

Journalnr. HA-16-11593

**NOTAT
OM
BYGNINGSFREDNING
AF
PARCELGÅRDENS RÆKKEHUSE**

1. Baggrund

Det Særlige Bygningssyn har på møde den 18. marts 2015 indstillet, at "Parcelgården i sin helhed bestående af 66 rækkehuse, garager, veje, stier, ankomstpladser, fællesarealerne samt afgrænsningen af de private haver." bliver fredet. Kulturstyrelsen har ved skrivelse af 8. april 2015, blandt andet fremsendt til grundejerne, bragt fredningsforslaget i høring. Høringsfristen udløber den 3. august 2015.

På denne baggrund har bestyrelsen for Grundejerforeningen Parcelgårdens Rækkehuse ("Grundejerforeningen") bedt mig udarbejde et notat om de økonomiske konsekvenser for en ejer af en fredet ejendom, herunder tilskudsmuligheder og skattemæssige forhold.

Nærværende notat har ikke til formål at redegøre for de regler og begrænsninger, som en ejer af en fredet ejendom er underlagt, herunder hvorledes en ejer af en fredet ejendom skal forholde sig med hensyn til gennemførelse af istandsættelse, modernisering, ombygning, m.v.

I nedenstående punkt 2 vil der blive redegjort for tilskudsmulighederne og i punkt 3 for de skattemæssige forhold.

2. Tilskudsmuligheder

En ejer af en fredet ejendom kan søge om økonomisk støtte til bygningsarbejder hos Kulturstyrelsen, jf. lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger ("bygningsfredningsloven") § 16, stk. 1, nr. 1.

Støtten gives til de særlige arbejder på fredede ejendomme, som selve bygningsfredningen afstedkommer, og der gives derfor ikke støtte til almindelig vedligeholdelse og moderniseringer. Støtte ydes således som udgangspunkt til de merudgifter, som en ejer pålægges som følge af bygningsfredningen.

Støtte kan gives i form af tilskud, lån, brugte byggematerialer og sagkyndig bistand, jf. bygningsfredningslovens § 16, stk. 2.

Det er en betingelse for modtagelse af støtte, at bygningsarbejderne er godkendt af Kulturstyrelsen efter bygningsfredningslovens § 10, og at byggearbejderne ikke må være igangsat.

Der ydes eksempelvis ikke støtte til:

- Arbejder udført af ejeren selv.
- Almindelig vedligeholdelse, modernisering, isolering, brandsikring eller fornyelse af tekniske installationer.
- Arbejder under 25.000 kr. inkl. moms, men dette kan bero på en konkret vurdering.
- Arbejder, hvor støtten medfører overfinansiering af det samlede projekt.

I praksis ydes der som udgangspunkt maksimalt kr. 500.000,00 pr. år til en ejer i direkte tilskud til et projekt. Det er et vilkår for at modtage støtte over kr. 95.000, at der er tinglyst en bygningsdeklaration på ejendommen, se nedenfor under punkt 3.1.

Kulturstyrelsen indberetter støtten til SKAT, men støtten er skattefri og skal derfor ikke medregnes til modtagerens skattepligtige indkomst, jf. ligningslovens § 7E, stk. 1.

De faktisk afholdte udgifter til istandsættelse, som dækkes af skattefrie tilskud kan ikke fratrækkes, jf. ligningslovens § 15 K, stk. 3 og skal derfor modregnes i de faktisk afholdte udgifter, når et eventuelt skattemæssigt fradrag beregnes, se punkt 3.4 om forfald pr. år-ordningen nedenfor.

3. Skattemæssige forhold

3.1 Bevaringsdeklaration

Det følger af bygningsfredningslovens §§ 11 og 12, at nedrivning af en fredet ejendom kræver tilladelse, og at ejeren kan forlange ejendommen overtaget af staten mod betaling af erstatning, såfremt tilladelse til nedrivning nægtes. Det følger imidlertid af bygningsfredningslovens § 15, at staten kan indgå en aftale med en ejer om, at ejendommen ikke skal være omfattet af reglen i § 12, stk. 1. Med en sådan aftale fraskriver ejeren sig retten til at kunne kræve statslig overtagelse af ejendommen, såfremt en senere ansøgning om nedrivning af den fredede ejendom afvises.

