

# Afgørelse

fra

## Fordelingsnævnet

24. juni 2024

Sagsnr. 2020-4 – Sagsid. 24-0732398

I afgørelsen har deltaget:

Lars Berg Andersen, Bente Hedegaard, Anette Mortensen, Dorthe Dalsgaard, Laura Rosenvinge, Folmer Hjort Kristensen, Ole Vive.

Klager: Kommune 1

Klage over: Kommune 2s fordeling for Erhvervs Ejendomme A/S

### **Afgørelse.**

Der gives Kommune 1 medhold i, at de skal inddrages i fordelingen for 2020.

De øvrige kommuner hvor der er fast ejendom inddrages også i fordelingen.

Den kommunale andel opdeles efter et skøn på ejendomsudlejning og øvrig drift.

Fordelingen sker med en vægtning med forholdet 4 til 1, der giver 3% til fordeling efter lønningsreglen, og 97% til fordeling efter ejendomsværdier.

Resultat af fordeling – udelades her, men 10 kommuner får andel, medes 4 andre får ændret deres andel, herunder hjemstedskommunen.

### **Sagens baggrund.**

Kommune 1 har ved mail af 7 juli 2022 klaget til Fordelingsnævnet over Kommune 2s fordeling af den kommunale andel af selskabsskatten for indkomståret 2020 for:

Erhvervs ejendomme ApS

Kommune 2 har givet meddelelse til Kommune 1 om, at der ikke ville blive foretaget afregning af kommunal andel af selskabsskat for 2020 for A/S med den begrundelse, at der er tale om et ejendomsselskab, der fordeles efter lønningsreglen, 0 kr. i fordeling.

### **Kommunernes påstande og argumentation**

#### **Kommune 1 kommune:**

Kommune 1 mener, at selskabet driver virksomhed i Kommune 1, da selskabet ejer 3 ejendomme i Kommune 1. Kommune 1 mener, at Kommune 2's fordeling ud fra lønsummer ikke giver en

retvisende fordeling. Kommune 1 ønsker en anden fordelingsmetode jf. § 11 stk. 2 i kommuneskatteloven.

Vi er bekendt med, at Erhvervsejendomme A/S ejer 3 ejendomme i kommunen:

Kommune 1 mener, at der skal laves en fordeling der afspejler selskabets aktivitet bedre end ved kun at bruge lønsum, som Kommune 2 har gjort. Kommune 1 kan ikke på nuværende tidspunkt anvise en konkret retfærdig fordeling, fordi Kommune 2 ikke har ønsket at indhente og tilsende oplysninger om ejendomme.

Vi mener, at Erhvervsejendomme A/S indtægt hovedsageligt stammer fra indtægter fra fast ejendom. Der drives derudover kantine-virksomhed, hvor hovedparten af lønnen er udbetalt. Dermed fører en lønfordeling til et urimeligt resultat, taget i betragtning af lønnen ikke afspejler selskabets indtægt. Indtægten skyldes primært lejeindtægter, mens lønnen afspejler virksomhedens biindtægt fra kantinedrift.

Selskabet skriver i sin årsrapport dette om nettoomsætningen.

*Nettoomsætning omfatter primært lejeindtægter som indregnes i den periode som de vedrører, uanset forfaldstidspunktet og sekundært tilknyttet indtægter i form af kantinesalg mv.*

*Yderlig begrundelse efter sagsfremstilling er udsendt:*

Vi mener, at der skal ske en egentlig vurdering af forholdene i selskabet, og ikke bruges en standardiseret metode.

Der skal således ses på hvor selskabets indtjening stammer fra.

Vi foreslår at skele til nogle af nedenstående forhold, for at træffe individuel afgørelse om, hvilken fordelingsmetode der skal anvendes. Her ville vi skele til;

1. lønudbetaling i kr.
2. medarbejderes bidrag til indtjening (der er forskel på kantinedrift (Erhvervsejendomme) og specialiseret ejendomsporteføljeadministration)
3. Ejendomsværdi
4. Omfang af ejendomshandel (større handel med ejendomme fordrer at der lægges vægt på løn, og ingen handel det omvendte)

Hvis man bruger den anvendte metode i sagsfremstillingen, så mener vi, at fordelingen på løn er så minimal, at man bør lade hele fordelingen ske på ejendomsværdier.

