

7. Ejendomsbeskatningen

7.1 Grundlaget for ejendomsbeskatningen

Grundlaget for ejendomsbeskatningen er den senest foretagne offentlige vurdering inden skatteårets begyndelse. Bestemmelserne om vurdering findes i lov om vurdering af landets faste ejendomme, lovbek. nr. 618 af 11. august 1999 med senere ændringer.

Almindelige vurderinger

Almindelige vurderinger gennemføres i princippet hvert 4. år. Den vurdering, der ligger til grund for tabellerne i dette kapitel, er den 20. almindelige vurdering pr. 1. januar 1996. Den næste almindelige vurdering (den 21.) finder sted pr. 1. januar 1998, og der vil herefter være årlige vurderinger.

Omvurderinger

I tiden herimellem gennemføres årlige omvurderinger af ejendomme i de tilfælde, hvor der er foretaget om- og tilbygninger, hvor ejendomme er blevet opdelt eller slået sammen osv. Herudover kan ejeren af en ejendom under visse forudsætninger forlange ejendommen vurderet udenfor de almindelige vurderingsterminer.

Årsreguleringer

Ud over de almindelige vurderinger hvert 4. år samt årsomvurderingerne mv. foretages der en årsregulering for alle ejendomme. Disse årlige reguleringer skal bl.a. hindre de hidtige store spring ved de almindelige vurderinger. Både de almindelige vurderinger og reguleringerne i de mellemliggende år foretages på grundlag af værdien i handel og vandel, hvis købesummen skulle betales kontant. Årsreguleringen pr. 1. januar 1997 er den sidste.

De almindelige vurderinger og årsreguleringerne benyttes ved beregning af ejendomsskatterne, lejeværdi af egen bolig, formueskat, arv- og gaveafgift samt frigørelsesafgift. Fra indkomståret 1997 er formueskatten ophævet, hvorefter vurderingen ikke vil have formueskattemæssig betydning.

Alle ejendomme skal vurderes

Ifølge vurderingsloven skal alle ejendomme vurderes. Visse ejendomstyper er dog undtaget, bl.a. kirker og kirkegårde, gader og veje, befæstningsanlæg, jernbane-, havne- og lufthavneanlæg.

En del vurderede ejendomme er fritaget for den almindelige ejendomsbeskatning. Dette gælder bl.a. kongelige slotte, fremmede staters ambassader og konsulater, fredede ejendomme mv.

Endvidere er statens og kommunernes ejendomme fritaget for grundskyld. Disse kan eventuelt pålignes dækningsafgift efter ejendomsskattelovens § 7. Ifølge § 8 kan kommuner og amtskommuner også fritage bl.a. skoler, hospitaler og institutioner, idrætsanlæg, el-, gas-, vand- og varmeværker mv. for kommunal grundskyld.

Ved vurderingerne ansættes *ejendomsværdien*, der er værdien af den faste ejendom i sin helhed. Herudover ansættes *grundværdien*, forstået som værdien af grunden (med grundforbedringer) i ubebygget stand under hensyntagen til beliggenhed og beskaffenhed og til en i økonomisk henseende god anvendelse. Forskellen mellem ejendomsværdi og grundværdi benævnes *forskelsværdi*, og udgør især bygningsværdien. Herudover ansættes ved vurderingen et eventuelt *fradrag i grundværdien for forbedringer*. Fradraget kan gives i det omfang, forbedringerne må antages at virke værdiforøgende på grundværdien, men må ikke overstige ejerens udgifter ved forbedringernes foretagelse. Fradraget kan gives i op til 30 år efter at forbedringerne er foretaget, for skove dog 60 år.

7.2 Den kommunale beskatning

Bestemmelserne om udskrivning af ejendomsskatter til kommunerne findes i den kommunale ejendomsskattelov, lovbek. nr. 533 af 20. juni 1997 med senere ændringer.

7.2.1 Grundskyld

Efter disse bestemmelser kan der i alle kommuner udskrives grundskyld af ejendommenes grundværdier efter fradrag for forbedringer og fritagelser.

