

V

7. marts 2013

S. 1/3

Folketinget, Christiansborg  
Kommunaludvalget  
1240 København K

### **Kommunal ejendomsskat – dækningsafgift - parkeringsanlæg**

På vegne af Ejendomsselskabet Borgergade Parkering ApS retter jeg henvendelse i en sag, der angår alle private ejere/udlejere af indendørs parkeringsarealer i Danmark.

Henvendelsen vedrører det forhold, at private udlejere af parkeringsarealer hidtil ikke har været pålagt kommunal dækningsafgift, men fra 2013 af en række kommuner pålægges dækningsafgift af parkeringshusene, hvilket har stor økonomisk betydning for ejerne og udlejerne, der ikke umiddelbart kan overvælte dækningsafgiften på lejerne.

#### **FORHISTORIEN**

Som det måske er Kommunaludvalget bekendt, kan landets kommunalbestyrelser bestemme, at ejendomme, der anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted og lignende øjemed pålægges dækningsafgift i henhold til lov om kommunal ejendomsskat § 23 A.

Indenrigsministeren udstedte i 1962 et cirkulære om den kommunale ejendomsbeskatning, der hidtil er blevet anvendt til at fortolke bestemmelsen.

Det fremgår af afsnit V, pkt. B.1, i cirkulæret, at *selvstændige garageanlæg* af indenrigsministeriet ikke er anset for dækningsafgiftspligtige.

Ud over cirkulæret har Indenrigs- og Velfærdsministeriet gennem årene udarbejdet en lang række vejledende udtalelser vedrørende fortolkningen af § 23 A, herunder for en række specifikke parkeringsanlæg.

Indenrigsministeriet har således i udtalelser helt tilbage fra 1961 udtalt, at garagebygninger, der blev anvendt til udlejning, ikke kunne pålignes dækningsafgift, hvilket er blevet gentaget over årene, herunder i 2005, 2007 og 2008 vedrørende offentligt tilgængelige parkeringsanlæg, der betjente en bred kreds af kunder.

Alle ejere og udlejere af parkeringsarealer har derfor os bekendt ikke betalt dækningsafgift af parkeringshusene.

#### **HØJESTERETSDOMMEN**

Højesteret afsagde den 6. januar 2010 en principiel dom, hvorefter en række parkeringsanlæg ved Københavns Lufthavne kunne pålægges dækningsafgift af Tårnby Kommune.

Højesteret fandt, at cirkulæret fra 1962 *ikke* er et cirkulære, men en vejledning, der som bekendt ikke er bindende for kommunerne.

Kommunerne kan derfor opkræve dækningsafgift af parkeringsanlæg som nævnt i dommen.

#### KOMMUNERNES REAKTION PÅ DOMMEN

Som følge af Højesteretsdommen er flere kommuner os bekendt, herunder Københavns Kommune, begyndt at opkræve dækningsafgift for parkeringshuse fra og med 2013.

Københavns Kommune sene reaktion i forhold til Højesteretsdommen skyldes, at kommunen fik udarbejdet en advokatundersøgelse.

#### DEN ØKONOMISKE VIRKNING FOR UDLEJERNE

Dækningsafgiften udgør op til 1% af parkeringsbygningernes værdi. For parkeringshuse i København, hvor ejendomsværdierne er betydelige, udgør dækningsafgiften ofte anseelige millionbeløb.

Primært som følge af den økonomiske afmatning er det os bekendt ikke muligt for mange udlejere at overvælte dækningsafgiften på lejerne af parkeringsarealerne, da prisen for leje af parkeringsarealer i det nuværende marked er faldende.

Dette betyder, at udlejerne af parkeringsarealerne står tilbage med den ekstraordinære og uventede økonomiske omkostning, som man de sidste ca. 50 år ikke har indrettet sig efter.

Vores indledende beregninger viser, at dækningsafgiften kan udgøre op til 1/3 af indtægterne, så udgiften er også relativt betydelig.

Den pålagte dækningsafgift betyder endvidere, at markedsværdien af parkeringshuse vil falde, da markedsværdien fastlægges i forhold til overskuddet af udlejningen. I dagens marked handles parkeringshuse med et afkastkrav på ca. 7-7,5%. Når parkeringshusene pålægges dækningsafgift, falder afkastet, og afkastkravet reguleres i markedet ved et fald i salgsprisen for parkeringshuset.

Faldet i værdien af parkeringshuset vil med et afkastkrav på 7% udgøre den pålagte dækningsafgift gange 14.

Det vil således også for mange parkeringshusejere føre til tab, hvis de ønsker at afhænde parkeringshusene.

