



Din andel - vores kompetencer

Skatteministeriet  
Nicolai Eigtveds Gade 28  
1402 – København K

Sendt pr. e-mail til [lovgivningoekonomi@skm.dk](mailto:lovgivningoekonomi@skm.dk),  
[cmp@skm.dk](mailto:cmp@skm.dk), [sba@skm.dk](mailto:sba@skm.dk) og [apg@skm.dk](mailto:apg@skm.dk)

København, den 29. maj 2020

### J.nr. 2020-1522 Høring - forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love

Skatteministeriet har den 20. maj 2020 sendt ovennævnte lovforslag i høring med frist for bemærkninger den 29. maj 2020. ABF, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, har følgende bemærkninger til lovforslaget:

Det er foreslået, at Skatteforvaltningens mulighed for at inddrage oplysninger efter afgørelsesperiodens indtræden afskæres, og at der alene skal kunne træffes afgørelse på grundlag af de oplysninger, der foreligger ved afgørelsesperiodens indtræden. Det vil med forslaget være afgørende for, om Skatteforvaltningen vil skulle forholde sig til indsendte oplysninger, at oplysningerne er modtaget af Skatteforvaltningen under deklarationsproceduren, som slutter ved afgørelsesperiodens start. Er oplysningerne først modtaget af Skatteforvaltningen på et senere tidspunkt, vil de ikke indgå i vurderingen.

Uanset om ejendommejereren kan klage over vurderingen, når denne er modtaget, må det konstateres, at det vil være vigtigt at reagere inden udløbet af deklarationsperioden, dvs. inden fire uger. En så kort tidsfrist vil i praksis være en kæmpe udfordring for andelsboligforeninger, hvor ejendommen drives af en bestyrelse af frivillige personer, som vil skulle nå at indhente professionel rådgivning for at reagere. ABF må derfor opfordre til, at deklarationsperioden forlænges, eller at nuværende retstilstand bibeholdes, således at oplysninger modtaget i afgørelsesperioden fortsat kan indgå i vurderingen.

Med venlig hilsen

Anne Kristensen  
Juridisk chef

**Andelsboligforeningernes  
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal  
1606 København V

Tlf. 33 86 28 30

[abf@abf-rep.dk](mailto:abf@abf-rep.dk)  
[www.abf-rep.dk](http://www.abf-rep.dk)

ABF er interesseorganisationen for de private andelsboligforeninger. ABF varetager foreningernes interesser over for politikere og myndigheder. ABF tilbyder desuden juridisk og økonomisk rådgivning, kurser, arrangementer og medlemsbladet ABFnyt. ABF har mere end 5.000 medlemsforeninger og repræsenterer over 100.000 andelshavere.

Skatteministeriet  
Nicolai Eigtvedsgade 28  
1402 København K  
Att.: Christoffer Marquardt Pahle  
**Sendt via e-mail til:**  
**lovgivningogoekonomi@skm.dk**  
**cmp@skm.dk**  
**sba@skm.dk**  
**apg@skm.dk**

Accura Advokatpartnerselskab  
Tuborg Boulevard 1  
DK-2900 Hellerup/Cph.

Phone +45 3945 2800  
www.accura.dk

CVR no. 33039018

29. maj 2020  
Sagsnr.: 1037328/10

**Høringssvar til L 194, FT 2019-20: Forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love (Lempelse af ejendomsbeskatningen, videreførelse af den midlertidige indfrysningsskema for grundskyld, tilpasninger vedrørende tilbagebetalingsordningen og beregningsgrundlaget for grundskyld m.v.) (Skatteministeriets j.nr. 2020-1522)**

Skatteministeren har den 18. maj 2020 sendt ovennævnte lovforslag i høring med frist for bemærkninger til lovforslaget den 29. maj 2020.

Ifølge ejendomsvurderingslovens § 88, er ejendomsvurderingen pr. 1. oktober 2020 (som også er et omvurderingsår) den sidste vurderingstermin for erhvervsejendomme som foretages i henhold til reglerne i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme. Derefter skal erhvervsejendomme ifølge lovgivningen vurderes i henhold til den nye ejendomsvurderingslov, ligesom der skal betales grundskyld og dækningsafgift på baggrund af 2021-vurderingen i 2022 som følge af fremrykningen af beskatningsgrundlaget, hvilket også lader til at være forudsat i L 194.

Det følger af *Aftale om kompensation til boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen* af 15 maj 2020 mellem regeringen og Venstre, Radikale Venstre, Dansk Folkeparti, Konservative Folkeparti og Liberal Alliance, at forligspartierne er enige om en række tiltag, som fremover vil få betydning for beskatningen af erhvervsejendomme, herunder bl.a. (i) at der skal lovgives om nye dækningsafgiftspromiller i 2021, som har virkning fra 2022, (ii) at dækningsafgiftspromillerne ikke kan sættes op i 2021-2028, (iii) at der skal lovgives om nye grundskyldspromiller i 2023, som skal gælde fra 2024, (iv) at der indføres en ny stigningsbegrænsningsregel for grundskylden for erhvervsejendomme i 2023-2024 og (v) at der skal fastlægges et mere enkelt beskatningsgrundlag for den kommunale dækningsafgift for visse erhvervsejendomme. I aftalen lægges der også op til, at vurderingsmodellerne for erhvervsejendomme skal justeres på baggrund af et oplæg fra forligspartierne "senere i 2020".

Dertil kommer Vurderingsstyrelsens m.fl. udmeldinger om, at boligejendomme forventes at blive vurderet i 2. halvår 2020 og frem og at erhvervsejendomme forventes vurderet "efterfølgende", uden det dog har fremgået, hvornår vurderingerne nærmere forventes foretaget.

De nævnte udmeldinger, sammenholdt med at erhvervsejendomme ifølge gældende lovgivning skal vurderes i henhold til den nye ejendomsvurderingslov pr. den 1. januar 2021, har skabt stor usikkerhed i forhold til, hvilket grundlag vurderingerne foretages på baggrund af fra 2021, og hvordan beskatningen af erhvervsejendomme gennemføres fra dette tidspunkt.

Vi skal derfor opfordre til, at det i forbindelse med dette lovforslag bliver tydeliggjort og præciseret, hvilke regler for vurdering og beskatning, som ejere af erhvervsdomme kan forvente gælder for erhvervsejendomme efter 1. oktober i år.

Vi skal også for en god ordens skyld henvise til de bemærkninger, som vores kollega Heidi Flindt har sendt til Skatteministeriet i e-mail af 20. maj 2020 vedrørende de skønnede grundskyldspromiller for 2021-2023, jf. aftaleteksten til ovennævnte aftale af 15. maj 2020 samt bilag 1 til L 194.

Med venlig hilsen



Poul Erik Lytken  
Associeret Partner, Advokat



Andreas Roos  
Advokatfuldmægtig

Skatteministeriet  
Nicolai Eigtveds Gade 28  
1402 København K

KRONPRINSESSEGADE 28  
1306 KØBENHAVN K  
TLF. 33 96 97 98

DATO: 2. juni 2020  
SAGSNR.: 2020 - 1617  
ID NR.: 667056

[lovgivningogoekonomi@skm.dk](mailto:lovgivningogoekonomi@skm.dk) + [cmp@skm.dk](mailto:cmp@skm.dk) + [sba@skm.dk](mailto:sba@skm.dk) + [apg@skm.dk](mailto:apg@skm.dk)

## Høring - over forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love

Ved e-mail af 18. maj 2020 har Skatteministeriet anmodet om Advokatrådets bemærkninger til ovennævnte forslag.

Advokatrådet ser kritisk på den del af forslaget, der ophæver muligheden for ordinær genoptagelse, ekstraordinær genoptagelse og revision af ejendomsvurderinger efter Vurderingslovens § 87-88. Kritikken gælder såvel i forhold til ophævelse af mulighed for egen-drift genoptagelser og revisioner samt ophævelse af mulighed for genoptagelser på ejendomsejerens foranledning.

Frem til 2013 var genoptagelsesbestemmelsen bredt formuleret, hvorved der havde udviklet sig en praksis, hvor såvel myndighedernes vurderingsmæssige skøn som faktiske fejl kunne rettes. Bestemmelsen havde derfor fået karakter af en udvidet klageadgang, der medførte en meget stor og uoverskuelig sagstilgang, hvoraf skønssager udgjorde langt størstedelen. Derfor blev adgangen til genoptagelse indskrænket markant med virkning fra januar 2013.

Siden 2013 har det således alene været muligt at genoptage vurderinger, hvor vurderingsmyndigheden i foretagelsen af vurderingen har anvendt objektivt forkerte data (eksempelvis forkert areal, forkert registrering af plangrundlag og lignende objektive forhold), eller hvis vurderingsmyndigheden har lavet objektive myndighedsfejl (eksempelvis har foretaget ulovhjemlede vurderinger eller vurderingsændringer).

Advokatrådets kritik vedrører helt overordnet følgende forhold:

Adgang til at rette de fejl, som genoptagelsesbestemmelsen i dag er rettet imod er en retssikkerhedsmæssig nødvendighed. Det strider herimod, at myndighederne afskæres fra at rette åbenbart konstaterbare og faktiske fejl.

Da skattebetalinger er forankret i grundloven, og da ejendomsvurderingerne anvendes til at opkræve skat, er det også af afgørende betydning for en korrekt skatteafregning, og dermed for retssikkerheden og retsfølelsen i samfundet, at adgangen til at få rettet faktiske fejl i vurderingerne opretholdes.

Dette gælder både i forhold til den enkelte ejendomsejers retssikkerhed, således at denne ikke opkræves mere i skat end tilsigtet med loven, men det gælder i lige så høj grad, at skatteforvaltningen af hensyn til den generelle retsfølelse i samfundet skal kunne genoptage vurderinger baseret på faktiske fejl, der fører til en for lav beskatning.

Advokatrådet har følgende bemærkninger til de enkelte anførte begrundelser for ændringerne:

Skatteministeriet oplyser i forslaget, at der fortsat hersker tilstande på området for så vidt angår sagstilgang, som svarer til de tidligere tilstande før 2013. Advokatrådet bemærker, at denne oplysning i lovforslaget ikke er underbygget med faktuelle tal om eksempelvis antallet af årlige genoptagelsesansøgninger, der er indgivet en årrække før og efter, hvorved effekten af lovindgrebet i 2013 – eller den eventuelle mangel på effekt - kan aflæses. Dette havde været en relevant supplerende oplysning i forslaget. Det er muligt, at der fortsat er et efterslæb af gamle genoptagelsesansøgninger efter de gamle regler, men det er Advokatrådets oplevelse, at antallet af genoptagelsesansøgninger, der indgives af advokatstanden, er faldet markant siden ændringen af reglerne i 2013.

Antallet af sager kan ikke i sig selv være en udslagsgivende faktor for at afskaffe reglerne. Tværtimod. Antallet af sager afspejler jo antallet af begåede faktiske fejl, og dermed behovet for ud fra et retssikkerhedsmæssigt perspektiv at bibeholde genoptagelsesreglerne.

Advokatrådet ser følgende konsekvenser af forslaget, som giver anledning til bemærkninger:

Det er ikke tilstrækkeligt, at der er en almindelig klagefrist over vurderingen. Det er velkendt, at vurderingen og dennes sammenspil med blandt andet skatteloftsreglerne, og den forsinkelse, der er i skatteopkrævningerne fører til, at ejendomsejere først bliver opmærksomme på faktiske fejl i vurderingen, når fejlen senere hen – efter udløbet af klagefristen – udmønter sig i en faktisk meropkrævning. Dette vil også være tilfældet efter 20. november 2020, eksempelvis ved opkrævningen af ejendomsskatten i 2021. Der kan ligeledes nævnes mange andre situationer, hvor genoptagelse er relevant. For eksempel kan en ny ejer af en ejendom, der ikke ejede pågældende ejendom på klagefristtidspunktet, og derfor ikke havde mulighed for at klage, have behov for at få rettet eventuelle faktiske fejl.

Lovforslaget umuliggør desuden, at ejendommens vurdering rettes ved revision eller ekstraordinær genoptagelse. Dette er særdeles u hensigtsmæssigt og problematisk.

Der føres en lang række sager af prøvesager af principiel karakter, og med de nuværende regler sikres det, at myndighederne har adgang til at berigtige forhold på lignende ejendomme, hvis en principiel sags afgørelse fører til en praksisændring eller et væsentligt andet udfald. Det er retssikkerhedsmæssigt betænkeligt og derudover processuelt usmidigt, hvis dette værktøj forsvinder fra myndighedernes værktøjskasse.

Såfremt Skatteministeriet fastholder forslaget om afskæring af muligheden for genoptagelse, ekstraordinær genoptagelse og revision, bør der foretages ændringer i forslagets indhold. Vi finder således, at det skaber ulighed og vil være baseret på tilfældigheder, at mulighederne for at anvende de nuværende regler forsvinder på en bestemt dato. Mulighederne for at få rettet fejl vil i dette tilfælde være helt afhængig af, om skattemyndighederne er nået til behandling af sagen på dette tidspunkt. I stedet bør en eventuel skæringsfrist indrettes således, at det ikke vil være muligt at få rettet forhold, der er kommet til skattemyndighedernes kendskab efter en given dato.

Med venlig hilsen

  
Andrew Hjulær Crichton  
Generalsekretær



Skatteministeriet  
Departementet  
Nicolai Eigtveds Gade 28  
1402 København K

**Høring af høringsparter over forslag til lov om ændring af  
ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love.**

Ankestyrelsen har ingen bemærkninger.

Venlig hilsen

Ankestyrelsen

20. maj 2020

J.nr. 20-23200

Cpr.nr.

Ankestyrelsen  
7998 Statsservice

Tel +45 3341 1200

[ast@ast.dk](mailto:ast@ast.dk)  
[sikkermail@ast.dk](mailto:sikkermail@ast.dk)

EAN-nr:  
57 98 000 35 48 21

Åbningstid:  
man-fre kl. 9.00-15.00

## Hø­ring­ssvar – for­slag til lov om æn­d­ring af ejen­doms­vur­de­rings­loven og for­skel­lige andre love

BL – Dan­marks Al­mene Boliger har mod­taget hø­ring over for­slag til lov om æn­d­ring af ejen­doms­vur­de­rings­loven og for­skel­lige andre love. BL takker for mulig­he­den for at afgive be­mær­k­ning­er til ud­kastet til lov­for­slaget.

### **Præ­ci­se­ring af lejere som om­fattet af kom­pen­sa­tions­ord­ning­en**

BL be­mær­ker, at det i ud­kastet til lov­for­slaget er an­ført, at lejere kom­pen­se­res som følge af ud­skyd­elsen boligskatteomlægning­en.

BL har fundet an­le­dning til tvivl om, hvor­vidt de al­mene lejere er om­fattet af kom­pen­sa­tions­ord­ning­en. Skat­te­minis­te­riet har den 26. maj 2020 tele­fonisk op­lyst til BL, at de al­mene lejere også om­fattes af kom­pen­sa­tions­ord­ning­en under be­næv­nel­sen "lejere".

For at der ikke herskes tvivl om, hvor bredt be­grebet "lejere" dækker, så op­fordrer BL til, at det i lov­for­slaget be­mær­k­ning­er præ­ci­se­res, at der også er tale om al­mene lejere i de al­mene bolig­or­ga­ni­sa­tioner.

BL ser po­si­tivt på, at de al­mene lejere også til­go­de­ses i for­bin­delse med om­lægning­en af det nye bolig­be­skat­ning­ssys­tem og kom­pen­sa­tionen her­til.

### **Ud­skydelse af ejen­doms­vur­de­ring­erne for de al­mene bolig­or­ga­ni­sa­tioner**

BL har for­stået, at boligskatteomlægning­en er ud­skudt til 2024, og at den af­talte drøftelse af kon­sek­ven­serne af de nye ejen­doms­vur­de­ring­er for den al­mene bolig­sektor par­al­lel­for­skydes med 3 år til 2023.

I den for­bin­delse hen­viser BL til, at der i for­lignings­aftalen af den 2. maj 2017 er af­tal­te, at der vil blive taget særlige hen­syn til al­mene bolig­or­ga­ni­sa­tioner, og at grund­skylden for de al­mene bolig­seks­kaber, der har fået en skat­te­ra­bat, maksi­malt må stige med 600 mio. kr. (2017-niveau) frem til 2040 som direkte kon­sek­vens af de nye ejen­doms­vur­de­ring­er.

BL er af Skat­te­minis­te­riet blevet gjort op­mærksom på, at arbejdet med det kom­men­de lov­for­slag om prin­ci­perne for be­regning­en af ejen­doms­vur­de­ring­erne for erhvervs­ejendomme, herunder al­mene bolig­or­ga­ni­sa­tioner, vil blive igangsat i no­vem­ber 2020. BL bidrager gerne i de in­dle­dende drøftelser og arbejdet forud for ud­arbejdelse af lov­for­slaget.

BL står natu­rligvis til rådighed, så­fremt oven­stående be­mær­k­ning­er ønskes ud­dybet.

Med venlig hilsen



A handwritten signature in blue ink, reading "Bent Madsen". The script is cursive and fluid, with the first name "Bent" and last name "Madsen" clearly distinguishable.

Bent Madsen

29. maj 2020

Skatteministeriet  
Nicolai Eigtveds Gade 28  
1402 København K  
Pr. mail: lovgivningoekonomi@skm.dk

## Høringssvar, forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og andre love

### Generelle bemærkninger

Dansk Byggeri kvitterer for, at der - med bredt politisk flertal - er skabt afklaring om boligskattereglerne 2021-2024 mens vi venter på den endelige udrulning af det nye boligskattesystem baseret på nye ejendomsvurderinger, og indeholdende det fornuftige princip om, at ejendomsværdiskatten fremover låses fast i procent i stedet for i kroner/øre. Dermed sikres det fra 2024, at skattebetalingen følger de økonomiske konjunkturer, når ejendomsvurderingerne går henholdsvis op og ned.

