

Afgørelse

fra

Fordelingsnævnet

24. juni 2024

Sagsnr. 2021-2 – Sagsid. 24-0845980

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 2 kommunes fordeling for Centrale Ejendomme A/S

Afgørelse.

Der gives Kommune 1 medhold i, at de skal inddrages i fordelingen for 2021.

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 4% til fordeling efter lønningsreglen, og 96% til fordeling efter ejendomsværdier.

Giver følgende fordeling: (udeladt her)

Sagens baggrund

Kommune 1 kommune har ved mail af 22. august 2023 klaget til Fordelingsnævnet over Kommune 2 Kommunes fordeling af den kommunale andel af selskabsskatten for indkomståret 2021:

Centrale Ejendomme A/S.

Kommune 2 Kommune har givet meddelelse til Kommune 1 Kommune om, at der ikke ville blive foretaget afregning af kommunal andel af selskabsskat for Centrale Ejendomme A/S med den begrundelse, at fordeling skal ske efter lønningsreglen og der er ingen lønninger i Kommune 1.

Kommunernes påstande og argumentation

Kommune 1 Kommunes påstand

Centrale Ejendomme er i CVR registeret som et ejendomsselskab med fokus på udlejning af erhvervsjendomme. Selskabet har en del ansatte (180-200) som samlet får udbetalt løn for ca. 112 mio. Lønnen udgør dog en brøkdel af forretningen sammenholdt med selskabets ejendomsportefølje på 8,5 mia. kr. En gennemgang af selskabets årsrapport giver et klart billede af et selskab,

hvis kerneforretning er udlejning: 1) Centrale Ejendommens selv-erklærede investeringsstrategi er at være langsigtet investeret i ejendomme med udlejning for øje 2) Centrale Ejendommens strategi er at erhverve ejendomme i Kommune 2 og Kommune 1, da de højeste lejeindtægter og udlejningsprocentsats fås i de områder. 3) Risikofaktorerne for selskabets økonomi, der fremhæves i årsrapporten, har overvejende at gøre med udlejning eks. renterisiko, tomgangsprocenter og udlejningsprocenter. 4) Medarbejderne er primært beskæftiget med drift, vedligehold og service på selskabets ejendomme.

Vi har modtaget ejendomsoplysninger fra skattestyrelsen, der viser, at selskabet ejer udlejnings-ejendomme på Kommune 1 til en værdi af ca 500 mio.

Vi mener at Centrale Ejendomme A/S har samme karakteristika som nylige afgørelse i fordelingsnævnet, som fandt at der skal fordeles efter ejendomsværdier når selskabet primært har udlejning som sin aktivitet.

Kommune 1 mener at fordeling efter ejendomsværdier for Centrale Ejendommens aktiviteter vil være et mere fair og retvisende fordelingsprincip end løn, set i lyset af at udlejning er selskabernes formål og altovervejende indtægtskilde. Det er påvist via selskabernes årsrapporter, branchekoder i CVR og oplysninger fra Skat, at Centrale Ejendomme er et ejendomsselskab, hvis kerneforretning er at udleje erhvervsejendomme primært i Kommune 2 og på Kommune 1. Der er i lignende sager i fordelingsnævnet truffet afgørelse om at ejendomsselskaber skal fordeles efter ejendomsværdier. Dette mener Kommune 1 Kommune også bør gælde for fordeling af selskabsskat i Centrale Ejendomme A/S

Yderlig påstand, efter udsendelse af sagsfremstilling:

Vi er enige i, at fordelingen af selskabsskatten skal afspejle den værdiskabelse, der bliver skabt af de ansatte via specialiseret ejendomsporteføljeadministration. Det er dog vigtigt at påpege, at en del af de ansatte i Centrale Ejendomme er ansvarlige for at drifte ejendommene (vicevært, vvs, el, reparationer ect.), hvorfor deres daglige gang er der og ikke på Centrale Ejendommens hovedkontor.

Derfor mener vi, at det er fair, hvis størstedelen af beløbet fordeles efter ejendomsværdier. En model, hvor 30 pct. af selskabsskatten fordeles efter løn og resten ejendomsværdier, som foreslået af kommune 2, mener vi giver et skævt resultat. Vi mener at en fordeling, hvor 10-15 pct. fordeles efter løn og resten ejendomsværdier vil være en mere fair fordeling.

