



Orientering

Til Økonomiudvalget

Status på handleplan for revisionsrapport vedr. fritagelser for ejendomsskat

Resumé

Ved behandling af Revisionsrapport – Fritagelse for ejendomsskat på Økonomiudvalgets møde den 14. januar 2025 efterspurgte borgmester Jakob Næsager (C) og Sinem Demir (Ø), at Økonomiudvalget i 3. kvartal 2025 (gerne inden budgetforhandlingerne) orienteres om status på arbejdet med handleplanen for fritagelse for ejendomsskat, jf. bilag 1.

Koncernservice orienterer med denne sag om status på arbejdet med handleplanen.

Sagsfremstilling

Ved behandling af Revisionsrapport – Fritagelse for ejendomsskat på Økonomiudvalgets møde den 14. januar 2025 efterspurgte borgmester Jakob Næsager (C) og Sinem Demir (Ø), at Økonomiudvalget i 3. kvartal 2025 (gerne inden budgetforhandlingerne) orienteres om status på arbejdet med handleplanen for fritagelse for ejendomsskat, herunder;

- en opgørelse over hvor mange ejendomme og hvilket beløb der er tale om,
- oplysninger om hvor langt tilbage KK kan tilbageregulere,
- oplysninger om hvornår handleplanen forventes fuldført.

Status på handleplan for fritagelse for ejendomsskat

Koncernservice har med udgangspunkt i et samlet udtræk med alle ejendomme i Københavns Kommune pr. 15. december 2024 igangsat gennemgang af ejendommene med henblik på at vurdere, om den enkelte ejendom er korrekt registreret i forhold til fritagelse for ejendomsskat, jf. handleplanen i bilag 1.

Gennemgangen sker ud fra en risikobaseret tilgang på baggrund af opsatte kriterier. Der er startet med de ejendomme, som har den største grundværdi, da disse potentielt kan have den største økonomiske effekt i det tilfælde, at de ikke er registreret korrekt i forhold til fritagelse. Pr. medio december 2024 er der i alt ca. 146.000 ejendomme i Københavns Kommune med en samlet grundværdi på ca. 200 mia. kr.

05-08-2025

Sagsnummer i F2
2025 - 11437

Dokumentnummer i F2
8070484

Sagsnummer eDoc
2025-0174340

Sagsbehandler
Nanna Rasmussen

Status for gennemgangen pr. juni er, at der er foretaget gennemgang af 140.588 ejendomme, svarende til ca. 96 pct. af ejendommene, jf. tabel 1. Grundværdien af disse ejendomme er ca. 183 mia. kr.

For de ejendomme, hvor gennemgangen er afsluttet (både gennemgang ud fra offentlige registre og den manuelle gennemgang), er der identificeret et årligt negativt provenu for Københavns Kommune på 303.653 kr. Ændring af registrering i forhold til fritagelse medfører færre indtægter for Københavns Kommune for 2026 og frem.

Koncernservice bemærker i den forbindelse, at en stor andel af ejendommene er håndteret via kontrol af registreringer i tilgængelige offentlige registre ud fra de opsatte kriterier. Det er således lagt til grund for kontrollen, at oplysningerne i disse registre er korrekte.

Tabel 1. Status på gennemgang af ejendomme

	Antal
Ejendomme i KK pr. 15.12.2024	146.120
Ejendomme gennemgået ud fra registreringer i offentlige registre, fx BBR	140.464
Ejendomme, hvor der foretages en manuel gennemgang	5.656
Ejendomme, hvor manuel gennemgang er afsluttet	124

Tilbageregulering

I forhold til tilbageregulering gælder det som udgangspunkt, at ændringer i ejendommens skattemæssige status først vil få virkning fra 1. januar året efter, men ud fra en konkret vurdering, så kan det både ved tilbagebetaling og efteropkrævning være muligt at gå op til 3 år eller i exceptionelle tilfælde 10 år tilbage. Dette vil være en konkret vurdering i den enkelte sag og afhænger af en lang række faktorer herunder, om kommunen tidligere har truffet en afgørelse i sagen, skatteydernes berettigede forventning, passivitet, svig mm. Dette følger af ejendomsskatte-lovens § 18, stk. 3 for grundskyld og for § 21, stk. 2 for dækningsafgift. Der kan dog ikke opstilles en generel regel om, at kommunen altid vil kunne opkræve eller tilbagebetale 3 år tilbage, hvis ejendommens skattemæssige status ændres, og derfor vil ændringer i ejendommenes skattemæssige status som hovedregel først få betydning for kommunens indtægter eller udgifter i kommende år.

