



Skattesæk på vej til virksomhederne

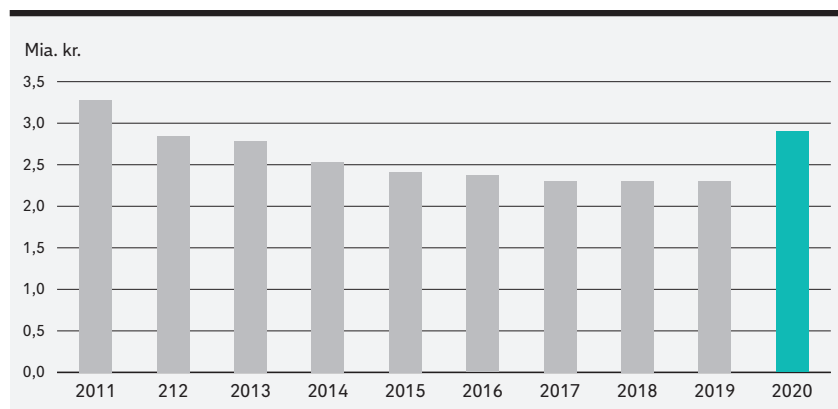
Den store boligskatteaftale fra foråret "Aftale om tryghed for boligejerne" indeholder ikke megen tryghed for virksomhederne. Aftalen giver nemlig kommunerne mulighed for at indkræve 25 pct. mere i dækningsafgift fra 2019 til 2020. Det sker samtidig med, at virksomhederne præsenteres for helt nye ejendomsvurderinger. DI vurderer, at mange virksomheder vil opleve en betydelig stigning og enkelte en tredobling af betalingen af dækningsafgift fra 2019 til 2020.

Med aftalen om "Tryghed om boligbeskatningen" fra 2. maj 2017 kan proventet fra dækningsafgiften stige med mere end 25 pct. fra 2019 til 2020 i løbende priser. Det gælder uanset, om de nye mere retvisende vurderinger skulle vise, at grundlaget for dækningsafgiften historisk set har været for højt, og virksomhederne dermed i virkeligheden har betalt for meget i dækningsafgift.

Proventet vil kunne stige med 25 pct.

Med boligaftalen kan dækningsafgiften stige voldsomt i 2020

Provenu fra dækningsafgift af forretningsjendommers forskelsværdi, løbende priser

**Kilde**

Danmarks Statistik samt Økonomi- og indenrigsministeriet. Fra 2019 og frem DI-beregninger.

Boligskatteaftalen indfører også helt nye vurderingsprincipper og et nyt klagesystem. Det sker uden, at der samtidig indføres en overgangsordning, der begrænser år-til-år-stigningen for den enkelte erhvervsjendom.

| Samtidig indføres nye vurderinger

Selv i de kommuner, som vælger ikke at sætte provenuet op fra 2019 til 2020, betyder de nye vurderinger kombineret med fraværet af en overgangsordning, at mange virksomheder vil komme til at opleve store stigninger i dækningsafgiften. I de kommuner, hvor politikerne udnytter muligheden for at lade provenuet stige med 25 pct., vurderer DI, at mange virksomheder vil opleve en betydelig stigning i betalingen af dækningsafgift fra 2019 til 2020. Flere vil opleve en fordobling og enkelte en tredobling af betalingen fra 2019 til 2020

| Der er ingen øvre grænse for den enkeltes skattestigning

Overgangen til det nye ejendomsskattesystem kan dermed få store økonomiske konsekvenser for den enkelte virksomhed. Det skyldes ikke mindst, at dækningsafgiften også skal betales i de år, hvor virksomheden giver underskud.

| Skal også betales ved underskud

Reglerne for dækningsafgift ændres

Virksomhederne betaler dækningsafgift af deres ejendomme i 39 kommuner i 2018. Dækningsafgiften bliver beregnet på baggrund af bygningsværdien, dvs. den udskrives på baggrund af forskellen mellem den samlede ejendomsværdi og grundværdien (forskelsværdien)¹.

| Private erhverv betaler dækningsafgift af deres bygningers værdi

DÆKNINGSAFGIFTEN I 2018

Kommunerne har adgang til at udskrive dækningsafgift af forretningsejendommene. Dækningsafgiften betales af forskelsværdien (forskellen mellem ejendomsværdien og grundværdien) fratrukket 50.000 kr. Dækningsafgiftsgraden fastsættes af kommunalbestyrelsen og kan efter de nuværende regler ikke overstige 10 promille.

