

Vallensbæk 27. marts 2017

Fejlvurdering af skattepligtig grundværdi

Kære Brian Mikkelsen og Karsten Lauritzen

Vallensbæk Kommune står i 2017 til at skulle tilbagebetale et beløb på 3,5 mio. kr. i grundskyld til en lokal boligforening, da SKAT pludseligt og med en standardmeddelelse har nedsat den skattepligtige grundværdi for boligforeningen med i gennemsnit 79 % for årene 2013 til 2017.

SKATs ændring i de afgiftspligtige værdier for den pågældende boligforening fremgår af tabellen nedenfor, der viser opkrævningsgrundlaget for grundskyld for den ejendommen siden 2008. Der er tale om et nybyggeri opført i årene 2007 til 2008. Grunden blev købt i 2006 til en anskaffelsespris på 50 mio. kr. Grundens areal udgør 25.000 m².

Tabel 1: Grundlag for opkrævning af grundskyld i 1.000 kr.

År	Før omvurdering	Efter omvurdering
2008	8.000	8.000
2009	8.000	5.918
2010	44.000	44.000
2011	44.039	44.039
2012	44.039	44.039
2013	44.039	7.571
2014	38.033	8.048
2015	38.033	8.563
2016	38.033	9.128
2017	38.033	9.128

Som det fremgår af tabellen, er der tale om en meget betydelig reduktion af grundværdien, og i Vallensbæk Kommune undrer vi os meget over størrelsen på omvurderingen. Den ansatte grundværdi pr. kvadratmeter ligger nu langt under, hvad der er typisk både for grunde med etageejendomme og parcelhusejendomme i kommunen i øvrigt.

Der sker en relativ høj mellemkommunal udligning af stigninger og fald i kommunernes indtægter fra grundskyld. Hvis grundværdien for boligforeningen havde været lavt sat fra starten af, ville kommunen derfor være blevet delvist kompenseret igennem den kommunale udligning. Der sker imidlertid ingen efterregulering af den mellemkommunale udligning i de tilfælde, hvor størrelsen af de afgiftspligtige grundværdier bliver ændret med tilbagevirkende kraft. De 3,5 mio. kr. er således et nettotab for Vallensbæk Kommune, der ikke bliver kompenseret på nogen måde.

Fremadrettet vil kommunen blive kompenseret for faldet i de afgiftspligtige grundværdier som følge af den mellemkommunale udligning. Dette vil dog tidligst ske fra 2018.

Selvom Vallensbæk Kommune på længere sigt bliver kompenseret for konsekvensen af nedvurderinger, er vi bekymret for, at der gennemføres lignende omvurderinger for andre større ejendomme. Dette vil igen påføre kommunen et betydeligt tab af grundskyldsindtægter for en række år. Der til kommer udgifter til den rentekompensation, der betales i forbindelse med tilbagebetaling af grundskyld.

De betydelige omvurderinger er også problematiske set i forhold til de generelle principper for finansieringen af kommunernes udgifter. Indtægterne fra grundskyld udgør en væsentlig del af kommunernes finansiering, og indgår i fastsættelsen af det statslige balancetilskud til kommunerne. Når kommunernes indtægter pludselig reduceres med tilbagevirkende kraft som følge af nedvurderinger af de afgiftspligtige grundværdier indebærer det, at det statslige bloktilskud i realiteten har været fastsat for lavt i de pågældende år.

Vallensbæk Kommune stiller sig meget undrende over for, at en grund har været vurderet fem gange for højt af SKAT, og forvaltningen har derfor ad flere omgange rettet henvendelse til SKATs afdeling for ejendomsvurdering for at bede om en redegørelse for den meget betydelige omvurdering. SKAT har imidlertid over for kommunen tilkendegivet, at kommunen ikke er part i sagen og hævdet, at dette forhold gør, at SKAT ikke må oplyse kommunen om baggrunden for den betydelige fejlvurdering. Jeg stiller mig sammen med min forvaltning uforstående over for denne tilbagemelding fra SKAT, og vil i den anledning påpege, at retten til aktindsigt ikke afhænger af, om man er part i sagen eller ej.

I Vallensbæk Kommunes optik kan det ikke passe, at man ikke kan få oplysninger om et fejlvurderingsforløb fra SKATs side, som i sidste ende koster Vallensbæk Kommune ca. 3,5 mio. kr. i 2017, og som også fremadrettet medfører et økonomisk tab for kommunen.

Vallensbæk Kommune ønsker, ud over en løsning i den konkrete sag, at der indføres en mulighed for at kommuner kan påklage en sådan afgørelse til en administrativ instans eller alternativt få prøvet afgørelsen ved en retsinstans.

Venlig hilsen



Henrik Rasmussen
Borgmester