EJENDOM DANMARK

Dato: 22/12-21
/MD

Opkrævning af dækningsafgift giver problemer for det danske samfund

Uklarhederne om grundlaget for kommunernes opkrævning af dækningsafgift i 2022 og fremover kan give problemer for ejere og lejere. Uklarhederne kan medføre, at private udlejere får vanskeligt ved bl.a. at varsle skatte- og afgiftsforhøjelser overfor både erhvervslejere og boliglejere. Uvisheden om den præcise størrelse af dækningsafgiften kan medføre, at de private udlejere ikke får mulighed for at få refunderet dækningsafgiften fuldt ud hos lejerne, således som lejerne ellers er forpligtet til.

Dækningsafgiftspligtige ejendomme

De enkelte kommuner har mulighed for at træffe beslutning om opkrævning af dækningsafgift for ejendomme, der anvendes til erhvervsmæssige formål. Der kan både pålægges dækningsafgift for ejendomme, som udelukkende anvendes til erhvervsmæssige formål, og ejendomme, som anvendes delvist til erhvervsmæssige formål og delvist til beboelse. For de sidstnævnte blandede ejendomme kan der dog kun opkræves dækningsafgift, hvis mere end halvdelen af det beregningsgrundlag, der ligger til grund for beregning af dækningsafgiften, kan henføres til den del af ejendommen, som anvendes til erhvervsmæssige formål. Blandede ejendomme med en overvægt af boliger kan således ikke pålægges dækningsafgift.

Kommunernes opkrævning af ejendomsskatter for 2022

Kommunerne er begyndt at sende ejendomsskatteopkrævninger for 2022 ud til ejendomsejerne. En del af de ejendomsskatteopkrævninger, som udsendes, har imidlertid et noget usædvanligt udseende. På de ejendomsskatteopkrævninger, der udsendes til ejere af ejendomme, som er dækningsafgiftspligtige, fremgår det ikke hvilken dækningsafgift, der bliver opkrævet i 2022. I stedet vil der typisk være anført "Dækningsafgift erhverv kan først opkræves senere", og der er ikke anført et beløb på ejendomsskatteopkrævningen.

Årsagen til det er, at de kommunale forvaltninger endnu ikke er i besiddelse af de oplysninger, som de skal lægge til grund for beregningen af dækningsafgiften i 2022 og i de kommende år. Den bagvedliggende årsag til det er, at Folketinget netop har vedtaget lovforslag L 88 om ændring af lov om kommunal ejendomsskat og ejendomsvurderingsloven. Denne lovændring, som er led i indførelsen af et nyt system for ejendomsvurderinger, vil også føre til nogle andre grundlæggende ændrede regler for beregning af den dækningsafgift, som kommunerne kan opkræve hos ejere af erhvervsejendomme m.v. De ændrede

regler indebærer imidlertid også, at der i de kommende år vil blive opkrævet en midlertidig fastsat dækningsafgift, således at der senere kan foretages ændringer i beregningsgrundlaget og foretages efterreguleringer – herunder efteropkrævning – af dækningsafgift for de forudgående år, jf. nedenfor.

Den sene vedtagelse af lovændringerne har betydet, at kommunerne på det tidspunkt, hvor de påbegyndte udsendelsen af ejendomsskattebilletter, ikke havde et sikkert grundlag for beregning af dækningsafgiften for de enkelte ejendomme. Kommunerne har derfor været nødt til at udskyde underretningen om den præcise grundskyld for de enkelte ejendomme til et senere tidspunkt. Det er årsagen til, at der er anført den ovenfor gengivne tekst på de først udsendte ejendomsskattebilletter.

I bemærkningerne til lovforslag L 88 er dog anført, at Skatteministeriet forventer, at kommunerne i starten af 2022 vil have de nødvendige oplysninger til at foretage en beregning af den dækningsafgift, som skal opkræves hos de enkelte ejendomsejere i 2022. Skatteministeriet forudsætter således, at kommunerne kan udsende opkrævningerne af dækningsafgift inden udgangen af marts 2022.

Efterregulering af tidligere opkrævet dækningsafgift
Det nye ejendomsvurderingssystem indebærer imidlertid, at grundlaget for beregning af dækningsafgiften for en ejendom først vil blive endeligt fastsat nogle år ude i fremtiden – formentlig omkring 2024-2025, som det ser ud lige nu. Kommunernes opkrævning af dækningsafgift kan naturligvis ikke kan afvente, at der i løbet af de kommende år sker en ændring af beregningen af dækningsafgiften med tilbagevirkende kraft til 2022. Den dækningsafgift, som vil blive opkrævet i 2022 – når kommunerne på et tidspunkt får et grundlag for at fastsætte et beløb for opkrævningen hos ejendomsejeren – er således kun et foreløbigt fastsat beløb. Sidenhen vil beregningen af beløbet blive ændret – og efter al sandsynlighed forhøjet – og ejendomsejeren vil så blive mødt med et krav om efterbetaling af den forhøjede dækningsafgift for de forudgående år.

