

Manglende ejendomsværdier til beskatningsformål for landbrugs- og skov-ejendomme samt erhvervsejendomme

Folketinget har vedtaget regler (L177) til alternativer til anvendelse af ejendomsværdier til beskatningsformål for landbrugs- og skovejendomme samt erhvervsejendomme. Endvidere er der sket en udvidelse af typen af ejendomme hvor der er mulighed for at indhente en ejendomsvurdering hos Vurderingsstyrelsen til brug for bo- og gaveafgiftsberegning i familiehandler mv. samt indført et retskrav på anvendelse en sådan vurdering

Ved indførelsen af ejendomsvurderingsloven pr. 1. januar 2018 blev ansættelse af løbende ejendomsværdier for landbrugs- og skovejendomme samt visse erhvervsejendomme afskaffet. Baggrunden for afskaffelsen var, at den samlede ejendomsværdi ikke dannede grundlag for ejendomsbeskatningen for disse ejendomme.

Afskaffelsen af løbende ansættelse af ejendomsværdier for landbrugs- og skovejendomme samt erhvervsejendomme havde imidlertid en række afledte konsekvenser i skattelovgivningen. Det skyldes, at den samlede ejendomsværdi eller en fordeling heraf for bl.a. ejendomme med blandet anvendelse bliver anvendt til beskatningsformål flere steder i skattelovgivningen.

Dette vedrører f.eks. tilfælde, hvor fordelingen af ejendomsværdien har været anvendt til at afgrænse den del af en ejendom, som anvendes til erhvervsmæssige formål. Ejendomsværdien anvendes eksempelvis også til en fordeling af fradrag for driftsomkostninger, driftsudgifter og ejendomsskatter efter ligningslovens regler for den del af en ejendom, der anvendes til erhvervsmæssige formål.

I forlængelse af afskaffelsen af løbende ansættelse af ejendomsværdier vedtog Folketinget derfor i 2021 - som en midlertidig ordning - at ejendomsværdien i de videreførte vurderinger fra det gamle vurderingssystem fortsat kunne anvendes til beskatningsformål de steder i skattelovgivningen, hvor en fordeling af ejendomsværdien anvendes til beskatningsformål.

Permanente alternativer

Der er nu vedtaget permanente alternativer til anvendelse af løbende ansatte ejendomsværdier og fordeling heraf, hvad angår de regler i skattelovgivningen, hvor ejendomsværdien bliver anvendt til beskatningsformål for landbrugs- og skovejendomme samt erhvervsejendomme.

Det har ikke været muligt at indføre et samlet alternativ. Der er således afhængigt af reglernes anvendelsesområde indført forskellige alternativer til anvendelsen af ejendomsværdier, herunder fordeling heraf. Nedenfor gennemgås nogle af de væsentligste vedtagne ændringer.

Mindre udlejningsejendomme med tre til seks boligenheder mv.

For lejligheder i mindre udlejningsejendomme med tre til seks boligenheder samt ejendomme, der bebos af bofællesskaber, er det vedtaget, at der gives fradrag for driftsudgifter for etagearealet, der anvendes erhvervsmæssigt.

Det vil være en betingelse, at mere end 75 % af etagearealet vil skulle anvendes til boligformål, førend en ejer af en mindre udlejningsejendom med tre til seks boligenheder, hvor ejeren bebor én af lejlighederne, kan blive ejendomsværdibeskattet fremfor at blive lejeværdibeskattet efter statsskattelovens regler.

Der er indført en overgangsordning for nuværende ejere af en lejlighed i en mindre udlejningsejendom, der efter gældende regler har valgt ejendomsværdibeskatning, og hvor mindre end 25 % af den samlede ejendomsværdi for udlejningsejendommen er benyttet til andre formål end boligformål. Hvis mere end 25 % af det samlede etageareal for udlejningsejendommen anvendes til andre formål end boligformål, vil nuværende ejere

således fortsat være omfattet af ejendomsværdibeskatning.