Forventet dato for fuldført handleplan

Koncernservice vurderer på baggrund af de foreløbige erfaringer med den manuelle gennemgang af ejendomme, at alle ejendomme vil være gennemgået medio december 2025. Koncernservice bemærker dog, at der blandt de ejendomme, som endnu ikke er gennemgået, er ejendomme, som er mere komplicerede og dermed mere tidskrævende, ligesom det for nogle ejendomme gælder, at der muligvis skal

gennemføres partshøringer og/eller besigtigelser, hvorfor endelig afgørelse af disse ejendomme kan trække ud. Der er derfor en risiko for, at tidsplanen ikke holder.

Interessenter og opmærksomhedspunkter

-

Økonomi

For de ejendomme, hvor gennemgangen er afsluttet (både gennemgang ud fra offentlige registre og den manuelle gennemgang), er der identificeret et årligt negativt provenu for Københavns Kommune på 303.653 kr. Ændring af registrering i forhold til fritagelse medfører færre indtægter for Københavns Kommune for 2026 og frem.

Vedr. de ejendomme, som IR i sin rapport bemærker fejlagtigt er blevet fritaget for ejendomsskat, er disse varslet ændret til Vurderingsstyrelsen. Det er forventningen, at det vil medføre en ekstra årlig indtægt for Københavns Kommune for 2026 og frem på 984.753 kr. Det præcise beløb afhænger dog af behandlingen i Vurderingsstyrelsen, da det er Vurderingsstyrelsen, der beregner grundskylden.

Videre proces

Koncernservice fortsætter arbejdet med handleplanen, herunder udarbejdelse af en forretningsgang, der dokumenterer processen.

Bilag

1. Revisionsrapport: Fritagelser for ejendomsskat

INTERN REVISION

10. december 2024

REVISIONSRAPPORT

AFSENDER

Jesper Andersen
Allan Bojer



Fritagelse for ejendoms- skat

Økonomi-
forvaltningen

2024

MODTAGER

Adm. direktør Søren Hartmann Hede
Direktør Nicolai Kragh Petersen

Indholdsfortegnelse

1.	INDLEDNING.....	3
2.	LEDELSESRESUME	4
3.	KONKLUSION	5
4.	FORVALTNINGENS TILTAG	7
5.	KORT OM EJENDOMSSKAT.....	8
5.1	REGLER FOR EJENDOMSSKATTEFRITAGELSER	8
6.	ADMINISTRATIV PROCES FOR EJENDOMSSKATTEFRITAGELSER 10	
6.1	FORRETNINGSGANGE MV.	10
6.2	OVERBLIK OVER EJENDOMME MED EJENDOMSSKAT OG -FRITAGELSER.....	11
7.	EKSEMPLER PÅ FEJL I EJENDOMSSKATTEPÅLIGNING	12
	BILAG 1 Definition af prioriteter for væsentlighedsniveau	14

1. INDLEDNING

Intern Revision (IR) har i overensstemmelse med revisionsplanen foretaget en undersøgelse af Økonomiforvaltningens (ØKF) administration af fritagelser på ejendomsskatteområdet.

Hjemlen til opkrævningen fremgår af ejendomsskatteloven, som tillige indeholder bestemmelser om, hvornår kommunen kan/skal fritage ejendomme for ejendomsskat (grundskyld og dækningsafgift).

