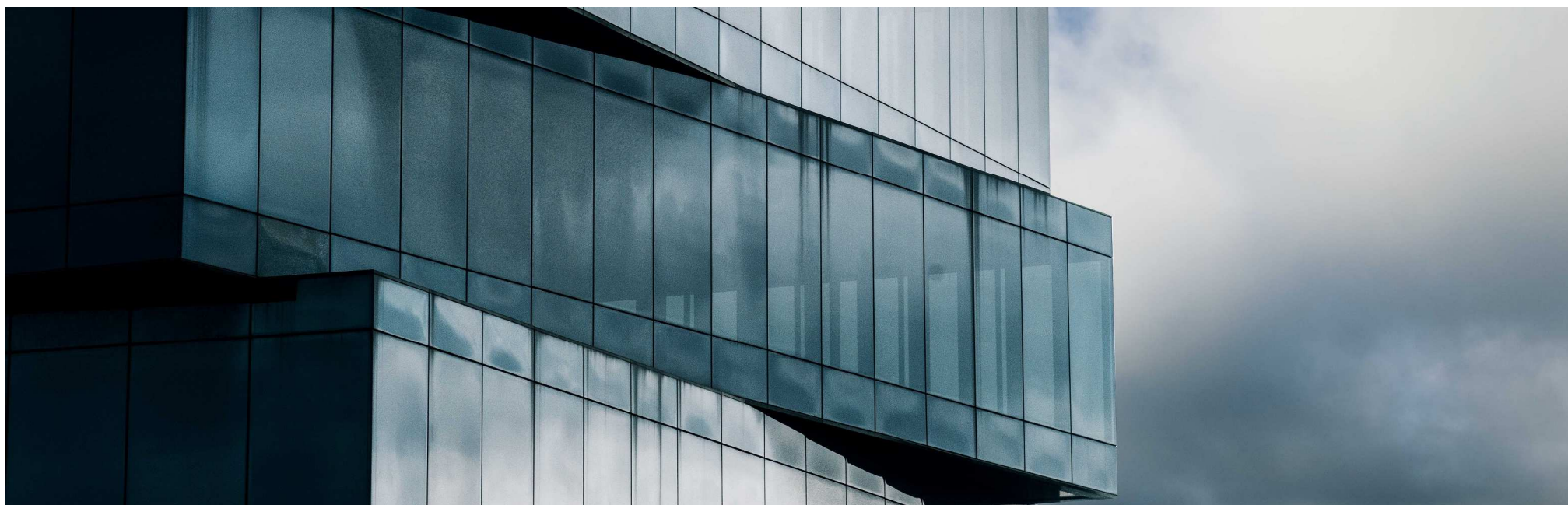


**HORTEN**



## **NYE EJENDOMSVURDERINGER FOR ERHVERV**

Møde med Folketingets Skatteudvalg den 20. januar 2021

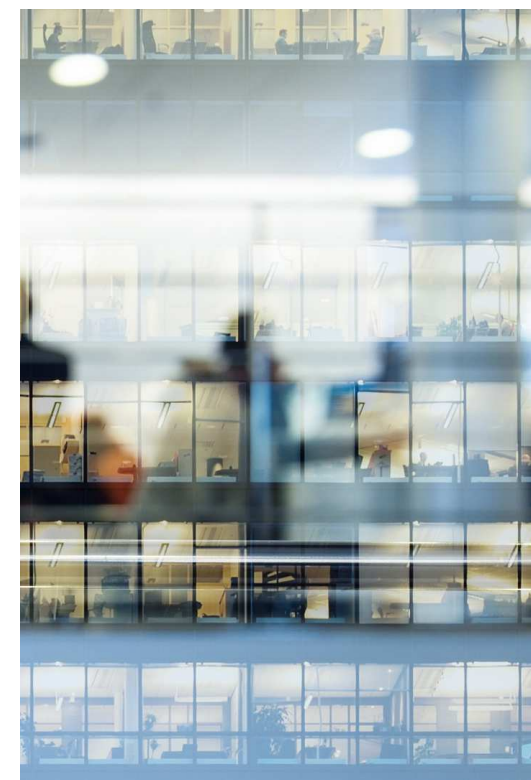
# NUVÆRENDE BESKATNING AF ERHVERVSEJENDOMME

## Grundskyld:

- HR: Alle erhvervsejendomme opkræves grundskyld baseret på handelsværdien af grunden i ubebygget stand

## Dækningsafgift:

- Opkræves i tillæg til grundskyld og alene i visse kommuner. Dækningsafgift opkræves af bygningernes værdi, som i praksis beregnes som forskellen mellem ejendomsværdi (*grund + bygninger*) fratrukket grundværdien.