Set i lyset af den situation, som coronapandemien har kastet os ud i, finder Dansk Byggeri det positivt, dels at de ca. 13 mia. kr. for meget indbetalt boligskat nu ryger retur til boligejerne, og dels at aftalen i sig selv fjerner en selvskabt politisk usikkerhed i boligmarkedet og befolkningen. Der er rigeligt med usikkerheder i økonomien nationalt og internationalt for tiden.

### Specifikke bemærkninger

Vi støtter, at der i lovforslaget lægges op til en årlig stigningsbegrænsning på 2,8 pct. i boligejernes grundskyld.

Dansk Byggeri støtter ordlyden i den politiske aftale af 15. maj 2020 om, at boligejerne nu får mulighed for frit at vælge at betale den indefrosne grundskyld fra 2021, som vi dog ikke finder, fremgår særlig klart af det endelige udkast til lovforslag eller af resuméet. Vi finder princippet om tvungen indfrysning af grundskyld alt for rigidt og formynderisk. Selvfølgelig skal de boligejere, der har råd til det, have lov at afdrage år for år. Obligatorisk indefrysning af grundskyld giver en unødigt stor gældsætning, som også samfundsøkonomisk er problematisk. Indefrysning burde tværtimod være en mulighed, man kan vælge til - og burde være undtagelsen fremfor reglen.

Vedr. lovforslagets bestemmelse om genoptagelse, er vi bekendt med, at afskæringen pr. 1. november 2020 af muligheden for at genoptage gamle vurderinger, skal ses som et velment og pragmatisk forsøg på at udgøre et modstykke til forsigtighedsprincippet om, at det fremover kun er 80% af ejendomsværdien, der udgør beskatningsgrundlaget. Principielt finder vi det dog fremdeles retssikkerhedsmæssigt problematisk, at boligejere præmaturligt afskæres fra klageadgang. Det er ikke boligejerne, som er skyld i de store it-udfordringer i Skattestyrelsen og med det nye vurderingssystem.

Vedr. dækningsafgiften på erhvervsjendomme, så mener Dansk Byggeri, den skal afskaffes. Men indtil det sker, kvitterer vi for, at det med lovforslaget nu helt frem til 2028 bliver umuligt for kommunerne at hæve satsen i den konkurrenceforvridende afgift, ligesom vi også finder det positivt, at der lægges loft over provenuet på makroøkonomisk plan.

Disse forbedringer vedr. dækningsafgift, fjerner dog ikke det problematiske grundvilkår fra Boligskatteaftalen 2017 om, virksomheder, der ejer erhvervsjendomme, ikke er sikret samme tryghed og retssikkerhed som de private boligejere. Den enkelte fx håndværksvirksomhed kan let få et skattesmæk, særligt under indtryk af det skærpede princip om vurdering af erhvervsjendomme ud fra bedste alternative anvendelse. Den enkelte virksomheds dækningsafgift er nemlig hverken omfattet af skatterabat, af gunstige overgangsregler eller af automatisk tilbagebetaling af for meget betalt skat.

Med venlig hilsen  
Bo Sandberg  
Cheføkonom

Skatteministeriet  
Nicolai Eigtveds Gade 28  
1402 København K  
skm@skm.dk

København, den 29. maj 2020  
J.nr. H.23-20-014

## Vedr. j.nr. 2020-1522 - Dansk Ejendomsmæglerforenings høringssvar til forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love.

Dansk Ejendomsmæglerforening (DE) takker for muligheden for i ovenstående høring at afgive svar.

Foreningen har noteret sig den indgåede aftale på området samt udmeldingen om, at lovforslaget forventes vedtaget til ikrafttræden den 1. juli 2020. Det er med disse forudsætninger, nedenstående høringssvar er afgivet, herunder er høringssvaret begrænset til det for foreningen væsentligste, uagtet forslagets omfattende virkning.

### Fremskrivning, tilbageregning og regulering af vurderinger

Foreningen tillader sig den formodning, at forslaget forsøger at etablere en overgangsordning, der skal sikre en ensartet fastsættelse af skatteloftet, herunder grundskatteloftet, på baggrund af tidligere regler. Det er en utaknemmelig opgave, henset til at det allerede ad åre er konstateret, at det ikke er muligt at lappe det tidligere vurderings- og beskatningssystem. Det forudsættes derfor, at den foreslåede løsning er så afbalanceret som det er muligt, og at eventuelle hjørnetilfælde er overvejet i lyset af det foreslåede. Foreningen afholder sig derfor fra at bede om yderligere beskrivelser af typiske situationer i bemærkningerne til loven, herunder eksempelvis færdiggørelsen af et ejerlejlighedsprojekt, udstykningen af grund eller grunde til selvstændig bebyggelse fra ejendom, der vil overgå fra landbrug til ejerbolig mv. under det nye vurderingsregime.

Det fremgår af forslagets § 1, nr. 2 og 3, at en ejer skal kunne godtgøre, at en ændring iht. ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 4 og 6-8, med sikkerhed ikke har medført en stigning i ejendommens værdi, hvis de nyberegnedes skattestopsværdier fratrukket et forsigtighedsprincip ikke skal lægges til grund for ejendomsværdibeskatningen. Under de forudsætninger, der i øvrigt ligger til grund for lovforslagets omtale af og ændringer til ejendomsvurderingslovens kapitel 9, er der en helt grundlæggende beregningsmæssig forskel i hvordan skattestopsværdier tidligere er fastsat og hvordan disse skal fastsættes efter ejendomsvurderingsloven. Det bliver med den foreslåede ordning den pågældende ejer, der skal frigøre sig af de beskatningsmæssige konsekvenser af en ændring af ejerens ejendom, der helt eller delvist kan begrundes med en ændring beregningsmetoden. Det må selvsagt lægges til grund, at det er det politiske ønske, men det synes en kende uhensigtsmæssigt, at en privat boligejer der har fået forøget sin ejendoms værdi med et beskedent beløb grundet eksempelvis en mindre planændring, potentielt kan få en stigning i sin

ejendomsværdiskat, hvor en overvejende del af stigningen kan tilskrives en ændring i beregningsprincipperne, men hvor den pågældende boligejer blot ikke har kunnet undslå sig en beskeden værdistigning. Det fremgår hertil ikke direkte, hvordan og hvornår den pågældende ejer skal godtgøre, at den pågældende ændring med sikkerhed ikke har medført en værdistigning.

Hvor det kan være uhensigtsmæssigt at anvende tilbageregnete værdier til erstatning for eksisterende skattestopsværdier, kan det selvsagt samtidig være uhensigtsmæssigt at ændre på fortidens ejendomsværdier med nutidens metoder. Det må vurderes at være tilfældet, i den situation at en tilbygning fordrer omvurdering iht. ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 5, hvor pågældende tilbygning vil medføre en regulering af skattestopsværdierne med den procentvise ændring i boligarealet. Forslagsmodellen fra 2001/2002 indregnede også vægtede sekundære arealer i bygningsværdien, hvilket kan betyde, at "kvadratmeterprisen" der reguleres med ved en tilbygning, reelt udgøres af mere end blot den historisk anvendte kvadratmeterprisen for boligareal. Ligeledes indgår forventeligt en grundværdi i ejendomsværdien for andre typer end ejerlejligheder, hvilket skævrider en procentuel ændring iht. boligarealforøgelse, yderligere.

Samme ræsonnementer gør sig overordnet gældende ift. beregningen af grundskatteloftværdi bl.a. i et nu fiktivt basisår iht. forslaget til § 40 ff. F.eks. vil en ren kvadratmeterbetragtning ved regulering af en tidligere grundværdi ikke tage højde for, at den tidligere grundværdi i mange tilfælde indeholder en fikseret byggeretsværdi.

Det må sammenfattende erkendes og anerkendes, at det ikke er let at erstatte en kompleks vurderings- og beskatningsmodel med en simpel, og formodentlig endnu sværere at etablere en overgangsordning herimellem. Der må blot henstilles til, at der opretholdes rimelig mulighed for ejendomsjerne for at få prøvet de ansættelser, der sker på så generelt et beregningsgrundlag, som det bliver tilfældet med den forventede vedtagelse af det foreslåede. Særligt fordi, de værdier der fastsættes i overgangsordningen, selvsagt kan have væsentlig indflydelse på en evt. senere beregnet skatterabat.

## Tilbagebetalingsordningen

Det er foreslået, at der ikke skal ske tilbagebetaling af ejendomsværdiskat i det år, hvor en ejendomsjer er død, hvilket f.eks. bevirker at en ægtefælle der fortsætter i uskiftet bo ikke kompenseres i året for sin afdøde ægtefælles død. Det er selvsagt uheldigt, og foreningen håber, som det antages at være hensigten, at denne foreslåede bestemmelse kan ophæves til efteråret, forhåbentlig inden tilbagebetalingsordningen iværksættes.

Der indsniger sig dog en nervøsitæt ift. de ejerskifter, der måtte være sket i et år, hvor en sælger er afdød ved døden. Det synes ikke at være tilfældet med det foreslåede, men for god ordens skyld gør foreningen opmærksom på, at det vil være uheldigt, hvis en person, der har købt ejendom af et dødsbo, afskæres muligheden for tilbagebetaling, hvis personen har købt i det år, hvor sælgeren er afdød ved døden.

Ejerskifter i årene omfattet af tilbagebetalingsordningen er desuden den for foreningen overvejende usikkerhed, henset til de tekniske udfordringer, det – uden ringeagtelse – må nævnes, har været et omdrejningspunkt for implementeringen i øvrigt.

Foreningen har noteret sig, at det alene er den aktuelle ejer, på det tidspunkt tilbuddet om tilbagebetaling modtages, der har mulighed for at klage over den nye vurdering og dermed også afslå tilbuddet om tilbagebetaling på tidligere ejeres vegne. Den yderligere frihed, der nu gives til at tilbuddet om tilbagebetaling kan afsendes senere end forudsat tidligere, vil uvægerligt føre til en yderligere usikkerhed og uro for de ejerskifter, der finder sted i 2. halvår og ind over 2021. Ligeledes gør det sig gældende, at der med udskydelsen etableres en fase 2 på tilbagebetalingsordningen, som igen vil have samme effekt i 2022. Der må henstilles til, at der i overvejelser om den praktiske løsning af tilbagebetalingsordningen, hele tiden haves for øje, ikke blot

de fortidige ejerskifter, men også de samtidige og fremtidige, mens ordningen eksekveres. Man kunne have den frygt, at der er personer, der ikke tør at afhænde deres ejendom, før de har modtaget tilbuddet om tilbagebetaling, fordi de kan være nervøse for, at den nye ejer vil klage over den nye vurdering, med det til følge at et potentielt højt tilbagebetalingsbeløb kan være tabt. Sådanne personer vil skulle afvente i perioden, mens vurderingerne udsendes, hvilket kan strække sig ind over 2021, og herefter også afvente, indtil tilbuddet om tilbagebetaling udsendes.

Det må være overvejet, men det kunne genovervejes, hvorvidt og hvordan det kan undgås at den aktuelle ejer på tidspunktet for modtagelse af "den samlede pakke", får indflydelse på tidligere ejeres tilbagebetaling. Disse tidligere ejere har forventeligt mistet interessen for den nye vurdering af pågældende ejerbolig, og det må antages, at de i vid udstrækning ville acceptere tilbuddet om tilbagebetaling uden at klage over vurderingen det pågældende år. Det sætter den aktuelle ejer i en prekær situation, hvor der ikke alene gambles med egen tilbagebetaling ved en klage, men reelt også med de hidtidige ejeres.

Det er selvfølgelig hensigtsmæssigt, hvis man har et ønske om at aktuelle ejere afholder sig fra at klage, at "øge deres indsats" således, men er dette hensigten, vil man i foreningens optik også være forpligtet til at orientere pågældende om, at dennes klage vil have betydning for tidligere ejeres mulighed for at få tilbagebetaling.

Et potentielt eksempel kan være et huskøb i Odsherred Kommune, hvor der kan være f.eks. kr. 30.000 skattefrit i vente til det pensionerede ægtepar, der for nyligt har solgt og er flyttet i lejebolig, hvorefter køberen, den nu aktuelle ejer, får tilbud om en beskeden tilbagebetaling for sin ejertid, hvilket alt andet lige vil øge vedkommendes incitament til at klage over vurderingen med henblik på at få reduceret sin fremtidige boligbeskatning uden hensyntagen til, at der – med det nye skattesystem – skal påvises 20 % afvigelse, før en sådan klage resulterer i en ændring af vurderingen. Således har den aktuelle ejer lidt at tabe, meget at vinde, mens for det fraflyttede ægtepar forholder det sig omvendt.

Det må antages, at ovenstående forhold vil have en negativ påvirkning på transaktionsvolumen i særligt de områder, hvor tilbagebetalingsordningen skønnes at have størst økonomisk relevans, hvis der ikke sker regulering heraf, herunder generelt oplyses om, hvornår der kan forventes udsendt tilbud om tilbagebetaling.

Ift. udbetalingen af compensation med tilhørende modregning af restancer, må det forudsættes, at en køber, der f.eks. har overtaget en restance vedr. tidligere ejers manglende grundskyldsbetaling eller manglende tilbagebetaling af indfrosset grundskyldsstigning, ikke mister sin compensation til dækning af dette, men at det i stedet er overfor pågældende skyldner personligt, der tages transport i compensationen.

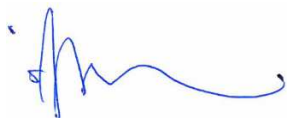
## Nye og ændrede ejendomme generelt

Det er foreslået at ændre reglerne, så ejendomme, der opstår fra den 2. oktober 2019, i 2021-2023 vil få fastsat et beskatningsgrundlag, der sikrer, at grundskyldsbetalingen i 2021 nogenlunde svarer til grundskyldsbetalingen ved indførelse af nye boligskatteregler i forbindelse med den kommende boligskatteomlægning.

Det synes at være en omvendt slutning ift. formålet, idet det vel for så vidt stiller pågældende ejere af grunde som om de nye beskatningsregler var indført, i stedet for at stille pågældende ejere lige ift. eksisterende grundejere. Det vil vel dermed også være strengt taget umuligt for pågældende nye ejendomme i perioden inden 2024, at få udmålt en skatterabat på grundskylden, når der overgås til nye beskatningsregler i 2024, fordi der er tilbageregnet fra selvsamme år. Dette uagtet, at tilsvarende ejendomme i tilsvarende prisniveau, der er opstået til og med 1. oktober 2019, vil kunne få skatterabat for en stigning i grundskyldsbetalingen som følge af ændring i beskatningsreglerne.

DE vil med interesse følge lovforslaget på dets vej, og foreningen stiller sig gerne til rådighed for yderligere drøftelse eller anden deltagelse, hvis det måtte skønnes givtigt.

Med venlig hilsen



Simon Bay Nielsen  
Ejendomsmægler, MDE  
Dansk Ejendomsmæglerforening

[sbn@de.dk](mailto:sbn@de.dk)

Skatteministeriet  
Nicolai Eigtveds Gade 28  
1402 København K

29. maj 2020

J.nr. 2020-11-0395  
Dok.nr. 219903  
Sagsbehandler  
Camilla Meineche

**Sendt til:** [lovgivningoekonomi@skm.dk](mailto:lovgivningoekonomi@skm.dk)  
**Cc til:** [cmp@skm.dk](mailto:cmp@skm.dk), [sba@skm.dk](mailto:sba@skm.dk), [apg@skm.dk](mailto:apg@skm.dk), [jm@jm.dk](mailto:jm@jm.dk)

---

**Forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love (Lempelse af ejendomsbeskatningen, videreførelse af den midlertidige indefrysingsordning for grundskyld, tilpasninger vedrørende tilbagebetalingsordningen og beregningsgrundlaget for grundskyld m.v.)**

**Datatilsynet**  
Carl Jacobsens Vej 35  
2500 Valby  
T 3319 3200  
[dt@datatilsynet.dk](mailto:dt@datatilsynet.dk)  
[datatilsynet.dk](http://datatilsynet.dk)

CVR 11883729

1. Ved e-mail af 18. maj 2020 har Skatteministeriet anmodet om Datatilsynets eventuelle bemærkninger til ovenstående udkast til lovforslag.

Udkastet giver ikke umiddelbart Datatilsynet anledning til bemærkninger, men Datatilsynet forudsætter generelt, at reglerne i databeskyttelsesforordningen og databeskyttelsesloven, herunder reglerne om de registreredes rettigheder og reglerne om behandlingssikkerhed og databeskyttelse gennem design og standardindstillinger, iagttages i forbindelse med behandling af personoplysninger foranlediget af lovforslaget.

Kopi af dette brev sendes til Justitsministeriets Lovafdeling til orientering.

Med venlig hilsen

Camilla Meineche



27. maj 2020

MMUJ

DI-2020-09285

Deres sagsnr.: 2020-1522

Skatteministeriet  
Nicolai Eigtveds Gade 28  
1402 København K

**Dansk Industri**  
Confederation of Danish Industry

lovgivningogoekonomi@skm.dk  
cmp@skm.dk  
sba@skm.dk  
apg@skm.dk

## Forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love

Den 18. maj 2020 har Skatteministeriet (j.nr. 2020 – 1522) udbedt sig Dansk Industris bemærkninger til et forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love (Lempelse af ejendomsbeskatningen, videreførelse af den midlertidige indefrysningensordning for grundskyld, tilpasninger vedrørende tilbagebetalingsordningen og beregningsgrundlaget for grundskyld mv.).

DI kvitterer for forslagene og har følgende bemærkninger til de enkelte lovbestemmelser:

*Fsva. lovforslagets § 4, stk. 3*, støtter DI, at der skabes ro om grundskylden ved at lægge et loft over grundskyldspromillen, således at den i skatteårene 2021-2028 ikke kan overstige promillen for skatteåret 2020. I forlængelse heraf støtter DI derudover, at der, jf. lovforslagets § 4, stk. 1, lægges op til en stigningsbegrænsning på erhvervsejendomes grundskyldsgrundlag på 2,8 pct. fra 2023. DI's støtte skal særligt ses i sammenhæng med, at de foreslåede tiltag vil bidrage til at give såvel nuværende som fremtidige ejere af erhvervsejendomme større forudsigelighed og vished omkring de økonomiske konsekvenser af investeringer i erhvervsejendomme. Det forhold forventes alt andet lige at øge virksomhedernes tilskyndelse til at investere.