Formål, metode og afgrænsning

Undersøgelsen omfatter kommunens processer for ejendomsskattefritagelser, herunder en vurdering af hvorvidt opfølgningen herpå er hensigtsmæssig og betryggende i kontrolmæssig henseende.

Undersøgelsen er gennemført på baggrund af interviews med relevante personer i ØKF, gennemgang af relevant materiale modtaget fra ØKF, samt egne stikprøver.

Rapportering

Rapporten forelægges Revisionsudvalget.

Et udkast til rapporten har været i høring hos ledelsen i ØKF. Vi har i rapporten alene forholdt os til de dele af de indkomne høringssvar, der vedrører de faktiske forhold, der beskrives i rapporten. Vi har således som udgangspunkt ikke inddraget bemærkninger til vores vurderinger.

2. LEDELSESRESUME

Kommunen kan/skal ifølge ejendomsskatteloven fritage visse ejendomme for ejendomsskat. "Skal" bestemmelserne omfatter hovedsageligt ejendomme tilhørende staten, regionerne eller kommunerne, mens "kan" bestemmelserne kun anvendes i begrænset omfang og alene til folkehøjskoler, samt visse kollegier og ungdomsboliger.

Ejendomsskat omfatter grundskyld og dækningsafgift. Langt de fleste ejendomme er pålagt grundskyld, mens dækningsafgiften kun pålægges visse ejendomme, f.eks. kontor, forretning, hotel og fabrik.

Forvaltningen har ikke et samlet overblik over ejendomme med ejendomsskattefritagelser. Ligeledes indebærer den nuværende proces en væsentlige risiko for, at der forekommer ejendomsskattefritagelser eller manglende påligninger af ejendomme, som ikke længere opfylder betingelserne herfor, hvilket kan medføre et indtægtstab for kommunen.

Ved vores gennemgang har vi fundet eksempler der underbygger og aktualiserer ovennævnte risiko.

Vi henstiller derfor, at der udarbejdes en forvaltningsspecifik forretningsgang, som omfatter datadrevet og periodisk risikobaseret opfølgning på alle ejendomsskattefritagne ejendomme, samt at ØKF validerer grundlaget for alle ejendomsskattefritagelser således, at det sikres, at kommunen modtager de indtægter, den er berettiget til.

3. KONKLUSION

Vores undersøgelse har givet anledning til følgende observationer, konklusioner og anbefalinger:

Forvaltning	ØKF	Revisionsområde	Ejendomsskat	Væsentlig-hedsniveau
Reference	Afsnit 6 og 7	Revisionsemne	Indtægter	
Observationer	Ejendomsskatregisteret (ESR) indeholder oplysninger om, hvilke ejendomme der er fritaget. Det er også her kommunen indberetter afgørelser om ejendomsskattefritagelse (tilgang, afgang og ændringer) til Vurderingsstyrelsens videre behandling. ESR indeholder således et fuldstændigt overblik over, hvilke ejendomme der er fritaget for ejendomsskat tillige med grundlaget herfor. Det er umiddelbart ikke muligt at få adgang til et fuldstændigt og elektronisk udtræk over samtlige ejendomme i KK med ejendomsskattefritagelser. Processen er i høj grad afhængig af aktiviteter i form af henvendelser fra tredjepart, hvilket medfører væsentlig risiko for økonomisk tab for KK, hvis tredjepart undlader at henvende sig om ændringer, der er til økonomisk ugunst for pågældende. Denne risiko er kun delvist reduceret gennem manuelt opdagende kontroller, hvoraf enkelte er efter fast proces f.eks. ejerskifte til/fra offentlig myndighed, mens andre er sporadiske. Ved vores gennemgang har vi fundet eksempler, der dokumenterer, at den nuværende proces ikke er betryggende, og at risikoen for fejl og mangler i ejendomsskattefritagelser og -påligninger er indtrådt, hvilket for nuværende har medført et økonomisk tab for kommunen. I enkelte af eksemplerne vil forældelse tillige medføre et varigt tab. Det er vigtigt at bemærke, at eksemplerne kun belyser fejltyper og ikke det potentielle omfang af fejl og mangler.			
Konklusion og anbefalinger	Den nuværende proces indebærer en væsentlig risiko for, at der er ejendomme uden pålignet ejendomsskat eller ejendomsskattefritagelser, som ikke længere opfylder betingelserne herfor, hvilket i sidste ende kan medføre et indtægtstab for kommunen. Det henstilles at: - Der udarbejdes en forvaltningsspecifik forretningsgang efter "Kvalitetsstandard for dokumentation af forretningsgange i Københavns Kommune". En forretningsgang i overensstemmelse hermed sikrer en dokumenteret identifikation og klassifikation af risici og kontrolaktiviteter med det formål, at reducere en evt. residualrisiko til et acceptabelt niveau. - Forretningsgangen indeholder en periodisk og risikobaseret sammenholdelse af ESR med øvrige registreres oplysninger om ejerforhold, ejendommens anvendelse osv. for kontrol af, at grundlaget for			

