



Notat

Udskydelse af dækningsafgiften for erhvervsejendomme i lyset af COVID-19

2. april 2020

Sagsnummer
2020-0075116

Dokumentnummer
2020-0075116-12

Resumé

Der skal tages stilling til, om Københavns Kommune ønsker at udskyde opkrævning og efterfølgende betaling af 2. rate af dækningsafgiften for erhvervsejendomme 2020 med henblik på at tilgodese de erhvervsdrivende på grund af COVID-19.

Notatet præsenterer to mulige modeller, hvor betalingen af 2. rate 2020 enten udskydes til december 2020 eller til 2021. Der argumenteres ud fra administrative og økonomiske hensyn for en udskydelse, hvor 2. rate får forfald og betalingsfrist i december 2020, men hvor rykkere og eventuelle udlæg først sker i 2021.

Sagsfremstilling

Det fremgår af aftalen "Tiltag vedr. kommunernes økonomi i lyset af COVID-19", der er indgået mellem regeringen og KL den 26. marts 2020, at regeringen opfordrer kommunerne til at anvende muligheden for at udsætte betalingen af dækningsafgift for erhvervsejendomme for at medvirke til at afhjælpe likviditetsproblemer hos private virksomheder. Desuden fremgår det af et notat udarbejdet af KL samme dag, at en udskydelse kan tage afsæt i to scenarier:

- 1) Udsætte betalingen til senere i 2020
- 2) Udsætte betalingen til 2021, f.eks. ad to lige store rater sammen med 1. og 2. rate for 2021

Nedenfor beskrives begge scenarier samt fordele og ulemper ved modellerne.

Afsæt - regler, ejendomme og beløb

Det er kommunalbestyrelsen, der beslutter, om der skal opkræves dækningsafgift for erhvervsejendomme efter ejendomsbeskatningslovens § 23 a, samt hvad niveauet for dækningsafgift skal være. Beslutningen skal ifølge loven tages i forbindelse med vedtagelsen af budgettet.

Koncernservice
Ejendomsskat
Borups Allé 177
2400 København NV

EAN-nummer
5798009809421

www.kk.dk

Københavns Kommune har i 2020 valgt at opkræve 9,8 promille i dækningsafgift, hvilket er tæt på det maksimalt mulige, idet dækningsafgiften højst kan udgøre 10 promille. Der er 36 andre kommuner i Danmark, som også opkræver dækningsafgift. Flertallet af kommunerne er koncentreret omkring hovedstadsområdet og har fastsat relativt høje takster, mens hovedparten af de øvrige kommuner er større bykommuner uden for hovedstaden.

De 9,8 promille tages af "forskelsværdien", der opstår som forskellen mellem ejendomsværdien og grundværdien, hvorfra der fratrækkes 50.000 kr.

Der opkræves dækningsafgift for erhvervsjendomme, der anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted og lignende. Dækningsafgiften opkræves af kommunen på baggrund af de ejendomsvurderinger, som Vurderingsstyrelsen fastsætter.

Pt. er der i Københavns Kommune ca. 5.500 ejendomme, som ifølge beregningsgrundlaget falder ud til at skulle betale fuld dækningsafgift, mens der er ca. 680 ejendomme, som ifølge beregningsgrundlaget står til at skulle betale delvis dækningsafgift. En del disse ejendomme er dog fritaget fra at betale dækningsafgift, da de enten er fredede ejendomme eller forskelsværdien udgør under 50.000 kr. Reelt er der derfor 4.936 ejendomme, der opkræves dækningsafgift for i 2020 svarende til samlede budgetterede indtægter for kommunen på 966 mio. kr.

For de fleste ejendomme opkræves der mellem 1.000 og 999.999 kr. i 2020, jf. tabellen nedenfor. Medianen udgør ca. 19.000 kr.

Tabel 1. Dækningsafgift for hele 2020 fordelt på intervaller

Dækningsafgift	Antal ejendomme
0-999 kr.	113
1.000-9.999 kr.	1654
10.000-99.999 kr.	1999
100.000-999.999 kr.	946
Over 1 mio. kr.	224
I alt, ejendomme	4936

Ejendomsskattebilletterne for 2020 er udsendt umiddelbart før årsskiftet. Dækningsafgiften opkræves i 2 rater, hvor den første har haft forfaldsdato den 1. februar 2020 med sidste rettidige betaling den 5. februar 2020. 2. rate har forfaldsdato den 1. august 2020 med sidste rettidig betaling den 5. august 2020.

Det er ejendommens anvendelse, der afgør, om der skal opkræves dækningsafgift. Ejeren hæfter for betalingen, uanset om der eventuelt er en lejer.

