

DANSK GOLF UNION

Spil med

EJENDOMSVURDERING OG EJENDOMSSKATTER

Hovedsponsor:



INDHOLD

FORORD	3
EJENDOMSVURDERINGEN	4
GRUNDVÆRDI	5
EJENDOMSVÆRDI	6
EJENDOMSSKATTER	7

FORORD

Dansk Golf Union har i samarbejde med Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab udarbejdet denne pjece, der overordnet gennemgår emner om ejendomsvurdering og ejendomsskatter, som er relevante for golfklubber.

Pjecen skal alene ses som en generel information og kan ikke træde i stedet for konkret rådgivning.

Redaktionen er afsluttet december 2017.

Denne publikation er udarbejdet alene som en generel orientering og gør det ikke ud for professionel rådgivning. Du bør ikke disponere alene på baggrund af de oplysninger der er indeholdt i denne publikation, uden at indhente specifik professionel rådgivning. Vi afgiver ingen erklæringer eller garantier (udtrykkeligt eller underforstået) hvad angår nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der findes i publikationen, og Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, dets aktionærer, medarbejdere og repræsentanter

påtager eller accepterer ikke nogen forpligtelse, ansvar eller agtpågivenhedspligt for eventuelle konsekvenser, som følger af, at en golfklub eller andre handler eller undlader at handle i tillid til de oplysninger der findes i publikationen, eller for eventuelle beslutninger truffet på baggrund af publikationen.

@ 2017 Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab. Alle rettigheder forbeholdes.

KONTAKT

Dansk Golf Union
Brøndby Stadion 20
2605 Brøndby

Tlf. 4326 2700
Email: info@dgu.org
danskgolfunion.dk

December 2017

EJENDOMSVURDERINGEN

Vi skal med denne vejledning uddybe ejendomsvurderingens betydning for golfklubberne. Det er vigtigt, at golfklubbernes ejendomsvurderinger er fastsat med de rigtige værdier, da det i sidste ende har stor betydning for klubbernes ejendomsskatter. Det gælder grundskyld og dækningsafgift.

Vejledningen indeholder en beskrivelse af vurderingen af golfanlæg, samt hvilke muligheder golfklubberne har i forhold til grundskyld og dækningsafgift.

EJENDOMSVURDERINGERNE ER STILLET I BERO

I 2013 stillede regeringen hele ejendomsvurderingsområdet i bero. Det betyder, at den sidste almindelige vurdering for golfklubberne er ejendomsvurderingen pr. 1. oktober 2012.

Ejendomsvurderingen fra 2012 er efterfølgende blevet videreført, og værdierne herfra er stort set gældende indtil 2019.

Enkelte golfbaner/anlæg kan i perioden fra 2013 og frem være omfattet af reglerne for omvurdering. SKAT har foretaget omvurdering af golfbanen/anlægget, hvis der har været foretaget matrikulære ændringer, opført nye bygninger, nedrevet bygninger, foretaget væsentlige ombygninger eller vedtaget ny lokalplan. Golfklubberne skal her være opmærksomme på, at prisniveauet fra sidste ordinære vurdering skal anvendes, dvs. kvadratmeterpriser mm. fra 2012-vurderingen.

Indtil videre er det fra politisk side udmeldt, at der primo 2020 vil blive udsendt nye ejendomsvurderinger for erhversejendomme og andre ejendomme, bl.a. golfklubber, gældende pr. 1. september 2019.

GRUNDVÆRDI

DEFINITION

I henhold til vurderingsloven defineres grundværdien som værdien af grunden (med grundforbedringer) i ubebygget stand under hensyn til beskaffenhed og beliggenhed og til en økonomisk henseende god anvendelse.

Grundværdien skal derfor svare til grundens opnåelige værdi i handel og vandel.

En golfbane kan være vanskelig at værdiansætte, da jorden efter etablering af en golfbane kun henvender sig til en begrænset køberskare, samtidig med at golfbane-anlæg sjældent handles.

Hvis golfbanen er handlet for nyligt, vil SKAT ved fastsættelsen af grundværdien tage udgangspunkt i den konstaterede handelspris for golfbanen/golfbanejorden.

Værdien kan desuden tage udgangspunkt i konstaterede handelspriser for golfbanejord, som er handlet til nyanlæg af en golfbane. SKAT har i sin seneste vurderingsvejledning anslået, at anlægget af selve golfbanen erfaringsmæssigt koster fra 400.000 til 1.200.000 kr. pr. hul, afhængigt af hvor store indgreb der skal foretages i det eksisterende terræn.

