

Personalegode - beskatning af lejede ferieboliger efter LL § 16, stk. 5 - foreløbige ejendomsvurderinger

Dato for udgivelse	11 jun 2024 13:16
Dato for afsagt dom/kendelse/afgørelse/styresignal	28 maj 2024 15:18
SKM-nummer	SKM2024.315.SR
Myndighed	Skatterådet
Ansvarlig styrelse	Skattestyrelsen
Sagsnummer	24-0311338
Dokument type	Bindende svar
Overordnede emner	Skat
Overemner-emner	Personlig indkomst
Emneord	Ansatte, Foreløbig ejendomsvurdering, Ejendomsvurdering, Fritidsbolig, Markedsleje, Medarbejdere, Rådighed, Sommerbolig, Personalegoder
Resumé	Spørger tilbød sine ansatte at leje et sommerhus gennem A-ordningen. Sommerhusene lejede spørger af tredjemand. Ingen af sommerhusene ejedes af H1-koncernen. Efter offentliggørelsen af de midlertidige ejendomsvurderinger var flere af sommerhusene steget væsentligt i værdi. Der var i den forbindelse opstået tvivl om, hvorvidt der gjaldt samme regler for beskatning af de ansatte uanset om sommerhusene ejedes eller lejedes af spørger, og om de midlertidige ejendomsvurderinger skulle anvendes ved beskatning af de ansatte efter reglerne i ligningslovens § 16, stk. 5. Skatterådet kunne bekræfte, at ved beskatning af sommer- eller fritidsbolig efter reglerne i ligningslovens § 16, stk. 5, havde det ingen betydning, om arbejdsgiveren ejede eller lejede boligen. Skatterådet kunne ikke bekræfte, at de foreløbige vurderinger for sommer- og fritidshuse i Danmark skulle anvendes ved fastsættelse af det skattepligtige beløb efter reglerne i ligningslovens § 16, stk. 5. Det var Skatterådets opfattelse, at uanset om der forelå en foreløbig vurdering på sommer- og fritidsboligen, skulle den hidtidige offentlige vurdering anvendes, indtil en ny offentlig vurdering var foretaget. Vurderingen efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 skulle endvidere alene anvendes fremadrettet ved fastsættelsen af den skattepligtige værdi efter ligningslovens § 16, stk. 5.
Hjemmel	Lovbekendtgørelse nr. 42 af 13. januar 2023 om Bekendtgørelse af lov om påligningen af indkomstskat til staten (ligningsloven) Lov nr. 149 af 10. april 1922 om Lov om Indkomst- og Formueskat til Staten (statsskatteloven) Lovbekendtgørelse nr. 1510 af 8. december 2023 om Bekendtgørelse af ejendomsvurderingsloven (ejendomsvurderingsloven)
Reference(r)	Ligningsloven § 16 Statsskatteloven § 4 Ejendomsvurderingsloven §§ 5-6, 81, 89 b og 89 c
Henvisning	Den juridiske vejledning 2024-1, afsnit C.A.5.1.1
Henvisning	Den juridiske vejledning 2024-1, afsnit C.A.5.16.2.1

Spørgsmål

1. Kan Skatterådet bekræfte, at det er uden betydning, hvorvidt et selskab ejer eller lejer sommer- eller fritidsboliger, der er stillet til rådighed for ansatte i selskabet, efter ligningsloven § 16, stk. 5 og Den juridiske vejledning C.A.5.16.2.1?
2. Såfremt spørgsmål 1 besvares bekræftende, kan Skatterådet så bekræfte, om det er den midlertidige ejendomsvurdering, som de ansatte bliver skattepligtige af?
3. Såfremt spørgsmål 2 svares bekræftende, kan Skatterådet bekræfte, om den eventuelle forskel mellem midlertidig ejendomsvurdering og den endelige ejendomsvurdering, og dermed forskellen i beskatningen af de ansatte, kan genoptages af de ansatte senere hen (også senere end den ordinære ligningsfrists udløb)?

Svar

1. Ja
2. Nej
3. Bortfalder

Beskrivelse af de faktiske forhold

Spørger tilbyder sine ansatte at leje et sommerhus gennem "A"-ordningen.

Sommerhusene lejes af spørger af tredjemand. Ingen af sommerhusene ejes af H1-koncernen.