Åbenlyse problemer for varsling af skatte- og afgiftsforhøjelser i 2022
Reglerne om varsling af skatte- og afgiftsforhøjelse i erhvervslejeloven og lejeloven er udformet således, at en udlejer kan varsle en skatte- og afgiftsforhøjelse, som har tilbagevirkende kraft til den 1. januar, forudsat at skatte- og afgiftsvarslingen udsendes til lejerne senest 5 måneder efter, at en skatteforhøjelse er pålagt ejendommen. Det vil sige, at en udlejers skatte- og afgiftsvarsling skal udsendes inden udgangen af maj 2022, hvis en eventuel stigning i dækningsafgiften skal kunne opkræves hos lejerne med virkning fra den 1. januar 2022.

Hvis en ejendomsejer ikke har modtaget en opkrævning af dækningsafgiften for 2022, så er det selvsagt ikke muligt at udarbejde en skatte- og afgiftsvarsling til

lejerne. Der vil jo mangle et beløb for 2022, som skal sammenholdes med den dækningsafgift, som kommunen opkrævede i 2021. Den hidtil opkrævede dækningsafgift vil jo fremgå af udlejers seneste skatte- og afgiftsvarsling, og det vil give problemer, hvis det hidtidige dækningsafgiftsbeløb ikke kan sammenholdes med et nyt beløb for 2022.

Hvis kommunerne ikke får mulighed for at fastsætte et beløb for opkrævning af dækningsafgiften i 2022 i perioden frem til udgangen af maj 2022, så har udlejerne ikke mulighed for at overholde fristen i erhvervslejeloven og lejeloven om fremsendelse af skatte- og afgiftsvarslinger senest 5 måneder efter 1. januar. Dermed kan udlejer ikke udarbejde en skatte- og afgiftsvarsling rettidigt, og udlejer risikerer at lide et tab svarende til den lejeforhøjelse, som kunne være opkrævet for perioden 1. januar til 31. maj.

Som det fremgår ovenfor, forventer Skatteministeriet dog, at kommunerne kan udsende opkrævningerne af dækningsafgift til ejendomsejerne inden udgangen af marts 2022. Hvis det holder stik, så har udlejerne principielt mulighed for at overholde fristen i erhvervslejeloven og lejeloven. Dermed vil det i givet fald være muligt for udlejerne at få udsendt en skatte- og afgiftsvarsling til lejerne, som får tilbagevirkende kraft til den 1. januar 2022.

Det løser imidlertid kun en mindre del af det problem, som det nye ejendomsvurderingssystem indebærer for de private udlejere.

Når der sidenhen kan foretages en efterregulering af dækningsafgiften for de forudgående år – eksempelvis hvis der i 2025 kan foretages en omberegning og efteropkrævning af dækningsafgiften for 2022-2024 – så vil udlejerne formentlig ikke kunne varsle en skatte- og afgiftsforhøjelse overfor lejerne til udligning den opkrævede efterregulering, da 5-måneders-fristen i erhvervslejeloven og lejeloven for længst er udløbet. Der vil være en åbenbar risiko for, at efterreguleringen for de forudgående år vil blive karakteriseret som pålagt ejendommen pr. 1. januar i de respektive år, som efterreguleringen vedrører. Det vil i givet fald medføre, at en udlejers varsling af skatte- og afgiftsforhøjelse på grundlag af efterreguleringerne ikke overholder fristen på 5 måneder i erhvervslejeloven og lejeloven, således at varslingen er ugyldig. Herudover kan der naturligvis være en yderligere række problemer i form af, at lejeren er fraflyttet lejemålet, herunder at lejer er gået konkurs eller lignende, således at det overhovedet ikke er muligt at forsøge at varsle en efterregulering overfor lejeren.

Det er også et problem i boligejendomme

Dette her er selvfølgelig først og fremmest et problem i forhold til udlejning af erhvervsejendomme. Men som anført ovenfor kan der også være pålagt dækningsafgift i ejendomme, som delvist anvendes til boligformål.