*Fsva. lovforslagets § 4, stk. 5*, støtter DI tillige, at der i skatteårene 2021-2028 lægges et loft over dækningsafgiften efter samme model som den ovenfor nævnte.

I den forbindelse bør det nævnes, at DI foreslår en fuldstændig afskaffelse af dækningsafgiften på erhvervsejendomme. Det sker dels ud fra den overvejelse, at afgiften ikke belønner kommuner effektivt for erhvervsvenlighed og dels fordi afgiften står i vejen for den grønne omstilling af erhvervslivets boligmasse, idet virksomheder, der investerer i eksempelvis energiforbedringer, efterfølgende vil blive dobbeltbeskattet heraf (med både dækningsafgift og selskabsskat). Af samme grund har bl.a. IMF også kritiseret dækningsafgiften i sin landerapport for Danmark.

DI har på den baggrund foreslået, at dækningsafgiften afskaffes og erstattes af et statsligt tilskud per privat arbejdsplads i kommunen (kommunal jobpræmie) for på den måde at



give kommunerne større tilskyndelse til at skabe gode rammer om skabelsen og fastholdelsen af private arbejdspladser lokalt. I det mindste bør der indføres en afgift på den enkelte kommunes provenu fra dækningsafgiften, som går ubeskåret til denne jobpræmie. Afgiften vil tilskynde kommunerne til at sænke dækningsafgiften.

Et forslag herom indgår i såvel DI's 2030-plan "Sammen skaber vi grøn vækst" fra september 2019 som planen "Danmark ud af krisen – tilbage til grøn vækst" fra april 2020.

Såfremt ovenstående skulle give anledning til spørgsmål mv., står DI naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen

Morten Munch Jespersen  
Konsulent



**EJENDOM  
DANMARK**

Skatteministeriet  
Nicolai Eigtveds Gade 28  
1402 København K

**29. maj 2020**

Ref. j.nr. 2020-1522

Seniorrådgiver, Ph.D.  
Morten Jarlbæk Pedersen  
+45 2380 9033  
mjp@ejd.dk

## **Bemærkninger til høring over forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love**

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til udmøntningen af dele af den politiske aftale om en kompensation til boligejere for den udskudte implementering af de nye boligskatteregler.

Nedenfor findes først vore generelle bemærkninger til lovforslaget og den politiske aftale, hvorefter følger en række mere specifikke bemærkninger til lovforslagets enkelte dele.

### **Overordnede bemærkninger til bekendtgørelsen**

Som det første skal EjendomDanmark bemærke, at det er problematisk, at Skatteministeriet sender store og komplekse lovændringer i høring med meget kort frist, da dette besværliggør en tilbunds gående behandling. Dette forhold betyder, at Skatteministeriet og Folketinget risikerer at overse uheldige konsekvenser af lovudkastet.

Dernæst skal EjendomDanmark helt overordnet bemærke, at man desværre i hverken lovforslaget eller den politiske aftale for alvor har skabt en tilstrækkelig dækkende overgangsordning for dækningsafgiften. Der har på dette område hele tiden manglet en indfasningsordning, og der er på dette område således stadig visse usikkerheder. Med forslaget bliver behovet for en indfasningsordning endnu mere akut pga. den øgede usikkerhed, der fremkommer af nye vurderingsprincipper, som endnu ikke er fuldkommen kendte. I den politiske aftale er nævnt en række overordnede principper, men disse er endnu ikke konkretiseret. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at der etableres en indfasningsordning, da mange især mindre erhvervsdrivende, butikker m.m. ellers vil opleve skattestigninger, hvilket i den nuværende økonomiske situation vil være meget problematisk. EjendomDanmark skal derudover også foreslå, at man – hvad angår dækningsafgift – etablerer en tilbagebetalingsordning i 2024, så den dækningsafgift, der er betalt for meget i mellemprioriteten tilbagebetales her – ligesom for de andre ejendomsskatter.

Ydermere skal EjendomDanmark understrege, at en retfærdig og gennemsigtig beskatning af handelsværdi for erhvervsjendomme forudsætter, at der er forståelse for markedet og tilhørende markedsdata, samt at man fra

skattemyndighederne side er åbne og lyttende i forhold til ejendomsejere i en kommende deklarationsproces, da ejendomsejerne vil have afgørende og nødvendig viden om de enkelte erhvervsejendomme, som vil have stor betydning for handelsværdien.

Slutteligt skal vi udtrykke en ærgrelse over, at man politisk har valgt en så kompliceret kompensationsmodel, der ikke med sikkerhed kompenserer ejendoms-ejerne krone-til-krone. Ved at forsøge at kombinere et nyt vurderingsystem med de hidtidige regler, skaber man en unødigt kompleksitet. Det er derfor EjendomDanmarks vurdering, at den foreslåede model ikke i tilstrækkelig grad skaber den tryghed og gennemsigtighed, der er brug for. Løsningerne er i stedet generaliserede og tager ikke tilstrækkeligt højde for alsidighederne i det nuværende beskatningsgrundlag, hvor flere allerede nu bliver beskattet efter for høje vurderinger. Derfor er det ikke indlysende, at compensationen som beskrevet i forslaget reelt vil modsvare den meropkrævning, som udskydelsen kommer til at medføre. Og dette harmonerer ikke med forudsætningen om en provenuneutral overgang til et nyt ejendomsbeskatningssystem. I EjendomDanmark er vi opmærksomme på, at denne kommentar er hinsides lovforslaget som sådan.

### **Bemærkninger til forslagets enkelte dele**

EjendomDanmark har ikke bemærkninger til alle forslagets enkeltdele, da den korte høringsfrist ikke har muliggjort en tilstrækkelig grundig analyse heraf. Vi skal dog bemærke nedenstående forhold:

#### *Lovforslagets indledning*

Skatteministeriet beskriver, at lovforslaget "bl.a. [udmønter] dele af denne aftale.

EjendomDanmark vurderer, at denne formulering er uhensigtsmæssig. Ved at skrive "bl.a." opstår der for udefrakommende en oplevelse af usikkerhed om det politiske grundlag for lovforslaget. Det synes således at fremstå, at Skatteministeriet ikke ekspliciterer hvilke dele af lovforslaget, der udmønter aftalen hhv. ikke gør. Vi skal derfor foreslå, at Skatteministeriet allerede i lovforslagets indledning tydeliggør præcis hvilke dele af forslaget, der baserer hhv. ikke baserer sig på det politiske forlig om tryghed i boligbeskatningen.

#### *Nedsættelse af ejendomsværdiskattesats fra og med indkomståret 2021 samt Nedsættelse af reguleringsprocenten for grundskatteloftet m.v.*

Skatteministeriet foreslår, at ejendomsværdiskattesatsen reduceres, og at der tilsvarende indføres proportionale reduktioner i de særlige nedslag i ejendomsværdiskatten for pensionister m.fl. Ydermere foreslår Skatteministeriet, at der lægges et loft over stigninger i beregningsgrundlaget for grundskylden på 2,8 pct. årligt fra 2022 for ejerboliger og fra 2023 for andre ejendomme.

EjendomDanmark vurderer, at det er hensigtsmæssigt, at der indføres tiltag, der kompenserer ejere af fast ejendom. En nedsættelse af ejendomsværdiskattesatsen samt begrænsninger på stigninger i grundskyldspromiller kan være ét middel til at sikre den nødvendige compensation. Vi skal dog igen understrege, at den valgte model synes unødigt kompliceret og ikke nødvendigvis reelt kompenserer alle bolig- og ejendomsejere.

De nye stigningsbegrænsningsregler på 2,8 procent beskytter imidlertid kun ejendomsejerne, hvis de træder i kraft senest samme år, der betales ejendoms-skat på baggrund af de nye vurderinger. I lovforslaget fremgår det ikke tydeligt, hvornår ejerne af de forskellige typer af ejendomme kan forvente at betale skat på baggrund af de nye ejendomsvurderinger. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at der udarbejdes en klar skematisk oversigt over, hvornår ejere af henholdsvis ejerboliger og andre ejendomstyper kan forvente at betale ejendoms-skat på baggrund af nye vurderinger.

Hvis enkelte ejerboliger kan forvente at betale skat af nye vurderinger før 2022, vil den valgte model ikke kompensere disse for udskydelsen af det nye system. Tilsvarende for erhvervsejendomme, hvis nogle ejere skal betale ejendoms-skat af nye vurderinger inden 2023. Dette bør opklares, og i bekræftende fald skal EjendomDanmark anbefale, at den lavere stigningstakt på 2,8 procent træder i kraft fra det tidligste tidspunkt, hvor de nye vurderinger lægges til grund for skattebetalingen.

#### *Videreførelse af den midlertidige indefrysningsordning*

Skatteministeriet foreslår, at den midlertidige indefrysningsordning for stigninger i den nominelle grundskyld i årene 2018-2020 i forhold til 2017 videreføres ind til den forventede indførelse af de nye boligskatteregler i 2024.

EjendomDanmark vurderer, at det er positivt, at muligheden for indefrysning videreføres, men det er samtidig EjendomDanmarks vurdering, at langvarig indefrysning for nogle bolig- og ejendomsejere vil medføre en meget stor skatte-gæld. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at ordningen bliver gjort frivillig – således som det også er forudsat i den politiske aftale – så tidligt som muligt og helst allerede fra 2021.

#### *Nye regler for fastsættelse af beskatningsværdier for nye og ændrede ejendomme*

Skatteministeriet foreslår, at der indføres en overgangsordning for beregning af skattegrundlaget – skattestopsberegningen – for ejendomme, der er nye eller ændrede i perioden frem til 2024.

EjendomDanmark vurderer, at det er positivt, at man forsøger at kompensere for de potentielt voldsomme konsekvenser som udskydelsen af det nye bolig-skattesystem kan have for beskatningen af nye og ændrede ejendomme. Det står dog ikke fuldkommen klart, hvad Skatteministeriet præcist mener med ”en

forholdsmæssig regulering af ejendomsværdien". EjendomDanmark skal anbefale, at dette ekspliciteres nøjere i lovbemærkningernes pkt. 2.4.2, således at kommentaren "[d]et foreslås derfor, at reglerne for tilbageregning af ejendomsværdier og grundværdier til brug for beregningen af ejendomsværdiskat og grundskyld for nye og ændrede ejendomme ændres" uddybes nøjere.

*Afskæring af genoptagelse og revision i det gamle vurderingssystem*

Skatteministeriet foreslår, at ophæve skatteforvaltningslovens § 35a, stk. 3, 4. pkt. efter hvilket det har været gældende, at en klage over en ejendomsvurdering skal være skattemyndighederne i hænde senest 4 måneder efter afsendelse af ejendomsvurderingen. Fremover skal fristen således alene være "på tre måneder regnet fra modtagelsen af den afgørelse, der klages over."

EjendomDanmark vurderer, at der her er tale om en ønsket styrkelse af borgernes retssikkerhed, idet klagefristen ikke længere kan beregnes fra skattemyndighedernes afsendelse af en vurdering, uanset om borgeren måtte have modtaget denne vurdering.

Skatteministeriet foreslår endvidere, at både skattemyndighedernes og ejendomsejerne fra den 1. november 2020 ikke længere skal have mulighed for at genoptage / anmode om genoptagelse af ældre vurderinger.

EjendomDanmark vurderer, at det kan være yderst u hensigtsmæssigt at lukke for borgernes adgang til genoptagelse af sager, da man risikerer, at en række ejendomsejere, der har betalt forkert ejendomsskat pga. forkerte vurderinger før 2020, afskæres fra at få lukket deres sager ordentligt. I EjendomDanmark har vi forståelse for, at man både politisk og hos skattemyndigheder ønsker at lukke et kapitel og komme videre, men vi mener samtidig, at det er retssikkerhedsmæssigt betænkeligt – ikke mindst da fristen fra lovforslagets vedtagelse og frem til den 1. november reelt set ikke er særlig lang.

Ydermere må man formode, at dette vil betyde en markant stigning i anmodningerne om genoptagelse af vurderingssager i perioden fra lovforslagets vedtagelse og frem til den 1. november, hvilket muligvis vil kunne skabe en u hensigtsmæssig sagspukkel. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at man genovervejer denne del af lovforslaget – evt. ved at skyde ikrafttrædelsesdatoen.

Slutteligt er det EjendomDanmarks vurdering, at oplysnings- og vejledningsindsatsen skal være betydelig mere omsiggribende end udsendelse af et styresignal og en pressemeddelelse, som Skatteministeriet nævner.

*Generel klagevejledning for de videreførte vurderinger*

Skatteministeriet foreslår, at der etableres en særlig ordning for udsendelse af klagevejledning over ejendomsvurderinger.

EjendomDanmark vurderer, at den af Skatteministeriet tiltænkte ordning, hvorefter man først vil udsende en mere generisk meddelelse med almindelig information om vurderingerne (herunder hvor man kan finde disse) samt klagevejledning) og efterfølgende vil udsende en særskilt meddelelse om, at klagefristen er påbegyndt, umiddelbart synes hensigtsmæssig. EjendomDanmark skal dog i denne sammenhæng understrege det meget vigtige i, at meddelelsen med den almindelige information om både vurderinger og klagemuligheder udfærdiges så pædagogisk og lettilgængeligt som muligt.

#### *Præcisering af prisniveau ved visse genoptagelser*

EjendomDanmark har ingen kommentarer til denne del af lovforslaget.

#### *Justeringer af tilbagebetalingsordningen*

Skatteministeriet foreslår, at tilbagebetalingsordningen videreføres til også at dække ejendomsbeskatningen i 2020.

EjendomDanmark vurderer, at det er både naturligt og positivt, at tilbagebetalingsordningen udvides til at også at gælde 2020. EjendomDanmark skal dog påpege, at det faktum, at en kompensation vil bortfalde i forbindelse med afprøvningen af en klage, er en de facto indskrænkning af boligejers klageret. Dette skyldes ikke mindst, at ejendomsejerne stilles over for valget mellem at klage og at acceptere et tilbud om kompensation "uden kendskab til den del af kompensationen, der vedrører ejendomsværdiskatten for 2020". EjendomDanmark skal derfor anbefale, at muligheden for kompensation og muligheden for klage ikke gøres gensidigt udelukkende, og at man helt generelt venter med at udsende tilbud om kompensation til omfanget af denne (dvs. inklusive 2020-beløbet) er kendt.

#### *Ophævelse af særlig bestemmelse om klagefrist*

Skatteministeriet foreslår, at "ophæve bestemmelsen om en fire måneders klagefrist for klageberettigede, som ikke har modtaget den afgørelse, der klages over".

EjendomDanmark vurderer, at der er tale om en styrkelse af ejendomsejernes retssikkerhed, hvilket er positivt.

#### *Justering af afgørelsesgrundlaget ved forudgående deklaration*

Skatteministeriet foreslår, at "[s]katteforvaltningens mulighed for at inddrage oplysninger efter afgørelsesperiodens indtræden afskæres, og at der alene skal kunne træffes afgørelse på grundlag af de oplysninger, der foreligger ved afgørelsesperiodens indtræden." Denne skyldes øget digitalisering og behovet for at "fastlåse de oplysninger, der danner grundlag for vurderingen, på bestemte tidspunkter."

EjendomDanmark vurderer, at det af hensyn til den effektive administration af systemet kan være nødvendigt med en sådan fastlåsning. Der kan dog

forekomme sager, hvor en sådan fastlåsning er til ugunst for borgerne, hvorefter de af rent formelle årsager ender med et forkert beskatningsgrundlag. EjendomDanmark kan dog ikke umiddelbart vurdere den konkrete risiko herfor. Vi skal derfor anbefale, at ordningen evalueres grundigt efter f.eks. to år for at undersøge, om der kan være behov for f.eks. at udvide deklarationsperioden eller skabe en mulighed for borgere at supplere med væsentlige oplysninger også i selve afgørelsesperioden.

*Overgangsregel vedrørende indsamling af data til brug for vurderingen pr. 1. januar 2020*

Skatteministeriet foreslår, at vurderingsterminen for 2020 ændres fra den 1. januar 2020 til den 31. december 2019.

EjendomDanmark vurderer, at der her umiddelbart er tale om en teknisk overgangsregel, der næppe får større betydning for ejendommenes ejere. Vi har derfor som udgangspunkt ingen kommentarer til denne del af forslaget.

I EjendomDanmark håber vi, at disse kommentarer kan bruges af Skatteministeriet til at kvalitetssikre bekendtgørelsen yderligere, og i dette arbejde står EjendomDanmark naturligvis til rådighed for uddybende kommentarer.

Med venlig hilsen

Morten Marott Larsen  
Underdirektør

Skatteministeriet  
Nicolai Eigtveds Gade 28  
1402 København K

Sendt til: [lovgivningoekonomi@skm.dk](mailto:lovgivningoekonomi@skm.dk), [cmp@skm.dk](mailto:cmp@skm.dk), [sba@skm.dk](mailto:sba@skm.dk) og  
[apg@skm.dk](mailto:apg@skm.dk)



---

**FINANS  
DANMARK**

## Forslag til lov om ændring af ejendoms- vurderingsloven og forskellige andre love

---

### Høringsvar

29. maj 2020

Skatteministeriet har 18. maj 2020 sendt udkast til lovforslag om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love (Lempelse af ejendomsbeskatningen, videreførelse af den midlertidige indefrysningsskema for grundskyld, tilpasninger vedrørende tilbagebetalingsordningen og beregningsgrundlaget for grundskyld m.v.) i høring. Lovforslaget udmønter dele af "Aftale om kompensation til boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen" af 15. maj 2020.

Finans Danmark takker for muligheden for at komme med bemærkninger til det fremsendte udkast til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love. Vi bakker op om formålet med at skabe mere tryghed om boligskatterne – både for eksisterende og kommende boligejere. Det er positivt for både samfundet, boligejere og kreditinstitutter, at der kommer nogle klare rammer omkring boligskatterne.

