



Bilag 5

Til ØU/BR

Løsningsmodeller

Resumé

Nedenfor er forskellige modeller for, hvordan BR kan forholde sig til ejendomsskattelovens § 8 A.

Sagsfremstilling

De forskellige modeller er dannet ud fra, at det fremgår af forarbejderne til ejendomsskatteloven, at:

- Der kan ske hel eller delvis fritagelse.
- Det er op til kommunalbestyrelsen, hvorvidt fritagelsesadgangen skal omfatte alle tilfælde, hvor en ændring af lokalplanen har betydning for beskattningen, eller om ordningen skal forbeholdes nærmere afgrænset tilfælde.

Model A. BR får forelagt alle enkeltansøgninger

Det er principielt en mulighed, at BR får forelagt alle ansøgninger til afgørelse. Dette svarer til, at kommunalbestyrelsen i Rødovre, Lejre og Vallensbæk Kommune har fået forelagt enkeltansøgninger.

Der er to forhold, som taler imod modellen. Det ene er, at der må forventes at komme langt flere ansøgninger i KK, hvis bestemmelsen anvendes, end der gør i de små kommuner. Det andet er, at enkeltafgørelserne på sigt vil danne præcedens, som KK vil skulle følge for at overholde lighedsgrundsætningerne og undgå sager om magtfordrejning. BR vil dermed under alle omstændigheder få indskrænket sine beslutningsmuligheder over tid.

I forhold til sidstnævnte bemærkes, at der ikke er nogen rekursadgang på ejendomsskatteområdet. Det betyder, at KK risikerer sager ved domstolene, hvis ejerne er uenige i afgørelserne, herunder i forhold til at påberåbe sig magtfordrejning.

Model B. KK anvender § 8 A uden indskrænkning

En anden mulighed er, at BR træffer principbeslutning om, at forvaltningen skal give fritagelse i alle de tilfælde, hvor ejere ansøger, såfremt de tre hovedbetingelser i bestemmelsen er opfyldt, dvs. at stigningen i

31-01-2023

Sagsnummer i F2
2022 - 19727

Dokumentnummer i F2
2449196

Sagsnummer eDoc
2022-0404169

Sagsbehandler
Martin Kiel Frederiksen

grundskylden er på mindst 20 pct., der højst gives fritagelse for en 10-årig periode, og ejerne ikke udnytter mulighederne i lokalplanen i den periode, hvor fritagelsen gælder.

Modellen vil give ejerne vidtgående muligheder for at søge om fritagelse for stigninger i grundskylden med henvisning til ejendomsskatte-lovens § 8 A. Ulempen ved modellen er, at den forventes at medføre en del ansøgninger, som vil skulle behandles administrativt, ligesom det er den model, hvor KK i størst omfang går glip af potentielle indtægter.

Modellen vil betyde, at der gives fritagelse ved alle de modtagne ansøgninger, og at der ofte vil blive givet fritagelse ved kommende ansøgninger.

Model C. Indskrænket anvendelse af § 8 A

Hvis det ønskes at begrænse de administrative omkostninger og at reducere tabet af potentielle indtægter, så kan det overvejes at træffe principbeslutning om en model, som opstiller mere restriktive betingelser for anvendelse af ejendomsskatte-lovens § 8 A.

Det er f.eks. en mulighed at lave en indskrænket model for anvendelse af ejendomsskatte-lovens § 8 A, som indebærer, at bestemmelsen kun anvendes, hvor der er særlig store stigninger i grundskylden, hvor påvirkningen har en lang tidsmæssig udtrækning og hvor bygningerne er forholdsvis nye.

