



Skatteministeriet

21. november 2019
J.nr. 2018 - 8557

Til Folketinget – Skatteudvalget

Til udvalgets orientering vedlægges høringsskema samt de modtagne høringssvar vedrørende forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, ejendomsværdiskatteloven, lov om kommunal ejendomsskat og skatteforvaltningsloven (Fastsættelse af grund- og ejendomsværdier, afgrænsning af afledt virkning af klage- og retssager, samtidighed for ejendomsværdiskat og grundskyld og andre tilpasning på vurderingsområdet m.v.).

Morten Bødskov

/ Camilla Christensen



Organisation

Advokatsamfundet

Bemærkninger

Klageadgang

Advokatsamfundet anfører, at det er stærkt betænkeligt, at forslaget om, at boligejere skal opgive en klage eller genoptagelsesanmodning for at modtage kompensation, er retssikkerhedsmæssigt betænkeligt.

Det foreslås, at forslaget ændres, således at en klage eller genoptagelsesanmodning ikke bortfalder ved accept af kompensation. Ift. at sikre, at betydningsløse sager ikke efterfølgende skal behandles, anføres det, at der i stedet kunne indføres en bestemmelse om, at grundejeren aktivt i forbindelse med accept af kompensationen skal meddele, hvis boligejeren ønsker at opretholde en eksisterende klage eller genoptagelsesanmodning inden for en frist på fx 14 dage fra accept af kompensationen, med en kvalificeret begrundelse herfor. Såfremt opretholdelse af en eksisterende sag er grundløs, foreslås det at indføre mulighed for, at forvaltningen kan afslutte sagen ved afgørelse med klagemulighed.

Det anføres, at langt de fleste klage- og genoptagelsessager, der angår samme forhold, herved helt naturligt vil forsvinde, hvis der er tale om samme forhold, som kompensationen foreslås på baggrund af.

Kommentarer

Lovforslaget er ændret, så de gældende regler om allerede igangværende klage- og genoptagelsessager opretholdes.

En ejendomsejer, der har en igangværende klage- eller genoptagelsessag, kan hermed fortsat vælge at fastholde en klage eller anmodning om genoptagelse med den konsekvens, at kompensationen genberegnes i forlængelse af klage- eller genoptagelsessagens afslutning. På dette tidspunkt vil ejendommejereren kunne vælge – at acceptere den tilbudte kompensation *eller* klage over den vurdering, der er resultatet af klage- eller genoptagelsessagen, i forhold til det aktuelle prisniveau i vurderingsåret.

Alternativt kan ejendommejereren vælge at acceptere det tilbud om kompensation, der er modtaget i forbindelse med udsendelsen af den nye ejendomsvurdering og fratage klage- eller genoptagelsessagen.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
<p><i>Boligselskabernes Landsforening (BL) – Danmarks Almene Boliger</i></p>	<p><i>Generelle bemærkninger</i></p> <p>BL henviser til, at der i høringssvar af 20. april 2017 er påpeget en grundlæggende bekymring for, at ændringen af vurderingsprincippet for etageejendomme til beboelse overgår fra det gældende princip om kontantværdi under forudsætning af alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika ved ejendommen til et nyt princip om anvendelse og bedst mulige udnyttelse i økonomisk henseende.</p> <p>Samlet set er BL bekymret i forhold til forslagets virkninger, som på sigt kan føre til både mærkbare huslejestigninger og fordyrelse af nybyggeriet. Det ses også at modvirke regeringens egne ambitioner om at sikre lav husleje i almene boliger.</p> <p>Det forekommer ifølge BL ikke gennemtænkt, at grundstykket under en almen boligafdeling skal vurderes ud fra et princip om markedsleje, når almene boliger netop er sat i verden for at drive boligudlejning ud fra et non-profit princip, hvor lavere husleje netop skal sikre mindre indkomster en god bolig og blandede byer.</p> <p>BL anfører, at på den kortere bane kan forhold ved indfasning af skattereformen modvirke nogle af effekterne af det nye vurderingsprincip, men at det på den længere bane vil det slå igennem. Endvidere anføres det, at elementerne i lovforslaget også på kortere sigt vil</p>	<p>Udviklingen af de nye erhvervsmodeller, herunder også vurderingsmodellerne for almene boliger, er fortsat ikke afsluttet.</p> <p>Som det fremgår af lovforslaget, forventes der at blive behov for yderligere lovgivning forud for udsendelsen af de første nye erhvervsvurderinger.</p> <p>Bemærkningerne fra BL vil indgå i det videre arbejde vedrørende erhvervsmodellerne og overvejelserne i relation til kommende lovgivning på området.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>virke fordyrende i forhold til nybyggeriet.</p> <p><i>Moms ved ansættelse ejendomsværdi</i></p> <p>BL anfører, at den nuværende værdiansættelse af grundværdien sker ekskl. moms, men i lovudkastet foreslås det, at det fremover skal ske med moms.</p> <p>BL anfører videre, at med en samlet betaling af ejendomsskatter i den almene sektor på 2,2 mia. kr. årligt vil lovforslaget brutto indebære, at ejendomsskatten forøges med 550 mio. kr. eller med godt 900 kr. pr. lejemål, og at konsekvensen vil være en ganske betydelig huslejestigning.</p>	<p>De foreslåede ændringer i lovforslagets § 1, nr. 18 og 19, skal sikre sammenhæng mellem den momsmæssige behandling af fast ejendom og de vurderingsmæssige principper.</p> <p>Den typiske ejer (slutbruger) af en ejendom, der anvender ejendommen til beboelse, vil således ikke have fradragsret for momsen af udgifterne til opførelsen/købet af ejendommen. Det foreslås derfor, at ejendoms- og grundværdien af beboelsesejendommen tilsvarende vil skulle ansættes inklusive moms.</p> <p>Bestemmelsen skal i øvrigt ses som en præcisering, der sikrer de vurderingsniveauer, der har været lagt til grund ifm. vurderings- og boligskatteforligene.</p> <p>Det skal endeligt bemærkes, at sigtet med ændringerne til ejendomsvurderingsloven er mere ensartede, retvisende og gennemskuelige vurderinger. Under ét vil de nye vurderinger blive højere end de hidtidige, men det vil medføre en tilsvarende nedsættelse af boligskattesatsene i 2024. Indtil da indebærer videreførelse af gældende regler, at stigningsbegrænsningen for grundskylden, herunder for almene boliger, videreføres.</p> <p>Endeligt bemærkes, at der i boligskatteforliget, der udmøntes ved</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Grundresidualmetoden</i></p> <p>BL anfører, at ændringen af værdiansættelsesprincippet fører til, at grundværdien for en almen etageejendom ikke længere skal vurderes ud fra karakteristika m.v. ved fortsat anvendelse som almen bebyggelse baseret på et non profit-princip, men i stedet skal vurderes ud fra bedst mulig økonomisk anvendelse, hvilket angiveligt vil være som ejerboliger. Det anføres, at det er en helt afgørende principiel ændring, som på sigt vil øge ejendomsskatten for almene boliger.</p> <p>Angående eksisterende boligafdelinger vil forslaget ifølge BL indebære det meget store paradoks, at grundværdierne skal vurderes ud fra den bedste (mest indtjeningsmaksimerende) økonomiske anvendelse også i situationer, hvor det politisk netop er prioriteret ikke at opføre boliger, som maksimerer lejeindtægterne. Eksempelvis almene boliger, som netop skal fungere som et korrektiv i forhold til den rene markedsleje.</p> <p>Der henvises til, at vurderingsprincippet dermed på sigt påfører almene boliger en ejendomsbeskatning, som hvis huslejen fastsættes på markedsvilkår. Det anføres, at den økonomiske tankegang bag uden tvivl er, at de almene boliger i en alternativ anvendelse kan indbringe en markedsleje. Dette er imidlertid ifølge BL ikke formålet</p>	<p>lov forud for 2024, tages særlige hensyn til almene boliger.</p> <p>Der henvises til kommentaren ovenfor.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>med de almene boliger og anses at være i modstrid med de boligpolitiske målsætninger om blandede byer.</p> <p>På den baggrund opfordres til, at det hidtil gældende vurderingsprincip fastholdes. Alternativt må det ifølge BL fastslås, at almene boliggers økonomiske anvendelse sker ud fra et non-profit princip.</p> <p>Angående nybyggeri vil forslaget ifølge BL også være fordyrende for det almene nybyggeri. Der henvises til, at det fremgår af forslaget, at byggegrunde ikke længere i byggeperioden kan vurderes med baggrund i en købspris, men skal værdiansættes ud fra den endelige anvendelse, som altså, jf. ovenfor er den bedste økonomiske anvendelse.</p> <p>Det anføres, at det angiveligt betyder, at en ny erhvervet byggegrund til byggeri af almene boliger skal værdiansættes ud fra bedste alternative økonomiske anvendelse, som f.eks. kan være byggeri af ejerboliger. Det anføres videre, at det vil øge grundværdien markant i forhold til den faktiske købspris, og skattebetalingen ud fra denne grundværdi ifølge forslaget allerede skal ske fra det tidspunkt, hvor grunden erhverves. Konsekvensen vil ifølge BL være en fordyrelse af nybyggeriet af almene boliger.</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Tryghed for lejere</i></p> <p>BL henviser til forligsaftalen af den 2. maj 2017, hvor forligspartierne blev enige om at drøfte konsekvenserne af de nye ejendomsvurderinger for de almene boliger primo 2020, når konsekvenserne kan fastlægges med større sikkerhed med det formål at sikre en rimelig huslejeudvikling i den almene boligsektor, herunder med særlig fokus på almene boligafdelinger med store stigninger i beskatningen.</p> <p>Der henvises til, at det i de foreløbige vurderinger er antaget, at grundskyldsprovenuet fra almene boliger udgør ca. 2,5 mia. kr. i 2021 (2017-niveau), og at opkrævningen af grundskyld inklusiv en forventet skatterabat på 600 mio. kr. udgør 1,9 mia. kr. (2017-niveau). Endvidere henvises til, at grundskylden for de almene boligsekskaber, der har fået en skatterabat, i forlængelse heraf maksimalt må stige med 600 mio. kr. (2017-niveau) frem til 2040 som direkte konsekvens af de nye ejendomsvurderinger. Endelig henvises til, at der forventes en gennemsnitlig stigning i grundskylden for alle almene boliger, der svarer til ca. 55 kr. (2017-niveau) pr. måned frem mod 2040 i forhold til gældende regler.</p>	<p>Reglerne for vurdering og beskatning af den almene boligsektor vil løbende blive genbesøgt, herunder særligt når de første nye ejendomsvurderinger er udsendt, med henblik på at sikre at den almene boligsektor ikke bliver u hensigtsmæssigt hårdt ramt af de nye ejendomsvurderinger.</p> <p>Boligskatteomlægningen er udsendt tre år til 2024, og der vil ikke primo 2020 være grundlag for at vurdere de samlede skatteforhold for almene boliger, da erhvervsmodellerne fortsat er under udvikling.</p> <p>Tidspunktet for drøftelsen af konsekvenserne for almene boliger rykkes derfor til primo 2023.</p>
<p><i>Dansk Byggeri</i></p>	<p>Dansk Byggeri ser generelt med bekymring på de udfordringer, der er for ejendomsvurderingerne,</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>som senest har nødvendiggjort udskydelse af det kommende nye boligskatteregime fra 2021 til 2024 med alt, hvad det indebærer af ny usikkerhed og uintenderede konsekvenser bl.a. vedrørende indefrysning af grundskyld og deraf følgende uhensigtsmæssig stor gældssætning.</p> <p><i>Ejerboligområdet</i></p> <p>Dansk Byggeri anerkender hovedformålet med det fremsatte lovforslag, der skal muliggøre udsendelse af nye ejendomsvurderinger fra 2020 – som det formuleres i afsnit 2.12.2.8 om, at klage eller genoptagelsesansøgning afskærer kompensation: ”Hensigten med tilbagebetalingsordningen er at sikre boligejere en hurtig og smidig kompensation efter tilbagebetalingsordningen og samtidig imødegå en lang sagsbehandlingstid i klagesystemet”.</p> <p>Til dette bemærker Dansk Byggeri dog, at de er bekymret for borgernes retssikkerhed. Det anføres, at der som minimum bør åbnes en katteløse, så boligejere kan få genoptaget deres sag, hvis der dukker nye, graverende oplysninger frem. Det anføres, at det ret beset ikke er borgernes skyld, at skattevæsenets it-systemer og ejendomsvurdering har været så dårligt kørende i en årrække.</p>	<p>Efter den gældende ejendomsvurderingslov, der udmønter forlignet om et nyt ejendomsvurderingssystem, skal der etableres en tilbagebetalingsordning, hvorefter der i forbindelse med udsendelsen af de første ejendomsvurderinger efter det nye ejendomsvurderingssystem skal tilbydes kompensation til ejendomssejere, der har betalt skat af en for høj ejendomsvurdering efter det gamle vurderingssystem fra 2011 og frem.</p> <p>Det følger allerede af de gældende regler, at kompensation sker til fuld og endelig afregning af ethvert krav, som er opstået eller måtte opstå vedrørende de vurderinger, som kompensationen vedrører. Det vil sige, at en eventuel senere ændring af en vurdering, for hvilken der er modtaget kompensation efter tilbagebetalingsordningen, ikke vil kunne føre til yderligere afregning af de deraf opgjorte ejendomsskatter.</p> <p>Med forslaget præciseres det, at kompensationen vil ske til fuld og endelig afregning omfattende ethvert krav, som er opstået eller</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
		<p>måtte opstå på baggrund af vurderingerne, og at fuld og endelig afregning vil gælde i alle henseender, dvs. uanset at tilbud om kompensation vil være beregnet til 0 kr., og der vil ske fuld og endelig afregning både i relation til vurderingsår, for hvilke der vil blive betalt kompensation, og i relation til den fremadrettede beskatning, der vil have sit udgangspunkt i disse vurderingsår.</p> <p>Ejendomssejeren kan vælge at benytte sig af tilbuddet eller udnytte de eksisterende klage- eller genoptagelsesmuligheder.</p> <p>Forslaget er endvidere ændret i forhold til det lovudkast, der har været sendt i ekstern høring, så det sikres, at ejendomssejere fortsat vil kunne opretholde en igangværende klage eller anmodning om genoptagelse og samtidig få et nyt kompensationstilbud, når klage- eller genoptagelsessagen er endeligt afgjort.</p> <p>Ejendomssejeren vil herefter kunne vælge enten at acceptere det nye tilbud om kompensation eller klage over den videreførte vurdering (i aktuelt niveau). Vælges kompensationen, vil der ikke kunne klages over den/de videreførte vurdering(er) eller anmodes om genoptagelse. Vælger ejendomssejeren derimod at klage, vil de almindelige genoptagelsesregler finde anvendelse.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Dansk Byggeri henstiller til, at de i afsnit 2.4.2 foreslåede forbedringer i Plandataregistret så vidt som overhovedet muligt bliver tænkt sammen med en generel oprustning også af det fejlbehæftede BBR-register, herunder sikring af, at kommunerne har et større incitament til at sikre en mere korrekt og rettidig BBR-registrering, jf. at den nuværende tilstand bl.a. indebærer, at Danmarks Statistik m.fl. reelt ikke kan monitorere påbegyndt boligbyggeri.</p> <p><i>Erhvervsejendomme</i></p> <p>Dansk Byggeri finder det generelt problematisk, at virksomheder m.v., der ejer erhvervsejendomme, i den brede aftale om ny ejendomsskat fra 2017, ikke er sikret den samme tryghed og retssikkerhed som de private boligejere.</p> <p>Der henvises til, at den enkelte virksomheds dækningsafgift på erhvervsejendomme hverken er omfattet af skatterabat, af gunstige overgangsregler eller af automatisk tilbagebetaling af for meget betalt skat.</p> <p>Når dertil lægges nærværende lovforslags ret teoretiske princip om, at beskatningsgrundlaget for erhvervsejendomme skal være den såkaldte bedste (alternative) økonomiske anvendelse, så tager Dansk Byggeri et generelt forbehold for hele udformningen af nærværende lovforslag på er-</p>	<p>Der er igangsat et arbejde med at sikre et generelt løft af data i Bygnings- og Boligregistret (BBR) med henblik på at udstille bedre data til brug for ejendomsvurderingerne og generelt at give mulighed for at hente bedre data hos BBR. Dansk Byggeris bemærkninger vil blive inddraget i dette arbejde.</p> <p>For erhvervsejendomme betales grundskyld, og for visse erhvervsejendomme betales dækningsafgift.</p> <p>For ejerboliger og erhvervsejendomme betales der i samme kommune samme grundskyldspromille. Frem til 2024 gælder samme stigningsbegrænsningsregler for ejerboliger og erhvervsejendomme. Efter 2024 gælder for erhvervsejendomme en moderniseret stigningsbegrænsningsregel.</p> <p>Dækningsafgiften er ikke i dag omfattet af en stigningsbegrænsningsregel, og der er med boligskatteforliget ikke politisk lagt op til at indføre en sådan. Til gengæld forventes ved overgangen til nye skatteregler gennemført en reduktion af de effektive dækningsafgiftssatser, hvilket under ét reducerer stigningen. Stigningen skal også ses i lyset af, at betalingen af dækningsafgift siden 2014 er blevet</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>hvervsejendomsområdet, som findes svært at gennemskue og med utilstrækkelig retssikkerhed for ejerne af erhvervsejendomme.</p>	<p>udhulet reelt, da erhvervsvurderingerne har været suspenderede.</p> <p>Endvidere bemærkes, at de foreslåede ændringer har til hensigt at sikre korrekte ejerboligvurderinger for 2020. Modellerne for beregning af erhvervsejendomme er endnu ikke færdigudviklet, hvorfor det endnu ikke er muligt at sige, præcis hvordan bl.a. grundværdierne under erhvervsejendomme vil blive ansat.</p> <p>Der henvises i øvrigt til kommentaren til høringssvaret fra BL.</p>
<p><i>Danske Advokater</i></p>	<p>Danske Advokater har en generel bekymring for, at lovgivningen om ejendomsvurderinger bliver unødigt kompliceret. Mange af ændringerne bidrager ifølge Danske Advokater ikke til et sammenhængende og konsistent skattesystem.</p> <p><i>Grundresidualmetoden</i> Danske Advokater finder det uhensigtsmæssigt, at der gælder forskellige vurderingsnormer ved grundværdiansættelsen, hvorefter nogle grunde vurderes ud fra grundresidualværdien, nogle ud fra</p>	<p>Hensigten med det fremsatte lovforslag er at sikre et klart vurderingsgrundlag, både for ejendoms-ejerne og Skatteforvaltningen. Med ændringerne vil det mere klart fremgå, hvordan de enkelte ejendomme skal vurderes afhængig af bl.a. detaljeringsgraden i de udarbejdede planer og de data, der er til rådighed. Hermed sikres det, at ejere af særligt ejendomme med uklare eller manglende plangrundlag enkelt kan se, hvordan deres mulige anvendelse og udnyttelse er fastsat.</p> <p>Sigtet med det nye ejendomsvurderingssystem er at skabe mere ensartede og sammenlignelige grundværdier på tværs af boligsegmenter – f.eks. ejerlejligheder og enfamiliehuse.</p>