Det fremgår af den boligpolitiske aftale af 15. maj 2020, at forligspartierne er enige om at justere den midlertidige indefrysningsskema, så indefrysning kan til- og fravælges med virkning fra 2. halvår 2021. Finans Danmark støtter op om, at der ved videreførelsen af den midlertidige indefrysningsskema gives mulighed for, at boligejerne selv kan vælge, om de vil betale en pålagt skattestigning i grundskylden, samtidig med at den pålignes.

Ifølge lovudkastets § 3, udskydes den midlertidige indefrysningsskema ved at ændre perioden "2018-2020" i lov om lån til betaling af grundskyld m.v. Det fremgår imidlertid ikke af lovforslaget, at den midlertidige indefrysningsskema bliver valgfri. For at undgå misforståelser hos boligejerne bør det derfor præciseres enten i lovteksten eller bemærkningerne hertil, at den midlertidige indefrysningsskema kan til- og fravælges med virkning fra 2. halvår 2021.



Det er vigtigt, at der sikres tilstrækkelig gennemsigtighed omkring boligejernes til- og fravalg af indefrysingsordningerne, så det er muligt for panthavere at se og hente aktuelle oplysninger om, hvad den indefrosne (rest)gæld udgør. Disse informationer er blandt andet nødvendige af hensyn til kreditvurderingen af kunden, realkreditinstitutternes overholdelse af reglerne om lånegrænser og for ejendomsmægleres korrekte udarbejdelse af provenuopgørelse i forbindelse med en bolighandel.

Det fremgår af lovudkastet, at indefrysningerne ved overgangen til nye boligskatteregler videreføres i en permanent indefrysingsordning, medmindre ejeren fravælger dette. Finans Danmark har tidligere peget på, at der ved udformningen af den permanente indefrysingsordning skal tages højde for eksisterende sikkerhedsstillelser i boligen og fremtidige låneomlægninger.

Det er vigtigt, at statens pantsikkerhed i forbindelse med indefrysningen af stigninger af grundskyld og ejendomsskatter ikke får fortrinsret i forhold til øvrige pantsikkerheder. Dette er særligt vigtigt som følge af, at perioden for den midlertidige indefrysingsordning forlænges, og dermed vil det være et større beløb, der automatisk videreføres til den permanente indefrysingsordning.

Desuden har boligejerne i dag stor fleksibilitet i realkreditsystemet med mulighed for at ændre låntype, afdragsprofil og løbetid på lånene. Det er også vigtigt, at den permanente indefrysingsordning ikke udformes på en måde, der mindsker denne fleksibilitet.

Finans Danmark står naturligvis til rådighed, hvis ovenstående giver anledning til spørgsmål.

Med venlig hilsen



**Ane Arnth Jensen**

Viceadministrerende direktør i Finans Danmark

Mail: aaj@fida.dk

## Hørings svar

29. maj 2020



Skatteministeriet  
Nicolai Eigtveds Gade 28  
1402 København K

29. maj 2020

**Forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love (Lempelse af ejendomsbeskatningen, videreførelse af den midlertidige indefrysningensordning for grundskyld, tilpasninger vedrørende tilbagebetalingsordningen og beregningsgrundlaget for grundskyld m.v.)**

FSR – danske revisorer  
Kronprinsessegade 8  
DK - 1306 København K

Telefon +45 3393 9191  
fsr@fsr.dk  
www.fsr.dk

CVR. 55 09 72 16  
Danske Bank  
Reg. 9541  
Konto nr. 2500102295

Skatteministeriet har den 18. maj 2020 fremsendt ovennævnte udkast til FSR – Danske revisorer med anmodning om bemærkninger.

Vi har gennemgået udkastet og fremsender hermed bemærkninger til lovforslaget.

**Generelle bemærkninger**

Vi ser overordnet positivt på, at der med lovforslaget sker kompensation for boligejere og lejere for konsekvenserne af udskydelsen af boligskatteomlægningen.

Vi finder dog, at visse dele af lovforslaget stiller boligejere dårligere, end hvad nødvendigt er. Samtidigt er boligbeskatningsreglerne med de forskellige udskydelsesbestemmelser og overgangsbestemmelser efterhånden blevet gjort meget vanskeligt tilgængelige. Vi frygter, at det nu bliver nærmest umuligt for den enkelte boligejer at gennemskue og forstå regelsættet omkring egen boligbeskatning.

**Behov for omskrivning af reglerne i boligbeskatningslovene**

Vi anbefaler, at der foretages en revideret gennemskrivning/opdatering af reglerne i boligbeskatningslovene (ejendomsvurderingsloven, ejendomsværdiskatteloven, lov om lån til betaling af grundskyld, lov om kommunal ejendomsskat og skatteforvaltningsloven).

Siden den oprindelige vedtagelse af reglerne om et nyt vurderingssystem og omlægning af boligbeskatningsreglerne er der gennemført ændring på ændring

af det oprindelige regelsæt, således at regelsættet i dag må anses for vanskeligt tilgængeligt. Det er vores bekymring, at den enkelte boligejer ikke har mulighed for at forstå regelsættet for egen boligbeskatning. En manglende forudberegnelighed i skattereglerne kan i værste fald føre til ringere efterrettelighed og markant lavere retssikkerhed og retssikkerhedsfornemmelse.

Side 2

Det bør i denne forbindelse overvejes, at reglerne om indefrysningsordningen og kompensationsordningen skrives ind i to nye selvstændige love, hvor disse ordninger er selvstændigt reguleret.

### **Vejledning til boligejerne**

Det anføres i lovforslaget, at boligejerne i forskellige sammenhænge skal vejledes om betydningen af de forskellige regelændringer og tiltag på boligbeskatningsområdet.

Den enkelte boligejer vil i forbindelse med de nye ejendomsvurderinger modtage en "pakke" bestående af tre elementer/informationer: ny ejendomsvurdering, meddelelse om videreførte vurderinger og tilbud om kompensation. Boligejernes reaktion på det ene, kan få betydning for boligejerens muligheder for det andet.

Vi skal på denne baggrund anbefale, at der snarest muligt fremsendes en indledende generel information til boligejerne, hvori det forklares, hvad der kommer, hvilke valgmuligheder der er, hvilke klagefrister der er m.m.

### **Begrænset mulighed for genoptagelse m.m.**

De fremsatte ændringsforslag i lovforslaget er i lighed med tidligere fremsatte lovforslag begrænsende i forhold til grundejernes muligheder for at genoptage og påklage vurderinger ansat af Vurderingsstyrelsen med henblik på at opnå korrekte beskatningsgrundlag for henholdsvis ejendomsværdiskat, dækningsafgift og grundskyld.

Skatteministeriet har siden 2013 under skiftende regeringer arbejdet hen imod at sikre et mere retvisende ejendomsvurderingssystem, hvilket må være i alles interesse. Sideløbende med dette arbejde er der sket en intensivering af mængden af lovgivning på ejendomsvurderingsområdet og herunder de relevante bestemmelser i skatteforvaltnings-, ejendomsvurderings- og ejendomsbeskatningsloven.

Som konsekvens er der vedtaget følgende ændringer siden 2013, som har forringet boligejernes retsstilling på ejendomsvurderingsområdet:

Side 3

1. Afskaffelse af den tidligere ret til fradrag for forbedringer i grundværdien
2. Skærpelse af bestemmelserne om genoptagelse i skatteforvaltningslovens § 33
3. Overflytning af alle sager vedrørende fradrag for forbedringer fra Landsskatteretten til Vurderingsankenævnene med heraf manglende mulighed for omkostningsgodtgørelse
4. Fjernelse af muligheden for omkostningsgodtgørelse ved påklage over fejlagtige ejendomsvurderinger fremadrettet
5. Forhøjelse af klagegebyrer så en boligejer, der vil klage over alle videreførte vurderinger, samt den nye ejendomsvurdering pr. 1. januar 2020, skal betale i alt DKK 3.100 i klagegebyrer.

Med det netop fremsatte lovforslag kan der tilføjes endnu et punkt til ovenstående liste over forringende tiltag for boligejeres retsstilling med indførelsen af en endelig frist den 31. oktober 2020 for genoptagelse af tidligere vurderinger og omvurderinger ansat på grundlag af vurderingsloven, hvorefter tidligere vurderinger ikke længere vil kunne korrigeres.

Fælles for de ovenfor under punkt 1 - 5 nævnte tiltag er, at de er indført på baggrund af daværende SKATs manglende ressourcer til at administrere lovgrundlaget korrekt i det gamle ejendomsvurderingssystem eller som følge af manglende ressourcer ved Landsskatteretten i forbindelse med håndteringen af den store sagsmængde vedrørende fejlagtigt ansatte fradrag for forbedringer.

Den foreslåede endelige frist for genoptagelse af vurderinger i det gamle ejendomsvurderingssystem, den 31. oktober 2020, i det nu fremsatte lovforslag begrundes med samme hensyn til Skatteforvaltningens ressourcer:

*“I forbindelse med afskaffelsen af grundforbedringsfradraget (FFF-sagerne) blev der anvendt en lignende lovgivningsmæssig løsning, hvor genoptagelse blev afskåret for både myndighederne og ejendomssejerne. Formålet og baggrunden for løsningen ved FFF-sagerne var bl.a., at genoptagelse af gamle grundforbedringsfradrag var blevet sat i system i dele af rådgiverbranchen. Dette betød en meget stor tilgang af meget gamle sager til det daværende SKAT med helt utilfredsstillende lange sagsbehandlingstider over for borgerne og et uforholdsmæssigt stort ressourceforbrug for det daværende SKAT til følge.*

*På grund af det meget store antal forventede genoptagelses- og revisionssager som følge af bl.a. et meget forældet it-system, står Skatteforvaltningen i dag i en lignende situation, hvor der vil være et tilsvarende uforholdsmæssigt stort ressourcebrug forbundet med genoptagelse og revision samt sagsbehandling af gamle forhold. Der er derfor behov for ved lov at sikre en god start for det nye ejendomsvurderingssystem ved at forenkle genoptagelsesarbejdet. Forslaget skal samtidig sikre klarhed hos ejendomssejere om, at de ikke mødes med gamle krav fra myndighederne.”*

Side 4

Såfremt en boligejer opdager, at denne betaler ejendomsværdiskat eller grundskyld af et forkert beskatningsgrundlag, vil boligejeren efter den 31. oktober 2020 ikke have mulighed for at få korrigeret dette i overensstemmelse med de nugældende regler for videreførte vurderinger og omvurderinger.

Modsætningsvist lægger lovforslaget op til, at Vurderingsstyrelsen fremadrettet efter den 31. oktober 2020 skal have mulighed for at rette tidligere beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld:

*“For at sikre, at det fortsat vil være muligt for Skatteforvaltningen i helt særligt tilfælde at rette sådanne fejlramte ansættelser, foreslås det, at der i ejendomsvurderingslovens § 43 indsættes en bestemmelse om, at det vil skulle være muligt for Skatteforvaltningen at foretage en tilbageregning af ejendomsværdien henholdsvis grundværdien, når de pågældende ejendomsværdiskattestop- eller grundskatteloftsværdier som følge af særlige omstændigheder er ansat væsentligt for lave.”*

Det er vores opfattelse, at det er retssikkerhedsmæssigt betænkeligt, at boligejere fratages muligheden for korrektion af åbenlyst for højt ansatte beskatningsgrundlag, mens Vurderingsstyrelsen fremadrettet vil kunne ændre beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskat og grundskyld - og kun hvis beskatningsgrundlaget har været for lavt.

Endvidere er det u hensigtsmæssigt i en situation, hvor Skatteministeriet tidligere har meldt ud, at der som følge af "Service-eftersynet" vil blive fulgt op på de berørte boligejere, der har betalt for meget i grundskyld som følge af fejl i administrationen af lovgrundlaget og systemet, der beregner den konkrete grundskyld for hver enkelt boligejer, at man nu efter 5 år tilsyneladende vælger at afskære muligheden for at rette disse fejl og dermed undgå at tilbagebetale den for meget erlagte ejendomsskat.

I henhold til aktstykke nr. 142 anførte Skatteministeriet den 24. april 2019:

*“Det er regeringens holdning, at borgerne bør kompenseres for disse fejl trods forældelsen. Det indebærer, at der skal etableres hjemmel til med bagudrettet virkning at ændre de fejl i ejendomsvurderingerne for perioden 2003-2019, der er identificeret gennem Skatteministeriets serviceeftersyn af ejendomsskatteloven. De nævnte fejl rettes kun med denne hjemmel, hvis ændringen vil medføre nedsættelse af de afledte ejendomsskatter (grundskyld). Der søges endvidere om hjemmel til at tilbagebetale for meget betalt ejendomsskat (grundskyld) for perioden 2003-2019 til borgere uanset de gældende frist- og forældelsesregler.”*

Det er, efter vores opfattelse, ikke tryghed for boligejeren, at man afskærer boligejere fra at få korrigeret beskatningsgrundlaget for dem, der som følge af Vurderingsstyrelsens fejl har betalt for meget i grundskyld eller ejendomsværdiskat.

## **Specifikke bemærkninger til lovforslaget**

### **Bemærkninger til lovforslagets § 1, nr. 12**

Det følger af forslaget, at vurderingsmyndigheden skal have mulighed for at ansætte et nyt grundlag for beregning af ansættelser, der ligger til grund for ejendomsværdiskattestoppet og grundskatteloftet. Ifølge lovforslaget forudsætter dette, at der er tale om ansættelser, der er “væsentligt for lave” som følge af “særlige omstændigheder”.

Formuleringen åbner en mulighed for, at vurderingsmyndigheden kan foretage nye ansættelser i tilfælde, hvor vurderingsmyndigheden anser en vurdering foretaget op til 20 år tidligere for at være forkert.

Definitionen af “særlige omstændigheder” er ikke tilstrækkelig afgrænset og giver i realiteten vurderingsmyndigheden mulighed for at foretage nye ansættelser, hvis vurderingsmyndigheden vurderer, at tidligere skønsmæssige ansættelser er for lave.

Det bør fremgå af bestemmelsen, at vurderingsmyndigheden ikke skal kunne anvende bestemmelsen, hvis den oprindelige ansættelse, der ligger til grund for ejendomsværdiskattestoppet og grundskatteloftet, er foretaget på et korrekt grundlag, hvorved vurderingsmyndigheden afskæres fra at ændre skønsmæssige

ansættelser foretaget på et korrekt grundlag i henhold til den tidligere gældende vurderingsnorm og praksis på området. Det bør derfor specificeres, at en ændring som følge af den foreslåede bestemmelse kun kan foretages, hvis en tidligere vurderingsansættelse er foretaget på et fejlagtigt grundlag som følge af fejlagtig eller manglende registrering af ejendommens grundareal, bygningsareal, planforhold eller lignende objektive konstaterbare faktiske forhold, eller hvis den tidligere vurderingsansættelse lider af en retlig mangel. En sådan formulering vil bringe lovændringen i tråd med den hidtil gældende formulering af betingelserne for ordinær genoptagelse i skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1 samt inkludere retlige mangler.

Side 6

Der fremgår desuden ikke en tilstrækkelig klar definition af begrebet "væsentlig".

I bemærkninger til L211 af 3. maj 2017 har Skatteministeriet i anden sammenhæng defineret "væsentligt" som plus/minus 20 %:

*"Som nævnt i det foregående kan der være grundlag for efterprøvelse af en modelberegning, hvis det konstateres, at ejendommen handles til en pris, der afviger væsentligt fra modelberegningens resultat. Ved en væsentlig afvigelse skal forstås en afvigelse, som ligger ud over den usikkerhedsmargin, som må anses for acceptabel, dvs. et spænd på plus/minus 20 pct."*

En afvigelse på plus/minus 20 pct. må ikke anses som en tilstrækkelig afvigelse til, at vurderingsmyndigheden bør kunne ændre ejendomsværdiskattestop- eller grundskatteloftsværdier baseret på tidligere ansættelse foretaget efter tidligere vurderingsnorm og praksis. Vi ønsker en konkret definition af, hvornår ejendomsværdiskattestop- eller grundskatteloftsværdier er sat væsentlig for lavt. Såfremt en sådan ændring skal indrømmes, bør det efter vores opfattelse præciseres, at vurderingsmyndigheden ligeledes er forpligtet til at ansætte et nyt beregningsgrundlag for ejendomsværdiskattestop og grundskatteloft i tilfælde, hvor det hidtidige beregningsgrundlag er for højt.

Derudover er vi betænkelige ved, om den foreslåede ændring er i tråd med forligspartiernes erklærede formål med lovforslaget, som således er at "skabe tryghed om boligbeskatningen, herunder at boligejere og lejere kompenseres for skattevirkningerne ved udskydelsen af boligkatteomlægningen", og at "sikre klarhed hos boligejerne om, at de ikke mødes med gamle krav fra myndighederne".

Til trods for, at lovændringen alene foreslås at få fremadrettet virkning, synes bestemmelsen alene at have til formål at korrigere skønsmæssige ansættelser foretaget på et i øvrigt korrekt grundlag og ud fra en på ansættelsestidspunktet korrekt praksis, og som der dermed ikke længere er mulighed for at genoptage. Ændringen, som foreslået, vil dermed få den u hensigtsmæssige konsekvens, at grundejere kan se frem til en stigning, som langt overstiger de 2,8 pct., som forliget ellers har lagt op til. Det er ikke vores opfattelse, at det sikrer tryghed for boligejerne.

**Bemærkninger til lovforslagets § 1, nr. 26 - tilbagekaldelse af tilbud om kompensation m.v.**

Der foreslås indsat en ny § 76 a i ejendomsvurderingsloven. Det følger af den foreslåede bestemmelse i stk. 2, at skatteforvaltningen kan tilbagekalde et tilbud om eller en udbetalt kompensation indtil 3 år efter tidspunktet for kravets opståen. Tilbagekaldelsen kan ske i tilfælde, hvor skatteforvaltningen bliver opmærksom på en "åbenbar fejl ved kompensationen, og kompensationen som følge af fejlen er for høj."

Vi finder det betænkeligt ud fra et retssikkerhedsmæssigt synspunkt, at tilbagekaldelsen alene kan ske i tilfælde, hvor den beregnede kompensation er for høj. Det er vores anbefaling, at det i bestemmelsen præciseres, at tilbagekaldelsen og dermed tilbud om ny kompensation også omfatter tilfælde, hvor kompensationen som følge af fejlen er for lav.