Overdragelse af ejendom med succession

Når det efter kildeskattelovens § 33 C, stk. 1, eller dødsboskattelovens § 29 skal opgøres, om den erhvervsmæssige del af ejendommen udgør mere end halvdelen af ejendommen - hvorved der kan succederes i hele ejendomsavancen - er den ejendomsværdimæssige fordeling mellem erhverv og beboelse hidtil blevet lagt til grund. Men med afskaffelsen af de løbende ansættelser af ejendomsværdier for erhvervsejendomme m.v. er det ikke længere muligt at anvende den ejendomsværdimæssige fordeling som grundlag for opgørelsen af, hvor stor en del af ejendommen der er erhvervsmæssig henholdsvis beboelse.

I stedet for at anvende ejendomsværdien er det vedtaget at anvende parternes aftalte overdragelsessum, herunder fordeling mellem beboelse og erhvervsdel.

Skattestyrelsen vil som hidtil kunne efterprøve fordelingen på aktiver efter ejendomsavancebeskatningsloven henholdsvis afskrivningsloven. Er der tale om overdragelse af ejendomme, hvor der ikke er foretaget en sådan fordeling, vil fordelingen mellem ejerboligens værdi og ejendommens samlede værdi kunne findes ved at sætte den ansatte ejendomsværdi af ejerboligen i forhold til ejendommens samlede værdi, der eventuelt er ansat efter ejendomsvurderingslovens § 11, eller alternativt ejendommens værdi, som den indgår i den aftalte overdragelsessum, såfremt den er udtryk for handelsværdien af ejendommen.

Blandet benyttede ejendomme i forhold til virksomhedsordningen mv.

I forhold til gældende regler i virksomhedsskatte-loven indskydes en ejendom i virksomhedsordningen på baggrund af anskaffelsessummen eller ejendomsværdien - med handelsværdien som alternativ ved manglende ejendomsværdi - mens det beror på en konkret vurdering, hvor stor en del af ejendommen der anvendes til erhvervsmæssige formål og dermed indgår i virksomhedsordningen. Den konkrete vurdering af fordelingen af ejendommens anvendelse til boligformål og erhvervsmæssige formål foretages bl.a. under hensyn til den værdimæssige fordeling af

ejendommen efter ejendomsvurderingslovens regler eller den fordeling, der er foretaget i henhold til afskrivningslovens regler, ved overdragelse af aktiver omfattet af afskrivningsloven.

Efter ligningslovens § 14 gives der for visse ejendomme, bl.a. enfamiliehuse, fradrag for ejendomsskatter i de tilfælde, hvor ejendommen har været anvendt erhvervsmæssigt, medmindre der er tale om en uvæsentlig erhvervsmæssig benyttelse. Efter praksis er der tale om uvæsentlig erhvervsmæssig benyttelse, hvis den erhvervsmæssige benyttelse udgør mindre end 10 % af ejendommens samlede ejendomsværdi.

Efter ligningslovens § 15 K gives der fradrag for driftsudgifter for ejendomme, som indeholder en eller to selvstændige boligenheder, der både benyttes til boligformål og erhvervsmæssige formål, hvis ejendommen i væsentligt omfang benyttes erhvervsmæssigt. Efter praksis er der tale om væsentlig erhvervsmæssig benyttelse, hvis mindst 25 % af ejendommens samlede ejendomsværdi anvendes erhvervsmæssigt.

Som følge af at der ikke længere løbende fastsættes en samlet ejendomsværdi for ejendomme, der anvendes til boligformål og erhvervsmæssige formål, og der heller ikke længere vil blive foretaget en fordeling af ejendomsværdien herpå, vil indregning af ejendom i virksomhedsordningen fremover være forbundet med en stadig større usikkerhed.

Det er derfor vedtaget, at der i virksomhedsskatte-lovens § 1, stk. 3, indføres en ny supplerende skematisk metode til brug for beregning af, med hvilken andel en ejendom, der kun anvendes til boligformål og erhvervsmæssige formål, indgår i virksomhedsordningen, og at der i ligningslovens § 14, stk. 3, og § 15 K, stk. 6, indføres en ny supplerende skematisk metode til brug for beregning af, hvornår en ejendom anses for erhvervsmæssigt benyttet i væsentligt eller uvæsentligt omfang.

Anvendelsesområdet for den nye supplerende skematiske metode er afgrænset til at gælde for de tilfælde, hvor en ejendom kun anvendes til boligformål og erhvervsmæssige formål.

