



## Skatteministeriet

23. februar 2021  
J.nr. 2020 - 5183

Til Folketinget – Skatteudvalget

Vedrørende L 107 A - Forslag til Lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love. (Ansættelse af grundværdier for erhvervsejendomme m.v.).

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 105 af 11. februar 2021.

Morten Bødskov

/ Camilla Christensen



## Spørgsmål

Ministeren bedes kommentere henvendelsen af 10. februar 2021 fra Accura Advokatpartnerselskab, jf. L 107 A - bilag 23.

## Svar

Med ændringsforslag til L 107 A foreslås det, at fordelingen af grundværdien til brug for opkrævning af dækningsafgift for delvist dækningsafgiftspligtige ejendomme fremover skal ske på baggrund af de faktisk registrerede bygningsarealer i BBR.

Accura Advokatpartnerselskab bemærker, at dette kunne indikere, at det herved er hensigten at afskaffe de gældende fordelingsregler, samt at dette bør genovervejes. Accura opfordrer til, at der også fremover anvendes vægtede arealer, så fx et kælderlokale ikke vægtes og belastes med samme dækningsafgift som et kontor eller butik af samme faktiske areal i stueplan.

### *Kommentar*

Formålet med dækningsafgiften er at give kommunalbestyrelsen mulighed for at opkræve et særligt bidrag til de udgifter, som ejendomme, der anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted og lignende, medfører for kommunen.

Dækningsafgiften har hidtil været beregnet på baggrund af forskelsværdien (ejendomsværdien fratrukket grundværdien), hvilket principielt svarer til bygningsværdien.

For delvist dækningsafgiftspligtige ejendomme beregnes dækningsafgiften af den del af forskelsværdien, som ved vurderingen er henført til den dækningsafgiftspligtige virksomhed. Der opkræves efter gældende regler alene dækningsafgift, hvis den dækningsafgiftspligtige del af forskelsværdien udgør mere end halvdelen.

Fordelingen er for de nuværende vurderinger foretaget på baggrund af retningslinjer beskrevet i Den juridiske vejledning for vægtning af ejendommens arealer baseret på anvendelse til henholdsvis bolig, kontor, butik, værksted, lager og garage, hvor der for hver anvendelsestype desuden er angivet et interval for vægtningen, der er taget udgangspunkt i ved fordelingen. Butik og kontor vægtes typisk højere end bolig ved opgørelse af forskelsværdien, mens værksted, lager og garage typisk vægtes lavere end bolig.

Med lovforslaget foreslås det, at grundværdien fremover udgør beskatningsgrundlaget for dækningsafgiften, hvilket udgør et enklere og mindre forvridende beskatningsgrundlag end forskelsværdien.

Forenklingen ligger i, at grundskylden har samme beskatningsgrundlag. Det mindre forvridende ligger i, at bygningsinvesteringer øger forskelsværdien, mens det ikke er tilfældet for grundværdien ved bedste økonomiske anvendelse. Med det nuværende beskatningsgrundlag (forskelsværdien) mindskes incitamentet til at foretage bygningsinvesteringer dermed, hvilket ikke er tilfældet, hvis beskatningsgrundlaget er grundværdien ved bedste økonomiske anvendelse.

I det omfang dækningsafgiften skal kompensere for den udgift, en erhvervsjendom påfører kommunen eller nærmiljøet, vurderes grundværdien desuden at være et mindst lige så godt eller bedre mål herfor, herunder for de afledte trængselsomkostninger.

For delvist dækningsafgiftspligtige ejendomme vil grundværdien skulle fordeles. Der er stillet ændringsforslag, hvorefter det foreslås, at grundværdien for blandede ejendomme skal fordeles mellem den dækningsafgiftspligtige andel og den ikke-dækningsafgiftspligtige andel ud fra de faktiske bygningsarealer, som de er registreret i Bygnings- og Boligregistret uden vægtning af arealerne.

Anvendes f.eks. 60 pct. af ejendommens samlede bygningsareal ifølge BBR til dækningsafgiftspligtig virksomhed, vil 60 pct. af den samlede grundværdi tilsvarende skulle henføres til beregningsgrundlaget for dækningsafgiften.

Med afsæt i gældende regler vil der alene skulle opkræves dækningsafgift, hvis mere end halvdelen af det faktiske bygningsareal anvendes til dækningsafgiftspligtig virksomhed, så det så vidt muligt vil være de samme virksomheder som i dag, der efter forslaget vil skulle betale dækningsafgift.

Den nuværende vægtning af ejendommens arealer i forbindelse med fordelingen af dækningsafgiften foreslås ikke videreført. Således vurderes de vægtede arealer ikke at være et bedre mål for de udgifter, en ejendom påfører kommunen.

Den nuværende vægtning ville f.eks. fordele en større del af grundværdien til en butik eller et kontor, mindre til et værksted og typisk mindst til et lager. Den foreslåede fordeling ud fra de faktiske bygningsarealer registreret i BBR vil derimod afspejle, at f.eks. et værksted ikke generelt anses at påføre kommunen en højere udgift end et lager. Samtidig vil det modvirke den foreslåede forenkling, hvis der skulle opgøres vægtede arealer for erhvervsjendomme, selvom de ikke i øvrigt anvendes til beskatningsformål for erhvervsjendomme.

Beskatningsvirkningen af, at beskatningsgrundlaget for dækningsafgiften fordeles efter faktiske arealer fremfor vægtede arealer, vil blive neutraliseret på kommuneniveau via fastsættelse af dækningsafgiftssatserne. Dvs. hvis beskatningsgrundlaget med faktiske arealer er højere end med vægtede arealer, vil dækningsafgiftssatserne blive fastsat tilsvarende lavere.