#### EKSEMPEL

Til illustration af problemstillingen vedlægges ejendomsskattebilletten for Ejendomsselskabet Borgergade Parkering ApS' parkeringshus for 2013, som **bilag 1**. Heraf fremgår, at der pålægges en dækningsafgift på 881.738,34 kr. Parkeringsanlægget har 330 p-pladser, dvs. at dækningsafgiften pr. p-plads udgør 2.672 kr. årligt.

Den årlige leje for en p-plads begynder i det konkrete p-hus fra 9.000 kr., dvs. at udgiftstigningen udgør 30% af lejeindtægten. Såfremt dækningsafgiften skal overvælttes – hvil-

ket ikke er muligt i det nuværende marked – vil dette indebære en prisforhøjelse med 30%. Eksemplet viser, at dækningsafgiften udgør et absolut og relativt meget højt beløb af et parkeringshus udgifter, der i eksemplet i forvejen er pålagt grundskyld med 663.190,40 kr. og afgift for renhold af fortov med 12.796 kr.

Eksemplet viser endvidere, at med en dækningsafgift på 881.738,34 kr. vil markedsværdien på parkeringshuset som udgangspunkt falde med  $14 * 881.738,34 \text{ kr.} = 12,3 \text{ mio. kr.}$

#### AFSLUTTENDE BEMÆRKNINGER

Som det fremgår af ovenstående er kommunernes nye praksis med opkrævning af dækningsafgift for parkeringshuse en ændring af 50 års praksis, der har indgribende betydning for parkeringsudlejerne, der umiddelbart ikke i det nuværende marked har mulighed for at overvælte afgiften på lejerne. Der er derfor behov for en overordnet indgriben for at afbøde virkningerne af den nye praksis, der for nogle udlejerers vedkommende kan føre til insolvens.

Vi stiller gerne op til et møde for Kommunaludvalget for at uddybe ovenstående, såfremt Kommunaludvalget måtte ønske dette.

Med venlig hilsen



Eduardo Vistisen



~~Københavns Kommune VISTISEN  
Københavns Borgerservice SKATTEADVOKATER  
Opkrævning & ejendomsskat  
Nyropsgade 1  
1602 København V~~

Gironummer 0401749  
PBS-kreditornr.00749508 - grp. 00188  
PBS-debitornr.: Se indbetalingskort

Bankoverførsel: 3100 - 0000401749  
Bankoverførsel fra udlandet:  
IBAN-nr.:DK6030000000401749  
BIC/swiftadresse: DABADKKK

Modtager

1018201682111

EJENDOMSSELSKABET BORGERGADE PARKER  
c/o Per Moesgaard  
Elmebakken 12

**B**

7100 Vejle

Debitornummer bedes altid oplyst

Udskrevet den: 28/11-2012 Moms-nr.: 62534710 Sorteringsnummer: 11 00666 015220

Debitornummer:	Kommunenr.:	Ejendomsnr.:
056 13 060098 08 06	101	060098

Vurderet areal:	Vurderingsår:	V.kreds
2743	2011 (01/10-2011)	8

Ejendommens beliggenhed:

Borgergade 13 M Fl

Matrikelbetegnelse:

SANKT ANNÆ VESTER KVARTER, KØBENHAVN 667

Ejendomsværdi  
129.000.000Grundværdi  
38.976.700Grundskatteløftværdi  
19.505.600

Fradrag i grundværdi for forbedringer

Fritagelse for grundskyld til kommunen

Del af grundværdi der beskattes i anden kommune

Dækningsafgiftspligtig forskelsværdi

Fritaget dækningsafgiftspligtig forskelsværdi

90.023.300

## Skatter og afgifter m.m. af fast ejendom - 2013

Side 01 af 01

Specifikation		Beløb	Heraf moms
<b>KOMMUNE</b>	<b>promille af grundlag</b>		
Grundskyld	34,000 :	19505600 01/01-31/12	663190,40
Dækn. afg. af erhvervsejd. 9,800 :	89973300 01/01-31/12		881738,34
Rottebekæmpelsesgebyr			2322,00
Renhold fortov a-gade m2: 74.000			12796,45
			2559,29

### MERVÆRDIAFGIFT/MOMS, er beregnet med 25%:

Afgiften af de enkelte rater kan for momsregistrerede først medregnes som indgående afgift på faktureringsstidspunktet.

**I ALT**

1560047,19

2559,29

Rate	Forfaldsdato	Sidste rettidige indb.dag	Ratebeløb	Fakturadato	Moms beløb
01	01/02-2013	05/02-2013	780023,60	01/02-2013	1279,65
02	01/08-2013	05/08-2013	780023,59	01/08-2013	1279,64

### NÆRMERE OPLYSNINGER - SE VENLIGST BAGSIDEN

Ved ejerskifte skal skattebillet afleveres til den nye ejer. Indbetalingskort vedr. ikke forfaldne rater fremsendes til ny ejer. Afmelding til eventuel BetalingsService sker automatisk.



