

Fokus på ejendomsvurderingen 2013

Ejendomsvurdering af erhvervsejendomme 2013

I marts 2013 er de nye ejendomsvurderinger, foretaget i oktober 2012, blevet tilgængelige via SKAT's hjemmeside. De seneste år har ejendomspriserne være faldende, hvilket ejendomsvurderingerne afspejler.

Ejendomsvurderingen har betydning for ejendomsskatten herunder dækningsafgiftens størrelse, og det er derfor helt afgørende, at denne vurdering er korrekt. Læs mere om, hvordan ejendomsskatten beregnes, samt hvor længe og hvordan du kan påklage en ejendomsvurdering, du ikke mener, er korrekt foretaget. [link til nedenstående tekst – kun for medlemmer]

Ejendomsvurdering af erhvervsejendomme 2013

Den offentlige ejendomsvurdering har bl.a. betydning for ejendomsskatten, ejere af ejendomme og lejere, der ifølge lejekontrakten skal betale ejendomsskatterne, bør derfor have ekstra fokus på grundlaget for ejendomsskatten. Da vurderingen får direkte virkning på ejendomsskatten er det således afgørende, at vurdering er korrekt.

SKAT udsender ejendomsvurderingen direkte til ejeren af en ejendom, men ikke til lejer. Lejer må således selv rekvirere en kopi af ejendomsvurderingen fra sin udlejer.

Det er prisforholdene pr. 1. oktober 2012, der danner grundlag for vurderingen og der er således en vis forsinkelse i ejendomsvurderingernes værdiansættelser i forhold til markedspriserne.

Beregning af ejendomsskatten

En ejendomsvurdering af en erhvervsejendom består af en samlet ejendomsværdi (bygning og grund) og en grundværdi (alene grunden). På baggrund af ejendomsvurderingerne beregner kommunen ejendomsskatterne for erhvervsejendomme, som består af henholdsvis grundskyld og dækningsafgift.

Grundskyld

Grundskyld er en kommunal ejendomsskat. Kommunen beregner grundskylden af grundværdien på ejendommen fratrukket fradrag for forbedringer.

I 2003 indførtes et skatteloft på ejendomsskatten. Kommunen beregner derfor ejendomsskatten af den laveste værdi af enten den aktuelle grundværdi eller en lavere skatteloftsværdi.

Den aktuelle grundværdi sammenlignes hvert år med sidste års skatteloftsværdi tillagt en årlig reguleringsprocent. Skatteministeriet fastsætter reguleringsprocenten hvert år, men reguleringsprocenten udgør altid mindst 3 procent og maksimalt 7 procent. I 2013 udgør reguleringsprocenten som udgangspunkt 7 procent. Grundskylden kan maksimalt udgøre 34 promille af grundværdien eller skatteloftsværdien.

Dækningsafgift

Dækningsafgift kan betegnes som en særskat på erhvervsjendomme, der pålægges i langt de fleste kommuner. Formålet med dækningsafgiften er at dække kommunens udgifter, som den påføres som følge af erhvervsjendommen. Kommunens adgang til at opkræve dækningsafgift følger af § 23 A i lov om kommunal ejendomsskat (LBK nr. 1006 af 26/10/2009).

For private erhvervsjendomme gælder det, at kommunen opkræver dækningsafgift af forskellen mellem den samlede ejendomsværdi og grundværdi, altså forskelsværdien. Forskelsværdien kan maksimalt udgøre 10 promille af forskelsværdien. Forskelsværdien er ingen selvstændig ansættelse, og kan derfor ikke gøres til genstand for påklage.

Det er frivilligt for kommunerne, om de vil opkræve dækningsafgift og med hvilken promille, så længe kommunen holder sig under maksimalværdien på 10 promille. Ikke alle landets kommuner opkræver dækningsafgift.

Der er endvidere op til kommunen at beslutte, hvilke typer erhverv der er dækningspligtige. Anvendes en ejendom til udlejning, er det lejers anvendelse af ejendommen, der er afgørende for dækningspligten. Det er vigtigt at holde sig for øje, at nogle erhverv således kan være dækningsafgiftsfrie

SKAT foretager ejendomsvurderingen på baggrund af oplysninger i Bygnings- og Boligregistre (BBR). Det er derfor vigtigt at BRR oplysningerne er korrekte. Det er ikke alene oplysninger om areal, der skal være korrekt, men også oplysninger om anvendelsen af de enkelte bygninger der bliver styrende for ejendomsvurderingen. Er anvendelse eller areal ikke korrekt angivet, kan dette betyde, at du kommer til at betale for meget i dækningsafgift.