Medarbejderne, der har benyttet sig af tilbuddet, er efter det oplyste blevet beskattet med 0,5% af ejendomsværdien i ugerne 22 - 34 og 0,25% for resten af året, efter de gældende regler i ligningslovens § 16, stk. 5.

Efter offentliggørelsen af de midlertidige ejendomsvurderinger, er flere af sommerhusene steget væsentligt i værdi. Et eksempel er et sommerhus, der er steget fra xx mio. DKK til yy mio. DKK. Spørgers HR-afdeling har følgelig været i dialog med Skattestyrelsen for at spørge ind til, hvorvidt de midlertidige ejendomsvurderinger skulle lægges til grund for beskatning af de ansatte grundet karakteren af usikkerhed om vurderingerne.

Efter det oplyste har Skattestyrelsen i den forbindelse gjort spørger opmærksom på, at når H1 ikke ejer sommerhusene, skal beskatningen af de ansatte ikke ske på grundlag af ejendomsvurderingerne, men derimod på baggrund af forskellen mellem den af den ansattes betalte leje til H1 og markedslejen.

Spørgers opfattelse og begrundelse

Spørgsmål 1 ønskes besvaret: Ja

Spørgsmål 2 ønskes besvaret: Ja

Spørgsmål 3 ønskes besvaret: Ja

Det følger hverken af ligningslovens § 16, stk. 5, eller Den juridiske vejlednings afsnit [C.A.5.16.2.1](#), at der skal skelnes mellem hvorledes en virksomhed stiller en sommer- eller fritidsbolig til rådighed for sine ansatte, enten i form af at virksomheden selv ejer sommer- eller fritidsboligen eller, at en virksomhed lejer disse, for så at udleje til sine medarbejdere. Der henvises yderligere til [SKM2009.705.BR](#). Sagen omhandlede, hvorvidt de ansatte havde adgang til hele sommerhuset, eller kun en del af det.

Det interessante i den sag i forhold til den foreliggende anmodning om bindende svar er, at selskabet i sagen lejede et sommerhus, og stillede det til rådighed for sine ansatte. De ansatte var skattepligtige af en procentsats af ejendomsvurderingen, jf. ligningslovens § 16, stk. 5.

Der kan med stor sandsynlighed opstå en situation, hvor de endelige ejendomsvurderinger ikke er fastlagt, før den ordinære ligningsfrist for personer er udløbet, i år hvor disse beskattes af midlertidige ejendomsvurderinger. Her kan personer beskattes af en højere midlertidig værdi, end den potentielt lavere endelig værdi - og grundet den ordinære ligningsfrist - risikere ikke at kunne søge genoptagelse, og dermed de facto beskattes højere, end hvad det endelige grundlag definerer.

Skattestyrelsens indstilling og begrundelse

Ved besvarelsen af spørgsmålene er det lagt til grund, at der er tale om sommer- og fritidsboliger, der stilles til rådighed for ansatte uden væsentlig indflydelse på egen aflønning.

Spørgsmål 1

Det ønskes bekræftet, at det er uden betydning, hvorvidt et selskab ejer eller lejer sommer- eller fritidsboliger, der er stillet til rådighed for ansatte i selskabet, efter ligningsloven § 16, stk. 5 og Den juridiske vejledning [C.A.5.16.2.1](#).

Begrundelse

Det fremgår af Den juridiske vejledning 2024-1, afsnit [C.A.5.1.1](#), om regler for personalegoder, at alle indtægter er skattepligtige. Det gælder både indtægter, der består i penge og indtægter, der består i andre formuegoder af pengeværdi, jf. statsskattelovens § 4. Personalegoder er derfor som udgangspunkt skattepligtige.

Ligningslovens § 16 præciserer indkomstopgørelsen for personalegoder. Det fremgår således af ligningslovens § 16, stk. 1, at der ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst medregnes vederlag i form af formuegoder af pengeværdi, sparet privatforbrug og værdien af helt eller delvis vederlagsfri benyttelse af andres formuegoder, jf. statsskatteloven §§ 4-6, når tilskuddet eller godet modtages som led i et ansættelsesforhold eller som led i en aftale om ydelse af personligt arbejde i øvrigt.

Efter ligningsloven § 16, stk. 3, værdiansættes personalegoder som hovedregel til markedsværdien, hvorved forstås den værdi, som godet kan erhverves for i almindelig fri handel. Anvendelse af markedsværdien fraviges i ligningsloven § 16, stk. 4-6, hvor der er anvendt standardiserede værdiansættelsesregler for firmabiler, sommerhuse og lystbåde.

