



Skatteministeriet

17. marts 2016
J.nr. 16-0262980

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 260 af 18. februar 2016 (alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Mattias Tesfaye (S).

Karsten Lauritzen

/ Lone Holm Munk



Spørgsmål

Ministeren bedes kommentere henvendelsen af 7. december 2015 fra ApS Korsør Glarmerforretning vedrørende urimelig ejendomsskat, jf. SAU alm. del – bilag 120.

Svar

Jeg kan henholde mig til følgende, som jeg har modtaget fra SKAT:

”Henvendelsen drejer sig om en erhvervsejendom i Korsør, som er købt i 2014 for 1,15 mio. kr. Ejendommen blev tidligere anvendt som supermarked, men anvendes nu til andet erhvervmæssigt formål. Det fremgår af henvendelsen, at der ifølge en klausul i købskontrakten ikke må drives supermarked fra ejendommen i de næste 20 år. Ejendommen er ved den seneste offentlige vurdering i 2012 vurderet til 7,45 mio. kr. Den samlede grundværdi udgør 1,34 mio. kr.

Borgeren stiller spørgsmål om tinglysningsafgift og ejendomsskatter.

Tinglysningsafgift for erhvervsejendomme opkræves af det højeste beløb af enten købssummen eller den seneste offentlige ejendomsvurdering. Da den seneste offentlige vurdering er højere end købssummen, skal tinglysningsafgiften i dette tilfælde beregnes på grundlag af ejendomsvurderingen. Der er mulighed for at få godtgjort for meget betalt tinglysningsafgift, hvis afgiften er beregnet på baggrund af en for højt fastsat ejendomsvurdering. En betingelse for godtgørelsen er imidlertid, at ejendomsværdifastsættelsen er påklaget, inden tinglysningen sker.

Ejendomsskatten (grundskylden) beregnes af et beløb, som ikke kan være højere end grundværdien, dvs. 1,34 mio. kr. Beløbet er muligvis lavere. Det afhænger af det såkaldte grundskatteloft, der medfører, at der ikke altid betales grundskyld af den fulde grundværdi. Ejendomsværdien på 7,45 mio. kr. har ikke betydning for betalingen af grundskyld. Det forhold, at ejendomsværdien evt. sættes ned, betyder ikke nødvendigvis, at grundværdien også sættes ned. Grundværdien kan være den samme, uanset om der ligger et supermarked eller en anden virksomhed på grunden. Det skyldes, at grundens værdi skal fastsættes til værdien i ubebygget stand og til den bedst mulige benyttelse.

Samtidig er det vigtigt at være opmærksom på, at privatretlige servitutter, herunder klausuler om begrænsninger i anvendelsen af en ejendom, kun har betydning for vurderingerne, hvis servitutten er til fordel for en ejendom og til ulempe for en anden. Ellers ville ejendomsjere kunne aftale eller tinglyse sig til en lav vurdering og dermed en lav skattebetaling. Senere kunne sådanne servitutter blot aflyses igen.

Som bekendt arbejdes der i øjeblikket på et nyt ejendomsvurderingssystem. Når de nye vurderinger kan påklages, vil der ligeledes kunne klages over de videreførte vurderinger, dvs. 2014-, 2016- og 2018-vurderingen. Det vil naturligvis også gælde for den ejendom, som den aktuelle henvendelse handler om.”