Organisation

Bemærkninger

deres aktuelle anvendelse og udnyttelse, mens en helt tredje kategori skal vurderes i bebygget stand.

Danske Advokater påpeger, at en konsekvens heraf er, at det bliver sværere at forudse og beregne grundværdiansættelsen, og at vurderingsnormen for to i øvrigt sammenlignelige naboejendomme kan blive forskellig.

Det anføres, at en yderligere konsekvens af det foreliggende lovudkast synes at blive, at rettigheder og byrder af offentligretlig karakter, som knytter sig til bygningerne, vil skulle tillægges betydning ved grundværdiansættelsen for de ejendomme, hvor grundværdien skal ansættes på baggrund af aktuell anvendelse og udnyttelse/bebyggelse.

En anden problemstilling er efter Danske Advokaters opfattelse den måde, selve ejendomsskatten påvirker både grund- og ejendomsværdien. Både ejendomsvurderingsloven og lovudkastet er tavs herom, selvom det må være åbenlyst, at ejendomsskatterne påvirker disse værdier. Et illustrativt eksempel i den forbindelse er rækkehuskvarteret i Nordhavn, hvor nogle ejendomme er pålagt grundskyld på op til 80.000 kr. om året, mens sammenlignelige ejendomme i samme område betaler 25.000 kr. om året.

Kommentarer

I overensstemmelse hermed er formålet med den justerede vurderingsnorm for ejerlejligheder, jf. den foreslåede § 19 a og for ejerlejlighedsopdelte rækkehuse, jf. den foreslåede § 19 b, der er justeret siden høringsversionen, at sikre mere sammenlignelige grundværdier på tværs af boligsegmenter.

I de situationer, hvor grundværdien skal vurderes på baggrund af den faktiske anvendelse og udnyttelse, skal Skatteforvaltningen ikke se på den faktiske bygning. Grundværdien skal derimod ansættes på samme måde, som hvis den faktiske anvendelse og udnyttelse var mulig efter gældende offentlige forskrifter. Dette ændrer lovforslaget ikke ved

Med lovforslaget sigtes der efter at skabe mere ensartede ejendomsværdier og grundværdier på tværs af ejerboligsegmenter (ejerlejligheder og enfamiliehuse).

Det er forventningen, at de nye, mere retvisende vurderinger under ét vil medføre højere beskatningsgrundlag end de nuværende. Det er også derfor, at boligskatteforliget medfører markante reduktioner af boligsattesatserne, så de samlede skatter ikke stiger ved overgangen til nye boligskatteregler.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Danske Advokater anfører, at problemstillingerne givetvis er størst ved overgangen til det nye ejendomsskattesystem, hvor de referenceejendomme, som skal anvendes til at fastsætte den fremtidige ejendomsværdi og grundværdi, er pålagt ejendomsskatter i et system, hvor grund- og ejendomsværdi ikke svarer til handelsværdierne, og hvor der i øvrigt har eksisteret forskellige skattestopregler og begrænsninger i stigningen i grundskyld.</p> <p><i>Klageadgang</i></p> <p>Danske Advokater påpeger, at det følger af skatteforvaltningslovens § 33, stk. 7, at ekstraordinær genoptagelse har skattemæssig virkning for vurderinger foretaget efter det tidspunkt, hvor genoptagelse finder sted.</p> <p>Der henvises til, at med en sagsbehandlingstid på tæt på 5 år i Landskatteretten, kan en anmodning om ekstraordinær genoptagelse være indleveret i 2013, men afgørelsen om ekstraordinær genoptagelse træffes først i 2018. Det anføres, at der således mangler en afklaring af, hvornår det skattemæssige virkningstidspunkt indtræder, herunder også i lyset af at den første almindelige vurdering kommer ved de nye vurderinger pr. 1. januar 2020/2021.</p> <p>Det er efter Danske Advokaters opfattelse betænkeligt at udskyde virkningstidspunktet i relation til</p>	<p>Det er under ét forventningen, at boligskatterne for enfamiliehuse, herunder rækkehuse, vil blive lidt lavere efter indførelse af nye skatteregler, mens boligskatterne vil være højere for ejerlejligheder under ét for skatterabat. Det skyldes, at under gældende regler er de samlede boligskatter væsentligt lavere for ejerlejligheder end enfamiliehuse med samme ejendomsværdi. Med de nye regler vil beskatningen blive mere ens mellem enfamiliehuse og ejerlejligheder med samme ejendomsværdi.</p> <p>I de tilfælde, hvor vurderingsmyndigheden har truffet afgørelse om genoptagelse, og en overordnet myndighed efterfølgende har ændret den ændrede vurdering, sondrer vurderingsmyndigheden ift. anmodningssager og egen driftsager.</p> <p>I anmodningssager tillægges den ændrede vurdering skattemæssig virkning fra førstkommande vurderingstermin efter anmodningstidspunktet.</p> <p>I egen drift sager tillægges den ændrede vurdering skattemæssig virkning fra førstkommande vurderingstermin efter udsendelse af den oprindelige afgørelse i genoptagelsessagen.</p> <p>I de tilfælde, hvor vurderingsmyndigheden afslår en anmodning om ekstraordinær genoptagelse, og en</p>

Organisation

Bemærkninger

ekstraordinær genoptagelse til det tidspunkt, hvor genoptagelse finder sted, og Danske Advokater opfordrer til, at det i stedet overvejes at lade det skattemæssige virkningstidspunkt være vurderingen efter det tidspunkt, hvor anmodningen om genoptagelse er indsendt.

Klageadgang i suspensionsperioden

Danske Advokater påpeger, at der i ejendomsvurderingsloven fra 2017 er mulighed for at påklage de vurderinger, som i perioden blot er videreførte, men at vurderingen beløbsmæssigt står korrekt, efter der er foretaget ekstraordinær genoptagelse. Det anføres videre, at skatteyderen dog er forpligtet til at betale ejendomsskat af en højere vurdering, samt at skatteyderen risikerer at blive dårligere stillet, hvis vedkommende påklager en forkert vurdering i forhold til, hvis skatteyderen blot havde fortiet oplysningerne og ventet med at påklage vurderingen, hvor vedkommende så ville opnå tilbagebetaling af for meget betalt ejendomsskat.

Det er Danske Advokaters opfattelse, at det ikke er hensigtsmæssigt, i et ejendomsskatteretligt perspektiv, at stille de skatteydere, der har påklaget deres vurderinger, ringere end de skatteydere, der venter

Kommentarer

overordnet myndighed efterfølgende ændrer afgørelsen, tillægger vurderingsmyndigheden den ændrede vurdering skattemæssig virkning fra den førstkommande vurderingstermin efter tidspunktet for den oprindelige anmodning om genoptagelse, hvis ændringen skal tillægges fremadrettet skattemæssig virkning.

Der ses således ikke at være grundlag for de af Dansk Advokater anførte betænkeligheder.

For ejendomssejere, der har fået ekstraordinært genoptaget en eller flere af de videreførte vurderinger, vil reglerne om skattemæssig virkning i skatteforvaltningslovens § 33, stk. 7, som udgangspunkt medføre, at genoptagelsen alene er tillagt fremadrettet skattemæssig virkning.

En eventuel ændring vil hermed være foretaget i 2011/2012-niveau. Det vil i forbindelse med udsendelsen af de nye ejendomsvurderinger være muligt for den berørte ejendomssejer at påklage de videreførte vurderinger i aktuelt niveau, ligesom ejendomssejeren potentielt vil blive tilbudt kompensation efter tilbagebetalingsordningen.

Tilsvarende vil ejendomssejere, der ikke har anmodet om ekstraordinær genoptagelse på et tidligere tidspunkt, blive tilbudt valget mellem at klage over de videreførte vurderinger i aktuelt niveau eller

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>på nye vurderinger fremsendt af myndighederne.</p> <p><i>Tilbagebetalingsordningen</i></p> <p>Danske Advokater er af den opfattelse, at det er problematisk, at tilbuddet om tilbagebetaling, der som bekendt er genereret via en rent maskinel proces, af skatteyderen kan opleves som en pression i forhold til at undlade at påklage vurderingerne, og dermed få en tilbundsående prøvelse. Denne oplevelse kan forstærkes af, at tilbuddet om tilbagebetaling også udgør en endelig afregning i de situationer, hvor efterfølgende begivenheder viser, at grundlaget for beregningen af tilbuddet om tilbagebetaling har været forkert. I sådanne situationer er det Danske Advoka-</p>	<p>alternativt at tage imod en eventuel kompensation.</p> <p>Forskellen for de to ejendomsejere vil herefter alene være den, at den ejendomsejer, der har anmodet om ekstraordinær genoptagelse, har fået tilrettet vurderingerne og dermed skatterne fra tidspunktet for genoptagelsen.</p> <p>Danske Advokaters forslag ville således indebære, at ejendoms-ejerne både ville opnå en tilbagebetaling på baggrund af den ekstraordinære genoptagelse af de videreførte vurderinger i 2011/2012-niveau og kompensation i aktuelt niveau, hvilket ikke har været hensigten.</p> <p>Der henvises til kommentarer til høringssvaret fra Advokatsamfundet og Dansk Byggeri.</p>

Organisation

Bemærkninger

ters opfattelse, at tilbuddet om tilbagebetaling bør kunne genberegnes.