Stiller en arbejdsgiver en sommer- eller fritidsbolig til rådighed for den ansatte, som den ansatte ikke betaler fuldt vederlag for, foreligger der et skattepligtigt personalegode, som den ansatte skal beskattes af, jf. ligningslovens § 16, stk. 5, og Den juridiske vejledning 2024-1, afsnit C.A.5.16.2.1. Værdiansættelse af godet sker efter de standardiserede værdiansættelsesregler i ligningslovens § 16, stk. 5.

Det fremgår af cirkulære nr. 72 af 17. april 1996 punkt 12.4.1, at ligningsloven § 16 "kun finder anvendelse på goder, der er ydet af en arbejdsgiver m.v., men det er ikke en forudsætning, at arbejdsgiveren er ejer af godet eller har købt godet til den ansatte. Har arbejdsgiveren haft en bestemmende indflydelse på, hvem godet er ydet til, finder bestemmelsen anvendelse. (...)".

I TfS 2000,733 LR, hvor arbejdsgiveren havde erhvervet brugsret til en (dyr) ferielejlighed i en uge årligt med bytteadgang til en (billigere) ferielejlighed i fire uger årligt, fandt Ligningsrådet, at den ansatte skulle beskattes efter LL § 16, stk. 5, af den ferielejlighed, der faktisk blev stillet til rådighed. Det fremgår af sagen, at i relation til medarbejderen var det uden betydning, hvorledes arbejdsgiveren havde "erhvervet" boligen, fx i form af køb, leje eller som her ved bytte.

Det er derfor Skattestyrelsens opfattelse, at uanset om arbejdsgiveren ejer eller lejer sommer- eller fritidsboligen, der stilles til rådighed for den ansatte, skal værdiansættelsen af det skattepligtige personalegode ske efter de standardiserede værdiansættelsesregler i ligningslovens § 16, stk. 5.

Skattestyrelsen kan således bekræfte, at ved beskatning af sommer- eller fritidsbolig efter ligningslovens § 16, stk. 5, har det ingen betydning, om arbejdsgiveren ejer eller lejer boligen.

Indstilling

Skattestyrelsen indstiller, at spørgsmål 1 besvares med "Ja".

Spørgsmål 2

Det ønskes bekræftet, hvis spørgsmål 1 besvares bekræftende, at det er den midlertidige ejendomsvurdering, som de ansatte bliver skattepligtige af.

Begrundelse

Efter ligningsloven § 16, stk. 3, værdiansættes personalegoder som hovedregel til markedsværdien, hvorved forstås den værdi, som godet kan erhverves for i almindelig fri handel. Anvendelse af markedsværdien fraviges i ligningsloven § 16, stk. 4-6, hvor der er anvendt standardiserede værdiansættelsesregler for firmabiler, sommerhuse og lystbåde.

Efter ligningsloven § 16, stk. 5, sættes den skattepligtige værdi af en sommerbolig, der er stillet til rådighed af en arbejdsgiver, som nævnt i stk. 1 til 0,50 pct. pr. uge af dansk ejendomsværdi eller hermed sammenlignelig udenlandsk ejendomsværdi pr. 1. januar året før rådighedsåret eller i tilfælde, hvor der ikke er ansat en ejendomsværdi, handelsværdien reguleret som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 2, pr. 1. januar året før rådighedsåret for hver af ugerne 22-34 og 0,25 pct. for hver af årets øvrige uger.

Følgende fremgår blandt andet af Den juridiske vejledning 2024-1, afsnit C.A.5.16.2.1, som beskriver reglerne for beskatning af sommer- eller fritidsbolig, der stilles til rådighed af en arbejdsgiver for ansatte i ansættelsesforhold uden væsentlig indflydelse på egen aflønningsform:

" (...). I ugerne 22-34 er den skattepligtige værdi 0,5 pct. pr. uge af den danske ejendomsværdi. Er der tale om en sommerbolig i udlandet, er den skattepligtige værdi 0,5 pct. pr. uge af den udenlandske ejendomsværdi pr. 1. januar året før rådighedsåret, hvis den udenlandske ejendomsværdi er sammenlignelig med en dansk. Hvis der ikke er ansat en ejendomsværdi, anvendes handelsværdien reguleret som nævnt i EVSL § 4 b, stk. 2, ► der er gældende til og med den 31. december 2023, og ESL § 14, stk. 2, der er gældende fra og med den 1. januar 2024, ◄pr. 1. januar året før rådighedsåret. Se LL § 16, stk. 5.