	ejendomsskattefritagelser eller manglende påligninger fortsat er til stede. Der etableres en mulighed for løbende at få et fuldstændigt og elektronisk udtræk over samtlige ejendomme med oplysninger om deres skattemæssige status og herunder grundlaget for fritagelser. Desuden henstilles, at ØKF validerer grundlaget for alle ejendomsskattefritagelser således, at der sikres at kommunen modtager de indtægter, den er berettiget til.	
Forvaltningens iværksatte tiltag	ØKF/KS vil ud fra en risikobaseret tilgang foretage en vurdering af, om alle ejendomme i KK er korrekt registreret med hensyn til fritagelser. Konkret igangsættes følgende: - Opstille og dokumentere analysekriterier, der sikrer en risikobaseret tilgang til gennemgang af alle ejendomme i KK i forhold til korrekt registrering med hensyn til fritagelser (15/12-24). - Bestil dataudtræk hos leverandør over alle ejendomme i KK pr. 31/10-24 (er bestilt) samt konvertering af dataudtræk med henblik på data-analyse (15/1-25). - Foretage en indledende analyse af ejendomme ud fra risiko og væsentlighed med henblik på varsling til Vurderingsstyrelsen i 2024, så ændring har effekt pr. 1. januar 2025. - Manuel undersøgelse af de ejendomme, som på baggrund af data-analysen medfører usikkerhed om korrekt registrering samt eventuel varsling om ændring heraf til Vurderingsstyrelsen (31/10-25). Ændringer har effekt pr. 1. januar i efterfølgende år, jf. ejendomsskatteloven § 21, stk.1. Årlig tilbagevendende opgave: - Genbesøg af analysekriterier (november). - Udtræk bestilles hos leverandør med skæringsdato pr. 31/12-XX (modtages primo januar). - I løbet af året gennemgås data ud fra de definerede udsøgningskriterier, og eventuelle forkert registrerede ejendomme varsles til Vurderingsstyrelsen (forventes afsluttet ultimo oktober). KS vil dokumentere processen i en forvaltningsspecifik forretningsgang.	

4. FORVALTNINGENS TILTAG

Rapportens konklusioner er drøftet med ledelsen i ØKF, der er enig i indholdet af rapporten og har tilsluttet sig vores konklusioner.

Direktionen i ØKF har godkendt en handleplan, som fremgår ovenfor under afsnit 3, "Forvaltningens iværksatte tiltag".

Det er vores vurdering, at forvaltningens handleplan fremadrettet vil kunne medvirke til at håndtere de kritiske risikoområder hensigtsmæssigt og betryggende i kontrolmæssig henseende. I forhold til genopretning af de bagudrettede forhold vil vi i første halvår påse, at ØKF har sikret at KK modtager de indtægter, den er berettiget til.

5. KORT OM EJENDOMSSKAT

Opkrævningen af kommunes ejendomsskatter er overgået fra kommunen til staten for 2024. Det er herefter Skatteforvaltningen, som træffer afgørelse om ejendomsskatter, der vedrører perioden fra og med den 1. januar 2024, mens kommunen fortsat træffer afgørelse om ejendomsskattefritagelser.

