



**EJENDOM  
DANMARK**

## **Et opgør med dækningsafgiften**

*EjendomDanmarks indspil til Finanslovsforhandlingerne og de kommunale budgetforhandlinger 2024.*

### **Indledning**

Med overgangen til det nye ejendomsvurderings- og skattesystem, er der sket store forandringer i måden og omfanget af den skat der opkræves for erhvervsjendomme. Den vigtigste faktor, er de ændringer der er lavet i forbindelse med dækningsafgiften. Dækningsafgiften er en valgfri særskat, som 33 af landets kommuner, opkræver for deres erhvervsjendomme. Oprindeligt var begrundelsen for at indføre afgiften at erhvervsjendommejerne skulle betale for de kommunale forpligtelser som fx renhold og slitage, der kan forekomme i områder med erhvervsjendomme. Denne kobling findes dog ikke længere, og dækningsafgiften bør dermed blot ses som en særlig ejendomsskat for erhvervsjendomme, som opkræves i kommuner med særligt gunstige erhvervsforhold.

I det gamle vurderings- og skattesystem blev dækningsafgiften beregnet på baggrund af bygningsværdien, mens det nu er erstattet af grundvurderingen. Denne ændring kan synes som en mindre teknikalitet, men giver enorme forskydninger i ejendomsskatterne mellem forskellige erhvervsjendomme.

Det bedste eksempel på konsekvenserne er ældre udslidte industriejendomme beliggende i områder, der på sigt skal omdannes til nye boligområder. Under de gamle regler gav denne benyttelse anledning til en meget begrænset dækningsafgift på baggrund af bygningsværdien. Under de nye regler kan dækningsafgiften stige med mange hundrede procent, da den nu beregnes på baggrund af den teoretisk højeste potentialeleværdi for grunden.

Det allermest besynderlige ved denne tilgang er, at den meget høje dækningsafgift ofte vil blive opkrævet på baggrund af en grundvurdering beregnet ud fra grundens potentielle benyttelse for udbygning af boliger – men at dækningsafgiften helt bortfalder, den dag disse boliger bliver realiseret. I mellemtiden må grundejeren forsøge at klare sig igennem en årrække hvor ejendomsskatterne overstiger den økonomiske aktivitet i de gamle ejendomme.

Det andet meget uheldige aspekt ved dækningsafgiften er, at de nye promiller ganske enkelt er fastsat forkert. Det politiske mål var at fastsætte promiller, der ville resultere i et øget kommunalt provenu på 37 procent, men i flere kommuner er der i stedet udsigt til et øget provenu på mere end 100 procent. Værst går det for sig i Ishøj Kommune, hvor promillen er præcist dobbelt så høj som oprindeligt tilsigtet – med voldsomme konsekvenser for erhvervslivet.

Derfor har EjendomDanmark udarbejdet dette politiske oplæg, med en række forslag til, hvordan disse uhensigtsmæssigheder kan rettes op, eller helt udryddes.

### **Forslag 1: En hel eller delvis afvikling af dækningsafgiften**

I dag er der fortsat 33 kommuner der opkræver dækningsafgift. I EjendomDanmarks optik er det 33 kommuner for meget. I bedste fald bør dækningsafgiften helt afvikles, da der er tale om en erhvervsskadede særskat. Mindre kan dog også gøre det. Med overgangen til det nye ejendomsvurderingssystem, er der introducerede markante forhøjelser af dækningsafgiften. I den oprindelige politiske aftale, var det tiltænkt, at kommunerne kunne ændre deres dækningsafgifts promiller, så de ville få 37% mere i årligt provenu fra dækningsafgiften. Desværre rammer virkelighedens verden både geografisk skævt på kommunebasis, men også på tværs af ejendomme inden for den enkelte kommune. For nogle ejendomme, er der tale om skattestigninger på over en 1mio kr. om året, og flere 100% i merbetalt skat.

Derfor foreslår EjendomDanmark, at der tages et opgør med dækningsafgiften. Afhængig af det politiske ambitionsniveau, foreslår EjendomDanmark tre forskellige modeller for en hel eller delvis afskaffelse eller lempelse af dækningsafgiften. Konkret foreslås det, at der afsættes midler på finansloven til at imødekomme dette.

