



Dækningsafgiften og dens effekter under det nye ejendomsskattesystem

Resumé

Dette notat har til formål at beskrive og klarlægge både det nye ejendomsskattesystem og de tilhørende nye ejendomsvurderinger i forhold til dækningsafgiften, såvel som de affødte problematikker systemet skaber for erhvervslivet.

Notat berører følgende emner: De nye regler, spredning i ændringen af dækningsafgiften, efterreguleringer, samt fastsættelsen af de nye promiller.

Særligt i forhold til spredningen, er der stor variation for de enkelte virksomheder. Hvor mere end 16.000 virksomheder vil opleve en skattestigning som følge af det nye system, vil mere end 8.000 opleve en skattelettelse. Ændringerne er dog ikke jævnt fordelt, og mange kan se frem til en relativt stor skattestigning. I gennemsnit skal de 16.000 virksomheder når modellen er fuldt indfaset betale 74.700 kr. mere om året mens de hårdest ramte kan imødesee skattestigninger på over 1 mio. kr. om året.

Udover de relativt store fremadrettede skattestigninger, er der også mange virksomheder, der bliver ramt af en uhensigtsmæssig efterregulering for 2022 og 2023. For de der skal betale mere, er der tale om en bagudrettet skatteregning på 640 mio. kr. Der er tale om en skatteopkrævning, som det reelt har været umuligt at planlægge efter at skulle betale, og som ikke passer sammen med de gældende regler for lejeregulering i udlejede erhvervsejendomme

Udover selve betalingerne, udestår også en reel diskussion af fastsættelsen af de kommunale dækningsafgiftspromiller. Indtil nu har disse reelt været fastsat i blinde, da kommunerne ikke har haft et grundlag at fastsætte på, men blot har valgt den maksimale sats, fastsat ud fra Skatteministeriets 2021-prognoser for hvor de nye vurderinger ville lande. Dette har ledt til kommuner, der stik imod intentionerne oplever provenustigninger på over 100%, til skade for det lokale erhvervsliv, og langt over de tilsigtede maksimale provenustigninger.



Historik

Dækningsafgiften er en særlig ejendomsskat på erhvervsjendomme, som kommunerne kan tilvælge at opkræve. Oprindeligt blev dækningsafgiften indstiftet på offentlige ejendomme. I 1966 blev det udvidet til også at dække erhvervsjendomme. Den oprindelige motivation for at have dækningsafgiften var at erhvervsjendommejerne skulle betale for de kommunale forpligtelser som fx renhold og slitage, der kan forekomme i områder med erhvervsjendomme. Den samme begrundelse, anføres fortsat af skattemyndighederne, som baggrunden for den nuværende dækningsafgift.¹ Denne kobling findes dog ikke længere, og dækningsafgiften skal dermed blot ses som en særlig ejendomsskat for erhvervsjendomme.

At der ikke længere er en kobling imellem dækningsafgiften og konkrete kommunale udgifter, genfindes også i udviklingen af afgiften over tid. Hvor der i 2011 var 47 kommuner der opkrævede afgiften, var dette tal i 2023 reduceret til blot at være 33 kommuner. Mange af de kommuner, der fortsat opkræver dækningsafgiften, har tillige løbende valgt at sætte promillen ned. Samlet set er provenuet faldet med cirka 1 mia. kr. over ti år fra 2011.

Dermed er dækningsafgiften generelt blevet et mindre udbredt fænomen de seneste år, og opkræves i dag primært af kommunerne omkring Hovedstaden, og enkelte kommuner med større bycentre uden for Hovedstaden.

