

Kopi af udtalelse fra Vurderingsstyrelsen

Vejledende udtalelse om efterregulering af grundskyld efter ejendomsskattelovens § 27, stk. 4

I mail af 8. april 2022 har KMD anmodet om Vurderingsstyrelsens bidrag til fortolkning af § 27, stk. 4, i lov om kommunal ejendomsskat (herefter "KESL").

Forespørgslen drejer sig om, til hvem kommunerne henholdsvis kan efteropkræve hos og tilbagebetale grundskyld til efter KESL § 27, stk. 4, som er opkrævet foreløbigt på baggrund af foreløbige beskatningsgrundlag efter KESL §§ 27, stk. 2 og 3.

Vurderingsstyrelsen skal indledningsvis bemærke, at Vurderingsstyrelsen kan afgive generelle vejledende udtalelser om forståelsen og fortolkningen af ejendomsskatteloven, hvorimod Vurderingsstyrelsen ikke kan afgive udtalelser om anvendelsen af reglerne i konkrete tilfælde.

Vurderingsstyrelsen skal herefter generelt udtale følgende:

KESL §§ 27, stk. 2 og 3, fastsætter regler for foreløbige beskatningsgrundlag for grundskyld i de tilfælde, hvor den aktuelle vurdering ikke er offentliggjort på beregningstidspunktet for grundskyld. Baggrunden for KESL §§ 27, stk. 2 og 3, er, at forskydningen mellem vurderingsåret og beskatningsåret for grundskyld blev reduceret fra 2-3 år til 1-2 år ved lov nr. 61 af 16. januar 2017. Denne reduktion medførte, at offentliggørelsen af den senest foretagne vurdering hvert andet år i de fleste tilfælde vil ligge efter opkrævningstidspunktet. Det betyder, at kommunen hvert andet år ikke vil kende vurderingen og dermed heller ikke det endelige beskatningsgrundlag for de kommunale ejendomsskatter på tidspunktet for opkrævningen af 1. rate og eventuelle yderligere rater, der opkræves inden vurderingen for det foregående år foreligger.

KESL § 27, stk. 4, fastsætter regler for efterregulering af grundskylden, når den aktuelle vurdering offentliggøres. Følgende fremgår af KESL § 27, stk. 4:

"En eventuel difference mellem den foreløbige beregning, jf. stk. 2 eller 3, og den endelige beregning fordeles på årets øvrige rater. Er den endelige beregning mindre end den opkrævede foreløbige rate, udbetales det overskydende beløb til ejendommens ejer, jf. § 29, stk. 1, senest den 1. juli i det pågældende år. Den skattepligtige har ved udbetaling efter denne dato krav på en rente i henhold til § 29, stk. 4. Er vurderingen efter stk. 2 og 3 ikke offentliggjort inden betalingen af den sidste rate, udsendes der særskilt opkrævning af eventuel manglende grundskyld eller dækningsafgift med frist den første i den anden måned efter udsendelsen af opkrævningen."
(Vurderingsstyrelsens understregning)

Overskydende beløb skal således betales til ejendommens ejer som nævnt i KESL § 29, stk. 1.

KESL § 27, stk. 4, blev indsat lov nr. 61 af 16. januar 2017 (dog med senere ændringer). I forbindelse med lovhøringen stillede Dansk Ejendomsmæglerforening følgende spørgsmål:

"Dansk Ejendomsmæglerforening bemærker i relation til forslaget om fremrykning af beskatningsgrundlaget, at lovforslaget vil have konsekvenser for den ejer, der afhænder sin ejendom med overtagelse i perioden mellem betaling af første rate af ejendomsskat og en

eventuel regulering (tilbagebetaling), der sker senere på året. Der henvises til, at forslaget svarer til situationen med fastfrysningen af grundskyld i 2016.

Foreningen mener ikke, at sælgeren skal være indlagt til at holde øje med, om beskatningsgrundlaget for den afhændende ejendom ændrer sig ved offentliggørelsen af vurderingen fra året før.

Foreningen foreslår derfor, at reguleringen af beskatningsgrundlaget i stedet for skal ske direkte mellem kommunen og ejeren i den periode, som der senere reguleres for – og altså ikke mellem kommunen og den til enhver tid værende ejer. ”
(Vurderingsstyrelsens understregning)

Til dette spørgsmål svarede skatteministeren følgende:

”Som Dansk Ejendomsmæglerforening også henviser til, svarer den metode, der foreslås i relation til forslaget om fremrykningen af beskatningsgrundlaget, til den fremgangsmåde, der er anvendt ved lov nr. 179 af 1. marts 2016 (Fastfrysning af grundskyld for ejerboliger i 2016), og som tidligere også har været anvendt i forbindelse med indførelsen af grundskatteløftet fra 2003 og nedsættelse af grundskyldspromillen for landbrugsejendomme m.v. for 2005-2007.

En løsning som den, foreningen foreslår, hvorefter en eventuel efterfølgende regulering skal ske direkte i forhold til den, der ejede ejendommen i den periode, skatten vedrører, vil indebære en forøgelse af de administrative konsekvenser for kommunerne.

Den i lovforslaget fastsatte metode fastholdes derfor uændret. ”
(Vurderingsstyrelsens understregning)

Se bilag 5 til lovforslag nr. 92 af 22. november 2016.

Det fremgår således af Skatteministerens høringssvar til Dansk Ejendomsmæglerforening, at en eventuel efterregulering af ejendomsskatter skal ske til den, der på tidspunktet for efterreguleringen ejer ejendommen.

Det er herefter Vurderingsstyrelsens opfattelse, at en tilbagebetaling af grundskyld efter KESL § 27, stk. 4, skal ske til den, der på tidspunktet for tilbagebetalingen, 1 ejer ejendommen. Det er samtidig Vurderingsstyrelsens opfattelse, at det tilsvarende må gælde, at en efteropkrævning af grundskyld efter KESL § 27, stk. 4, også skal ske hos den, der på tidspunktet for efteropkrævningen, ejer ejendommen.

Det er videre Vurderingsstyrelsens opfattelse, at der ved tidspunktet for efterregulering forstås det tidspunkt, hvor beregningen af efterreguleringen foretages, jf. ordlyden af KESL § 27, stk. 4, 1. og 2. pkt., hvor ordet ”beregning” er omdrejningspunktet for efterreguleringen. Desuden vil sådan en fortolkning være i overensstemmelse med det i Skatteministerens høringssvar nævnte administrative hensyn, eftersom det vil være nemmere for kommunerne at administrere efter sådan en fortolkning.

Spørgsmålets endelige afgørelse henhører under domstolene.