- Model 1: En fuld afskaffelse af dækningsafgiften, vil årligt medføre et mindre provenu på omtrent 2,9 mia. kr.
- Model 2: En provenuneutral overgang til nye vurderingssystem, vil kunne opnås for et årligt mindre provenu på omtrent 700mio kr.
- Model 3: En tilbagevenden til den oprindelige politiske aftale, ville være en model der fjerner det forkert indkræve merprovenu, som kommunerne modtaget udover de tilladte 37% stigning, svarer til et fald i offentligt provenu på omtrent 155mio kr. pr. år.

### **Forslag 2: Drop efterreguleringerne af dækningsafgiften**

Et element som det nye ejendomsvurderings- og beskatningssystem introducerer, er efterreguleringer. Kort fortalt at man betaler skat, på bagkant, af hvad man skulle have betalt i både 2022 og 2023, hvis man havde haft en korrekt ejendomsvurdering. Denne vurderinger venter man derfor fortsat på, og man kan som ejendommejer se frem til at modtage enten en opkrævning eller en tilbagebetaling, afhængig af hvordan den endelige vurdering lander.

EjendomDanmark foreslår at aflyse de forventede efterreguleringer af dækningsafgiften for skatteåret 2022 og 2023. Efterregulering af skat er i sig selv en uskik, og en aflysning er en nem måde at sikre at virksomhedernes ikke bringes i unødige likviditetsudfordringer. Det synes tilmed logisk, da det næppe kan lægges erhvervslivet til last, at der ikke er udarbejdet ejendomsvurderinger, tidsnok til at der kunne opkræves dækningsafgift på baggrund her af.

Derfor foreslår EjendomDanmark at de forventede efterreguleringer afblæses, og ikke pålægges erhvervslivet, som er uden skyld i problematikken. Dette kan tilmed gøres uden at medføre et varigt provenutab. Samlet set vil en aflysning af de forventede ekstra skatteregninger koste et engangsbeløb for staten på 640 mio. kr.

### **Forslag 3: Genberegning af kommunale dækningsafgiftspromiller**

Som beskrevet er en af de væsentligste årsager til, at der skabes skævheder for erhvervsdrivende som følge af det nye vurderings- og skattesystem, at der er fastsat forkerte dækningsafgiftspromiller. Selve grundlaget for de kommunale dækningsafgiftspromiller er nemlig fejlagtige. De er beregnet på baggrund af en fremskrivning, af hvad man i Skatteministeriet forestillede sig at landets ejendomme ville være værd, uden at kende de faktiske grundværdier, som det nye vurderingssystem ville spytte ud. Dette har ledt til forkert fastsatte promiller og relativt store skattestigninger i en række kommuner, stigninger der aldrig var tilsigtede. Heldigvis er grundlaget i dag bedre, da det på baggrund af de foreløbige vurderinger for 2023 nu er muligt at genberegne de kommunale dækningsafgiftspromiller, så de bringes tilbage til udgangspunktet om ikke at forøge provenuet med mere end 37 procent. Denne tilgang giver kommunerne en reel mulighed for selv at fastsætte deres erhvervs politik på området.

Derfor foreslår EjendomDanmark at Skatteministeriet genberegne grundlaget, og kommunerne sættes fri til at tilvælge en retvisende dækningsafgiftspromille for 2025.

### **Forslag 4: Inkluder dækningsafgiften i den kommunale udligningsordning**

Der eksisterer i dag en væsentligt geografisk skævhed i hvilke kommuner der opkræver dækningsafgiften. Kigger man på Danmarks kortet, er det særligt større jyske byer, og kommuner beliggende i eller omkring hovedstadsområdet. Der synes dermed at være en tendens til at dækningsafgiften særligt opkræves i vækstområder, hvor erhvervslivet har naturligt gunstige forhold, hvilket giver kommunerne mulighed for at opkræve særskatten.

Denne mulighed er dog særligt understøttet af, at dækningsafgiften på erhvervsjendomme ikke indgår som en del af den kommunale udligningsordning. Det vil kort fortalt sige, at i modsætning til andre skatteindbetalinger, så kan kommunerne frit opkræve dækningsafgift, og beholde provenuet, uden frygt for at dette skal udlignes til en anden kommune med et ringere skattegrundlag. Det giver dermed de mest velstillede kommuner, et u hensigtsmæssigt stort incitament til at pålægge deres lokale virksomheder en større skatteregning

Derfor foreslår EjendomDanmark at der gøres op med den skæve incitamentsstruktur, og at dækningsafgiften, på linje med andre kommunale indtægter, inkluderes i den kommunale udligningsordning, så enkelt kommuner ikke har incitament til at overbeskatte deres virksomheder. Forslaget forventes ikke at have nationale provenu påvirkninger.