For årets øvrige uger sættes værdien til 0,25 pct. af samme beregningsgrundlag. Se LL § 16, stk. 5."

Ejendomsvurderingslovens §§ 89 b-c blev indsat ved lov nr. 679 af 3. juni 2023 og giver skatteforvaltningen mulighed for at foretage »foreløbige 2022-/2023-vurderinger« og anvende dem som midlertidigt beskatningsgrundlag i 2024 og 2025.

Ifølge ejendomsvurderingsloven §§ 89 b-c er de foreløbige vurderinger til brug for en foreløbig beregning af ejendomsværdiskat og grundskyld, og for ejendomme omfattet af § 89 c også til brug for en foreløbig beregning af dækningsafgift.

Følgende fremgår af bemærkninger til de enkelte bestemmelser i lovforslag jf. Folketingstidende 2022-23, A, L 114 som fremsat, side 74:

" (...) De foreslåede bestemmelser i § 89 b, stk. 1, 1. og 2. pkt., vil som nævnt indebære, at de foreløbige vurderinger også bruges de steder i den øvrige skattelovgivning, hvor en beregnet ejendomsskat indgår. Det betyder, at de steder i skattelovgivningen, hvor der foretages beskatning med udgangspunkt i grundskyld og ejendomsværdiskat, vil de foreløbige vurderinger få en afledt betydning for skattereglerne. Dette gælder eksempelvis ligningslovens § 12 A, § 15 P, § 15 Q, § 16, stk. 9, og § 16 A, stk. 5. Er der sket beskatning efter disse bestemmelser på baggrund af de foreløbige vurderinger, vil der også skulle ske efterregulering, når de almindelige vurderinger foreligger. (...)

Foreløbige vurderinger efter de foreslåede bestemmelser i ejendomsvurderingslovens § 89 b, stk. 1, 1. og 2. pkt., vil derimod ikke skulle finde anvendelse de steder i den øvrige skattelovgivning, der ikke omhandler beregning af grundskyld og ejendomsværdiskat. (...)".

Følgende fremgår af svar af 19. december 2023 fra skatteministeren SAU Alm. Del - endeligt svar på spørgsmål 164, der vedrører et spørgsmål om evt. tilbagebetaling af for meget betalt leje af en grund, der er beregnet ud fra en højere foreløbig vurdering af grunden, og hvor den endelige vurdering viser sig at være lavere:

" (...). Det følger af ejendomsvurderingslovens § 89 b, stk. 1, at de foreløbige 2022-vurderinger alene er til brug for beregning af en foreløbig ejendomsværdiskat og grundskyld. De foreløbige 2022-vurderinger er således positivt afgrænset til kun at gælde for beregning af ejendomsskatter og skatteordninger, hvor beregnede ejendomsskatter indgår som et element, jf. Folketingstidende 2022-23, A, L 114 som fremsat, side 74. (...)".

Det er derfor Skattestyrelsens opfattelse, at for sommer- og fritidsboliger beliggende i Danmark skal de foreløbige vurderinger ikke anvendes ved fastsættelse af det skattepligtige beløb efter reglerne i ligningslovens § 16, stk. 5, da der ikke er tale om en skatteordning, hvor beregnede ejendomsskatter indgår som et element.

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 81, stk. 3, at vurderinger foretaget i medfør af hidtidig lovgivning gælder, indtil vurdering efter denne lovs §§ 5 eller 6 er foretaget.

Det fremgår af forarbejderne til ejendomsvurderingslovens § 81, stk. 3, jf. lovforslag nr. 211 af 3. maj 2017, at det i stk. 3 foreslås, at vurderinger foretaget i medfør af hidtidig lovgivning gælder, indtil der er foretaget vurdering efter denne lov. De vurderinger og ansættelser, der i medfør af gældende lovgivning er foretaget, kan hermed anvendes til de formål, der er foreskrevet i lovgivningen, indtil nye vurderinger er foretaget efter denne lov.

Ved fastsættelse af den skattepligtige værdi efter reglerne i ligningslovens § 16, stk. 5, for sommer- og fritidsboliger beliggende i Danmark anvendes begrebet "dansk ejendomsværdi". Det er Skattestyrelsens opfattelse, at der ved "dansk ejendomsværdi" skal forstås den offentlige vurdering. Det medfører, at indtil der foreligger en vurdering foretaget efter ejendomsvurderingsloven §§ 5 eller 6, vil vurderingen for sommer- eller fritidsboligen, der er foretaget i medfør af hidtidig lovgivning, skulle anvendes ved fastsættelsen af den skattepligtige værdi efter ligningslovens § 16, stk. 5.