I øvrige tilfælde vil der fortsat skulle foretages en konkret vurdering efter de gældende regler i

virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3, 2. pkt. samt ligningslovens § 14, stk. 3, og § 15 K, stk. 6, hvoraf der følger en væsentlighedsvurdering af den erhvervsmæssige benyttelse af en ejendom, der tjener til bolig for ejeren og anvendes erhvervsmæssigt. Sådanne tilfælde kan forekomme, hvor en del af ejendommen, ud over at tjene til bolig for ejeren og anvendes af denne erhvervsmæssigt, også benyttes til aktiviteter, som ikke anses for at være erhvervsmæssige, f.eks. hobbyvirksomhed.

Med den vedtagne nye supplerende skematiske metode vurderes den erhvervsmæssige benyttelse af en ejendom i henhold til den fordeling, som køber af ejendommen har aftalt med sælger. I tilfælde af, at denne fordeling ikke findes eller ikke længere kan anses for retvisende, fastlægges den erhvervsmæssige benyttelse af en ejendom i forhold til den del af ejendommen, der anvendes til boligformål, på baggrund af ejendomsværdien for den sidstnævnte del af ejendommen. Det er et krav, at den del af ejendommen, der anvendes til boligformål, udgør mindre end 75 % af ejendommens kontante anskaffelsessum, i forhold til virksomhedsskattelovens regler om virksomhedsordningen og ligningslovens § 15 K, stk. 6.

I forhold til ligningslovens § 14, stk. 3, vurderes en ejendom i forhold til den del, der ikke anvendes til boligformål, såfremt ejendomsværdien for den del af ejendommen, der ikke anvendes til boligformål, udgør mindre end 10 % af ejendommens kontante anskaffelsessum.

Ejendommens anskaffelsessum, der indgår i den nye supplerende skematiske metode, indekseres på baggrund af indekseringsmekanismerne i ejendomsvurderingslovens regler, således at den løbende prisudvikling, der er på boligmarkedet, og som i praksis afspejles i ejendomsværdien for den del af ejendommen, der anvendes til boligformål, også indarbejdes i ejendommens anskaffelsessum.

Der er også vedtaget en ny skematisk metode, for så vidt angår værdien, med hvilken en ejendom indgår på indskudskontoen under virksomhedsordningen. En ejendom skal indgå på indskudskontoen på baggrund af den kontante anskaffelsessum eller en ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11, begge med tillæg af anskaffelsessum for ombygning, forbedringer m.v.

Også her skal indeksering efter ejendomsvurderingslovens regler anvendes med henblik på at sikre, at værdierne afspejler handelsværdien af ejendommen med nogen usikkerhed. Denne nye skematiske metode fjerner således usikkerheden om indregning af ejendom i virksomhedsordningen til handelsværdien eller en evt. historisk anskaffelsessum, når der ikke længere løbende fastsættes en samlet ejendomsværdi for ejendomme, der anvendes til boligformål og erhvervsmæssige formål.

Den nye supplerende skematiske metode har virkning for indkomstår, der påbegyndes den 1. januar 2026 eller senere.

Der er dog indført en overgangsregel for skattepligtige, der enten anvender virksomhedsordningen eller kapitalafkastordningen på tidspunktet, hvor den nye supplerende skematiske metode har virkning fra. Formålet med overgangsordningen er at sikre, at skattepligtige ikke skal genberegne fordelingen mellem den del af en ejendom, der anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål, efter den nye supplerende skematiske metode som følge af dens indførelse.

Skattepligtige skal først anvende reglerne om den nye supplerende skematiske metode fra det tidspunkt, hvor de ændrer den faktiske anvendelse af ejendommen og derved ændrer i fordelingen mellem de dele af ejendommen, der anvendes til boligformål og erhvervsmæssige formål. Derudover skal skattepligtige også anvende reglerne om den nye supplerende skematiske metode, hvis de har fravalgt enten virksomhedsordningen eller kapitalafkastordningen for et indkomstår og senere tilvælger en af ordningerne.