Hjemlen til opkrævningen fremgår af ejendomsskatteoven nr. 678 af 3. juni 2023, som tillige indeholder bestemmelser om, hvornår kommunen kan/skal fritage ejendomme for ejendomsskat.

Ejendomsskat omfatter grundskyld og dækningsafgift, som beregnes på baggrund af grundværdien fra den offentlige ejendomsvurdering. Grundskyld er en skat, som ejeren betaler for grundens værdi, mens dækningsafgiften er et bidrag til dækning af de udgifter, som ejendommen påfører kommunen.

Der er i alt ca. 132.000 ejendomme i kommunen, og på langt de fleste er der pålagt grundskyld, mens dækningsafgiften kun er pålagt visse ejendomme (ca. 7.200), væsentligst erhvervsejendomme, som f.eks. kontor, forretning, hotel og fabrik.

En væsentlig forudsætning for korrekt opgørelse af ejendomsskatter er ejendomsoplysningerne i Bygnings- og Boligregisteret (BBR). Kommunen har ansvaret for at føre BBR-registeret, mens ejendomsejeren har ansvaret for, at oplysningerne heri er i overensstemmelse med de faktiske forhold.

5.1 Regler for ejendomsskattefritagelser

Reglerne for ejendomsskattefritagelse fremgår af væsentligst af ejendomsskatteovens og kan overordnet opsummeres jf. nedenfor.

Kommunen skal jf. § 5-6 fritage følgende for grundskyld:

- ejendomme tilhørende staten, regionerne eller kommunerne
- ejendomme til brug for diplomatiske repræsentation og konsulat-område
- ejendomme som er fredet
- ejendomme som anvendes til forsamlingshuse
- ejendomme tilhørende Danmarks Nationalbank
- ejendomme der er ramt af kystnedbrydning.

Herudover er usolgte arealer under Udviklingsselskabet By og Havn I/S undtaget for grundskyld jf. den særlov, som regulerer By og Havns forhold.

Kommunen kan jf. § 7 fritage følgende for grundskyld:

- ejendomme der anvendes til specifikke formål og som ejes af en organisation, institution eller private f.eks.: skoler, hospitaler, biblioteker, sports- og idrætsanlæg og, visse gas-, vand og fjernvarmeanlæg
- ejendomme der ejes af almennyttige stiftelser eller andre institutioner med almennyttige formål, og som anvendes til institutionens formål.

Borgerrepræsentationen har ved beslutning af 25. april 1977 afgjort, at ovenstående paragraf (tidligere § 8) ikke anvendes. Som undtagelse til dette har Borgerrepræsentationen i budgetaftalen for 2013 besluttet at fritage kollegier og ungdomsboliger, der ejes af almenvelgørende stiftelser eller andre institutioner med almennyttigt formål. Tilsvarende er det i budgetaftalen for 2020 besluttet at fritage folkehøjskoler.

Kommunen kan:

- jf. § 8 give fritagelse for grundskyld, hvis kommunalbestyrelsen af samfundsmæssige hensyn ønsker, at private grunde ikke bebygges, eller at en bebyggelse bevarer.
- jf. § 10 give ejere af ejendomme hel eller delvis fritagelse for stigning i grundskylden og dækningsafgiften, hvis grundværdien er steget med mere end 20 pct. som følge af et ændret plangrundlag.

Borgerrepræsentationen har ved beslutning af 23. marts 2023 besluttet at anvende § 10 (tidligere § 8 A) i en indskrænket model.

Kommunen kan jf. § 11 stk. 3 fritage følgende for dækningsafgift:

- ejendomme der tilhører andre kommuner og vedkommende region
- ejendomme der er i sameje mellem kommunen og regioner eller staten.

Ifølge det oplyste har Borgerrepræsentationen ikke truffet beslutning om anvendelsen af ovenstående paragraf.

