

REVIFAXEN

NYHEDSBREV OM SKATTER OG AFGIFTER
Nummer 1317 af 7/3-2018

Udmøntning af dele af forliget - Tryghed om boligbeskatning

Skatteministeren har fremsat lovforslag (L 171). Hovedelementerne i lovforslaget er indførelse af en midlertidig indefrysningsskema for 2018-2020, hvorefter der automatisk ydes lån til betaling af alle nominelle stigninger i grundskylden i forhold til 2017. Et andet hovedelement i lovforslaget er indførelse af et forsigtighedsprincip, hvorefter beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift af erhvervsjendomme fastsættes til 80 % af ejendoms-, grund- og forskelsværdierne.

Midlertidig indefrysningsskema for 2018-2020

Stigningsbegrænsningen for grundskylden, hvorefter stigninger i grundværdierne maksimalt slår igennem i grundlaget for beregning af grundskyld med reguleringsprocenten (maksimalt 7 %) fra år til år, vil fortsat gælde til og med 2020. De stigninger i grundskylden, der ydes lån til i perioden 2018-2020, vil således skulle opgøres under hensyntagen til den gældende stigningsbegrænsning.

Det foreslås derfor at indføre en midlertidig indefrysningsskema for skatteårene 2018-2020, hvorefter kommunen automatisk vil yde lån til fysiske ejere af ejerboliger til betaling af alle nominelle stigninger i grundskylden i forhold til 2017, hvis stigningen for den enkelte ejer for det pågældende år overstiger 200 kr.

Efter den foreslåede indefrysningsskema skal der ydes lån til betaling af stigninger i grundskylden, hvad enten sådanne stigninger skyldes en forhøjelse af satsen for grundskylden, bortfald af fradrag i grundværdien for forbedringer eller en højere grundværdi.

Falder grundskylden til under niveauet i 2017, vil der dermed ikke skulle ydes lån. Først når grundskylden eventuelt igen når op over niveauet i 2017, vil der på ny skulle ydes lån.

Lånene vil blive ydet automatisk. Ejeren vil således ikke skulle indgive anmodning om lånet til kommunen, og ejeren vil ikke kunne fravælge ordningen i perioden 2018-2020. Lånene vil endvidere ikke skulle forrentes i perioden 2018-2020.

Ifølge forliget Tryghed om boligbeskatningen skal lånene i 2021 videreføres i en permanent indefrysningsordning, medmindre ejeren fravælger dette. Udmøntning af den del af forliget, der vedrører videreførelsen af lån fra den foreslåede midlertidige indefrysningsordning til en permanent indefrysningsordning, vil indgå i et kommende forslag til en ny ejendomsskattelov.

Forsigtighedsprincip for ejendomsværdiskat mv.

Det foreslås at indføre et forsigtighedsprincip, hvorefter beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift af erhvervsjendomme fastsættes som hhv. ejendomsværdien, grundværdien og forskelsværdien fratrukket 20 %.

Forsigtighedsprincip - Ejendomsværdiskat

Det foreslås, at forsigtighedsprincippet som udgangspunkt skal gælde for alle ejere af ejendomme, hvoraf der betales ejendomsværdiskat.

Som følge af forslaget om at indføre et forsigtighedsprincip for ejendomsværdiskatten vil beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten, når de nye vurderinger anvendes som beregningsgrundlag, udgøres af den laveste af følgende værdier:

- 1) Den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. september i indkomståret fratrukket 20 %, jf. forsigtighedsprincippet.
- 2) Den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. januar 2001 med tillæg af 5 %.
- 3) Den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. januar 2002.

Forsigtighedsprincippet skal som udgangspunkt også gælde for ejendomme beliggende i udlandet, der betales ejendomsværdiskat af. Forsigtighedsprincippet vil ikke skulle gælde, hvis handelsværdien fastsættes ved at indeksere anskaffelsessummen efter godkendt udenlandsk eller dansk indeks.

Der vil efter forslaget heller ikke skulle gælde et forsigtighedsprincip for danske ejendomme, hvor værdiansættelsen sker ved indeksering, idet beskatningsgrundlaget for produktionsjord vil svare til fremskrivning af de eksisterende vurderinger.

Forsigtighedsprincippet foreslås indført med virkning fra det indkomstår, hvor vurderingerne efter ejendomsvurderingsloven danner grundlag for beskatning. For ejendomme beliggende i udlandet

foreslås forsigtighedsprincippet tilsvarende indført med virkning fra og med det indkomstår, hvor vurderingerne efter ejendomsvurderingsloven danner grundlag for beskatning af danske ejendomme.