Dækningsafgiften gør det dyrere for virksomhederne at etablere, udvide eller forbedre deres bygninger. Alle forbedringer regnes med i værdien af bygningen og bliver dermed pålagt dækningsafgift. Det betyder f.eks., at hvis en virksomhed vil energirenovere en produktionshal eller en kontorbygning af hensyn til den grønne omstilling, så skal der betales dækningsafgift af forbedringen – hvert år.

De offentlige vurderinger, der danner grundlag for beregningen af dækningsafgiften, har været suspenderet siden 2013. For virksomhederne har det betydet, at det reelt har været 2012-vurderingen (fratrasket en varierende rabat), der har dannet grundlag for opkrævningen af dækningsafgiften fra 2014 og frem².

| De offentlige vurderinger har været suspenderet

¹ Foruden dækningsafgift betaler erhvervsjendomme også grundskyld af grundværdien. Reglerne for grundskyldsbetalingen ændres også med "Aftale om tryghed for boligejerne". Denne analyse omhandler imidlertid alene den fremtidige opkrævning af dækningsafgift.

² Ejendomsvurderingerne blev suspenderet i 2013 på baggrund af en kritik fra Rigsrevisionen.

Med boligskattereformen skal der rettes op på dette. Det offentlige skal derfor udarbejde nye og mere retvisende vurderinger af erhvervsejendomme i 2019. De nye 2019-vurderinger får betydning for skatten fra 2020 og frem³. Samtidig fastsætter Folketinget også nye regler for, hvor meget kommunerne maksimalt kan opkræve i dækningsafgift.

Nye ejendomsvurderinger og nye satser

De nye satser fastsættes inden de nye vurderinger

Aftalen indebærer, at der skal lovgives om nye dækningsafgiftssatser, inden konsekvenserne af de nye vurderingsprincipper er kendt. Således skal Folketinget fastsætte en maksimal erhvervsdækningsafgiftssats pr. kommune i foråret 2019, mens de nye vurderinger først foretages efteråret 2019⁴.

Det skal lovgives om satser, inden konsekvenserne af de nye vurderinger er kendt

Tidsskema – hvornår sker det?

Forår 2019	– Lovgivning om nye maksimale dækningsafgiftspromiller
Efterår 2019	– De første nye vurderinger af erhvervsejendomme foretages – Kommunerne fastlægger den konkrete dækningsafgiftspromille for 2020 i forbindelse med fastlæggelsen af budgettet for 2020
Forår 2020	– Vurderinger for erhvervsejendomme sendes ud – Der kan klages – Nye satser og nye vurderinger



Kilde
"Aftale om tryghed for boligejerne".

De lovfastsatte erhvervsdækningsafgiftssatser udgør et loft for den enkelte kommunes dækningsafgiftspromille fra 2020 til 2025.

Indenfor denne ramme vil den enkelte kommune skulle fastsætte den konkrete nye kommunale dækningsafgiftssats for 2020 i efteråret 2019. Igen skal det ske, inden konsekvensen af de nye vurderinger fuldt ud er kendt.

Kommunen fastsætter derefter konkrete satser

Først i 2020 vil virksomhederne modtage de nye vurderinger. Det sker samtidig med, at de nye dækningsafgiftssatser slår fuldt igennem.

Virksomheder modtager nye vurderinger og en "ny regning" i 2020

Provenuet vil kunne stige med 25 pct.