Der kan derfor besluttes en model, hvor der kun gives fritagelse, hvis alle af følgende betingelser er opfyldt:

- Grundskylden stiger med mere end 200 pct.
- Det inden for en 10-årig periode ikke er muligt at anvende de muligheder, som lokalplanen giver. Dvs. der skal ikke blot foreligge et ønske om ikke at anvende mulighederne i lokalplanen, men en faktisk begrænsning. Uopsigelige lejeaftaler medregnes i forhold, der kan give fritagelse for stigninger i grundskylden, selvom ejer og lejer principielt kan aftale sig ud af uopsigeligheden.
- Der er bygninger på ejendommen, og mindst halvdelen af bygningsmassen er op til 30 år gammelt.

Modellen vil betyde, at tre af de modtagne ansøgninger vil blive imødekommet (ejendom 1-3), og at fremtidige ansøgninger vil blive imødekommet, hvor de tre kriterier er opfyldt.

Fordelen ved modellen er, at den begrænser det administrative arbejde til at behandle indkomne ansøgninger, samtidig med at der i særlige tilfælde er mulighed for at anvende ejendomsskatte-lovens § 8 A.

Ulempen er, at det let kan komme til at virke arbitrært, hvorfor der netop sættes en grænse på 200 pct. for stigningerne og 30 år for bygningerne. Desuden vil der kunne opstå strid om, hvorvidt kriteriet om, at mulighederne ikke kan udnyttes inden for en 10-årig periode er opfyldt, da dette vil være udtryk for et skøn fra KK's side på baggrund af de fakta, som ejer fremkommer med. F.eks. vil der på tidspunktet for afgørelsen kunne være tvivl om, hvor længe en nedrivnings- eller byggemodningsproces tager, da det afhænger af nedrivningsfirmaers tilgængelighed og arbejdstempo samt byggesagsbehandlingstiden i KK.

Hertil kommer, at det i forbindelse med, at ejendommene skal have nye ejendomsvurderinger formentlig i visse tilfælde være vanskeligt at afgøre, hvor stor en del af en vurderingsændring, der skyldes lokalplanen. Det vil ofte fremgå af vurderingen, hvad der er lagt til grund for stigningen, men der kan være et problem i forbindelse med overgangen til det nye vurderingssystem, hvor beregningsmetoderne ændres. På nuværende tidspunkt er det uklart, om det i forbindelse med ændringerne vil være muligt entydigt at sondre mellem, om stigningen er begrundet i lokalplanen, eller om den er begrundet i de nye vurderingsprincipper. I givet fald må afgørelserne baseres på et skøn ud fra de fremlagte faktuelle oplysninger.

Et alternativ til ovenstående, hvis man ønsker at lave en indskrænkende model, vil være, at der kun gives fritagelse, hvis ikke ejer har medvirket til lokalplansændringen. Modellen er let at begrunde, men den har to begrænsninger, som gør, at den ikke kan anbefales. Den ene er, at lokalplansprocesserne ofte forløber over lang tid, så det kan være vanskeligt at afgøre entydigt, hvorvidt ejer har medvirket. Den anden er, at det vil kunne give nogle uheldige incitamentsvirkninger, hvis medvirken tillægges skattemæssig betydning. I så fald vil ejerne kunne være tilbageholdende med at foreslå hensigtsmæssig byudvikling, og de vil få et øget incitament til at afgive negative høringssvar for at kunne påvise deres manglende medvirken.

Model D. Afvisning af at anvende § 8 A

BR kan i forlængelse heraf også træffe beslutning om, at ejendomsskatelovens § 8 A ikke finder anvendelse i KK med følgende begrundelse:

- Ejerne vil med stor sandsynlighed på sigt have en samlet økonomisk fordel, hvis de udnytter de muligheder, som er i lokalplanen, selvom de i den første periode mødes af merudgifter.
- Ejerne skal have størst muligt økonomisk incitament til at indrette sig efter den nye lokalplan.
- Ejere og lejere vil have størst muligt incitament til indbyrdes at aftale en løsning, hvor de indretter sig efter lokalplanens bestemmelser.

- KK undgår administrative omkostninger og tab af potentielt provenu, ligesom den undgår potentielle retssager.