Generelt vil vi opfordre til at holde igen med mængden af sær-afgørelser, som giver øget administration på skattefordelingsområdet, også i lyset af den generelle aftale mellem regeringen og KL om at spare på administration i den offentlige sektor. Der er i højere grad behov for at strømline regelgrundlaget med henblik på automatisering af opgaven.

Kommune 2 kommunes påstand:

Når vi ser på selskabet, ser vi, at der både er mange ansatte og store ejendomsværdier. I den forbindelse foreslog vi Kommune 1 en mindelig løsning, hvor halvdelen af den kommunale andel fordeles efter lønninger og halvdelen fordeles efter ejendomsværdier.

Generelt er vi imod sådanne blandede fordelingsmetoder, men fordi der er så stor kommunal andel, så vil vi gerne gøre en undtagelse. Desuden mener vi, at en 50/50 fordeling giver et retvisende billede af selskabets drift.

For di der er blandet drift og både de ansatte og ejendomme bidrager til indtjeningen vil vi gerne have at det fremgår af sagsfremstillingen, at vi foreslår en 50/50 ordning. Og punkterne nedenfor må gerne indgå i vores argumentation.

Vi har kigget overordnet på, hvad Centrale Ejendomme A/S er for en virksomhed. Vi ser følgende forhold, som vi mener godtgør en ligelig fordeling mellem løn og ejendomsværdier:

- Der købes 5-10 ejendomme årligt
- Der styres henved 4-500 servicemedarbejdere
- Der laves strategi, salgsmateriale, aftaledokumenter, mv.
- Der laves i alt ret meget arbejde, som danner grundlag for indtjeningen fra lejeindtægter. Selskabet indkasserer ikke stationære lejeindtægter, som bare løber ind måned efter måned år efter år.
- Selskabet er administrationsselskab for en koncern med mange selskaber

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 og specialiseret ejendomsporteføljeadministration (Centrale Ejendomme))
3. Ejendomsværdi
4. Omfang af ejendomshandel (større handel med ejendomme fordrer at der lægges vægt på løn, og ingen handel det omvendte)

Der er løn på 112 mio. kr. og ejendomme for 8,5 mia. kr.

I afgørelsen regnes det med at de ansatte med løn på 94 mio. kr. har betydet en indtjening i selskabet på 4 mio. kr. Det lyder ikke realistisk i mine ører. Derfor synes jeg modellen giver forkert grundlag for fordeling.

Vi holder fast i at en fordeling omkring 50 / 50 mellem løn og ejendomme er den rigtige, men er lydhøre over for at tale om det.

Nyt forslag til model

Jeg vil foreslå en model hvor man både bruger lønudbetaling og ejendomsværdi til at fastslå, hvordan fordelingen skal foretages.

I mit eksempel nedenfor, regnes med at selskabet tjener 5 % i afkast på ejendomme.

I mit eksempel regnes med, at medarbejdernes løn giver selskabet en indtjening, der er 2 gange lønnen. Således forstået, at selskabet tjener medarbejderens løn ind og yderligere får en indtjening svarende til lønnen.

Begge værdier kan i høj grad diskuteres, og der kan skrues på de to værdier alt afhængigt af de faktiske forhold i selskabet.

Det regnestykke ser sådan ud for Centrale Ejendomme.

For Centrale Ejendomme vil det betyde, at 31 % af fordelingsbeløbet skal fordeles på løn og 69 % på ejendomsværdier.

Bedømmelse af sagen

Er fristreglerne overholdt, og hvem er fordelingskommune.

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 1's klage over Kommune 2's afslag på fordeling af 15. maj 2023 er indsendt den 22. august 2023, pr. mail til Fordelingsnævnet.

Der har været diverse korrespondance mellem Kommune 2 og Kommune 1, med start den 30. juni 2023, og med slut 18. august 2023, hvor resultatet blev at der ikke kunne opnås enighed.

Klagefristen løber her fra den 18. august 2023.

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

Selskabet har hjemsted i Kommune 2 kommune for indkomståret 2021, Kommune 2 er dermed fordelingskommune.

Er klager berettiget til en andel jf. 10 stk. 2.