Af aftalen om "Tryghed om boligbeskatningen" fremgår det, at de nye maksimale dækningsafgiftssatser fastsættes, "så det samlede provenu fra erhvervsdækningsafgiften i 2020 svarer til provenuet i 2014 (2017-niveau) justeret for ændringer i erhvervsdækningsafgiftssatserne fra og med skatteår 2017"⁵. Givet, at ingen kommuner sætter satsen ned i 2019, indebærer

Aftalen fastlægger det maksimale provenu helt uafhængigt af udviklingen i grundlaget

³ Fra 2019 vil der blive foretaget vurderinger hvert andet år. Vurderingerne vil danne baggrund for betalingen de efterfølgende to år. 2019 vurderingen danner således udgangspunkt for erhvervenes betaling af ejendomsskatte i 2020 og 2021.

⁴ Det vil kun være kommuner, der opkræver dækningsafgift i 2019, der også vil kunne opkræve dækningsafgift i 2020 til 2025. Foruden den individuelle kommunale maksimale dækningsafgift, der alene fastsættes for denne periode, vil den generelle maksimale sats på i dag 10 promille også blive ændret.

⁵ Jf. "Aftale om tryghed for boligejerne" side 7.

det, at kommunerne samlet set vil kunne opkræve 2,9 mia. kr. i dækningsafgift i 2020⁶. Det svarer til en stigning på mere end 25 pct. fra 2019 til 2020.

Aftale om provenu fra dækningsafgift i 2020

	Mia. kr. 2020-priser
Dækningsafgift i 2014 – opregnet med udvikling i BNP	3,0
Korrektion for satsændringer fra og med 2017	-0,1
Provenu fra dækningsafgiften i aftalen	2,9

Ønsket om at fastlægge dækningsafgiften ud fra niveauet i 2014 skal ses i sammenhæng med suspenderingen af ejendomsvurderingerne fra 2013 og frem. Suspenderingen har ifølge ministeriet givet erhvervsjendommene en skatterabat, fordi grundlaget for dækningsafgiften dermed er blevet fastholdt nominelt fra 2014 og frem.

Det kan imidlertid undre, at aftalen alene korrigerer for satsnedsættelserne fra 2017 og frem og således slet ikke tager hensyn til, at 25 kommuner sænkede dækningsafgiften i løbet af 2015 og 2016.

Hertil kommer, at konsekvenserne af de nye mere retvisende vurderinger slet ikke er kendt. Det betyder, at det ikke med sikkerhed kan fastslås, om der er givet en skatterabat, og slet ikke, hvor stor den i givet fald har været. Det er vigtigt, at være opmærksom på, at de historiske stigninger i ejendomsværdierne i visse dele af landet primært skyldes beliggenhed. Med de mere retvisende vurderinger vil disse stigninger slå ud i grundværdien, der ikke er pålagt dækningsafgift. Tværtimod kan det ikke udelukkes, at den stigning i grundværdierne, som de nye vurderingsprincipper vil lede til, vil komme til at medføre et fald i grundlaget for dækningsafgiften, der jo netop udgør forskellen mellem ejendomsværdien og grundværdien⁷.

På trods af dette indebærer aftalen, at 2014-provenuet fra dækningsafgiften opskrives med udviklingen i BNP fra 2014 til 2020. Det betyder, at skatten kan stige voldsomt fra 2019 til 2020, netop fordi grundlaget i princippet har været fastfrosset siden 2014. I 2018 bliver der således opkrævet 2,3 mia. kr. i dækningsafgift fra forretningsejendomme. Givet, at kommunerne ikke sætter satsen ned, og der ikke kommer væsentlig flere ejendomme, vil der også blive opkrævet 2,3 mia. kr. i 2019 i løbende priser⁸.



Kilde

DI beregninger på baggrund af oplysninger fra Danmarks Statistik og Finansministeriet. Korrektionen for satsændringerne fra og med 2017 er opgjort med udgangspunkt i ændringen af satsen fra 2016 til 2018. Denne satsændring er sat i forhold til satsen i 2014. Denne procentvise ændring er derefter ganget med den pågældende kommunes provenu fra afgiften i 2014, og bidraget fra "korrektion for satsændringer fra og med 2017" er derefter opjusteret med BNP-udviklingen til 2020-niveau.