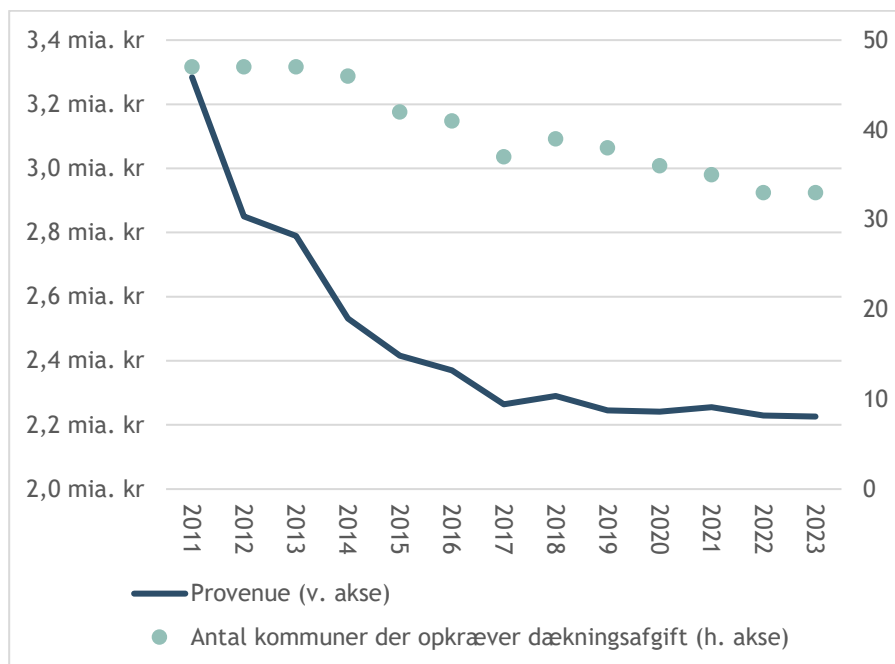
Provenuet fra dækningsafgiften er faldet med 1 mia. kr. siden 2011

¹ <https://info.skat.dk/data.aspx?oid=2395793&chk=219250>

Dækningsafgiften og dens effekter under det nye ejendoms-skattesystem

Oktober 2024

Side 3 af 12


**EJENDOM
DANMARK**
Figur 1: Udviklingen i dækningsafgift 2011-2023


Kilde: DST, tabel: EJDSK2, 2024

Nye regler

Aktuelt opkræves dækningsafgiften i 33 kommuner – hovedsageligt beliggende i hovedstadsområdet.

Stadigt færre kommuner opkræver dækningsafgift

Dækningsafgiften har fået en helt særlig overgang til det nye ejendomsskattesystem af flere årsager. For det første er det værd at bemærke, at dækningsafgiften overgik til det nye ejendomsskattesystem allerede i 2022. De første foreløbige vurderinger fra det nye system er dog først blevet sendt ud i december 2023, så for 2022 og 2023 har opkrævningerne reelt haft karakter af á conto skatter – hvortil der vil ske en fuld efterregulering, når de endelig vurderinger udsendes.

Dertil kommer, at selve beskatningsobjektet er ændret. I det gamle system til og med 2021, blev dækningsafgiften beregnet på baggrund af forskellen mellem ejendomsværdien og grundværdien (et udtryk for bygningsværdien) fratrukket 50.000 kr. I det nye system, beregnes skatten alene på baggrund af grundværdien. Den ændring medfører en meget markant og ret tilfældig ændring i hvem der skal betale mere og hvem der slipper billigere i dækningsafgift. Hvor det før var selve den vurderede bygningsværdi, der var drivende for dækningsafgiften,



er det nu den vurderede grundværdi. På tværs af alle erhvervsejendomme er det meget forskelligt hvordan disse står relativt til hinanden.

I november 2023 indgik forligskredsen bag det nye ejendomsskattesystem en aftale om en stigningsbegrænsning for dækningsafgiften, der mildner overgangen til det nye system for de ejendomme, der kan se frem til store stigninger.

Ligesom for grundskylden er der tale om en moderniseret stigningsbegrænsningsregel, men dog i en reduceret form. Det moderniserede aspekt medfører, at den årlige stigning beregnes ud fra den fuldt indfasede skat, der er resultatet af den aktuelle vurdering, mens det reducerede aspekt kommer af at der tillades årlige stigninger på 10 procent af den fuldt indfasede skat – mod 4,75 procent for grundskylden.

En ejendom, der kommer fra et niveau på 100.000 kr. i 2021 og stiger til 500.000 kr. med de nye vurderinger, vil dermed kunne se frem til en dækningsafgift, der stiger med 50.000 kr. om året indtil den fulde indfasning indtræffer i 2029². Det svarer til en stigning på 50% i 2022.

Ejendommen fra dette eksempel kan tillige se frem til en efterregulering i 2025 eller senere af de betalte á conto skatter for 2022 og 2023 på hhv. 50.000 kr. og 100.000 kr. for de to år.