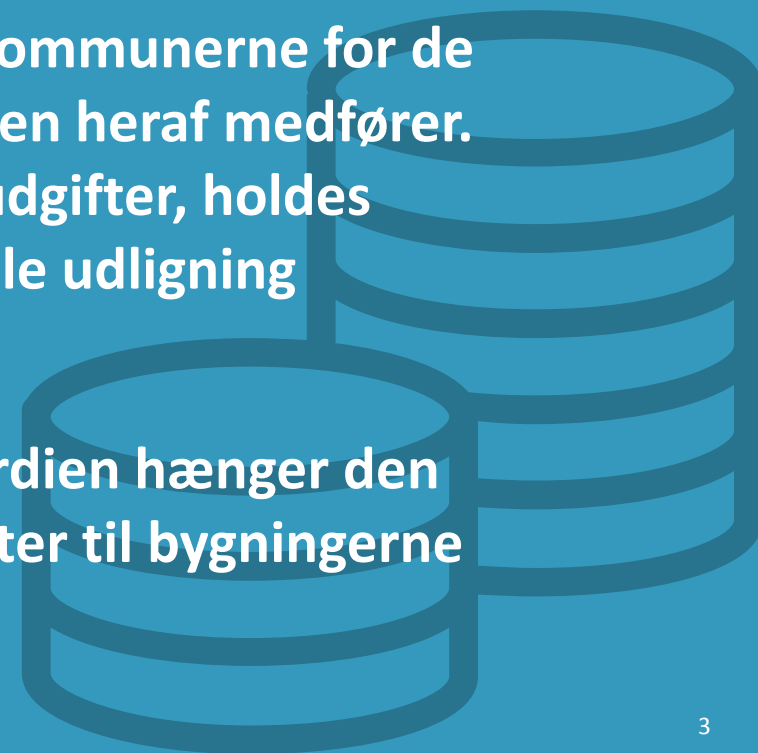


# NUVÆRENDE BESKATNING AF ERHVERVSEJENDOMME

Dækningsafgift opkræves for at kompensere kommunerne for de udgifter, som erhvervsbygninger og anvendelsen heraf medfører.

Fordi dækningsafgiften dækker konkrete udgifter, holdes dækningsafgiften ude af den kommunale udligning

Hvis dækningsafgiften opkræves af grundværdien hænger den ikke længere sammen med kommunens udgifter til bygningerne og anvendelser heraf?



# DEN NYE EJENDOMSVURDERINGSLOV

## Kritikpunkter vedrørende den nye ejendomsvurderingslov

**1.**

Grundværdien for  
erhvervsejendomme  
ansættes på baggrund af en  
alternativomkostningsmodel

**2.**

Dækningsafgift skal  
opkræves på baggrund af  
grundværdien

# 1. GRUNDVÆRDIEN FOR ERHVERVSEJENDOMME ANSÆTTES PÅ BAGGRUND AF EN ALTERNATIV-OMKOSTNINGSMODEL

Ikke længere beskatning på baggrund af konkret værdi af grund i ubebygget stand, således som det har været gjort i næsten 100 år.

## Er det et problem?

- Grunde beskattes fordi værdien af grunden er tilført af samfundet
- Grunde beskattes i ubebygget stand fordi det giver kommunerne et effektivt styringsredskab for at få "gennemtvunget" den ønskede anvendelse

Hvis grundværdien af en erhvervsejendom vurderes som en boligejendom siger værdien ikke noget om de værdier, som samfundet har tilført grunden. Boligområder er ikke sammenlignelige med erhvervsområder

Hvis grundværdien ikke ansættes i ubebygget stand mister kommunen et vigtigt styringsredskab

- Eksempel: Anvendelse til almene boliger giver ikke – efter den nye model - en lavere grundværdi i forhold til øvrige boligejendomme. Det betyder, at grunde til almene boliger i blandt andet København bliver så dyre, at det ikke er muligt at opføre disse

# 1. GRUNDVÆRDIEN FOR ERHVERVSEJENDOMME ANSÆTTES PÅ BAGGRUND AF EN ALTERNATIV-OMKOSTNINGSMODEL

## Baggrund for nyt vurderingssystem:

- Behov for at få bedre datagrundlag til at fastsætte mere korrekte vurderinger
- Efter at have brugt næsten 7 år på et vurderingssystem til ejerboliger og stort set ingen tid på erhvervsejendomme, konkluderes, at det ikke er muligt at foretage grundværdiansættelser af erhvervsejendomme efter de vurderingsprincipper, som er blevet anvendt i næsten 100 år.

## ”Hovsa-løsning” medfølgende mulige konsekvenser:

- Kompliceret og ulogiske regler
- Klagemulighederne reduceres, idet der reelt kun er mulighed for at klage over kategorisering
- Hvis der opstår fejl i metoden til at ansætte gennemsnitsværdierne, vil alle vurderinger være fejlbehæftet
- Indirekte forøgelse af beskatningen af boliger som konsekvens af, at byggeretter til erhvervs nedskaleres ud fra byggeretter til bolig
- Overvurdering af offentlige arealer (parker, sportsfaciliteter, skoler mv.).