Der ses bort fra lempelser i 2015 og 2016

Meget tyder på grundlaget har været for højt

I 2017 blev der opkrævet 2,3 mia. kr.

⁶ Givet den fordelingsnøgle, der fremgår af aftaleteksten, har det grundlæggende ingen betydning for den procentvise stigning i dækningsafgiften i 2020 i de kommuner, der ikke sætter satsen ned i 2019, at andre kommuner sætter satsen ned i 2019.

⁷ "Når der skønnes et lille mindre provenu i 2020 og 2021, skyldes det, at der er indikation på, at ejendomsvurderingerne vil blive øget lidt mindre end grundvurderingerne. Dermed reduceres den såkaldte forskelsværdi, der udgør beskatningsgrundlaget for erhvervsdækningsafgiften, i et mindre omfang", jf. side 21 i Høringsskemaet til forslaget om en ny ejendomsvurderingslov.

⁸ DI har beregnet, at grundlaget i de kommuner, der opkræver dækningsafgift i 2017, alene er steget med 9 promille fra 2014 til 2016. Således har forøgelsen af bygningsmassen stort set ikke påvirket provenuet.

I 2020 vil provenuet dermed kunne stige fra 2,3 mia. kr. til 2,9 mia. kr. i løbende priser – dvs. med 25 (26) pct., givet at kommunerne fuldt ud udnytter de nye maksimale skattesatser. Dermed vil de berørte ejendomme gennemsnitligt komme til at opleve en stigning i dækningsafgiften på 25 pct. fra 2019 til 2020 i løbende priser.

Gennemsnitlige stigninger på 25 pct. tillades

Betydningen for den enkelte erhvervsejendom

Når konsekvenserne af "Aftale om tryghed for boligejerne" skal afdækkes, er det vigtigt at se på, hvorledes skattebetalingen ændrer sig for enkelte (atypiske) ejendomme. Dvs. omfanget og størrelsen af afvigelserne fra den gennemsnitlige stigning er mindst lige så vigtig som den gennemsnitlige ændring.

Vigtigt at afdække betydning for den enkelte

Det hænger netop sammen med, at boligskatteformen også introducerer nye ejendomsvurderinger. Det er en overordentlig vanskelig opgave at vurdere værdien af en erhvervsejendom. Der vil altid være en naturlig usikkerhed knyttet til værdiansættelsen af ejendomme og grunde – det gælder også for ejerboliger. Derfor vil overgangen til et nyt vurderingssystem i sig selv kunne betyde store forskydninger i skattebetalingen for enkelte.

Særligt vanskeligt at vurdere erhvervsejendomme ...

I "Aftale om tryghed for boligejerne" indgår der derfor mekanismer, der holder hånden over den enkelte skatteydere år-til-år stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat. Der er derimod ikke nogen mekanisme, der begrænser stigningerne i dækningsafgiften for den enkelte virksomhed. Dette selvom usikkerheden ved at vurdere værdien af erhvervsejendomme er særlig stor, idet mange erhvervsejendomme sjældent handles, og de ofte er indrettet med henblik på en specifik produktion og derfor er helt unikke.⁹

... alligevel er der ingen mekanisme, der begrænser den enkeltes stigning

Regeringen har vurderet, at det i modsætningen til ejerboligerne slet ikke er muligt at opstille en statistisk model for erhvervsejendomme, der direkte baserer sig på handelspriser¹⁰. I stedet vil det offentlige anvende to (skematiske) vurderingsmetoder, der er kendt af ejendomsbranchen: Den afkastbaserede metode og den omkostningsbaserede metode.

Der er ikke mange observerbare handelspriser for erhvervsejendomme

Det er endnu ikke muligt at skønne over, hvilken betydning overgangen til de nye vurderinger vil have for de enkelte erhvervsejendomme. Det er imidlertid meget sandsynligt, at en stor del af erhvervsejendommene vil opleve meget store ændringer.

