

KL
Att.: Berit Mathiesen

Jura, Skattefaglig Afdeling,
Erhverv

Østbanegade 123
2100 København Ø

Telefon 72 22 18 18
Skat.dk

7. oktober 2019
Vores sagsnr. 19-0380689

Vejledende udtalelse om ikrafttræden af ejendomsskattelovens § 8 A

KL har tidligere henvendt sig til daværende SKAT (nu Skattestyrelsen) med henblik på afklaring af, hvornår ejendomsskattelovens § 8 A, indsat ved lov nr. 688 af 8. juni 2017, træder i kraft, samt hvordan bestemmelsen skal anvendes af kommunerne.

Denne udtalelse omhandler alene spørgsmålet om ikrafttræden, mens der senere vil komme en udtalelse om anvendelsen af bestemmelsen.

I brev til KL af 11. april 2018 har SKAT udtalt sig vejledende om ikrafttræden for ejendomsskattelovens § 8 A. Præmisserne for udtalelsen har imidlertid væsentligt ændret sig, da de nye ejendomsvurderinger er blevet udskudt med to år ved lov nr. 1729 af 27. december 2018, jf. mere herom nedenfor.

På baggrund af disse forhold vil denne udtalelse behandle samme emne som SKATs vejledende udtalelse fra 11. april 2018 vedrørende ikrafttrædelsestidspunktet, og således træde i stedet for udtalelsen af 11. april 2018, der som følge af lovændringen ikke længere er retvisende.

Skattestyrelsen skal indledningsvist bemærke, at Skattestyrelsen kun kan afgive generelle og vejledende udtalelser om forståelsen og fortolkningen af lov om kommunal ejendomsskat, hvorimod Skattestyrelsen ikke kan afgive udtalelser om anvendelsen af reglerne i konkrete tilfælde eller træffe afgørelse herom.

Skattestyrelsen skal herefter generelt udtale følgende:

[Beskrivelse]

Tidligere udtalelse af 11. april 2018

På tidspunktet for SKATs udtalelse af 11. april 2018 var det forventningen, at der for ejerboliger skulle foretages nye ejendomsvurderinger efter de nye regler pr 1. september 2018 og tilsvarende for andre ejendomme pr 1. september 2019. Det var samtidig forventningen, at beskatningsgrundlaget for grundskyld og dækningsafgift var fremrykket med ét år, således at der kun var 1-2 år mellem vurderingen og det tidspunkt, hvor vurderingen får betydning for grundskylden og dækningsafgiften. Således ville vurderingen for ejerboliger pr. 1 september 2018 have haft betydning for ejendomsskatten i 2019, mens vurderingen af andre ejendomme pr 1. september 2019, vil have haft betydning for ejendomsskatten i 2020.

Det var herefter SKATs opfattelse, at ejendomsskattelovens 8 A tidligst kunne have betydning for ejendomsskatten i 2019 (for ejerboliger) og 2020 (for andre ejendomme). Det var således SKATs opfattelse, at fritagelsen efter ejendomsskattelovens § 8 A for stigninger i grundskylden, som følge af en ændret lokalplan, tidligst kunne gives for lokalplaner vedtaget efter 1. oktober 2017 (for ejerboliger) og 1. oktober 2018 (for andre ejendomme).

Ny udtalelse

Præmisserne for SKATs udtalelse af 11. april 2018 har siden ændret sig, da det viste sig, at det ikke var muligt at foretage de nye ejendomsvurderinger af ejerboliger pr. 1. september 2018 og af andre ejendomme pr. 1. september 2019. De nye ejendomsvurderinger blev derfor udskudt med yderligere to år ved lov nr. 1729 af 27. december 2018. Udskydelsen af de nye vurderinger nødvendiggjorde en række overgangsregler for perioden 2018-2020. Disse overgangsregler blev også vedtaget ved lov nr. 1729 af 27. december 2018, der ændrede en række love, herunder ejendomsvurderingsloven og ejendomsskatteloven.