Fordeling af afskrivningsgrundlag på bygninger

Anvendes kun en del af en bygning til formål, der berettiger til afskrivning, finder reglerne i afskrivningslovens § 19 anvendelse. Det følger af afskrivningslovens § 19, stk. 1, at der kun kan afskrives på den del af anskaffelsessummen, der forholds-mæssigt svarer til den afskrivningsberettigede bygningsdels etageareal. Det fremgår videre af afskrivningslovens § 19, stk. 5, at den del af bygnings samlede anskaffelsessum, der kan henføres til bolig, og som er fastsat på baggrund af sælger og købers fordeling af den samlede

anskaffelsessum efter afskrivningslovens § 45, ikke indgår i den del af anskaffelsessummen, der berettiger til afskrivning efter afskrivningslovens § 19, stk. 1. Det følger videre af afskrivningslovens § 19, stk. 5, at i andre tilfælde indgår den del, der efter en ejerboligfordeling på ejendommen kan henføres til ejerboligen, ikke i anskaffelsessummen.

Når der ikke længere fastsættes en ejendomsværdi for erhvervsejendomme, er det indført, at i de tilfælde, hvor der ikke foreligger en fordeling af den samlede anskaffelsessum foretaget af parterne, da finder en nye regel anvendelse til fordeling af anskaffelsessummen på den del af en bygning, der anvendes til boligformål, og den del der anvendes erhvervsmæssigt, og som er afskrivningsberettiget efter afskrivningsloven. Den nye regel er udtryk for en konkret vurdering og tager udgangspunkt i tilgængelige og objektive oplysninger, f.eks. ejerboligens ejendomsværdi og grundværdi.

Eksempelvis vil 1 mio. kr. ikke indgå i afskrivningsgrundlaget for en bygning med en anskaffelsessum på 4 mio. kr. på en ejendom, hvor ejendomsværdien for ejerboligdelen af ejendommen er fastsat til 1,5 mio. kr., mens grundværdien er 0,5 mio. kr., hvorved det konkret vurderes, at ejerboligdelen af bygningen er 1 mio. kr. værd. I det tilfælde vil afskrivningsgrundlaget for den erhvervsmæssigt benyttede del af ejendommen være 3 mio. kr., som der vil kunne afskrives på efter afskrivningsloven.

Den nye regel har virkning for bygninger, der anskaffes den 1. januar 2026 eller senere.

Skattepligt ved salg af blandet benyttede ejendomme

Det fremgår af ejendomsavancebeskatningslovens § 9, at den del af fortjenesten der vedrører ejerboligen ved salg af blandet benyttet ejendom, under visse betingelser er skattefri.

For så vidt angår blandet benyttede ejendomme er ejendomsavancebeskatningsloven ændret, således at det fremover ved bedømmelsen af, om en ejendom, der både benyttes til boligformål og erhvervsmæssige formål, er omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens § 9, være afgørende, om

ejendommen på afståelsestidspunktet er kategoriseret som en erhvervsejendom efter ejendomsvurderingsloven. Hvis ejendommen er kategoriseret som ejendomsejendom efter ejendomsvurderingsloven, vil den del af fortjenesten, som vedrører ejerboligen, ikke skulle medregnes, hvis øvrige betingelser herfor er opfyldt. Det vil således fremadrettet ikke skulle vurderes, om der er tale om ejendom, der i væsentligt omfang benyttes erhvervsmæssigt på baggrund af ejendomsværdien, men i stedet vil det være ejendommens kategorisering som erhvervsejendom efter ejendomsvurderingsloven, der vil være afgørende.

Blandet benyttede ejendomme, som fremadrettet er kategoriseret som en ejerbolig efter ejendomsvurderingsloven, vil omvendt ikke være omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens § 9. Disse ejendomme vil i stedet være omfattet af den såkaldte parcelhusregel i ejendomsavancebeskatningslovens § 8, hvorefter fortjenesten af hele ejendommen under visse betingelser er skattefri.

Henset til, at der imidlertid kan være tilfælde, hvor det ikke er en fordel at være omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens § 8, er der i den forbindelse også vedtaget en overgangsordning for ejendomme omfattet af ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, som på afståelsestidspunktet anses som en ejerbolig efter ejendomsvurderingsloven.

Overgangsordningen har til formål at sikre, at ejeren ved henvendelse til Skattestyrelsen fortsat kan vælge, at fortjenesten af afståelsen af ejendommen skal behandles efter ejendomsavancebeskatningslovens § 9, i stedet for efter ejendomsavancebeskatningslovens § 8.

