Nye regler for vurdering og beskatning af erhvervsejendomme

4. november 2020

Skatteministeriet lægger i et nyt lovudkast op til, at dækningsafgiften skal omlægges, så den beregnes af grundværdien. Samtidig ændres fastsættelsen af grundværdier for erhvervsejendomme dog, så den fremover skal tage udgangspunkt i grundværdierne for beboelsesejendomme. Også grundskylden vil derfor blive påvirket.

Grundskyld og dækningsafgift

Ejere af erhvervsejendomme pålægges i dag en grundskyld (ejendomsskat) baseret på grundværdien eller en beregnet skattestopsværdi. Desuden kan visse erhvervsejendomme pålægges kommunal dækningsafgift til dækning af kommunernes udgifter til veje og brandvæsen mv. I kommuner med dækningsafgift opkræves afgiften af ejendomme, der anvendes til "kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted og lignende øjemed".

Dækningsafgiften kan for disse ejendomme udgøre op til 10 promille af forskelsværdien. Forskelsværdien opgøres som forskellen mellem ejendomsværdien og grundværdien, som fastsat

ved den offentlige ejendomsvurdering, og vil typisk afspejle værdien af bygningerne.

Nye vurderingsregler

For at muliggøre opkrævningen af dækningsafgift, skal der efter ejendomsvurderingsloven fastsættes en ejendomsværdi for dækningsafgiftspligtige ejendomme, ligesom der skal fastsættes ejendomsværdier for andelsboliger og blandede ejendomme med ejerboligfordeling. Desuden skal der fastsættes en grundværdi for alle ejendomme, som skal afspejle værdien af grunden i ubebygget stand.

Vedtages det nye lovforslag, skal der dog ikke længere fastsættes nogen ejendomsværdier for erhvervsejendomme, herunder andelsboliger. Det skal sikre, at vurderingsmyndighederne fremover kan undgå at vurdere landets erhvervsejendomme, da det giver anledning til stadige udfordringer i det nye ejendomsvurderingssystem. Det vil dog fortsat blive muligt mod betaling af et gebyr at anmode om en ejendomsvurdering for en konkret ejendom, hvor der er behov for det til gennemførelse af generationsskifter mv.

Med de foreslåede regler skal grundværdien for erhvervsejendomme desuden fastsættes med udgangspunkt i grundværdien for ejerboliger i samme område. Herefter foretages der et nedslag for at justere for ejendommens karakter, anvendelse og moms. Der gives dog ikke noget nedslag i grundværdien for boligudlejningsejendomme, som vil blive fastsat efter samme principper som ejerlejligheder.

Dækningsafgiften bliver en ekstra grundskyld

Uden ejendomsværdier for dækningsafgiftspligtige ejendomme vil det ikke længere være muligt at beregne den forskelsværdi, som i dag ligger til grund for opkrævningen af dækningsafgift. Med lovudkastet foreslås det derfor, at dækningsafgiften fremover skal beregnes af de nye grundværdier. Dermed bliver dækningsafgiften reelt en ekstra grundskyld. Som følge af ændringen vil der dog i løbet af 2021 blive fastsat nye skattesatser, sådan at kommunernes provenu fra dækningsafgiften som udgangspunkt holdes uændret.

Fortsat usikkerhed

Afskaffelsen af ejendomsvurderingerne for erhvervsejendomme og sammenkædningen mellem grundværdierne for erhvervsejendomme og ejerboliger skal afhjælpe nogle af problemerne i det nye vurderingssystem. Det er dog langt fra sikkert, at sammenkædningen mellem vurderingen af erhvervsejendomme og ejerboliger vil løse de nuværende udfordringer. Ifølge et ministersvar fra september forventer Skatteministeriet således, at kun ca. 71% af de nye vurderinger for enfamiliehuse vil ligge inden for +/- 20% af handelsprisen. Denne træfsikkerhed, som kun er en smule bedre end træfsikkerheden efter de fastfrosne ejendomsvurderinger fra 2011, vil formentlig være mindre for grundværdierne end for ejendomsværdierne.

Det kan da også synes paradoksalt, at Skatteministeriet nu helt opgiver at udarbejde nye retvisende vurderinger af erhvervsejendomme, samtidig med at der er foreslået en ny lagerbeskatning af erhvervsejendomme, som forudsætter, at der ved udgangen af hvert indkomstår skal fastsættes præcise dagsværdier for udlejningsejendommene, som kan danne grundlag for beskatningen af mellemliggende værdistigninger.

Peter Nordentoft skriver hver tirsdag i Morgenavisen Jyllands-Posten om aktuelle skattespørgsmål af betydning for erhvervsejendomsmarkedet.

Skrevet af:

ROESGAARD