Åbenbart urigtige oplysninger

Det er Danske Advokaters opfattelse, at det er vanskeligt at forstå sondringen mellem, hvornår oplysninger om en ejendom er "urigtige", og hvornår oplysninger er "åbenbart urigtige" i forhold til underkategoriseringen af ejendomstyperne nævnt i ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 1-5 (lovudkastets § 1, nr. 6), og i forhold til oplysninger i Plandataregisteret (lovudkastets § 1, nr. 35).

Danske Advokater påpeger, at det umiddelbart er et objektivt konstaterbart forhold, hvorvidt oplysninger i BBR eller i Plandataregisteret er korrekt eller ej. Det kan selvsagt være et bevisproblem, hvis det vedrører oplysninger om ejendommen tilbage i tid, men dette er ikke et spørgsmål om oplysningernes rigtighed. Hvis oplysningerne er urigtige, og dette kan dokumenteres, bør underkategoriseringen/Plandataregisteret ændres til det korrekte, således at der opnås korrekte og betryggende vurderinger på et korrekt grundlag.

Kommentarer

Formålet med at foretage kategoriseringen efter ejendomsvurderingslovens § 4 med udgangspunkt i de data, der fremgår af Bygnings- og Boligregistret, er at effektivisere vurderingsmyndighedens administration.

Oplysningerne i BBR-registeret vil dog ikke skulle lægges til grund for underkategoriseringen, hvis disse oplysninger er åbenbart urigtige.

Som beskrevet i lovforslagets bemærkninger kan et eksempel være, at anvendelsen af en ejendom er fritliggende enfamiliehus (parcelhus), men ejeren har i forbindelse med deklarationsproceduren fremlagt dokumentation for, at der er tale om en boligblok med lejligheder. I dette tilfælde vil ejendommens registrering i BBR-registeret være åbenbart urigtig, og oplysningerne vil ikke skulle lægges til grund ved kategoriseringen.

Tilsvarende vil gælde i forhold til plandata, hvilket er i overensstemmelse med øvrige tilfælde, hvor vurderingerne er baseret på oplysninger, der er registreret af eller hos andre offentlige myndigheder.

Endelig skal det fremhæves, at lovforslaget ikke vil ændre på ejendomssejers mulighed for at få be-

Organisation

Bemærkninger

Kommentarer

Omvurdering ved ændret anvendelse

Danske Advokater påpeger, at det følger af ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 6, at der skal foretages omvurdering af ejendomme, hvis anvendelse er ændret, når dette er af væsentlig betydning for vurderingen, eller når ændringen indebærer, at der indtræder dækningsafgiftspligt, jf. § 23 A, i lov om kommunal ejendomsskat. Der henvises videre til, at indtræden af dækningsafgift medfører højere driftsomkostninger, hvilket sædvanligvis vil betyde, at ejendomsværdien reduceres.

Det anføres, at det modsatte gælder ved en ændret anvendelse, som betyder, at ejendommen ikke længere skal pålægges dækningsafgiftspligt, jf. § 23 A, i lov om kommunal ejendomsskat.

I den situation vil ejendomsværdien sædvanligvis forøges. Som § 6, stk. 1, nr. 6, er formuleret, kan der være tvivl om, hvorvidt der skal foretages omvurdering i den situation, hvor en ejendom ændrer anvendelse, og hvor den ændrede anvendelse medfører, at ejendommen ikke længere er dækningsafgiftspligtig, jf. § 23 A, i lov om kommunal ejendomsskat.

rigtigt oplysninger, der er objektivt konstaterbart fejlagtige i henholdsvis BBR- eller Plandataregistret.

Ændringer i anvendelsen af en ejendom, der medfører, at der indtræder dækningsafgiftspligt, medfører efter ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 6, at der skal foretages omvurdering, uanset om den ændrede anvendelse skønnes at være af væsentlig betydning for vurderingen. Det skyldes, at indtræden af dækningsafgiftspligt kan medføre, at der opstår behov for at foretage ansættelser eller dele af vurderinger, der ikke tidligere har været nødvendige.

Ændringer i anvendelsen af en ejendom, der medfører, at dækningsafgiftspligten ophører, medfører udelukkende, at der skal foretages omvurdering, hvis den ændrede anvendelse skønnes at være af væsentlig betydning for vurderingen. Det skyldes, at ophør af dækningsafgiftspligt ikke kan medføre, at der skal foretages ansættelser eller dele af vurderinger, der ikke tidligere har været nødvendige. Under disse omstændigheder vurderes det, at der udelukkende er behov for at foretage omvurdering, hvis betydningen af ophør af dækningsafgift skønnes at være væsentlig. I modsat fald vil der blive taget højde for, at dækningsafgiftspligten er ophørt ved den førstkommande vurdering af ejen-

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Bagatelgrænsen</i></p> <p>Danske Advokater opfordrer til, at rationale bag bagatelgrænsen på 5 pct. i ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 3, der forekommer højt sat, skal fremgå udtrykkeligt i lov-bemærkningerne. Alternativt bør grænsen ifølge Danske Advokater nedsættes, eller der bør indføres en supplerende absolut bagatelgrænse, således at bagatelgrænsen alene omfattet tilfælde, hvor tillægget eller nedslaget udgør mindre end 5 pct. og udgør et beløb på under eksempelvis 3 mio. kr. Således bør et tillæg på eksempelvis 5 mio. kr. ifølge Danske Advokater ikke anses som en bagatel, selvom vurderingen eksempelvis er 200 mio. kr.</p> <p>Der henvises til, at det i lovbe-mærkningerne desuden fremgår, at bagatelgrænsen også skal gælde situationer, hvor vurderingen ansættes på baggrund af en manuelt fastsat kvadratmeterpris, som anvendes i stedet for modelberegningen, men at bagatelgrænsen omvendt ikke skal finde anvendelse, hvor ejendomsværdi og grundværdi fastsættes på baggrund af et friere vurderingsfagligt skøn.</p> <p>Det er Danske Advokaters opfat-telse, at denne afgrænsning vil</p>	<p>dommen, der foretages ved ordi-nær vurdering eller ved en omvur-dering, der er foranlediget af en anden omvurderingsgrund. Det bemærkes i øvrigt, at der ikke ved dette lovforslag foreslås ændringer af bestemmelsen.</p> <p>Som det fremgår af lovforslagets bemærkninger, er det ikke nær-mere præciseret i ejendomsvurde-ringsloven i dag, hvordan tillæg og nedslag konkret skal håndteres. Det har imidlertid ikke været hen-sigten, at alle ikke-observerede ejendomsspecifikke eller handels-betingede forhold, som der ikke er taget højde for i modelberegning-en, vil skulle reguleres ved tillæg eller nedslag, men derimod at til-læg og nedslag alene skal finde an-vendelse, hvis de har en vis betyd-ning for kontantværdien af ejen-dommen i fri handel.</p> <p>Derfor er det foreslået, at der ind-føres en bagatelgrænse på 5 pct. for manuelle tillæg og nedslag for forhold, så loven angiver en præcis nedre grænse herfor.</p> <p>Forslaget skal ses i sammenhæng med, at der i resultatet af modelbe-regningen enten direkte eller indi-rette vil være taget højde for de fleste forhold ved ejendommen, og at ændringer, der samlet set påvir-ker ejendomsværdiansættelsen eller grundværdiansættelsen med min-dre end 5 pct., forventeligt vil ligge inden for den usikkerhed, der altid</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>kunne være vanskelig at arbejde med i praksis. Der henvises til, at det bl.a. fremgår, at bagatelgrænsen ikke finder anvendelse i de situationer, hvor modelberegningen er foretaget på baggrund af fejlbehæftede data, som der efterfølgende korrigeres for ved tillæg eller nedslag, da der ikke her vil være tale om særlige faktiske forhold.</p> <p>Danske Advokater bemærker, at der er behov for i lovbemærkningerne at beskrive uddybende, om et tillæg eller nedslag i den situation skal meddeles, uanset at det påvirker ejendomsværdi eller grundværdi med under 5 pct.</p> <p><i>Moms på ejendoms- og grundværdi</i> Danske Advokater antager, at spørgsmålet om, hvorvidt ansættelse af ejendoms- og grundværdi skal ske inklusive eller eksklusiv moms, alene gælder for momspligtige overdragelser. Således vil langt de fleste ejendomme være overdraget uden moms, og Danske Advokater går ud fra, at der i så fald – også efter lovudkastet – er tale om, at sådanne ejendomme ansættes til en værdi uden moms, ligesom sammenligningsgrundlaget for disse ejendomme også bør være ejendomme, der kan overdrages uden moms. Danske Advokater</p>	<p>vil være forbundet med vurderingen.</p> <p>På denne baggrund foreslås bagatelgrænsen ikke at finde anvendelse, hvis ejendomsværdien eller grundværdien ansættes på baggrund af et friere vurderingsfagligt skøn, hvilket f.eks. vil kunne være tilfældet i en situation, hvor der ikke findes sammenlignelige salg.</p> <p>At den foreslåede bagatelgrænse på 5 pct. ikke er suppleret med en absolut grænse skal dels ses i lyset af ovennævnte usikkerhed ved vurderingerne, dels at det ville kunne opleves som urimeligt, at forhold, der netop overstiger en sådan absolut grænse, kan give anledning til nedslag/tillæg, mens der ikke kan tages hensyn til forhold, der ligger lige under grænsen.</p> <p>Efter de foreslåede bestemmelser vedrørende samspillet mellem ejendomsvurderingerne og den momsmæssige behandling vil ejendomsværdien i udgangspunktet skulle ansættes inklusive moms.</p> <p>Anvendes ejendommen eller dele heraf til andre formål end beboelse, vil værdien dog skulle indgå i ansættelsen eksklusiv moms.</p> <p>Det afgørende for, om en ejendomsværdi og grundværdi ansættes inkl. eller ekskl. moms, vil være, om den forventede slutbruger vil være momspligtig eller ikke.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>opfordrer til, at dette klargøres og eksplicit fremgår af lovudkastet.</p> <p><i>Byggeretsservitutter</i> Der foreslås en bestemmelse, hvorefter servitutter om byggeretter skal indgå i grundværdiansættelsen, hvis servitutten er påtegnet af kommunalbestyrelsen i henhold til § 42 i lov om planlægning. Danske Advokater går ud fra, at det må</p>	<p>Er den forventede slutbruger momspligtig, vil ejendomsværdi og grundværdi blive ansat ekskl. moms, mens det modsatte vil være tilfældet, hvis den forventede slutbruger ikke er momspligtig.</p> <p>Baggrunden herfor er, at værdien af ejendommen for momspligtige er ekskl. moms.</p> <p>Bestemmelsen skal i øvrigt ses som en præcisering, der sikrer de vurderingsniveauer, der har været lagt til grund ifm. vurderings- og boligskatteforligene.</p> <p>Det skal endeligt bemærkes, at sigtet med ændringerne til ejendomsvurderingsloven er mere ensartede, retvisende og gennemskuelige vurderinger. Under ét vil de nye vurderinger blive højere end de hidtidige, men det vil medføre en tilsvarende nedsættelse af boligskattesatsene i 2024. Indtil da indebærer videreførelse af gældende regler, at stigningsbegrænsningen for grundskylden og ejendomsværdiskattestoppet videreføres.</p> <p>Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 18 og 19.</p> <p>I såvel forslaget til ejendomsvurderingslovens nye § 17, stk. 3, 2. pkt., som bemærkningerne dertil, er det præciseret, hvilke servitutter som skal anses for offentlig regulering.</p>

Organisation

Bemærkninger

følge modsætningsvist heraf, at servitutter om byggeretter, der ikke er påtegnet af kommunalbestyrelsen i henhold til § 42 i lov om planlægning, ikke skal lægges til grund. Danske Advokater skal opfordre til, at dette eksplicit afspejles i lovudkastet.

Danske Advokater savner en nærmere begrundelse for, hvorfor bestemmelsen alene omfatter servitutter om byggeretter. Da alle forhold i en lokalplan anses som værende af offentligretlig karakter med den konsekvens, at forholdene skal indgå i grundlaget for vurderingen, er der efter Danske Advokaters opfattelse ingen umiddelbar begrundelse for, at alle forhold, som en kommunalbestyrelse i henhold til § 42 i lov om planlægning har meddelt samtykke til, ikke også skal indgå i grundlaget for grundværdiansættelsen. Det kunne f.eks. gælde restriktioner om anvendelse m.v.

Efter Danske Advokaters opfattelse kan der endvidere i forlængelse af det netop anførte rejses spørgsmål om, hvorfor det tilsvarende ikke også skulle gælde i forhold til § 43 i lov om planlægning, der fastslår, at kommunalbestyrelsen ved påbud eller forbud kan sikre overholdelsen af servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan.

Kommentarer

Forslaget er ændret, hvorefter det også omfatter påbud/forbud efter planlovens § 43.

Organisation

Bemærkninger

Efter Danske Advokaters opfattelse forekommer det uhensigtsmæssigt, hvis samme rådighedsindskrænkning underlagt samme myndighedsbeføjelser skal værdiansættes forskelligt afhængigt af, om rådighedsindskrænkningen følger af en vedtaget lokalplan eller af en tinglyst servitut, som kommunen i medfør af § 42 har meddelt samtykke til, eller som kommunen ved påbud/forbud efter § 43, i lov om planlægning, har sikret overholdelsen af, idet der i begge tilfælde skal være tale om forhold, som kunne være reguleret i en lokalplan.

