

REVIFAXEN

NYHEDSBREV OM SKATTER OG AFGIFTER

Nummer 811 af 5/3-2009

Ejendomsvurdering/Dækningsafgift

Ejendomsvurderingen pr. 1/10-2008 for erhvervsjendomme er i disse dage ved at blive udsendt fra SKAT. Det kan i den forbindelse være en god ide, at gennemgå denne, ikke blot i relation til om selve ejendomsvurderingen er korrekt, men også i relation til om ejendommen er omfattet af betaling af dækningsafgift, og om grundlaget herfor er korrekt.

Ejendomsvurdering

Er den offentlige ejendomsvurdering højere end ejendommens værdi i handel ogandel, kan der være store penge at spare i ejendomsskatter ved en klage- eller genoptagelsessag.

Udover at selve ejendomsvurderingen kan være forkert værdiansat, kan registergrundlaget på ejendommen være ukorrekt. Det kan f.eks. være forkert arealangivelse, manglende iagttagelse af ejendommens karakter, kvalitet og vedligeholdelsesmæssige tilstand, miljøforhold, forkerte udlejningsværdier fastsat af SKAT eller ejendommens anvendelse mv. Dette kan medføre, at grundlaget for betaling af ejendomsskat/dækningsafgift sker på et forkert grundlag.

Dækningsafgift

Dækningsafgift er en kommunal afgift, der betales til den kommune, hvori erhvervsjendommen er beliggende, såfremt kommunen har valgt at opkræve dækningsafgift.

Dækningsafgift betales af forskelsværdien, som består af forskellen mellem ejendomsvurderingen og grundværdien. Dækningsafgiften udgør mellem 0-10 promille af den del af forskelsværdien, der overstiger 50.000 kr. Den enkelte kommune bestemmer selv satsen. Bruges hele ejendommen til erhverv, betales afgift af hele ejendommen. Bruges ejendommen kun delvist til erhverv, fordeles forskelsværdien på den del, der bruges til erhverv, og den del der bruges privat. Der kan dog, kun i de tilfælde hvor mere end halvdelen af ejendommen bruges til erhverv, opkræves dækningsafgift.

Ejendomme der skal betale dækningsafgift

Efter § 23A i ejendomsbeskatningsloven kan dækningsafgift opkræves af ejendomme, der anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted og lignende øjemed. Ifølge praksis omfatter lignende øjemed ejendomme, der anvendes som f.eks. banker, sparekasser, restaurationer, slagterier, biografer, mejerier, skibsværfter, teglværker og vaskerier.

På baggrund af bestemmelsen gælder der således to betingelser for, at en ejendom kan pålægges dækningsafgift:

1. Ejendommen skal være omfattet af de oplistede ejendoms kategorier eller være meget nær sammenlignelig med de oplistede ejendoms kategorier.
2. Ejendommen skal påføre kommunen udgifter svarende til de udgifter, som bestemmelsen har for øje ved de særlige nævnte arter af virksomheder. (f.eks. skulle et tankanlæg ikke betale dækningsafgift, da tilførsel og udskiftning af olie skete via røranlæg, og kommunens udgifter i forbindelse hermed var derfor begrænset).

Ejendomme der ikke skal betale dækningsafgift

Boligejendomme, landbrugsejendomme og kursusejendomme, garageanlæg og udlejning af lagerrum mv. er ikke omfattet af betaling af dækningsafgift.

Med venlig hilsen

Mark Arnecke

REVITAX A/S

Frederiksgade 1
1265 København K
Telefon 3391 2201
Telefax 3391 3801