Vurderingen efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 skal endvidere alene anvendes fremadrettet ved fastsættelsen af den skattepligtige værdi efter ligningslovens § 16, stk. 5, da der ikke sker beskatning på baggrund af de foreløbige vurderinger efter denne bestemmelse, jf. ovenfor.

Sammenfattende er det således Skattestyrelsens opfattelse, at for sommer- og fritidshuse beliggende i Danmark skal de foreløbige vurderinger ikke anvendes ved fastsættelse af det skattepligtige beløb efter reglerne i ligningslovens § 16, stk. 5. Det medfører, at uanset der foreligger en foreløbig vurdering på sommer- og fritidsboligen anvendes den hidtidige offentlige vurdering indtil en ny offentlig vurdering er foretaget.

Indstilling

Skattestyrelsen indstiller, at spørgsmål 2 besvares med "Nej".

Spørgsmål 3

Det ønskes bekræftet, at såfremt spørgsmål 2 svares bekræftende, om den eventuelle forskel mellem midlertidig ejendomsvurdering og den endelige ejendomsvurdering, og dermed forskellen i beskatningen af de ansatte, kan genoptages af de ansatte senere hen (også senere end den ordinære ligningsfrists udløb).

Begrundelse

Skattestyrelsen har besvaret spørgsmål 2 med "Nej". Spørgsmål 3 bortfalder derfor.

Indstilling

Skattestyrelsen indstiller, at spørgsmål 3 besvares med "Bortfalder".

Skatterådets afgørelse og begrundelse

Skatterådet tiltræder Skattestyrelsens indstilling og begrundelse.

Lovgrundlag, forarbejder og praksis

Spørgsmål 1

Lovgrundlag

Ligningslovens § 16, stk. 1, stk. 3, og stk. 5:

"Ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst medregnes tilskud til telefon uden for arbejdsstedet, jf. stk. 2, samt efter reglerne i stk. 3-14 vederlag i form af formuegoder af pengeværdi, sparet privatforbrug og værdien af helt eller delvis vederlagsfri benyttelse af andres formuegoder, jf. statsskattelovens §§ 4-6, når tilskuddet eller godet modtages som led i et ansættelsesforhold eller som led i en aftale om ydelse af personligt arbejde i øvrigt. (...)

Stk. 3. Den skattepligtige værdi af de i stk. 1 omhandlede goder skal ved skatteansættelsen, medmindre andet følger af stk. 4-16, fastsættes til den værdi, som det måtte antages at koste den skattepligtige at erhverve goderne i almindelig fri handel. (...).

Stk. 5. Den skattepligtige værdi af en sommerbolig, der er stillet til rådighed af en arbejdsgiver som nævnt i stk. 1, sættes til 1/2 pct. pr. uge af dansk ejendomsværdi eller hermed sammenlignelig udenlandsk ejendomsværdi pr. 1. januar året før rådighedsåret eller i tilfælde, hvor der ikke er ansat en ejendomsværdi, handelsværdien reguleret som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 2, pr. 1. januar året før rådighedsåret for hver af ugerne 22-34 og 1/4 pct. for hver af årets øvrige uger. (...) "

Statsskattelovens § 4

"Som skattepligtig Indkomst betragtes med de i det følgende fastsatte Undtagelser og Begrænsninger den skattepligtiges samlede Aarsindtægter, hvad enten de hidrører her fra Landet eller ikke, bestaaende i Penge eller Formuegoder af Pengeværdi, saaledes f.eks.: (...)

c. af et Embede eller en Bestilling, saasom fast Lønning, Sportler, Embedsbolig, Naturalydelse, Emolument, Kontorholdsgodtgørelse (med Hensyn til Kontorudgifter jfr. § 6b.), samt Pension, Ventepenge, Gaver (jfr. dog herved Bestemmelsen i § 5b.), Understøttelser, Klosterhævning, Livrente, Overlevelsensrente, Aftægt og deslige; (...)"

