

ACCURA

Folketinget
Christiansborg
1240 København K
Att.: Skatteudvalget

Accura Advokatpartnerselskab
Tuborg Boulevard 1
DK-2900 Hellerup/Cph.

Phone +45 3945 2800
www.accura.dk

CVR no. 33039018

12. februar 2021
Sagsnr.: 1030136/50

Uploadet via
<https://www.ft.dk/da/udvalg/udvalgene/sau/kontakt>

L 107 A – Forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love. (Ansættelse af grundværdier for erhvervsjendomme m.v.)

Med ovennævnte lovforslag og ændringsforslag, foreslås det, at der fremover skal opkræves kommunal dækningsafgift efter § 23 A i lov om kommunal ejendomsskat af ejendommens grundværdi fremfor af forskelsværdien.

Skatteudvalget bør forholde sig til – på baggrund af de to eksempler anført nedenfor – om den foreslåede ordning vil indebære, at ejere af ejendomme, der er helt eller delvist dækningsafgiftspligtige, fremover vil kunne risikere at skulle betale dækningsafgift af et beskatningsgrundlag (grundværdien), som helt eller delvist kan være fastsat på baggrund af værdien af dækningsafgiftsfritagne anvendelser (bolig m.v.), idet sådanne dækningsafgiftsfritagne anvendelser ifølge lovforslaget fremover vil kunne indgå i fastsættelsen af beskatningsgrundlaget for dækningsafgiften (grundværdien), herunder efter princippet om "bedste økonomiske anvendelse".

Eksempel 1

Der er på en ejendom med et grundareal på 30.000 m² opført et lager på 15.000 m², som i henhold til BBR udgør 100% af den faktiske bebyggelse på ejendommen. Ejendommen er omfattet af en lokalplan, som giver mulighed for at bygge samlet 40.000 m² fordelt på forskellige anvendelser som vist i tabellen. Byggeretterne er endnu ikke udnyttet.

Grundareal	30.000 m ²
- Lager	15.000 m ²
Byggeretter iht. lokalplan	
- Boliger	10.000 m ²
- Almene boliger	5.000 m ²
- Serviceerhverv	10.000 m ²
- Kulturelle formål	10.000 m ²
- Detailhandel	5.000 m ²
Sum byggeretter	40.000 m²

Skatteudvalget bør derudover på baggrund af eksempel 1 forholde sig til, om den med lovforslaget foreslåede ordning sammenholdt med ejendomsvurderingsloven indebærer, at (i) ejendommen vil være 100% dækningsafgiftspligtig som følge af at bebyggelsen udelukkende udgøres af en lagerbygning, og at (ii) det dækningsafgiftspligtige beskatningsgrundlag er ejendommens grundværdi som den skal ansættes i henhold til ejendomsvurderingsloven (og som også danner grundlag for betaling af grundskyld), herunder værdien af byggeretterne efter princippet om "bedste økonomiske anvendelse". Det kan lægges til grund at anvendelsen til lager er en dækningsafgiftspligtig anvendelse iht. § 23 A i lov om kommunal ejendomsskat.

Eksempel 2

I år 1 ligger der på en grund på 2.000 m² et værksted, der ifølge BBR udgør 100% af bebyggelsen på ejendommen. Ejendommen er omfattet af en lokalplan, som giver mulighed for opførelse af samlet 14.900 m² boliger, almene boliger samt detailhandel, jf. tabellen nedenfor. I år 3 er lokalplanen fuldt udnyttet, dvs. at værkstedet er revet ned og der er opført boliger og detailhandel, jf. tabellen.

Grundareal	2.000 m ²
- Værksted	1.000 m ²
Byggeretter iht. lokalplan	
- Boliger	3.000 m ²
- Almene boliger	3.000 m ²
- Detailhandel	5.900 m ²
Sum byggeretter	11.900 m²

Det kan lægges til grund at anvendelsen til værksted og detail er en dækningsafgiftspligtig anvendelse iht. § 23 A i lov om kommunal ejendomsskat. Skatteudvalget bør på baggrund af eksempel 2 forholde sig til, om lovforslaget og ejendomsvurderingsloven vil indebære følgende:

På baggrund af forholdene i år 1, vil (i) ejendommen være 100% dækningsafgiftspligtig som følge af at bebyggelsen udelukkende udgøres af et værksted, og (ii) det dækningsafgiftspligtige beskatningsgrundlag er ejendommens grundværdi efter ejendomsvurderingsloven, herunder værdien af byggeretterne efter princippet om "bedste økonomiske anvendelse".

På baggrund af forholdene i år 3, så vil ejendommen være fritaget for dækningsafgift, idet mindre end halvdelen (5.900 m² ud af 11.900 m²) af bygningernes faktiske areal udgøres af en dækningsafgiftspligtig anvendelse (detail).

Med venlig hilsen

Andreas Roos
Advokat

Heidi Flindt
Afdelingsleder