6. ADMINISTRATIV PROCES FOR EJENDOMSSKATTEFRITAGELSER

Ansvar for ejendomsskattefritagelser i KK varetages af Koncernservice (KS) i ØKF.

Om processen for fritagelser efter ovenstående bestemmelse oplyser forvaltningen, at den typisk starter enten ved en ansøgning fra ejer eller ejers repræsentant, eller ved at en anden offentlig myndighed skriver til kommunen, f.eks. Kulturarvsstyrelsen i forbindelse med fredninger. Kommunen vil også selv tage en sag op, hvis det konstateres, at der opkræves grundskyld på en ejendom, der efter reglerne skal være fritaget for grundskyld.

Fritagelsen træder i kraft ved den førstkomende 1. januar i det følgende år, hvor ændringen, der berettiger fritagelsen, er indtrådt. Dette gælder også, hvis ejendommen ophører med at være fritaget, og ejeren af ejendommen fremadrettet skal betale grundskyld. Kommunen vurderer også ved både fritagelse og ophør af fritagelse, om der skal ske bagudrettet regulering efter forældelseslovens regler.

Hvis ejendommen skal fritages, indberetter kommunen det til Vurderingsstyrelsen. Når Vurderingsstyrelsen har færdigbehandlet fritagelsen, og der er lavet ny vurdering, behandler Skatteforvaltningen sagen og udskriver ny ejendomsskattebillet.

6.1 Forretningsgange mv.

Til støtte for arbejdsopgaven med for ejendomsskattefritagelser har forvaltningen udarbejdet proces- og arbejdsgangsbeskrivelser samt huskesedler:

- Procesdiagram for fritagelsessager
- Arbejdsgangsbeskrivelse, fritagelse for dækningsafgift og grundskyld
- Flow ved hændelser på ejendom, før sagen er oprettet hos Ejendomsskat
- Huskeseddel for: BBR-opslag, besigtigelse, og indberetning til Vurderingsstyrelsen
- Procesdiagram for egen driftssager
- Beskrivelse af processen for egen driftssager
- Skabelon til afgørelse for fritagelsessager
- Div. juridiske notater samt kursusmateriale fra HORTEN.

Forvaltningen har således undersøgt og beskrevet, hvilke begivenheder der påvirker ejendomsskattefritagelserne, tillige med de trusler der er forbundet hermed jf. efterfølgende beskrivelse fra forvaltningen.

"For både dækningsafgiftssager og grundskyldssager gælder det typisk, at pligten til at betale dækningsafgift/grundskyld kan indtræde ved forskellige begivenheder, og omvendt kan pligten til at svare dækningsafgift/grundskyld bortfalde. Dette kan f.eks. ske i følgende sager:

- *Bygninger opføres eller nedrives*
- *Ejendommen fredes eller en fredning ophæves*
- *Der sker et ejerskifte, der påvirker pligten til at svare grundskyld og/eller dækningsafgift, f.eks. offentlig myndighed sælger til en privat ejer eller omvendt*
- *Anvendelsen på en ejendom ændrer sig, en restaurant bliver et forsamlingshus eller omvendt*
- *Der sker en ombygning, f.eks. fra erhverv til bolig.*

Når ændringen sker, så opdager kommunen den på forskellige måder:

- *Kommunen opdager ændringen ved opslag i egne systemer efter faste processer, f.eks. bliver alle ejerskifter til og fra en offentlig myndighed registreret*
- *En anden myndighed eller anden del af kommunen informerer Ejendomsskat om ændringen efter en fast praksis, f.eks. skriver Kulturministeriet med tilhørende styrelser til Ejendomsskat, hvis der sker ændringer i ejendommens fredningsstatus*
- *En ejer/administrator/repræsentant skriver ind til kommunen og gør opmærksom på ændringen.*

Hvis ændringen ikke bliver opfanget i de tre ovenstående eksempler, så bliver ikke ændringen ikke indberettet til Vurderingsstyrelsen, med den konsekvens at ejendommens beskatningsforhold ikke er korrekte. Ændringen kan efterfølgende opdages via egendriftssager, eller hvis kommunen i det daglige arbejde af anden årsag bliver opmærksom på forholdet."