Promillegrænser

Fra skatteåret 1987 er der indført rammer for udskrivning af kommunal grundskyld. Grundskyldspromillen skal udgøre mindst 6 og højst 24 promille. I København og Frederiksberg dog med tillæg af den for amtskommunal grundskyld fastsatte promille.

For 1999 er der indført et loft over den kommunale grundskyld på landbrugets produktionsjord og af skovbrugsejendomme på 8 promille.

Oversigtstabel 1.

Kommunerne fordelt efter grundskyldspromillen 1999-2000

Promille	1999			2000		
	Antal kommuner	Pct.	Kumuleret procent	Antal kommuner	Pct.	Kumuleret procent
6,0	43	16	16	40	15	15
6,1- 6,9	3	1	17	2	1	15
7,0- 8,9	27	10	27	26	10	25
9,0-10,9	57	21	48	53	19	44
11,0-12,9	37	13	61	42	15	60
13,0-14,9	22	8	69	19	7	67
15,0-17,9	30	11	80	37	14	80
18,0-20,9	30	11	91	26	10	90
21,0-23,9	14	5	96	15	5	95
24,0	10	4	100	13	5	100
I alt	273	100	.	273	100	.

Anm. Ekskl. København og Frederiksberg.

Oversigtstabel 2.

Kommuner fordelt efter ændringen af grundskyldspromillen fra 1999 til 2000

Ændring af grundskyldspromille	Antal kommuner	Pct.
Lavere promille	12	4
2,1-3,0	3	1
1,1-2,0	2	1
0,1-1,0	7	3
Uændret promille	228	83
Højere promille	35	13
0,1-1,0	8	3
1,1-2,0	13	5
2,1-3,0	4	1
3,1-5,0	6	2
6,0	3	1
9,0	1	0
I alt	275	100

Anm. Inkl. København og Frederiksberg.

**Offentlige
ejendomme****7.2.2 Dækningsafgift**

I kommunerne kan kommunalbestyrelsen bestemme, at der skal udskrives dækningsafgift af offentlige ejendomme, der efter vurderingslovens § 7 er fritaget for at svare kommunal grundskyld. Fra 1986 svares dækningsafgiften af grundværdien af ejendomme, der helt eller delvis tilhører staten, med vedkommende kommunes grundskyldspromille. Af andre ejendomme, der er dækningsafgiftspligtige, opkræves dækningsafgift med halvdelen af vedkommende kommunes grundskyldspromille, dog højst 10 promille. Dækningsafgiften af forskelsværdien fastsættes af kommunalbestyrelsen, dog højst til 5 promille.

**Forretnings-
ejendomme**

Kommunerne har endvidere adgang til at udskrive dækningsafgift af forretnings-ejendomme mv. Dækningsafgiften svares kun af forskelsværdien. Promillen fastsættes af kommunalbestyrelsen, dog højst til 10. Fra og med 1982 svares dækningsafgiften kun af den del af forskelsværdien, der overstiger 50.000 kr.

7.3 Den amtskommunale beskatning

Bestemmelserne om udskrivningen af amtskommunale ejendomsskatter findes både i lovbek. nr. 533 af 20. juni 1997 med senere ændringer om beskatning til kommunerne af faste ejendomme og i lovbek. nr. 534 af 30. oktober 1974 med senere ændringer om udskrivning af skat til amtskommunen.

Grundskyld

Uanset § 2 i lov om udskrivning af skat til amtskommunen udskrives amtskommunal grundskyld med 10 promille af den afgiftspligtige grundværdi, se § 5 i den kommunale ejendomsbeskatningslov, lovbek. nr. 533 af 20. juni 1997 med senere ændringer. Fra 1996 skal ejendomme der benyttes til landbrug, gartneri, planteskoler eller frugtplantager, kun svare 5,7 promille i amtskommunal grundskyld (lovbek. nr. 381 af 14. juni 1995).