Det kan f.eks. være i tilfælde, hvor betingelserne for skattefrihed efter ejendomsavancebeskatningslovens § 8 ikke opfyldes, fordi der kan udstykes til selvstændig bebyggelse, men hvor betingelserne for skattefrihed efter ejendomsavancebeskatningslovens § 9 opfyldes, fordi udstykningsmuligheden ikke knytter sig til ejerboligen med tilhørende grund og have, men til den øvrige del af ejendommen.

Det kan f.eks. også være tilfældet, hvor der er tab på den erhvervsmæssige del. Overgangsordningen

indebærer, at det er en forudsætning for, at ejeren fortsat kan vælge, at fortjenesten af afståelsen af ejendommen skal behandles efter ejendomsavancebeskatningslovens § 9, at der ikke er foretaget omvurdering efter ejendomsvurderingslovens regler som følge af ændringer, der er sket på ejerens foranledning.

Udvidelse af typen af ejendomme og indførelse af retskrav på anvendelse af indhentet ejendomsvurdering fra skatteforvaltningen til brug for bo- og gaveafgiftsberegning i familiehandler mv.

Efter ejendomsvurderingslovens § 11 er der mulighed for, at visse ejendomme kan få ansat en ejendomsværdi, hvis dette er nødvendigt for ansættelse af bo- eller gaveafgift. Baggrunden er, at der i visse situationer kan være beskatningsmæssigt behov for at ansætte ejendomsværdier af ejendomme, der ikke løbende får ansat ejendomsværdier. Dette kan bl.a. være tilfældet ved familieoverdragelser, skifte af dødsboer, overdragelse af aktier i et selskab, der direkte eller indirekte ejer ejendommen, og lignende tilfælde, hvor der skal betales bo- eller gaveafgift efter boafgiftsloven.

Ansættelse af ejendomsværdier efter ejendomsvurderingslovens § 11 knytter sig til det nye ejendomsvurderingssystem, og der kan derfor først anmodes om en ansættelse af en eksisterende ejendom efter ejendomsvurderingslovens § 11, når der foreligger en vurdering af ejendommen pr. 1. marts 2021 eller senere.

Udvidelse af typen af ejendomme

Det er vedtaget at udvide de typer af ejendomme, som vil være omfattet af muligheden for at få en ad hoc ansættelse af ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 11.

Også for andre ejendomme end landbrugs-, skov- og erhvervsejendomme vil der undertiden kunne være beskatningsmæssigt behov for en ansat ejendomsværdi. Det gælder bl.a. såkaldt »blandede ejendomme« omfattet af ejendomsvurderingslovens § 10, nr. 7, der både benyttes til bolig og til erhvervsmæssige formål, og ejendomme ejet af det offentlige omfattet af ejendomsvurderingslovens § 10, nr. 6. Sådanne ejendomme - såvel som de øvrige ejendoms kategorier omfattet af ejendomsvurderingslovens § 10 - kan f.eks. indgå

i en familiehandel eller en virksomhedsoverdragelse, hvor der findes et beskatningsmæssigt begrundet behov for en ansat ejendomsværdi.

Det er derfor vedtaget, at ejendomme omfattet af ejendomsvurderingslovens § 10 til visse formål skal kunne få ansat en ad hoc ejendomsværdi efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 11.

Retskrav

Det er desuden vedtaget at indføre et retskrav på at anvende en ad hoc indhentet ejendomsvurdering hos Vurderingsstyrelsen til brug for bo- og gaveafgiftsberegning i familiehandler.

Der er indført et retskrav på, at en fast ejendom i en familieoverdragelse i relation til bo- og gaveafgiftsberegning kan vælges værdiansat svarende til ejendomsværdien ansat efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 11. Bestemmelsen indebærer, at fast ejendom i forbindelse med bo- eller gaveafgiftsberegning kan vælges værdiansat svarende til ejendomsværdien ansat efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 11.

Samtidig er det vedtaget at forlænge § 11-ansættelsens gyldighed til 2 år, efter den er meddelt, hvis ikke der siden ansættelsen er indtrådt begivenheder, der opfylder betingelserne for omvurdering, det vil sige væsentlige ændringer af ejendommen.