



Skatteministeriet

25. august 2023
J.nr. 2023 - 1687

Til Folketinget – Skatteudvalget

Vedrørende L 88 - Forslag til Lov om ændring af lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsvurderingsloven, dødsboskatteoven og skatteforvaltningsloven (Fastsættelse af dækningsafgiftspromiller, stigningsbegrænsning for foreløbig opkrævning af dækningsafgift, tilpasninger vedrørende de nye ejendomsvurderinger m.v.).

Hermed sendes berigtigelse af svar på spørgsmål nr. 1 af 6. december 2021, jf. L 88 – bilag 7 (folketingsåret 2021-22).

Jeppe Bruus

/ Rikke Kure Wendel

Spørgsmål

DAHL Advokatpartnerselskab anfører, at for dækningsafgiftspligtige ejendomme vil der de kommende år hvile en potentiel forpligtelse til at indbetale en forskel mellem den foreløbige dækningsafgift og den endelige dækningsafgift, når de nye ejendomsvurderinger udsendes. Det følger imidlertid af ejendomsbeskatningslovens § 29, stk. 1, at krav på dækningsafgift hæfter på ejendommen. DAHL Advokatpartnerselskab spørger derfor, om efterregulering af den foreløbige dækningsafgift også hæfter på ejendommen.

Berigtigelse af svar

Dette er en berigtigelse af svaret på spørgsmål nr. 1, jf. L 88 – bilag 7 (folketingsåret 2021-22), som blev sendt til Skatteudvalget den 9. december 2021. I besvarelsen af spørgsmål 1 er beskrivelsen desværre ikke korrekt, når det fremgår, at en eventuel difference mellem en foreløbigt opkrævet dækningsafgift og en endeligt opgjort dækningsafgift vil blive forsøgt opkrævet hos den ejer, som ejede ejendommen på tidspunktet for opkrævningen af en foreløbigt opkrævet dækningsafgift i tilfælde, hvor der er indtrådt et ejerskifte inden den endelige dækningsafgift er opgjort.

Den korrekte retsstilling er beskrevet i høringsskemaet til L 92 – bilag 5 (folketingsåret 2016-17), side 2, hvoraf det følger, at det vil være den til enhver tid værende ejer af ejendommen, som vil blive opkrævet en eventuel difference.

Retsstillingen er efter besvarelse af spørgsmål nr. 1, jf. L 88 – bilag 7 (folketingsåret 2021-22), beskrevet i overensstemmelse med høringsskemaet til L 92 – bilag 5 (folketingsåret 2016-17), i bemærkningerne til ejendomsskatteovens § 33, jf. Folketingstidende 2022-23, A, L 113 som fremsat, side 171. Heraf fremgår også, at retstillingen ændres fra og med den 1. januar 2024, jf. ejendomsskatteovens § 33, stk. 5, 4. pkt., hvoraf det følger, at opkrævninger, som relaterer sig til årene 2024 og fremefter, sendes til den ejer, som ejede ejendommen i den periode, som en eventuel efteropkrævning af for lidt betalt dækningsafgift vedrører.

Det berigtigede svar på spørgsmål 1, jf. L 88 – bilag 7 (folketingsåret 2021-22), er som følger:

DAHL Advokatpartnerselskab hilser forslaget om, at grundskyldsfritagelser skal kunne overdrages imellem ægtefæller, velkomment. DAHL Advokatpartnerselskab foreslår dog, at forslaget udvides, så det bliver muligt for ejendommens ejer at foretage en skattefri omstrukturering, uden at dette anses som en afståelse af ejendommen, som dermed medfører, at fritagelsen bortfalder.

DAHL Advokatpartnerselskab anfører, at for dækningsafgiftspligtige ejendomme vil der de kommende år hvile en potentiel forpligtelse til at indbetale en forskel mellem den foreløbige dækningsafgift og den endelige dækningsafgift, når de nye ejendomsvurderinger udsendes. Det følger imidlertid af ejendomsbeskatningslovens § 29, stk. 1, at krav på dækningsafgift hæfter på ejendommen. DAHL Advokatpartnerselskab spørger derfor, om efterregulering af den foreløbige dækningsafgift også hæfter på ejendommen.

DAHL Advokatpartnerselskab bemærker, at såfremt efterreguleringen af den foreløbige dækningsafgift hæfter på ejendommen, vil dette reelt medføre, at en erhverver af en dækningsafgiftspligtig ejendom, i perioden mellem 1. januar 2022 og tidspunktet for udsendelsen af de nye vurderinger, reelt vil overtage denne regulering, medmindre det er muligt at videresende kravet til sælger. Dette vil under alle omstændigheder kun være muligt, når sælger fortsat eksisterer og er betalingsdygtig.

