



Bilag 4

Til ØU/BR

Argumenter for og imod

Resumé

Nedenfor gennemgås argumenter for og imod anvendelsen af ejendomsskattelovens § 8 A.

Sagsfremstilling

Argumenter for at anvende ejendomsskattelovens § 8 A

Når KK vedtager nye lokalplaner, sker dette ofte for et større område, som både kan omfatte ejere, der ønsker at anvende de nye eller ændrede udnyttelsesmuligheder og ejere, som ikke kan eller vil anvende de nye eller ændrede udnyttelsesmuligheder.

En ændret lokalplan kan medføre store ændringer i ansættelsen af grundværdierne på grund af øgede eller ændrede udnyttelsesmuligheder. Som illustration kan oplyses, at de fire ansøgninger, som ØKF har modtaget, vedrører fem konkrete ejendomme, hvor der er sket ændringer i lokalplanerne, som har medført en samlet stigning i grundskylden fra 799.656 kr. i 2021 til 3.280.871 kr. i 2022, svarende til en stigning på 410 pct.

Såfremt ejerne ikke på den kortere bane kan eller vil anvende de øgede eller ændrede udnyttelsesmuligheder, vil stigningen i grundskylden på den kortere bane alene medføre en ekstraudgift for ejerne.

KK opkræver ejendomsskatten fra ejerne. Ejere har dog ofte indgået lejeaftaler med en eller flere lejere. Dette er også tilfældet ved de ansøgninger, som KK har modtaget. Den generelle regel er, at det er ejerne, der er forpligtede til at betale stigningerne, såfremt der ikke er indgået anden aftale mellem ejerne og lejerne. KK ser normalt ikke lejeaftalerne, da dette er et privatretligt forhold, men ØKF har indhentet lejeaftaler fra flere ejere i forhold til de konkrete ejendomme, for hvilke KK har modtaget ansøgninger. Af lejeaftalerne fremgår, at skatteændringer kan føres videre til lejerne. KK's advokat Horten Advokatpartnerselskab har i overensstemmelse hermed oplyst, at det er deres opfattelse, at det er en almindelig bestemmelse, at ejendomsskatteændringer overføres på lejerne, og at dette også vil gælde ved skatteændringer som følge af lokalplansændringer medmindre andet er anført i lejeaftalerne. Dermed er

31-01-2023

Sagsnummer i F2
2022 - 19727

Dokumentnummer i F2
2449196

Sagsnummer eDoc
2022-0404169

Sagsbehandler
Martin Kiel Frederiksen

det ejerne, der opnår de nye muligheder, der er i lokalplanen, mens det er lejerne, som får stigningerne, medmindre parterne forhandler sig frem til noget andet.

Ejendomsskattelovens § 8 A er en mulighed for at undgå grundskyldstigninger, så længe de nye muligheder i lokalplanen ikke anvendes. KK kunne principielt gå en anden vej for at undgå ejendomsskattestigningerne ved at lave lokalplanerne for et mindre område, hvor ejere, der ikke ønsker at anvende de ændrede anvendelsesmuligheder, friholdes fra lokalplansændringerne. Dette skal selvfølgelig altid overvejes i forbindelse med lokalplanernes udarbejdelse, men det må i mange tilfælde anses for uhensigtsmæssigt at indskrænke lokalplanerne, da lokalplanerne normalt afspejler et ønske om at udvikle et større sammenhængende byområde.

Argumenter imod at anvende ejendomsskattelovens § 8 A

Det klareste argument imod at anvende ejendomsskattelovens § 8 A er, at ejerne får en ejendom med øgede udnyttelsesmuligheder, som normalt har en langt højere værdi, hvis de ønsker at sælge den. Hvor ejerne på den korte bane vil skulle betale mere i grundskyld på grund af den ændrede lokalplan, kan de på sigt opnå et større provenu ved salg.

Der er et fast forhold mellem den stigning, der er i den offentlige grundvurdering, og hvor meget ekstra, der skal betales i grundskyld. Grundskyldspromillen i KK udgør 34. Det betyder, at hvis grundværdien eksempelvis forøges med 30 mio. kr. i forbindelse med en ny lokalplan opgjort ud fra den offentlige vurdering, så skal ejerne betale godt 10 mio. kr. ekstra i grundskyld i løbet af 10 år svarende til den periode, der er mulighed for at give fritagelse for stigningerne i grundskylden.

En stor del af erhvervsejendommene betaler dækningsafgift foruden grundskyld. Dækningsafgiftspromillen udgør 12,7 i KK. Det betyder, at en ejendom, der både betaler grundskyld og dækningsafgift, set over de første 10 år vil betale i alt ca. 14 mio. kr. ekstra, såfremt grundværdien stiger 30 mio. kr.

Eksemplerne illustrerer, at ejerne samlet set må forventes at have en betydelig fordel af lokalplansændringerne, hvis de inden for en 10-årig periode indretter sig efter den intention, der ligger i den nye lokalplan, og byggeomkostningerne ikke er uforholdsmæssigt store, selvom BR beslutter, at KK ikke anvender ejendomsskattelovens § 8 A.

Der er, som det fremgår ovenfor, et misforhold mellem, at det er ejerne, der får de fordele, der ligger i den nye lokalplan, mens det i mange tilfælde er lejerne, der på grund af de aftaler, som er indgået, i praksis bliver mødt af stigningerne. Dette taler isoleret set for at anvende § 8 A. Der er dog også et væsentligt argument imod dette, og det er, at ejerne

og lejerne altid kan aftale sig ud af det, der indgår i lejeaftalerne. Incitamentet til at finde en aftale, som er fordelagtig for begge parter, og hvor intentionen bag lokalplanen hurtigst muligt opfyldes, er størst, hvis parterne bliver mødt af øgede omkostninger i form af en grundskyldsstigning fra lokalplanens ikrafttræden.

Et yderligere argument imod at anvende ejendomskattelovens § 8 A er, at KK vil give afkald på merindtægter, ligesom der vil være administrative omkostninger, hvis BR beslutter, at KK skal anvende bestemmelsen, jf. afsnittet om "Økonomi" nedenfor.