Muligheder

Det er ikke muligt at ændre på størrelsen af dækningsafgiften, herunder helt at afskaffe en eller flere rater af dækningsafgiften, i løbet af et budgetår. Dette skyldes, at det fremgår af ejendomsskattelovens § 23 b, at en beslutning om opkrævning af dækningsafgift og om ændring af promillernes størrelse, for at have virkning for det kommende skatteår, skal være truffet senest samtidig med den endelige vedtagelse af kommunens budget for det pågældende år.

Ligeledes er det ikke muligt at fritage enkeltejendomme for betaling af dækningsafgift på grund af ejernes økonomiske forhold eller andet, jf. ejendomsskattelovens § 30. I dette ligger, at der ønskes lighed for loven, således at der ikke kan tages individuelle hensyn. Dermed vurderes det heller ikke muligt at lave indsatser rettet mod dele af de erhvervsdrivende, der er omfattede af § 23 a, f.eks. erhverv, som er særligt hårdt ramt af krisen (cafeer, hoteller, frisører mv.). Et initiativ skal med andre ord på en ensartet måde omfatte alle ejendomme, der betaler dækningsafgift for erhvervsdrivende. Den eneste afgrænsning er i forholdt til dækningsafgift for offentlige ejendomme, der ikke er hjemlet i ejendomsbeskatningslovens § 23 a, men i ejendomsbeskatningslovens § 23. Disse forudsættes at betale dækningsafgift som hidtil forudsat, hvis der laves et initiativ i forhold til dækningsafgiften for erhvervsdrivende.

Kommunens muligheder i forhold til dækningsafgift for erhvervsjendomme efter § 23 a vurderes at være at:

1. Ændre på forfaldstidspunkt inden for budgetåret og herudover at ændre på betalingsfristen, så den ligger i enten 2020 eller 2021.
2. Ændre på, hvorvidt der betales renter af for sent indbetalt ejendomsskat.
3. Udskyde inddrivelsen af for sent betalt ejendomsskat.

Ad. 1. Forfaldsdatoen og betalingsfristen

Ejendomsskattelovens § 27, stk. 1 fastsætter, at dækningsafgiften skal opkræves i to eller flere lige store rater efter kommunalbestyrelsens nærmere bestemmelse med forfaldstid den 1. i måneden. Derimod fremgår det ikke af ejendomsskatteloven, at tidspunkterne skal vedtages sammen med budgettet.

På den baggrund kan kommunalbestyrelsen beslutte at udskyde betalingen af 2. rate af dækningsafgiften, så længe forfaldsdatoen stadig ligger i 2020. Ved forfaldsdatoen forstås den juridiske dato for, hvornår kravet forfalder og dermed det tidspunkt, der regnes fra i forhold til forældelse af kravet. Forfaldsdatoen ligger normalt ca. fire uger efter, at fakturaen udsendes og fem dage før betalingsdatoen.

Udskydelsesmuligheden er omtalt i KL's notat "Udskydelse af opkrævet dækningsafgift i 2020", der er udsendt til kommunerne den 26. marts 2020, hvoraf fremgår, at forfaldsdatoen skal ligge i 2020, men at betalingsfristen for 2. rate enten kan ligge i 2020 eller i 2021, samt at den, hvis den ligger i 2021, f.eks. kan være i to lige store rater sammen med 1. og 2. rate dækningsafgift for 2021. KL har oplyst, at konklusionen har været vendt med Skatteministeriet.

En udskydelse kræver dog, at der udskrives nye ejendomsskattebilletter til ejerne, da de allerede har modtaget ejendomsskattebilletten for både 1. og 2. rate umiddelbart forud for årsskiftet.

Ad 2. Renteniveauet

Det fremgår desuden af ejendomsskattelovens § 27. stk. 4, at kommunalbestyrelsen, såfremt ejerne ikke betaler inden forfaldsdatoen, "*er berettiget til at fordre skattebeløbet forrentet...*". Renten beregnes med 0,4 pct. for hver påbegyndt måned, regnet fra forfaldsdagen.

Da der står "berettiget til" og der ikke er fastsat et tidspunkt for, hvornår beslutningen om opkrævning af renter skal foretages, kan kommunalbestyrelsen beslutte ikke at opkræve renter. Det er dog vanlig praksis i kommunerne, at der opkræves renter.

Ad 3. Inddrivelse

Endelig vurderes det, at det kan besluttes at udskyde tidspunktet for inddrivelsen, idet ejendomsskattelovens § 27, stk. 5, kun indeholder formuleringer om det tidligste tidspunkt for inddrivelsen: "*Enhver af de nævnte skatter og afgifter kan med tillæg af renter, såfremt de ikke er betalt senest den 3. i den efter forfaldsdagen følgende måned, inddrives af kommunalbestyrelsen*".

