



29. marts 2017

S. 1/5

Adresse
Folketinget, Christiansborg
Social-, Indenrigs- og Børneudvalget
1240 København K

Grundskatteloft - basisår

Efter aftale med min klient Karen-Margrethe Pedersen retter jeg henvendelse vedrørende en teknisk bestemmelse i lov om beskatning til kommunerne af faste ejendomme.

Den tekniske bestemmelse, som ikke har haft nogen opmærksomhed fra lovgiver, betyder i visse tilfælde, at der sker en ganske urimelig forskelsbehandling af grundejere i Danmark i forbindelse med nyudstyknings, hvor der samtidigt sker ændret anvendelse af grunde.

Det er meget tvivlsomt, om lovgiver har ønsket denne forskelsbehandling, men problemstillingen er relativ teknisk og opstår heldigvis kun i få tilfælde, hvorfor der ikke har været fokus på problemstillingen.

DEN TEKNISKE BESTEMMELSE

Ved lov nr. 1047 af 17. december 2002 indførte lovgiver regler om loft over grundlaget for beregning af kommunal grundskyld, det såkaldte "grundskyldsskatteloft".

Reglerne medførte ændringer i lov om beskatning til kommunerne af faste ejendomme (herefter "ejendomsbeskatningsloven") samt vurderingsloven.

Det er lovgivers vedtagelse af et "basisår", der giver anledning til den urimelige forskelsbehandling i visse tilfælde.

Ifølge forarbejderne (FT, tillæg A, 2002-2003, side 806, højre spalte, 1. afsnit) er begrundelsen for at indføre basisår "tekniske grunde".

Det betyder, at basisår ikke har været vigtigt for lovgiver, men blot en teknikalitet, der nu viser sig at medføre urimelig forskelsbehandling.

Jeg kan ikke se, at lovgiver nogensinde har fået en teknisk gennemgang af begrebet basisår.

Jeg vil derfor redegøre for anvendelsen af basisår.

De to årlige værdier

Hovedprincippet bag grundskyldsskatteløftet er en fastlæggelse af to årlige grundværdier, jf. ejendomsbeskatningslovens § 1, stk. 2:

1. Den aktuelle grundværdi
2. Det foregående skatteårs afgiftspligtige værdi reguleret med en procentsats (herafter 'loftsværdien')

Grundejere i Danmark betaler skat af den laveste af disse to værdier.

Dette er hele essensen af grundskyldsskatteløftet.

Den laveste af de to værdier benævnes skatteårets "afgiftspligtige grundværdi".

Loftsværdien

Loftsværdien fungerer som loft over alt for voldsomme stigninger i aktuelle grundværdier og er maksimeret af den årlig fastlagte procentsats, der gennemsnitligt har været 5,1% årligt for ejerboliger for vurderingsårene 2001-2015. Procentsatsen kaldes "reguleringsprocenten" og beregnes som nævnt hvert år.

Grundskatteløftet er derfor ikke er 'fladt' loft, men et svagt stigende loft maksimeret af reguleringsprocenten.

Stigningsbegrænsningen

Det svagt stigende loft kaldes også "stigningsbegrænsningen".

Hvordan finder man loftsværdien?

Der skal beregnes en ny loftsværdi ved hver årlig grundværdiansættelse.

Loftsværdien tager udgangspunkt i "foregående skatteårs afgiftspligtige værdi" i § 1, stk. 2, nr. 2.

Denne afgiftspligtige værdi kan enten være

- a) den forudgående 'aktuelle' grundværdi eller
- b) den forudgående loftsværdi.

Ad a) Når *grundværdien* ved den forudgående ejendomsvurdering (fx 2013) er lavere end den forudgående loftsværdi, tager den efterfølgende loftsværdi (2014) udgangspunkt i den forudgående grundværdi (der fremskrives med reguleringsprocenten), jf. **bilag 1**.

Ad b) Når *loftsværdien* ved den forudgående ejendomsvurdering (fx 2013) derimod er lavere end grundværdien, tager den efterfølgende loftsværdi (2014) udgangspunkt i den forudgående loftsværdi, jf. **bilag 2**.

Tilfælde a) er definitionen på et basisår.