Faktisk anvendelse

Der henvises til, at der i lovudkastets forslag til ejendomsvurderingslovens § 18, stk. 3, er lagt op til en bestemmelse, som normerer, at det er grundens faktiske anvendelse, som skal anvendes, hvis plangrundlaget anvender en generel angivelse af, hvorledes en grund kan anvendes. Der henvises videre til, at det i sådanne tilfælde – hvis grunden er beliggende i byzone eller sommerhuszone – ikke er den faktiske udnyttelse af grunden, som skal lægges til grund, men derimod den udnyttelse af grunden, som er mulig i henhold til det bygningsreglement, som er gældende på vurderingstidspunktet, men således at grundens udnyttelse ikke kan opgøres til mere, end hvad der følger af plangrundlaget. Hvis grunden er beliggende i landzone, er det derimod den faktiske udnyttelse, som skal lægges til grund. Endelig henvises til, at der

Kommentarer

Såvel forslaget til ejendomsvurderingslovens nye bestemmelser i § 18 som bemærkningerne til bestemmelserne er blevet præciseret. Der er i den forbindelse også indsat eksempler, som skal illustrere anvendelsesområdet for de nye bestemmelser.

Organisation

Bemærkninger

efter § 18, stk. 3, 5. pkt., skal foretages en yderligere grundværdiansættelse, hvis plangrundlaget udover at være generel tillige indeholder en specifik angivelse af, hvordan en grund skal anvendes, samt at ansættelsen i disse situationer skal ske på baggrund af den specifikke anvendelse, hvis dette vil medføre en højere grundværdiansættelse end den ovennævnte efter § 18, stk. 1, 1.4. pkt.

Efter Danske Advokaters opfattelse er bestemmelsen svær at forstå, og der peges på, at der med fordel i udkastet til lovbemærkningerne kunne være anført eksempler på anvendelsesområdet. Det må herudover antages at være vanskeligt for den enkelte skatteyder at forholde sig til, hvornår ansættelsen skal ske på baggrund af (i) den faktiske udnyttelse, (ii) den i økonomiske henseende bedste udnyttelse eller (iii) den udnyttelse, som er mulig i henhold til bygningsreglementet.

Endelig peges på, at det forekommer vanskeligt at overskue samspillet mellem den nugældende bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 20 og den foreslåede § 20 a, som til en vis grad følger samme systematik med forskellige måder at ansætte udnyttelsen på i situationer, hvor en ejendoms anvendelse og/eller udnyttelse ikke er registreret i Plandataregisteret.

Grundresidualmetoden

Kommentarer

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Foruden de generelle bemærkninger til den foreslåede vurderingsnorm for grunde, der anvendes til etageboligbebyggelse, peger Danske Advokater endvidere på, at denne ejendomstype – uanset hovedreglen i § 15, stk. 1 – skal ansættes på baggrund af oplysninger om eller beregninger af den forventede kontantværdi af nyopførte ejendomme, opførelsesomkostningerne og andre forhold, der vurderes at have en væsentlig betydning for grundværdien i området.</p> <p>Der henvises til, at det i udkastet til lovbemærkningerne er anført, at grundresidualmetoden – som er den metode, bestemmelsen er udtryk for – giver væsentlig andre resultater i forhold til de konstaterede handelsværdier i handler mellem uafhængige parter. Efter Danske Advokaters opfattelse vil dette dog næppe i sig selv udgøre et problem, og Danske Advokater efterspørger på den baggrund en nærmere beskrivelse af baggrunden for den foreslåede bestemmelse.</p>	<p>Formålet med den justerede vurderingsnorm for ejerlejligheder, jf. den foreslåede § 19 a, der er justeret siden høringsversionen, er at sikre mere sammenlignelige grundværdier på tværs af boligsegmenter.</p> <p>Som det ligeledes fremgår af bemærkningerne til forslaget til ejendomsvurderingslovens § 19 a i det fremsatte lovforslag, er sigtet med den foreslåede vurderingsnorm for grundværdien for en ejerlejlighed ikke investors værdifastsættelse af en ubebygget grund, men derimod den potentielle slutbrugers værdiansættelse af grunden, så grundens værdi vil afspejle værdien af ejendommens beliggenhed.</p> <p>Den foreslåede vurderingsnorm for disse ejendomme, skal således sikre, at ansættelserne i højere grad vil afspejle grundenes egentlige værdi for den potentielle slutbruger.</p> <p>Der vil således kunne være betydelige forskelle mellem slutbrugerens værdiansættelse af etageejendomsgrunde og de handelspriser, der kan observeres i forbindelse med faktiske salg af grunde udlagt til etageboligbebyggelse til ejerlejligheder. Det skyldes bl.a., at der ofte går en del tid, fra grunden er handlet, til en ejerlejlighed kan bebos. Begge forhold påvirker ejendomsværdi og grundværdi. Derudover er der forskel på, hvor mange omkostninger en developer/investor påtager sig i form af f.eks. nedrivningsomkostninger, oprensning af</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Byggeomkostninger</i></p> <p>Der henvises til, at det fremgår af udkastet til lovbemærkningerne, at det er den forventede kontantværdi af en nyopført ejendom fratrukket de omkostninger, der er til at opføre en sådan ejendom. I større dele af eksempelvis København, hvor etageboligejendommene består af historiske mere eller mindre bevaringsværdige bygninger, skal grundværdien altså ansættes ud fra en forventelig kontantværdi af en nyopført ejendom.</p>	<p>forurening, etablering af infrastruktur som veje og regnvandsafledning.</p> <p>Endelig løber investor en betydelig risiko ved at bygge ejerlejligheder, hvor der ikke på forhånd kan være sikkerhed for, om ejerlejlighederne kan sælges. Omvendt løber en køber af en ny ejerlejlighed ikke en væsentlig større risiko end den, der generelt er forbundet med at købe en ejerbolig.</p> <p>På den baggrund må det samlet forventes, at slutbrugerens værdiansættelse af grunden er væsentlig højere end den pris, investor oprindeligt gav for byggegrunden, og end de handelspriser, der kan observeres i forbindelse med faktiske salg af grunde udlagt til etageboligbebyggelse til ejerlejligheder.</p> <p>Der henvises endvidere til kommentaren til høringssvaret fra Danske Advokater.</p> <p>Det fremsatte lovforslag er justeret i forhold til det udkast, der har været sendt på eksternt høring, jf. også kommentaren ovenfor.</p>

Organisation

Bemærkninger

Dette rejser spørgsmålet om, hvorvidt det er den forventede kontantværdi af den pågældende ejendom som nyopført, eller om det er en nyopført standardejendom, der skal anvendes, og Danske Advokater skal opfordre til, at dette uddybes i bemærkningerne.

Forslaget til EVL § 20, stk. 4

Der henvises til, at der foreslås indført et nyt stk. 4 i § 20, som skal kombinere anvendelsen af § 18 og § 20 ved vurdering af én vurderingsejendom. Der henvises til, at formålet er – som det er anført i udkastet til bemærkningerne – at bringe vurderingerne tættere på, hvordan en investor vil prissætte sådanne ejendomme.

Efter Danske Advokaters opfattelse bør det nærmere anvendelsesområde præciseres ved et eller flere eksempler. Danske Advokater bemærker i den forbindelse, at vurderingsmyndigheden allerede i dag skal ansætte en ejendom ud fra de anvendelses- og bebyggelsesmuligheder, som fremgår af plangrundlaget. Hvis der er flere anvendelsesmuligheder og forskellige bebyggelsesmuligheder allokert til forskellige delområder, er vurderingsmyndigheden allerede i dag forpligtet til at vurdere den samlede grund ud fra de i økonomisk henseende gode anvendelser og udnyttelser af grunden.

Kommentarer

Det er i det fremsatte lovforslag i bemærkningerne tilføjet følgende eksempel på et tilfælde, der vil være omfattet af den foreslåede bestemmelse:

En ejendoms grund består af to fysisk adskilte jordstykker, der begge er på 800 m² med planlagt anvendelse til parcelhus og med 30 pct. i maksimal bebyggelsesprocent. Det ene jordstykke er bebygget med et parcelhus, mens det andet jordstykke er ubebygget. Da de to jordstykker er fysisk adskilte, foretages en arealopdeling, så de to jordstykker opgøres separat. Arealopdelingen er nødvendig, af hensyn til at udnyttelsesmulighederne ifølge bygningsreglementet skal beregnes separat for hvert enkelt jordstykke.

Hvis jordstykket med parcelhuset har en højere udnyttelse end tilladt, f.eks. 40 pct., vil der ifølge forslaget skulle beregnes en grundværdi efter ejendomsvurderingslovens § 20 for denne del af grunden. Samtidig skal der efter forslaget opgøres en værdi af den anden

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Afledt virkning af klage- og retssag</i></p> <p>Der henvises til, at det som en ny § 21 a er foreslået en bestemmelse, som regulerer de afledte virkninger af klage- og retssager.</p> <p>Det anføres, at det fremgår, at hvis en klageinstans har ændret grundværdien for en ejerbolig som nævnt i § 4, stk. 1, nr. 1, nr. 3 eller 7, anvendes denne ændrede ansættelse ved de to efterfølgende almindelige vurderinger, dvs. maksimalt i 6 år. Dette gælder dog alene, hvis ændringen ikke er foranlediget af fejl i det objektive grundlag for vurderingen. Hvis ændringen er begrundet i objektive fejl ved vurderingen, som ville kunne begrunde genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1-3, vil der ikke være samme beskyttelse af vurderingen.</p> <p>Der henvises videre til, at det i udkastet til lovbemærkninger tillige er anført, at det er en forudsætning for at opnå tidsbeskyttelse på maksimalt 6 år, at der ikke sker omvurdering efter § 6.</p> <p>Efter Danske Advokaters opfattelse må det give anledning til overvejelser, om en sådan ophævelse af tidsbeskyttelsen i enhver omvurderingssituation er hensigtsmæssig.</p> <p>Det anføres, at eksempelvis en ekspropriation af 26 m² ganske vist</p>	<p>del af vurderingsejendommen efter ejendomsvurderingslovens § 18.</p> <p>Det fremsatte lovforslag er justeret i forhold til det udkast, der har været sendt i ekstern høring.</p> <p>I sager om ændring på grund af fejl i det objektive grundlag for vurderingen vil der som altovervejende hovedregel også indgå et vurderingsskøn. På denne baggrund er den begrænsning af anvendelsesområdet for den foreslåede § 21 a, stk. 1, der fremgik af det foreslåede stk. 2, udgået af forslaget.</p> <p>Det foreslås således nu, at § 21 a, stk. 1, også skal omfatte de tilfælde, hvor det eller de forhold, der ligger til grund for klage- eller retssagens resultat, kan begrunde genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1-3.</p> <p>Det foreslås fortsat, at det er en forudsætning, at der ikke sker omvurdering efter § 6, som er af betydning for grundværdiansættelsen.</p>

Organisation

Bemærkninger

vil udløse en omvurdering, men spørgsmålet er, om det bør medføre, at tidsbeskyttelsen ophæves, eller om tidsbeskyttelsen blot i stedet skulle vedblive med at eksistere med den justering, som det forhold, der begrundede omvurderingen, giver anledning til.

På denne baggrund skal Danske Advokater opfordre til, at denne problemstilling uddybes i bemærkningerne.

Klage over videreførte vurderinger

Der henvises til, at lovudkastets § 1, nr. 68, går ud på at ophæve den nugældende bestemmelse om, at ansættelser, der bygger på en videreført vurdering, som et Vurderingsankenævn, Landsskatteretten eller domstolene allerede har truffet afgørelse om, ikke kan påklages. Der henvises til, at denne ophævelse på side 116 i lovudkastet begrundes med, at klageinstanser har ansat vurderingerne i 2011/2012-niveau, og at der er ”behov for at udvide klageadgangen for sådanne videreførte vurderinger, hvorefter der åbnes op for, at også disse vurderinger kan blive klagebehandlet i aktuelt niveau.”

Det anføres, at dette umiddelbart kan læses således, at påklage af videreførte ansættelser og omvurderinger i perioden efter 2011/2012, som alle er ansat i 2011/2012-niveau, ved påklage skal ansættes i aktuelt niveau.

Kommentarer

Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra Advokatsamfundet.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>De ejendomsejere, som har haft for høje vurderinger i perioden efter 2011/2012, og som ikke vil modtage tilbagebetaling efter tilbagebetalingsordningen som følge af nye vurderingsprincipper efter ejendomsvurderingsloven, vil derfor opleve en markant forskelsbehandling sammenlignet med de ejendomsejere, som har haft en korrekt ansættelse i 2011/2012, og som derfor i hele perioden er blevet beskattet på baggrund af vurderinger foretaget i 2011/2012-niveau. For at sikre lige vilkår for alle ejendomsejere bør vurderinger, som påklages, blive ansat i 2011/2012-niveau på samme måde, som alle landets andre ejendomsejere er blevet i perioden fra 2011/2012.</p> <p>Der henvises endvidere til, at en del af ejendomsejere med for høje vurderinger i perioden efter 2011/2012-vurderingerne allerede har fået disse genoptaget ekstraordinært – og dermed fået en prøvelse af værdierne i 2011/2012-niveau. Hvis det er tanken, at disse ejendomsejere skal behandles anderledes end de øvrige ejendomsejere – og dermed have ansat deres værdier i aktuelt niveau – må det efter Danske Advokaters opfattelse som minimum kræves, at der udarbejdes indekseringer, således at allerede ansatte 2011/2012-niveauer indekseres til aktuelt niveau.</p> <p>Danske Advokater bemærker endvidere, at en sådan fortolkning af den foreslåede bestemmelse synes</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>at være i direkte modstrid med tidligere tilkendegivne oplysninger fra SKAT. Det anføres, at det må have formodningen imod sig, at bestemmelsen er tiltænkt et sådant indhold, hvilket imidlertid så bør tydeliggøres i lovudkastet.</p>	
<i>Danske Boligadvokater</i>	<p>Danske Boligadvokater er bekendt med indholdet i Danske Advokaters høringssvar og kan oplyse, at de grundlæggende er enig i de anførte synspunkter.</p>	<p>Der henvises til kommentaren til Danske Advokaters høringssvar.</p>
<i>Datatilsynet</i>	<p>Udkastet giver umiddelbart ikke Datatilsynet anledning til bemærkninger, idet det dog forudsættes, at enhver eventuel behandling af personoplysninger foranlediget af udkastet sker under iagttagelse af reglerne i databeskyttelsesforordningen og databeskyttelsesloven.</p>	<p>Det kan bekræftes, at behandling af personoplysninger vil ske under iagttagelse af databeskyttelsesforordningen og databeskyttelsesloven.</p>
<i>DI</i>	<p>Ingen bemærkninger</p>	
<i>EjendomDanmark</i>	<p>Under de givne omstændigheder og inden for rammerne af de politiske rammer på området er det EjendomDanmarks opfattelse, at lovforslaget indeholder en række justeringer, der er nødvendige, hvis det kommende system skal kunne fungere optimalt. EjendomDanmark mener dog, at enkelte dele af lovforslaget bør justeres nærmere, hvis f.eks. målsætningen om et markedskonformt beskatningsgrundlag skal holdes i hævd.</p>	

Organisation

Bemærkninger

Kommentarer

Generelle bemærkninger

Det er EjendomDanmarks principielle holdning, at ejendomsbeskatningen bør være enkel og gennemskuelig med så få administrative omkostninger som muligt. Det anføres, at tillid til beskatningen og til de statslige myndigheder i almindelighed bygger på, at borgere og erhvervsliv kan forstå grundlaget for beskatning. Der peges på, at det er vigtigt for den løbende tilpasning af ejendomsbeskatningen, at der anvendes markedskonforme termer og metoder.