Såfremt det besluttes at udskyde inddrivelsen, bør det ske under hensyntagen til, at reglerne er, at kommunen mister sin prioritetsrækkefølge, der gør, at kommunen får dækket sine krav før private kreditorer to år og tre måneder efter forfald.

Den indtil videre administrativt aftalte køreplan for inddrivelsen i Københavns Kommune i 2020, der følger vanlig praksis, fremgår nedenfor:

1. rate 2020:

- 9. marts: Udsendelse af 1. rykker med 10 arbejdsdages betalingsfrist.
- 8. april: Varslingskrivelse med 10 arbejdsdages frist.
- 11. maj: Underretning om udlægsforretning med mødedato den 28. maj.

2. rate 2020:

- 7. september: Udsendelse af 1. rykker med 10 arbejdsdages betalingsfrist.
- 7. oktober: Varslingskrivelse med 10 arbejdsdages frist.
- 9. november: Underretning om udlægsforretning med mødedato den 26. november.

Model

Såfremt det ønskes at tilgodese de erhvervsdrivende via dækningsafgiften for erhvervsejendomme, så foreslås det at ske ved en af de to modeller, som KL omtaler i forhold til udskydelse af forfaldsdatoen og betalingsfristen. Endvidere foreslås det, som et yderligere tiltag, ikke at opkræve renter af for sent betalt dækningsafgift for erhvervsejendomme i forbindelse med 2. rate.

Inddrivelsesprocessen forudsættes at følge samme tidskadence, som er vanligt, blot tidsforskudt i forhold til betalingsdatoen for at sikre, at der sker betaling svarende til formålet med opkrævningen.

Nedenfor beskrives først fordele og ulemper ved generelt at udskyde forfaldsdatoen og betalingsfristen samt ikke at opkræve renter. Dernæst er der en vurdering af, hvor langt betalingsfristen bør udskydes.

Opmærksomhedspunkter

Fordelen ved at udskyde betalingsfristen og ved ikke at opkræve renter er, at de erhvervsdrivende vil have en midlertidig likviditetsfordel fra august og indtil betalingstidspunktet.

Ulemperne/begrænsningerne er omvendt, at:

- Den primært giver fordele for trængte erhvervsdrivende med høje ejendomsomkostninger, hvorimod der ses bort fra andre omkostninger.
- Den også tilgodeser ikke-trængte erhvervsdrivende, herunder erhverv der oplever en øget omsætning under COVID-19-krisen.
- Der er visse af de, der falder ind under ejendomsbeskatningslovens § 23 a, der ikke er traditionelle erhvervsdrivende, men f.eks. interesseorganisationer.

- Den formentligt i en del tilfælde vil behandle de erhvervsdrivende forskelligt afhængigt af, om de er ejere eller lejere.
- Den har økonomiske konsekvenser for kommunen.

I forhold til distinktionen mellem ejere og lejere, så gælder det, at forholdet mellem ejer og lejer i forhold til dækningsafgiften ikke reguleres i ejendomsskatteloven, men er et forhold, som ejer og lejer selv må regulere internt. Lejere i dækningsafgiftspligtige ejendomme får dermed ikke nødvendigvis glæde af en udskydelse af dækningsafgiften, eftersom skatter og afgifter ikke opkræves direkte hos disse, men typisk indgår i de samlede udgifter for erhvervslejemålet.

Længde af udskydelsen

Det vurderes, at der vil være en hjælpende hånd forbundet med at udskyde betalingen af 2. rate til december 2020. På dette tidspunkt skønnes det, at virksomhederne ikke længere er lukket ned på grund af COVID-19. Desuden vil virksomhederne have tilstrækkelig tid at nå at indgå aftaler om betalingen med banker mv.

Ovenstående vurderes at være de vigtigste hensyn, når der tages stilling til, hvor længe forfaldsdatoen og betalingsfristen skal udskydes.

Det anbefales at udskyde betalingsfristen til 7. december 2020.

Argumentet for dette er, at:

- Det er bedst i overensstemmelse med formålet med dækningsafgiften. Formålet med dækningsafgiften er, at den dækker forskellige af kommunens udgifter inden for budgetåret.
- Virksomhederne, uanset betalingsfristen 7. december 2020, vil have mulighed for i praksis, uden omkostninger, at kunne skyde betalingen til primo 2021, idet rykkerne først udsendes i 2021, og kommunen i tillæg vælger ikke at opkræve renter. Såfremt inddrivelsesprocessen opretholdes som normalt, men parallelforskuet, vil en betalingsfrist 7. december 2020 betyde, at der udsendes rykkere 9. februar 2021 og varslingsskrivelser den 8. marts 2021.
- Fakturaen skal udsendes før forfaldsdatoen. Det vurderes svært at kommunikere på en hensigtsmæssig måde, at fakturaer udsendt i november 2020 først har forfald henholdsvis februar og august 2021. Kommunen får i forvejen en del henvendelser fra borgere og virksomheder omkring ejendomsskatterne, og disse vil stige jo mere kompliceret modellen bliver. Desuden skal der i givet fald tages stilling til, hvad der skal ske med betalinger, der sker umiddelbart efter fakturaen er udsendt.