De generelt stigende niveauer for dækningsafgiften dækker over meget store variationer

Med indførslen af det nye skattesystem, følger der også en reel omfordeling af skattebyrden. Denne er fordelt i to led. For det første er der generelt en større skatteudskrivning, da det samlede provenu for dækningsafgiften stiger med 865 mio. kr. Men dette er ikke en regning der fordeles ligeligt imellem de i alt 24.678 ejendomme som betaler dækningsafgift. Reelt er der tale om en regning på 1,24 mia. kr., som skal dækkes af de 16.058 ejendomme, som skal betale mere i skat. Det svarer til at alle i gennemsnit, når modellen er fuldt indfaset skal betale om-trent 74.700 kr.

Det er ikke en lige fordeling af skatten, selvom mange skal betale mindre, så skal mere end 16.000 ejendomme betale mere

² Stigningsbegrænsningen beregnes altid af den fuldt indfasede dækningsafgift på baggrund af den aktuelle vurdering. De årlige stigninger vil dermed variere over en periode i takt med ud-sendelser af nye vurderinger.

Dækningsafgiften og dens effekter under det nye ejendoms-skattesystem

EJENDOM
DANMARK

Oktober 2024

Side 5 af 12

	Stiger i dæknings- afgift	Falder i dæk- ningsafgift	Netto
Antal ejen- domme	16.058	8.600	24.678
Samlet beløb	+1.240 mio. kr.	-375 mio. kr.	+865 mio. kr.
Gennemsnitligt beløb (afrundet)	+74.700kr	-43.600kr.	
Antal +100.000	2.297	581	
Antal + 1 mio. kr.	186	58	

Stigningsbegrænsning giver fortsat plads til meget markante skattestigninger

Det hører naturligvis med til fortællingen, at forligskredsen bag det nye ejendomsskattesystem, i november 2023, vedtog en såkaldt moderniseret stigningsbegrænsningsregel, der forhindrer at skatten kan stige mere end 10% af det fuldt indfasede beløb om året. Det giver naturligvis erhvervslivet lidt længere tid at løbe på, i forhold til at tilpasse sig det nye skatteniveau. Det sagt, så er der for nogle virksomheder fortsat udsigt til store stigninger år for år. Da dækningsafgiften allerede stiger fra 2022, vil stigningen i 2024 allerede være nået 30% af den fuldt indfasede nye dækningsafgift. En ejendom, der betalte 100.000 kr. i det gamle system, men som nu skal betale 500.000 vil således skulle betale 250.000 kr. i 2024 – og samtidig skylde 150.000 kr. for årene 2022 og 2023.

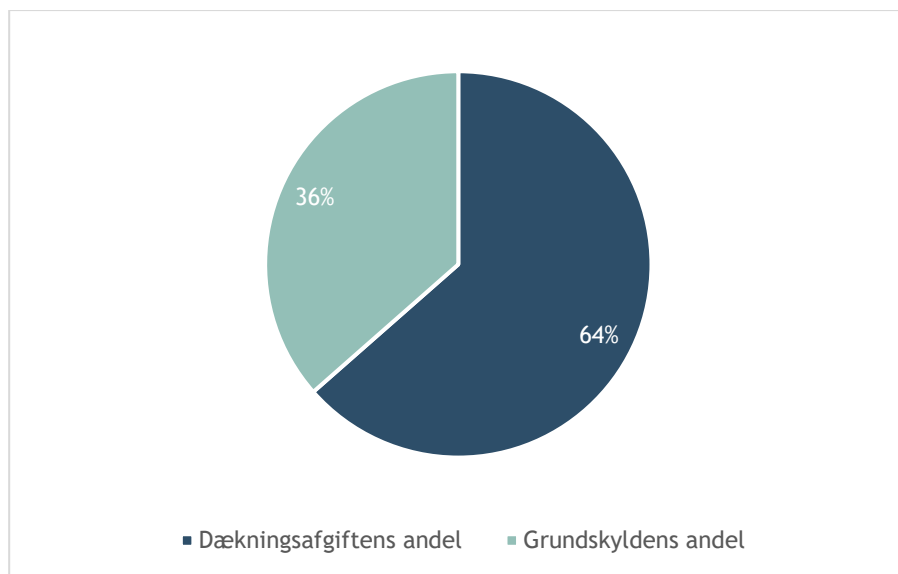
Dækningsafgiften driver hovedparten af stigningen for de hårdest ramte ejendomme

For de ejendomme, der stiger i ejendomsskat som følge af omlægningen til det nye ejendomsskattesystem, driver dækningsafgiften 2/3 af den samlede skattestigning.