Forarbejder

Cirkulære nr. 72 af 17. april 1996 (ligningslovscirkulære) punkt 12.4.1

" 12.4.1. Arbejdsaftaler

Ligningslovens § 16 finder kun anvendelse på økonomiske fordele, der ydes som led i et ansættelsesforhold eller som led i en aftale om ydelse af personligt arbejde i øvrigt.

(...)

Bestemmelsen finder kun anvendelse på goder, der er ydet af en arbejdsgiver m.v., men det er ikke en forudsætning, at arbejdsgiveren er ejer af godet eller har købt godet til den ansatte. Har arbejdsgiveren haft en bestemmende indflydelse på, hvem godet er ydet til, finder bestemmelsen anvendelse. (...)"

Praksis

Uddrag af Den juridiske vejledning 2024-1, afsnit C.A.5.1.1:

"(...)

Hovedregel

Alle indtægter er skattepligtige. Det gælder både indtægter, der består i penge og indtægter, der består i andre formuegoder af pengeværdi. Se SL § 4. Personalegoder er derfor som udgangspunkt skattepligtige.

LL § 16 præciserer indkomstopgørelsen efter SL § 4 - § 6 for personalegoder.

LL § 16 omtaler vederlag i form af formuegoder af pengeværdi, sparet privatforbrug og værdien af helt eller delvis vederlagsfri benyttelse af andres formuegoder. Disse begreber, der præciserer den skattemæssige værdiansættelse af personalegoder, er behandlet i afsnit C.A.5.1.2. (...)"

Uddrag af Den juridiske vejledning 2024-1, afsnit C.A.5.16.2.1:

" (...) Afsnittet beskriver reglerne for beskatning af sommer- eller fritidsbolig, der stilles til rådighed af en arbejdsgiver for ansatte i ansættelsesforhold uden væsentlig indflydelse på egen aflønningsform.

(...)

Regel

Stiller en arbejdsgiver som led i et ansættelsesforhold en sommerbolig til rådighed, som den ansatte ikke betaler fuldt vederlag for, skal den ansatte beskattes af værdien af boligen. (...)"

TfS 2000,733 LR

Ligningsrådet fandt, at medarbejdere, hvis arbejdsgiver/selskab erhvervede brugsret til en lejlighed i en uge årligt, byttede denne brugsret til 4 uger i en billigere lejlighed og stillede disse 4 uger til disposition for medarbejderne, skulle beskattes af den sommerbolig, der rent faktisk blev stillet til rådighed og efter reglerne i LL § 16, stk. 5 om værdiansættelse af sommerboliger.

I sagen udtalte den kommunale ligningsmyndighed og told- og skatteregionen, at ifølge ligningslovens § 16, stk. 5, beskattes den ansatte af "værdi af en sommerbolig, der er stillet til rådighed af en arbejdsgiver ..." Medarbejderen vil herefter skulle beskattes af den sommerbolig, der rent faktisk stilles til rådighed og efter de om værdiansættelse af sommerboliger gældende regler, jf. ligningslovens § 16, stk. 5. Sommerboliger beliggende i udlandet værdiansættes af skattemyndighederne efter et skøn over boligens værdi ved årets begyndelse. Det er i relation til medarbejderen uden betydning, hvorledes arbejdsgiveren har "erhvervet" boligen, f.eks. i form af køb, leje eller som her tilbytning.

Ligningsrådet tilsluttede sig den lokale ligningsmyndighed og told- og skatteregionens indstilling.

Spørgsmål 2

Lovgrundlag

Ejendomsvurderingslovens § 5

"§ 5. Der foretages almindelig vurdering af fast ejendom, jf. dog § 9, hvert andet år. Vurderingerne foretages pr. 1. januar i vurderingsåret, jf. dog § 81, stk. 7, og §§ 87-88 a.

Stk. 2. Ejerboliger vurderes i lige år. Dog vurderes ejerboliger i ulige år, hvis ejendommens grundareal udgør 2 ha eller mere, hvis der på ejendommen er registreret bygningsarealer til erhvervsmæssig anvendelse, eller hvis der på ejendommen er opført eller er ret til at opføre en eller flere produktionsvindmøller eller et eller flere erhvervsmæssige solenergianlæg. Andre ejendomme end ejerboliger vurderes i ulige år. (...)"