Da ejendomsporteføljen udgør over 7 mia. kr., må hovedparten af selskabets indtjening skyldes de ejendomme, frem for kantinedrift med 100 medarbejdere. Det er min vurdering, at selskabets indtægt fra kantinedrift udgør så lille en del af selskabets samlede indtægt, at den bør udelades for ikke at lave for mange af den slags fordelinger, hvor man skal acceptere to fordelingsmetoder for samme selskab.

## **Kommune 2:**

Vi er opmærksomme på, at der er kommuner som har ejendomme beliggende i deres kommune, men hvor der ikke er P.nr. med lønsummer i kommunen.

Vi lægger vægt på, at der er tale om meget betydelige lønsummer i flere kommuner, og at lønningerne udgør ca. 13% af omsætningen jf. regnskab for 2021.

*Yderlig begrundelse:*

Kommune 2 er delvist enig i den fordelingsnøgle, som bliver præsenteret i denne sag. Vi ser dog en udfordring med den måde løndelen bliver udregnet på, da dette kan føre til en ujævn fordeling. Det er afgørende, at der er helt klare retningslinjer for, hvordan denne beregning skal udføres. specielt når vi skal fordele de andre år, hvor regnskabsresultatet vil være anderledes end 2021.

I sagsfremstillingen foreslås det, at den interne fortjeneste på intern drift er 10%. Hvordan sikre vi, at vi fremover kan vurdere, hvilken procentdel der skal anvendes i andre regnskabsår? Er det præcise tal fra regnskabet som skal anvendes for, at kunne beregne denne procentdelen? Ellers bliver det en for stor ujævn vurdering for medarbejderne rundt i kommunerne, som skal "gætte" sig frem til denne procentdel.

For at denne fordelingsnøgle skal blive en succes til fremtidige fordelinger, er det nødvendigt med klarhed om, hvordan procentdelen beregnes og hvilke tal fra regnskabet som skal anvendes.

Vi medarbejdere har ikke muligheden eller tilstrækkelig viden til at kunne vurdere, hvilken procentdel der skal anvendes i fordelingen mellem lønninger og ejendomsværdier.

Hvis der ikke skabes helt klare retningslinjer, så ser vi, at fordelingsnævnet vælger en af de to fordelingsnøgler som skal anvendes- enten fordelingen efter lønningsreglen eller fordelingen efter ejendomsværdier. Vi henviser til det samme som skattestyrelsen skriver, at fordelingen skal være enkelt- overskuelig og til at administrere.

**Høringssvar fra kommune, der vil blive påvirket negativ, hvis fordeling ikke sker efter lønninger.**

Umiddelbart er det Kommune 3's holdning af selskabsskatten i dette selskab skal fordeles efter lønningsreglen.

Det begrundes vi i lønnens væsentlige størrelse samt antallet af ansatte i selskabet.

I vores kontrol af fordelingsresultatet fra Kommune 2, konstaterede vi, at der var tale om blandet drift.

Vi forudsatte derfor også at lønsummen både angik drift af udlejningsejendomme og kantinedrift mv. og at selskabsskatten skulle fordeles efter hovedreglen/lønningsreglen.

Vi ser det som en stor udfordring for fordelingsarbejdet at skulle beregne en fordelingsnøgle i selskaber med blandet drift, samt at skulle foretage to forskellige fordelinger i en bestemt rækkefølge.

Der vil – efter vores vurdering – være stor risiko for uensartede vurderinger i de forskellige kommuner.

Vi vil desuden fremhæve Fordelingsnævnets egne hensigter om at fordelingen skal være *enkelt – overskuelig og til at administrere*.

## **Beskrivelse af selskabet.**

Selskabet har hjemsted i Kommune 2 for indkomståret 2020.

Selskabet har 2 datterselskaber, hjemsted sammen med moderselskabet.

Disse 2 datterselskaber har fået overdraget ejendomme fra moderselskabet.

Selskabet er et ejendomsselskab, med ejendomme beliggende i 4 kommuner ifølge regnskabet.

Selskabet har investeringsejendomme for over 7 mia.

Selskabet har haft over 100 ansatte i 2020.

## **Bedømmelse af sagen.**

Klagefrist.

Efter reglen i kommuneskattelovens § 12, stk. 3 kan en kommune, der mener, at den med urette er holdt uden for fordelingen indbringe spørgsmålet herom for Fordelingsnævnet inden 3 måneder efter, at der er givet meddelelse om fordelingen.

Kommune 1s klage over Kommune 2s afslag på fordeling af 7. april 2022 er indsendt den 7. juli 2022 pr. mail til Fordelingsnævnet.