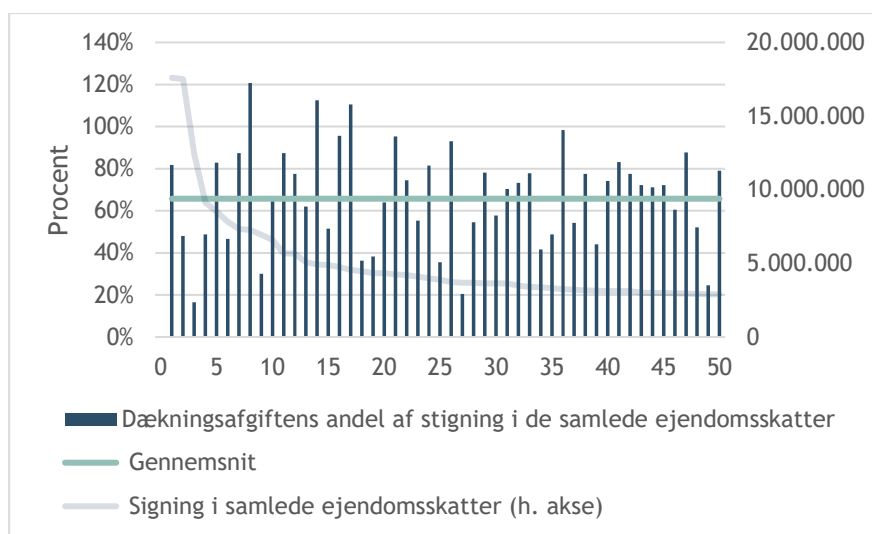
For virksomheder der skal betale mere ejendomsskat, står dækningsafgiften generelt for 64% af stigningen



Figur 2: Ejendomsskattestigninger fordelt på skattetype - for ejendomme, der stiger i samlet ejendomsskat



De hårdest ramte erhvervsjendomme kan dermed se frem til, at den del af ejendomsskatten, der trækker mest op, også er den del, der bliver hurtigst indfaset. Figuren nedenfor viser, at der også er betydelige udsving i blandt de 50 ejendomme. Der er endog flere ejendomme, der oplever en nedgang i grundskylden, men alligevel ender i top 50 over ejendomme med størst samlede stigninger i ejendomsskatter, grundet de massive stigninger i dækningsafgiften, som omlægningen giver anledning til.

**Figur 3: Rangering af 50 ejendomme med største samlede stigninger i ejendomsskatter**

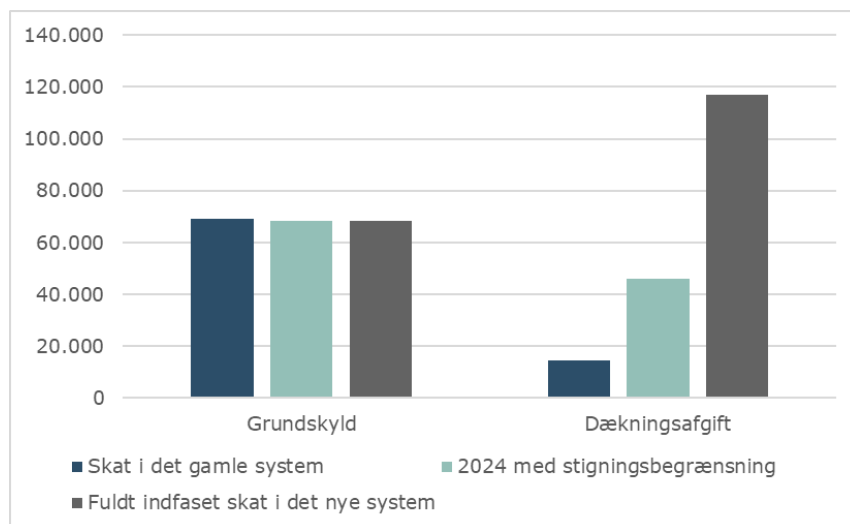
Det er dog ikke kun i blandt de ejendomme der stiger mest i skat, at dækningsafgiften er den mest tungtvejende faktor. Effekterne er ligeledes tydelige, hvis man anskuer mindre beskattede ejendomme. Nedenfor ses et eksempel på en ejendom beliggende i Gladsaxe kommune. Som det fremgår, er der et lille fald i grundskyldsbetalingen ved fuld indfasning. Dette modsvares derimod af en stigning på mere end 700% i dækningsafgiftsbetalingen når denne er fuldt indfaset.



