



SKATTEMINISTERIET

J.nr. 2011-711-0061

Dato: 23.06.2011

Til

Folketinget - Skatteudvalget

B 140 - Forslag til folketingsbeslutning om et enklere grundlag for beskatning af fast ejendom

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 11 af 21. juni 2011.

Peter Christensen

/ Carsten Vesterø

Spørgsmål 11:

Ministeren bedes tilsende udvalget talepapir fra samrådet den 21. juni 2011 om B 140 (Enklere grundlag for beskatning af fast ejendom), jf. B 140 – samrådsspørgsmål B.

Svar:

Mit talepapir er gengivet nedenfor.

Samrådsspørgsmål B:

Ministeren bedes redegøre for, på hvilke områder man i dag anvender den almindelige offentlige ejendomsvurdering (f. eks. ved generationsskifte af virksomheder, beregning af variabel tinglysningsafgift, andelsboliger m.v.), og hvad man på disse områder – ved en afskaffelse af den offentlige ejendomsvurdering – vil kunne sætte i stedet.

Svar:

For at vi ikke skal bevæge os ud ad alt for mange veje, vil jeg gerne begynde med at henvise til de skriftlige svar, som jeg har givet på de spørgsmål, som udvalget har stillet. Her er jeg bl.a. blevet bedt om at formulere et udkast til, hvordan en lov, der afskaffer den offentlige ejendomsvurdering, ud fra beslutningsforslagets indhold og debatten under 1. behandlingen kan se ud. Det drejer sig om spørgsmål 3 på B 140.

Vi har ikke et fikst og færdigt lovforslag i Skatteministeriet til udmøntning af B 140, og derfor måtte min besvarelse af spørgsmål 3 begrænse sig til en skitse til, hvordan B 140 kan føres ud i livet – og med en tilføjelse om, at dette ikke nødvendigvis var regeringens endelige bud på, hvordan en fremtidig ordning skal indrettes.

Set i relation til den kommende lovgivning må det alt andet lige være mere interessant at se på, hvad regeringen kan tænkes at ville foreslå, end at se på hvad regeringen ikke kan tænkes at ville foreslå.

Selvom regeringen i sagens natur må påberåbe sig den fornødne grad af kunstnerisk frihed ved udformningen af lovgivningen, og selvom vi først nu for alvor skal i gang med at sætte kød og blod på B 140, så må det stå klart, at dette forslag handler om at sikre boligejerne. Forslaget handler ikke om at vende op og ned på vilkårene for erhvervslivet. Det er i hvert fald sådan, at jeg læser B 140.

Som det også fremgår af mit svar på spørgsmål 3, så tror jeg ikke, at det vil være muligt at finde en skematisk model, der vil kunne rumme alle former for erhvervsejendomme, og derfor mener jeg ikke, at vurderingerne af erhvervsejendomme skal afskaffes. Det kan sagtens være, at man måske kan gøre tingene på en enklere måde end i dag – det må vi se på – men jeg mener som sagt ikke, at vi skal afskaffe vurderingerne af erhvervsejendomme. Det lægger B 140 heller ikke op til.

Jeg nævner dette, fordi vi så kan koncentrere os om den del af ejendomsvurderingerne, der vedrører ejerboliger. I samrådspørgsmål B nævner man generationsskifte af virksomheder, og man nævner andelsboliger, men begge dele vurderes som erhvervsejendomme i dag, og det forestiller jeg mig ikke, at der skal laves om på. Ejendomme, som anvendes både til erhvervsformål og til boligformål, bliver også betragtet som erhvervsejendomme. Tilbage er, om jeg så må sige, de ”rene” ejerboliger, og det er dem, vi skal gøre noget ved.

Ser vi på de forhold, der vedrører ejerboliger, så er det velkendt, at vurderingerne anvendes ved beregningen af ejendomsværdiskatten. Men det er ikke de aktuelle ejendomsvurderinger, der anvendes. Det er de gamle vurderinger fra 2001 eller 2002. De aktuelle vurderinger har ingen praktisk betydning, og derfor mener regeringen, at disse vurderinger godt kan bringes til ophør.

Dernæst har vi nogle regler for værdiansættelsen af en fri helårsbolig, der stilles til rådighed af selskab for en hovedaktionær eller for personer, som har bestemmende indflydelse på egen aflønningsform. Her udgør beregningsgrundlaget det højeste beløb af enten ejendomsværdien pr. 1. oktober i året før indkomståret eller anskaffelsessummen med tillæg af senere forbedringer. Hvis der ikke er ansat en ejendomsværdi, anvender man handelsværdien. Ud fra dette beregningsgrundlag når man ved forskellige beregninger frem til, hvor meget hovedaktionæren skal beskattes af.