Det anføres, at det er vigtigere, at der etableres et velfungerende og i videst mulige omfang markedskonformt system, end at systemet kan træde hurtigere i kraft.

EjendomDanmark understreger, at det er særlig vigtigt, at kommunikation i forbindelse med og forklaringen af de kommende vurderinger og deklARATIONER prioriteres højt. En pædagogisk formidling er en forudsætning for danskernes retssikkerhed i forbindelse med overgangen fra et vurderingssystem til et andet.

Det er et vigtigt hensyn, at vurderingerne er så markedskonforme som muligt.

Sigtet med det nye vurderingssystem er således, at ejendomsværdier såvel som grundværdier skal afspejle slutbrugerens værdiansættelse af ejendommen og grunden. Dette vurderes opfyldt med de nuværende metoder for ejerboliger.

Der vil løbende blive set på de anvendte metoder mhp. at evaluere, om metoderne kan forbedres i takt med, at nye data bliver tilgængelige m.v.

Skatteforvaltningen har stor fokus på, at kommunikationen til ejendomsejerne er så klar og tydelig som muligt. Det er helt afgørende for legitimiteten af de nye ejendomsvurderinger.

Som led heri blev det nye ejendomsvurderingssystem i efteråret 2019 testet ved udsendelse af såkaldte vejledende vurderinger til udvalgte boligejere. De vejledende vurderinger har ingen skattemæssige konsekvenser for boligejerne, men giver mulighed for at få værdifuld feedback fra boligejerne, som kan bruges til at forbedre de ejerboligvurderinger, der udsendes fra 2. halvår 2020.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Bagatelgrænsen</i> EjendomDanmark vurderer, at indførelse af en bagatelgrænse er fornuftig – ikke mindst i lyset af, at der ellers kan være tale om forhold, der vil medføre meget store behov for manuelle tilpasninger og lignende. Ydermere kan de forhold, der påvirker vurderingen med mindre end +/- 5 procent være inden for den usikkerhed, som modelberegningen alligevel må forventes at have.</p> <p><i>Oplysningspligt</i> EjendomDanmark vurderer, at en mulighed for at foretage vurderinger på et mangelfuldt grundlag, efter alt at dømme kan være nødvendig for at sikre vurderingssystemets praktiske anvendelighed. Det anføres, at det i den forbindelse dog er af største vigtighed, at vurderingsgrundlaget særligt i disse tilfælde gøres fuldkommen tydeligt og forståeligt for ejeme, således at de får de bedste muligheder for at kunne oplyse sagen yderligere.</p> <p>Der peges på, at deklARATIONEN derfor skal gøres tydelig, klar og forståelig, og mulighederne for at påvirke vurderingen skal i samme omfang ligeledes gøres fuldstændig tydelige for ejeme. Det anføres, at det derfor bør oplyses særskilt og tydeligt, når og hvordan en vurdering baserer sig på et mangelfuldt grundlag.</p> <p>EjendomDanmark vurderer også, at det ikke er åbenlyst, hvorvidt</p>	<p>Det nye ejendomsvurderingssystem er datadrevet og skal for at kunne være administrerbart baseres direkte på offentlige registre, medmindre oplysningerne er åbenbart urigtige.</p> <p>Det vil komme til at fremgå tydeligt af deklARATIONSmeddelelsen og vurderingsmeddelelsen, hvilke oplysninger der ligger til grund for vurderingen.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>udfordringer med mangelfulde vurderingsgrundlag kan føre til en forskelsbehandling af borgerne i forbindelse med deres skattebetaling.</p> <p>EjendomDanmark opfordrer derfor til at undersøge udfordringens omfang og efterfølgende overveje eventuelle nødvendige forholdsregler og tilpasninger af regelgrundlaget, hvis omfanget af det mangelfulde datagrundlag viser sig at være større end ventet og acceptabelt. Det anføres, at hvis det viser sig relevant, kan der i den forbindelse muligvis overvejes tilpasninger af klageadgangen eller tilpasninger af den usikkerhedsmargen, som beskatningsgrundlaget beregnes ud fra.</p> <p><i>Præcisering af reglerne om faktisk anvendelse og udnyttelse</i></p> <p>EjendomDanmark vurderer, at der her er tale om en praktisk løsning på en udfordring med komplekse grunde. EjendomDanmark har dog en reel bekymring for, om det kan være administrativt besværligt, ikke mindst for ejendomsejeren selv, at gennemskue det reelle beregningsgrundlag for den samlede beskatning og mener derfor, at det er af meget stor vigtighed, at der deklarerer tydeligt og klart, og at ejerne gives god tid til at supplere vurderingen med relevante data.</p> <p><i>Anvendelse af plandata fra Plandatargiøret</i></p>	<p>Der henvises til kommentarerne ovenfor.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>EjendomDanmark vurderer, at der umiddelbart er tale om en nødvendig præcisering, der styrer sikkerheden i vurderingen og vurderingssystemet som sådan.</p> <p>EjendomDanmark understreger dog, at det med denne ændring er nødvendigt også at indeholde plangrundlaget i den udsendte deklaration om vurderingsgrundlaget (og herunder også tydeliggøre, hvordan man som ejer kan gøre indsigelser). Det skal sikre, at ejerne er tydeligt bevidste om plangrundlaget for deres ejendomme. Det anføres, at dette er nødvendigt, når det nu i lovforslaget samtidig slås fast, at skattemyndighederne ikke er forpligtet til at foretage en konkret efterprøvelse af plangrundlaget. Der peges på, at man derved bliver afhængig af indsigelser fra tilstrækkeligt oplyste ejere, og dette skal afspejles og understøttes i regelgrundlaget.</p> <p><i>Plangrundlag med generelle og specifikke anvendelsesbestemmelser</i></p> <p>Der henvises til, at det foreslås, at der i vurderingen af ejendomme i områder med generelle (modsat specifikke) plangrundlag ikke skal tages udgangspunkt i den "økonomisk mest fordelagtige anvendelse" af grunden, men i den faktiske anvendelse, således at man ikke beskattes af en vurdering, der er åbenlys skæv i forhold til realiteterne alene pga. et uklart plangrundlag.</p>	<p>Der henvises til kommentarerne ovenfor.</p> <p>Ejendomsvurderingsloven baserer sig grundlæggende på det princip, at vurderingen som udgangspunkt skal ansættes på grundlag af, hvad den bedste økonomiske anvendelse vil være.</p> <p>F.eks. vil et enfamiliehus i et område, som efter plangrundlaget er udlagt til boligformål (hvor der ikke specifikt er taget stilling til anvendelsen), og hvor bebyggelsesprocenten ikke er udnyttet fuldt</p>

Organisation

Bemærkninger

EjendomDanmark vurderer, at denne præcisering kan være nødvendig. Det foreslås dog også, at "i de tilfælde, hvor plangrundlaget eller anden offentlig regulering ud over en generel angivelse af, hvordan en grund kan anvendes, tillige indeholder en specifik angivelse heraf, vil grundværdien skulle ansættes efter den specifikke anvendelse, hvis dette vil medføre en højere grundværdiansættelse."

EjendomDanmark vurderer, at denne bestemmelse er problematisk, idet det foreslås, at der tages stilling til den endelige vurdering alene på baggrund af, hvor man opnår den højest mulige vurdering og dermed beskatning.

EjendomDanmark foreslår derfor, at bestemmelsen erstattes af en bestemmelse om altid at følge det specifikke plangrundlag, hvor dette er muligt. Dette vil også gøre vurderingen mere markedskonform og realistisk i forhold til områdets karakter og markedsforhold.

Ejerboliger, der efter plangrundlaget anvendes til erhverv

Det foreslås, at der indføres en overgangsordning, hvorefter grunde, der både kan bruges til bolig og erhverv, kun skal vurderes som boliger (hvis de anvendes som sådan) og ikke både som bolig

Kommentarer

ud, således få foretaget tre forskellige beregninger af grundværdien: En beregning ved faktisk anvendelse, en beregning efter planlagt anvendelse med et enfamiliehus med en bebyggelsesprocent svarende til den tilladte og en beregning af grundværdien ved planlagt anvendelse med en etageejendom.

Den højeste af de tre beregninger vil umiddelbart være den bedste økonomiske anvendelse.

I det fremsatte lovforslag foreslås de, at i de situationer, hvor Plandataregistret alene indeholder en generel angivelse af, hvordan en grund kan anvendes, og anvendelsen dermed ikke er præcist angivet, vil grundværdien skulle ansættes ud fra den faktiske anvendelse, hvis denne er mulig efter Plandataregistret. I de tilfælde, hvor Plandataregistret ud over en generel angivelse af, hvordan en grund kan anvendes, tillige indeholder en specifik angivelse heraf, vil grundværdien skulle ansættes efter den specifikke anvendelse, hvis dette vil medføre en højere grundværdiansættelse.

Der henvises til kommentarerne ovenfor.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>og erhverv, idet ejendomsvurderingssystemet ikke er færdigt endnu.</p> <p>EjendomDanmark vurderer, at der her er tale om en god overgangsordning, men skal endnu en gang understrege behovet for klar formidling om disse forhold. Det er således væsentligt at oplyse alle de ramte ejere herom, da det vil betyde, at deres vurdering muligvis kommer til at ændre sig betydeligt, når der næste gang skal foretages en vurdering.</p> <p><i>Moms</i></p> <p>EjendomDanmark vurderer, at reglerne om værdiansættelse med moms i dag er komplicerede, og det er derfor kun ønskeligt, at der foretages en afklaring heraf.</p> <p>EjendomDanmark er dog ikke overbeviste om, at den foreslåede ordning fuldstændig skaber den nødvendige afklaring og vil derfor anbefale, at denne specifikke del af forslaget overvejes nærmere og gerne i samarbejde med branchen selv, således at der skal formuleres et klart, entydigt og markedskonformt regelsæt.</p> <p>Det kan i den forbindelse muligvis være relevant at overveje, om moms overhovedet bør indgå i vurderingsgrundlaget, da man ellers derfor effektivt vil skulle betale skat af moms. Det nuværende forslag baserer sig f.eks. på forholdene for den forventede slutbruger af ejendommen. Denne kan dog</p>	<p>Når en privatperson køber en ny ejerbolig, er det ikke muligt at afløfte momsen. Således vil momsen også være indlejret i handelsprisen, når ejendommen sælges videre til en anden privatperson. Eventuelle prisstigninger på markedet er således også inkl. moms</p> <p>Boligejeren kan endvidere optage lån i forbindelse med boligkøbet. Som sikkerhed for lånet indgår ejendomsværdien inkl. moms.</p> <p>Det samme gælder ikke en erhvervsdrivende, som imidlertid vil kunne afløfte købsmomsen, når boligen sælges videre til en anden erhvervsdrivende.</p> <p>På den baggrund og med henblik på skabe ensartede vurderinger foreslås, at der altid er moms på ejendoms- og grundvurderinger, hvor bedste økonomiske anven-</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>være meget svær at fastlægge – især i udviklingsområder og lignende, hvor slutbrugeren kan ændre sig undervejs i udviklingsprocessen. Dermed skabes en risiko for vilkårlige og meget store udsving i vurderingerne. Det fremgår af lovforslaget, at forslaget alligevel ikke vil "indebære en fuldstændig parallel behandling i moms- og vurderingsmæssig henseende", hvorfor EjendomDanmark må konstatere, at der stadig er behov for at få belyst dette emne nærmere.</p> <p>EjendomDanmark skal derfor anbefale, at man venter med at vedtage denne del af lovforslaget, til konsekvenserne af forslaget er mere fuldkomment belyst.</p> <p><i>Byggerets-servitutter</i> Det foreslås, at servitutter, der er påtegnet af kommuner efter planlovens § 42 (og altså ikke alene servitutter af privatretlig karakter) også skal medregnes i vurderingsgrundlaget.</p> <p>EjendomDanmark vurderer, at denne tilføjelse er fornuftig, da vurderingsgrundlaget dermed i højere grad bliver markedskonformt.</p> <p>EjendomDanmark finder dog at formuleringen er for snæver, idet også andre forhold kan være relevante. Byggeretter kan være fordelt af en udvikler eller By & Havn uden en kommunalbestyrelses påtegning. Dette bør lovforslaget tage højde for.</p>	<p>delse er beboelse, idet den forventede slutbruger er en privatperson, og ellers ekskl. moms.</p> <p>Med lovforslaget præciseres det, at byggeretsservitutter skal betragtes som offentlig regulering, hvis de er omfattet af planlovens §§ 42 og 43.</p> <p>Byggeretter, som fordeles af en udvikler eller By og Havn uden en påtegning af kommunalbestyrelsen kan ikke anses for offentlig regulering, som det er tilfældet for byggeretsservitutter, der er omfattet af §§ 42 og 43 i planloven.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>EjendomDanmark mener, at vurderingsgrundlaget ydermere også bør tage hensyn til andre forhold, der kan påvirke en potentiel handelspris – f.eks. hjemfaldspligter og lignende. Sådanne forhold har nemlig meget stor betydning for prisdannelsen, men er ikke i tilstrækkelig grad afspejlet i vurderingsgrundlaget i dag. Dette vil medvirke til at gøre bestemmelsen mere markedskonform.</p> <p>EjendomDanmark foreslår derfor, at bestemmelsen udvides, således at den afspejler de to ovenstående forhold.</p> <p><i>Grundresidualmetoden</i></p> <p>EjendomDanmark vurderer, at der kan være visse tekniske udfordringer ved denne model og vil derfor følge udviklingen og anvendelsen af modellen tæt. Det er af væsentlig betydning, at modellen bliver så markedskonform som tænkelig muligt.</p> <p><i>Fastsættelsen og fordeling af grundværdi for lejligheder</i></p> <p>Det foreslås at skabe nye rammer for vurdering af etageejendomme, der har både beboelses- og erhvervslejligheder, ved at sikre, at beboelseslejlighederne vurderes i lige år, mens erhvervslejlighederne vurderes i ulige år.</p> <p>EjendomDanmark vurderer, at der er tale om en fornuftig opdeling,</p>	<p>Hjemfaldspligter anses for privatretlige servitutter, uanset det forhold, at det er en kommune, der kan tilbagekøbe ejendommen til en bestemt pris. Dette er under henvisning til, at hjemfaldspligten er en del af en købsaftale, som i sin tid blev indgået mellem to parter i en ejendomshandel – en privatperson som køber og en kommune som sælger. Idet der ikke er tale om en kommune eller anden offentlig myndighed, som i egenskab af myndighed har pålagt en ejendom en bestemt forpligtelse, er der for hjemfaldspligter ikke som for byggeretsservitutter grundlag for at anse dem som offentlig regulering.</p> <p>Der henvises til kommentarerne til høringssvar fra Danske Advokater og FSR – danske revisorer.</p> <p>Der henvises til kommentarerne ovenfor.</p>

