

Aftale om øget tryghed om de nye erhvervsvurderinger

I maj 2017 indgik Socialdemokratiet, Venstre, Radikale Venstre, Dansk Folkeparti, Konservative Folkeparti og Liberal Alliance forliget *Tryghed om Boligbeskatningen* (boligskatteforliget). I forliget indgik en stigningsbegrænsning for erhvervsjendomme på grundskylden på 5 pct., der efterfølgende er aftalt nedsat til 4,75 pct. Stigningsbegrænsningen sikrer, at stigninger i grundskylden indfases gradvist fra 2025. For almene boliger er stigningsbegrænsningen på 3,5 pct. Stigningsbegrænsningen på 3,5 pct. for almene boliger medfører, at grundskylden for disse boliger stiger med ca. 450 mio. kr. (2017-niveau) frem mod 2040, i stedet for 600 mio. kr. (2017-niveau), som ellers var forudsat i boligskatteforliget.

Stigningsbegrænsningen udfases over tid og bortfalder ikke ved salg, som det er tilfældet med skatterabatten for ejerboliger. Stigningsbegrænsningen for grundskyld gælder også ved køb efter den 1. januar 2024.

Ud over grundskyld opkræver 33 kommuner erhvervsdækningsafgift af erhvervsjendomme. For dækningsafgiften fremgår det af boligskatteforliget fra 2017, at der ikke skulle etableres en stigningsbegrænsning.

Der er fra og med 2022 fastsat kommunale dækningsafgiftssatser, som svarer til det, der er aftalt i boligskatteforliget. Opkrævningen af dækningsafgift sker fra og med 2022, og til udsendelse af den første nye ejendomsvurdering, foreløbigt på baggrund af en 2012-vurdering. Der betales dog i 2022-2023 mindst det samme som i 2021 og maksimalt 30 pct. mere. Ved udsendelsen af de endelige ejendomsvurderinger sker der således efterregulering fra 2022 og frem.

Med den kommende offentliggørelse af de foreløbige 2023-vurderinger står det klart, at selvom provenuet fra erhvervsdækningsafgiften på kommuneniveau er fastsat som forudsat i forliget, så vil overgangen til det nye ejendomsvurderingssystem indebære væsentlige stigninger og efterreguleringer for nogle erhvervsjendomme. Da der ikke findes en stigningsbegrænsning, vil stigningerne slå fuldt igennem ved udsendelsen af de endelige vurderinger.

Etablering af stigningsbegrænsning for erhvervsdækningsafgift

Regeringen (Socialdemokratiet, Venstre og Moderaterne), Radikale Venstre, Konservative Folkeparti og Liberal Alliance er enige om, at der skal skabes en øget tryghed for erhvervsdækningsafgiftspligtige virksomheder.

Derfor indføres der en stigningsbegrænsning på 10 pct. for erhvervsdækningsafgiften. Det betyder, at dækningsafgiften årligt ikke kan stige med mere end 10 pct. af den nye fuldt indfasede dækningsafgift. Stigningsbegrænsningen vil således blive udfaset over tid og bortfalder ikke ved salg. Stigningsbegrænsningen for dækningsafgift vil også gælde ved køb efter den 1. januar 2024. Stigningsbegrænsningen tillægges bagudrettet virkning fra den 1. januar 2022. Dermed reduceres efterreguleringerne i betydelig grad.

Stigningsbegrænsningen gennemføres ved lovgivning i 2. halvår 2024, dvs. inden udsendelsen af de endelige 2021- og 2023-vurderinger påbegyndes. Den gældende regel om, at virksomheder frem til udsendelsen af den første almindelige vurdering kan henvende sig til Vurderingsstyrelsen via en blanketløsning og vælge, at den foreløbige opkrævning af dækningsafgiften fra 2024 skal udgøre det samme beløb, som er opkrævet i dækningsafgift for kalenderåret 2023, opretholdes.

Stigningsbegrænsningen skønnes at medføre et mindreprovenu efter tilbageløb på ca. 1,1 mia. kr. akkumuleret for årene 2022-2024, *jf. tabel 1*. Dette finansieres ved diverse puljer og reserver. Mindreprovenuet for årene 2025-2030 skønnes at udgøre 0,8 mia. kr. efter tilbageløb. Dette finansieres af råderummet.