Kommunen har praksis for at tilbageføre pengene til borgerne og virksomhederne, hvis de betaler 2. rate sammen med 1. rate, da kommunen ikke bør agere "bank" for borgerne.

Af ovenstående grunde anbefales det at opretholde betalingsfristen i 2020 men at udskyde den samt at give virksomhederne en ekstra håndsækning ved ikke at opkræve renter af for sen betaling.

Økonomi

For Københavns Kommune vil der være fire typer af omkostninger forbundet med modellen:

- En likviditetsforskydning fra august til ultimo 2020 og delvis primo 2021, hvilket reducerer indestående i investeringsforeningerne. Likviditetsforskydningen over årsskiftet vil betyde lavere likviditet i 2020, men årsregnskabet belastes ikke, da registreringen af indtægterne sker samtidig med opkrævningen.
- Et fald i renteindtægterne, fordi disse afskaffes for 2. rate.
- En mindre indtægt fra investeringsforeningen.
- Systemmæssige omkostninger til betaling af KMD for særprogrammering og særkørsler.
- Øgede tab, hvis der er virksomheder, der går konkurs eller på anden måde mister betalingsevnen i den periode, som betalingerne bliver udskudt. I fortrinsretten ligger dog, at kommunens krav kommer før de private kreditorers.

I forhold til den likviditetsmæssige virkning, så er den vanskelig at forudsige. Der er som tidligere nævnt budgetteret med indtægter fra dækningsafgiften for erhversejendomme på 966 mio. kr. i 2020. Dette giver 483 mio. kr. pr. rate, idet de to rater i løbet af året er lige store. Med forfaldsdato 1. december 2020 og betalingsfrist 7. december 2020, så forventes den overvejende del af indtægterne at komme i 2020, men der vil også være erhvervsdrivende, som venter med betalingen til 2021.

De systemmæssige omkostninger har været afdækket via KMD, der er systemleverandør på den løsning, som skal håndtere det. De har oplyst, at der vil være engangsomkostninger til særprogrammering på ca. 200.000 kr., hvis det skal gennemføres. Omkostningerne kan eventuelt deles på flere kommuner, hvis der er øvrige af de i alt 37 kommuner, der opkræver dækningsafgift for erhversejendomme, som vælger samme model som Københavns Kommune. Der er andre kommuner, som overvejer, en udskydelse af 2. rate. Således har KMD oplyst, at de er i dialog med 16 andre kommuner, heriblandt f.eks. Odense og Frederiksberg Kommune. De har dog ikke endelige tilbagemeldinger

eller kendskab til politiske beslutninger på området endnu. Hvis der er flere kommuner, som skal dække engangsomkostningerne, så forventer KMD at fordele udgifterne ud fra antal ejendomme i kommunerne.

Hertil kommer omkostninger til KMD på op til ca. 50.000 kr. til at udsende skattebilletterne på de i alt knap 5.000 ejendomme, som betaler dækningsafgift for erhvervsejendomme i Københavns Kommune.

De omtalte systemmæssige omkostninger på op til i alt ca. 250.000 kr. afholdes af Økonomiforvaltningen.

Kommunens tab i forhold til det afkast, der er budgetteret med på indeståender i investeringsforeningen, vil være ca. 0,4 mio. kr. pr. måned, idet der er budgetteret med et afkast på 1 pct. p.a. Det samlede tab vil naturligvis være større, jo længere betalingsfristen udskydes.

For så vidt angår kommunen, så vil der være en administrativ byrde forbundet med at ændre på opkrævningstidspunkterne mv., men den vurderes at kunne håndteres. Dog vil det være en fordel at udskyde betalingsfristen til senere i 2020 i stedet for til 2021 af hensyn til at udjævne antallet af henvendelser mv.

Der vurderes at være for stor usikkerhed forbundet med at skønne påvirkningen på renteudgifterne ved for sen betaling og på mindreindtægterne ved, at flere virksomheder når at gå konkurs inden opkrævningen, hvis den udskydes. Om den økonomiske påvirkning af disse to forhold kan opvejes af merindtægter som følge af effekten af den hjælpende hånd til erhvervslivet i kommunen ved modellen vurderes heller ikke rimeligt at skønne over.

Proces

Af hensyn til at kunne nå at standse opkrævningen af 2. rate i august har KMD meddelt, at beslutningen om en eventuel udskydelse skal træffes senest 15. maj 2020.