Forsigtighedsprincip – Grundskyld og dækningsafgift

Det foreslås, at forsigtighedsprincippet som udgangspunkt også skal gælde for alle ejere af ejendomme, hvoraf der betales grundskyld og dækningsafgift af erhvervsejendomme.

Det foreslås derfor, at grundlaget for beregning af grundskyld, der beregnes på baggrund af en vurdering foretaget efter ejendomsvurderingsloven, fastsættes til 80 % af den grundværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. september i året forud for skatteåret.

Reglen vil indebære, at grundværdien først reduceres med fradrag for forbedringer, således som disse beløb er fastsat efter ejendomsvurderingsloven, og fritagelser for grundskyld efter lov om kommunal ejendomsskat §§ 7 og 8, hvorefter den herved fremkomne afgiftspligtige grundværdi reduceres med 20 %. Stigningsbegrænsningsreglen for grundskyld vil gælde til og med 2020.

Som følge af forslaget om at indføre et forsigtighedsprincip for grundskyld, der beregnes på baggrund af vurderinger foretaget efter ejendomsvurderingsloven, vil grundlaget for grundskylden, når de nye vurderinger anvendes som beregningsgrundlag, udgøres af den laveste værdi af hhv.

- 1) Den afgiftspligtige grundværdi fratrukket 20 %, jf. forsigtighedsprincippet.
- 2) Den afgiftspligtige grundværdi for ejendommen, der dannede grundlag for påligningen af grundskyld det foregående skatteår, forhøjet med reguleringsprocenten.

Det foreslås videre, at forsigtighedsprincippet ikke skal gælde for produktionsjord. Det vil sige, at produktionsjord tilhørende land- og skovejendomme, der er omfattet af ejendomsvurderingslovens § 28, vil skulle pålignes grundskyld med en bestemt promille af den fulde værdi.

Det foreslås også, at forsigtighedsprincippet som udgangspunkt skal gælde for alle ejere af ejendomme, hvoraf der betales dækningsafgift.

Det foreslås derfor, at grundlaget for beregning af dækningsafgift, der pålignes efter § 23 A i lov om kommunal ejendomsskat, fastsættes som forskelsværdien fratrukket 20 %. Det vil konkret betyde, at dækningsafgift af de i § 23 A, stk. 1, 1. pkt., omhandlede ejendomme vil skulle svares af 80 % af forskelsværdien, og at dækningsafgift af de i § 23 A, stk. 1, 2. pkt., omhandlede ejendomme vil skulle

svares med samme promille af 80 % af forskelsværdien, der vedrører den til de nævnte formål anvendte del af ejendommen.

Forsigtighedsprincippet vil efter forslaget have virkning i takt med, at de nye vurderinger, der foretages i medfør af ejendomsvurderingsloven, afløser de eksisterende vurderinger som beskatningsgrundlag. Ejerboliger vurderes i lige år og første gang efter den nye ejendomsvurderingslov pr. 1. september 2018. Vurderingen pr. 1. september 2018 vil danne grundlag for grundskylden for skatteåret 2019. Ejerboliger med et grundareal på mere end to hektar, og ejerboliger, hvorpå der er registreret bygningsarealer til erhvervsmæssig anvendelse, samt andre ejendomme end ejerboliger vurderes i ulige år og første gang efter den nye ejendomsvurderingslov pr. 1. september 2019. Vurderingen pr. 1. september 2019 vil danne grundlag for grundskylden for skatteåret 2020.

Ændringer af ejendomsvurderingsloven og skatteforvaltningsloven

Herudover indeholder lovforslaget diverse forslag til ændringer af ejendomsvurderingsloven og skatteforvaltningsloven, der har til formål at præcisere og justere enkelte bestemmelser i ejendomsvurderingsloven og følgelovgivningen hertil.

Udmøntning af øvrige dele af forliget Tryghed om boligbeskatning

Lovforslag til udmøntning af de dele af forliget Tryghed om boligbeskatningen, der skal have virkning fra 2021, fremsættes først i kommende folketingssamlinger, herunder

- nye satser for ejendomsværdiskat og grundskyld,
- indførelse af en rabatordning for ejerboliger,
- en permanent indefrysningsordning, hvorefter der ydes lån til betaling af stigninger i grundskyld og ejendomsværdiskat af ejerboliger,
- en moderniseret stigningsbegrænsningsordning for øvrige ejendomme

Med venlig hilsen

Skatteafdelingen
REVITAX A/S

Ewaldsgade 5
2200 København N
Telefon 3391 2201
Telefax 3391 3801