

Artikler om grundskyld:

Fra *Parcelhusejernes Landsforenings* blad *Mit Hus*

<http://www.parcelhus.dk/file/2408> Mit Hus, 2023, nr. 04

<http://www.parcelhus.dk/file/2424> Mit Hus, 2024, nr. 01

<http://www.parcelhus.dk/file/2437> Mit Hus, 2024, nr. 01

Pas på!

Der er også grundskat på fællesareal

Det kommer helt sikkert som et chok for mange grundejerforeninger, at de nu skal til at opkræve grundskat hos deres medlemmer af den værdi, som vurderingsstyrelsen påtænker at fastlægge administrativt. De foreninger, der allerede betaler en grundskat, skal, som jeg ser det, forberede sig på at skulle udsættes for en højere beskatning.

Der har i mange år været en strid omkring, hvorvidt fællesarealer skulle have en vurdering til 0 kroner eller tillægges en værdi, der skulle beskattes med en grundskat, der så tilfaldt den lokale kommune. En tidligere Landsskatteretsdom slog fast, at fællesarealer som udgangspunkt skulle kunne vurderes til 0 kroner, hvilket PL løbende har orienteret vore grundejerforeninger om, at man kunne referere til, når kommuner havde sat en højere vurderingsværdi. Men en lovændring/-specifikation har ophævet denne beskyttelse.

I et svar til PL fra Vurderingsstyrelsen fremgår det, at fællesarealer fremover vurderes som alle andre grunde ud fra den planlagte anvendelse jf. Plandata.dk, som registreret af kommunerne. Vurderingsstyrelsen fastsætter fællesarealer som rekreativ benyttelse iht. ejendomsvurderingslovens § 34, stk. 1, nr. 8 henholdsvis § 34 c, stk. 2, hvis den bedste økonomiske anvendelse er som rekreativt areal. Den nuværende Ejendomsvurderingslov § 34 foreskriver, at alle fællesarealer der ikke kan bebygges, kategoriseres som rekreativt areal.

Arealer der er registreret som vej på matriklen, vil forsat blive vurderet til 0 kroner. Der vurderes

ikke at være hjemmel til at undtage private grundejerforeninger fra vurdering efter ejendomsvurderingsloven.

For rekreative arealer ansættes der en grundværdi ud fra en tiendedel af grundværdien pr. kvadratmeter grundareal for et standardiseret enfamilieshus med samme beliggenhed som arealet og en grund af standardstørrelse. Dette skal forstås således, at det er de lokale grundpriser og fællesarealets størrelse uanset anvendelse, der anvendes til skat-teberegningen. Dette kommer til at betyde, at der vil være ekstremt store lokale og geografiske forskelle på, hvad grundskattegrundlaget kommer til at udgøre.

Det er endvidere fastlagt i ejendomsvurderingslovens § 89 d. stk. 9 at ejendomme, hvor grundværdien og ejendomsværdien er ansat til 0 kr. ved den seneste gældende vurdering, i forbindelse med de endelige vurderinger vil få fastsat en grundværdi, som i umiddelbar forlængelse vil blive efterreguleret. Hvis arealerne i praksis er ejet af en grundejerforening, vil det være denne som efterreguleres. Det fortolker PL, som at man hæfter i sin grundejerforening for såvel opkrævede grundskatter som de grundskatter, der senere ved en efterregulering bliver opkrævet.

PL forudser et større vurderingscirkus og utilfredshed rundt omkring i grundejerforeningerne, hvor vi med et frivilligt baseret system nu også skal være skatteopkrævere, samtidig med at vi ikke kan få at vide, hvad der skal opkræves og hvornår.

PL opfordrer til, at der i forbindelse med salgsforespørgsler



f.eks. fra sælgere eller ejendomsmæglere tages forbehold for, at foreningen ikke er bekendt med størrelsen af den kommende grundskat fra 2024.