Hvis en udlejningsejendom, som delvist indeholder boliger, er pålagt dækningsafgift, og hvis boliglejemålene er omfattet af reglerne om omkostningsbestemt

leje, så er det fastslået i retspraksis, at dækningsafgiften kan medtages i en skatte- og afgiftsvarsling til ejendommens boliglejere. Derfor kan udlejerne også risikere, at de ikke kan foretage efteropkrævning hos boliglejerne af den efterregulering af dækningsafgiften, som boliglejerne retligt er forpligtet til at betale. Det betyder dels, at den omkostningsbestemte leje for boliglejerne i de kommende år bliver lavere end den rettelig burde være, samt at udlejerne selv må afholde den efterregulering af dækningsafgiften, som rettelig burde være betalt af boliglejerne via den omkostningsbestemte leje. Selvom grundprincippet for den omkostningsbestemte leje hviler på, at udlejerne kan beregne en leje for boliglejemålene, som afspejler de udgifter, som udlejer selv må afholde, så kommer det altså ikke til at holde stik for så vidt angår det offentliges opkrævning af dækningsafgift.

Hvis det skulle gå så galt, at kommunerne mod forventning ikke får udsendt opkrævningen af dækningsafgift inden udgangen af maj 2022, vil resultatet blive helt uholdbart for de private udlejere. Det vil i realiteten kunne føre til, at boliglejerne vil kunne kræve, at den omkostningsbestemte leje bliver nedsat i 2022, fordi de – dokumenterbare – skatter og afgifter i 2022 vil falde i forhold til skatter og afgifter i 2021.

Hvad kan udlejerne gøre?
Det er vanskeligt at anvise en mulighed for de private udlejere for at håndtere de situationer, som kan opstå.

Hvis den værst tænkelige situation – at kommunerne ikke får udsendt opkrævning af dækningsafgiften inden udgangen af maj 2022 – skulle indtræde, så er der ingen tvivl om, at udlejerne for at minimere risikoen for at lide tab, er nødsaget til i skatte- og afgiftsvarslingerne for 2022 at medtage et skønnet beløb for dækningsafgiften i 2022 og som minimum et beløb, der svarer til dækningsafgiften for 2021. Når der varsles skatte- og afgiftsforhøjelse eller skatte- og afgiftsnedsættelse overfor lejerne i 2022, så vil dækningsafgiften som minimum være neutral, og det vil kun være ændringer i de øvrige poster i skatte- og afgiftsvarslingen, som kan medføre en stigning eller et fald.

Hvis der opstår tvist med lejerne om denne fremgangsmåde ved varsling af skatte- og afgiftsforhøjelser, må det sidenhen vise sig, om fremgangsmåden kan godkendes af boligretterne og huslejenævnene. Det forholder sig jo i hvert fald således, at huslejenævnene under normale omstændigheder ikke godkende skønsmæssigt forhøjede udgifter – som er højere end de konkret dokumenterbare udgifter - hvis ikke der er et ganske sikkert grundlag for den skønsmæssige fastsættelse af udgifterne.

Men den ovenfor beskrevne fremgangsmåde løser ikke problemet med, at der sidenhen kan komme efterreguleringer af en allerede betalt dækningsafgift. Hvis kommunerne sidenhen – evt. med flere års forsinkelse – foretager en

efterregulering og -opkrævning af dækningsafgiften 2022 og efterfølgende år, er det meget vanskeligt at anvise en fremgangsmåde for udlejer, som tager højde for dette.

Udlejerne kan selvfølgelig ved udsendelsen af skatte- og afgiftsvarslingerne i 2022 udtrykkeligt anføre et forbehold for, at der senere kan udsendes en supplerende skatte- og afgiftsvarsling, og så efterfølgende udsende en skatte- og afgiftsvarsling, som omfatter reguleringen af dækningsafgiften. Men da der som nævnt ovenfor gælder en frist på 5 måneder for, at sådan en varsling kan få tilbagevirkende kraft, så er det højest tvivlsomt om sådan en varsling – der jo i sagens natur kan blive udsendt flere år efter - overhovedet vil blive godkendt af boligretter og huslejenævn. Hertil kommer så i øvrigt problemerne med, at lejerne kan være fraflyttet eller være gået konkurs eller lignende.

Opkrævning af dækningsafgift udover lejen
For nogle erhvervslejere gælder det, at de skal refundere udlejers udgifter til skatter og afgifter ud over lejen – typisk via et ejendomsregnskab.

Der er ingen tvivl om, at usikkerheden om dækningsafgiftens størrelse også kan give problemer i forhold til sådanne lejemål. Problemerne vil dog formentlig alt andet lige være mindre, end det er tilfældet, når skatter og afgifter skal indgå i en varsling af lejeforhøjelse.