6.2 Overblik over ejendomme med ejendomsskat og -fritagelser

Ejendomsskatregisteret (ESR) indeholder oplysninger om, hvilke ejendomme der skal opkræves ejendomsskat, og hvilke der er fritaget. Det er også her kommunen indberetter afgørelser om ejendomsskattefritagelse (tilgang, afgang og ændringer) til Vurderingsstyrelsens videre behandling.

ESR indeholder således et fuldstændigt overblik over, hvilke ejendomme der er fritaget for ejendomsskat, tillige med grundlaget herfor. Registeret og oplysninger heri er derfor velegnet til kontrol af, hvorvidt betingelserne for ejendomsskattefritagelse fortsat er til stede.

Forvaltningen har imidlertid kun mulighed for at fremfinde oplysninger på den enkelte ejendom i registeret. Et fuldstændigt og elektronisk udtræk over samtlige ejendomme med ejendomsskattefritagelser og grundlaget herfor skal derfor ske gennem KMD. Ifølge det oplyste vil det koste ca. 75 t. kr., idet KMD forventer at skulle bruge 60 timer hertil.

7. EKSEMPLER PÅ FEJL I EJENDOMSSKATTEPÅLIGNING

For at aktualisere førømtalte iboende risiko, så har vi nedenfor oplistet eksempler på fejl i ejendomsskattefritagelsen og -påligningen. Eksemplerne kan henføres til en begrænset og ikke repræsentative stikprøve, samt øvrige observationer fra vores gennemgang.

Dækningsafgift

Ejd.nr. 1, 2 og 3

Ovennævnte ejendomme anvendes til kraftværk, vandforsyning og energidistribution. Som udgangspunkt indebærer anvendelsen, at der skal betales dækningsafgift, men der opkræves ikke dækningsafgift. Forvaltningen har ingen sager, som kan dokumentere evt. fritagelser og vil derfor nu undersøge, om ejendommene skal betale dækningsafgift. Er det tilfældet, vil det blive varslet over for ejendommens ejer.

Ejendommen, som anvendes til vandforsyning, skal efter praksis fritages for dækningsafgift, hvis det er automatiseret. Det er forvaltningens umiddelbare vurdering, at ejendommen opfylder betingelserne for fritagelse.

Dækningsafgiften – for ejendommene som anvendes til kraftværket og energidistribution – kan estimeres til 572 t. kr. for 2024 på baggrund af den foreløbige ejendomsvurdering for 2024.

Ejd.nr. 4

Ifølge BBR er der i 2020 opført en kontorbygning, men ejendommen er ikke pålignet og opkrævet dækningsafgift. I oktober 2024 retter ejendomsadministrator henvendelse til kommunen og anmoder om opkrævning heraf. Incitamentet hertil er øjensynligt, at ejendommen udlejes hvorfor såvel grundskyld som dækningsafgift skal betales af lejer. Forvaltningen har herefter varslet Vurderingsstyrelsen herom.

Dækningsafgiften kan estimeres til 2.586 t. kr. for 2024 på baggrund af den foreløbige ejendomsvurdering for 2024. Til orientering kan det oplyses, at skattegrundlaget er 203,7 mio. kr. for 2024, og til sammenligning blev grunden solgt i 2019 for 507,5 mio. kr.

Efter vores vurdering kunne fejlene være opdaget, hvis ejendomme med dækningsafgiftspligtig anvendelse jf. BBR var blevet sammenholdt med ESR's oplysninger om ejendomme, hvor der ikke pålignes grundskyld (uden en registreret fritagelse herfor).

Grundskyld

Ejd.nr. 5 – fritagelse, statsejendom

Oktober 2020 sælger staten ejendommen til en virksomhed. Det udløste en hændelse om ejerskifte (fra stat til privat), hvorefter fritagelsen for grundskyld (statsejendom) skal revurderes. Det sker imidlertid ikke, og ejendommen fortsætter med at være fritaget for grundskyld, og fortsætter med at betale offentlig dækningsafgift.