**Bemærkninger til lovforslagets § 1, nr. 37**

Det fremgår af lovforslaget, at der med den foreslåede ordning for generel klagevejledning for de videreførte vurderinger fraviges sædvanlige krav om begrundelse og klagevejledning.

Vi er generelt betænkelige ved fravigelser af forvaltningsreglerne og sagsbehandlingsreglerne.

Det fremgår videre af lovforslaget, at klagefristen er 90 dage. Det fremgår endeligt, at en klage skal være vedlagt kopi af den påklagede vurdering.

Vi vil gerne bede Skatteministeriet bekræfte, at i de tilfælde, hvor boligejer har indsendt klage indenfor klagefristen, men ikke har vedlagt den påklagede vurdering, vil vurderingsmyndigheden efterspørge den påklagede vurdering, før myndigheden vurderer, om klagen er indgivet rettidigt. Der bør i denne



sammenhæng også henses til, at boligejerne skal have mulighed for at forstå det nye klagesystem, herunder at finde og forstå den nye IT-plattform, hvor de relevante oplysninger bliver samlet.

Side 8

#### **Bemærkninger til lovforslagets § 5, nr. 2**

Det følger af lovforslaget, at Skatteforvaltningen i afgørelsesperioden træffer afgørelse på grundlag af de oplysninger, der foreligger ved afgørelsesperiodens indtræden. Afgørelsesperioden indtræder tidligst fire uger efter, at der er udsendt deklarationsmeddelelse til boligejeren. Skatteforvaltningens mulighed for at inddrage oplysninger efter afgørelsesperiodens indtræden afskæres dermed, således at der vil skulle træffes afgørelse på grundlag af de oplysninger, der foreligger ved afgørelsesperiodens indtræden.

En boligejer vil herefter være henvist til at klage over vurderingen eller at anmode om genoptagelse af vurderingen. Begge muligheder kan være begrænset, ligesom de kan være forbundet med betydelige omkostninger.

Det betyder, at det er meget væsentligt for boligejerne at forstå betydningen af deklarationsmeddelelsen, der i realiteten bliver den eneste partshøring i vurderingsprocessen. Det hviler derfor et særligt krav om vejledning hos Skatteforvaltningen på dette punkt.

Henset til, at også boligejerne er "i nyt farvand" med de nye vurderingssystemer og -processer, finder vi det betænkeligt, at muligheden for at inddrage yderligere oplysninger i deklarationsprocessen afskæres fuldstændigt. Der bør således – der hvor det i øvrigt er muligt – også i regelsættet være en sikkerhedsventil, der åbner for brugen af yderligere oplysninger i afgørelsesperioden, uagtet at disse oplysninger ikke forelå på tidspunktet for afgørelsesperiodens indtræden, men dog på et tidspunkt forud for selve afgørelsen. Det må således forventes, at en del boligejerne først sent i deklarationsprocessen bliver opmærksomme på væsentligheden af deklarationsprocedurer, og at de derfor kan få vanskeligt ved at overholde fire ugers fristen.

#### **Bemærkninger til lovforslagets § 5, stk. 4**

Det fremgår af de almindelige bemærkninger til lovforslaget, at der er konstateret væsentlige udfordringer med behandlingen af genoptagelsessager i det gamle vurderingssystem. Det vurderes i den forbindelse uhensigtsmæssigt at holde liv i det gamle vurderingssystem i de mange år fremadrettet, som det

vurderes at ville tage at færdigbehandle det store antal af fejlbehæftede vurderinger.

Side 9

Som løsning herpå foreslås det, at genoptagelsesadgangen for omvurderinger afskæres med virkning fra og med 1. november 2020.

Generelt bør det overvejes, om det styrker tilliden til myndighederne, at boligejernes mulighed for at få korrigeret forkerte ejendomsvurderinger tilsidesættes til fordel for hensynet til myndighedernes ressourceforbrug.

Lovforslaget henviser som ovenfor nævnt til den tidligere afskaffelse af grundforbedringsfradraget (FFF-sagerne) som en lignende situation, der efterlod "SKAT med helt utilfredsstillende lange sagsbehandlingstider over for borgerne og et uforholdsmæssigt stort ressourceforbrug". En helt overordnet afskaffelse af genoptagelsesmuligheden som foreslået, bør efter vores opfattelse ikke sammenlignes med afskaffelsen af et delelement ved vurderingsansættelsen.

Vi anser det som særdeles retssikkerhedsmæssigt betænkeligt, at muligheden for konsekvensrettelser af afgørelser fra vurderingsankenævn, skatteankesforvaltningen, Landsskatteretten eller domstolene ikke vil kunne foretages for efterfølgende vurderinger. Hvis en domstol har fastslået, at eksempelvis en ejendomsvurdering i 2010 er forkert efter, at klagefristen for de videreførte vurderinger er udløbet, vil det ikke være muligt at få ændret samme forkerte ansættelser ved efterfølgende ejendomsvurderinger. Dette forhold kan medføre en unødigt sagsbyrde for myndighederne, idet ejer er henvist til at indgive en klage over samtlige videreførte vurderinger. Samtidig afskæres boligejer fra at få tilrettet vurderinger, hvor der ikke er klagemulighed over videreførte vurderinger. Myndighedernes lange sagsbehandlingstid bliver derfor lagt over på boligejeren som en byrde.

Konsekvensrettelser af vurderingsankenævnets, skatteankesforvaltningens, Landsskatterettens eller domstolens afgørelser/domme for en konkret ejendom bør undtages, således at der ikke er behov for en konkret sagsbehandling af de efterfølgende vurderinger som følge af påklage af forholdet, men alene en ændring i overensstemmelse med vurderingsankenævnets, skatteankesforvaltningens, Landsskatterettens eller en domstoles afgørelse/dom.

Den foreslåede bestemmelse afskærer desuden boligejeren fra at få ændret ejendomsvurderinger, hvis en tidligere praksis underkendes ved dom eller ved en

afgørelse fra skatteankeforvaltningen, et vurderingsankenævn eller Landsskatteretten. Dette vil være i modstrid med lighedsprincippet, da lignende ejendomme vil blive beskattet forskelligt uden mulighed for at få korrigeret forholdet, der ligger til grund for opkrævningen.

Side 10

Der findes i de almindelige fristregler på skatteområdet mulighed for ekstraordinær genoptagelse, når ansættelsen er en direkte følge af ansættelsen for et tidligere indkomstår, jf. skatteforvaltningslovens § 27, stk. 1, nr. 2. En tilsvarende bestemmelse om konsekvensrettelser bør indskrives i genoptagelsesreglerne i forhold til ejendomsvurderingerne.

Når boligejer mister muligheden for at få korrigeret forkerte ansættelser, bør dette ikke alene begrundes i en hensyntagen til ressourceforbrug ved myndighederne. Afskaffelsen af muligheden for at få rettet fejlbehæftede vurderingsansættelser og dermed blive opkrævet for høje ejendomsskatter kan ikke sikre den nødvendige tryghed for boligejerne. Boligejere bør sikres, at myndighederne har foretaget korrekte ejendomsvurderinger.

Skatteministeriet bør overveje, om myndighedernes ressourceforbrug alternativt kunne reduceres ved, at myndighederne ikke er forpligtet til at udfinde sager af egen drift og dermed ikke skal anvende IT-systemet til at udfinde bestemte sagstyper som følge af praksisændring eller konstatering af fejl ved ejendomsvurderinger. Boligejere har hermed fortsat mulighed for at få korrigeret fejlbehæftede vurderinger af egen drift.

Det bør desuden overvejes, hvorvidt indførelsen af bestemmelsen påvirker muligheden for at få genoptaget ejendomsvurderinger foretaget efter ejendomsvurderingsloven. Hvis det pågældende forhold, der berettiger til genoptagelse, er indtrådt første gang ved en vurdering foretaget efter vurderingsloven vil denne vurdering ikke kunne genoptages. Det vil samtidig ikke være muligt at få genoptaget vurderinger foretaget efter ejendomsvurderingsloven, da den klageberettigede i henhold til skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1, skal anmode om genoptagelse af det første år, hvor den fejlagtige vurdering er indgået ved vurderingen.

Endelig skal det bemærkes, at vi finder det betænkeligt, at årsagen til, at genoptagelsesadgangen foreslås afskåret er, at man ikke ønsker at holde liv i det gamle vurderingssystem, når man samtidig foreslår at inddrage Vurderingsstyrelsen en adgang til at korrigere tidligere års skatteloft, og i øvrigt

kun når dette er til ugunst for borgeren. Hvis Vurderingsstyrelsen indrømmes en så vidtgående beføjelse, vil det alligevel være påkrævet at holde liv i det gamle vurderingssystem, ligesom det gamle vurderingssystem er nødvendigt for at færdigbehandle den store sagsmængde, som fortsat ligger til behandling hos Vurderingsstyrelsen, og som må forventes at indløbe i perioden op til 1. november 2020. Man kan ligeledes undre sig over, hvorvidt Vurderingsstyrelsens ensidige beføjelse til at revidere til grundejers ugunst lever op til formålet, at *“sikre klarhed hos ejendomsjerne om, at de ikke mødes med gamle krav fra myndighederne.”*

Side 11

Det fremgår konkret af afsnit 2.5.2 i bemærkningerne til lovforslaget, at forslaget kræver en generel vejledningsindsats, f.eks. i form af et styresignal og en pressemeddelelse, hvori der redegøres for frister samt krav til og betingelser for genoptagelse. Vejledningen skal ifølge bemærkningerne gøre borgerne i stand til at finde ud af, om der er fejl i deres ejendomsvurderinger, der bør genoptages.

Det fremgår ikke nærmere, hvordan denne vejledning konkret vil blive opbygget. Vi finder, at når genoptagelsesmuligheden afskæres som foreslået på et område præget af mange lovændringer, myndighedsfejl i henhold til aktstykke nr. 142 og praksisændringer, kræver det en særdeles omhyggelig vejledning af borgerne.

Herunder bør vejledningen som minimum indeholde en gennemgang af, hvilke konkrete forhold, der i henhold til tidligere og gældende lovgivning giver mulighed for genoptagelse, og hvilke der ikke gør. Herudover bør vejledningen loyalt oplyse, hvilke forhold, der fortsat ikke er endeligt afklaret i praksis. Som eksempel herpå kan nævnes styresignalet SKM2017.388.SKAT, hvis fulde rækkevidde fortsat ikke er endeligt klarlagt igennem praksis. For så vidt angår selve vejledningen til borgerne, vil dette realistisk først kunne udsendes i sensommeren eller tidligt på efteråret, hvilket giver grundejerne en uhensigtsmæssig kort periode til at forholde sig til indholdet heraf og reagere inden for fristen. Behovet for vejledning og en behørig reaktionsfrist for grundejerne er ifølge vores opfattelse ekstra stort inden for dette område, som har været præget af forsinkelser, lovændringer, samt en række myndighedsfejl i henhold til aktstykke nr. 142.

Bemærkningerne til lovforslaget forholder sig ikke mere konkret til udstrækningen af den nye frist, herunder om genoptagelsesfrister fastsat i medfør af eksempelvis tidligere udstedte styresignaler vil blive påvirket af den forkortede genoptagelsesfrist, således at også sådanne anmodninger skal

indsendes inden 1. november 2020. Vi finder det desuden betænkeligt, at en eventuel senere praksisændring inden for et delelement af en ejendomsvurdering, ikke længere vil kunne genoptages, hvorfor vi opfordrer til, at der tages særligt forbehold for muligheden for at opnå genoptagelse i tilfælde af praksisændringer.

Side 12

Vi står gerne til rådighed for en uddybning af ovenstående.

Med venlig hilsen

Klaus Okholm  
Formand for skatteudvalget

Louise Egede Olesen  
Chefkonsulent

Skatteministeriet

## Høringssvar til lovforslag om lempelse af ejendomsbeskatningen, videreførelse af den midlertidige indefrysningsskema mv

Skatteministeriet har den 18. maj 2020 fremsendt lovforslag til udmøntning af dele af *Aftale om kompensation til boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen* af 15 maj 2020 mellem regeringen og Venstre, Radikale Venstre, Dansk Folkeparti, Konservative Folkeparti og Liberal Alliance i høring med frist den 29. maj 2020.

KL skal indledningsvis understrege, at omfanget og den tekniske karakter af lovforslaget set i sammenhæng med den korte frist ikke har gjort det muligt for KL at forholde sig til alle detaljer i lovforslaget eller at foretage en politisk behandling af lovforslaget i KL's bestyrelse. Der tages derfor forbehold for den politiske behandling.

### *Generelle bemærkninger*

KL bemærker indledningsvis, at lovgivningen om kommunale ejendomsskat i forvejen er kompleks. En række elementer i lovforslaget komplicerer reglerne yderligere. Det hilses dog velkommen, at der med aftalen samtidig igangsættes et analysearbejde i løbet af 2020 mhp. at identificere mulige justeringer, der kan nedbringe den samlede kompleksitet i og risici i implementeringen af boligskatteforliget.

### *Loft over reguleringsprocenten i 2022 og frem*

Med forslaget fastsættes reguleringsprocenten for ejerboliger til 2,8 pct. i 2022 og 2,8 pct. for alle ejendomme fra 2023 og frem. Forslaget påvirker kommunerne indtægtsgrundlag forskelligt alt efter sammensætning af boligmassen, udviklingen i afgiftspligtige grundværdier samt grundskyldspromille. Det bemærkes, at ordningen må forventes at medføre fordelingsmæssige konsekvenser for kommunerne fra 2022.

### *Loft over skattesatser i perioden 2021-2028*

Kommunerne afskæres muligheden for at hæve satserne for hhv. grundskyld og dækningsafgift for erhvervsjendomme i perioden 2021-2028. Det begrænser yderligere kommunalbestyrelsernes manøvrer muligheder for at finansiere lokale udfordringer og initiativer med lokale skatter.

### *Oprydning i sager i det gamle vurderingssystem*

KL tager til efterretning, at det foreslås at afskære genoptagelse af gamle vurderinger fra både Vurderingsstyrelsen og ejendomsejerne. Forud for en frist den 31. oktober 2020 vil der ifølge lovforslaget blive gennemført en generel vejledningsindsats af boligejerne, som formodes ligeledes at omfatte klagevejledning. Denne indsats forventes ifølge lovbemærkningerne at kunne medføre flere klager over ansatte vurderinger.

Dato: 29. maj 2020

Sags ID: SAG-2020-01226  
Dok. ID: 2924043

E-mail: MANI@kl.dk  
Direkte: 3370 3552

Weidekampsgade 10  
Postboks 3370  
2300 København S

www.kl.dk  
Side 1 af 2

KL forudsætter, at omfanget af tilbagebetalinger fra kommunerne til bolig-ejerne må forventes at stige tilsvarende. Set i sammenhæng med klagefri-  
sten og den efterfølgende statslige sagsbehandlinger forventes det ikke, at  
kommunerne ifm. budgetlægningen for 2021 vil kende de økonomiske kon-  
sekvenser af den udvidede vejledningsindsats. Det medfører en forøget bud-  
getrisiko for 2021.

KL bemærker, at Skatteudvalget i et aktstykke den 5. maj 2019 besluttede,  
at nettotilbagebetalinger i medfør af et antal sager i det såkaldte serviceef-  
tersyn medførte kompensation for den enkelte kommune. Det forudsættes,  
at den ændrede håndtering af sager i det gamle vurderingssystem ikke æn-  
drer dette princip, således at den enkelte kommune fortsat kompenseres for  
forøgede tilbagebetalinger.

*Nye regler for fastsættelse af beskatningsværdier for nye og ændrede ejen-  
domme*

Forslaget indebærer som væsentligste ændring, at beskatningsgrundlaget  
for grundskyld for nyopståede ejendomme omtrent halveres i forhold til gæl-  
dende ret i perioden 2021-2023. På den baggrund skønnes et mindrepro-  
venu fra grundskyld på 105 mio. kr. i 2021.

KL forudsætter, at effekten af lovændringen indgår i det fastsatte grundlag  
for Aftale om kommunernes økonomi for 2021. Ændringen medfører forde-  
lingsmæssige konsekvenser for kommunerne.

*Afledte merudgifter for kommunerne*

Det bemærkes, at lovforslaget medfører behov for en række ændringer af it-  
systemet ESR. Det forudsættes, at Skatteforvaltningen finansierer udgifter til  
KMD direkte. Herudover skønnes lovforslaget at medføre manuelle arbejds-  
processer i kommunerne.

KL noterer, at der i den politiske aftale fremgår, at konsekvenser ved at ud-  
mønte aftalen i såvel dette som kommende lovforslag er under konsolidering  
samt at forligskredsen vil håndtere af de administrative konsekvenser i løbet  
af 2020. KL ser frem til at understøtte dette arbejde.

Med venlig hilsen

Max Nielsen  
Specialkonsulent

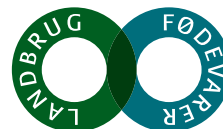
Dato: 29. maj 2020

Sags ID: SAG-2020-01226  
Dok. ID: 2924043

E-mail: MANI@kl.dk  
Direkte: 3370 3552

Weidekampsgade 10  
Postboks 3370  
2300 København S

www.kl.dk  
Side 2 af 2



Skatteministeriet  
Nicolai Eigtveds Gade 28  
1402 København K  
Att.: Christoffer Marquardt Pahle

**Landbrug & Fødevarer FmbA**

Axelborg, Axeltorv 3  
DK 1609 København V

T +45 3339 4000  
F +45 3339 4141  
E info@lf.dk  
W www.lf.dk

CVR DK 25 52 95 29

Høringsvaret er sendt elektronisk til [lovgivningogoekonomi@skm.dk](mailto:lovgivningogoekonomi@skm.dk)  
[cmp@skm.dk](mailto:cmp@skm.dk), [sba@skm.dk](mailto:sba@skm.dk), [apg@skm.dk](mailto:apg@skm.dk)

## **Høring af udkast til L 194 Forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love (Lempelse af ejendomsbeskatningen, videreførelse af den midlertidige indefrysningsordning for grundskyld, tilpasninger vedrørende tilbagebetalingsordningen og beregningsgrundlaget for grundskyld m.v.) j.nr. 2020-1522**

Landbrug & Fødevarer takker for muligheden for at afgive bemærkninger til udkast til forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love, som er sendt i høring den 19. maj 2020. Vi har forståelse for, at der i visse situationer kan være behov for hastelovgivning, men bemærker den korte høringsfrist på kun 8 hverdage.