Af den amtskommunale grundskyld til og med 1995 skal et beløb svarende til 4,3 promille af grundværdien for landbrugsejendomme, gartnerier, planteskoler og frugtplantager overføres til statskassen. Hermed overføres omkring 180 mio. kr. årligt, der anvendes til forskellige erhvervsøkonomiske foranstaltninger indenfor landbrugserhvervet mv.

Dækningsafgift

Ligesom kommunerne kan amtskommunerne udskrive dækningsafgift af grundværdien og forskelsværdien af offentlige ejendomme, der er fritaget for kommunal grundskyld. Dækningsafgiften af grundværdien svares med halvdelen af den amtskommunale grundskyldspromille, dvs. 5 promille. Promillen af forskelsværdien fastsættes af amtsrådet, dog højst til 3,75. I de senere år har samtlige amtskommuner valgt at udskrive dækningsafgiften med de maksimale satser.

København og Frederiksberg kommuner, der falder udenfor den amtskommunale inddeling, kan højst udskrive dækningsafgiften af grundværdien med 10 promille plus halvdelen af den amtskommunale grundskyldpromille, mens dækningsafgiften af forskelsværdien højst må udgøre 8,75 promille.

Amtskommunerne kan *ikke* udskrive dækningsafgift af forretningsejendomme.

7.4 Tabellerne

Opgørelserne for 1999 bygger på udtræk fra Told- og Skattestyrelsens ejendomsregister om de udskrevne ejendomsskatter mv., mens opgørelserne for 2000 bygger

på kommunernes indberetninger til Indenrigsministeriet efter vedtagelsen af de kommunale budgetter i efteråret 1999.

Om enkelte af tabellerne skal i øvrigt bemærkes følgende:

I tabel 7.2 er vurderingsgrundlaget og ejendomsbeskatningen for 1998 og 1999 vist. På grund af uoverensstemmelser i ejendomsstatistikregistret er opgørelserne af de kommunale dækningsafgifter af offentlige ejendomes grundværdier beregnet ud fra indtægterne i de enkelte kommuners regnskaber.

I tabel 7.4 skyldes forskellen mellem på den ene side de afgiftspligtige grundværdier, og på den anden side ejendomsværdi ÷ forskelsværdi, fradragene for forbedringer, fritagelser mv.

I tabel 7.6 er den samlede grundskyld til henholdsvis kommuner og amtskommuner opgjort efter lempelser og nedslag. På grund af uoverensstemmelser i ejendomsstatistikregistret, er de kommunale dækningsafgifter af offentlige ejendomes grundværdi for 1999 beregnet ud fra indtægterne i de enkelte kommuners regnskaber.

Tabel 7.1

Oversigt over de forskellige ejendomsskatter i skatteårene 1999 og 2000

The different types of taxes on real property in the fiscal year 1999 and 2000

	Ejendomsskatter til		
	Kommunerne	Amtskommunerne	Staten
A. Ejendomsværdi	.	.	.
B. Forskelsværdi ($A \div C$)	Dækningsafgift af off. ejendomme - maks. 5 promille ¹ Dækningsafgift af forretnings-ejendomme (bundgrænse på 50.000 kr.) - maks. 10 promille	Dækningsafgift af off. ejendomme - maks. 3,75 promille	.
C. Grundværdi	.	.	.
D. Grundforbedringer mv.	.	.	.
E. Fritagelser efter § 7	Dækningsafgift af off. ejendomes grundværdi - maks. 10 promille ^{2,3}	Dækningsafgift af off. ejendomes grundværdi - 5 promille	.
F. Fritagelser efter § 8	.	.	.
G. Afgiftspligtig grundværdi ($C \div D \div E \div F$)	Grundskyld	Grundskyld - 10 promille	.
Heraf: Landbrugsejendomme m.m.	Grundskyld - maks. 8 promille	Grundskyld - 5,7 promille	.

¹ København og Frederiksberg: 8,75 promille.² København og Frederiksberg: 15 promille.³ For ejendomme, der tilhører staten, er dækningsafgiften lig kommunens grundskyldspromille.

