



Politikersvar

Til Borgerrepræsentationen

Politikersvar vedr. Anvendelse af ejendomsskattelovens § 8 A, model C

Resumé

Økonomiudvalget (ØU) behandlede den 14. marts 2023 en indstilling fra Økonomiforvaltningen (ØKF) vedrørende anvendelse af ejendomsskattelovens § 8 A (Dagsordenspunkt 19). ØU har til fremsættelsen for Borgerrepræsentationen (BR) bestilt oplysninger om, hvad de økonomiske konsekvenser vil være, hvis betingelsen om, at hovedparten af bygningsmassen højst må være 30 år gammel udgår.

Sagsfremstilling

Det fremgår af ejendomsskattelovens § 8 A, at 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. Fritagelse for stigningen i grundskylden bortfalder senest 10 år efter det tidspunkt, hvor grundværdien er ændret, eller hvis betingelserne ikke længere er opfyldt.

Af bemærkningerne til bestemmelsen fremgår, at det er kommunalbestyrelsen, der træffer beslutning om, hvorvidt adgangen til helt eller delvist at fritage ejendomme for grundskyldstigningerne skal anvendes i kommunen eller ej. Derudover kan kommunalbestyrelsen beslutte, at bestemmelsen alene skal forbeholdes nærmere afgrænsede tilfælde.

ØU behandlede den 14. marts 2023 en indstilling vedrørende anvendelse af ejendomsskattelovens § 8 A (Dagsordenspunkt 19). ØU har til fremsættelsen for BR bestilt oplysninger om, hvad de økonomiske konsekvenser vil være, hvis betingelsen om, at hovedparten af bygningsmassen højst må være 30 år gammel udgår (en del af den foreslåede 'Løsningsmodel C').

Løsningsmodel C i indstillingen til BR indebærer, at der kun kan gives fritagelse, hvis alle tre nedenstående betingelser er opfyldt:

17-03-2023

Sagsnummer i F2
2023 - 4681

Dokumentnummer i F2
2906351

Sagsnummer eDoc
2023-0106489

Sagsbehandler
Martin Kiel Frederiksen

- Grundværdien stiger mere end 200 pct.
- Det inden for en 10-årig periode ikke er muligt at anvende de muligheder, som lokalplanen giver. Uopsigelige lejeaftaler medregnes i forhold, der kan give fritagelse for stigninger i grundskylden, selvom ejer og lejer principielt kan aftale sig ud af uopsigeligheden.
- Der er bygninger på ejendommen, og mindst halvdelen af bygningsmassen er op til 30 år gammel.

30-års-kriteriet er medtaget i indstillingen, da det kan være uforholdsmæssigt omkostningsfyldt for ejere af ejendomme med nyere bygninger at indrette sig efter en ændret lokalplan, hvis det indebærer, at de nyere bygninger i væsentligt omfang skal nedrives eller ombygges.

Er bygningerne af en ældre dato, f.eks. 30 år gamle, vil de generelt have en lavere værdi og i højere grad være afskrevet af ejerne. Ejeren vil således lettere kunne indrette sig efter lokalplansændringen, såfremt ejeren vurderer, at det er rentabelt at indrette sig herefter, f.eks. ved at rive en bygning i ét plan ned for at opføre en ny bygning i flere etager.

Økonomiske konsekvenser

Kommunen har modtaget i alt 4 ansøgninger vedrørende i alt 5 ejendomme, jf. bilag 2 til BR-sagen. Med den nuværende udformning af løsningsmodel C (inkl. 30-års-reglen) er der tre ejendomme, som opfylder betingelserne. Modellen medfører et umiddelbart tab i indtægtsstigning for disse tre ejendomme på ca. 1,25 mio. kr. årligt.

Bortfalder 30-års-kriteriet vil yderligere én ejendom med sikkerhed opfylde betingelserne, hvorved det samlede tab af indtægtsstigning vil udgøre i alt ca. 2 mio. kr. Hvorvidt den femte ejendom også vil opfylde betingelserne, vil skulle afdækkes yderligere. Ejendommens ejer er blevet anmodet om at fremsende lejekontrakter, uden at kommunen har modtaget disse. Derimod har ejeren henvist til, at det vil kræve omfattende ombygning at udnytte lokalplanens bestemmelser. Ejendommen anvendes i dag fuldt ud til kontorbygning. Lokalplanen giver mulighed for, at ejendommen herudover kan anvendes til serviceerhverv, herunder restaurant. Dette ønsker ejeren ikke med henvisning til ombygningsomkostningerne. Hvis også den femte ejendom opfylder betingelserne, så vil der være et tab i merindtægter på i alt 2,5 mio. kr. årligt.

Ovenstående er de umiddelbare indtægtstab på baggrund af de ansøgninger, som KK har modtaget indtil nu. Sagen til BR går dog på, hvorvidt kommunen generelt skal anvende ejendomskattelovens § 8 A.

Såfremt kommunen beslutter at anvende ejendomskattelovens § 8 A, må det forventes, at der vil komme flere ansøgninger over tid, og at der dermed vil komme et relativt større tab af merindtægter.

Ansøgningsmængden må forventes at være større desto mere vide rammerne er for, at ejerne kan opnå fritagelse. Der må derfor alt andet lige forventes at komme flere ansøgninger, hvis ikke 30-års-reglen medtages i model C. Det er dog ikke muligt at skønne nærmere over de langsigtede økonomiske konsekvenser, da det vil afhænge af kommende lokalplaner, ejernes adfærd mv.

Endelig skal det bemærkes, at grundskyld er omfattet af de mellemkommunale udligningsordninger. Der sker derfor udligning af en del af økonomiske konsekvenser ved at anvende ejendomskattelovens § 8 A.