Med aftalen vil der – i tillæg til de 10 mia. kr. i skattelettelser, som allerede er på vej med de nye boligskatteregler – være tale om yderligere skattelettelser for de virksomheder, som betaler dækningsafgift, på ca. ½ mia. kr. årligt i perioden 2022-2030.

Tabel 1. Provenumæssige konsekvenser og finansieringen af en stigningsbegrænsning på 10 pct. af for dækningsafgiften

Mia. kr. (2024-niveau)	2022	2023	2024	I alt 2022-2024	2025	2026	2030	I alt 2025-2030
Umiddelbar virkning	-0,8	-0,6	-0,9	-2,4	-0,7	-0,4	-0,1	-1,7
Virkning efter tilbageløb	-0,4	-0,3	-0,4	-1,1	-0,3	-0,2	-0,0	-0,8
<i>Finansiering</i>	<i>Diverse puljer og reserver</i>							<i>Råderum</i>

Anm.: Der er et tilbageløb på ca. 50 pct. vedr. erhvervsdækningsafgift. Tilbageløbet er sammensat af selskabsskat samt beskatning af aktiegevinster og udbytte.

Kilde: Skatteministeriet.

Øvrige tiltag, der skal skabe øget tryghed ved udsendelse af de foreløbige 2023-vurderinger

De foreløbige ejendomsvurderinger skønnes i de fleste tilfælde at svare til de endelige vurderinger. I forbindelse med visningen af de foreløbige ejerboligvurderinger har der dog været eksempler på meget skæve og fejlbehæftede foreløbige vurderinger.

For at minimere antallet af fejlbehæftede foreløbige vurderinger i forbindelse med den kommende visning af de foreløbige vurderinger for erhvervsjendomme, har Vurderingsstyrelsen igangsat et større kvalitetssikringsarbejde. Kvalitetssikringen omfatter bl.a. statistiske kontroller af vurderinger, som afviger væsentligt, gennemgang af plangrundlag, omfattende testkørsler samt kontrol af juridisk kategorisering. Derudover har Vurderingsstyrelsen afsat et større antal

medarbejdere, der manuelt gennemgår de foreløbige vurderinger med henblik på justering, hvis de afviger markant.

Det kan dog ikke udelukkes, at der trods Vurderingsstyrelsens arbejde med at kvalitetssikre de foreløbige grundvurderinger for erhvervsejendomme, vil være eksempler på meget skæve vurderinger i forbindelse med offentliggørelsen. Derfor vil Vurderingsstyrelsen ved henvendelse i forbindelse med køb og salg af erhvervsejendomme gennemgå en foreløbig 2023-vurdering, hvis der er indikationer på, at den er meget skæv.

Forligskredsen er enige om, at der skal være størst mulig tryghed om ejendomsbeskatningen i forbindelse med visningen af de foreløbige erhvervsvurderinger – både for nuværende og kommende ejere af erhvervsejendomme. Derfor noterer forligskredsen sig, at der iværksættes følgende yderligere administrative tiltag i forbindelse med udsendelse af de foreløbige 2023-vurderinger:

Visningen af de foreløbige 2023-vurderinger for erhvervsejendomme udskydes

Visningen af de foreløbige vurderinger for erhvervsejendomme på Vurderingsportalen udskydes til december, hvor ejendomsskatterne vil fremgå af Skattekontoen, så vurdering og beskatning vises samtidig. Det giver Vurderingsstyrelsen mere tid til kvalitetssikring.

Udskydelse af betalingsfrister

Optrækningen af grundskyld og dækningsafgift for erhvervsejendomme udskydes to måneder fra 1. februar 2024 til 1. april 2024. En forlænget betalingsfrist giver Vurderingsstyrelsen mulighed for at rette skæve vurderinger, inden betalingerne forfalder, og dermed sikre en øget tryghed for ejendomsjerne.

Det medfører desuden, at virksomhederne har to ekstra måneder til at rette henvendelse til Vurderingsstyrelsen og vælge, at dækningsafgiften indtil udsendelsen af den første almindelige vurdering skal udgøre det samme beløb, som er opkrævet i dækningsafgift for kalenderåret 2023.

Arbejdsgruppe om vurderinger af erhvervsgrunde

Der er i 2022 nedsat en arbejdsgruppe bestående af eksterne eksperter, som skal analysere den vedtagne model for vurdering af erhvervsgrunde og andre mulige modeller. Arbejdsgruppens af-rapportering drøftes i forligskredsen, når den forelægges.