



Ejendomsbeskatning anno 2017

Vi har i Danmark to forskellige typer beskatning af fast ejendom - grundskyld og ejendomsværdiskat.

JURA

Carsten Palsgaard
advokat, Lou Advokatfirma

Regeringen tog i sidste uge fat på forhandlingerne om en ny struktur for boligbeskatning i Danmark. Det indebærer blandt andet en fastfrysning af grundskylden samt en afskaffelse af den progressive beskatning, der findes i form af ejendomsværdiskatten.

For alle dem, der ikke har de danske regler for boligbeskatning helt inde under huden, følger her en kort indføring i regeluniverset samt en kort beskrivelse af de forslag, som i øjeblikket ligger på forhandlingsbordet.

Vi har i Danmark to forskellige typer beskatning af fast ejendom.

For det første har vi den "gammeldags" beskatning af jord, som går under betegnelsen "grundskyld". Der er grundlæggende tale om en skat, som jordejere betaler af den jord, de ejer. Dette ses blandt andet ved, at beskatningen er uafhængig af, om grunden er bebygget eller ej.

Herudover findes der den såkaldte "ejendomsværdiskat". Ejendomsværdiskatten afløste i 2000 Ligningslovens tidligere regler om beskatning af såkaldt "lejeværdi" af egen bolig. Princippet om beskatning af et afkast af egen bolig, forstået som nytteværdien af boligen – også kaldet "boligværdien" i Ejendomsværdiskatteloven – i form af tag over hovedet, er videreført i den nuværende lov om ejendomsværdiskat. Ejendomsværdiskat eller "lejeværdi" betales kun, såfremt man selv bebor ejendommen, eller har mulighed herfor, og dermed kan siges at have et afkast af ejendommen i form af ejendommens nytte-værdi som bolig for ejeren. Af samme grund betales der heller ikke ejendomsværdiskat af erhvervs ejendomme samt boligejendomme, som udlejes erhvervsmæssigt. I forbindelse med udlejning af bolig bliver ejeren i stedet beskattet af lejeindtægterne.

Det er vigtigt at være opmærksom på, at det kun er ejere af fast ejendom, der betaler boligskat. Bor man således til leje i sin bolig, beskattes man ikke af boligværdien, hvilket igennem tiderne har været genstand for megen politisk diskussion. I relation til ejendomsværdi-

skatten skal man også være opmærksom på, at skatten som udgangspunkt skal betales, uanset om ejeren har gjort brug af sin boligmulighed eller ej.

I forbindelse med regeringsskiftet tilbage i 2001 blev det såkaldte skattestop indført med virkning fra 2002. Skattestoppet betød i sin oprindelige form, at ingen skatter eller afgifter kunne stige, uden at andre skatter eller afgifter samtidig blev sat tilsvarende ned. Hermed skulle det blandt andet sikres, at det samlede skattetryk i Danmark – forstået som de samlede skatter og afgifter i procent af bruttonationalproduktet – ikke måtte stige i fremtiden.

I relation til ejendoms-skatter skal man være opmærksom på, at kun ejendomsværdiskatten direkte var omfattet af skattestoppet.

Skatteloft - ikke skattestop
Grundskylden derimod, der beregnes som en promise-

sats af den afgifts-pligtige grundværdi, var ikke omfattet.

Promillesatsen, som anvendes til beregning af den grundskyld, der skal betales, kaldes "grundskyldspromillen" og varierer fra kommune til kommune. Der blev dog i forbindelse med indførelsen af skattestoppet indført et loft over, hvor meget beregningsgrundlaget for grundskyld måtte vokse fra år til år – kaldet "grundskatte-loftet". Beregningsgrundlaget reguleres årligt med den såkaldte reguleringsprocent, som for 2017 udgør 5,5 procent, medmindre regeringen får held til at gennemføre en fastfrysning af grundskylden straks, jf. nedenfor. Skatten beregnes herefter som en promise-

Grundskyldspromillen varierer som nævnt fra

kommune til kommune, men skal ligge i intervallet mellem 16 og 34 promille. Forestiller man sig derfor en ejendom med en grundværdi på 1 mio. kr., som er beliggende i en kommune med en grundskyldspromille på 30, betales således årligt 3.000 kr. i grundskyld til kommunen. Grundskylden er altså en flad skat forstået på den måde, at skatteprocenten i en given kommune er den samme uanset ejendommens grundværdi. Grundskylden opkræves over den såkaldte ejendomsskattebillet og opkræves særskilt af den kommune, hvor ejendommen er beliggende.

Fastfrysning

I regeringens udspil om skattelettelser til boligejerne foreslås det nu, at grundskylden fastfryses.

Det vil sige, at grundværdien ikke skal reguleres i overensstemmelse med den ovenfor nævnte årlige reguleringsprocent. For 2017 foreslås derfor en regulering på nul procent. Forslaget gælder for alle ejendomme. Såfremt en kommune vælger at forhøje grundskyldspromillen, kan der dog stadig blive tale om, at skattebetalingen for en boligejer samlet set stiger. Det fremgår imidlertid af det fremsatte lovforslag, at ingen kommuner har truffet beslutning om at hæve grundskyldspromillen i 2017. Regeringens ambition er i øvrigt, at fastfrysningen skal opretholdes helt frem til 2021, hvor en egentlig reform af ejendomsskattesystemet er tænkt at kunne træde i kraft.

For så vidt angår ejendomsværdiskatten er denne som nævnt omfattet af skattestoppet fra 2002. Beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten kan således som udgangspunkt ikke overstige ejendomsvurderingen for 2001 med et

tillæg på fem procent.

Skatten er en såkaldt progressivt stigende skat, idet ejendomme med en værdi op til 3,04 mio. beskattes med en procent af værdien, og den værdi der overstiger grænsen på 3,04 mio. kr. beskattes med tre procent. Progressionsgrænsen på 3,04 mio. kr. har ligget fast siden indførelsen af skattestoppet i 2002. Ifølge et regeringsnotat, som flere medier er kommet i besiddelse af, foreslår regeringen nu, at progressionen i ejendomsværdiskatten afskaffes og erstattes med en flad skat på 0,6 procent af ejendomsværdien hele vejen op.

Som nævnt er startskuddet til forhandlingerne kun lige lydt, og vi kan sikkert forvente et langvarigt spil om boligskatteerne, før en justering og i sidste ende en reform af systemet falder på plads.

ADVOKATERNE SKRIVER



CARSTEN PALSGAARD
ADVOKAT

I hver udgave af Erhvervsmagasinet vil advokater fra Lou Advokatfirma på skift skrive om aktuelle og alment interessante juridiske problemstillinger.

Lou Advokatfirma udfører rådgivning og bistand især til danske og udenlandske virksomheder samt organisationer og private.

Firmaet beskæftiger flere end 60 medarbejdere heraf over 20 jurister med individuelle kompetencer inden for juraens kerneområder.

En del af firmaets ydelser er tillige ejendomsadministration af cirka 7000 enheder.

Med kontorer i Randers, Hobro, Aarhus og København yder Lou Advokatfirma rådgivning og bistand over hele landet, og gennem international deltagelse i The Geneva Group har firmaet adgang til lokal ekspertise inden for juridiske og skattemæssige forhold i lande over det meste af verden.