

INTERN REVISION

10. December 2024

# SÆRLIG UNDERSØGELSE

**AFSENDER**

Jesper Andersen  
Allan Bojer



## Særlige fritagelser på ejendoms- skatteområdet

Økonomi-  
forvaltningen

**2024**

**MODTAGER**

Adm. direktør Søren Hartmann Hede  
Direktør Nicolai Kragh Petersen

**Indholdsfortegnelse**

|    |  |   |
|----|--|---|
| 1. | INDLEDNING.....                                | 3 |
| 2. | KONKLUSION, SAMMENFATNING OG ANBEFALINGER..... | 4 |
| 3. | KOLLEGIER OG UNGDOMSBOLIGER .....              | 5 |
| 4. | GRUNDSKYLD PÅ KOMMUNENS EGNE EJENDOMME.....    | 6 |
| 5. | ANDRE VÆSENTLIGE FORHOLD .....                 | 7 |

## 1. INDLEDNING

Intern Revision (IR) har i overensstemmelse med revisionsplanen foretaget en undersøgelse af Økonomiforvaltningens (ØKF) håndtering af særlige fritagelser på ejendomsskatteområdet.

Reglerne for grundskyldsfritagelse fremgår af ejendomsskatteoven.

### **Formål, metode og afgrænsning**

Undersøgelsen omfatter en vurdering af, hvorvidt ØKF i forbindelse med håndtering af særlige fritagelser af grundskyld på Københavns Kommunes (KK's) ejendomme er opmærksomme på, at den valgte løsning samlet set er den mest økonomisk hensigtsmæssige for KK.

Undersøgelsen er gennemført på baggrund af interviews med relevante personer i ØKF, og en gennemgang af lovgivningen samt relevant materiale modtaget fra ØKF.

### **Rapportering**

Rapporten forelægges Revisionsudvalget.

Et udkast til rapporten har været i høring hos ledelsen i ØKF. Vi har i rapporten alene forholdt os til de dele af de indkomne høringssvar, som vedrører de faktiske forhold, der beskrives i rapporten. Vi har således som udgangspunkt ikke inddraget bemærkninger til vores vurderinger.

## **2. KONKLUSION, SAMMENFATNING OG ANBEFALINGER**

Vores undersøgelse har vist, at ØKF i forbindelse med håndtering af særlige fritagelser af grundskyld, ikke i alle tilfælde har sikret en løsning, der samlet set er den mest økonomisk hensigtsmæssige for KK.

En ændring af kommunens refusion af den betalte grundskyld til en række kollegier og ungdomsboliger via et såkaldt grundskyldstilskud kan med fordel omlægges til grundskyldfritagelse. En omlægning vil kunne frigøre op til 36 mio. kr. på kommunens serviceramme.

På tilsvarende vis er visse af kommunens ejendomme bevidst pålagt grundskyld, uagtet at det ikke er et lovkrav. Ejendommene anvendes primært til erhvervsmæssig udlejning, og grundskyldsudgiften udgør i størrelsesordenen 10-15 mio. kr. årligt.

En ændring i form af fritagelse vil kunne frigøre et beløb svarende til den betalte grundskyld på kommunens serviceramme ligesom det vil være fordelagtigt for KK i forhold til udligningsordningen.

Der er mulighed for at fritage for grundskyld og alligevel indregne den i huslejen. Det har dog en betydning, hvordan KEJD har udarbejdet lejekontrakterne, og i flere tilfælde vil det være nødvendigt med en genforhandling, som kan være en langvarig og ressourcekrævende proces.

Vi anbefaler, at ØKF revurderer den nuværende praksis og forelægger sagen for det politisk niveau.

### 3. KOLLEGIER OG UNGDOMSBOLIGER

Efter § 7 i ejendomsskatteloven kan kommunen fritage følgende for grundskyld:

- ejendomme der anvendes til specifikke formål og som ejes af en organisation, institution eller private f.eks.: skoler, hospitaler, biblioteker, sports- og idrætsanlæg og, visse gas-, vand og fjernvarmeanlæg
- ejendomme der ejes af almennyttige stiftelser eller andre institutioner med almennyttige formål, og som anvendes til institutionen formål.

