



Bilag 1

Opkrævning og lån til betaling af ejendomsbidrag

Resumé

I bilaget fremgår en detaljeret beskrivelse af Økonomiforvaltningens vurdering ift. den fremadrettede praksis for opkrævning af ejendomsbidrag og lån til betaling af ejendomsbidrag.

Sagsfremstilling

Kommunerne står i dag (til og med 2023) for at opkræve både ejendomsskatter (grundskyld og dækningsafgift) og ejendomsbidrag (renovation, skorsten mv.). Opkrævningen sker via en ejendomsskattebillet, som udsendes i december måned, hvorefter ejendomsskatterne og ejendomsbidragene i Københavns Kommune (KK) opkræves via to rater med forfald i henholdsvis februar og august måned.

Et bredt flertal i Folketinget vedtog den 30. maj 2023 to love (L 678 og L 679), der medfører, at

- Ejendomsskatteopkrævningen (grundskyld og dækningsafgift) overgår fra kommunerne til Skattestyrelsen fra 1. januar 2024.
- Ydelse af lån til pensionister til betaling af grundskyld fremadrettet varetages af Skattestyrelsen.
- Gældsstyrelsen vil stå for at inddrive ubetalte ejendomsskatter og ejendomsbidrag.

Fra 2024 og frem vil opkrævningen af ejendomsskatterne for de private boligejere ske via forskudsopgørelsen og årsopgørelsen, mens den for virksomhederne vil ske via to årlige ejendomsskatteopkrævninger.

Opkrævning af ejendomsbidrag fastholdes som en kommunal opgave, hvis den enkelte kommune ønsker at opkræve ejendomsbidrag. Opkrævningen af ejendomsbidrag skal ske via en bidragsbillet, som kommer til at minde om den nuværende ejendomsskattebillet, blot uden ejendomsskatterne. I 2023 blev der udsendt opkrævning af ejendomsbidrag til ca. 139.000 ejendomme, og den samlede volumen er ca. 1.050 mio. kr. årligt (hvoraf affaldsgebyr alene udgør ca. 1 mia. kr.).

28-10-2023

Sagsnummer i F2
2023 - 13510

Dokumentnummer i F2
3770542

Sagsnummer eDoc
2023-0343289

Sagsbehandler
Kasper Striegler

Som følge af, at opkrævningen af ejendomsskat (grundskyld og dækningsafgift) og ydelse af lån til pensionister til betaling af grundskyld fra 2024 og frem er flyttet til Skattestyrelsen, skal Københavns Kommune tage stilling til:

- 1) Om de nuværende fire typer af ejendomsbidrag i Københavns Kommune skal opretholdes efter 1. januar 2024.

Økonomiforvaltningen anbefaler, at de fire typer af ejendomsbidrag i Københavns Kommune opretholdes fra 2024 og frem, jf. indstillingen. Fordelen ved, at ejendomsbidragene opkræves selvstændigt er, at betalingen bedre afspejler de enkelte ejeres efterspørgsel og forbrug.

- 2) Om opkrævningen af ejendomsbidrag skal ske i én eller to rater pr. år.

Økonomiforvaltningen anbefaler, at ejendomsbidrag fra 2024 og frem fortsat opkræves via to årlige rater, der har forfald hhv. den 1. februar og 1. august i kalenderåret.

- 3) Om Københavns Kommune fortsat skal yde lån til betaling af ejendomsbidrag til pensionister.

Kommunerne er i dag (til og med 2023) forpligtede til at yde lån til betaling af grundskyld, hvis ejerne opfylder betingelserne, og de har kunnet vælge at yde lån til betaling af ejendomsbidrag, hvilket indtil videre har været en mulighed i Københavns Kommune.

De to væsentligste betingelser for at få lån til betaling af grundskyld er, at ejerne skal modtage pension efter lov om social pension eller have nået folkepensionsalderen samt at der skal være ledig friværdsindtægt inden for 95 pct. af den offentlige vurdering.