Organisation

Bemærkninger

der sikrer mere ensartet vurderingspraksis af lejligheder. EjendomDanmark nævner, at det samtidig fastslås, at der stadig skal foretages en vurdering af "bedste økonomiske anvendelse" for at fastslå beskatningsgrundlaget, hvorfor en lejlighed kan risikere at blive beskattet som beboelse, men grundværdien ansat ud fra en anvendelse som erhverv.

EjendomDanmark vurderer, at dette vil betyde, at der her kan være ekstra behov for kommunikation og oplysning over for ejerne. Det anføres, at hvis det anvendes uhensigtsmæssigt og vilkårligt, vil det føre til mistro til beskatningssystemet.

Tilbagebetalingsordningen

Der henvises til, at der foreslås en række justeringer af den i ejendomsvurderingsloven beskrevne tilbagebetalingsordning for grundskyld. En af disse justeringer er en ophævelse af den tidligere bestemmelse om, at der man "ikke kan påklage ansættelser, der bygger på en videreført vurdering, som et Vurderingsankenævn, Landsskatte retten eller domstolene allerede har truffet afgørelse om." Der henvises til, at dette begrundes med, at der er "behov for at udvide klageadgangen for sådanne videreførte vurderinger, hvorefter der åbnes op for, at også disse vurderinger kan blive klagebehandlet i aktuelt niveau."

Kommentarer

Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra Danske Advokater.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>EjendomDanmark vurderer, at denne del af lovforslaget umiddelbart kan læses således, at påklage af videreførte ansættelser og omvurderinger i perioden efter 2011/2012, som alle er ansat i 2011/2012-niveau, ved påklage skal ansættes i aktuelt niveau.</p> <p>EjendomDanmark finder, at de ejendomsejere, som har haft for høje vurderinger i perioden efter 2011/2012, og som ikke vil modtage tilbagebetaling efter tilbagebetalingsordningen som følge af nye vurderingsprincipper efter ejendomsvurderingsloven, derfor vil opleve en forskelsbehandling sammenlignet med de ejendomsejere, som har haft en korrekt ansættelse i 2011/2012, og som derfor i hele perioden er blevet beskattet på baggrund af vurderinger foretaget i 2011/2012-niveau.</p> <p>For at sikre lige vilkår for alle ejere mener EjendomDanmark, at vurderinger, som påklages, bør blive ansat i 2011/2012-niveau på samme måde, som alle landets andre ejendomsejere er blevet i perioden fra 2011/2012. Hertil kommer, at en del af ejendomsejere med for høje vurderinger i perioden efter 2011/2012-vurderingerne allerede har fået disse genoptaget – og dermed har fået en prøvelse af værdierne i 2011/2012-niveau.</p> <p>EjendomDanmark gør desuden opmærksom på, at en tolkning som anført ovenfor, vil være i modstrid med tidligere praksis fra</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>SKAT, hvor det er reglerne i vurderingsloven, som finder anvendelse ved påklage af de videreførte vurderinger, og af værdiansættelserne i 2012-niveau.</p> <p><i>Afledt virkning af klage- og retssag</i> EjendomDanmark vurderer, at der er tale om en fornuftig ordning, der skaber ro og sikkerhed for den ejendomsejer, sagen omhandler. Det anføres, at datagrundlaget for vurderinger bl.a. er handelspriser de foregående seks år, så efter denne periode vil der alligevel opstå en – i vurderingsdataøjemed – ny situation.</p> <p>EjendomDanmark anfører, at forslaget om at afgrænse den afsmittende effekt af rets- og klagesager til de tilfælde, hvor en rets- eller klagesag vil ændre vurderingen af en anden ejendom med mere end 20 procent, vil ramme meget skævt, idet selv en principiel dom eller klage kun vil få betydning for ejendomme, der i kroner og ører vurderes på samme niveau eller under den ejendom, klagesagen handler om.</p> <p>Der peges på, at ejendomsejere derved ikke stilles lige for retten, idet selv principielle og væsentlige afgørelser ikke vil få betydning for ejere af ejendomme eller grunde, der f.eks. ligger i et mere attraktivt område end den ejendom, som klagesagen omhandler. Det anføres, at dette givetvis vil blive opfattet som uretfærdig og illegitim forskelsbehandling.</p>	<p>Forslaget om, at den afsmittende effekt af resultatet af en klage- eller retssag skal afgrænses til de tilfælde, hvor en ændring vil medføre en ændring af grundværdiansættelsen med mere end 20 pct., skal ses i lyset af, at grundværdiansættelser kun vil kunne ændres ved klage, hvis der er grundlag for at ændre værdiansættelsen mere end 20 pct.</p> <p>Herved vil boligejere, som har klaget inden for den fastsatte frist, og som alene vil kunne opnå en ændring, hvis denne er på mere end 20 pct., ikke blive dårligere stillet end boligejere, som ikke har klaget.</p> <p>Samtidig sikres boligejerne en højere grad af forudberegnelighed, sammenlignelighed og gennemsigtighed i grundværdiansættelserne på tværs af landet.</p> <p>Forslaget indebærer ingen ændring for så vidt angår de situationer, hvor en konkret klage- eller retssag endeligt underkender hidtidig praksis, jf. skatteforvaltningslovens § 33, stk. 4.</p> <p>Der henvises i øvrigt til kommentaren til høringssvaret fra Danske Advokater.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>EjendomDanmark foreslår, at denne afgrænsende regel enten udgår af lovforslaget eller i al fald erstattes af en lavere procenttærskel for, hvornår rets- og klagesager (især af principiel karakter) vil have afsmittende effekt.</p> <p><i>Overgangsregel for beregning af grundskyld</i></p> <p>EjendomDanmark vurderer, at der er tale om en teknisk ændring, der giver god mening inden for det eksisterende regelkompleks. Naturligvis ville det være at foretrække, at ejendomsbeskatningsreglerne samlet set blev gjort langt mere gennemskelige og langt mindre tekniske.</p> <p><i>Økonomisk og administrative konsekvenser</i></p> <p>Der henvises til, at lovforslaget ikke vurderes at have økonomiske konsekvenser for erhvervslivet. EjendomDanmark angiver, at dette måske er rigtigt, hvad angår det brede erhvervsliv.</p> <p>EjendomDanmark deler ikke denne opfattelse, hvilket baserer sig især på nogle af de usikkerheder, som lovforslaget skaber – se f.eks. EjendomDanmarks kommentarer til brugen af plandata samt fastlæggelse af grundværdien for etageejendomme ovenfor.</p>	<p>Den foreslåede overgangsregel er nødvendig for at sikre en korrekt overgang af beskatningen i forbindelse med fremrykningen af beskatningsgrundlagene for grundskylden.</p> <p>Lovforslaget har bl.a. til hensigt lovmæssigt at understøtte de vurderingsniveauer, der har været lagt til grund ved indgåelse af vurderings- og boligskatteforligene, og som har ligget til grund for ejendomsvurderingsloven fra maj 2017. Dermed har lovforslaget ikke provenumæssige konsekvenser ift., hvad der allerede har været lagt til grund.</p> <p>Hertil kommer, at lovforslaget har fokus på udmøntningen af de lovændringer, der har til formål at skabe lovmæssig hjemmel for vurderinger af ejerboliger, der rent faktisk anvendes til beboelse.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
<p><i>Erhvervsstyrelsen – Team Effektiv Regulering</i></p>	<p><i>Erhvervsstyrelsens Team Effektiv Regulering (TER) har i præhøring vurderet, at lovforslaget ikke medfører løbende administrative konsekvenser for erhvervslivet og har dermed ikke yderligere kommentarer.</i></p>	
<p><i>FSR – Danske Revisorer</i></p>	<p>FSR – danske revisorer (herefter FSR) ser positivt på, at der kommer klare præciseringer på en række forhold til ejendomsvurderingsloven. FSR finder, at justeringerne er med til at bringe klarhed på en række definitioner og tolkninger af lovens oprindelige lovtekst.</p> <p><i>Bagatelgrænsen for tillæg og nedslag</i> FSR ønsker oplyst, om grundejer i forbindelse med deklarationsfasen eller ved modtagelsen af vurderingsmeddelelsen vil blive gjort opmærksom på, at der er taget stilling til ejendommens mulige berettigelse til et nedslag eller tillæg for bestemte forhold, herunder hvordan de opgøres og vægtes.</p> <p><i>Moms ved ansættelse af ejendoms- og grundværdi</i> FSR anmoder om, at det vil fremgå af vurderingsmeddelelsen, hvorledes ejendomsværdi henholdsvis grundværdi er klassificeret i relation til, om hele eller dele af værdier vil ansættes inklusive eller eksklusive moms.</p>	<p>Der henvises til kommentarerne til høringssvaret fra EjendomDanmark.</p> <p>Der henvises til kommentarerne til høringssvaret fra EjendomDanmark.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>FSR påpeger, at skatteforvaltningsloven bør tage højde for den omstændighed, at det ikke vil være muligt at påklage en vurdering af den bedste økonomiske anvendelse, hvorved det ikke er muligt at påklage pålæg af moms på grundværdien.</p> <p>Det foreslås, at en ændring skal foretages ved specifikt at undtage en ansættelse efter ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 2, 2. pkt., i forhold til skatteforvaltningslovens § 35 h, stk. 2, § 38, stk. 3, og § 45, stk. 2, eller ved en ændring af ordlyden af skatteforvaltningsloven § 35 h, stk. 2, § 38, stk. 3, og § 45, stk. 2, således at det ikke er en forudsætning, at ændringen er større end 20 pct., men at ændringen skal være mindst 20 pct.</p> <p><i>Grundresidualmetoden</i></p> <p>FSR finder for det første, at det næppe er korrekt, som det fremhæves i lovbemærkningerne, at en slutbruger foretager nogen særskilt værdiansættelse af grunden.</p> <p>I forlængelse heraf er det efter FSRs opfattelse ikke nødvendigvis korrekt, at investors fortjeneste på projektet (salgspris minus købspris for grunden minus opførelsesomkostninger) er udtryk for merværdi på grunden. Fortjenesten kan vel i lige så høj grad være merværdi på bygningerne.</p> <p>FSR mener, at to i øvrigt sammenlignelige grunde må have samme værdi, uanset at bygherren på den</p>	<p>En klage af ejendomsvurderingen vil implicit give mulighed for at anfægte den vurdering af bedste økonomiske anvendelse, der er lagt til grund for ejendomsvurderingen og dermed også eventuel pålæg af moms på grundværdien.</p> <p>Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra Danske Advokater.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>anden grund, og realiseret en større fortjeneste på projektet samlet set.</p> <p>Det anføres, at en lovfæstelse af grundresidualmetoden som vurderingsnorm for grundværdien medfører en risiko for, at visse grundværdier ansættes for højt.</p> <p>FSR mener, at det forekommer uklart, hvordan grundresidualmetoden skal anvendes på f.eks. eksisterende grunde, der anvendes til etageboligbebyggelse, hvis den eksisterende bebyggelse på grunden er af ældre dato.</p> <p>FSR anmoder om, at det præciseres, hvordan grundværdiresidualmetoden skal anvendes i sådanne situationer.</p> <p><i>Fortolkning af anvendelsesmuligheder ved grundværdiansættelser</i></p> <p>Efter FSR's opfattelse er det problematisk, at grundejer alene kan klage over sin vurdering, hvis denne kan godtgøre, at selve vurderingen er mere end 20 pct. forkert.</p> <p>Grundejer er således afskåret fra at klage over elementer i en ejendomsvurdering, som måtte medføre en nedsættelse af selve ejendomsskatterne (grundskyld, dækningsafgift eller ejendomsværdiskat) med mere end 20 pct., hvis selve vurderingen af ejendoms- og grundværdi ikke kan ændres med mere end 20 pct.</p>	<p>20-pct.-reglen vedrørende klagemyndighedernes adgang til at ændre en vurdering følger af de gældende regler i skatteforvaltningsloven og ændres ikke med dette lovforslag, men FSR's bemærkninger vil indgå i det videre arbejde med de nye ejendomsvurderinger og analysen af behovet for yderligere justeringer af ejendomsvurderingsloven.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>FSR nævner, at på nuværende tidspunkt er mange dambrug kategoriseret som erhvervsejendomme af speciel karakter, og det vil derfor have signifikant betydning for disse ejendomme, såfremt de kan klassificeres som landbrugsejendomme.</p> <p>Med de nuværende lovforslag, herunder +/- 20 pct. skønsmarginen, vil det efter FSR's opfattelse ikke være muligt at klage over ejendomsvurderingen for disse ejendomme, hvis de kategoriseres som erhvervsejendomme fremfor landbrugsejendomme.</p> <p>Efter FSR's opfattelse bør klageadgangen derfor udvides til at omfatte ejendomme, hvor en ændring vil medføre en ændring i ejendomsvurderingen eller beskatningen med mere end 20 pct.</p> <p>FSR beder om at få bekræftet, at dambrug ved første vurdering vil blive kategoriseret som landbrugsejendomme, eller at det vil blive muligt at påklage en forkert anvendelseskode uagtet, at hverken ejendoms- eller grundværdi ændres med mere end 20 pct.</p>	<p>Landbrugskategorien er i ejendomsvurderingsloven udvidet i forhold til tidligere, så ejendomme, der i væsentligt omfang har erhvervmæssig husdyrproduktion, fremover skal anses for landbrugsejendomme, hvis landbrugsmomentet på ejendommen i det enkelte tilfælde vejer tungest. I bemærkningerne til ejendomsvurderingslovens § 3, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, s. 76, er det forudsat, at ejendomme med dambrug også vil kunne kategoriseres som landbrugsejendomme i ejendomsvurderingslovens forstand.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Tilbagebetalingsordningen</i></p> <p>FSR opfordrer til, at en klager, der trækker sin klage tilbage for i stedet at tiltræde et compensationstilbud, kan oppebære sin retsstilling i forhold til omkostningsdækning, da det forekommer uhensigtsmæssigt at vedkommende ejendoms-ejer skal fastholde sin klage, alene for at opnå fortsat ret til omkostningsdækning.</p> <p>Endeligt ønsker FSR en præcisering vedrørende lovforslagets § 1, nr. 56-58.</p> <p><i>Afskaffelsen af grundværdiområder</i></p> <p>FSR angiver, at det ikke fremgår af lovforslaget eller bemærkningerne hertil, hvordan man konkret vil sikre sig, at ejendomme, der vil være berørt af en afgørelse fra en klageinstans eller en domstol, underlægges revisionsbestemmelserne.</p> <p>FSR anmoder om, at der bliver redegjort for, hvordan dette sikres, herunder redegøre for grundejers mulighed for at opnå indsigt i de referenceejendomme, der har væ-</p>	<p>Det vil være muligt i forbindelse med en klage over vurderingen at anfægte kategoriseringen. Der henvises endvidere til kommentaren ovenfor.</p> <p>Det følger af Den Juridiske Vejledning, afsnit A.A.13.4 (Godtgørelsesberettigede udgifter), at det ikke er en betingelse for at opnå omkostningsgodtgørelse, at der er truffet en formel afgørelse i en klagesag, som i øvrigt er godtgørelsesberettiget. Ejendoms-ejeren i en godtgørelsesberettiget sag er således ikke tvunget til at fastholde klagen og gennemføre den til afgørelse for at opnå omkostningsgodtgørelse til de udgifter til sagkyndig bistand m.v., som følger af klagesagen. Fastholdes klagen ikke, vil der efter de almindelige regler om omkostningsgodtgørelse kunne opnås 50 pct. i godtgørelse.</p> <p>Ved meddelelse om deklaration og ejendoms-vurdering vil ejendoms-ejere få indsigt i de referenceejendomme, der anvendes ved vurderingen af deres konkrete ejendom.</p> <p>Det vil fortsat være op til Vurderingsstyrelsen at sikre, at der tages tilstrækkelig højde for afledte virkninger som følge af afgørelser fra en klageinstans eller domstol. Herunder også, at berørte ejendomme revideres med henblik på, at også deres ejendomme er korrekt ansat</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>ret anvendt ved grund- eller ejendomsværdiansættelsen for grundejers ejendom.</p> <p><i>Ejendomsværdier for formuebeskattede selskaber</i></p> <p>Det er FSR's opfattelse, at bestemmelserne i ejendomsvurderingsloven bør tilpasses, så formuebeskattede selskaber – efter anmodning – kan få udarbejdet en ejendomsværdi til brug for indkomstopgørelsen.</p> <p>Flere formuebeskattede selskaber risikerer at stå i en situation, hvor nogle af selskabets ejendomme modtager en ejendomsværdi, mens andre ikke længere modtager en sådan.</p> <p>Dette vil efter FSR's opfattelse medføre en u hensigtsmæssig situation for selskaber, der er underlagt selskabsskattelovens bestemmelser om formuebeskatning, idet der vil skulle foretages en handelsværdiopgørelse for visse ejendomme, mens andre ejendomme skal værdiansættes svarende til den modtagne ejendomsværdi. En sådan situation vil, efter FSR's opfattelse, være uforholdsmæssigt ressourcekrævende for formuebeskattede selskaber.</p>	<p>på baggrund af kendelsen eller dommen.</p> <p>Forslaget vil indgå i videre overvejelser om fastsættelse af ejendomsværdier i de nævnte tilfælde.</p>
KL	KL kvitterer for, at der med lovforslaget tages et vigtigt skridt i forhold til at sikre større klarhed	