Udgangspunktet for værdiansættelse af etablering af en ny golfbane vil oftest kræve, at der udarbejdes en ny lokalplan for området, som giver mulighed for at etablere en golfbane på et område/en grund.

Golfbaner etableres oftest i landzoner.

Ved fastsættelsen af en golfbanes grundværdi vil der som udgangspunkt blive foretaget en sammenligning med nærtliggende landzone/landbrugsjord. Dette gør sig også gældende for jord beliggende i byzone på grund af anvendelsen af jorden til golfbane.

Jord udlagt til golfbane vil naturligt have en højere værdi end almindelig landbrugsjord, hvorfor golfbanejord vil blive vurderet højere end almindelig landbrugsjord.

Derudover ser SKAT også på beliggenheden af en golfbane, som kan betyde, at særligt godt beliggende golfbaner vil have en højere grundværdi end andre.

Golfbanejord, og den jord der anvendes til sikkerhedszoner, bør fastsættes til samme værdi.

Jorden, hvor klubhus, restauration og øvrige bygninger er beliggende, fastsættes typisk til en højere værdi baseret på grundværdien for nærtliggende erhvervs-ejendomme i landzone. Dette skyldes, at denne jord vil kunne handles selvstændigt til en væsentlig højere værdi end jorden anvendt til golfbane.

FREMMED/LEJET GRUND

Derudover skal der ved vurderingen af grundværdien for en golfbane tages højde for de tilfælde, hvor golfbanen er beliggende på fremmed grund, hvilket er udbredt. Her kan anvendelsen til golfbane have en negativ indflydelse på grundens værdi, da grunden ofte ved kontraktens udløb skal reetableres til landbrug/skov.

Golfklubberne bør her være opmærksom på, om udlejer blot videreføre ejendomsskatterne til selve klubben. En korrekt ejendomsvurdering får hermed direkte indflydelse på pågældende golfklubs ejendomsskatter. Alle som berøres økonomisk af en ejendomsvurdering har klageadgang vedrørende ejendomsvurderingen. Altså kan en lejer også klage.

SENESTE GRUNDVÆRDIER

I de senere år har der været lavet flere sammenligninger og beregninger af golfbanejords kvadratmeterpris landet over. Af de seneste undersøgelser fremgår det, at grundværdierne for golfbanejord pr. oktober 2012 i gennemsnit udgør ca. 12 kr. pr. kvadratmeter.

Det er vores opfattelse, at i forbindelse med vurderingen af golfbanejord bør golfklubberne skelne til vurderingerne for sammenlignelige golfbaneanlæg/golfklubber.

Derudover skal det vurderes, om jorden vurderes i henhold til ovenstående, eller om jorden er værdiansat som produktionsjord. Dette afhænger af den af SKAT fastsatte benyttelseskode i selve ejendomsvurderingen. De fleste golfklubber hører under benyttelseskode 33.

NYT VURDERINGSSYSTEM – GRUNDVÆRDI

Det nye vurderingssystem, som tages i anvendelse fra 2019-vurderingen, vil medføre mere retvisende og korrekte vurderinger. Dvs. en ensretning af vurderingerne af golfklubberne.

Vi er endnu ikke bekendt med, hvilken vurderingsmetode SKAT vil lægge til grund for vurdering af golfbanejord. Umiddelbart er det vores vurdering, at systemet vil

medføre ensartede priser pr. kvadratmeter golfjord på landsplan, som tager udgangspunkt i senest ejendoms-handler indenfor golfbanejord.

Det er vores opfattelse, at dette sagtens kan medføre stigninger i vurderingen af grundværdien for nogle golfbaneanlæg.

EJENDOMSVÆRDI

Bygningerne på grunden skal i henhold til vurderingsloven fastsættes til bygningernes værdi i fri handel.

Det kan imidlertid netop for golfklubbers bygninger være vanskeligt, da bygningerne sjældent registreres handlet selvstændigt. I vurderingen af golfklubbers bygninger anvendes værdierne for nærtliggende erhvervs-ejendomme til sammenligningsgrundlag.