Lånene er givet på baggrund af en ansøgning fra ejerne og er ydet som ét samlet lån, der har dækket både grundskyld og ejendomsbidrag. Lånene dækker de løbende betalinger af grundskyld og ejendomsbidrag, indtil lånerammen på 95 pct. er opbrugt eller til lånet indfries, hvilket skal ske senest, når boligen sælges. Lånene forrentes på baggrund af en sats, som staten sætter ud fra, hvad realkreditrenterne udgjorde året forinden.

Det er kommunerne, som har afholdt udgifterne til tinglysning af lånene samt til den internt medgåede tid på at behandle låneansøgningerne.

Fra 2024 og frem vil det være staten, der skal yde lån til betaling af grundskyld.

Kommunerne kan fortsat vælge at yde lån til betaling af ejendomsbidrag. I det tilfælde, at kommunen vælger at yde lån til betaling af ejendomsbidrag, så vil ejerne komme til at have lån både ved staten (grundskyld) og kommunen (ejendomsbidrag).

Det er Økonomiforvaltningens anbefaling, at Københavns Kommune fra 2024 og frem ikke tilbyder lån til betaling af ejendomsbidrag ud fra en samlet vurdering af de administrative omkostninger til at yde og vedligeholde lånene samt lånenes gennemsnitlige beskedne størrelse. Se tabel 1 for en nærmere beskrivelse af elementerne, der har indgået i vurderingen.

Økonomiforvaltningen bemærker, at anbefalingen om ikke længere at tilbyde lån til betaling af ejendomsbidrag alene gælder fremtidige låneansøgninger (2024 og frem). Allerede ydede lån vil blive opretholdt, da det er tvivlsomt, om kommunen på det foreliggende grundlag vil kunne tilbagekalde sit lånetilsagn, bl.a. fordi ejerne kan have en berettiget forventning om, at de fortsat vil have lån. Det skyldes, at da ejerne fik bevilget lånet, fik de samtidig tilsendt retsgrundlaget for etablering af pensionistlånet, hvoraf det fremgik, at der kan ydes lån, så længe der er friværdis inden for den offentlige ejendomsvurdering, og af lånetilsagnet fra kommunen fremgår: *"Fremadrettet vil 100 % af ejendomsskatterne og afgifterne derfor blive betalt ved lån af kommunen. Som sikkerhed for lånet tinglyser vi et skadesløsbrev i jeres ejendom. Skadesløsbrevet vil være på XX kr. og vil sikre lånet de næste ca. YY år"*.

Tabel 1. Vurdering af, om der fortsat bør ydes lån til betaling ejendomsbidrag.

Der er en del sagsbehandling ved at have en lånemulighed og sagsbehandlingen pr. lån i kommunen vil ligge på niveau med i dag, hvis kommunen opretholder lån til ejendomsbidrag, selvom grundskyld overgår til staten. Dette skyldes, at det er de samme låneprocesser, som kommunen skal igennem, selvom lånebeløbene bliver væsentligt mindre. De opgaver, der er i forhold til lånene, omfatter behandling af låneansøgningerne, evt. tinglysning af lånene, vedligeholdelse af lånene (hvis f.eks. den ene ejer afdør ved døden eller der optages anden gæld) og afløsning af lånene, når disse skal ophøre, fordi ejerne sælger ejendommen eller ikke længere ønsker lånene. Herudover bruges der tid på at besvare henvendelser vedrørende lån mv.

Samlet set skønnes det, at der skal bruges i størrelsesordenen 1½-2 timer pr. ejendom til administration af lånet i løbet af lånets løbetid.