Ejendomsvurderingslovens § 6

"§ 6. Der foretages omvurdering pr. 1. januar i året efter en almindelig vurdering af følgende ejendomme, jf. dog stk. 2 og §§ 87-88 a:

- 1) Nyopståede ejendomme, jf. § 2.
- 2) Ejendomme, hvis grundareal er ændret med mindst 25 m².
- 3) Ejerlejligheder, hvis fordelingstal er ændret.
- 4) Ejendomme, på hvilke nybyggeri er opført.
- 5) Ejendomme, på hvilke der er foretaget nedrivning eller om- eller tilbygning i henhold til byggetilladelse.
- 6) Ejendomme, hvis anvendelse er ændret, når dette er af væsentlig betydning for vurderingen.
- 7) Ejendomme, hvis ejendomsværdi eller grundværdi er ændret som følge af ændrede anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder.
- 8) Ejendomme, på hvilke væsentlig, ikke hidtil kendt forurening dokumenteres, eller hvor afhjælpning af væsentlig forurening konstateres.
- 9) Ejendomme, som har lidt væsentlig skade på grund af brand, storm, oversvømmelse eller anden pludseligt opstået hændelse.
- 10) Ejendomme, hvor en samlet vurdering, jf. § 2, stk. 3, ændres eller ophører.
- 11) Ejendomme, hvor fordeling eller ansættelse efter §§ 35, 36 eller 37 skal foretages, eller hvor fordeling eller ansættelse efter §§ 35, 36 eller 37 skal ændres på grund af en ændring i de arealmæssige fordelinger, der har dannet grundlag for den fordeling eller ansættelse, der skal ændres.
- 12) Ejendomme, hvor byggemodning er færdiggjort.

(...)"

Ejendomsvurderingslovens § 81, stk. 3

"Stk. 3. Vurderinger foretaget i medfør af hidtidig lovgivning gælder, indtil vurdering efter denne lovs §§ 5 eller 6 er foretaget."

Ejendomsvurderingslovens § 89 b

"For ejendomme, der skal vurderes i lige år, jf. § 5, foretager told- og skatteforvaltningen på baggrund af modelberegninger en foreløbig vurdering pr. 1. januar 2022 til brug for en foreløbig beregning af ejendomsværdiskat og grundskyld. Herudover foretages der en foreløbig vurdering af ejendomme, der den 1. januar 2022 ikke skulle vurderes i lige år, jf. § 5, men som efterfølgende ændres, så de pr. 1. januar 2023 skal vurderes i lige år, jf. § 5. Den foreløbige vurdering anvendes, indtil der for ejendommen er foretaget en almindelig vurdering eller omvurdering efter § 6, der skal indgå i beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskat og grundskyld. (...) "

Ejendomsvurderingslovens § 89 c

"§ 89 c. For ejendomme, der skal vurderes i ulige år, jf. § 5, foretager told- og skatteforvaltningen på baggrund af modelberegninger en foreløbig vurdering pr. 1. januar 2023 til brug for en foreløbig beregning af ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift. Den foreløbige vurdering anvendes, indtil der for ejendommen er foretaget en almindelig vurdering eller omvurdering efter § 6, der skal indgå i beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift. (...)"

Ligningslovens § 16, stk. 3 og stk. 5:

"Stk. 3. Den skattepligtige værdi af de i stk. 1 omhandlede goder skal ved skatteansættelsen, medmindre andet følger af stk. 4-16, fastsættes til den værdi, som det måtte antages at koste den skattepligtige at erhverve goderne i almindelig fri handel. (...).

Stk. 5. Den skattepligtige værdi af en sommerbolig, der er stillet til rådighed af en arbejdsgiver som nævnt i stk. 1, sættes til 1/2 pct. pr. uge af dansk ejendomsværdi eller hermed sammenlignelig udenlandsk ejendomsværdi pr. 1. januar året før rådighedsåret eller i tilfælde, hvor der ikke er ansat en ejendomsværdi, handelsværdien reguleret som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 2, pr. 1. januar året før rådighedsåret for hver af ugerne 22-34 og 1/4 pct. for hver af årets øvrige uger. (...) "

Forarbejder

Uddrag af Folketingstidende 2022-23, A, L 114 som fremsat, Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser til § 3, nr. 25:

" (...) De foreslåede bestemmelser i § 89 b, stk. 1, 1. og 2. pkt., vil som nævnt indebære, at de foreløbige vurderinger også bruges de steder i den øvrige skattelovgivning, hvor en beregnet ejendomsskat indgår. Det betyder, at de steder i skattelovgivningen, hvor der foretages beskatning med udgangspunkt i grundskyld og ejendomsværdiskat, vil de foreløbige vurderinger få en afledt betydning for skattereglerne. Dette gælder eksempelvis ligningslovens § 12 A, § 15 P, § 15 Q, § 16, stk. 9, og § 16 A, stk. 5. Er der sket beskatning efter disse bestemmelser på baggrund af de foreløbige vurderinger, vil der også skulle ske efterregulering, når de almindelige vurderinger foreligger.