Da selskabet ejer ejendom i Kommune 1 kommune, og ejendommen må anses for at være en udlejningsejendom, må Kommune 1 kommune være berettiget til at blive inddraget i fordelingen.

Fordelingsprincipper.

Ved fordeling efter henholdsvis ejendomsværdier og lønningsreglen ser fordelingen således ud. (udeladt her)

Beskrivelse af selskabet.

Selskabet er et ejendomsselskab, og samtidig moderselskab i koncernen.

Over 10 datterselskaber, heraf 1 selskab der varetager projekt og service.

Regnskabsværdi af ejendomme ca. 20 mia.

Ca. 170 ansatte

Datterselskaberne køber sig til ydelserne hos de 2 selskaber i koncernen, der har ansatte.

Koncernen

Koncernen har 200 ejendomme.

Regnskabsmæssig værdi over 34 mia.

Skal hovedreglen anvendes.

Kommuneskattelovens §11 stk. 1 angiver:

Anses efter § 10, stk. 3, virksomhed for drevet i flere kommuner, fordeles, medmindre de berettigede kommuner træffer anden aftale, den i § 10, stk. 2, nævnte andel af indkomstkatten m.v. mellem kommunerne i forhold til summen af de lønninger, herunder også tantiemer og overskudsandele, som i det sidst forløbne regnskabsår er blevet udbetalt til de ved virksomheden i hver af de pågældende kommuner beskæftigede personer.

Kommune 2 Kommune har anvendt lønningsreglen (hovedreglen), og det har ikke været muligt for parterne at træffe anden aftale.

Kommuneskattelovens § 11 stk. 2 angiver:

Dersom den i stk. 1 nævnte fordelingsregel ikke er anvendelig og der ikke mellem kommunerne kan opnås enighed om fordelingen, fastsætter Fordelingsnævnet, jf. § 12 a, efter hvilke forhold fordelingen skal ske.

Hovedreglen betyder her, at hele den kommunale andel af selskabsskatten tilfalder Kommune 2

Da en væsentlig del af indtjeningen stammer fra udlejning af fast ejendom i andre kommuner, anses lønningsreglen ikke for at give et retvisende resultat af virksomhedens drift i de kommuner, som er fordelingsberettiget.

Da der dog er betydelige lønudgifter i Kommune 2, skal der ske en forlods fordeling af overskuddet til dem.

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](#)

[1992-01-07-j-nr-1989-1425-17.pdf \(sktst.dk\)](#)

Efter de almindelige forvaltningsmæssige principper bør fristen for indbringelse af en klage over en fordeling for nævnet først regnes fra det tidspunkt, hvor den andelsberettigelse kommune har et grundlag for at vurdere fordelingen.

Indstilling til afgørelse

Det indstilles, at Kommune 1 skal inddrages i fordelingen.

Da fordelingen ifølge lønningsreglen her giver et åbenbart forkert fordelingen i forhold til hvor selskabet har sine aktiviteter, anses fordelingen efter lønningsreglen ikke for at være anvendeligt.

Det indstilles, at Fordelingsnævnet giver de Kommune 1 kommuner medhold i, at de skal inddrages i fordelingen, og at lønningsreglen ikke er anvendelig som fordelingsmetode, da lønningsreglen betyder at Kommune 1 kommune ikke får en andel af selskabsskatten, selvom det skønnes at en ikke ubetydelig del af indtjeningen må stamme fra ejendommene i Kommune 1, hvor der er ejendomme.

Der indstilles, at der sker følgende fordeling:

Forlods fordeling til Kommune 2 og Kommune 3.

5% i overskud af administrationsomkostninger * skattesats * kommunalandel =
5% af (beregning og fordeling udeladt)

Rest til fordeling af ejendomsværdier (fordeling udeladt)

Afgørelse.

Der gives Kommune 1 kommune medhold i, at de skal inddrages i fordelingen for 2021.
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 procentandelen afrundes til et helt tal.

Udgangspunktet for faktorerne der ganges med, er forventet afkast.

Beregning: (Udeladt)

4% der fordeles efter løn

96% fordeles efter ejendomsværdier

Lars Berg Andersen
Formand

Bent Laugesen
Sekretær
Tlf. 72383704