Hvis skatter og afgifter skal refunderes af lejer ud over lejen, vil der typisk ikke være strenge frister for, hvornår udlejer rent faktisk skal foretage opkrævningen overfor lejerne. Udlejerne vil derfor formentlig have bedre adgang til at kræve yderligere refusion fra lejerne for en periode, som er gået, hvis det viser sig, at dækningsafgiften forhøjes med tilbagevirkende kraft. I disse tilfælde vil der dog naturligvis være de samme problemer med lejere, som er fraflyttet, gået konkurs eller lignende, så udlejerne vil stadig risikere at lide tab på grund af uklarheden om fastsættelsen af dækningsafgiften.

Indgåelse af nye lejeaftaler
Når udlejerne i den kommende tid skal indgå lejeaftaler, bør der indsættes vilkår, som håndterer udfordringerne med kommunernes opkrævning af dækningsafgift. Det er naturligvis nemmest at håndtere dette i erhvervslejekontrakter, da erhvervslejelovens § 10 kan fraviges ved aftale, hvilket lejelovens § 50 som udgangspunkt ikke er.

I erhvervslejekontrakter kan der indsættes et vilkår om, at erhvervslejelovens § 10 er fraveget, således at udlejer er berettiget til at varsle skatte- og afgiftsforhøjelser, hvor der i beregningsgrundlaget indgår skatte- og afgiftsbeløb, som vedrører tidligere år, forudsat at staten eller kommunerne foretager efteropkrævninger for tidligere år. Dermed vil udlejerne have et aftaleretligt grundlag for at foretage reguleringer af den fremtidige leje for et erhvervslejemål på grundlag af skatte- og afgiftsopkrævninger for tidligere år, når blot den

supplerende varsling kan henføres til det offentliges forsinkede opkrævning af skatte- og afgiftsbeløbene.

I erhvervslejekontrakter, hvor skatter og afgifter skal refunderes af lejerne udover lejen, kan der tilsvarende indsættes forbehold om, at der i ejendomsregnskabet kan medtages skatte- og afgiftsopkrævninger for tidligere år, når blot efteropkrævningen kan henføres til det offentliges forsinkede opkrævning af skatte- og afgiftsbeløbene.

Derimod er det formentlig ikke muligt at indsætte tilsvarende vilkår i en lejeaftale om et boliglejemål, da lejelovens § 50, som udgangspunkt ikke kan fraviges til skade for lejer. Det fremgår dog af lejelovens § 53, stk. 3-5, at lejelovens § 50 kan fraviges i de boliglejemål, hvor der i øvrigt kan aftales fri leje – dvs. boliger i ejendomme ibrugtaget efter 31. december 1991, boliger indrettet efter 31. december 1991 i tidligere erhvervslokaler samt nye boliger i hidtil uudnyttede tagetager (skæringsfrist 1. september 2002) og nypåbyggede etager (skæringsfrist 1. juli 2004). I sådanne lejeaftaler kan der – i hvert fald teoretisk – tages forbehold for, at udlejer vender tilbage med skatte- og afgiftsreguleringer for tidligere år.

EjendomDanmark har forsøgt at påvirke udformningen af reglerne
EjendomDanmark har igennem de seneste år fulgt arbejdet med de nye ejendomsvurderinger tæt, og vi har i samarbejde med andre interesse- og erhvervsorganisationer bestræbt os på at påvirke udformningen af de nye regler mest muligt.

EjendomDanmark har således også i sit høringssvar og i den direkte kontakt til både politikere og embedsmænd påpeget de alvorlige problemer, som ændringen af vurderingsreglerne vil medføre. EjendomDanmark har især gjort opmærksom på, at det er særdeles uhensigtsmæssigt, at der åbnes for, at der kan ske regulering og opkrævning af dækningsafgift med tilbagevirkende kraft.

Vi har i lighed med de andre store erhvervsorganisationer ikke kunnet skabe lydhørhed om de store omkostninger og uhensigtsmæssigheder lovændringerne afstedkommer. Hensynet til udrulningen af det nye vurderingssystem og skatteprovenu har vejet tungere end hensynet til de private udlejere samt en lang række andre erhvervsdrivende.

EjendomDanmark opgiver ikke at påvirke folketingspolitikerne og Skatteministeriet, således at der bliver taget hånd om de problemer, som vi har påpeget i forbindelse med behandlingen af lovforslaget. EjendomDanmark vil således fortsat arbejde for, at der bliver fastsat nogle overgangsregler i relation til opkrævning af dækningsafgift med tilbagevirkende kraft, som afværger, at de private udlejere kommer til at betale en dækningsafgift, som erhvervslejere og boliglejere reelt og retligt er forpligtet til at betale.