Oktober 2024

Side 8 af 12

Figur 4: Effekter af vurderingsomlægning på case ejendom



Den hængende efterregulering for 2022 og 2023

Et andet element som det nye ejendomsvurderings- og beskatningssystem introducerer, er efterreguleringer. Kort fortalt at man betaler skat, på bagkant, af hvad man skulle have betalt i både 2022 og 2023, hvis man havde haft en korrekt ejendomsvurdering. Denne vurderinger venter man derfor fortsat på, og man kan som ejendommejer se frem til at modtage enten en opkrævning eller en tilbagebetaling, afhængig af hvordan den endelige vurdering lander.

Igen er det værd at bemærke, at selvom der på nationalt plan, er tale om en netto skatterabat på 100mio kr., så er det ikke det samme som, at alle ejendommejere kan se frem til at tage del i dette. Reelt kan hovedparten af ejerne, se frem til at få en efteropkrævning på samlet set 640mio kr. for 2022 og 2023.

Der venter allerede i 2025 en meget stor regning for efterregulering. For dem der skal betale, venter der en regning på 640mio kr.

	Skal betale efterregulering	Får penge tilbage	Netto
Antal ejendomme	16.058	8.600	24.678
Samlet beløb	640 mio. kr.	740 mio. kr.	-100 mio. kr.
Gennemsnitligt beløb	39.855	86.046	
Antal +100.000	1.387	1.007	
Antal + 1 mio. kr.	56	134	



I alt kan 1.387 ejendomme se frem til at få en efterregning på mere end 100.000kr., i efteropkrævet skat baseret på de foreløbige vurderinger. Det er vel og mærke en regning som man som ejendomsudlejer, ikke kan oversende til sin lejer, og skal derfor findes i virksomhedens likviditet.

Reelt er der dermed tale om en forsat aconto skattebetaling, hvor virksomhederne er blevet opkrævet og har betalt en given skattesats i 2022-2023, men så flere år efter, når en endelig vurdering lander, kan forvente at blive mødt af en opkrævning på den manglende skat. Dette synes som skattemæssigt princip, at ligge meget langt fra almindelig danske skattepraksis, og kan udelukkende henføres til den forsinkede udrulning af ejendomsvurderingssystemet, som de virksomheder der nu bliver påvirket, ikke har haft mulighed for at påvirke.

De forkerte skattesatser

Ligesom de øvrige ejendomsskattepromiller er de nye dækningsafgiftspromiller dannet ved et baglæns regnestykke, hvor det endelige provenu holdes på et bestemt niveau, mens promillerne så bliver en funktion af de nye vurderinger.

Modsat de øvrige skattesatser, der sigter efter fastholdte provenuer, har det været meningen at tillade kommunerne at tilvælge en dækningsafgiftspromille, der hæver provenuet med op til 37 procent.

Mange kommuner ville formentlig have tilvalgt en promille, der indebar et lavere provenu, men den baglæns proces, hvor kommunerne har skullet vedtage en promille praktisk taget i blinde i og med at de nye vurderinger ikke fandtes på daværende tidspunkt – og at de lovfastsatte maksimumpromiller først blev fastslået efter kommunerne havde indgået budget for 2022, har medvirket til at samtlige kommuner, der opkræver dækningsafgiften blot har valgt at følge de lovfastsatte maksimum i første omgang.

Der er dog et yderligere problem ved at Skatteministeriet, der fastsatte disse maksimumpromiller, heller ikke kendte til de nye vurderinger på daværende tidspunkt. I stedet er promillerne beregnet på baggrund af en prognose for de nye vurderinger. De faktiske vurderinger er så landet et andet sted end prognoserne viste, og provenuændringer bliver flere steder i landet en markant anden end intentionen var.

