



Skatteministeriet

10. november 2015
J.nr. 15-2980984

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 30 af 13. oktober 2015 (alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Jesper Petersen (S).

Karsten Lauritzen

/ Camilla Christensen



Spørgsmål

Ministeren bedes kommentere artiklen ”Politisk aktion skal redde skatteramt autoværksted” bragte i Politiken den 12. oktober, og i forlængelse heraf oplyse omfanget af denne type sager.

Svar

Sagen drejer sig om et autoværksted på Nørrebro, hvor grundskyld og dækningsafgift efter det oplyste er steget fra ca. 200.000 kr. i 2014 til ca. 477.000 kr. i 2015. Årsagen hertil er offentliggørelsen af en ny lokalplan, hvor ejendommens højst tilladte bebyggelsesprocent øges fra 110 pct. til 260 pct.

En ny lokalplan med en højere tilladt bebyggelsesprocent betyder alt andet lige, at grunden bliver mere værd, da der nu må bygges mere på den. Derfor skal SKAT ifølge vurderingsloven foretage en omvurdering af den pågældende grund, hvor dette tages i betragtning.

Efterfølgende har kommunen effektueret en hjemfaldspligt, som eksisterer i medfør af en gammel servitut fra 1936, da den første ejer købte grunden af kommunen. Det betyder, at ejeren skal levere grunden tilbage til kommunen for 50.730 kr. i 2020. Den millionstore kapitalgevinst som formodentlig kan opnås som følge af lokalplanen, tilfalder således kommunen.

SKAT skal ved vurderingen tage hensyn til offentligretlige servitutter som f.eks. fredningsbestemmelser. SKAT skal derimod kun tage hensyn til privatretlige servitutter, i det omfang en servitut er til fordel for en ejendom og til ulempe for en anden. Når der ikke generelt skal tages hensyn til privatretlige servitutter, skyldes det, at det ikke skal være muligt at påvirke skattebetalingen ved at tinglyse værdipåvirkende servitutter, som senere kan aflyses igen.

En hjemfaldspligt betragtes som en privatretlig servitut, idet den er en del af en aftale mellem en køber og en sælger. Køber påtager sig en forpligtelse – hjemfaldspligten – over for sælger. Man må gå ud fra, at dette har afspejlet sig i købsprisen, hvor køber får et afkast i form af, at man som ejer ikke skal betale almindelig husleje. Københavns Kommune har til SKAT oplyst, at der er færre end 1.500 ejendomme med hjemfaldspligt i kommunen. Kommunen skønner, at for omkring 80 pct. af disse ejendomme udløber hjemfaldspligten i årene 2020, 2035, 2040, 2045 og 2050. For de resterende ca. 20 pct. udløber hjemfaldspligten i årene 2060–2100.

Som jeg tilkendegav under Folketingets 1. behandling af lovforslag L 17, medvirker jeg gerne til at finde en løsning på de spørgsmål, som denne sag rejser. Umiddelbart er jeg dog skeptisk over for en løsning, hvorefter der skal tages hensyn til hjemfaldspligten ved vurderingen. Det er derfor ved at blive undersøgt, om en løsning kan være, at en kommune, der opnår en betydelig kapitalgevinst, kan kompensere en grundejer.