Denne aftale kaldes en bevaringsdeklaration.

Bevaringsdeklarationen skal udarbejdes af hver enkelt ejer, og herefter godkendes af Kulturarvsstyrelsen inden den tinglyses på ejendommen. Tinglysningsafgiften stor kr. 1.660 skal betales af hver enkelt ejer.

3.2 Fritagelse for ejendomsskat

Såfremt der er tinglyst en bevaringsdeklaration på den fredede ejendom, jf. bygningsfredningslovens § 15, kan ejendommen blive fritaget for at betale grundskyld (ejendomsskat), jf. kommunal ejendomsskatelov § 7, stk. 1, litra d. Det er altså en betingelse for fritagelse af grundskyld (ejendomsskat), at bevaringsdeklarationen er tinglyst på den enkelte ejendom.

Det bemærkes, at en bygningsfredning ikke har nogen indflydelse på en ejers pligt til at betale ejendomsværdiskat. Ejendomsværdiskatten vil således fortsat vil blive opkrævet.

3.3 Fradrag for faktiske driftsudgifter

Det følger af ligningslovens § 15K, stk. 1, at en ejer af en fredet ejendom kan fradrage faktisk afholdte driftsudgifter på ejendommen i den skattepligtige indkomst. Fradraget er et ligningsmæssigt fradrag og

kan ikke fradrages i topskatten. Ifølge Skatteministeriets hjemmeside er det ligningsmæssige fradrags skatteværdi i 2015 på 29,6 %. For yderligere information henvises til www.skm.dk.

Faktiske driftsudgifter omfatter såvel udgifter til den løbende drift af ejendommen som egentlige vedligeholdelsesudgifter på ejendommen. Som eksempler på fradragsberettigede driftsudgifter kan nævnes:

- Udgifter til forsikring.
- Vejafgift.
- Kloakafgift.
- Vandafgift.
- Udgifter til renovation og skorstensfejning.

Udgifter til affugtning/opvarmning til en grundtemperatur af ubeboede, fredede ejendomme.

For så vidt angår bygningsbegrebet, følger det af ligningsvejledningens punkt C.H.3.3.1.2.1 - Fradrag for driftsudgifter på fredede bygninger, at: "Når en fredning efter bygningsfredningsloven også omfatter en bygnings umiddelbare omgivelser som gårdrum, pladser, fortove, haver, parkanlæg og lignende, fordi de er en del af den samlede beskyttelsesværdige helhed, der ønskes fredet, er de faktiske driftsudgifter på disse umiddelbare bygningsomgivelser derfor også omfattet af reglen om fradrag for driftsudgifter i LL § 15 K."

Parcelgårdens ejeres omkostninger til drift og vedligeholdelse af garager, private veje, stier, ankomstpladser og fællesarealer vil være omfattet af fradragsretten, jf. ligningslovens § 15 K.

3.4 Fradrag for faktiske istandsættelsesudgifter

Det følger af ligningslovens § 15K, stk. 2, at en ejer af en fredet ejendom kan fradrage faktisk afholdte istandsættelsesudgifter på ejendommen i den skattepligtige indkomst. Fradraget er et ligningsmæssigt fradrag og kan ikke fradrages i topskatten. Det ligningsmæssige fradrags skatteværdi i 2015 er 29,6 %. For yderligere information henvises til www.skm.dk.

En ejer af en fredet ejendom har mulighed for at vælge, at fordele istandsættelsesudgifterne gennem den såkaldte forfald pr. år-ordning.

Hvis en ejer ikke vælger forfald pr. år-ordningen, har ejeren fradragsret for vedligeholdelsesarbejder, men ikke for forbedringer, hvorimod der er fradrag for både vedligeholdelsesarbejder og forbedringer ved forfald pr. år-ordningen.

3.4.1 Forfald pr. år-ordningen

Forfald pr. år ordningen indebærer, at en ejer af en fredet ejendom kan opnå et årligt skattefradrag beregnet på grundlag af, hvilke istandsættelsesarbejder og vedligeholdelsesarbejder, m.v., der vurderes at være påkrævede for at undgå forfald af den fredede ejendom. Beregningen af dette forfald pr. år-beløb sker ud fra en beregning af den enkelte bygningsdels levetid sat i forhold til prisen for en fornyelse af bygningsdelen.