Vores bemærkninger fremgår nedenfor. Vi vedlægger desuden bemærkninger fra vores rådgivningscenter, SEGES.

### **Generelle bemærkninger**

Landbrug & Fødevarer har generelt forståelse for den kompleksitet, der ligger til grund for ejendomsvurderingsloven. Landbrug & Fødevarer vil dog gerne understrege, at processen omkring de nye ejendomsvurderinger har været forbundet med mange ændringer og stor usikkerhed, særligt i forbindelse med udsættelsen af boligskatteforliget. Det skaber en enorm utryghed hos den enkelte boligejer både i privat eller erhvervsmæssig regi. Hvad angår ejerboligerne er Landbrug & Fødevarer derfor også meget positive overfor aftalen om kompensation for boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen.

Det er særligt værdsat, at ejendomsværdiskatten reduceres, og at grundskylden maksimalt kan stige med 2,8 pct. årligt for perioden 2022-2024 for ejerboliger og perioden 2023-2024 for erhverv. Det ville dog have været prisværdigt, hvis grundskylden ikke fortsat kunne stige med op til 7 pct. om året i 2021 for ejerboliger og 2021-2022 for erhverv. Til gengæld er det positivt, at den gennemsnitlige grundskyldspromille nedsættes yderligere 3 promille til ca. 13 promille. Det er ligeledes positivt, at perioden, hvor kommunerne ikke kan hæve grundskyldspromillerne eller dækningsafgiftssatserne, er hævet med tre år fra 2021-2025 til 2021-2028.

Med nærværende lovforslag bliver der forhåbentlig mere ro på ejerboligvurderingerne. Landbrug & Fødevarer vil derfor også gerne understrege et stort behov for afklaring i forhold til erhvervsejendommene. Den usikre tilstand i forhold til håndteringen er en forretningsmæssig hæmsko for væksten og genåbningen af Danmark efter COVID-19.

Skatteministeriet har under tidligere høringer, bl.a. til L 115 2018/19, meddelt, at yderligere justeringer af ejendomsvurderingsloven i forhold til landbrugsejendomme vil blive





analyseret med henblik på gennemførelse snarest muligt i 2019. Da vi nu er 2020, og vurderingerne af landbrugsejendomme forventeligt udsendes løbende i 2021, vil Landbrug & Fødevarer gerne opfordre til, at de nødvendige tilpasninger af ejendomsvurderingsloven også indarbejdes i lovtæksten snarest muligt. Herigennem kan også landbrugsejendomme- og øvrige erhvervsejendomme opnå den eftertragtede ro omkring ejendomsvurderingerne med henblik på en stærkere udgangspunkt for igangsættelse af nye projekter, transaktioner mv.

### Specifikke bemærkninger

Konkret foreslår Landbrug & Fødevarer, at følgende justeringer indarbejdes i ejendomsvurderingsloven.

#### *Ejendomme i andelsforeninger tildeles en årlig offentlig vurdering*

Andelsforeningerne er formuebeskattet og anvender derfor ejendomsværdien (den offentlige vurdering) i forbindelse med den løbende beskatning. Landbrug & Fødevarer finder det problematisk, at andelsforeningerne ikke allerede i forbindelse med lovens tilblivelse i 2017 er vurderingsberettigede, ligesom andelsboligforeningerne er, jf. ejendomsvurderingsloven § 10, stk. 3. Landbrug & Fødevarer foreslår, at andelsforeninger – ligesom andelsboligforeninger – hvert år automatisk får tildelt en offentlig ejendomsvurdering, som det er tilfældet i dag. Der henvises i øvrigt til Landbrug & Fødevarers høringssvar til L 71 2019/20 (forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, ejendomsværdiskatteloven, lov om kommunal ejendomsskat og skatteforvaltningsloven). Skatteministeriet har i denne sammenhæng tidligere svaret, at forslaget vil indgå i de videre overvejelser om fastsættelse af ejendomsværdier i de nævnte tilfælde.

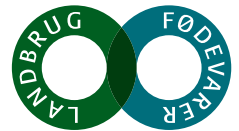
Landbrug & Fødevarer anmoder Skatteministeriet om at tage stilling til nedenstående nyaffattelse af ejendomsvurderingsloven § 10, stk. 3:

***Erhvervsejendomme m.v., jf. § 3, stk. 1, nr. 5, hvor der på vurderingstidspunktet ikke skal betales døkningsafgift efter § 23 A i lov om kommunal ejendomsskat, og hvor der ikke skal foretages fordeling efter § 35, stk. 1, bortset fra ejendomme ejet af andelsboligforeninger og andelsforeninger, jf. selskabsskatteloven § 1, stk. 1, nr. 3, jf. dog stk. 2.***

#### *Vurderingsnorm for landbrugsejendomme*

Den nye vurderingsmodel for landbrugs- og skovejendomme giver store problemer ved generationsskifte i landbrugssektoren, fordi der ikke længere foretages en periodisk offentlig ejendomsvurdering hvert andet år. Den offentlige vurdering anvendes til opgørelse af bo- og gaveafgiften ("generationsskifteskatten") efter det såkaldte 1982 cirkulære (værdiansættelsescirkulæret).

Når der ikke er nogen offentlig vurdering, og parterne er overladt til at indhente en vurdering efter ejendomsvurderingsloven § 11, mister parterne forudberegnelighed og retssikkerhed i forhold til det skattemæssige grundlag for generationsskiftet. En manglende periodisk vurdering ud fra statiske principper vil vanskeliggøre gennemførelsen og skabe utryghed og uigennemskuelighed i forhold til ejerne, næste generation, kunder og kreditorer. En § 11-vurdering vil også med stor risiko være højere end en metodefast vurdering. Den nye



vurderingsmodel vil derfor kunne medføre en utilsigtet forhøjet generationsskiftebeskatning.

Landbrug & Fødevarer er derfor meget glade for, at det af aftaleteksten om kompensation til boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen fremgår, at forligskredsen er enig i, at vurderingerne bør være enkle og gennemskuelige og at forligskredsen senere i 2020 præsenterer et oplæg til nye vurderingsmodeller for erhvervsejendomme, der sikrer sammenhæng til vurderingerne af ejerboliger samt et mere enkelt beskatningsgrundlag for dækningsafgift.

Landbrug & Fødevarer foreslår, at der bør indføres en selvstændig bestemmelse i ejendomsvurderingsloven med en skematisk vurderingsnorm for landbrugs- og skovejendomme.

Landbrug & Fødevarer foreslår, at vurderingsgrundlaget inddrager afkast/forrentning på samme måde, som det gælder for andre erhvervsejendomme. Herved værdiansættes landbrugs- og skovejendomme ikke højere, end afkast/forrentning kan bære. I vurderingen bør desuden indgå faste elementer af væsentlig betydning for vurderingen. Det er f.eks. oplysninger fra offentlige registre, grund- og bygningsareal samt hensynet til hektarpriser ved salg eller forpagtning og forretningskrav.

Landbrug & Fødevarer har tidligere under høringen af L 71 2019/20 (forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, ejendomsværdiskatteloven, lov om kommunal ejendomsskat og skatteforvaltningsloven) foreslået, at der indarbejdes skematiske vurderinger af landbrugsejendomme. Skatteministeriet meddelte i denne sammenhæng, at forslaget senere ville blive forelagt forligskredsen bag forliget om et nyt ejendomsvurderingssystem. Landbrug & Fødevarer hører derfor gerne om der er fulgt op på dette.

#### *Landbrugsjord med vedvarende energi bør forblive landbrugsjord*

Mange landbrug vil gerne bidrage til den grønne omstilling ved udlejning af landbrugsjord til opstilling af vedvarende energi, f.eks. solcelleanlæg. Problemet er, at reglerne for ejendomsbeskatningen betyder, at ejendomsskatten kan stige voldsomt ved at "dyrke" grøn energi i modsætning til at dyrke mere traditionelle afgrøder (som f.eks. pil). Det lægger en barriere i vejen for, at Danmark kan nå sit CO<sub>2</sub>-reduktionsmål.

Landbrug & Fødevarer foreslår, at ejendomsvurderingsloven ændres, så definitionen af produktionsjord i § 28, stk. 2 udvides til også at omfatte jord, hvor der etableres solceller eller andre vedvarende energianlæg.

I forbindelse med høringen af L 71 2019/20 (forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, ejendomsværdiskatteloven, lov om kommunal ejendomsskat og skatteforvaltningsloven) har Skatteministeriet tidligere svaret, at man vil analysere problemstillingen nærmere. I skatteministerens svar på SAU alm. del 357 af 14. maj 2020 om de provenumæssige konsekvenser, svarer skatteministeren, at det ikke er muligt at give et robust estimat, da der pt. pågår et arbejde med at udvikle og implementere nye modeller for vurderinger af produktionsjord og erhvervsejendomme.



Landbrug & Fødevarer anbefaler, at forslag indarbejdes i udviklingen af de nye vurderingsmodeller, hvilket ifølge klima- energi- og forsyningsministeren vil have en positiv klimaeffekt, jf. klima-, energi- og forsyningsministerens svar på KEF alm. del. spørgsmål 331 af 20. maj 2020.

#### *Klima- og miljøforbedrende tiltag*

Mange landmænd vil gerne forbedre biodiversiteten og reetablere naturen på deres arealer. Men etablering af vådområder og jordfordelingsprojekter kan udløse en omkategorisering i forbindelse med (om)vurdering efter lov om vurdering af landets faste ejendomme (den gamle vurderingslov) og ejendomsvurderingsloven.

Omkategoriseringen kan have stor betydning for ejendomsskatten mv. for det enkelte landbrug, der gerne vil iværksætte miljø- og klimaforbedrende tiltag. De nuværende regler kan betyde en væsentlig højere ejendomsskat mv., og usikkerheden om den fremtidige ejendomsskat mv. kan betyde, at landmændene ikke vil sætte gang i miljø- og klimaforbedrende tiltag.

I forhold til vådområder har Skatteministeriet tidligere meddelt i høringsvar til L 115 2018/19 (vådområder) og L 71 2019/20 (jordfordelinger) at der vil "... blive set på en ændring af overgangsreglerne i ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 4, 5. pkt., i forbindelse med det videre arbejde med de nye ejendomsvurderinger og analysen af behovet for yderligere justeringer af ejendomsvurderingsloven...".

Landbrug & Fødevarer foreslår, at landbrugsjord – under visse betingelser – i højere grad beskattes ensartet, uanset jordens anvendelse, og størrelsen på den tilknyttede landbrugsejendom. Jorden bør altså fortsat være landbrugsjord, hvis den anvendes eller tidligere har været anvendt som landbrugsjord. Hvad angår *jordfordelinger* bør det være en betingelse, at det skal være muligt at søge støtte fra EU's landbrugsstøtteordninger. I forhold til *vådområder*, bør det være en betingelse, at det tidligere har været muligt at søge støtte fra EU's landbrugsstøtteordninger. Som konsekvens vil der ikke være forskel på beskatning af jord, som der kan søges støtte til fra EU's landbrugsstøtteordninger, uanset om den tilhører en mindre ejendom eller større landbrugsejendom. Dermed øges incitamentet for landmanden til at indgå i en jordfordeling, hvor der afgives et større areal jord, end der modtages. Forslaget betyder også, at jord der bruges til etablering af vådområder, vil blive betragtet som produktionsjord.

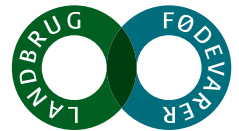
Med disse ændringer vil der ikke blot være mere tryghed i forhold til boligbeskatningen, men også i forhold til erhvervsbeskatningen, som Skatteministeriet under flere høringer tidligere har meddelt ville blive analyseret og justeret i løbet af 2019. Landbrug & Fødevarer anbefaler, at Skatteministeriet finder en løsning snarest muligt med henblik på at undgå hastelovgivning.

#### **Specifikke bemærkninger**

##### *Ejendomsvurderingsloven*

##### *Klagefristen*

Det foreslås, at klagefristen ændres til 90 dage fra datering af den særskilte meddelelse om klagefrister, jf. ejendomsvurderingsloven § 89, jf. lovforslagets § 1, nr. 33.



For den almene boligejer er en klagefrist på blot 90 dage ekstremt lidt. Inden boligejeren har haft lejlighed til at stifte bekendtskab med den nye vurdering, foretaget en nøje gennemgang sammenholdt med den nye vurdering og eventuelt inddraget ekstern bistand med henblik på at få et overblik over konsekvenserne, er klagefristen udløbet.

Under hensyn til at der er tale om et nyt og komplekst regelsæt foreslår Landbrug & Fødevarer, at klagefristen forlænges til 6 måneder.

### *Skatteforvaltningsloven*

#### *Genoptagelse*

Det foreslås, at skatteforvaltningen ikke genoptager vurderinger, der er modtaget den 1. november 2020 eller senere, jf. skatteforvaltningsloven § 33 b, jf. lovforslagets § 5, nr. 3.

Som konsekvens, er det kun boligejere, som anmoder om genoptagelse senest den 31. oktober 2020, som opnår en genoptagelse.

Landbrug & Fødevarer vurderer, at der er tale om en meget kontant og utryk suspension af de tidligere og mere fleksible genoptagelsesfrister, hvor der kunne anmodes om genoptagelse 4 år tilbage fra den 1. maj i det pågældende år.

Landbrug & Fødevarer har forståelse for, at man gerne vil sikre en nedlukning af det gamle vurderingssystem, men en sådan nedlukning må altid være retssikkerhedsmæssig forsvarlig. Det giver ikke tilstrækkelig værdi at indgå en aftale om større tryghed på boligbeskatningsområdet, hvis udmøntningen skaber retssikkerhedsmæssig utryghed med f.eks. u hensigtsmæssige og bebyrdende frister.

På vurderingsstyrelsens hjemmeside fremgår det, at de nye vurderinger udsendes fra sidste del af 2020 og frem. En skæringsdato den 31. oktober 2020 vil dermed skabe stor risiko for forskelsbehandling af den enkelte boligejer, idet visse boligejere ikke vil have modtaget de nye vurderinger på denne dato. Boligejere, der ikke har modtaget de nye vurderinger, vil alt andet lige være stillet ringere, idet de ikke har noget sammenligningsgrundlag og dermed sværere kan vurdere, hvorvidt de bør søge om genoptagelse af den tidligere vurdering. Landbrug & Fødevarer foreslår, at der indføres en længere overgangsperiode eller at fristen fastsættes til et tidspunkt, hvor alle boligejere har modtaget de nye vurderinger, f.eks. den 1. august 2021.

Ønskes ovenstående uddybet er I velkomne til at kontakte undertegnede.

Med venlig hilsen

**Maria Eun Elkjær**  
Chefkonsulent

Erhvervspolitik, Afd. for Vækst- og strukturpolitik

D +45 3339 4678  
M +45 2939 2503  
E MAEE@if.dk

# PARCELHUSEJERNES LANDSFORENING

FORMANDEN

Skatteministeriet  
Nicolai Eigtveds Gade 28  
København K, 1402

Værløse, den 31. maj 2020  
AM 200529

## **Vedr.: Høring om forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven m. v. Deres j.nr. 2020-1522.**

Parcelhusejernes Landsforening (PL) har i nærværende svar valgt primært at fokusere på elementer i lovforslaget med speciel betydning for parcelhusejere.

Vi har tilladt os at fremkomme med en del af vores synspunkter til forslaget samt komplekset som sådan i en uprioriteret punktopdelt rækkefølge. For så vidt det har været muligt er dette sket således at denne følger punktopdelingen i den fremsendte ”Bemærkninger til lovforslaget”.

Vi har bemærket os beklagelsen og forklaringen omkring den meget korte svarfrist. Men vi skal gøre opmærksom på, at det forhold, at i denne periode kun at få 10 dage inklusive helligdag og weekend, har afskåret PL fra at få alle elementer med fra vores bagland. Vi skal derfor gøre opmærksom på, at der muligvis vil komme opfølgende kommentarer trods svarfristen.

PL konstaterer med beklagelse, at det igen har været nødvendigt at udskyde reformen og man dermed fortsat efterlader mange boligejere og boligkøbere i en tidsmæssig endnu længere uafklaret situation. Selv om det vil være bekendt skal vi konstatere, at dette har givet usikkerheder i næsten alle hushandler i denne lange periode.

I høringsmaterialet er der ud over selve lovforslagene også medtaget en del af seneste og tidligere aftaletekster og forklaringer af delfaktorer. Derfor tillader PL sig at fremføre nogle betragtninger omkring dette.

Der er flere gange i forligene og i høringsmaterialet omtalt positive holdninger om, at der skal være tryghed for boligejerne og en tillid til vurderingssystemet, hvilket PL kun kan tilslutte sig. Men vi ser ikke, at alle de tiltag, der er opregnet og planlagt, entydigt peger i den retning.

Det vil være en pædagogisk meget, om ikke umulig opgave at få den enkelte boligejer til at forstå at boligskatterne ikke beregnes ud fra; at det er ”vores hus”, der er vurderet. At personificere en beregnet/vurderet markedspris på en families ejendom og indebærende en høj skattebetaling er svært at få accepteret. Fakta er, hvilket er svært at opnå forståelse for hos en familie er, at der er tale om en statistisk beregnet værdi baseret på en såkaldt ”kantstensvurdering” fremkommet ved at anvende de kendte informationer om grund og ejendom. Disse er derpå udsat for et beregningssystem, hvori ejendomshandler m. v. i naboområdet ud fra diverse delinformationer er indregnet. Når man så uanset helt eller delvist forståelige årsager begrænser og besværliggør en klageproces, så er kimen desværre lagt til en mistillid til processen.