Nærmere om reguleringsprocenten

Reguleringsprocenten er maksimeret til 7%, dvs. stigningsbegrænsningen er maksimeret til 7% årligt.

Den gennemsnitslige reguleringsprocent for ejerboliger er som nævnt 5,1%.

Det betyder, at hvis grundværdierne stiger *mindre* end gennemsnitligt 5,1% årligt, vil grundværdierne generelt være lavere end loftsværdierne, hvorfor hvert år lidt forsimplet vil være basisår. Dette er illustreret i **bilag 3**, hvor grundværdierne årligt stiger 4%.

Omvendt, hvis grundværdierne stiger *mere* end gennemsnitligt 5,1% årligt, vil grundværdierne være højere end loftsværdierne, hvorfor der lidt forsimplet ikke vil opstå efterfølgende basisår. Dette er illustreret i **bilag 4**, hvor grundværdierne årligt stiger 8%.

Nye grunde eller grunde med ændret anvendelse

Når en grund ændres eller en ny grund opstår, skal der findes en helt ny loftsværdi, da den tidligere loftsværdi for grunden enten er baseret på den oprindelige grund eller – for nye grunde – slet ikke eksisterer.

Lad os tage et eksempel med en helt ny grund opstået i 2017 ved udstykning fra en "moderejendom".

Den aktuelle grundværdi er let at finde, men hvad med loftsværdien?

Den nye grund har jo ingen loftsværdi, da loftsværdien tager udgangspunkt i den afgiftspligtige grundværdi fra året før, dvs. i 2016 – men grunden eksisterede jo slet i 2016.

Loftsværdien for en sådan grund skal derfor findes ved at opskrive en fiktiv ældre grundværdi i overensstemmelse med de årlige reguleringsprocenter. I princippet helt tilbage fra 2001, hvor grundskatteloftet blev indført, så man kan finde den korrekte stigningsbegrænsning og dermed den korrekte loftsværdi at sammenligne med.

Hvis vi tager ovenstående eksempel med den nyudstykkede grund i 2017, så skal der findes en 'fiktiv' grundværdi for 2001 for den nyudstykkede ejendom, der så årligt opskrives med en reguleringsprocent (der gennemsnitligt er 5,1% årligt) indtil 2017, hvorefter man har en loftsværdi, der kan sammenlignes med den aktuelle grundværdi.

Brugen af basisår

Ved en ny grund i 2017 går man imidlertid ikke altid tilbage til 2001.

Man går kun tilbage til moderejendommens sidste basisår, og opskriver herfra.

En nyudstykket grund 'arver' således moderejendommens basisår.

Ideen er, at hvis en grund ved udstykning i 2017 er udstykket fra en moderejendom, hvor fx den aktuelle grundværdi senest var lavere end loftsværdien i 2016, så beregnes opskrivningen fra moderejendommens basisår, dvs. 2016, med reguleringsprocenten (der gennemsnitligt er 5,1% årligt) fra 2016.

I princippet "springer man over hvor gærdet er lavest", da man ikke opskrifer fra 2001, men fra det seneste år, hvor grundværdien var lavere end loftsværdien.

Det vil være det år, hvor grundværdierne senest gennemsnitligt er steget mindre end 5,1%.

Det giver normalt god mening at opskrive fra og med basisåret, da dette resultat burde give det samme resultat som en opskrivning fra 2001.

Det gør det imidlertid ikke altid.

Dette er udgør den urimelige forskelsbehandling.

Forskelsbehandlingen

Hvis vi igen tager fat i eksemplet med udstykningen i 2017, så skal loftsværdien for denne nye grund beregnes i henhold til en opskrivning, der tager udgangspunkt i moderejendommens basisår.

Problemet opstår, hvis moderejendommen ikke er sammenlignelig med den nyudstykkede ejendom, dvs. typisk ikke anvendes til det samme formål.

Der kan være tale om en udstykning af en landejendom, hvor den nyudstykkede grund skal benyttes til boliger.

Eller udstykning af en erhvervsejendom til boliger.

