

VEDR. **BBR** MEDDELELSER.

SE

1. FRA DOKUMENTET: KØBSAFTALE VEDRØRENDE KOLONIHAVEHUS.
2. SPØRGSMÅL OG SVAR FRA ØKONOMI OG INDENRIGSMINISTERIET.



1.

- 9.1. Køber bekræfter at have modtaget oplysninger om fortrydelsesret i h. t. bekendtgørelse om oplysning om fortrydelsesret ved erhvervelse af fast ejendom. Der underskrives særskilt dokument herom.
- 9.2. Handlen kan under særlige omstændigheder være omfattet af reglerne om muligheden for sælger via fremlæggelse af tilstandsrapport og el-installationsrapport m.v. at frasige sig ansvaret for bygningsmangler. Da reglerne enten ikke har kunnet anvendes, eller sælger har valgt ikke at anvende disse, er parterne derfor gjort bekendt med, at dansk rets almindelige regler om købers eventuelle krav mod sælger på grund af kolonihavehusets tilstand gælder for nærværende handel.
- 9.3. Sælger erklærer ved sin underskrift på nærværende købsaftale:
- at være bekendt med retsvirkningerne af, at der ikke er fremlagt tilstandsrapport, el-installationsrapport og oplysninger om ejerskifteforsikring m.v.
- at der ikke Sælger bekendt tidligere er udarbejdet byggetekniske rapporter eller tilstandsrapporter og elinstallationsrapporter

§ 10

BBR og energimærke

- 10.1. Alle bygninger skal registreres i BBR. Dette gælder også kolonihavehuse. Det er ejeren af bygningen, der har ansvaret for, at oplysningerne i BBR er korrekte. Det påhviler den til enhver tid værende ejer at registrere i BBR. Der er dog forskel på kommuners krav til registreringen i BBR.
- 10.2. Bygninger, der ifølge registrering i BBR anvendes som kolonihavehus er undtaget for krav om energimærkning. Uanset eventuel registrering i BBR er endvidere eksempelvis fritliggende bygninger med et etageareal på under 60 m² ligeledes undtaget fra krav om energimærkning.

§ 11

Skat

- 11.1. Overdragelse af et kolonihavehus er som udgangspunkt skattefrit, hvis betingelserne i ejendomsavancebeskatningslovens § 8 er opfyldt.
- 11.2. Parterne er enige om, at de skattemæssige konsekvenser af nærværende handel for såvel Køber som for Sælger er den anden part uvedkommende.

2.



Slotsholmsgade 10-12
1216 København K
Telefon 72 28 24 00
Fax 72 28 24 01
oim@oim.dk
www.oim.dk

Folketingets By- og Boligudvalg

Sagsnr. Folketingets By- og Boligudvalg har d. 2. oktober 2012 stillet følgende spørgsmål nr. 108 (alm. del) til økonomi- og indenrigsministeren, som hermed besvares.
2012-01250
Doknr. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Karina Adsbøl (DF).
11688
Dato **Spørgsmål nr. 108:**
23. oktober 2012 "Ministeren bedes kommentere henvendelsen fra Palle Flebo-Hansen om ejendomsskat på kolonihaver, jf. BYB alm. del - bilag 128."

Svar:

Ejere af grunde (ejendomme) betaler grundskyld (ejendomsskat) til den kommune, hvori grunden er beliggende. Det er således ejeren, der påhviler at betale grundskyld, og ikke en eventuel lejer. Ejere af kolonihavehuse, som ligger på en lejet grund betaler derfor ikke grundskyld til kommunen.

Det følger af ejendomsskatteloven, at ejendomme tilhørende staten, regionerne og kommunerne er fritaget for grundskyld. I de tilfælde, hvor en grund, hvorpå der ligger et kolonihavehus, ejes af en kommune, er grunden således fritaget for grundskyld. Dette gælder uafhængigt af, om der ligger et kolonihavehus på grunden eller ej.

Der er ingen særlige regler i ejendomsskatteloven specifikt for kolonihaver.

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har oplyst følgende, som jeg kan henholde mig til:

"Regler for registrering af kolonihavehuse i BBR

Ajourføring af BBR sker efter regler fastsat i cirkulære nr. 6 af 1977 om etablering af bygnings- og boligregistrering. Af dette cirkulære fremgår, at bebyggelser af midlertidig karakter eller af forholdsvis ringe værdi ikke betragtes som bygninger i forbindelse med bygningsregistreringen. Som eksempler herpå nævnes: udhuse, lysthuse, mindre drivhuse samt skure.