Tabel 7.2

Ejendomsvurderinger og -beskatning. Hele landet 1998 og 1999

Valuation and taxation of real property. Denmark, total 1998 and 1999

	1998				
	Kommuner		Amts-kommuner	Staten	I alt
	København og Frederiksberg	Øvrige			
Antal ejendomme	108 108	1 939 595	1 939 595	...	2 047 703
	— mio. kr. —				
Grundlag for ejendomsbeskatningen					
A. Ejendomsværdi	205 579	1 819 538	1 819 538	·	2 025 117
B. Forskelsværdi (A÷C)	152 180	1 401 159	1 401 159	·	1 553 339
C. Grundværdi	53 399	418 380	418 380	·	471 779
D. Grundforbedringer mv.	95	17 450	17 450	·	17 545
E. Fritagelser efter § 7	11 041	37 967	37 967	·	49 008
F. Fritagelser efter § 8 ¹	138	3 861	3 673	·	3 811
G. Afgiftspligtig grundværdi (C÷D÷E÷F ^{1,2})	42 125	359 102	359 290	·	401 415
Heraf:					
Grundværdi vedrørende landbrugsejendomme m.m.	·	·	41 883	·	41 883
Ejendomsbeskatning					
Dækningsafgift af offentlige ejendommers forskelsværdi	123	235	93	·	451
Dækningsafgift af forretnings ejendommers forskelsværdi	431	1 001	·	·	1 432
Dækningsafgift af offentlige ejendommers grundværdi ³	221	101	25	·	347
Grundskyld	1 544	4 406	3 410	·	9 360
Ejendomsskatter i alt	2 319	5 743	3 528	·	11 590

¹ I alt omfatter København og Frederiksberg samt amtskommunerne.² Den her beregnede grundværdi afviger fra den af kommunerne indberettede i tabel 7.4, jf. teksten.³ Jf. teksten.

TRANSLATION - heading, procentvis ændring: percentage increase; 1: Copenhagen and Frederiksberg; 2: other municipalities; 3: counties; 4: central government; 5: total. - Front column, I: number of properties; II:

valuation (public assessment); A: property value; B: buildings value; C: land value; D: land improvements, etc.; E: exemptions under section 7; F: exemptions under section 8; G: taxable land value; of which: land value of farms, etc.; III: taxation; reimbursement duty on public properties (buildings only); reimbursement duty on business properties (buildings only); reimbursement duty on public properties (land only); land tax total; real property taxes, total.

Tabel 7.3

Den samlede ejendomsbeskatning fordelt på skattearter 1991-2000

Total taxation of real property, by type of tax 1991-2000

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
	— mio. kr. —									
Hele landet	8 708	8 865	10 688	10 615	10 324	10 313	11 270	11 590	12 797	13 740
Fordelt på skattearter:										
Grundskyld	6 730	6 818	8 339	8 280	8 210	8 230	9 034	9 360	10 491	11 329
Kommunerne	3 956	4 087	5 039	4 992	4 998	5 104	5 673	5 950	6 732	7 244
Amtskommunerne ¹	2 774	2 731	3 300	3 288	3 212	3 126	3 361	3 410	3 759	4 085
Dækningsafgift af off. ejendomme	673	675	772	783	767	741	785	798	804	861
Kommunerne	563	568	651	662	649	627	662	680	682	713
Amtskommunerne	110	107	121	121	118	114	123	118	122	148
Dækningsafgift af forretnings-ejendomme (kun kommunerne)	1 305	1 372	1 577	1 552	1 347	1 342	1 451	1 432	1 502	1 550

Anm. For 2000 budgetterede beløb, de andre år udskrevne skatter.

¹ Inklusive grundskyldsbetrag vedrørende landbrugsejendomme m.m., der overføres til statskassen (til og med 1995).

TRANSLATION - Front Column, Hele landet: Denmark, total; Fordelt, etc.: broken down by type of tax; land tax; reimbursement duty on public properties; reimbursement duty on business properties (municipalities only); kommunerne: municipalities; amtskommunerne: counties;