændres af ejeren.

§ 27, stk. 2, videreføres med lovforslaget, dog således at det indtil udsendelsen af den første nye vurdering vil være valgfrit for ejeren af ejendommen, om ejeren for 2024 og frem vil beskattes på baggrund af en foreløbig 2023-vurdering eller betale det samme i dækningsafgift som i kalenderåret 2023. Der vil i begge tilfælde være tale om en foreløbig

beskatning, som vil blive endeligt efterreguleret, når den første nye vurdering for erhversejendomme udsendes.

§ 27, stk. 3, 5. og 6. pkt., videreføres derimod ikke, da opkrævning fra og med 2024 som udgangspunkt vil ske på baggrund af foreløbige 2023-vurderinger.

I forhold til Accuras forslag om ejendomsjernes frivillige indberetning af dækningsafgift med henblik på at kunne varsle lejestigninger overfor lejerne bemærkes det, at det fremgår af L 114, at de foreløbige vurderinger for hovedparten af ejendommene forventes omtrent at svare til den almindelige vurdering. Størsteparten af de ejendomsjere, som viderefakturerer dækningsafgift til lejere, vil derfor fra 2024 have et foreløbigt grundlag, der i højere grad end i de mellemliggende år vil afspejle den endelige dækningsafgift.

Som det fremgår af erhvervsministerens besvarelse af ERU alm. del, endeligt svar på spørgsmål 227 af 15. marts 2022, bygger erhvervslejeloven på en høj grad af aftalefrihed. Erhvervsudlejere har således i et vist omfang i en årrække haft mulighed for at indrette sig på de nye regler for beregning og opkrævning af dækningsafgift.