Jeg kan tilføje, at værdien af fri helårsbolig for andre ansatte fastsættes efter nogle andre regler, hvor ejendomsvurderingerne ikke indgår som et element.

Er der tale om en fri sommerbolig, ansættes værdien i forhold til ejendomsvurderingen pr. 1. oktober i det forudgående år eller til handelsværdien, hvis der ikke er en ejendomsvurdering. Der gælder lidt andre regler, hvis sommerboligen stilles til rådighed for en hovedaktionær eller personer med bestemmende indflydelse på egen aflønningsform, end hvis sommerboligen stilles til rådighed for andre ansatte, men i relation til anvendelse af ejendomsvurderingerne gør det ingen forskel.

Vurderingerne anvendes også ved beregningen af den kommunale grundskyld, men her er der som bekendt et grundskatte-loft. Det går ud på, at grundlaget for beregningen af den kommunale grundskyld kun kan stige med en vis reguleringssats fra år til år, og at det ikke kan udgøre et beløb, der er højere end den grundværdi, der er fastsat ved vurderingerne.

Hvis vi går uden for ejendomsbeskatningen og beskatningen af fri bolig, anvendes vurderingerne i visse situationer ved fastsættelsen af tingslysningsafgiften ved overdragelse af fast ejendom. Tinglysningsafgiften udgør 1.400 kr. + 0,6 pct. af det højeste beløb af enten overdragelsessummen eller den offentli-

ge ejendomsvurdering. Så hvis en ejendom handles til en pris under vurderingen, er det vurderingen, som de 0,6 pct. beregnes på grundlag af. Ellers er det overdragelsessummen.

Så er der en anden ting, som bl.a. er blevet rejst af Danske Advokater i deres henvendelse, nemlig den såkaldte ”15 pct.-regel”. Det er den regel, der siger, at fast ejendom i forskellige skattemæssige sammenhænge kan værdiansættes til et beløb svarende til den seneste vurdering plus/minus 15 pct.

15 pct.-reglen findes ikke i selve lovgivningen. I stedet findes den i det, vi i daglig tale kalder værdiansættelsescirkulæret, og reglen anvendes ved beregningen af boafgift og gaveafgift. Den har også betydning ved familieoverdragelser af fast ejendom og i øvrigt også ved generationsskifte, som der jo nævnes i spørgsmålet. Men ved generationsskifte er vi mere ovre i erhvervsdelen, og jeg har som tidligere nævnt ikke til hensigt at foreslå vurderingerne af erhvervsejendomme afskaffet.

Indskyder man en fast ejendom i virksomhedsskatteordningen, sker det enten til den kontante anskaffelsessum eller til ejendomsværdien. Hvis der ikke foreligger en ejendomsvurdering, anvendes handelsværdien. Det smager selvfølgelig også af erhverv, når vi taler om virksomhedsskatteordningen, men der er jo ikke noget til hinder for, at en ejendom skydes ind i virksomhedsskatteordningen, selvom vi ville karakterisere den pågældende ejendom som en ejerbolig.

Så findes der forskellige andre områder, hvor ejendomsvurderingerne ligeledes anvendes, og jeg kan i denne forbindelse henvise til min besvarelse af spørgsmål 4, hvor en række love er nævnt. Der er tale om lovgivning på andre ministeriers områder, og jeg kan ikke på indeværende tidspunkt gå ind i en diskussion af dette.

Hvad skal vi så gøre på de områder, hvor vurderingerne af ejerboliger i dag anvendes, hvis vurderingerne ikke skal være der længere? Ja det er det gode spørgsmål, som vi nu skal i gang med at besvare. Jeg har ikke svaret endnu, og jeg er naturligvis lydhør over for enhver god idé, som måtte komme.

Nu skal vi have vedtaget B 140, og jeg håber naturligvis, at det kan ske i fordragelighed blandt alle de partier, som i den politiske debat har tilkendegivet, at de ikke vil sætte boligskatterne i vejret.

Derefter skal vi i gang med arbejdet med at få B 140 ført ud i livet, og jeg ser frem til, at jeg i den kommende Folketingssamling kan fremlægge de fornødne lovforslag.