Lovændringer ved lov nr. 1729 af 27. december 2018:

Ændringer til ejendomsvurderingsloven

Ved § 1, nr. 22-35, i lov nr. 1729 af 27. december 2018 blev ejendomsvurderingslovens §§ 87 og 88 ændret således, at der i perioden 2018-2019 for ejerboliger og perioden 2018-2020 for andre ejendomme skal foretages vurderinger efter reglerne i den tidligere gældende vurderingslov. Dette sker ved, at 2018-vurderingen for ejerboliger som udgangspunkt bliver en videreført vurdering pr 1. oktober 2011, og at 2018- og 2019-vurderingerne for erhvervsjendomme m.v. som udgangspunkt bliver videreført pr 1. oktober 2012. Er der senere foretaget en omvurdering, genoptagelse eller lignende af ejendommen, er det denne senere vurdering, der videreføres som en 2018-vurdering og/eller som en 2019-vurdering.

Ændringer til ejendomsskatteloven

Ved § 12, nr. 1, i lov nr. 1729 af 27. december 2018 blev § 3, stk. 3, i lov nr. 61 af 16. januar 2017¹, ændret således, at fremrykningen af beskatningsgrundlaget for grundskyld og dækningsafgift med ét år i ejendomsskattelovens § 26, stk. 2, først har virkning fra og med den 1. januar 2021 for ejerboliger og fra og med den 1.

¹Lov nr. 61 af 16. januar 2017 om ændring af lov om vurdering af landets faste ejendomme og lov om kommunal ejendomsskat, som ændret ved § 9 i lov nr. 278 af 17. april 2018.

januar 2022 for andre ejendomme. Ændringen indebærer, at grundskylden for såvel ejerboliger som andre ejendomme i 2020 opkræves på baggrund af 2018-vurderingen.

Ved § 5, nr. 1, i lov nr. 1729 af 27. december 2018 blev ejendomsskattelovens § 8 A, stk. 1, ændret til den nugældende ordlyd:

”§ 8 A. Kommunalbestyrelsen kan meddele hel eller delvis fritagelse for stigning i grundskylden til ejere af ejendomme, hvor grundværdien er steget med mere end 20 pct. som følge af en ændret lokalplan. Det er en betingelse, at ejendommen ikke anvendes eller udnyttes i videre omfang, end det var tilladt forud for den ændrede lokalplan. Det er desuden en betingelse, at der er foretaget tilbageregning af grundværdien til basisåret efter ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 5, eller at der er foretaget en yderligere ansættelse af grundværdien efter § 33, stk. 17, i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013 som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 87 og 88. ”

[Skattestyrelsens understregning]

Skattestyrelsens vurdering af ejendomsskattelovens § 8, stk. 1, 3. pkt., sidste led:

Ejendomsskattelovens § 8 A blev således suppleret med, at betingelsen i 3. pkt. også opfyldes, hvis der foretages yderligere ansættelser af grundværdien efter § 33, stk. 17, i den tidligere gældende vurderingslov, jf. overgangsbestemmelserne i ejendomsvurderingsloven §§ 87 og 88. Som anført ovenfor, følger det af ejendomsvurderingslovens §§ 87 og 88, at der foretages almindelig vurdering af alle ejendomme den 1. oktober 2018.

Det er Skattestyrelsens opfattelse, at henvisningen til ejendomsvurderingslovens §§ 87 og 88 i ejendomsskattelovens § 8 A, stk. 1, 3. pkt., skal forstås således, at det kun er forhold, der medfører en yderligere ansættelse foretaget efter § 33, stk. 17 i den tidligere gældende vurderingslov, *i forbindelse med 2018-vurderingen og/eller 2019-vurderingen*, der opfylder betingelsen i ejendomsskattelovens § 8 A, stk. 1, 3. pkt., sidste led. Det er således Skattestyrelsens opfattelse, at betingelsen ikke opfyldes, hvis der er sket en yderligere ansættelse af grundværdien efter § 33, stk. 17, i den tidligere gældende vurderingslov i en tidligere vurdering end 2018-vurderingen, idet ejendomsvurderingslovens §§ 87 og 88 kun angår 2018-vurderingen og 2019-vurderingen.