Københavns Kommune  
Københavns Borgerservice  
Opkrævning & ejendomsskat  
Nyropsgade 1  
1602 København V

Gironummer 0401749  
PBS-kreditornr.00749508 - grp. 00188  
PBS-debitornr.: Se indbetalingskort

Bankoverførsel: 3100 - 0000401749  
Bankoverførsel fra udlandet:  
IBAN-nr.:DK6030000000401749  
BIC/swiftadresse: DABADKKK

1018201682111

Debitornummer bedes altid oplyst

Kommunenummer: 101	Ejendomsnummer: 060098	V.kreds 8	Moms-nr.: 62534710	Debitornummer: 056 13 060098 08 06	Sorteringsnummer: 11 00666 015220
-----------------------	---------------------------	--------------	-----------------------	---------------------------------------	--------------------------------------

## Skatter og afgifter m.m. af fast ejendom - 2013

Side 01 af 01

Rate	Forfaldsdato	Sidste rettidige indb.dag	Ratebeløb	Rate	Forfaldsdato	Sidste rettidige indb.dag	Ratebeløb
01	01/02-2013	05/02-2013	780023,60	02	01/08-2013	05/08-2013	780023,59

**OBS - indbetalingskortene dækker hver sin rate med hver sin læselinie til Netbank.**

Reg.nr. Kontonr.		<b>INDBETALINGSKORT</b>		KA71	KVITTERING
Betaling-ID og indbetaler		Kan betales i pengeinstitut og på posthuse		Checks og lignende accepteres under forbehold af at pengeinstituttet modtager betalingen. Ved kontant betaling i pengeinstitut med terminal er det udelukkende pengeinstituttets kvitteringstryk der er bevis for hvilket beløb der er indbetalt.	
Ejendomsskat 2013 Ejendom: 060098 Borgergade 13 M Fl nr: 667 SKT. ANNÆ VESTER		Kreditnummer og beløbsmodtager 88991389 KØBENHAVNS KOMMUNE Nyropsgade 1 1602 København V		Kreditnummer og beløbsmodtager 88991389 KØBENHAVNS KOMMUNE Nyropsgade 1 1602 København V	
Deb.id: 60105620130006009808060101		Underskrift ved overførsel fra konto		Kvittering	
EJENDOMSSELSKABET BORGERGADE PARKER c/o Per Moesgaard Elmebakken 12					
7100 Vejle		Betalingsdato		Kvittering	
PBS-nr.: 00749508 Deb.gr.nr.: 00188					
Kundenr.: 056000600980806					
Kroner Øre				Kroner Øre	
780.023,59		05.08.13		780.023,59	
Til maskinel aflæsning - Undgå venligst at skrive i dette felt		Dag - Måned - År		Tilmelding til Betalingservice	
		FIK 751(11-99) 851		PBS-nr.: 00749508 Deb.gr.nr.: 00188	
>71<056000622134008 +88991389<				Kundenr.: 056000600980806	

Reg.nr. Kontonr.		<b>INDBETALINGSKORT</b>		KA71	KVITTERING
Betaling-ID og indbetaler		Kan betales i pengeinstitut og på posthuse		Checks og lignende accepteres under forbehold af at pengeinstituttet modtager betalingen. Ved kontant betaling i pengeinstitut med terminal er det udelukkende pengeinstituttets kvitteringstryk der er bevis for hvilket beløb der er indbetalt.	
Ejendomsskat 2013 Ejendom: 060098 Borgergade 13 M Fl nr: 667 SKT. ANNÆ VESTER		Kreditnummer og beløbsmodtager 88991389 KØBENHAVNS KOMMUNE Nyropsgade 1 1602 København V		Kreditnummer og beløbsmodtager 88991389 KØBENHAVNS KOMMUNE Nyropsgade 1 1602 København V	
Deb.id: 60105620130006009808060101		Underskrift ved overførsel fra konto		Kvittering	
EJENDOMSSELSKABET BORGERGADE PARKER c/o Per Moesgaard Elmebakken 12					
7100 Vejle		Betalingsdato		Kvittering	
PBS-nr.: 00749508 Deb.gr.nr.: 00188					
Kundenr.: 056000600980806					
Kroner Øre				Kroner Øre	
780.023,60		05.02.13		780.023,60	
Til maskinel aflæsning - Undgå venligst at skrive i dette felt		Dag - Måned - År		Tilmelding til Betalingservice	
		FIK 751(11-99) 851		PBS-nr.: 00749508 Deb.gr.nr.: 00188	
>71<056000622133000 +88991389<				Kundenr.: 056000600980806	