Bestemmelsen synes i praksis mest anvendt på kolonihavehuse og er bemærkelsesværdig, fordi kommunerne ellers ikke opererer med en nedre grænse for hvilke bygninger, der skal registreres i BBR. For alle andre ejendomstyper registreres bygninger uanset størrelse og værdi – selv carporte og udestuer registreres, skønt de næppe altid repræsenterer nogen stor værdi. Årsagen til, at bestemmelsen har haft betydning for netop kolonihavehuse er utvivlsomt, at netop disse bygninger typisk står på lejet grund.

Det er ministeriets opfattelse, at undtagelsesbestemmelsen vedr. bebyggelser af ringe værdi, bunder i, at BBR ved sin etablering i 1977 var meget tæt knyttet til den kommunale ejendomsvurdering. I ejendomsvurderingen benyttedes nemlig dengang

samme afgrænsning og der var, så vidt erindres, sat en administrativ beløbsgrænse på 25.000 kr.



Slagelse Kommune har i forbindelse med den aktuelle sag gjort ministeriet opmærksom på, at SKATs vurderingsvejledning for 2012 sætter grænsen for vurdering af bygninger på lejet grund ved en pris på 100.000 kr. Beløbet svarer godt og vel til indeksreguleringen af 25.000 kr. over 35 år. Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter er derfor – ligesom Slagelse Kommune – af den opfattelse, at 100.000 kr. må være den korrekte øvre grænse for "ringe værdi".

Ovennævnte cirkulære nr. 6 fra 1977 planlægges ophævet ved bekendtgørelse om ajourføring af Bygnings- og Boligregistret, der ventes at træde i kraft 31. oktober 2012. Bekendtgørelsen har ikke til hensigt at ændre på retstilstanden omkring registrering af kolonihavehuse, idet den fastholder den 35 år gamle undtagelsesbestemmelse om, at kommunen ikke er forpligtet til at registrere kolonihavehuse af ringe værdi.

For så vidt angår ejeren reguleres indberetningspligten til BBR ved bekendtgørelse nr. 1028 af 2002 om ejeres pligt til at give oplysninger til BBR. Heri findes ingen undtagelsesbestemmelser vedr. ejere af kolonihavehuse. Formelt set er der derfor ingen nedre grænser for, hvornår ejeren af et kolonihavehus på lejet grund skal indberette oplysninger til BBR.

Bekendtgørelse nr. 1028 af 2002 planlægges ligeledes ophævet pr. 31. oktober 2012 ved ovennævnte bekendtgørelse om ajourføring af Bygnings- og Boligregistret. Den nye bekendtgørelse fastholder bygningssejers forpligtelse til at afgive oplysninger til BBR uanset bygningsværdien, dog således at oplysningspligten for ejere af kolonihavehuse af ringe værdi, først indtræder ved henvendelse fra kommunen.

Omfanget af registreringer

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter kan oplyse, at der er registreret lidt over 16.500 kolonihavehuse i BBR. Tallet er reelt en del større, da mange af kolonihavehusene i den lidt dyrere ende er registreret på egen grund og derfor i BBR kategoriseres som sommerhuse. Til sammenligning er omkring 40.000 kolonihavehuse organiseret under Kolonihaveforbundet. Rigtig mange kolonihavehuse handles til beløb under 100.000 kr., så det er ikke i sig selv et problem, at alle kolonihavehuse ikke er registreret i BBR. Kommunerne har siden kommunalreformen 2007 ikke haft ansvaret for ejendomsværdiskatten og har derfor ikke i samme grad som tidligere en føling med, hvad bygningerne er værd. Der er derfor en stigende risiko for, at nogle af de kolonihavehuse, der ikke er registreret i BBR egentlig burde være det.

Grunddataprogrammet:

Regeringens og kommunernes program for "Gode grunddata til alle" indeholder et initiativ om effektiv ejendomsregistrering og genbrug af ejendomsdata, som vil føre til en mere ensartet og systematisk registrering af fast ejendom. Som en del af dette initiativ skal bygninger på lejet grund registreres i Matriklen. Denne grundregistrering af ejendommen ventes at blive kombineret med et krav om, at bygningen tillige registreres i Bygnings- og Boligregistret (BBR). Initiativet vil efter den skitserede plan være implementeret ved udgangen af 2016, og vil forhåbentlig kunne bidrage til, at kolonihavehuse udenfor BBR, der repræsenterer en værdi over 100.000 kr. vil blive korrekt registreret."

Skatteministeriet har oplyst følgende, som jeg kan henholde mig til:

"Kolonihavehuse på egen grund behandles som enfamiliehuse.

Kolonihavehuse på lejet grund kan forbigås ved vurderingen, hvis kontantværdien er under 100.000 kr. I så fald skal der ikke betales ejendomsværdiskat. I stedet skal der

skønnes en lejeværdi, men i praksis antager man som regel, at nytteværdien af huset i sådanne tilfælde opvejes af de udgifter, der er knyttet til det.

Kolonihaver uden hus behandles som grunde."

Med venlig hilsen
Margrethe Vestager