Udgangspunktet for vurderingen af bygningerne er, at disse bliver vurderet med en skønnet årlig leje pr. kvadratmeter ganget med en kapitaliseringsfaktor. Ved fastsættelse af lejen tages der udgangspunkt i selve anvendelsen af den pågældende bygning. Det gælder klubhus, restauration, shop, maskinhus mm.

NYT VURDERINGSSYSTEM – EJENDOMSVÆRDI

Vi forventer også, at det nye vurderingssystem vil give ensartede værdier i forhold til golfklubbers bygninger i forhold til alder, stand mm.

Udgangspunktet for vurderingerne på erhvervs-ejendomme herunder golfklubberne er, at de vil blive vurderet efter den afkastbaserede model, svarende til den metode som ejendomsmæglere anvender.

Det forventes også her, at ejendomsvurderingerne vil stige.

EJENDOMSSKATTER

Reglerne for golfklubbernes grundskyld og dækningsafgift findes i lov om kommunal ejendomsskat (ejendomsskatteoven).

GRUNDSKYLD

Det er vigtigt, at golfbaner er fastsat med den rigtige grundværdi i vurderingen. Det er denne værdi, der er grundlaget for grundskylden, og rent ejendomsskattemæssigt har denne værdi størst betydning.

Grundskyldspromillen udgør mellem 16 og 34 promille af grundværdien. Dette afhænger af den enkelte kommunes grundskyldspromille.

SKAT har i visse tilfælde vurderet, at enkelte golfanlæg hører under produktionsjord, som er arealer der anvendes til landbrug, gartneri, planteskoler o.l. Grundskyldsmæssigt medfører dette en lavere grundskyldspromille, jf. ejendomsskatteovens § 2, som fastsætter, at grunde benyttet som produktionsjord opnår et nedslag på 9,7 promillepoint i forhold til den fastsatte grundskyldspromille i kommunen. Derudover kan grundskyldspromillen for produktionsjord maksimalt udgøre 12,3 promille.

Kommunalbestyrelsen i en kommune kan vælge at fritage sports- og idrætsanlæg tilhørende gymnastik-, idræts- og skytteforeninger eller andre organisationer med samme formål for betaling af grundskyld.

Det er en forudsætning, at ejendommen/golfbanen ejes af den pågældende idrætsklub selv.

En konkret afgørelse viser, at en grund ejet af et ApS eller A/S i visse tilfælde anses som omfattet af fritagelsesmuligheden. Det er en undtagelse, der forudsætter, at selskabets formål svarer til de formål, en forening normalt har. I den relation lægges blandt andet vægt på, om selskabet udbetaler udbytte, om der er åben tilmelding, og hvad selskabets midler går til i tilfælde af opløsning.

Det er frivilligt for den enkelte kommune, at give golfklubben en grundskyldsfritagelse.

Golfklubberne skal her være opmærksomme på den offentligtretlige lighedsgrundsætning, i og med at den enkelte kommune ikke kan fritage én golfklub for grundskyld og afvise en anden. En forskelsbehandling skal ske ud fra saglige og objektive kriterier. Det er op til kommunalbestyrelsen at fastlægge kommunens praksis på dette punkt.

Det er golfklubben, der skal anmode kommunen om fritagelsen for grundskyld.

DÆKNINGSAFGIFT

Visse kommuner opkræver dækningsafgift af deres erhvervsjendomme.

Dækningsafgiftsgrundlaget er forskelsværdien mellem bygningsværdien og grundværdien. For bygninger på fremmed grund beregnes dækningsafgiften af hele ejendomsværdien.

Dækningsafgiften kan maksimalt udgøre op til 10 promille af forskelsværdien. Det er forskelligt fra kommune til kommune, hvor meget der opkræves.

Visse ejendomme kan på baggrund af deres anvendelse fritages for dækningsafgift. Det gælder bl.a. idræt og undervisning.

Bygninger i forbindelse med en golfbane anvendes typisk til restauration, café, shop o.l. Disse bygninger er dækningsafgiftspligtige.

Det beror på en konkret vurdering, om bygninger, der anvendes til omklædningsfaciliteter og klublokaler for golfklubben, kan fritages for dækningsafgift. I sidste ende er det beliggenhedskommunen, der afgør, hvorvidt bygningerne kan fritages eller ej.

DANSK GOLF UNION

Idrættens Hus · Brøndby Stadion 20 · 2605 Brøndby · t +45 43 26 27 00 · info@dgu.org · danskgolffunion.dk · golf.dk