Kommune 1s klage er således modtaget inden for fristen i kommuneskattelovens § 12, stk. 3.

Klageberettiget.

Selskabet ejer ejendomme i Kommune 1, Selskabet driver derfor virksomhed i Kommune 1, jf. kommuneskattelovens §11 stk. 1.

Fordelingsmetoder.

Fordeling efter lønningsreglen har betydet at 4 andre kommuner har fået andel:

Selskabet har udlejningsejendomme i 14 kommuner.

10 kommuner har således fået nogen andel.

## **Vurdering af sagen.**

Selskabet ejer ejendom i Kommune 1, der dermed har krav på at blive inddraget i fordelingen, jf. kommuneskattelovens §11, stk. 1.

Fordelingen vil normalt blive fordelt ud fra lønningsreglen, jf. kommuneskattelovens § 11, stk. 1.

Hvis lønningsreglen ikke er anvendelig, og der mellem kommunerne ikke kan opnås enighed, fastsætter Fordelingsnævnet en fordelings metode

Det vurderes, at selskabet har sin primære indtjening ved udleje af fast ejendom, og at fordelingen efter lønningsreglen ikke medfører en korrekt fordeling.

Det vurderes desuden, at fordelingen efter lønningsreglen medfører et væsentlig forkert fordelingsresultat.

Ud fra en samlet vurdering, anses lønningsreglen ikke for at være anvendelig, da der er tale om et ejendomsselskab, med betydelig udlejning i andre kommuner, og at denne aktivitet anses for at være hovedaktiviteten.

## Love og regler.

Kommuneskattelovens §10-12

Praksis – Fordelingsnævnsafgørelser.

[1999-1425-8 Fordeling efter løn - ikke urimelig resultat.pdf](#)

[2019-1 Fordeling efter ejd værdier.pdf](#)

[2019-5-ejendomsselskab-efter-ejd-vaerdier.pdf](#)

[2019-4-ejendomsselskab-efter-ejd-vaerdier-inddrage-ikke-klagede.pdf](#)

## Indstilling til afgørelse

Der gives Kommune 1 medhold i, at de skal inddrages i fordelingen.

Ud fra en samlet vurdering anses lønningsreglen ikke for at være anvendelig, da denne fordelingsmetode anses for at være åbenbar forkert, og ikke tilgodeser de kommuner hvor der er betydelig ejendomsdrift.

Fordelingsmetode.

Der bør ske en forlods fordeling til de kommuner, hvor der er lønninger, idet vi ikke kender hvad overskuddet er på den interne del, og hvad overskuddet er på ejendomsdelen.

Da det skønnes, at en anden fordelingsmetode vil få negativ for Kommune 3, skal denne høres inden der træffes afgørelse, hvorfor denne sagsfremstilling sendes til disse også.

Inden nævnet træffer afgørelse omkring fordelingsmetode, bedes Kommune 1, Kommune 2 og Kommune 3, komme med udtalelse, hvilket sker efter der er truffet afgørelse omkring evt. tilside-sættelse af lønningsreglen.

## Forslag til fordeling:

Forlods fordeling til de kommuner, hvor der er løn:

Lønudgift på ca. 40 mio.

Det foreslås, at interne fortjeneste på intern drift er 10% af udgiften.

Forlods 10% af personaleudgiften på (udregning udeladt)

Resten fordeles efter ejendomsværdier (udregning udeladt)

## Afgørelse.

Der gives Kommune 1 medhold i, at de skal inddrages i fordelingen for 2020.

De øvrige kommuner hvor der er fast ejendom inddrages også i fordelingen.

Det er Fordelingsnævnets opfattelse, at fordelingen efter lønningsreglen ikke giver et retvisende billede, idet øvrige kommuner dermed ikke bliver inddraget i fordelingen, til trods for at der drives virksomhed der i henhold til kommuneskattelovens § 10 stk. 3.

Fordelingsnævnet mener at der skal ske en vægtning mellem aktiviteten i hjemkommunen, samt aktivitet i form af ejendomsdrift.

Fordelingsnævnets udgangspunkt er et skøn.

Ved skønnet har man valgt følgende faktorer:

Lønnen, der ganges med 4.

Ejendomsværdierne ganget med 1.

Disse faktorer holdes op mod hinanden og procentandele afrundes til et helt tal.

Udgangspunktet for faktorerne der ganges med, er forventet afkast.

Beregning: (Udeladt her)

Lars Berg Andersen  
Formand

Bent Laugesen  
Sekretær  
Tlf. 72383704