

REVIFAXEN

NYHEDSBREV OM SKATTER OG AFGIFTER

Nummer 1320 af 16/4-2018

Udmøntning af dele af forliget – ”Tryghed om boligbeskatning”

Folketinget har den 12. april 2018 vedtaget L 171 om lov om lån til betaling af ejendomsskatter, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love. Hovedelementerne er indførelse af en midlertidig indefrysningsordning for 2018-2020 og et forsigtighedsprincip, hvorefter beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift af erhvervsejendomme fastsættes til 80 % af ejendoms-, grund- og forskelsværdierne.

Det vedtagne lovforslag er nærmere omtalt i Revifax nr. 1317. De vedtagne hovedelementer er følgende.

Midlertidig indefrysningsordning for 2018-2020

Der er indført en midlertidig indefrysningsordning 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.

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.

Forsigtighedsprincip for ejendomsværdiskat mv.

Der er indført et forsigtighedsprincip, hvorefter beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift af erhvervsejendomme fastsættes som hhv. ejendomsværdien, grundværdien og forskelsværdien fratrukket 20 %.

Forsigtighedsprincip - ejendomsværdiskat

Beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten, når de nye vurderinger anvendes som beregningsgrundlag, udgør den laveste af følgende værdier:

- 1) Den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. september i indkomståret fratrukket 20 %.
- 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 gælder som udgangspunkt også 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.

Forsigtighedsprincippet indføres med virkning fra det indkomstår, hvor vurderingerne efter ejendomsvurderingsloven danner grundlag for beskatning.

Forsigtighedsprincip – grundskyld og dækningsafgift

Grundlaget for beregning af grundskyld beregnes på baggrund af en vurdering foretaget efter ejendomsvurderingsloven, og 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.

Grundlaget for beregning af grundskylden, når de nye vurderinger anvendes som beregningsgrundlag, udgør den laveste værdi af hhv.

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

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 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.

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