Som nedenstående overblik illustrerer, så betyder det at der på tværs af kommunerne, er enorme udsving i det provenu de kan se frem til på baggrund af de nye satser og vurderinger. Hvor det i ekstreme tilfælde, som fx Ishøj betyder at

De oprindelige beregninger i Skatteministeriet, harmonere ikke med virkeligheden, så der er fastsat markant for høje dækningsafgifts promiller i kommunerne

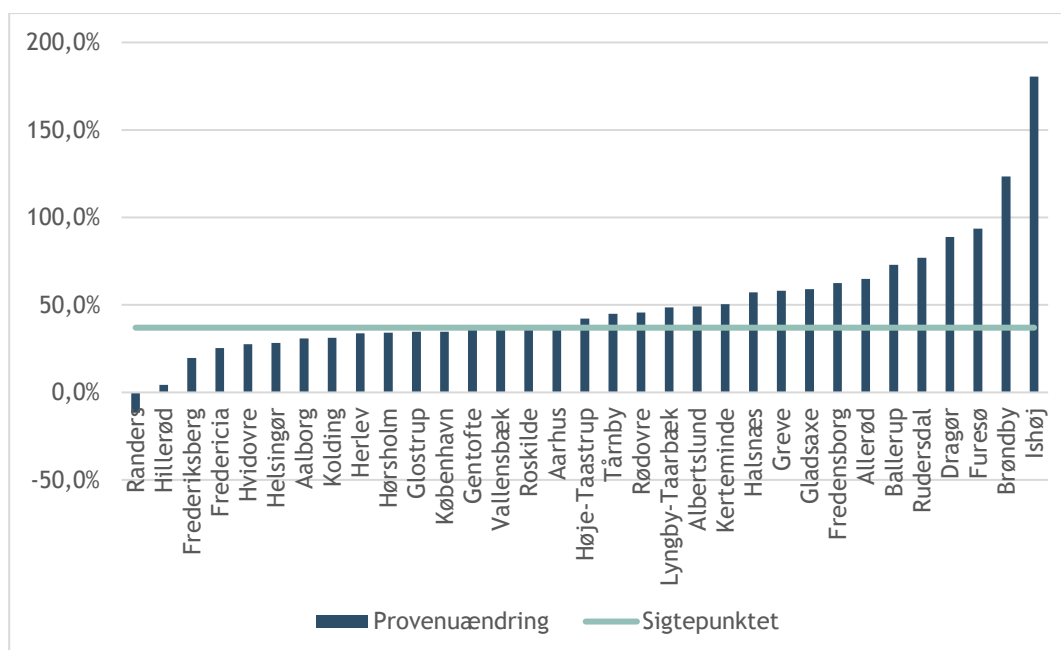


Oktober 2024

Side 10 af 12

provenuet på dækningsafgiften stiger med mere end 180% sammenlignet med tidligere.

Figur 5: Kommunale ændringer i provenu fra dækningsafgift



Effekter af at køre med de korrekte skattesatser

Fra virksomhedernes synspunkt kan effekten opgøres som anvist i figur 5. I Ishøj Kommune er promillen sat så højt, at dækningsafgiften er 100 procent højere end, det der har været tilsigtet. I Brøndby Kommune lander dækningsafgiften 63 procent højere, end den burde have været.

I fem kommuner oplever virksomhederne, med ejendomme omfattet af dækningsafgiften, at de skal betale mindst 30 procent for meget i skat som følge af de forkert fastsatte maksimumpromillier. Bare i de fem kommuner svarer det til 81 mio. kr. i for meget opkrævet dækningsafgift.

For alle kommuner, hvor satsen er sat for højt bliver resultatet et provenu, der overstiger det tilsigtede med 155 mio. kr., mens nettoresultatet på tværs af alle 34 kommuner lander på 88 mio. kr. idet landsgennemsnittet lander på 41 procent mod de tilsigtede 37 procents provenuførøgelse.