Landsformand, cand.polit.      Telefon 3874 7688  
Allan Malskær  
Kjærstrupvej 36  
2500 Valby

Parcelhusejernes Landsforening  
Sekretariatet  
Kirke Værløsevej 24, 1., C  
3500 Værløse

Telefon 7020 1977 (9-15)  
Mail [sekretariat@parcelhus.dk](mailto:sekretariat@parcelhus.dk)  
WEB [www.parcelhus.dk](http://www.parcelhus.dk)

Der er lagt op til en for nogle borgere uforståelig situation fordi perioden med udsendelse af ejendomsvurdering forventes at strække sig ind i første halvår af 2022 selv om denne vurdering faktisk allerede skal danne grundlag for grundskylden for 2021. Her foreslår PL at en eventuel efterbetaling bortfalder.

PL anerkender at der alt andet lige med det seneste forlig sker en relativ nedsættelse af skatten som der ellers skulle have været betalt i 2024. Men vi ønsker at de samlede effekter erindres i arbejdet med reformerne. På side 18 omtales, at ... ”Ved overgangen i 2024 ventes knap 2 ud af 3 at få sat skatten ned sammenlignet med videreførelse af boligskatteregler, der er gældende i 2023” ... Det anføres, at de øvrige vil få en skatterabat så boligskatten ikke stiger i fht 2023. Her glemmes fuldstændig, at når ejendommen første gang omsættes videreføres skatterabatten ikke til køberen. Dette indebærer at købers højere boligskat vil kapitalisere sig i en relativ lavere salgspris for sælgeren altså et formuetab.

I alle tiltag i den nye aftale samt i nærværende lovforslag er der tilsyneladende den indlejrede basale forudsætning, at grund- og huspriserne vil stige i perioden. Det dermed kalkulerede øgede skattetryk og provenu er der ved fastsættelse af satser delvist lagt et loft over. Men der er ikke taget hensyn til at der også generelt eller for dele af markedet for ejendommene og grunde vil kunne være tale om prisfald pga. udviklingen i et eller flere delmarkeder.

Vi har fuld respekt for de referencer, der under punkt 2.5.2 fremføres, om at Skatteforvaltningen blandt andet pga. et meget forældet IT-system står overfor en trussel om et uforholdsmæssigt stort ressourcebrug forbundet med genoptagelse og revision samt sagsbehandling af gamle sager. Men at man derfor ønsker at bruge samme metode som ved afskaffelsen af grundforbedringsfradraget (FFF-sagerne) og vil afskære (begrænse) borgere fra en genoptagelse af en vurdering finder PL beklagelig og finder at der må være andre måder at reducere belastningen.

PL skal gentage sit synspunkt, at man politisk må acceptere, at det vurderings- og skattekompleks, som man selv har været med til at lade udvikle sig negativt over årtier også indebærer, at parcelhusejer skal kunne klage, hvis der kommer nye informationer. I forvejen må 20 %'s reglen og det urimelige gebyr anses for rimelig prohibitiv for lysten til at klage. PL forstår udmærket den frygt, der er for de store omkostninger, som ”for mange klager” vil udløse. Men PL foreslår, at man udover informationskampagner utraditionelt overvejer ”en præmie” til alle oveni kompensationsbeløbet for at trække klager tilbage subsidiært ikke at klage. Det kunne være en form for undskyldning for de gener, som man har påført så mange parcelhusejere, og selv om det af mange sikkert vil blive udlagt som værende en ”dummebøde”, så vil det for staten være positivt økonomisk og pædagogisk vil det være et fornuftigt tiltag. Dette også set i betragtning af, husejerne i flere år helt har været afskåret fra at påklage vurderingerne.

PL skal ikke undlade at understrege vores overraskelse over at der ikke foreligger en plan B, trods det forhold, at der er gentaget og meget usædvanlig række af forbehold for, hvorvidt løsningen IT-mæssig og administrativt i øvrigt dels kan gennemføres og dels til tiden. (2.11.2 m. fl.)

Der er fastsat en relativ meget kort frist for at klage over en vurdering på kun 3 måneder. Dette er uholdbart også set i lyset af at der for mange skal være en rådgiver involveret ligesom en klage vil

indebære en forsinkelse i udbetalingen af en eventuel kompensation. PL foreslå en længere frist subsidiært en opdeling således at det bliver muligt at boligejeren kan tilkendegive en accept af en vurdering og kompensation før en fristperiodes udløb.

Beregningerne i 3.1. 2 om et mindreprovenu i 2022 og 2023 som følge af en nedsættelse af grundskyldsgrundlaget til 2,8 pct. mangler det fulde billede af forudsætningerne.

Beregningerne i 3.1.3 om mindreprovenu på 375 mio. kr. i 2023 som følge af 0 forrentning af den midlertidige indefrysningsskema er i bedste fald fejlagtig og i værste fald misledende. Der refereres til normale beregningsforudsætninger, hvorved der altså fremkommer et "tab". Det burde derimod være en gevinst på over 100 mio. kr. fordi, som der også refereres, aktuelt sker en finansiering af statens indeståender til negativ rente.

PL er uenig i den betragtning i 3.1.6 om at det ikke har provenumæssigt konsekvenser at afskære genoptagelse i det gamle vurderingssystem, ophævelse af ærlig bestemmelse om klagefrist m. v. De rummer både et øget provenu ligesom disse lovændringer giver betydelige administrative besparelser.

---

PL har valgt at medtage en række af de forhold som PL påpegede i forbindelse med den seneste høringsrunde omkring ændringer af ejendomsvurderingsloven m. v., der blev gennemført i oktober 2019. Dette sker i lyset af, at vi ikke ser forholdene afklarede.

Der ses fortsat ikke anført nogen løsning af situationer, hvor der ikke kan ske udbetaling af kompensation, f.eks. hvor der er tale om lukkede dødsboer, konkursboer, skilsmisseboer eller hvor tidligere ejer(e) ganske enkelt ikke kan findes. PL har fortsat det utraditionelle forslag, at dette løses ved at der i sådanne situationer indføres det princip, at delbeløbet efter en indsigelsesperiode tilfalder "ejendommen" repræsenteret ved ejeren på opgørelsestidspunktet. Dette ud fra en betragtning om, at sådanne beløb ud over den på tidspunktet værende ejer også knytter sig til selve ejendommen fremfor at skulle tilfalde staten, som en "gevinst" ved at man i så mange år har opkrævet for meget i skat.

Der vil være en utilsigtet reaktion, når der i vejledning/kampagne orienteres om udskydelse og usikkerhed omkring kompensationen, hvilket vil være en - efter PL's opfattelse - negativ motivering til at tilbagekalde eller undlade at klage, som der ikke ses belæg for i forligene. Dette vil påvirke specielt ejere, der står foran hussalg, de ressourcervagste ejere samt ældre. PL mener, at en oplysningskampagne positivt skal kunne bibringe ejere en forståelse af, hvorvidt det er rimeligt at fastholde tidligere klage og eller lave en klage over den nye vurdering.

Der ses en mulig tvist mellem nuværende og tidligere ejere, idet der er tillagt klageadgang til flere parter, således at udbetaling af kompensation i visse situationer tilsyneladende vil kunne risikere at skulle udskydes for flere end den, der klager. Der ses desuden ikke nogen myndighedspligt til at orientere anden part om, at der er klaget af en anden berettiget part.

PL ser fortsat ikke i "Forlig om et nyt ejendomsvurderingssystem" eller det nye forlig nogen politisk accept af at der er indført et minimum på 200 kr. for kompensationsbeløb. Det er en besparelse for staten, men en bet for de borgere der har betalt for meget i skat, hvilket der ikke normalt vil være en hjemmel til at gøre.

PL forudser, at der ved en slutopgørelse over kompensationsordningen, vil være et resterende herreløst/uanbringeligt millionbeløb, også på grund af 200 kr's reglen. Denne pulje er fremkommet på baggrund af en uretmæssigt opkrævet skat, som der ikke er lovgivningsmæssigt belæg for, at Staten beholder. En kreativ og acceptabel løsning kunne være, at dette beløb tilbageføres til boligejerne, f.eks. ved en engangsjustering af skatteopkrævningen for alle boligejere i 2025.

Den i seneste lovændring indførte begrænsning i revisionsadgangen til manuelt at ændre grundværdiansættelser for andre ejerboliger i et område, hvor en klager har fået medhold i en konkret klage- eller retssag, finder PL yderst beklagelig. Det må være således, hvilket også er begrænsende for antallet af klager, at et medhold udløser tilretning af tilnærmelsesvis sammenlignelige grunde. Det, at ville stille som betingelse, at den resulterende omvurdering for andre skal være på mere end 20 % afvigelse er at indføre en forskelsbehandling af borgerne.

PL står til rådighed for udbygning af vores kommentarer og forslag.

Med venlig hilsen



Cand.polit. Allan Malskær  
Landsformand





Sendt til:  
lovgivningoekonomi@skm.dk  
cmp@skm.dk  
sba@skm.dk  
apg@skm.dk

**Hørings svar, jf. j.nr. 2020-1522, til forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love (Lempelse af ejendomsbeskatningen, videreførelse af den midlertidige indefrysningsskema for grundskyld, tilpasninger vedrørende tilbagebetalingsordningen og beregningsgrundlaget for grundskyld m.v.).**

Rudersdal Kommune har følgende kommentarer til ovennævnte lovforslag.

Lovforslagets § 3 lyder:

*"...I lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1112 af 30. august 2013, som ændret ved lov nr. 1555 af 13. december 2016, § 10 i lov nr. 688 af 8. juni 2017, § 1 i lov nr. 278 af 17. april 2018 og § 4 i lov nr. 1729 af 27. december 2018, foretages følgende ændring:*

*1. I overskriften til kapitel 2 og i § 9, stk. 1, 1. pkt., ændres "2018-2020" til: "fra 2018".*

*2. I § 9, stk. 3, 1. pkt., ændres "i perioden 2018-2020" til: "i 2018 eller senere".*

I høringsbrevet nævnes, at lovforslaget udmønter dele af Aftale om kompensation til boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen af 15. maj 2020 mellem regeringen og Venstre, Radikale Venstre, Dansk Folkeparti, Konservative Folkeparti og Liberal Alliance.

På Skatteministeriets hjemmeside kan man læse, hvad den - af et bredt flertal i Folketinget indgåede aftale i maj 2020 - betyder for boligejerne indtil 2024, jf. link:

<https://www.skm.dk/aktuelt/boligskat/boligskatten-frem-mod-2024/>

I forbindelse med den midlertidige indefrysning af stigning i grundskyld står således:

29. maj 2020

Sagsnr. 2020-3164  
Bente Meng Kyndbøl  
Fuldmægtig  
BMK@rudersdal.dk  
Dir. tf. 46 11 25 00

**Abningstid**

Mandag-tirsdag kl. 10-15  
Onsdag lukket  
Torsdag kl. 10-17  
Fredag kl. 10-13



**”Stigninger i din grundskyld begrænses og indefryses automatisk**  
Med aftalen reduceres de årlige stigninger i din grundskyld, så den højst kan stige med 2,8 procent årligt i 2022-2024 i stedet for 7 procent årligt, som det ellers er tilfældet med de gældende regler.  
Derudover indefryses eventuelle stigninger i din grundskyld automatisk indtil 2024. Indefrysningen indebærer, at du kan få udskudt en del af betalingen af din grundskyld til 2024. På den måde undgår du, at din skatteregning pludselig stiger.  
Indefrysningen er automatisk, men fra 2. halvår 2021 har du mulighed for at vælge den fra. Hvis du ønsker at betale din allerede indefrosne grundskyld og fremtidige grundskyldsstigninger fra 2021-2023, kan du altså gøre det fra andet halvår af 2021.  
Hvis du vælger ikke at betale det indefrosne beløb i 2021-2023, løber der ikke renter på før 2024.”

Det fremgår ikke af det foreliggende lovforslag, at indefrysningsordningen bliver frivillig fra 2. halvår 2021, og at det indefrosne beløb kan indfries. Dette er en væsentlig ændring, og Rudersdal Kommunen mener, at dette skal medtages, da grundejerne tidligere, ved indførelse af ordningen, har fået oplyst, at ordningen er tvungen og kun kan/skal indfries i forbindelse med en permanent ordning/ejerskifte/ændret anvendelse.

Venlig hilsen

Bente Meng Kyndbøl  
Fuldmægtig

Skatteministeriet

Sendt d.d. til

[lovgivningogoekonomi@skm.dk](mailto:lovgivningogoekonomi@skm.dk)

[cmp@skm.dk](mailto:cmp@skm.dk)

[sba@skm.dk](mailto:sba@skm.dk)

[apg@skm.dk](mailto:apg@skm.dk)

29. maj 2020

## **Hørings svar over forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love (Lempelse af ejendomsbeskatningen, videreførelse af den midlertidige indefrysningsskema for grundskyld, tilpasninger vedrørende tilbagebetalingsordningen og beregningsgrundlaget for grundskyld m.v.) – J.nr. 2020-1522**

SEGES takker for at have modtaget lovforslaget i høring.

Vi har nedenstående bemærkninger. Spørgsmål vedrørende bemærkningerne kan rettes til undertegnede.

Vores bemærkninger er delt op. Først har vi nogle generelle bemærkninger om ejendomsvurderingssystemet mv., dernæst følger vores bemærkninger til lovforslaget.

Indledningsvist bemærkes, at en høringsfrist på 11 dage er for kort, hvis Skatteministeriet ønsker gennemarbejdede bemærkninger – uanset forklaringen på den korte høringsfrist. Generelt bør høringsfristen være på minimum 4 uger, når der er tale om omfattende lovændringer.

### **Generelle bemærkninger:**

Vores generelle bemærkninger knytter sig overordnet til de tidligere ændringer af ejendomsvurderingsloven, hvor Skatteministeriet har tilkendegivet, at det er emner, som man vil se nærmere på.

Vi undrer os over, at der fortsat er udestående på disse punkter, og at de ikke er medtaget i dette lovforslag. Det ville have skabt større sikkerhed for ejendomsejerne.

### Usikkerhed ved planlægning af dispositioner

Overordnet set er det betænkeligt, at der på nuværende tidspunkt stadig sker omfattende ændringer af ejendomsvurderingsloven fra 2017, og at der her 2 ½ år efter lovens ikrafttræden stadig er stor usikkerhed om fortolkningen af loven.

Det giver anledning til usikkerhed i forbindelse med planlægning af fremtidige dispositioner, hvori faste ejendomme indgår. Som eksempel herpå kan nævnes indgåelse af langvarige lejekontrakter om udlejning af landbrugsjord til opstilling af solcelleanlæg. Kontrakterne løber ofte 20-30 år ud i fremtiden. På nuværende tidspunkt hersker der stadig stor usikkerhed om, hvordan landbrugsejendomme bliver vurderet og dermed beskattet, når der indgås sådanne lejekontrakter.

### Kategorisering af ejendomme

Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 3, at Told- og skatteforvaltningen som led i vurderingen beslutter, hvilken kategorier en ejendom skal henføres til.

I forbindelse med høringen af lovforslag nr. 211 – 2016/2017 anførte vi, at vi fandt det betænkeligt, at ejeren ikke direkte kan klage over ejendommens kategorisering. Skatteministeriets kommentar var følgende:

*Kategorisering af en ejendom er ikke en selvstændig afgørelse, men indgår som del af det vurderingsmæssige skøn. Det fastholdes på denne baggrund, at beslutninger herom ikke kan påklages særskilt, men kan påses som led i en klage over vurderingen.*

Efter vores opfattelse bør Skatteministeriet revurdere og ændre beslutningen om, at der ikke direkte kan klages over ejendommens kategorisering.

Det er stadig vores opfattelse, at det ud fra almindelige retssikkerhedsmæssige principper bør være muligt direkte at påklage kategoriseringen, da den i en række tilfælde har meget stor betydning for størrelsen af grundskyld, ejendomsværdiskat, ejendomsavanceskat mv.

Det er efter vores opfattelse ikke i overensstemmelse med almindelige forvaltningsretlige principper, ikke at anse kategoriseringen for en afgørelse, der skal være adgang til at påklage.

Dette skal navnlig ses i sammenhæng med, at en ændring ved klagebehandlingen er afskåret, hvis det ikke resulterer i en ændring af ejendomsværdien eller grundværdien, der er større end 20 pct.

En ændring af en kategorisering vil ofte medføre store ændringer i grundskyld, ejendomsværdiskat, evt. ejendomsavanceskat samt evt. også den løbende beskatning (påvirker fradrag for udgifter samt behandlingen i virksomhedsordningen), uanset at den ændrede kategorisering ikke nødvendigvis medfører nogen væsentlig ændring i hverken ejendomsværdi eller grundværdi.

Dertil kommer, at myndighedernes fortolkning af genoptagelsesreglerne har medført, at mange faktiske forhold anses som omfattet af "vurderingsskønnet", hvorved genoptagelse nægtes. Ejendommens faktiske benyttelse anses således iht. praksis for omfattet af vurderingsskønnet, og man er derved afskåret fra at opnå genoptagelse. Der vil således opstå mange situationer, hvor der af Vurderingsstyrelsen foretages en forkert kategorisering, men hvor ejeren hverken via klagerreglerne eller genoptagelsesreglerne har nogen adgang til at få det ændret eller prøvet ved vurderingsankenævn, Landsskatteretten eller domstolene.

Når der henses til de store konsekvenser kategoriseringen kan have for ejeren, vil vi opfordre til, at der indføres adgang til at klage over kategoriseringen.