I sådanne tilfælde har moderejendommen (landejendommen eller erhvervsejendommen) ikke nødvendigvis det samme basisår som grunde, der kan sammenlignes med den nyudstykkede boligejendom, fx fordi prisudviklingen for boligejendomme er steget meget mere (fx 8%) end landbrugsejendomme (fx 4%) i området.

Hvis man anvender moderejendommen basisår – og dette fremgår klart af Folketingets vedtagne lov – så kan det føre til urimelig forskelsbehandling af den nye boligejendom i forhold til sammenlignelige boligejendomme i samme område.

Dette kan illustreres med følgende eksempel i **bilag 5**. I eksemplet arver den nyudstykkede ejendom (blå farve) i udstykningsåret basisår fra moderejendommen, som kun har haft en årlig stigning på 4%, mens den nyudstykkede ejendom kan sammenlignes med ejendomme, der har haft en årlig stigning på 8%.

*

Jeg vedhæfter endvidere to avisartikler, der beskriver problemstillingen, jf. **bilag 6**.

KONKLUSION

Vi opfordrer derfor Social-, Indenrigs- og Børneudvalget til at se på reglerne om basisår i vurderingslovens § 33, stk. 16-18, da brugen af basisår fører til en urimelig forskelsbehandling i tilfælde, hvor grunde frastykkes til andre anvendelses- og planforhold end moderejendommen eller anvendelsen ændres.

Folketinget har allerede vedtaget en bestemmelse, der kunne udvides til ovenstående tilfælde, nemlig vurderingslovens § 33, stk. 18, 3. pkt., hvor basisåret for omliggende sammenlignelige ejendomme anvendes.

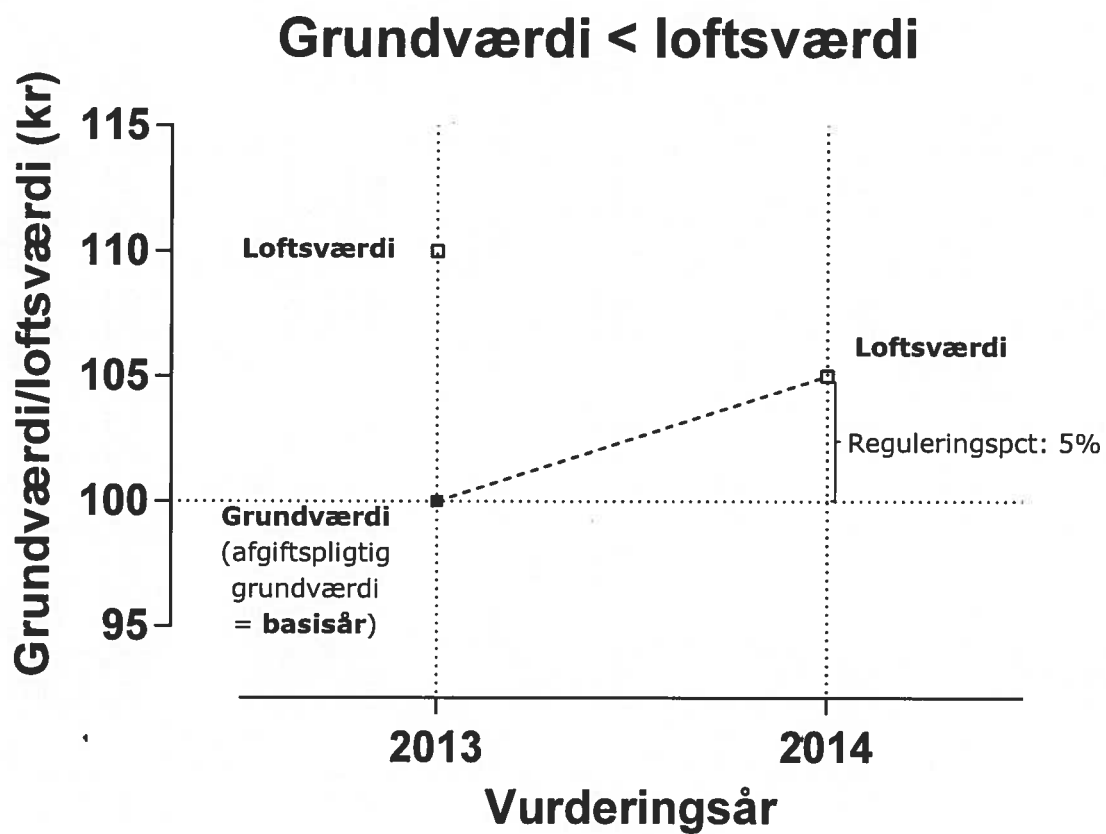
Vi stiller gerne op til et møde i udvalget for at uddybe ovenstående, såfremt udvalget måtte ønske dette.