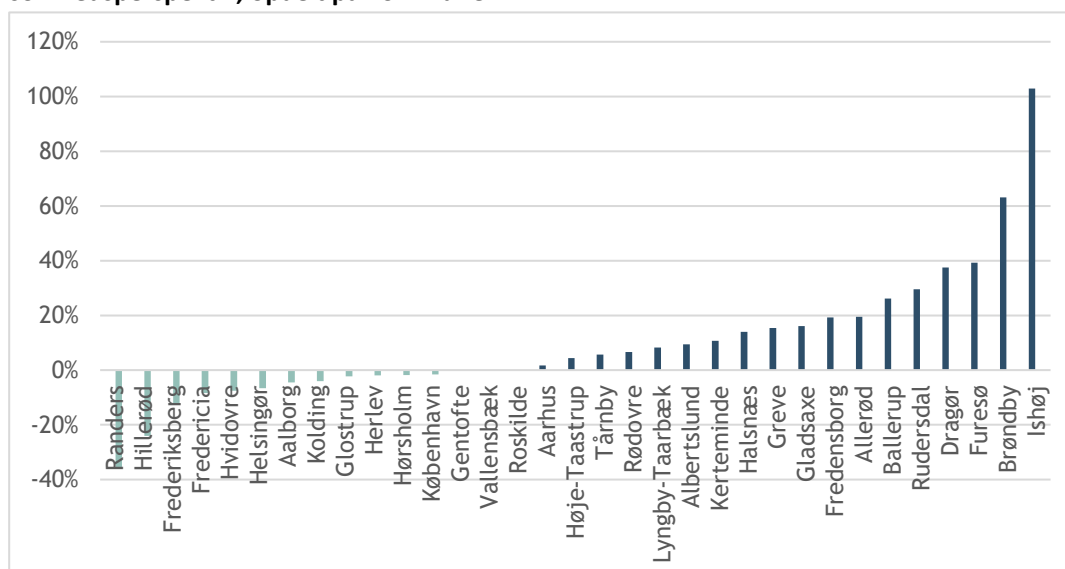
I Ishøj kommune vokser provenuet voldsomt.



Oktober 2024

Side 11 af 12

Figur 6: Effekten af forkert fastsatte dækningsafgiftspromiller set fra et virksomhedsperspektiv, opdelt på kommuner.



Om denne analyse

Alle tal i nærværende notat er udarbejdet på baggrund af de foreløbige 2023-vurderinger for erhvervsjendomme, der blev udsendt i december 2023. De foreløbige vurderinger har ikke været igennem et manuelt tjek, og kan derfor indeholde fejl, der vil blive rettet ved udsendelsen af de endelige ejendomsvurderinger. Er der store systematiske fejlkilder, vil sådanne ændringer i vurderingerne give udslag i ændrede skatter.

De lovfastede maksimumpromiller for de kommunale dækningsafgifter er fastsat til at skulle tillade en stigning på 37 procent ved overgangen til det nye ejendomsskattesystem fra 2022. Det er 2021-vurderingen, der er beregningsgrundlag for dækningsafgiften for 2022, men der er endnu ikke udsendt 2021-vurderinger.

Såfremt 2021-vurderingerne skulle vise sig at afvige markant og systematisk fra de udsendte foreløbige 2023-vurderinger, vil konklusionerne angående fastsættelsen af de korrekte promiller dermed afvige tilsvarende. Dette forbehold skal medtages i forhold hvor afvigelserne er relativt små, mens det ikke kan forventes at dette forklarer de største afvigelser.

Sådan har vi regnet:

Vurderingsstyrelsen har ikke åbnet for adgangen til et systematisk overblik over de nye ejendomsskatter for 2024. Vi har derfor selv beregnet disse ud fra

Dækningsafgiften og dens effekter under det nye ejendoms- skattesystem

Oktober 2024

Side 12 af 12



**EJENDOM
DANMARK**

registerdata om ejendomsskatterne for 2021-2023 samt de nye udsendte foreløbige 2023-vurderinger.

Vi har beregnet de fuldt indfasede ejendomsskatter såvel som skattebetalinger i de forskellige år på baggrund af de forskellige gældende regler om stigningsbegrænsninger – inkl. den moderniserede stigningsbegrænsningsregel for dækningsafgiften, der er aftalt mellem forligspartierne, men som endnu ikke er vedtaget ved lov.

For ejendomme, der er delvis undtaget for dækningsafgift som følge af fredning eller konkret benyttelse, har vi skaleret den beregnede ejendomsskat med samme faktor, som den opkrævede ejendomsskat for 2021-2023 er nedskaleret.