Forfald pr. år-beløbet er altså det beløb, som en ejer kan anvende på sin fredede ejendom med ret til skattefradrag. Hvis eksempelvis forfald pr. år-beløbet er kr. 50.000, kan ejeren få fradrag for faktisk afholdte og dokumenterede omkostninger for et beløb på op til kr. 50.000. Forfald pr. år-beløbet akkumuleres i det omfang, dette ikke udnyttes ved faktiske istandsættelsesarbejder. Det vil sige, at det uudnyttede

de forfald pr-år beløb overføres til følgende indkomstår til senere udnyttelse. Hvis man et givent år ikke opbruger forfald pr. år-rammen, gør ordningen det muligt at overføre det resterende beløb til de kommende år og dermed spare forfald pr. år op til større restaureringsarbejder. Man kan tillige bruge sit forfald pr. år-beløb på forskud, når man gennemfører større opgaver.

Et opsparat forfald pr. år-beløb kan ikke overføres til en ny ejer og bortfalder således ved ejerskifte. Forfald pr. år-ordningen administreres af Bygnings Frednings Foreningen ("BYFO"), jf. ligningslovens § 15 K, stk. 4.

BYFO foretager på ejerens foranledning og for ejerens regning en registrering af hver enkelt fredet ejendom, jf. LL § 15 K, stk. 3 og registreringen udmunder i en attest med et beløb, der efterfølgende indekseres hvert år. Til brug for beregningen skal BYFO fastsætte (1) et tidsrum for holdbarheden af den enkelte bygningsdel og (2) en beregnet udgift til istandsættelse pr. år. pr. bygningsdel, benævnt forfald pr. år.

Da beregningen foretages konkret for hver enkelt ejendom, er det ikke muligt at estimere, hvor stort forfald pr. år-beløbet vil være for et rækkehus i Parcelgården. BYFO's sekretariat har imidlertid telefonisk oplyst, at en registrering af en fredet ejendom typisk koster kr. 10.000-15.000. Omkostningen til BYFO's registrering er fradragsberettiget.

Det er en betingelse for fradrag efter forfald pr. år-ordningen, (1) at ejeren af ejendommen hvert år indhenter en erklæring fra BYFO om størrelsen af det årlige fradragsbeløb, jf. LL § 15, stk. 4, 1. pkt., og (2) at BYFO hvert år indberetter den enkelte ejers fradrag til SKAT, jf. LL § 15 K, stk. 4, 2. pkt.

Hvis ejeren tegner et medlemskab af BYFO, er de årlige erklæringer og indberetninger omfattet af kontingentet. Ved et forfald pr. år-beløb under kr. 100.000 er det årlige medlemskontingent pt. kr. 1.325, ved et forfald pr. år-beløb større end kr. 100.000 er det årlige medlemskontingent pt. kr. 1.875. Hvis ejeren vælger ikke at tegne et medlemskab, fastsætter BYFO beløbets størrelse.

3.4.1.1 Fællesarealer, veje, stier, m.v.

Det følger af bygningsbegrebet, jf. pkt. 3.3 ovenfor, at også pladser, fællesarealer, stier, veje, m.v. kan være omfattet, såfremt disse indgår i fredningen. Dette betyder, at Parcelgårdens ejere vil få fradragsret for vedligeholdelsesarbejder og forbedringer ved disse fællesarealer. BYFO har telefonisk oplyst, at man i praksis foretager en forfald pr. år beregning af fællesarealerne, og at hver ejer derefter, i tillæg til forfald pr. år beløbet for den enkelte ejendom, vil få et individuelt forfald pr. år beløb, der fordeles efter en fordelingsnøgle. Denne fordelingsnøgle kan være identisk med den fordeling, der i dag lægges til grund for opkrævning af grundejerforeningsgebyr.

3.4.1.2 Regneeksempel

Der vedlægges regneeksempel på anvendelse af forfald pr. år-ordningen i form af uredigeret uddrag af ligningsvejledningens punkt C.H.3.3.1.2.2 "Frdrag for udgifter til istandsættelse af fredede bygninger".

København den 18. maj 2015

Henrik Asboe
Advokat