Henset til, at det ikke er muligt at opgøre størrelsen af en sådan reguleringsforpligtelse, da køber og sælger hverken kender størrelsen af det fremtidige dækningsafgiftsgrundlag eller perioden indtil den nye ejendomsvurdering pr. 1. januar 2022 foreligger, foreslås det at denne efterregulering ikke omfattes af hæftelsen i ejendomsbeskatningslovens § 29, stk. 1.

DAHL Advokatpartnerselskab anfører derudover, at hvis den endelige beregnede dækningsafgift er mindre end den foreløbigt opkrævede dækningsafgift, skal det overskydende beløb udbetales til ejendommens ejer. Den skattepligtige har ved udbetaling efter denne dato krav på en rente efter ejendomsbeskatningslovens § 27, stk. 4. Det fremgår videre af ejendomsbeskatningslovens § 27, stk. 5, at sker betaling ikke senest på en af kommunalbestyrelsen fastsat dato efter forfaldsdagen, er kommunalbestyrelsen berettiget til at fordre skattebeløbet forrentet fra forfaldsdagen og indtil betaling sker.

Der spørges herefter, om der i det tilfælde, hvor en ejendomsejer har betalt for meget i foreløbig dækningsafgift og derfor skal have den overskydende dækningsafgift retur, udbetales renter. Derudover spørges der til, om der i det tilfælde, hvor det foreløbige dækningsafgiftsgrundlag har været ansat for lavt i forhold til den modtagne vurdering pr. 1. januar 2022, vil ske forretning af efteropkrævningen.

DAHL Advokatpartnerselskab bemærker, at eftersom den enkelte ejendomsejer ikke har mulighed for at undgå en efteropkrævning i denne situation, er der intet der taler for en renteopkrævning.

Hertil bemærkes

Vedrørende spørgsmålet om udvidelsen af mulighederne for fritagelse for grundskyldstigninger bemærkes, at det med lovforslaget er foreslået, at en fritagelse for grundskyldstigninger som følge af en ændret lokalplan ikke skal bortfalde, hvis ejeren helt eller delvist overdrager ejendommen til sin ægtefælle. Forslaget sikrer således, at ægtefællen stilles som ejeren, dvs. at det ikke vil være afgørende, om halvdelen af den fælles bolig overdrages før eller efter, at ændringen af lokalplanen er trådt i kraft.

Forslaget er således alene en begrænset undtagelse til reglen om, at en enhver overdragelse af ejendommen medfører bortfald af fritagelsen. Det falder derfor udenfor forslaget formål at indføre adgang til et i princippet ubegrænset antal overdragelser som led i skattefri omstruktureringer, uanset at sådanne overdragelser i øvrigt kan ske uden afståelsesbeskatning.

Vedrørende spørgsmålet om hæftelse bemærkes, at en efterregulering af dækningsafgift for et givent skatteår vil ske med førstkomende rateopkrævning, jf. § 27, stk. 4, i lov om kommunal ejendomsskat. Det betyder, at skattepligten for en eventuel efteropkrævning i forbindelse med efterreguleringen vil påhvile ejeren på tidspunktet for udsendelsen af den først kommende rateopkrævning, uanset om der er indtrådt et eller flere ejerskifter i perioden mellem efterreguleringen og det skatteår, som efterreguleringen vedrører.

Det betyder fx, at indtræder der en efterregulering af dækningsafgift for skatteårene 2022 og 2023 ved den forventede udsendelse af 2021-vurderingerne i 2025, vil det være ejeren af ejendommen på efterreguleringstidspunktet i 2025, som vil blive efteropkrævet i forbindelse med efterreguleringen. Hertil vil efterreguleringen også hæfte på ejendommen med en pante- og fortrinsret, jf. § 29, stk. 1, i lov om kommunal ejendomsskat.

Ved et salg af en dækningsafgiftspligtig ejendom vil det derfor være op til en køber og sælger selv at sikre, at en eventuel efterregulering af dækningsafgiften fordeles mellem dem.

Der kan i øvrigt henvises til høringskemaet til L 92 – bilag 5 (folketingsåret 2016-17), side 2.

Det vil i forbindelse med implementeringen af boligskatteforliget fra 2017 blive vurderet, hvorvidt der er behov for justeringer af hæftelsesbestemmelserne i forhold til de kommunale ejendomsskatter, herunder pante- og fortrinsretten.

Vedrørende spørgsmålet om renter bemærkes, at overstiger den foreløbige dækningsafgift den endelige, vil der blive udbetalt renter. Overstiger den endelige dækningsafgift derimod den foreløbige, vil det, som DAHL Advokatpartnerselskab også påpeger, være kommunalbestyrelsen, der kan fordre beløbet forrentet, hvis differencen ikke betales senest på en af kommunalbestyrelsen fastsat dato efter forfaldsdagen.