## Baggrund om dækningsafgiften og det nye vurderings- og skattesystem

### *Historik*

Dækningsafgiften er en særlig ejendomsskat på erhvervsejendomme, som kommunerne kan tilvælge at opkræve. Oprindeligt blev dækningsafgiften indstiftet på offentlige ejendomme. I 1966 blev det udvidet til også at dække erhvervsejendomme. Den oprindelige motivation for at have dækningsafgiften var at erhvervsejendomssejerne skulle betale for de kommunale forpligtelser som fx renhold og slitage, der kan forekomme i områder med erhvervsejendomme. Den samme begrundelse, anføres fortsat af skattemyndighederne, som baggrunden for den nuværende dækningsafgift. Denne kobling findes dog ikke længere, og dækningsafgiften skal dermed blot ses som en særlig ejendomsskat for erhvervsejendomme.

At der ikke længere er en kobling imellem dækningsafgiften og konkrete kommunale udgifter, genfindes også i udviklingen af afgiften over tid. Hvor der i 2011 var 47 kommuner der opkrævede afgiften, var dette tal i 2023 reduceret til blot at være 33 kommuner. Mange af de kommuner, der fortsat opkræver dækningsafgiften, har tillige løbende valgt at sætte promillen ned. Samlet set er provenuet faldet med cirka 1 mia. kr. over ti år fra 2011 til 2021

Dermed er dækningsafgiften generelt blevet et mindre udbredt fænomen de seneste år, og opkræves i dag primært af kommunerne omkring Hovedstaden, og enkelte kommuner med større bycentre uden for Hovedstaden.

### *Det nye vurderingssystem og dækningsafgiften*

Dækningsafgiften har fået en helt særlig overgang til det nye ejendomsskattesystem af flere årsager. For det første er det værd at bemærke, at dækningsafgiften overgik til det nye ejendomsskattesystem allerede i 2022. De første foreløbige vurderinger fra det nye system er dog først blevet sendt ud i december 2023, så for 2022 og 2023 har opkrævningerne reelt haft karakter af á conto skatter – hvortil der vil ske en fuld efterregulering, når de endelig vurderinger udsendes.

Dertil kommer, at selve beskatningsobjektet er ændret. I det gamle system til og med 2021, blev dækningsafgiften beregnet på baggrund af forskellen mellem ejendomsværdien og grundværdien (et udtryk for bygningsværdien) fratrukket 50.000 kr. I det nye system, beregnes skatten alene på baggrund af grundværdien. Den ændring medfører en meget markant og ret tilfældig ændring i hvem der skal betale mere og hvem der slipper billigere i dækningsafgift. Hvor det før var selve den vurderede bygningsværdi, der var drivende for dækningsafgiften, er det nu den vurderede grundværdi. På tværs af alle erhvervsejendomme er det meget forskelligt hvordan disse står relativt til hinanden.

I november 2023 indgik forligskredsen bag det nye ejendomsskattesystem en aftale om en stigningsbegrænsning for dækningsafgiften, der mildner overgangen til det nye system for de ejendomme, der kan se frem til store stigninger.

Ligesom for grundskylden er der tale om en moderniseret stigningsbegrænsningsregel, men dog i en reduceret form. Det moderniserede aspekt medfører, at den årlige stigning beregnes ud fra den fuldt indfasede skat, der er resultatet af den aktuelle vurdering, mens det reducerede aspekt kommer af at der tillades årlige stigninger på 10 procent af den fuldt indfasede skat – mod 4,75 procent for grundskylden.

En ejendom, der kommer fra et niveau på 100.000 kr. i 2021 og stiger til 500.000 kr. med de nye vurderinger, vil dermed kunne se frem til en dækningsafgift, der stiger med 50.000 kr. om året indtil den fulde indfasning indtræffer i 2029. Det svarer til en stigning på 50% i 2022.

Ejendommen fra dette eksempel kan tillige se frem til en efterregulering i 2025 eller senere af de betalte á conto skatter for 2022 og 2023 på hhv. 50.000 kr. og 100.000 kr. for de to år.