



Skatteministeriet

1. februar 2021
J.nr. 2020 - 5183

Til Folketinget – Skatteudvalget

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

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 47 af 21. januar 2021. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Louise Schack Elholm (V).

Morten Bødskov

/ Claus F. Houmann



Spørgsmål

Vil ministeren redegøre for, hvilken betydning det vil have i forhold til en stor kontorbygning vs. en tømmerhandel eller p-plads, hvis man går over til, at al beskatning af virksomheder skal foregå på grundværdien?

Svar

Det formodes, at der spørges ind til, hvad det vil have af betydning, at beskatningsgrundlaget for dækningsgrundlaget omlægges fra at være forskelsværdien (ejendomsværdien fratrukket grundværdien) til at være grundværdien.

Omlægningen af beskatningsgrundlaget for dækningsafgiften har ikke betydning for det provenu, der skal opkræves med dækningsafgiften. Hvis omlægningen til grundværdier som beskatningsgrundlag øger grundlagene, vil det medføre en tilsvarende reduktion af dækningsafgiftssatsen, og omvendt.

Der er stor variation og manglende systematik i 2012-grundværdierne for forretningsejendomme og dermed forskelsværdierne. Derfor vil nye grundværdier i sig selv have medført betydelige ændringer i forskelsværdierne, hvis det nuværende beskatningsgrundlag kunne videreføres. Dvs. en fastholdelse af forskelsværdien som beskatningsgrundlag vil også medføre ændringer af dækningsafgiftsbetalingen for mange forretningsejendomme.

Det er derfor ikke entydigt, hvordan omlægningen vil påvirke forskellige typer af ejendomme, og en stor del af påvirkningen vil stamme fra, at grundværdierne bliver væsentligt mere systematiske end i dag, hvilket under alle omstændigheder vil påvirke grundlaget for dækningsafgiften i forhold til i dag.

Et selvstændigt parkeringsanlæg vil falde under kategorien lager og logistik, og grundværdien vil derfor efter forslaget blive nedskaleret relativt meget i forhold til ejerboliger (i alt nedskaleret med 60 pct.) og dermed nedskaleret mere end kontorejendomme. Et parkeringsanlæg kan være forbundet med en høj bygningsværdi og dermed forskelsværdi, navnlig hvis der er tale om et underjordisk parkeringsanlæg. Det er derfor ikke entydigt, hvordan omlægningen af grundlaget for dækningsafgiften vil påvirke et selvstændigt parkeringsanlæg, og det vil navnlig afhænge af beliggenheden.

Ofte vil parkeringsanlæg være integrerede med fx butikker, hoteller eller andre ejendomme, hvor grundværdien vil være sammensat af deljordstykker. Derfor er det heller ikke entydigt, hvordan omlægningen vil påvirke sådanne kombinerede ejendomme, og det vil navnlig afhænge af beliggenheden.

Grundværdien for kontorejendomme bliver med den foreslåede model nedskaleret med i alt knap 50 pct. og dermed nedskaleret mindre end lager- og logistikejendomme. Samtidig må en stor kontorejendom forventes at have fået en relativt stor bygnings- og forskelsværdi. Det er derfor heller ikke entydigt, hvordan omlægningen af grundlaget for dækningsafgiften vil påvirke en typisk, stor kontorejendom, og det vil navnlig afhænge af beliggenheden.

En tømmerhandel vil typisk bestå af både en butik samt et større lager. Den del af ejendommen, der anvendes til butik, og den del, der anvendes til lager, vil være omfattet af forskellige kategorier og dermed forskellige nedskaleringer. Det er derfor heller ikke entydigt, hvordan omlægningen af dækningsafgiften vil påvirke en typisk tømmerhandel.

Det er således vanskeligt at sige entydigt, hvilken effekt omlægningen af dækningsafgiften vil have for konkrete ejendomstyper.

Omlægningen vil dog alt andet lige være til gunst for ejendomme uden for bycentrene.

Herudover har omlægningen den konsekvens, at dækningsafgiften ikke længere vil udgøre en ekstra skat på ejerens investeringer i bygningen, og dermed øges incitamentet til sådanne investeringer. Derfor er det ud fra et samfundsøkonomisk perspektiv mere hensigtsmæssigt at opkræve dækningsafgift ud fra grundværdien frem for forskelsværdien.

Hertil kommer, at det vil være væsentligt mere gennemskueligt for ejeren af erhvervsjendommen, at beskatningsgrundlaget for grundskyld og dækningsafgift er det samme, samt at det vil være en markant forenkling og reducere betydelige udviklingsrisici, hvis Skatteforvaltningen ikke længere skal fastsætte ejendomsværdier for erhvervsjendomme.

Der henvises i øvrigt til svaret på SAU spm. 43 til L 107 A.