



Bilag 1

Til ØU/BR

Om ejendomsskattelovens § 8 A

Resumé

Nedenstående giver en indføring vedr. ejendomsskattelovens § 8 A, herunder historikken, indholdet og forudsætningerne for evt. anvendelse af bestemmelsen.

Sagsfremstilling

Historik om § 8 A

Muligheden for at meddele hel eller delvis fritagelse for stigning i grundskylden efter § 8 A blev indsat i ejendomsskatteloven med vedtagelse af lov nr. 688 af 8. juni 2017. Bestemmelserne trådte i kraft 1. januar 2018.

Afsættet for bestemmelsen var en sag fra Rådmandsgade i København, hvor en ejendom anvendt til autoværksted fik forhøjet grundskylden med 940 pct. som følge af en ny lokalplan for området. Sagen fik bevågenhed i medierne og førte til, at sagen blev taget op i Folketinget.

Indhold af ejendomsskattelovens § 8 A

Ejendomsskattelovens § 8 A fastslår, at "kommunalbestyrelsen" kan meddele hel eller delvis fritagelse for stigning i grundskylden til ejere af ejendomme, hvor grundværdien er steget med mere end 20 pct. som følge af en ændret lokalplan. Fritagelsen kan gives for en periode på op til 10 år. Desuden fremgår det af forarbejderne til loven, at det er op til kommunalbestyrelsen at afgøre, "hvorvidt fritagelsesadgangen skal omfatte alle tilfælde, hvor en ændring af lokalplanen har betydning for beskatningen, eller om ordningen skal forbeholdes nærmere afgrænsede tilfælde."

Afsættet for bestemmelsen er, at lokalplansændringer kan medføre store stigninger i grundskylden. De store stigninger kommer typisk, når udnyttelsesmulighederne for en grund forøges, fordi bebyggelsesprocenten for grunden eller hele området forhøjes. Der kan også være tale om, at anvendelsesmulighederne ændres, sådan at lokalplanen giver mulighed for opførelse af nyt byggeri, andre former for byggeri, eller for etablering af nye virksomhedstyper.

31-01-2023

Sagsnummer i F2
2022 - 19727

Dokumentnummer i F2
2449196

Sagsnummer eDoc
2022-0404169

Sagsbehandler
Martin Kiel Frederiksen

I forhold til ejendomsbeskatning er en "ejendom" et grundareal, hvor der kan være opført en eller flere bygninger. Ejendomsvurderingerne foretages på ejendomsniveau. Det er således den ændrede anvendelse, som lokalplanen giver mulighed for på den enkelte ejendom, som afgør, hvordan vurderingen og dermed beskatningen ændres. Stigningerne i beskatningen kommer uanset, om de nye muligheder i lokalplanen udnyttes i praksis.

Ejendomsskattelovens § 8 A tager afsæt i, at de øgede anvendelses- og udnyttelsesmuligheder ikke nødvendigvis er mulige eller ønskelige for ejerne at anvende på den kortere bane, hvilket bl.a. kan skyldes, at:

- Der allerede er en bygning på ejendommen, og udnyttelsen af de nye eller ændrede udnyttelsesmuligheder vil kræve en fuldstændig ombygning, nedrivning af eksisterende bygninger eller opførelse af nye bygninger med dertilhørende store omkostninger til følge.
- Ejeren er bundet af uopsigelige lejekontrakter med lejere, som udnytter ejendommen til det, der var muligt før lokalplansændringen.
- Området omfattet af lokalplansændringen skal byggemodnes, før de øgede anvendelses- og udnyttelsesmuligheder kan anvendes.
- Ejendommen anvendes til produktion, hvor nedlæggelse heraf vil tage længere tid, før de nye eller ændrede udnyttelsesmuligheder kan anvendes.

Det er en betingelse for at anvende bestemmelsen, at ejendommen ikke anvendes eller udnyttes i videre omfang, end hvad det var tilladt forud for den ændrede lokalplan. Dette indebærer, at en anvendelse af § 8 A i forhold til en konkret ejendom bortfalder, hvis ejeren udnytter mulighederne i lokalplanen inden for den periode, hvor der er givet fritagelse for stigningen.