Organisation

Bemærkninger

om vurderingsmetoden i forbindelse med det nye ejendomsvurderingssystem.

Anvendelse af BBR-oplysninger

KL er enig i, at BBR-oplysninger er relevante data i sammenhæng med vurderingen. Isoleret set finder KL, at lovforslaget angiver nogle præciseringer, der kan være relevante i forbindelse med et forventeligt antal klagesager.

KL vil dog også gøre opmærksom på, at der i øjeblikket foregår en dialog mellem KL og styrelser under Skatteministeriet, som kan berøre BBR og den samlede kommunale opgaveportefølje. I lyset af bl.a. denne dialog har KL efterlyst planen for den officielle høringsproces af den nye BBR-instruks.

KL konstaterer, at indholdet i BBR-instruksen af Udviklings- og Forenklingsstyrelsen er blevet anvist implementeret i BBR-systemet, selv om den ikke har været sendt i officiel høring hos KL og kommunerne. KL forventer, at der via instruksen vil komme en række nye kommunale opgaver, hvorfor KL imødeser en drøftelse af henholdsvis høringsprocessen og de økonomiske konsekvenser af instruksen.

KL skal for god ordens skyld gøre opmærksom på, at diverse databehov til brug for vurderingen kan medføre behov for ændringer i ejendomsvurderingsloven.

Kommentarer

De kommunale opgaver forbundet med den nævnte BBR-instruks, der udstedes i medfør af BBR-loven, vil blive drøftet med KL. Udviklings- og Forenklingsstyrelsen vil snarest muligt orientere KL om den videre proces.

Organisation

Bemærkninger

Kommentarer

Deklarationsprocessen

Der henvises til, at der med de kommende ejendomsvurderinger planlægges at anvende en ny vurderingsmetode, hvor der aktivt skal deklareres en række data, herunder data fra kommunerne, over for boligejerne.

KL er bekymret for, at vurderingsstyrelsens nye og langt mere omfattende brug af kommunale data vil afføde en række utilsigtede borgerhenvendelser direkte til kommunerne, hvilket bekræftes af den test af den kommende deklarationsproces, der allerede har udløst ekstraordinært mange borgerhenvendelser i kommunerne.

Det anføres, at det klart af lovforslaget fremgår, at det i forhold til planoplysninger er Skatteforvaltningen, der sagsbehandler eventuelle borgerhenvendelser. KL finder, at der bør ske en lignende præcisering af den kommunale rolle i deklarationsprocessen, hvad angår de øvrige kommunale data, herunder især på BBR-området. KL er endvidere blevet oplyst om, at vurderingsmyndigheden påtænker at deklarere oplysninger over for borgerne én kommune ad gangen. Dette vil lægge unødigt pres på ressourceallokering i den enkelte kommune.

KL finder, at fastlæggelse af opgaver i forbindelse med deklarationsprocessen m.v. bør – med baggrund i KL's høringsvar – ske på bekendtgørelsesniveau, og KL ser

De data, der lægges til grund ved de nye vurderinger, ejes af en lang række myndigheder, der har ansvar for at sikre, at data er ajourført og korrekt. Dette gælder bl.a. for BBR-oplysninger, som kommunerne er ansvarlige for at opdatere og vedligeholde.

I forbindelse med deklarationsprocessen får ejendomssejerne indsigt i de data, der ligger til grund for deres vurdering. Såfremt ejendomssejerne ikke er enige i de data, der ligger til grund for vurderingen, kan ejendomssejerne gøre indsigelse. Herefter vil det som udgangspunkt være den myndighed, der ejer de pågældende data, der skal sikre, at data opdateres. Dette skal sikre, at data rettes i det register, hvor data ligger, og af den myndighed, som har den faglige kompetence hertil.

Den præcise udsendelsesplan for de nye deklamationer og vurderinger er endnu ikke fastlagt. Der er opmærksomhed på, at deklarationsprocessen ikke skal belaste kommunerne unødigt, ligesom udsendelsen af deklamationer skal fastlægges på en hensigtsmæssig måde af hensyn til de involverede myndigheder.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>frem til videre dialog herom samt drøftelse af økonomiske konsekvenser heraf.</p> <p><i>Anvendelse af plangrundlag til fastsættelse af grundværdier</i></p> <p>KL finder det meget positivt, at der med lovforslaget lægges op til en mere nuanceret anvendelse af plangrundlaget i det kommende vurderingssystem. Lokalplaner regulerer ofte på områdeniveau (fremfor på matrikelniveau), fordi dette bedst understøtter en byudviklingsproces. Bl.a. derfor er plan-data ikke altid egnede til at vurdere muligheder på en specifik matrikel 1:1.</p> <p>KL skal i den forbindelse præcisere, at plandata på områdeniveau ikke er ”uklare” data. Planloven indeholder heller ikke krav om – eller mulighed for – at lokalplaner indeholder information om f.eks. en grunds faktiske udnyttelse. Det vil være hensigtsmæssigt, hvis lovforslaget i højere grad afspejler, at plandata er lavet til et andet formål (udvikling af byer) og derfor ikke i sig selv er mangelfulde.</p> <p><i>Byggeretsservitutter</i></p> <p>KL tager til efterretning, at vurderingsstyrelsen fremover også ønsker at inddrage byggeretsservitutter påtegnet af kommunerne i medfør af planloven. KL lægger samtidig til grund, at disse byggeretsservitutter fremgår af tinglysning.dk, og at ændringen derfor</p>	<p>Lovforslagets bemærkninger er udbygget på dette punkt.</p> <p>Det undersøges pt., hvordan byggeretsservitutter kan indgå i de kommende ejendomsvurderinger under inddragelse af relevante parter.</p>

Organisation

Bemærkninger

ikke medfører meropgaver for kommunerne.

Tilbagebetalingsordningen

KL er enige i hensigten med, at tilpasning af lovgivningen skal være med til at sikre mere retvisende, gennemskuelige og ensartede ejendomsvurderinger, samtidig med at det nye ejendomsvurderingssystem gøres enklere at administrere.

KL vurderer imidlertid, at lovforslaget indeholder elementer, som kan skabe usikkerhed for boligejerne og kommunerne, og som dermed kan svække gennemskueligheden. Det mener KL særligt kommer til udtryk, når der i lovforslaget lægges op til, at kompensationer til boligejerne ikke skal ske ud fra de oprindeligt beregnede skatter, som de er beregnet på grundlag af, men i stedet som én samlet kompensation.

KL nævner, at med udbetalingen af kompensationsbeløbet vil kommunerne uanset afregning til boligejer have brug for at kunne kontere udbetalingerne på de respektive skatteår for derigennem at sikre, at beløb til udbetaling til enhver tid sker til den oprindelige ejer for det enkelte skatteår. Da kompensationsperioden kan gå helt tilbage til 2011, er der stor sandsynlighed for, at kompensationsbeløbet skal deles mellem flere tidligere og nuværende ejere.

Kommentarer

Kompensationsbeløbet i tilbagebetalingsordningen beregnes for ejendomsværdiskatten og grundskylden fra 2011 og frem pr. ejerforhold og pr. skatteår, mens selve udbetalingen af kompensationsbeløbet sker samlet. Det er Skattestyrelsen, som er den ansvarlige myndighed for tilbagebetalingsordningen, og kommunerne har således ikke en opgave i den forbindelse.