Det skal herefter vurderes, hvornår yderligere ansættelser foretaget efter § 33, stk. 17, i den tidligere gældende vurderingslov *senest* kunne være foretaget, uden at blive indarbejdet for første gang i 2018-vurderingen.

For ejerboligers vedkommende har dette været ved den almindelige vurdering den 1. oktober 2017, jf. § 42, stk. 1 i den tidligere gældende vurderingslov.² For andre ejendommers vedkommende har dette været ved omvurdering den 1. oktober 2017, jf. § 3 i den tidligere gældende vurderingslov, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013.

Det vil sige, at yderligere ansættelser foretaget efter § 33, stk. 17, i den tidligere gældende vurderingslov foretaget før 1. oktober 2017 senest vil være indarbejdet i 2017-vurderingen, *uanset hvilken type ejendom der er tale om*. Dette indebærer, at alle yderligere ansættelser foretaget efter § 33, stk. 17, i den tidligere gældende vurderingslov, der er foretaget efter 1. oktober 2017 for både ejerboliger og andre ejendomme, vil blive indarbejdet for første gang i den almindelige vurdering den 1. oktober 2018, jf. ejendomsvurderingslovens § 87, stk. 3, 1. pkt., og § 88, stk. 3, 1. pkt.

Dette understøttes af de særlige bemærkninger til lovforslagets § 5, nr. 1, om ændring af ejendomsskattelovens § 8 A, stk. 1, hvor følgende fremgår:

”Der er derfor behov for at indsætte en henvisning til den tidligere gældende vurderingslov, jf. de foreslåede overgangsbestemmelser i §§ 87 og 88 i ejendomsvurderingsloven, i § 8 A i lov om kommunal ejendomsskat, så kommunalbestyrelsen i perioden 2018-2020 fortsat har hjemmel til at give fritagelse, hvis der i forbindelse med ejendomsvurderingen er foretaget en yderligere ansættelse af grundværdien efter § 33, stk. 17, i den tidligere gældende vurderingslov, jf. de foreslåede overgangsbestemmelser i §§ 87 og 88.

Ændringen vil medføre, at det fortsat vil være muligt for de kommunalbestyrelser, der har vedtaget nye lokalplaner fra den 2. oktober 2017 og frem i den forventning, at de ville kunne give fritagelse for stigningen i grundskylden på baggrund af den ændrede lokalplan, at give sådanne fritagelser efter § 8 A. ” [Skattestyrelsens understregning]

Formålet med ændringen af ejendomsskattelovens § 8 A, stk. 1, var hermed, at udskydelsen af de nye ejendomsvurderinger ikke skulle påvirke muligheden for, at kommunalbestyrelserne kunne give fritagelser for stigninger i grundskylden som følge af en ændret lokalplan. Kommunalbestyrelserne skal således fortsat have mulighed for at give de nævnte fritagelser i perioden 2018-2020, hvor ejendomsvurderingerne sker efter overgangsbestemmelserne i ejendomsvurderingslovens §§ 87 og 88.

Det er på denne baggrund Skattestyrelsens opfattelse, at det kun er yderligere ansættelser af grundværdien foretaget efter § 33, stk. 17, i den tidligere gældende vurderingslov, der er foretaget *efter* 1. oktober 2017, der opfylder betingelsen i ejendomsskattelovens § 8 A, stk. 1, 3. pkt., sidste led.

² Som indsat ved § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017

Konklusion

Det er således Skattestyrelsens opfattelse, at fritagelse efter ejendomsskattelovens § 8 A for stigninger i grundskylden, som følge af en ændret lokalplan, tidligst kan gives for lokalplaner vedtaget *efter* den 1. oktober 2017 for ejerboliger såvel som for andre ejendomme.

Med venlig hilsen

Carl Johan Vingtoft Andersen
Fuldmægtig