### Tidspunkt for skattemæssig virkning af en ændret kategorisering

I forbindelse med høring af lovforslag nr. 71 – 2019/2020 anførte SEGES følgende:

*Folketinget vedtog ved lov nr. 1729 af 27. december 2018 at udskyde vurderingerne efter den nye ejendomsvurderingslov og at videreføre de gamle 2011- og 2012-vurderinger.*

*Følgende fremgår af § 10, nr. 4:*

*”§ 5, nr. 1 og 2, §§ 6-9, § 10, nr. 1-4, § 11, § 12, nr. 2-4, §§ 13 og 14, § 15, nr. 1 og 3, § 20, nr. 2, og § 21 har virkning fra og med det skatteår henholdsvis det indkomstår, hvor beskatningen sker på grundlag af ejendomsvurderinger foretaget efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6. Indtil da gælder reglerne i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, jf. dog 3. pkt.”*

*Der er – bl.a. fordi ændringsforslag af 19. december 2018 ikke havde været sendt i høring – nogen usikkerhed om fortolkningen af § 10, nr. 4.*

*SEGES har tidligere været i dialog med Skatteministeriet om dette.*

*Skatteministeriet bedes præcisere, at de skattemæssige konsekvenser af en ændret kategorisering af en ejendom først har virkning for f.eks. opgørelse af ejendomsavance på det tidspunkt, hvor ejeren får kendskab til den ændrede kategorisering af den solgte ejendom og ikke allerede ved indkomstårets/skatteårets begyndelse.*

Skatteministeriet anførte herefter følgende kommentar i høringskemaet:

*Der ændres ikke med lovforslaget på den bestemmelse, der henvises til, men SEGES' bemærkninger vil indgå i det videre arbejde med de nye ejendomsvurderinger og beskatningsreglerne, herunder udarbejdelse af administrationsgrundlaget herfor.*

Vi anmoder Skatteministeriet om at tage stilling til ovenstående, således at såvel nuværende ejere som fremtidige sælgere og købere kan få vished for, hvornår en ændret kategorisering af en ejendom har skattemæssig betydning i relation til en lang række love.

### Definition af produktionsjord

De foreslåede ændringer af ejendomsvurderingsloven omfatter ikke nogen ændring af lovens § 28. Landbrug & Fødevarer har tidligere i forbindelse med høring af lovforslag nr. 71 – 2019/2020 foreslået en udvidelse af definitionen af produktionsjord således:

*L&F foreslår, at ejendomsvurderingsloven ændres, så definitionen af produktionsjord i ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 2, udvides til også at omfatte solceller og andre vedvarende energianlæg.*

Skatteministeriets kommentar var følgende:

*Det har ikke været muligt inden for de tidsmæssige rammer af dette lovforslag at tage stilling til forslaget, men forslaget vil blive analyser nærmere.*

Det ønskes oplyst, om Skatteministeriet har foretaget en analyse af forslaget, og i givet fald hvad konklusionen af analysen er.

Der henvises i den forbindelse til Skatteministerens svar af 14. maj 2020 til Folketingets Skatteudvalg på spørgsmål nr. 357 af 22. april 2020 (j.nr. 2020 – 4588).

### Overgangsordningen

I forbindelse med høring af lovforslag nr. 115 – 2018/2019 har Landbrug & Fødevarer anført følgende, jf. høringskemaet:

#### *Ændring af overgangsordningen i ejendomsvurderingslovens § 83*

*L&F anfører, at det vil være meget hensigtsmæssigt, når nu loven ændres, at gennemføre en ændring af overgangsordningen i ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 4, 5. pkt., som er affattet således:*

*”Hvis ejendommen efterfølgende ændres på en sådan måde, at betingelserne for omvurdering efter § 6, stk. 1, nr. 2-7, er opfyldt, skal ejendommen vurderes efter denne lov, medmindre der er tale om ændringer, der ikke sker på ejerens eller ejernes foranledning, og hvor ejeren eller ejerne ikke har indflydelse på ændringen.”*

*L&F henviser til, at det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 2, at der skal foretages omvurdering, hvis en ejendoms grundareal ændres med mindst 25 m<sup>2</sup>. L&F ønsker, at ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 4, 5. pkt. ændres, så de ejere af mindre landejendomme, der har valgt overgangsordningen, kan fortsætte i ordningen, selv om de aftaler/deltager i jordfordelinger, såvel efter jordfordelingsloven som privat arrangerede jordbytter/jordfordelinger.*

*Overgangsordningen bør endvidere ifølge L&F gælde for mageskifter mellem en eller flere parter, hvor ejerne deltager i mageskifte/bytning af jord.*

*Problemet med de gældende regler er efter L&F's opfattelse, at der ikke kan afstås arealer – f.eks. i en jordfordeling – hvis der er tale om mere end 24 m<sup>2</sup>, og ejeren gerne vil fastholde overgangsordningen.*

*Det er L&F's opfattelse, at der er en betydelig risiko for, at jordfordelinger, bytning af jord, mageskifter m.v. vil gå helt stå, hvis bare én af ejerne har valgt overgangsordningen.*

*L&F anfører, at selvom der f.eks. er 20 andre ejere af ejendomme, der gerne vil deltage i jordfordelinger, bytning af jord, mageskifter mv., kan en enkelt ejer således spærre for en ellers fornuftig jordfordeling.*

*Det er L&F's opfattelse, at Folketinget ud fra et samfunds-, natur-, arronderingsmæssigt og økonomisk synspunkt bør lave en ændring af overgangsreglen i ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 4, 5. pkt. L&F henviser til, at der som en del af regeringens Hjælpepakke til Landbruget fra den 28. september 2018 afsættes samlet 160 mio. kr. til jordfordelingsprojekter, samt at regeringens og aftalepartiernes ambitioner på området nok ikke vil være gennemførbare uden den foreslåede ændring.*

Skatteministeriet udtalte følgende:

*Regeringen ser positivt på en ændring af overgangsordningen som foreslået af L&F, der vil få betydning, når der foretages vurderinger efter det nye ejendomsvurderingssystem, hvilket efter lovforslaget vil være pr. 1. januar 2021 for landbrugsejendomme m.v. Der vil derfor blive set på en ændring af overgangsreglerne i ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 4, 5. pkt., i forbindelse med det videre arbejde med de nye ejendomsvurderinger og analysen af behovet for yderligere justeringer af ejendomsvurderingsloven, med henblik på at ændringen kan gennemføres snarest muligt næste år.*

Skatteministeriet bedes oplyse, om der planlægges en ændring af overgangsreglerne, og i givet fald hvornår en sådan ændring vil blive indarbejdet i loven. Den nuværende situation skaber usikkerhed om overgangsordningen.

#### Boligskatteforliget

Følgende fremgår af boligskatteforliget af 15. maj 2020:

*Forligskredsen er enig i, at vurderingerne bør være enkle og gennemskuelige. Forligskredsen præsenteres senere i 2020 for et oplæg til nye vurderingsmodeller for erhvervsjendomme, der sikrer sammenhæng til vurderingerne af ejerboliger samt et mere enkelt beskatningsgrundlag for dækningsafgift.*

Det ønskes oplyst, om det nævnte oplæg også vedrører landbrugsejendomme og skovejendomme. Endvidere bedes det oplyst, på hvilket tidspunkt oplægget forventes at foreligge.

## **Bemærkninger til lovforslaget:**

### **Ejendomsværdiskatteloven**

Det ønskes bekræftet, at boliger på landbrugsejendomme og skovejendomme som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, stk. 1, nr. 3 og 4, omfattes af den foreslåede nedsættelse af ejendomsværdiskattesatsen fra 10 promille til 9,2 promille fra og med indkomståret 2021, selv om landbrugsvurderingerne først forventes offentliggjort i løbet af 2021.

### **Ejendomsvurderingsloven**

#### *Klage over videreførte vurderinger*

I lovforslaget foreslås ændringer af lovens § 89 om bl.a. klagefrist. Det foreslås således, at klagefristen skal løbe i 90 dage fra datering af den særskilte meddelelse om klagefrister.

Efter vores opfattelse er en klagefrist på 90 dage alt for kort. Derfor foreslås en klagefrist på minimum 6 måneder.

For det første var klagefristen i det gamle vurderingssystem betydeligt længere end 90 dage, ofte 4-5 måneder, idet klagefristen udløb den 1. juli i året efter vurderingen.

For det andet kræver det en nøje gennemgang af den nye vurdering efter ejendomsvurderingsloven og en sammenholdelse af denne med de videreførte vurderinger, før der kan tages stilling til en eventuel klage over de videreførte vurderinger. Der skal også tages stilling til eventuelt afledte konsekvenser i potentielt mange år ved en eventuel klage over de videreførte vurderinger.

For det tredje vil der i en række tilfælde være tale om, at ejendomme har skiftet ejer siden 2011/2012. Også af hensyn til disse tidligere ejere, der måske ikke har kendskab til forudsætningerne for den nye ejendomsvurdering for ejendommen, bør der være en klagefrist på minimum 6 måneder.

#### *Deklaration*

Det foreslås i lovforslaget, at der alene skal kunne træffes afgørelse på grundlag af de oplysninger, der foreligger ved afgørelsesperiodens indtræden. Hvis oplysningerne først modtages senere, vil de ikke indgå i vurderingen.

Det er vores opfattelse, at det afgørende må være, at den ejendomsvurdering, der foretages af vurderingsmyndighederne, er korrekt og baseret på et korrekt grundlag. Ansvar herfor påhviler myndighederne.

Det må antages, at det kun er undtagelsesvist, at der vil fremkomme oplysninger efter deklara-tionsperiodens udløb. I disse formentlig få situationer bør vurderingsmyndighederne i det omfang, det er muligt, tage hensyn til oplysningerne.



I lovforslaget foreslås, at såfremt ejeren efter tidspunktet for deklarationens udløb ønsker at få oplysninger med i vurderingen, må ejeren enten klage eller anmode om genoptagelse. Det forekommer at være unødigt ressourceanvendelse at starte en klagesag eller en genoptagelsessag op, hvis det er muligt at løse problemerne på en mere smidig måde.

### **Skatteforvaltningsloven**

I lovforslaget foreslås det at afskære genoptagelse af gamle vurderinger for både Vurderingsstyrelsen og ejendomsejerne. Dog foreslås det, at ejendomsejere, der anmoder om genoptagelse inden den 1. november 2020, vil få behandlet deres sag.

Afskæringen begrundes med "at sikre en fuldstændig nedlukning af det gamle vurderingssystem".

Det er vores opfattelse, at lovforslaget bør ændres på dette punkt.

For det første strider det generelt imod almindelige retssikkerhedsmæssige principper, hvis det ikke er muligt for en ejendomsejer at få ændret en åbenbart forkert ejendomsvurdering, selv om vurderingen ligger tilbage i tiden. Det bemærkes i den forbindelse, at det er myndighedernes ansvar, at de gamle vurderinger er/var korrekte, og at det flere gange er erkendt af myndighederne, at de gamle vurderinger har været meget fejlbehæftede. Alene af den grund bør der være en betydeligt længere frist end den 1. november 2020.

For det andet kan ejendomsvurderingen - udover betydningen for grundskyld og ejendomsværdibeskatning - have mange og omfattende afledte konsekvenser, f.eks. i relation til ejendomsavanceopgørelse eller påvirkning på opgørelsen eller beskatningen af en virksomheds driftsresultat.

Det forekommer ikke rimeligt, at f.eks. en ejendomsavance, der i et tidligere indkomstår er beskattet, og som efterfølgende viser sig at være betydeligt lavere, ikke kan korrigeres.

Det er efter vores opfattelse sandsynligt, at der vil forekomme situationer, hvor det efterfølgende konstateres, at en fejlagtig vurdering får store, urimelige og uforudsete konsekvenser, f.eks. i forbindelse med skatteligningen. Hvis lovforslaget ikke ændres, bør der indføres undtagelsesregler, således at forkerte vurderinger, hvor genoptagelse er afskåret på grund af overskridelse af tidsfristen 1. november 2020, ikke skal tillægges skattemæssig betydning i relation til indkomstbeskatningen.

For det tredje bør en frist for genoptagelse ligge efter det tidspunkt, hvor ejendomsejeren modtager den første nye vurdering efter ejendomsvurderingsloven. Derved får ejendomsejeren mulighed for ved sammenholdelse med den/de gamle vurderinger at tage stilling til, om der på basis af den nye vurdering er grundlag for at anmode om genoptagelse af gamle vurderinger.

I øvrigt henvises til det ovenfor anførte omkring den manglende adgang til at klage over kategoriseringen.

Venlig hilsen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Søren Hjorth'.

Søren Hjorth  
Chefkonsulent  
Jura & Skat

D +45 8740 5220

M +45 3092 1758

E [shr@seges.dk](mailto:shr@seges.dk)

Skatteministeriet  
Departementet

Fremsendes pr. e-mail til:  
[lovgivningoekonomi@skm.dk](mailto:lovgivningoekonomi@skm.dk), [cmp@skm.dk](mailto:cmp@skm.dk), [sba@skm.dk](mailto:sba@skm.dk) og  
[apg@skm.dk](mailto:apg@skm.dk)

Deres sagsnr.: 2020-1522

**Skatteankestyrelsen**  
Ved Vesterport 6, 6. sal  
1612 København V

Tlf. +45 3376 0909  
Fax +45 3376 0808

Cvr-nr. 10 24 28 94  
EAN-nr. 579 800 003 3726

[www.skatteankestyrelsen.dk](http://www.skatteankestyrelsen.dk)

Sagsnr. 19-0093346

## Hørings svar – L 194 FT 2019-20

Skatteankestyrelsen har den 18. maj 2019 fra departementet modtaget udkast til forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love (Lempelse af ejendomsbeskatningen, videreførelse af den midlertidige indefrysningsskema for grundskyld, tilpasninger vedrørende tilbagebetalingsordningen og beregningsgrundlaget for grundskyld m.v.). Efterfølgende er lovforslaget fremsat den 20. maj 2020 som L 194 FT 2019-20.

Overordnet er det Skatteankestyrelsens vurdering, at lovforslaget samlet set vil betyde et mere sikkert og klart grundlag for særligt tilbagebetalingsordningen og sammenhængene mellem denne og ejendomsvurderingerne, herunder i forbindelse med klage. Det er efter styrelsens opfattelse positivt.

Styrelsen har i øvrigt noteret sig, at implementeringsmæssige konsekvenserne for klagemyndighederne og styrelsen er beskrevet under lovforslagets afsnit 3.2, og det her forudsættes, at disse skal analyseres og konsolideres nærmere.

Med venlig hilsen

Henrik Klitz

---

**Til:** Lovgivning og økonomi (lovgivningogoekonomi@skm.dk), Christoffer Marquardt Pahle (cmp@skm.dk), Sebastian Breth Arnberg (SBA@skm.dk), Anders Glerup (APG@skm.dk)  
**Fra:** Jesper Kiholm Andersen (Jesper.Kiholm@SKTST.DK)  
**Titel:** Høringssvar til forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love  
**Sendt:** 24-05-2020 07:51

Til Skatteministeriet

**Høringssvar til forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love (Lempelse af ejendomsbeskatningen, videreførelse af den midlertidige indefrysningsskema for grundskyld, tilpasninger vedrørende tilbagebetalingsordningen og beregningsgrundlaget for grundskyld m.v.), j. nr. 2020-1522**

Skatterevisorforeningen takker for det modtagne materiale og kan i den forbindelse meddele, at vi ikke har bemærkninger til det modtagne forslag.

Med venlig hilsen

Jesper Kiholm  
Funktionsleder  
Skatterevisor / Master i skat



Skatterevisorforeningen

Formand for Skatterevisorforeningens Skatteudvalg  
Skattestyrelsen  
Sorsigvej 35  
6760 Ribe  
Telefon: 72389468  
Mail: [jesper.kiholm@sktst.dk](mailto:jesper.kiholm@sktst.dk)  
Mobiltelefon: 20487375

Skatteministeriet

lovgivning@oekonomi@skm.dk  
cc: cmp@skm.dk, sba@skm.dk, apg@skm.dk

29. maj 2020 • CB

## **Hørings svar vedrørende forslag til Lov om ændring af ejendoms vurderingsloven og forskellige andre love (Lempelse af ejendomsbeskatningen, videreførelse af den midlertidige indefrysningsskema for grundskyld, tilpasninger vedrørende tilbagebetalingsordningen og beregningsgrundlaget for grundskyld m.v.)**

Ældre Sagen er først og fremmest tilfreds med, at der er indgået en aftale, der giver en afklaring af den fremtidige ejendomsbeskatning.

Med beslutningen om at lade den nye vurdering for ejerboliger gælde ved ejendomsbeskatningen for 2021, uden at resten af de ændringer i ejendomsbeskatningen, der blev aftalt i 2017, også trådte i kraft, var der udsigt til en betydelig stigning i ejendomsbeskatningen. Med aftalen om kompensation og fortsat tryk er denne stigning afløst.

Der vil dog i årene 2021-23 blive tale om en lidt højere boligbeskatning, end hvis aftalen fra 2017 var gennemført fra 2021, mens det først er på lidt længere sigt, at der sker et fald i boligbeskatningen.

På trods af nedsættelsen af ejendomsværdiskattesatsen i 2021 vil der formodentlig være boligejere, der vil opleve en stigning i de samlede boligskatter fra 2020 til 2021, fordi grundlaget for beregningen af grundskyld kan stige med op til 7 pct.

Det fremgår ikke af bemærkningerne til lovforslaget, om den "rabat", der skal sikre, at nuværende boligejere ikke stiger i skat ved overgangen til den nye boligbeskatning, bliver højere eller lavere, når rabatten først skal beregnes i 2024 frem for i 2021, som det blev aftalt i 2017.

Herudover har Ældre Sagen ikke bemærkninger til de foreslåede ændringer.

Vi noterer os dog, at der ikke er bestemmelser i lovforslaget om, at det skal være muligt at fravælge den automatiske indefrysning af ejendomsskat, der med lovforslaget forlænges fra

at gælde en periode på tre år til en periode på seks år. Det fremgår af aftalen om kompensation og fortsat tryghed om boligbeskatningen, at det skal være muligt at fravælge ordningen fra 2. halvår 2021 eller snarest muligt derefter. Muligheden for at fravælge den midlertidige indefrysning før 2024 omtales imidlertid heller ikke i lovbemærkningerne.

Ældre Sagen finder, at det – som aftalt - skal være muligt at fravælge indefrysningen og tilbagebetale den allerede indefrosne ejendomsskat. Da ordningen blev indført, var det forudsat, at den løb i tre år. Nu skal den gælde seks år, dvs. der bliver tale om indefrysning af større beløb.

Venlig hilsen



Bjarne Hastrup  
Adm. direktør