Hvilke aktiviteter er dækningsafgiftspligtige og hvilke er dækningsafgiftsfrie?

Pligtige

Kommunen opkræver dækningsafgift på ejendomme, der anvendes til kontor, forretning, **hotel**, fabrik, værksted og i lignende øjemed.

Fritaget

I visse tilfælde kan der ske hel eller delvis fritagelse for betaling af dækningsafgiften. Således kan der – under opfyldelse af en række betingelser – ske fritagelse for dækningsafgift for så vidt angår ejendomme, som anvendes til kursusvirksomhed. Mange hoteller tilbyder således både hotel og kursus/konferencefaciliteter, og under visse betingelser kan der ske fritagelse for betaling af dækningsafgift for så vidt angår kursusfaciliteterne.

For at opnå fritagelse for den del af ejendommen/driften som vedrører kursusfaciliteter er det en betingelse, at:

- 1) De bygninger/rum som anvendes til kursusfaciliteter fysisk er adskilt fra den bygning, som anvendes til hoteldrift. Repræsenterer de bygninger, der anvendes til kursusfaciliteter f.eks. 40 pct. af det samlede bygningskompleks (hotel- og kursusfaciliteter) vil der kunne ske en fritagelse for dækningsafgift svarende til 40 pct.

eller

- 2) En ejendom et vist antal måneder af året alene anvendes til hotel og det resterende antal måneder alene til kursusformål. I denne situation kan der ske en procentvis fritagelse for dækningsafgift svarende til den procentvise andel af året, hvor ejendommen alene anvendes til kursusformål.

eller

- 3) Den primære anvendelse af en ejendom er til kursusformål. For en ejendom, som både arealmæssigt og tidsmæssigt løbende anvendes til såvel hotel- som kursusformål kan ejendommen fritages helt for dækningsafgift, hvis den primære

Anvendes en bygning til **både** dækningsafgiftspligtige og - frie formål, skal der alene betales dækningsafgift af den del af ejendommen, som anvendes til dækningsafgiftspligtige formål. Såfremt mere end halvdelen af forskelsværdien vedrører dækningsafgiftsfrie aktiviteter anses hele ejendommen dog for at være dækningsafgiftsfri.

Klageadgang

Ejendomsvurderingen kan påklages indtil 1. juli 2013.

Din klage skal være skriftlig og begrundet og sendes til det skattecenter, der har vurderet din ejendom.

En lejer, der betaler ejendomsskatten, har ligesom ejeren af bygningen mulighed for at klage over ejendomsvurderingen inden klagefristens udløb.

Skærpede regler for genoptagelse

Har man ikke rettidigt fået indgivet en klage over den offentlige ejendomsvurdering, kan man anmode SKAT om at få genoptaget vurderingen.

Regeringen har dog med virkning fra 1. januar 2013 indført nye skærpede regler for muligheden for at få genoptaget tidligere års vurderinger. Efter klagefristen kan der således efter 1. januar 2013 ske genoptagelse, såfremt ejeren kan bevise, at der i vurderingen er en faktisk fejl. En faktisk fejl kan f.eks. være en fejlagtig eller manglende registrering af ejendommens grundareal, bygningsareal, planforhold eller lignende faktiske forhold. Det forhold at ejeren alene er uenig i den beløbsmæssige vurdering af en ejendom berettiger således ikke til en genoptagelse af vurderingen.

Kan der påvises en faktisk fejl kan SKAT indtil 1. maj i det fjerde år efter vurderingstidspunktet anmodes om genoptagelse.

Gennemgang af ejendomsvurdering

HORESTA kan desværre ikke være behjælpelig med at gennemgå din ejendomsvurdering, men anbefaler i stedet, at du som erhvervsdrivende kontakter revisions- og rådgivningsfirmaet Deloitte, som tilbyder at foretage en gennemgang af ejendomsvurderingen uden beregning.

Deloitte har gode erfaringer med at behandle klager over ejendomsvurderingen samt klager over fejlagtigt opkrævet dækningsbidrag, herunder for hoteller hvor hele eller dele af ejendommen må anses for anvendt til konferenceaktivitet. Opnås der medhold i en klage vedr. dækningsafgift, kan der ske tilbagebetaling af fejlagtigt

opkrævet dækningsafgift flere år tilbage i tid. Se her [link: http://www.deloitte.com/assets/Dcom-Denmark/Local%20Assets/Documents/Vores%20loesninger/Skat/Moms,%20told%20og%20afgifter/Ejendomsskatten_final_lav.pdf]