PL kan til slut bare sige god fornøjelse til vurderingsstyrelsen (og politikerne) med at skulle administrere en så tåbelig regel, hvor man nu har (gen)indført en beskatning af fællesarealer endog i en skærpet form. Vi følger naturligvis op på konsekvenserne og informerer vore medlemsforeninger.

Godt nytår ønskes alle

Allan Malskær
Landsformand
cand.polit

Grundejerforeninger skal betale grundskyld fra 2025



Af Jesper Buch, statsautoriseret revisor, BDO

I første omgang ser det meget uskyldigt ud, men på sigt bliver det formentlig ikke ubetydelige beløb, som landets husejere vil skulle betale i grundskyld gennem deres grundejerforeningskontingenter.

Selvom det efterhånden er nogle år siden, at den nye ejendomsvurderingslov blev vedtaget, så er betydningen af denne kun langsomt ved at vise sig. Det er som at lægge et stort puslespil, hvor det fulde billede først står klart, når den sidste brik er lagt. I forhold til boligskatterne udgøres brikkerne i første række af de nye (foreløbige) ejendomsvurderinger og nye skattesatser, men dernæst også af nye ministersvar og nye oplysninger fra Vurderingsstyrelsen.

Når det gælder landets bolig-ejere, har udmeldingen fra Vurderingsstyrelsen hele tiden været, at fire ud af fem boligejere fra 2024 ville kunne se frem til lavere bo-

ligskatter, mens den sidste femtedel ville få en skatterabat, som beskytter deres boligøkonomi. Dette er imidlertid ikke den fulde sandhed. Alle de boligejere, der er medlem af en grundejerforening, vil nemlig kunne se frem til – via deres grundejerforeningskontingent – fra 2025 at skulle betale grundskyld af værdien af de fællesarealer, som grundejerforeningen ejer. Noget som næppe mange af dem hidtil har gjort.

Ministersvaret

I et nyligt svar til Folketingets Skatteudvalg oplyste skatteministeren således, at fællesarealer, der ejes af grundejerforeninger, efter den nye lov vil blive kategoriseret som en ubebygget erhvervsgrund og vurderet til 1/10 af grundværdien pr. kvadratmeter for et standardiseret enfamilieshus med samme beliggenhed. Arealer, der er registreret som vej, vil dog blive vurderet til 0 kr.

Eksempel

Hvis man forestiller sig en rækkehusbebyggelse med 52 huse, hvor fællesarealet ekskl. veje udgør 22.000 m², vil den årlige grundskyld komme til at udgøre 28.512 kr. svarende til 548 kr. pr. husstand, hvis det forudsættes, at den lokale grundskyld udgør 8,1 promille, og grundværdien pr. m² for et standardiseret enfamilieshus i området udgør 2.000 kr. Grundskylden er beregnet som $8,1 \cdot 0,001 \cdot 80\% \cdot \frac{1}{10} \cdot 2.000 \cdot 22.000 \text{ m}^2$.

Indfasning

For grundejerforeninger, der ikke hidtil har betalt grundskyld, kommer den første grundskyldskravning i 2025 – altså til næste år – og den fulde betaling indfasnes over en periode på ca. 21 år. Grundejerforeningen i eksemplet ovenfor vil derfor i 2025 kun skulle betale grundskyld med 1.354 kr., mens grundskylden for hvert af de efterfølgende år maksimalt kan stige med et tilsvarende beløb. Der går dermed nogle år, inden grundskylden for alvor vil kunne mærkes.

På sigt bliver der dog tale om ikke ubetydelige beløb, som grundejerforeningerne – og dermed husejerne – skal af med. Der findes angiveligt ingen tal for, hvor mange grundejerforeninger, der findes i Danmark og hvor store fællesarealer, de ejer. Hvis det forudsættes, at der findes 15.000 foreninger, som efter udløbet af indfasningsperioden i gennemsnit skal betale 25.000 kr. hver især, kommer den samlede regning til at lyde på 375 mio. kr. om året.