<p>Der er i 2023 ca. 2.000 ejendomme, hvor pensionisterne har lån til betaling af grundskyld, men det er kun i 1.669 af disse, at der opkræves ejendomsbidrag, og hvor der derfor er lån til bidrag. Dette skyldes, at bidragsopkrævningen for ejendomme i ejerforeningen sker til ejerforeningen, og at der ikke kan ydes lån til ejerforeninger, selvom en eller flere af ejerne er pensionister.</p>
<p>Det gennemsnitlige lånebeløb til bidragsbetalingen er ca. 4.000 kr. Der er i 2023 i alt lån til ejendomsbidrag for ca. 6,8 mio. kr.</p>
<p>Der er stor forskel på, hvor lang tid pensionisterne har lånene i dag. Mange af dem har kun lån i ét eller nogle få år, mens dem, der har lån længst, har dem i 40-50 år.</p>
<p>Pensionisterne vil under alle omstændigheder fortsat have mulighed for at have lån til betaling af grundskyld ved staten (Skattestyrelsen). De vil derfor skulle forholde sig til to steder at have lån, hvis de både skal have lån til betaling af grundskyld ved Skattestyrelsen og lån til betaling af ejendomsbidrag ved kommunen. Samtidig stilles pensionisterne bedre end i dag ved, at alle ejere, herunder pensionisterne, fra 2024 og frem vil have mulighed for ikke kun at få indefrosset stigningerne i grundskylden, men også eventuelle stigninger i ejendomsværdiskatterne. Hvor stor den økonomiske effekt af udvidelsen vil være afhænger af, hvordan ejendomsværdierne udvikler sig.</p>

4. Lånevilkår for lån til ejendomsbidrag (er alene relevant, hvis Københavns Kommune fortsat skal yde lån til betaling af ejendomsbidrag)

I henhold til den nuværende lovgivning er kommunerne forpligtede til at tinglyse et skadesløsbrev som sikkerhed for de lån, der gives til betaling af grundskyld og ejendomsbidrag. Skadesløsbrevet sikrer lånet ved pant i ejendommen, som skal have plads inden for den offentlige vurdering.

Med den nye lov bliver det en ret og ikke en pligt for kommunerne at tinglyse sikkerhed for bidragslånene. Det er derfor op til den enkelte kommune, om den vil tinglyse et skadesløsbrev eller undlade det. Hvis kommunen undlader tinglysning, så kan kravet stadig anmeldes i et bo, men kommunen har ikke samme sikkerhed for at få dækket lånet. Dette skyldes, at kommunen ikke har pant, samt at sikkerheden kan blive udhulet efter lånetilsagnet, hvis pensionisten også får lån til betaling af grundskyld ved staten, eller hvis ejeren efter lånetilsagnet belåner friværdien ved et privat pengeinstitut.

Hvorvidt kommunen skal tinglyse lånene, er en afvejning af de omkostninger, der er ved at foretage tinglysning, over for det

potentielle tab, som kommunen lider, hvis ejendommen ender på tvangsauktion, og kommunen ikke kan få dækket sit tab. Udgiften til tinglysning af et lån udgør i 2023 et grundbeløb på 1.825 kr. plus 1,45 pct. af lånebeløbet. Hertil kommer, at der vil være administrative omkostninger i kommunen ved, at kommunen skal tinglyse lånene.

Da det de senere år har været få ejendomme i Københavns Kommune, der er endt på tvangsauktion, er det Økonomiforvaltningens anbefaling ud fra en samlet risikobetragtning, at kommunen undlader at tinglyse skadesløsbreve som sikkerhed for lånene. Det er dog Økonomiforvaltningen anbefaling, at Københavns Kommune følger de regler, der gælder ved tinglysning af lån, i forhold til, at kommunen kun yder lån, hvis der er sikkerhed inden for 95 pct. af den offentlige vurdering på lånetidspunktet.

Når ejerne i dag får lån, sker det for en periode på op til 5 år afhængigt af, om der er friværdi inden for den offentlige vurdering til dette. Ved udløbet af de 5 år skal lånet sikkerhedsfornyas. Dvs. at der skal etableres et nyt lån med sikkerhed i boligen, hvis der er ledig friværdi til dette og ejeren ønsker at opretholde lånet. Baggrund for kun at yde lån for en 5-årig periode er dels et hensyn til kommunen i forhold til at have sikkerhed for, at lånet kan betales tilbage, og dels et hensyn til ejerne, så lånet til kommunen ikke optager en uforholdsmæssigt stor del af friværdien i forhold til, hvis ejerne ønsker andre lån i boligen. Det er Økonomiforvaltningens anbefaling, at låneperioden på højst 5 år fastholdes. Hvis der er friværdi inden for den offentlige vurdering, så forlænges lånet efter de 5 år i yderligere en periode på op til højst 5 år og så fremdeles.