

Tax Matters

Ny boligpakke - hvad betyder det for din erhvervsejendom?



Ny boligpakke

Regeringen har sammen med et flertal i Folketinget indgået en aftale om fremtidens boligbeskatning. Aftalen er primært rettet mod boligejerne, men der er enkelte elementer, som har relevans i forhold til erhvervsejendomme. Overordnet er det positivt, at klarheden omkring de fremtidige ejendomsskatter endelig konkret påbegyndes – og der således skabes et grundlag for at vurdere de fremadrettede ejendomsskattemæssige konsekvenser.

Generelt har fokus i både medier og hos politikerne primært været på ejerboliger – men problemer med SKATs ejendomsvurderinger har i ligeså høj grad ramt erhvervsejendommene. Dette afspejles også i nedenstående, hvor erhvervsejendommene i nogle tilfælde kan virke "glemt".

Boligbeskatningsaftalen skal ses i sammenhæng med det nye vurderingssystem, der i øjeblikket arbejdes på – og den faktiske implementering og således konsekvenserne af boligaftalen vil i høj grad afhænge heraf.

Nedenfor har vi kort oplistet områder i aftalen, som vil have indflydelse på erhvervsejendomme:

Automatisk tilbagebetalingsordning

Der etableres en automatisk tilbagebetalingsordning for erhvervsejendomme tilsvarende den ordning, der etableres for boligejere. Tilbagebetalingsordningen omfatter for erhvervsejendomme alene eventuelt for meget betalt grundskyld – og således ikke en automatisk korrektion af for meget betalt dækningsafgift. Hvorfor dækningsafgift ikke er omfattet af den automatiske tilbagebetalingsordning er uafklaret/ubesvaret – og ejere af erhvervsejendomme, hvor dette er relevant, skal således selv sikre, at de modtager den retmæssige tilbagebetaling.

Nedsættelse af grundskyldspromillen fra 2021

De kommunale grundskyldspromiller fastsættes i 2021, så provenuet i hver enkelt kommune svarer til provenuet under gældende regler. Endvidere ændres loftet over grundskyldspromillen fra 34 til 30 promille, og undergrænsen på 16 promille afskaffes.

Erhvervsejendomme/-grunde beskattes fortsat med samme grundskyldspromille som for ejerboliger. Der indføres dog ikke en "skatterabat" for erhvervsejendomme tilsvarende den, der gælder for ejerboliger. I stedet indføres en "stigningsbegrænsningsregel", der sikrer, at der i 2021 ikke betales mere i grundskyld end efter de gældende regler på den nye vurdering. Denne stigningsbegrænsningsregel for grundskyld for erhvervsejendomme udfases over ca. 20 år.

Samtidig kan kommunerne i perioden 2021-2025 alene sætte grundskyldspromillen ned, men ikke op. Efter 2025 kan kommunerne igen frit fastsætte de kommunale grundskyldspromiller inden for loftet på 30 promille – og dette koblet med de forventede stigende ejendomsvurderinger, betyder en risiko for en øget grundskyld.



Ny boligpakke – hvad betyder det for din erhvervsejendom?

Ny boligpakke

Dækningsafgift

De kommunale satser for dækningsafgift for erhvervsejendomme fastsættes, så provenuet udgør ca. 2,6 mia. kr. i 2020 (2017-niveau). Det sikres således i 2020, at eventuelt forhøjede vurderinger, som konsekvens af det nye vurderingssystem, ikke vil få den samlede dækningsafgift til at stige. Denne sikkerhed gælder dog alene i 2020. Dækningsafgiften er hverken omfattet af skatterabatten eller en stigningsbegrænsning. Derfor vil dækningsafgiften fortsat være instrument for de enkelte kommuner til at opkræve denne særlige erhvervsafgift – herunder muligheden for at øge denne fra 2021 og fremadrettet.

Er vi så i mål?

Den nye boligaftale er som nævnt ovenfor kun det første ben i genopretningspakken for hele ejendomsvurderingssystemet.

For at det nye vurderingssystem skal kunne vurderes i sin helhed, mangler vi fortsat svar på nogle af de væsentligste elementer, såsom hvordan skal ejendomsværdien og grundværdien reelt fastsættes? Men ligeså vigtigt, også i forhold til tilliden til ejendomsvurderingssystemet og SKAT generelt: Hvordan bliver klagemulighederne og klagebehandlingen i tilfælde af, at man ønsker at klage?

I øjeblikket ligger bl.a. et udkast til ny ejendomsvurderingslov til behandling – og hos KPMG Acor Tax er vi bekymrede i forhold til nogle af de delelementer, der foreslås heri, bl.a.:

1. at ejere af erhvervsejendomme, hvor der betales dækningsafgift, ikke ligestilles med øvrige ejere i forhold til tilbagebetalingsordningen ovenfor, og at dækningsafgiften ej heller omfattes af skatterabatordningen

2. at klagesystemet ikke forbedres tilstrækkeligt og på væsentlige områder endda forringes, hvilket mindsker retssikkerheden og retssikkerhedsfølelsen – og herved også mindsker tilliden til det nye vurderingssystem.

Det vil aldrig være muligt for SKAT at ramme en retvisende ejendomsvurdering for alle ejendomme.

Det er for KPMG Acor Tax derfor afgørende for, at tilliden kan genskabes til ejendomsvurderingssystemet, at der sikres et kompetent og effektivt klagesystem med de nødvendige ressourcer og kompetencer, og hvor den nødvendige retssikkerhed er indarbejdet – dette lægges der ikke i tilstrækkelig grad op til på nuværende tidspunkt.

Contact details

Holger Haugstrup, Director

Transfer Pricing

Mobil: +45 5374 7019

holger.haugstrup@kpmg.com