Den langsomme indfasning skyldes, at fællesarealerne første gang vurderes pr. 1.3.2021, men at grundskylden for årene 2022, 2023 og 2024 højst må stige med en procentdel af den tidligere betalte grundskyld, og da den er nul kroner, bliver regningen for disse år derfor det samme. For 2025 skal grundskylden beregnes på basis af vurderingen pr. 1.3.2023, men kan årligt højst stige med et beløb beregnet som 4,75 % af denne.

Urimelig grådighed

Som vi omtalte i sidste nummer af Mit Hus (2023-04) sprang der en skattebombe i Folketingets Skatteudvalg den 6-11-2023, i form af at det blev bekræftet, at skat fremover vil grundværdibeskatte fællesarealer tilhørende grundejerforeninger som om disse var ubebyggede erhvervsgrunde.

Dette er en klar afvigelse fra tidligere praksis, hvor sådanne arealer skulle ansættes til 0 kr.

For PL er det fuldstændig absurd at ville sammenligne sådanne rekreative fællesarealer med ubebyggede erhvervsgrunde. Der er simpelt hen igen lighed med disse to typer arealer. En erhvervsgrund er der råderet over i form af at man kan vælge at bebygge denne og/eller sælge denne. Det er der ikke ved et fællesareal. En erhvervsgrund har nogen valgt at erhverve gennem en positiv handling. Fællesarealer er blevet påtvunget borgere boende i et lokalplansområde af den lokale kommune uden, at borgerne har haft mulighed for at kunne takke nej.

Det er er føje spot til skade, at samfundet nu vil beskatte sådanne områder, som borgere i forvejen er blevet tvunget til at beko- ste drift og vedligehold af.

Og det giver ingen mening at værdiansættelsen skal ske på grund af den lokale regulering af grundværdier. Der er simpelt hen igen rimelig argumentation, der kan godtgøre, at f.eks. 1 m² mose skal være dyrere eet sted frem for et andet sted.

Og sjovt nok så får man sikkert ofte lov til at betale to gange for det samme sumpområde, for man er jo ikke bleg for også at til-

lægge et "herlighedstillæg" på den faste ejendom, idet den jo ligger attraktivt placeret.

Selv kommunerne har brokket sig over denne vurderingspraksis, men blot fået at vide, at så kan de jo bare lave deres lokalplaner om. En sådan udmelding må være arrogance baseret på uvidenhed om, hvor meget arbejde en lokalplan eller en ændring af en sådan indebærer. Hvis kommunerne skal kunne "beskytte" borgerne mod sådan grundværdibeskatning gennem ændring af lokalplanerne vil det udløse årtiers administrativt mareridt for kommunerne.

HVIS det i det hele taget er rimeligt, at samfundet skal beskatte sådanne arealer, så bør løsningen findes på en langt lettere måde. En ændring af lovgivningen, hvor man fraviger det absurde i at kalde sådanne arealer for erhvervsgrunde og giver dem deres egen kategori, f.eks. rekreative fællesarealer. Og grundværdibeskatningen kunne i samme omgang meget vel ændres til en landsdækkende enhedssats baseret på laveste fællesnævner.

Hvis IKKE man gør dette, vil man opleve områder i Danmark, der vil blive usælgelige, og med stavnsbundne boligejere, der blive mere og mere insolvente i takt med at skatteskruen strammes.

Der ER områder, hvor selv få medlemmer af en grundejerforening har mange tusinde m² fællesarealer, fordi man administrativt vurderede, at det kunne være æstetisk flot (eller lignende) og hvor man jo så samtidig undgik at det offentlige skulle drifte sådanne arealer. Tænk f.eks. på områder med paraply-foreninger,

hvor et antal for så vidt selvstændige grundejerforeninger bliver tvunget til at deltage i en overordnet grundejerforening, der som formål har at drifte alle de rekreative m², der ligger udenfor og omkring de selvstændige grundejerforeninger.

Så kære lovgivere... hermed en opfordring til at kigge indad i stedet for at sparke udad og få så lige afklaret med jeres samvittighed, om I kan være borgerne dette bekendt.