

PRESSEMEDDELELSE

Behov for ny vurdering af erhvervsejendomme

Mens de danske boligejere nu har fået nedsat deres offentlige ejendomsvurdering, må ejerne af erhvervsejendomme vente endnu et år. Det betyder, at erhvervslivet må betale urimeligt høje ejendomsskatter og dækningsafgift endnu et helt år.

Så er den igen helt gal med de offentlige ejendomsvurderinger. For mens landets private boligejere kan se frem til at betale lavere ejendomsskatter og grundskyld som en følge af den nye, markant lavere vurdering, så må ejerne af erhvervsejendomme skue langt efter en skattebesparelse.

”Den nye vurdering omfatter private med parcelhus, rækkehus, ejerlejlighed og selv sommerhus, men vurderingen gælder ikke erhvervsejendomme, herunder udlejningsejendomme. Her skal ejerne gå og vente endnu et helt år på, at deres vurdering kommer i trit med virkeligheden,” siger erhvervsdirektør Jørgen Jørgensen fra EDC Erhverv Poul Erik Bech.

Ejendomsvurderingen ligger til grund for betaling af ejendomsskatten samt for erhvervsejendommens vedkommende den kommunale beskatning, dækningsafgiften.

”Det har således store økonomiske konsekvenser for ejerne af erhvervsejendomme og evt. deres lejere, at de fastholdes på et urealistisk højt vurderingsniveau. De kommer til at betale alt for meget i ejendomsskat og dækningsafgift et helt år endnu,” påpeger Jørgen Jørgensen.

Fik ret i advarslerne

Allerede for et år siden slog erhvervsdirektøren alarm, da SKAT begyndte at udsende den nye offentlige

ejendomsvurdering. Vurderingen, som blev offentliggjort midt i årtiers værste finanskrise, opskrev over en bred kam ejendomsværdierne og grundværdierne med 15-20 procent i forhold til vurderingen fra 2006.

Dengang viste beregningerne fra EDC Erhverv Poul Erik Bech, at den nye offentlige vurdering på landsplan var udtryk for en overvurdering af ejendomsværdierne på minimum 30 procent.

Resultatet var, at dansk erhvervsliv årligt ville komme til at betale cirka en mia. kr. for meget i dækningsafgift.

På den baggrund forudså Jørgen Jørgensen, at der ville komme ”en hel tsunami” af klager over vurderingen, hvilket SKAT på forhånd afviste. Men erhvervsdirektøren fik ret – det væltede ind med klager i et omfang, som næppe nogensinde før er oplevet hos SKAT. Vurderingen ramte helt forbi målet.

”Vi fik i den grad ret i vores spådom om, at det ville vælte ind med klager over vurderingerne. Og ikke nok med det, for med meget få undtagelser fik klagerne medhold. Vi gennemførte selv en lang række vurderinger for vores kunder til brug ved klager, og alle med én enkelt undtagelse fik efterfølgende nedsat vurderingen. SKAT havde ramt helt ved siden af,” fastslår Jørgen Jørgensen.

Uretfærdigheden fortsætter

Dækningsafgiften er – i modsætning til private boligejeres ejendomsværdiskat – ikke omfattet af regeringens skattestop. Derfor slog den alt for høje offentlige vurdering af erhvervsejendomme fra sidste år fuldt igennem hos virksomhederne i form af højere dækningsafgifter.

I alt opkræver 45 af de danske kommuner dækningsafgift hos virksomhederne, anført af de store byer, hvor afgiften typisk udgør 10 promille af ejendomsværdien. Samlet set bidrager

dækningsafgiften årligt med cirka 2,9 mia. kr. til den kommunale økonomi (2009-tal). Alene i Københavns Kommune indbringer dækningsafgiften cirka én mia. kr. årligt, og det beløb ville være 300 mio. kr. mindre, hvis ejendomsvurderingen afspejlede de reelle ejendomsværdier. "Skatteministeren burde allerede sidste år have trukket vurderingen tilbage, så der kunne laves en ny offentlig vurdering, der er i overensstemmelse med markedet. I stedet fortsætter uretfærdighederne nu endnu et år, til der i starten af 2011 udsendes en ny vurdering af erhvervsejendommene," siger Jørgen Jørgensen.

Han påpeger, at der stadig er et meget stort antal ejere af erhvervsejendomme, der betaler for høje ejendomsskatter, fordi de af forskellige årsager ikke klagede sidste år, inden fristen udløb 1. juli. Mange havde på det tidspunkt rigeligt af andre problemer at slås med – midt i en finanskrisen. Men det betyder, at de fortsat hænger på en vurdering, som alle kan se er forkert.

Behov for et nyt system

Jørgen Jørgensen påpeger, at situationen er yderst uheldig for et erhvervsliv, der stadig lider af følgevirkningerne fra finanskrisen. Det sidste, der er brug for, er et system, der opretholder et kunstigt højt beskatningsniveau i hele to år – til skade for ejere såvel som lejere.

"Vi forventer, at den kommende vurdering, som offentliggøres næste år, vil byde på markante fald i ejendomsværdierne. Hvis det bliver som på boligmarkedet, vil fald på 30-50 procent ikke være usædvanlige. Men hvorfor skal erhvervslivet vente så længe? Hvorfor går politikerne ikke straks ind og beder om en ny vurdering? Det er det eneste rigtige at gøre," mener Jørgen Jørgensen. Erhvervsdirektøren foreslår, at man ser på hele det offentlige vurderingssystem med kritiske briller og laver det om. Helst med en ny vurdering hvert år – mod nu hvert andet år.

"Hvis ikke SKAT kan gabe over det, så må man efter min mening helt afskaffe den offentlige vurdering og i stedet overlade det til professionelle at vurdere ejendomme. Så må vurderingerne foretages af uvildige valuarer. Det ville være mere retfærdigt og give mere retvisende vurderinger."

Fakta:

Fald i vurderingerne

Sammen med årsopgørelsen for 2009 har SKAT netop offentliggjort nye ejendomsvurderinger for parcelhuse, rækkehuse, ejerlejligheder og sommerhuse. De første prognoser fra SKAT viser, at ejendomsvurderingerne er stærkt faldende.

SKAT har endnu ikke offentliggjort, hvor meget ejendomsvurderingerne falder på landsplan, men den foreløbige vurdering er, at grundværdierne falder med 13 pct. på landsplan, og ejendomsværdierne (samlet værdi af bygninger og grund) falder 14 pct. i forhold til ejendomsvurderingerne i 2007.

(Kilde: Dagbladet Børsen)