

Dækningsafgift for 2022

For ejendomme, hvor der betales dækningsafgift, sker der væsentlige ændringer ved opkrævning af dækningsafgiften for 2022.

Nyt grundlag for beregning af dækningsafgift

I mange år har grundlaget for beregning af dækningsafgift for visse erhvervsjendomme været beregnet af den såkaldte forskelsværdi (ejendomsværdi - grundværdi).

Fra 1. januar 2022 bliver dækningsafgiften beregnet af grundværdien i stedet for af forskelsværdien. Det skyldes, at der efter den nye ejendomsvurderingslov ikke længere vil blive fastsat en ejendomsværdi, men alene en grundværdi for disse ejendomme.

Nye afgiftssatser

I forbindelse med ændringen af beskatningsgrundlaget er der også fastsat nye afgiftssatser for 2022, som skal sikre, at ændringen af reglerne er provenuneutral i de enkelte dækningsafgiftspligtige kommuner. Samtidig er det fastsat, at kommunerne i 2023-2028 ikke kan fastsætte højere dækningsafgiftspromiller end for 2022. For den enkelte ejendom vil dækningsafgiften imidlertid stadig kunne ændre sig væsentligt.

Opkrævning af foreløbig dækningsafgift

Som det er de fleste bekendt, er der imidlertid ikke udsendt nye vurderinger efter ejendomsvurderingsloven endnu for de ejendomme, der er dækningsafgiftspligtige. Indtil der foreligger nogle nye vurderinger, opkræves derfor en foreløbig dækningsafgift, som reguleres endeligt, når den nye vurdering foreligger.

Opkrævningen af dækningsafgift for 2022 sker derfor foreløbigt på baggrund af den grundværdi, der er fastsat ved den senest forudgående offentliggjorte almindelige vurdering eller omvurdering, dvs. typisk en videreført 2012-vurdering.

Da metoden til fastsættelse af 2021-grundværdierne er anderledes end metoden til fastsættelsen af 2012-grundværdierne, vil der - til trods for at 2012-grundvurderinger generelt forventes at være væsentligt lavere end 2021-grundvurderingerne -

kunne være ejendomme, hvor den foreløbige opkrævning bliver væsentligt for høj. Der vil omvendt også kunne være ejendomme, for hvilke den foreløbige opkrævning vil være væsentligt for lav.

Denne foreløbige dækningsafgift har dog kun betydning, indtil den nye vurdering pr. 1. januar 2022 foreligger. Når den nye vurdering foreligger, foretages der en regulering i forhold til den foreløbige dækningsafgift.

Er der på baggrund af den foreløbige dækningsafgift betalt for lidt i dækningsafgift, skal den resterende del indbetales, og er der betalt for meget i foreløbig dækningsafgift, skal der omvendt ske tilbagebetaling heraf. Er der betalt for meget i dækningsafgift, fordi det foreløbige grundlag har været for højt, tilbagebetales beløbet sammen med en forrentning på 0,4 % pr. påbegyndt måned.

Bundgrænse og stigningsbegrænsning

Derudover er der indført en bundgrænse, hvorefter den foreløbige opkrævning som minimum skal udgøre det samme som den dækningsafgift, der blev opkrævet for 2021. Dækningsafgiften for 2022 kan omvendt maksimalt stige med 30% i forhold til den dækningsafgift der blev opkrævet for 2021.

OBS! - ved udlejning og salg af dækningsafgiftspligtige ejendomme

Som det fremgår ovenfor, vil der påhvile en potentiel forpligtelse til at indbetale en forskel mellem den foreløbige dækningsafgift og den endelige dækningsafgift for dækningsafgiftspligtige ejendomme, når den nye ejendomsvurdering pr. 1. januar 2022 udsendes.

En eventuel regulering af dækningsafgiften, hvor der skal indbetales yderligere dækningsafgift, sker over for den aktuelle ejer og hæfter på ejendommen.

Opmærksomheden skal derfor henledes på ejendomme, der handles, indtil et endeligt grundlag for beregning af dækningsafgiften foreligger, da en køber kan blive tvunget til også at indfri reguleringsbeløbet for sælgers ejertid, hvis det ikke er muligt at videresende kravet for sælgers ejertid til sælger. Man bør derfor have udfordringen ved

efterregulering for øje i fremtidige købsaftaler om dækningsafgiftspligtige erhvervsjendomme.

Opmærksomheden skal også henledes på udlejningsejendomme, hvor det ved lejemålet er aftalt, at lejer betaler de løbende ejendomsskatter oveni lejen. Kommer reguleringen af dækningsafgiften først efter, at lejer er fraflyttet lejemålet, er udlejers mulighed for at opkræve efterreguleringen fra den tidligere lejer afhængig af, om det er muligt at videresende kravet til den tidligere lejer.

Samme overvejelser kan være relevante for en tidligere lejer i en situation, hvor det senere måtte vise sig, at der er betalt for meget i dækningsafgift. Reglerne om efterregulering skaber derfor også et behov for en aftalemæssig regulering ved udlejning.

Nyt opkrævningstidspunkt

Som følge af de nye regler er opkrævningstidspunktet for første rate af dækningsafgift for 2022 udskudt, så den første rate først skal betales i marts 2022.