Det kan indses ved at betragte den vurderingsnorm, som den nye ejendomsvurderingslov introducerer. Den nye ejendomsvurderingslov tager hensyn til den usikkerhed, der er forbundet med fastlæggelsen af en ejendoms handelspris. Usikkerheden betyder, at den offentlige vurdering alene vil være "forkert", såfremt den afviger med mere end plus/minus 20 pct. fra handelsprisen, jf. boks.

Med det nye vurderingssystem accepteres afvigelser på 20 pct.

⁹ Det påpegede DI d. 18 april 2017 i DI's høringssvar til regeringens forslag til ejendomsvurderingsloven og igen d. 11. januar 2018 i DI's høringssvar til "Forslag til lov om ændring af lov om lån til betaling af ejendomsskatter, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love.

¹⁰ Jf. "Forslag til Ejendomsvurderingsloven" side 39.

NY VURDERINGSNORM

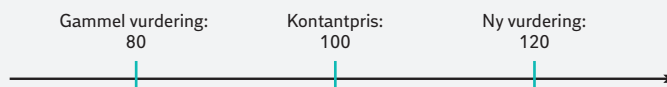
Tanken bag den nye vurderingsnorm er grundlæggende den, at de nye ejendomsvurderinger bør udgøre en så præcis tilnærmelse til en forventelig handelsværdi som muligt. Samtidig konstateres det dog, at der selv med et nyt og moderne vurderingsystem fortsat vil være en naturlig usikkerhed knyttet til fastsættelsen af værdien af både ejendomme og grunde. En ejendom har således ikke én 'sand' eller 'rigtig' handelsværdi. Forskellige købere vil være villige til at betale forskellige priser for den samme ejendom, mens sælgere vil have forskellige krav og forventninger til, hvad en 'god' handelspris er.

Givet denne naturlige usikkerhed og nødvendigheden af at skabe en klar lovmæssig ramme om vurderingerne, er der behov for, at de nye vurderinger udarbejdes inden for et vist spænd. Dette har ledt til introduktion af begrebet "vurderingsnormen". Ifølge bemærkningerne til den nye ejendomsvurderingslov er det hensigten at administrere den foreslåede vurderingsnorm sådan, at et spænd på plus/minus 20 pct. fra handelsprisen accepteres.

Med udgangspunkt i den nye vurderingsnorm kan det indses, at beskatningsgrundlaget kan stige med 50 pct., selvom hverken den gamle eller den nye vurdering er forkert, jf. nedenfor.

Selv med korrekte vurderinger kan grundlaget stige med 50 pct.

Betragt et teoretisk eksempel, hvor den konstaterede kontante handelspris udgør 100.



Med den ovenfor angivne usikkerhed kan den nuværende vurdering udgøre 80 uden dermed at være forkert. Tilsvarende kan 2019-vurderingen udgøre 120 – igen uden dermed at være forkert.

Det betyder, at skattegrundlaget vil stige med 50 pct. ved overgangen til det nye system: $(120/80)$.



Kilde

"Nye og mere retvisende vurderinger", Skatteministeriet 2016. Samt Skatteministeriets bemærkninger til den nye ejendomsvurderingslov.

Kan lede til 50 pct. stigning i grundlaget for dækningsafgiften

Kan lede til 50 pct. stigning i grundlaget for dækningsafgiften

Med "Aftale om tryghed for boligejerne" indføres ganske vist et forsigtighedsprincip, som indebærer, at det beløb, virksomhederne skal betale dækningsafgift af, sættes 20 pct. lavere end forskelsværdien. Netop fordi "Aftale om tryghed for boligejerne" fastlægger det overordnede provenu for dækningsafgiften – helt uafhængigt af skattegrundlaget – vil kommunerne imidlertid bare kunne regulere de formelle dækningsafgiftsprocenter op svarende til forsigtighedsprincippet. Hvis det gennemsnitlige skattegrundlag ikke ændres, og kommunen ønsker samme provenu i 2020 som i 2019, vil kommunen dermed kunne sætte den formelle dækningsafgifts-

Forsigtighedsprincippet slår ud i de formelle skattesatser, hvis den effektive sats skal fastholdes

promille op med 25 pct. ($1/(1-0,2)$) med henvisning til, at kommunen alene fastholder provenuet, den gennemsnitlige betaling og den gennemsnitlige effektive promille.