December 2022 sker der en fusion mellem ejervirksomheden og anden virksomhed, og det udløser en ny hændelse om ejerskifte. Den handler forvaltningen på, og i januar 2023 varsles Vurderingsstyrelsen om, at ejendommen ikke længere skal være fritaget for grundskyld. Vurderingsstyrelsen har endnu ikke behandlet varslingen, men når den er behandlet, så vil skatten - ifølge det oplyste - blive rettet tilbage til 2020.

Efter vores vurdering kunne fejlen være opdaget tidligere, hvis der var foretaget en sammenholdelse af ejendomsskattefritagelsesoplysningerne i ESR med ejeroplysninger. Fejlen har p.t. medført et økonomisk tab for kommunen, men det udlignes, når den fremtidige efterregulering foretages.

Ejd.nr. 6 – fritagelse, kolonihaver

September 2010 har kommunen – som grundejer – indgået ny lejekontrakt på markedsvilkår, idet arealet anvendes til helårsbeboelse mod oprindeligt som kolonihaver. Det burde – i overensstemmelse med kommunens praksis – indebære, at ejendomsskattefritagelsen som kommunal ejendom ophæves. Det er imidlertid ikke sket, og fejlen opdages først i forbindelse med, at der laves et tillæg til lejekontrakten pr. juli 2024, hvorefter KEJD anmoder om, at ejendomsskattefritagelsen ophæves pr. 01.01.2024. KS har den 08.07.2024 varslet Vurderingsstyrelsen om, at fritagelsen for grundskyld skal ophæves.

KEJD har estimeret grundskylden til 2.525 t. kr. for 2024, som opkræves hos lejer med 1/12 pr. md. eller 210 t. kr. fra juli 2024. Samtidig nedsættes lejen med 24 t. kr. pr. md. svarende til 288 t. kr. pr. år, hvorefter den samlede betaling kan anses for markedskonform.

Efter vores vurdering kunne fejlen være opdaget tidligere, hvis der var ske en sammenholdelse af ejendomsskattefritagelsesoplysningerne i ESR med oplysninger om ejendommens anvendelse i BBR.

BILAG 1 Definition af prioriteter for væsentlighedsniveau

I revisionsrapporter fra såvel EY som Intern Revision vil formidlingen af risiko og væsentlighed på de enkelte observationer blive påført en prioritet ud fra følgende vurderingsgrundlag:

Prioritet 1 – markeres med

- Prioritet 1 markeringer anvendes for forhold, der anses for kritiske. I forbindelse med beretninger kan det observerede forhold efter nærmere vurdering eventuelt give anledning til en revisionsbemærkning.
- Et forhold anses for kritisk, såfremt der er en høj grad af sandsynlighed for, at forholdet indtræffer og/eller har en betydelig effekt og/eller har en betydelig udbredelse.
- Prioritet 1 markeringer rapporteres til ledelsen med påkrav om, at disse forelægges for det stående udvalg eller Økonomiudvalget.

Prioritet 2 – markeres med

- Prioritet 2 markeringer anvendes for forhold, der anses for væsentlige. Observationerne må ikke have en karakter, der kan medføre revisionsbemærkninger i årsberetningen.
- Et forhold anses for væsentlig, såfremt der er en middel grad af sandsynlighed for, at forholdet indtræffer og/eller har en vis effekt og/eller har en vis udbredelse.
- Prioritet 2 markeringer rapporteres til ledelsen i den reviderede forvaltning.

Prioritet 3 – markeres med

- Anvendes for forhold, der ikke har givet anledning til omtale eller kun anses for mindre væsentlige, og som derfor kun rapporteres til ledelsen som opmærksomhedspunkter.
- En risiko anses for mindre væsentlig, såfremt der er en lille grad af sandsynlighed for, at forholdet indtræffer og/eller har en lille effekt og/eller har en lille udbredelse.