Med venlig hilsen

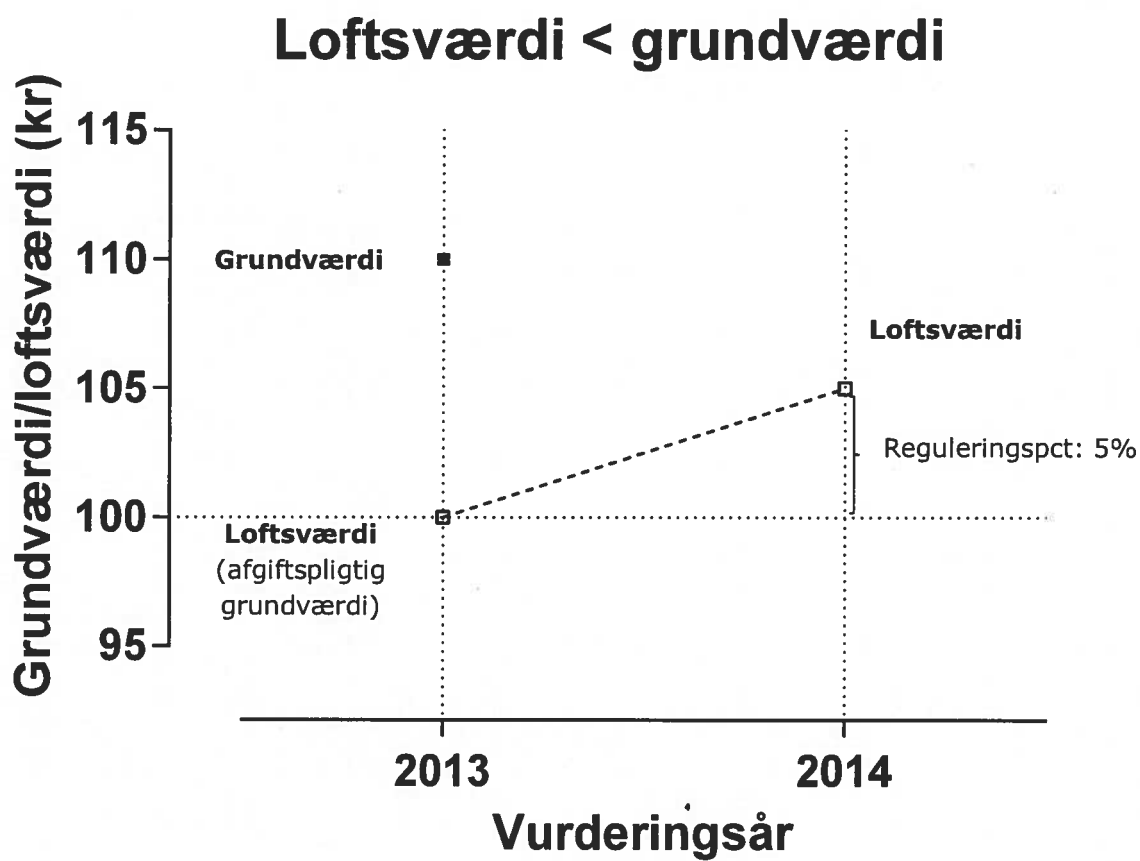


Eduardo Vistisen

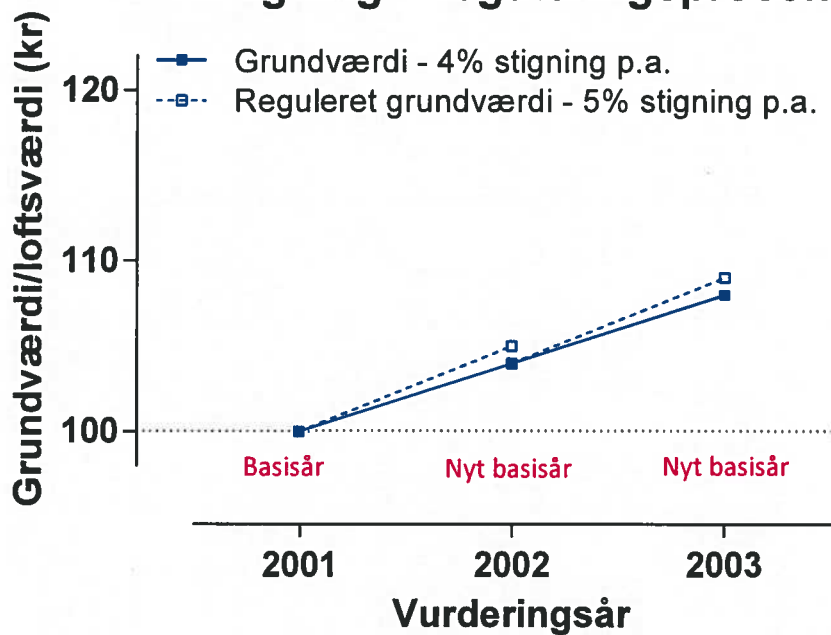
ad a) definition på basisår



ad b)

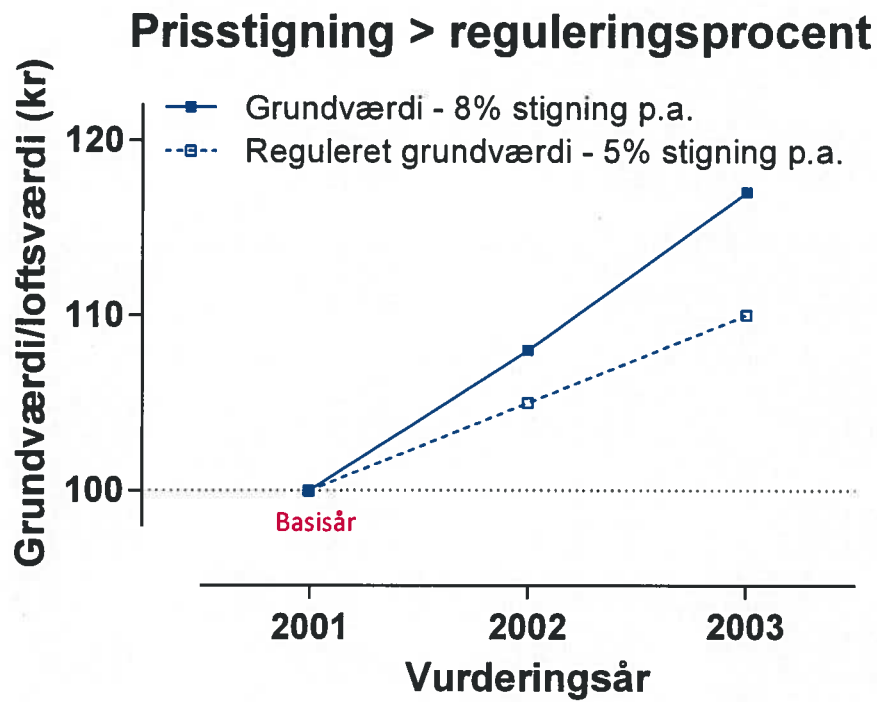


Prisstigning < reguleringsprocent



2002 & 2003:

- Faktisk grundværdi er lavere end reguleret grundværdi
- Faktisk grundværdi $\Rightarrow$ afgiftspligtig grundværdi
- Grunden får nyt basisår



2002 & 2003:

- Reguleret grundværdi er lavere end faktisk grundværdi
- Reguleret grundværdi $\Rightarrow$ afgiftspligtig grundværdi
- 2001 forbliver basisår

**Sammenlignelig ejendom: 8% stigning p.a.
vs. moderejendom: 4% stigning p.a.
(Reguleringsprocent: 5% p.a.)**