Eksemplet ovenfor viser, at betalingen af dækningsafgift sagtens kan stige med 50 pct. for enkelte virksomheder, selvom kommunen vælger at fastholde provenuet. Såfremt kommunen samtidig benytter muligheden for at hæve provenuet med 25 pct., vil betalingen af dækningsafgift i eksemplet ovenfor stige med hele 87,5 pct. fra 2019 til 2020¹¹.

Med 25 pct. oven i bliver regningen næsten fordoblet

Hertil kommer, at langt fra alle vurderinger vil ramme rigtigt. Dette gør sig måske særligt gældende i 2020, første gang de nye vurderingsprincipper skal anvendes.

Mange vurderinger vil skyde forkert i 2020

Givet den ekstraordinære store usikkerhed, der er forbundet med at vurdere erhvervsejendomme, vurderer DI, at fejlmarginen vil være mindst lige så stor, som for parcelhusene. I efteråret 2016 vurderede Skatteministeriet, at den nye vurderingsmodel (foreløbigt) skyder forbi i knap 30 pct. af tilfældene ved vurderingen af parcelhusene¹². Det vil med andre ord sige, at for 30 pct. af vurderingerne vil det gælde, at den offentlige vurdering afviger med mere end plus/minus 20 pct. fra handelsprisen. Forudsæt, at den nye vurdering afviger med 100 pct. fra handelsprisen, dermed vil grundlaget i eksemplet ovenfor stige til 250 pct. af grundlaget året før. Udnytter kommunen samtidig muligheden for at lade provenuet stige med 25 pct., vil 2020-skattebetalingen stige til 313 pct. af betalingen i 2019.

Den pågældende virksomhed vil dog kunne påklage den fejlagtige vurdering. Men for at løfte klagen, må virksomheden kunne påvise, at vurderingen afviger med mere end 20 pct. fra markedsprisen. Det kan – særligt for erhvervsejendomme – blive vanskeligt, netop fordi erhvervsejendomme sjældent handles¹³.

Det vil formentlig blive svært at løfte bevisbyrden i en klage

Med helt nye vurderingsprincipper, nye dokumentationskrav ved klage, en generel (tilladt) stigning i dækningsafgiften på gennemsnitligt 25 pct. – og intet loft over konsekvensen for den enkelte erhvervsejendom – er der ingen garanti for, at enkelte erhvervsejendomme ikke kan opleve en tredobling af dækningsafgiften fra 2019 til 2020.

Ingen tryghed for erhvervsejendommene

Selvom kommunerne skulle vælge at regulere de nye skattesatser, så den gennemsnitlige skattebetaling i den enkelte kommune ikke stiger, vil der stadig kunne forekomme store forskydninger i skattebetalingen for enkelte erhvervsejendomme. Det er problematisk, fordi virksomhederne også betaler dækningsafgift i de situationer, hvor deres erhvervsaktivitet ikke giver et egentlig overskud.

¹¹ $(120/80 \times 1,25 - 100)$ pct. = 87,5 pct.

¹² Mere korrekt er træfsikkerheden opgjort i forhold til ejendomsværdien, jf. "Figur 2.1 Foreløbig forbedring i træfsikkerheden i forhold til SKAT (+/- 20 pct.) – statistisk model" side 7 i publikationen: "Nye og mere retvisende ejendomsvurderinger" Skatteministeriet oktober 2016.

¹³ J.F. DI's høringssvar over forslag til ejendomsvurderingsloven.

SAMFUND, VIDEN OG HOLDNINGER

Dansk erhvervsliv er en vigtig del af det danske samfund. Politikere, organisationer og befolkningen forventer, at virksomhederne bidrager til en bæredygtig udvikling af Danmark som velfærdssamfund. Derfor prioriterer DI dialog med alle interesserede om rammerne for erhvervslivets bidrag til vækst og velstand.

Vær med i debatten på **dibusiness.dk**