(...)

Foreløbige vurderinger efter de foreslåede bestemmelser i ejendomsvurderingslovens § 89 b, stk. 1, 1. og 2. pkt., vil derimod ikke skulle finde anvendelse de steder i den øvrige skattelovgivning, der ikke omhandler beregning af grundskyld og ejendomsværdiskat. (...)"

LFF 2017-05-03 nr. 211 Forslag til Ejendomsvurderingsloven til ejendomsvurderingsloven

"Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

(...)

Til § 81

(...)

I stk. 3 foreslås det, at vurderinger foretaget i medfør af hidtidig lovgivning gælder, indtil der er foretaget vurdering efter denne lov. De vurderinger og ansættelser, der i medfør af gældende lovgivning er foretaget, kan hermed anvendes til de formål, der er foreskrevet i lovgivningen, indtil nye vurderinger er foretaget efter denne lov.

(...)"

SAU Alm.del

- endeligt svar på spørgsmål 164

"Spørgsmål

Vil ministeren evt. med bidrag fra relevante ministre redegøre for, om en udlejer skal tilbagebetale den for meget betalte leje til lejeren, hvis lejeren af en grund med en kontrakt om, at der i leje skal betales 10 pct. af grundværdien, har fået en lejestigning som følge af en ny højere foreløbig vurdering af grundværdien, og den endelige vurdering af grundværdien efterfølgende viser sig at være lavere end den foreløbige vurdering? Hvis det er tilfældet, hvad skal en lejer i givet fald være opmærksom på for at få den for meget betalte leje tilbagebetalt?

Svar

Indledningsvist skal jeg bemærke, at jeg som skatteminister ikke kan forholde mig til konkrete aftaleforhold imellem to parter.

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 89 b, stk. 1, at de foreløbige 2022-vurderinger alene er til brug for beregning af en foreløbig ejendomsværdiskat og grundskyld. De foreløbige 2022-vurderinger er således positivt afgrænset til kun at gælde for beregning af ejendomsskatter og skatteordninger, hvor beregnede ejendomsskatter indgår som et element, jf. Folketingstidende 2022-23, A, L 114 som fremsat, side 74.

Skattelovgivningen er dog ikke til hinder for, at parter kan aftale, at fx ansættelsen af en leje skal ske med udgangspunkt i grundværdien. Hvilken betydning en eventuel difference mellem en foreløbig og endelig vurdering af grundværdien får i en sådan situation, herunder om der vil kunne opstå tilbagesøgningskrav, vil først og fremmest bero på den konkrete aftale. I sidste ende vil det være op til domstolene at afgøre en eventuel konflikt. (...)"

Praksis

Uddrag af Den juridiske vejledning 2024-1, afsnit C.A.5.16.2.1:

" (...) Afsnittet beskriver reglerne for beskatning af sommer- eller fritidsbolig, der stilles til rådighed af en arbejdsgiver for ansatte i ansættelsesforhold uden væsentlig indflydelse på egen aflønningsform.

(...)

I ugerne 22-34 er den skattepligtige værdi 0,5 pct. pr. uge af den danske ejendomsværdi. Er der tale om en sommerbolig i udlandet, er den skattepligtige værdi 0,5 pct. pr. uge af den udenlandske ejendomsværdi pr. 1. januar året før rådighedsåret, hvis den udenlandske ejendomsværdi er sammenlignelig med en dansk. Hvis der ikke er ansat en ejendomsværdi, anvendes handelsværdien reguleret som nævnt i EVSL § 4 b, stk. 2, ► der er gældende til og med den 31. december 2023, og ESL § 14, stk. 2, der er gældende fra og med den 1. januar 2024, ◀pr. 1. januar året før rådighedsåret. Se LL § 16, stk. 5.

For årets øvrige uger sættes værdien til 0,25 pct. af samme beregningsgrundlag. Se LL § 16, stk. 5.

(...)".

Spørgsmål 3

Lovgrundlag

Se under spørgsmål 1 og 2

Forarbejder

Se under spørgsmål 1 og 2

Praksis

Se under spørgsmål 1 og 2