## 2. DÆKNINGSAFGIFT SKAL OPKRÆVES PÅ BAGGRUND AF GRUNDVÆRDIEN

### Baggrund:

- Der er ikke data til at ansætte korrekte ejendomsværdier for erhvervsejendomme????
- Hvis det er korrekt, skal ejendomsværdierne selvfølgelig ikke anvendes som beskatningsgrundlag, men
  - Ejendomsværdien af erhvervsejendomme er blevet ansat gennem mere end 100 år
  - Oplysninger om lejeniveauer er tilgængelige, hvilket specielt gør sig gældende i de kommuner som opkræver dækningsafgift
  - Lagerbeskatning af ejendomme forudsætter en ejendomsværdi.



## 2. DÆKNINGSAFGIFT SKAL OPKRÆVES PÅ BAGGRUND AF GRUNDVÆRDIEN

### Uafklarede spørgsmål

- Skal bygninger på lejet grund ikke længere beskattes?
- Hvordan hænger reglerne sammen med kommunernes mulighed for at meddele grundskyldsfritagelse efter ejendomsbeskatningslovens § 8?
- Med hvilken promille af grundværdien skal dækningsafgiften opkræves?
- Hvordan opgøres dækningsafgiften for ejendomme med både en dækningsafgiftspligtig og en ikke-dækningsafgiftspligtig anvendelse – altså skal der som i det nuværende system foretages en værdifordelingen mellem en dækningsafgiftspligtig og en ikke-dækningsafgiftspligtig anvendelse?

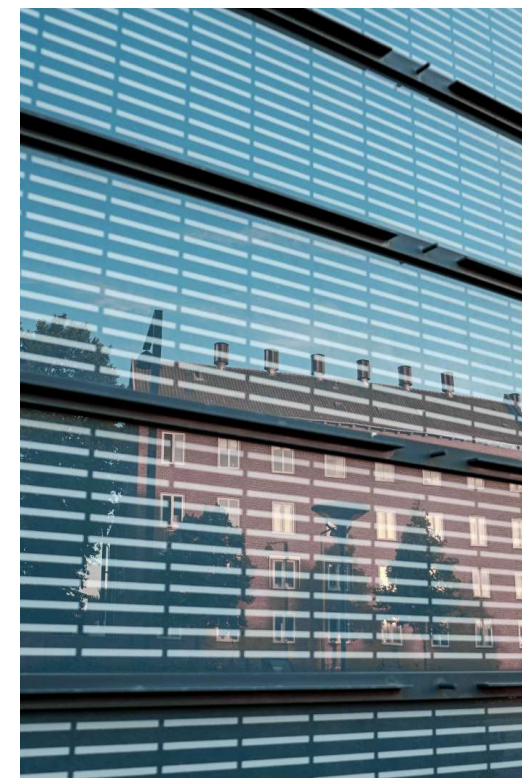




## 2. DÆKNINGSAFGIFT SKAL OPKRÆVES PÅ BAGGRUND AF GRUNDVÆRDIEN

**Konsekvenserne af at afskaffe dækningsafgift af bygningernes værdi og i stedet opkræve dækningsafgift af grundværdi**

- "Flytter" beskatningen fra de bygningskrævende virksomheder til de virksomheder, som ikke kræver særlig bygningsmasse
- Ubebyggede grunde – som ikke tidligere er pålagt dækningsafgift - pålægges nu dækningsafgift



## ALTERNATIV TIL LOVFORSLAG

- **Udskyd beslutningen og foretag en tilbundsgående vurdering af, hvordan ejendomsvurderingen for erhvervsjendomme kan udformes?**
  - Derved udgås brudstykker til den nye lovgivning uden at kende det endelige resultatet
  - Derved sikres at der ikke træffes beslutninger, som ikke efterfølgende kan laves om.



## ALTERNATIV TIL LOVFORSLAG

- **Bevar oprindelig vurderingsnorm og ansat både grundværdi og ejendomsværdien**
- **I stedet for at Vurderingsstyrelsen ansætter værdierne, skal ejendomsejerne selvangive grund- og ejendomsværdi. Dette kunne suppleres med krav om dokumentation for det selvangivne**

### **I Irland skal skatteyderen selv ansætter ejendomsværdien.**

Skattemyndighederne er forpligtet til at udstede guidelines til vurderingen, herunder i forhold til salgsstatistikker mv. I det irske system fører skattemyndighederne kontrol med de selvansatte ejendomsværdier og kan efterprøve dem om nødvendigt.

