Nye regler om dækningsafgift

3. januar 2022

Ejere af ejendomme i kommuner med dækningsafgift på erhvervsejendomme kan i 2022 få en stigning i afgiften på op til 30 %. Desuden skal dækningsafgiften efterreguleres, når der på et [illegible] aber behov for nye

Nye regler fra 1. januar 2022

Folketinget vedtog før jul nye regler om opkrævning af dækningsafgift, som er trådt i kraft ved årsskiftet.

Reglerne skaber usikkerhed om, hvor meget virksomhederne skal betale i dækningsafgift i de kommende år og kan medføre store ekstra regninger.

De nye regler betyder, sammen med tidligere lovændringer på området, følgende:

- Dækningsafgiften skal beregnes af grundværdien og ikke som hidtil af forskelsværdien.
- Der er fastsat nye afgiftspromiller ved lov.
- Dækningsafgiften kan i 2022 ikke blive mindre end i 2021 men kan højst stige med 30 %.
- Dækningsafgiften for 2022-2023 skal efterreguleres, når der udsendes nye ejendomsvurderinger. Det kan medføre krav om betaling af yderligere afgift – og det uden nogen øvre grænse.

- Reglerne om efterregulering skaber behov for en aftalemæssig regulering ved udlejning eller overdragelse af dækningsafgiftspligtige ejendomme.

Dækningsafgiften skal nu beregnes af grundværdien

Dækningsafgiften er en kommunal ejendomsskat, som kan opkræves af ejendomme, der anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted og lignende og har til formål at bidrage til kommunernes udgifter til infrastruktur mv.

Hidtil har dækningsafgiften kunnet udgøre op til 10 promille af forskelsværdien, dvs. forskellen mellem ejendomsværdien og grundværdien i henhold til den offentlige ejendomsvurdering.

Med den nye ejendomsvurderingslov vil der dog ikke længere blive fastsat ejendomsværdier for erhvervsejendomme. Desuden skal grundværdierne for erhvervsejendomme som noget nyt fastsættes med udgangspunkt i grundværdierne for ejerboliger i samme område, som dog vægtes alt efter ejendommens anvendelse. Det sker for at lette Vurderingsstyrelsens arbejde med de nye ejendomsvurderinger, som allerede er væsentligt forsinkede.

Uden nye ejendomsværdier er det ikke længere muligt at opgøre en forskelsværdi og beregne dækningsafgift efter de hidtil gældende regler.

I konsekvens heraf blev det i februar 2021 vedtaget at omlægge dækningsafgiften for erhvervsejendomme, sådan at den ikke længere skal beregnes af forskelsværdien men af grundværdien. Dermed bliver dækningsafgiften reelt en yderligere grundskyld.

Nye afgiftssatser og stigningsbegrænsning

I forbindelse med ændringen af beskatningsgrundlaget er der med den nye lov fastsat nye afgiftssatser for 2022, som skal sikre, at ændringen af reglerne er provenuneutral i de enkelte dækningsafgiftspligtige kommuner. Samtidig er det fastsat, at kommunerne i 2023-2028 ikke kan fastsætte højere dækningsafgiftspromiller end for 2022.

For den enkelte ejendom vil dækningsafgiften imidlertid stadig kunne ændre sig væsentligt. Dog er det med den nye lov bestemt, at dækningsafgiften for en ejendom i 2022 højst vil kunne stige med 30 % i forhold til dækningsafgiften for 2021. Samtidig er der indført en bundgrænse, så den foreløbige dækningsafgift ikke kan falde i forhold til dækningsafgiften for 2021.

Som følge af de nye regler udskydes selve opkrævningen af dækningsafgiften, sådan at den første dækningsafgiftsrate for 2022 tidligst kan opkræves af kommunerne med forfald den 1. marts 2022.

Opkrævning af foreløbig dækningsafgift og efterregulering heraf

De nye ejendomsvurderinger (grundværdier) for erhvervsejendomme forventes først at blive udsendt i løbet af 2023.

Indtil da beregnes der en foreløbig dækningsafgift på grundlag af den grundværdi, der er fastsat ved de videreførte ejendomsvurderinger fra 2012 eller en eventuel senere omvurdering.

Når de nye vurderinger foreligger, vil den endelige dækningsafgift herefter blive beregnet, og der skal ske efterregulering i enten opadgående eller nedadgående retning. Den endelige dækningsafgift vil altså først være kendt, når de nye ejendomsvurderinger foreligger. Og efterreguleringen sker uden nogen øvre grænse for stigningen i dækningsafgift. Flere virksomheder vil derfor kunne opleve store stigninger i dækningsafgiften.

Vær opmærksom ved udlejning og salg

Den nye lov regulerer ikke forholdet mellem udlejer og lejer i de tilfælde, hvor en ejendom er udlejet med vilkår om, at lejerne skal afholde udgiften til ejendomsskatterne. Lovforslaget regulerer heller ikke, hvordan dækningsafgiften skal fordeles mellem flere lejere, når den nu beregnes af grundværdien og ikke af forskelsværdien.

Skal ejeren af en ejendom i 2024 efteropkræve en større stigning i dækningsafgiften for 2022 og 2023, kan det indebære en risiko for tab, hvis en lejer i mellemtiden er fraflyttet eller gået konkurs. Samme overvejelser kan være relevante for lejer i en situation, hvor det senere måtte vise sig, at der er betalt for meget i dækningsafgift i 2022 og 2023.

Parterne kan derfor med fordel regulere dette i lejeaftalen.

Tilsvarende er det nødvendigt at være opmærksom på de nye regler i forbindelse med køb og salg af dækningsafgiftspligtige ejendomme, da reguleringen af dækningsafgiften vil ske over for den aktuelle ejer og i øvrigt hæfter på ejendommen. Spørgsmålet om efterregulering bør derfor også håndteres i fremtidige købsaftaler om dækningsafgiftspligtige erhvervsejendomme.

Roesgaard bistår gerne med rådgivning i konkrete spørgsmål herom.

Skrevet af:

ROESGAARD