Borgerrepræsentationen har ved beslutning af 25. april 1977 afgjort, at ovenstående paragraf (tidligere § 8) ikke anvendes.

Som undtagelse til dette har Borgerrepræsentationen i budgetaftalen for 2013 besluttet at fritage kollegier og ungdomsboliger, der ejes af almenvelgørende stiftelser eller andre institutioner med almennyttigt formål. Fritagelsen sker med formål at sænke huslejen for beboerne.

Med samme formål yder kommunen et såkaldt grundskyldstilskud til en række kollegier og ungdomsboliger, hvor kommunen refunderer den betalte grundskyld. På den baggrund har Teknik- og Miljøforvaltningen (TMF) udbetalt 32 mio. kr. i 2023 og budgetteret med 36 mio. kr. i 2024.

Grundskyldstilskuddet belaster kommunens serviceramme og en fritagelse kan yderligere være fordelagtig for KK i forhold til udligningsordningen.

Vi har drøftet forholdet med ØKF og vurderingen er, at de kollegier og ungdomsboliger, som i dag modtager grundskyldstilskud, vil kunne fritages fra grundskyld jf. ejendomsskatteloven.

#### **4. GRUNDSKYLD PÅ KOMMUNENS EGNE EJENDOMME**

Ejendomsskattelovens § 5 stk. 1 nr. 2 foreskriver, at ejendomme, der tilhører kommunen, skal fritages for grundskyld, *”med undtagelse af ejendomme, som ejeren anvender til landbrug, havebrug, skovdrift eller erhvervsmæssig udlejning”*.

I overensstemmelse hermed har KEJD – som administrerer kommunens ejendomme – anmodet om, at der opkræves grundskyld på de ejendomme, som udlejes erhvervsmæssigt. På den baggrund betales der ejendomsskat på en række udlejningsejendomme, hvor lejen fastsættes i overensstemmelse med erhvervslejeloven, f.eks. kødbyen og arealer til haveforeninger med helårsbeboelse. Erhvervslejeloven indebærer i øvrigt, at der opkræves en markedsbestemt leje, som principielt er uafhængig af kommunens faktiske ejendomsomkostninger.

Af noterne til loven i Karnovs lovsamling fremgår det imidlertid, at *”det er op til kommunalbestyrelsen selv at træffe afgørelse om, hvorvidt kommunens egne ejendomme, der ikke er omfattet af fritagelsen – dvs. ejendomme, som kommunen selv anvender til landbrug, havebrug, skovdrift eller erhvervsmæssigt til udleje, eller som henligger ubenyttede – af konteringsmæssige eller af andre årsager skal pålægges grundskyld”*.

Den pålagte grundskyld belaster kommunens serviceramme og udgør – ifølge det oplyste – i størrelsesordenen 10-15 mio. kr. årligt.

Forholdet er drøftet med ØKF, som oplyser, at niveauet afhænger af, hvordan lejekontrakterne er indgået, og i flere tilfælde vil det være nødvendigt med en genforhandling, som kan være en langvarig og ressourcekrævende proces.

## 5. ANDRE VÆSENTLIGE FORHOLD

I forbindelse med vores gennemgang er vi blevet opmærksomme på andre væsentlige forhold, som vi vurderer, bør komme til kommunens kendskab.

### **Tidligere kolonihaveområde**

Et tidligere kolonihaveområde – på kommunens grund – er siden 2010 blevet omdannet til helårsbeboelse og tæller i dag 26 enfamiliehuse. 22 af disse har en ejendomsvurdering på mellem 360 – 1.500 t. kr. jf. 2022 vurderingen. 4 enfamiliehuse har ingen ejendomsvurdering og ejerne betaler dermed ikke ejendomsværdiskat.

De manglende ejendomsvurderinger er Vurderingsstyrelsens ansvar, og det er staten, som mister skatteindtægterne.