

Iben Mai Winsløw
imw@fwin.dk

Claudia S. Mathiasen
csm@fwin.dk

Advokatfirmaet FrølundWinsløw



Vurdering og tinglysning: Loven bør ændres

Mange ejendomme er ved den seneste offentlige ejendomsvurdering vurderet urealistisk højt i forhold til en mulig salgspris. Det kan have stor betydning for ejere af fast ejendom, da den offentlige ejendomsvurdering er grundlaget for beskatning efter den kommunale ejendomsskattelov og efter ejendomsværdiskatteloven. Den offentlige ejendomsvurdering anvendes herudover i en lang række andre skatte- og afgiftsmæssige sammenhænge, herunder som grundlag for beregning af tinglysningsafgiften ved ejerskifte.

Den offentlige ejendomsvurdering skal udtrykke ejendommens værdi i handel ogandel under den forudsætning, at købesummen betales kontant. For ejerboliger fastlægges vurderingen med udgangspunkt i den gennemsnitlige handelspris for ejendomme af samme størrelse, alder, stand og beliggenhed i et sammenligneligt område.

Handelsprisen for en udlejningsejendom vil være bestemt af ejendommens forventede afkast, beregnet på grundlag af de dokumenterede lejeindtægter og udgifterne til drift og vedligeholdelse. Ejendommens afkast skal holdes op imod andre faktorer som:

- det aktuelle renteniveau
- inflationstakten
- den offentlige huslejeregulering og forventninger om ændringer heri
- ejendommens vedligeholdelsesstand og udgifterne til vedligeholdelse af ejendommen

SKAT indsamler imidlertid ikke oplysninger om ejendommens udgifter. Derimod lægger SKAT ved den offentlige ejendomsvurdering udelukkende en bruttoleje x en lejefaktor (som skal modsvare afkastgraden) til grund. Det giver 2 fejlfaktorer:

- 1) risikoen for, at lejen sættes for højt i forhold til den nettoleje, som en køber vil tage udgangspunkt i.
- 2) risikoen for, at lejefaktoren er for høj sammenlignet med den afkastgrad, som vil indgå ved fastsættelsen af en reel købesum.

SKAT's vurderingsmetode indebærer, at en lang række udlejningsejendomme er offentligt ejendomsvurderet betydeligt højere end den kontantpris, de vil kunne sælges til. Der kan derfor være grund til at søge den offentlige vurdering ændret.

Ændring af den offentlige ejendomsvurdering

Den almindelige offentlige ejendomsvurdering finder sted hvert andet år. Ejerboliger vurderes i ulige år. Andre ejendomme, herunder udlejningsejendomme, vurderes i lige år. Vurderingsterminen er den 1. oktober i det år, hvori vurderingen foretages. Klage over den offentlige ejendomsvurdering skal ske til SKAT inden 1. juli i året efter vurderingsåret.

Men der er også mulighed for genoptagelse udenfor klagefristen. En genoptagelse forudsætter, at man kan fremlægge oplysninger af faktisk eller retlig karakter, der kan begrunde en ændring. Genoptagelsen kan ske med op til 4 års tilbagevirkende kraft.

Når den offentlige ejendomsvurdering nedsættes, er der mulighed for at få tilbagebetalt for meget betalt ejendomsskat/

dækningsafgift inkl. rentegodtgørelse. For ejerboliger kan der også ske refusion af ejendomsværdiskat.

Nedsættelse af offentlig ejendomsvurdering => Nedsættelse af lejen

En udlejer, som får medhold i, at den offentlige ejendomsvurdering skal nedsættes, vil være forpligtet til med virkning fra nedsættelsestidspunktet at foretage en lejenedsættelse for de lokaler, i hvis leje ejendomsskatterne har været indregnet. Udlejeren skal give lejerens skriftlig meddelelse om nedsættelsen af lejen senest 6 uger efter, at meddelelsen om nedsættelsen af udgiften er kommet frem til udlejeren.

Nedsættelse af den offentlige ejendomsvurdering har derimod ingen konsekvens i forhold til betaling af tinglysningsafgift opgjort på grundlag af en for høj offentlig ejendomsvurdering.

Grundlaget for beregning af tinglysningsafgift

For tinglysning af ejerskifte af fast ejendom udgør afgiften 1.400 kr. og 0,6 % af den kontante købesum, dog mindst af den seneste på tidspunktet for anmeldelse til tinglysning offentliggjorte ejendomsværdi.

Hvis den offentlige ejendomsvurdering er højere end kontantprisen, er det afgørende derfor ejendommens offentlige ejendomsvurdering på tidspunktet for anmeldelse til tinglysning.

Ifølge en Landsskatteretskendelse fra 2004 kan der ikke ses bort fra den seneste offentliggjorte ejendomsvurdering, selv om der er klaget over ejendomsværdien før anmeldelse til tinglysning, og vurderingen efterfølgende nedsættes. Konsekvensen er, at uanset om SKAT uden ejerens medvirken har foretaget en offentlig ejendomsvurdering, som viser sig at være for høj, og SKAT efter ejerens begæring nedsætter den offentlige ejendomsvurdering, vil tinglysningsafgiften således skulle betales på grundlag af den fejlagtigt høje offentlige vurdering.

I teorien kan en køber af en ejendom afvente lysning af skøde, indtil der foreligger en ny vurdering. I praksis er det imidlertid



uhensigtsmæssigt at vente, bl.a. fordi pantehæftelser skal indfries, nye lån skal optages, og sælger naturligvis hurtigst muligt vil have sit provenu frigivet.

Det er derfor vores opfattelse, at der med det betydelige antal ejendomme, som er offentligt vurderet langt højere end en handelspris kan berettige, er grund til at ændre tinglysningsafgiftsloven, således at der kan ske tilbagebetaling af tinglysningsafgift, som er betalt ud fra en for høj offentlig vurdering. Det kunne ske ved at udvide tinglysningsafgiftsloven § 19, stk. 2, som indeholder til at tilbagebetale for meget betalt tinglysningsafgift, til også at omfatte disse tilfælde. ■

SKATTEFORVALTNINGSLOVEN § 33

Ordinær genoptagelse:

Stk. 2 En klageberettiget, ..., der ønsker at få genoptaget en ejendomsvurdering, skal senest den 1. maj i det fjerde år efter vurderingsårets udløb fremlægge oplysninger af faktisk eller retlig karakter, der kan begrunde ændringen.

Ekstraordinær genoptagelse:

Stk. 3 Skatterådet kan efter forelæggelse af told- og skatteforvaltningen, ..., foretage eller ændre en vurdering af en fast ejendom efter udløbet af fristerne i stk. 1 og 2. Skatterådet kan bestemme, fra hvilket tidspunkt ændringen skal følges ved beregningen af indkomstskat, ejendomsværdiskat og kommunal ejendomsskat.