Det anerkendes, at beregningsgrundlaget for tilbagebetalingsordningen er komplekst, og at kompensationen for samme ejendomme kan vedrøre forskellige ejere. KL's kommentarer tages til efterretning i det videre arbejde med tilbagebetalingsordningen, herunder hensynet til, at borgerne i videst muligt omfang kan forstå størrelsen på beløbet.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>KL henviser til, at der i forbindelse med afgivelse af kompensationstilbud lægges op til, at i de tilfælde, hvor ejendommen handles efter, at der er afgivet kompensationstilbud, vil det være op til den nye ejer at sikre sig sin andel af kompensationstilbuddet f.eks. via refusionsopgørelsen.</p> <p>KL er betænkelig ved lovforslaget, som giver adgang til at foretage udbetalinger af kompensationsbeløb til boligejere, der ikke har krav på udbetalingen med henvisning til en afklaring inter partes.</p> <p>KL ønsker at vide, hvilken retsstilling det efterlader den ny ejer i, hvis sælger ikke medvirker. Det er KL's opfattelse, at udbetalinger fortsat skal ske til den/de boligejere, der har retmæssigt krav på kompensationsbeløbene.</p>	<p>Baggrunden for forslaget er, at det ikke på forhånd vil være muligt for Skatteforvaltningen at vide, hvem der hæfter for den fulde grundskyld for året. Det foreslås derfor, at det vil det være op til den nye ejer, der betaler den del af grundskylden for hvilken, der er ydet kompensation til den tidligere ejer, at få forholdsmæssig del i kompensationen ved refusionsopgørelsen i forbindelse med ejendoms-handlen eller på lignende måde mellem parterne.</p>
<p><i>Københavns Kommune – Teknik- og Miljøforvaltningen</i></p>	<p>Københavns Kommune nævner, at det bl.a. følger af forslag til den nye § 20 a, at for ejendomme beliggende i byzone og sommerhusområde, hvor oplysninger om ejendommens anvendelse og udnyttelse ikke er registreret i Plandataregistret, eller registret ikke indeholder tilstrækkelige oplysninger til at vurdere ejendommen, ansættes grundværdien efter den faktiske anvendelse og den udnyttelse, som er mulig efter det bygningsreglement, der er gældende på vurderingstidspunktet, jf. § 5, jf. stk. 2.</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Københavns Kommune forstår bemærkningerne således, at såfremt der ikke i planregistreret er givet tilstrækkelige oplysninger til at fastsætte ejendomsværdien, vil der kunne ses bort fra oplysningerne i registret.</p> <p>Københavns Kommune bemærker i den forbindelse, at det fremover nøje bør følges, i hvilket omfang der gøres brug af Plandataoplysningerne til ejendomsvurderingerne. Det er Københavns Kommunes oplevelse, at lokalplaner passer dårligt ind i systemet, og at indberetning i systemet samtidig medfører en betydelige administrativ byrde. Hvis det viser sig, at dataene på sigt ikke anvendes, så bør den administrative byrde begrænses.</p> <p>Københavns Kommune nævner endvidere, at det følger af forslagens ændringer til § 17, stk. 2, at forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering som nævnt i ejendomsvurderingslovens §§ 18 og 19 også skal omfatte servitutter om byggeretter, der er påtegnet af kommunalbestyrelsen efter § 42 i lov om planlægning.</p> <p>Københavns Kommune ønsker i den forbindelse at få præciseret, hvor skattemyndighederne vil indhente oplysningen om § 42-påtegningen, og om forslaget vil med-</p>	<p>Oprettelsen af et nyt Plandataregister, som var en del af forliget om et nyt ejendomsvurderingssystem, skal forbedre de oplysninger om plangrundlaget, som indgår i ejendomsvurderingen, herunder særligt grundens anvendelses- og udnyttelsesmuligheder.</p> <p>Kvaliteten af de nye ejendomsvurderinger vil generelt blive analyseret og evalueret, med henblik på at vurderingerne og administrationen kan forbedres og optimeres baseret på erfaringerne med de første nye vurderinger.</p> <p>Det undersøges, hvordan byggeretsservitutter kan indgå i de kommende ejendomsvurderinger og relevante parter vil blive inddraget i arbejdet.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>føre en ekstra byrde i form af registrering af påtegningen i Plandata-registreret.</p>	
<p><i>Landbrug og Fødevarer</i></p>	<p><i>Vurdering af ejendomme i andelsforeninger</i></p> <p>Landbrug og Fødevarer (herefter L&F) foreslår, at § 10, stk. 1, nr. 3 udformes således:</p> <p>”Erhvervsjendomme m.v., jf. § 3, stk. 1, nr. 5, hvor der på vurderingstidspunktet ikke skal betales dækningsafgift 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.”</p> <p>Der henvises til, at andelsforeninger som defineret i selskabsskatteloven § 1, stk. 1, nr. 3, skal anvende ejendomsværdien ved opgørelsen af andelselskabets formueskattegrundlag hvert år ved indkomståret udgang, jf. selskabsskatteloven § 14, stk. 5. Af selskabsskatteloven § 14, stk. 5, fremgår desuden, at handelsværdien skal anvendes, såfremt der ikke forefindes en ejendomsværdi.</p> <p>L&F finder det retssikkerhedsmæssigt uforsvarligt, at andelsbeskattede selskaber fremadrettet hvert år dels skal anvende ressourcer på at finde en handelsværdi, dels skal leve med usikkerheden omkring fastsættelsen af handels-</p>	<p>Forslaget vil indgå i de videre overvejelser om fastsættelse af ejendomsværdier i de nævnte tilfælde.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>værdien – og dermed beskatningsgrundlaget. L&F mener, at dette ikke kan have været den politiske intention.</p> <p><i>Skematiske og periodiske vurderinger af landbrugsejendomme</i></p> <p>L&F er bekymret for, at der ikke i fremtiden udarbejdes skematiske og periodiske ejendomsvurderinger af landbrugsejendomme og redegør nærmere i høringssvaret for årsagerne hertil, hvor der også foreslås konkrete lovgivnings tiltag.</p> <p><i>Udvidet definition af produktionsjord</i></p> <p>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.</p> <p><i>Ændring af overgangsordningen § 83</i></p> <p>L&F anmoder om, at ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 4, 5. pkt., ændres, så ejere af mindre landejendomme, der har valgt overgangsordningen, kan fortsætte i ordningen, selv om de indgår i aftaler om jordfordeling, hvad enten det er efter jordfordelingsloven eller som led i privat arrangerede jordbytter/jordfordelinger. Overgangsordningen bør ifølge L&F desuden gælde for ejerskifter mellem en eller flere parter, hvor ejerne deltager i ejerskifte/ombytning af jord.</p>	<p>Forslaget om, at der også fremover skal foretages periodiske vurderinger af bl.a. landbrugsejendomme, vil senere blive forelagt forligskredsen bag forliget om et nyt ejendomsvurderingssystem. En indførelse af periodiske vurderinger vil kræve, at der findes finansiering hertil.</p> <p>Det har ikke været muligt inden for de tidsmæssige rammer af dette lovforslag at tage stilling til forslaget, men forslaget vil blive analysere nærmere.</p> <p>En ændring af overgangsordningen som foreslået af L&F vil få betydning, når der foretages vurderinger efter det nye ejendomsvurderingssystem, hvilket efter lovforslaget vil være pr. 1. januar 2021 for landbrugsejendomme m.v. Den foreslåede ændring af overgangsreglerne i ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 4, 5. pkt., vil indgå i forbindelse med det videre arbejde med de nye ejendomsvurderinger for erhvervsjendomme m.v. og analysen af behovet for</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>L&F mener, at problemet med de gældende regler er, at man ikke kan afstå arealer - f.eks. i en jordfordeling – hvis der er tale om mere end 24 m² og ejeren gerne vil fastholde overgangsordningen.</p> <p>Det er L&F's opfattelse, at der er en betydelig risiko for, at jordfordelinger, bytning af jord, ejerskifter m.v. vil gå helt i stå, hvis bare én af ejerne har valgt overgangsordningen. Selvom der f.eks. er 20 andre ejere af ejendomme, der gerne vil deltage i jordfordelinger, bytning af jord, mageskifter m.v., kan en enkelt ejer således spærre for en ellers fornuftig jordfordeling.</p> <p>Det er L&F's opfattelse, at Folketinget ud fra et samfunds-, natur-, arronderingsmæssigt og økonomisk synspunkt bør udarbejde en ændring af overgangsreglen i ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 4, 5. pkt.</p> <p>Som en del af regeringens Hjælpespakke til Landbruget fra den 28. september 2018 er det afsat samlet 160 mio. kr. til jordfordelingsprojekter. L&F vurderer, at uden den foreslåede ændring vil regeringens og aftalepartiernes ambitioner på området nok ikke være gennemførbare.</p>	<p>yderligere justeringer af ejendomsvurderingsloven.</p>
<i>Lokale og Anlægsfonden</i>	Ingen bemærkninger	
<i>Miljøstyrelsen</i>	Ingen bemærkninger	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
<p><i>Parcelhusejernes Landsforening (PL)</i></p>	<p>Parcelhusejernes Landsforening (PL) har primært fokuseret på elementer i lovforslaget med speciel betydning for parcelhusejere.</p> <p><i>Kompensation til afsluttede døds- og konkursboer m.v.</i></p> <p>PL anfører, at der ikke ses 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.</p> <p>PL foreslår, 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.</p> <p><i>Adgang til klage og tilbagebetalingsordning</i></p> <p>Efter PL's opfattelse foreslås en negativ motivering til at tilbagekalde eller undlade at klage, som der ikke ses belæg for i "Forlig om et nyt ejendomsvurderingssystem". Dette vil påvirke specielt ejere, der står foran hussalg, de ressourcetsvageste ejere samt ældre.</p> <p>PL mener, at en oplysningskampagne positivt vil kunne bibringe ejere en forståelse af, hvorvidt det</p>	<p>Der ændres ikke med lovforslaget på bestemmelserne i ejendomsvurderingslovens § 75, stk. 3, om dødsboer, hvorefter det er en forudsætning for at kompensation kan udbetales, at der eksisterer en NemKontoordning, hvilket ikke vil være tilfældet for afsluttede dødsboer eller konkursboer m.v.</p> <p>De gældende regler i ejendomsvurderingsloven om en tilbagebetalingsordning, hvorefter der skal tilbydes kompensation til ejendoms ejere, der har betalt skat af en for høj ejendomsvurdering efter det gamle vurderingssystem fra 2011 og frem, udmønter forliget om et nyt ejendomsvurderingssystem.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>er rimeligt at fastholde tidligere klage og eller klage over den nye vurdering.</p> <p>PL mener, at man politisk må acceptere, at det vurderings- og skattekompleks, som man selv har været med til at lade udvikle sig over en lang årrække, også indebærer, at parcelhusejer skal kunne klage, hvis der kommer nye informationer. I forvejen må 20 pct.-reglen og det urimelige gebyr anses for rimelig prohibitiv for lysten til at klage.</p> <p>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 økonomisk og pædagogisk være et fornuftigt tiltag. Dette også set i betragtning af, husejerne i flere år helt har været afskåret fra at påklage vurderingerne.</p>	<p>Der vil i forbindelse med udsendelse af de nye ejendomsvurderinger og tilbud om kompensation blive tilrettelagt en omfattende kommunikation og vejledning af ejendomsejerne, så de sikres det bedst mulige grundlag for at træffe valget mellem at modtage kompensation eller klage.</p> <p>Tilbagebetalingsordningen skal sikre, at ejendomsejere kan vælge en smidigere og hurtigere proces end klage til fordel for både ejendomsjer og Skatteforvaltningen, men samtidig opretholdes adgangen for ejendomssejeren til at fravælge kompensationen, hvis vedkommende ønsker en egentlig klagebehandling af ejendomsvurderingen.</p> <p>Kompensationen beregnes på grundlag af den nye ejendomsvurdering incl. forrentning, og der findes ikke grundlag for i tillæg hertil at udbetale en ”præmie” til dem, der accepterer et tilbud om kompensation.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>PL ser 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. PL ser endvidere ikke nogen myndighedspligt til at orientere anden part om, at der er klaget af en anden berettiget part.</p> <p>PL ser ikke i ”Forlig om et nyt ejendomsvurderingssystem” nogen baggrund for at indføre et minimum på 200 kr. for kompensationsbeløb. (2.12.1.)</p> <p>Det anføres i bemærkningerne, at modtagere af kompensationsbeløb, der har haft ejendomsskatter med i beregningen af udlejede værelser/boliger med henvisning til lejelovgivningen, skal genåbne huslejberegningerne.</p> <p>PL vurderer, at det vil være meget omstændeligt og bekosteligt for de ejere, der har haft udlejning, hvor der er valgt en ordning, hvor der er i beregningen er medtaget ejendomsskatter. Det, at skulle beregne</p>	<p>Alle ejendomsjere kan vælge enten at klage eller acceptere tilbud om kompensation.</p> <p>I det omfang en nuværende eller tidligere ejer benytter adgangen til at klage over en vurdering, vil der ved klageinstansen ske en tilbunds-gående prøvelse af den pågældende vurdering, hvilket som anført kan påvirke kompensationen, der skal udbetales til en eller flere nuværende eller tidligere ejere.</p> <p>Efter klagesagens afslutning vil der således ske en genberegning af kompensationstilbuddet til alle ejere omfattet af tilbagebetalingsordningen.</p> <p>Det fremgår af forliget om et nyt ejendomsvurderingssystem og den gældende ejendomsvurderingslov, at beløb under 200 kr. pr. ejendom ikke tilbagebetales.</p> <p>Det følger allerede af de gældende regler, at kompensationen i relation lejelovgivningen, jf. reglerne i lejelovens 52 og erhvervslejelovens § 12, vil skulle betragtes som tilbagebetaling af skatter.</p> <p>Forslaget vil herved ikke have betydning for lejeres krav på kompensation.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>for meget opkrævet leje, finde tidligere lejere, samt tilbagebetale for meget betalt husleje, vil i visse situationer være et uløseligt problem for mange parcelhusejere. Det påpeges, at parcelhusejerne f.eks. ingen adgang har til at kunne lokalisere en tidligere lejer, og PL kan forudse, at et sådant krav vil kunne generere mange tvister.</p> <p>PL forudser, at der ved en slutopgørelse over kompensationsordningen, alt efter om PL's forslag om henholdsvis beløb skal kunne tilfalde ejendommen fremfor ejeren og ophævelse af minimumsgrænsen på 200 kr. tilgodeses, vil være et resterende uanbringeligt millionbeløb. Denne pulje er opbygget på baggrund af en uretmæssigt opkrævet skat, som der ikke er lovgivningsmæssigt belæg for, at staten beholder. Der skal sikkert dykkes langt ned i de kreative løsninger for at komme ud af dette problem. En kreativ løsning kunne være, at dette beløb tilbageføres til boligejerne, f.eks. ved en engangsjustering af skatteopkrævningen for alle boligejere i 2025.</p> <p>Forslaget lægger op til, at når en grundværdiansættelse underkendes af en anke- eller retssagsafgørelse, skal videreførelsesperioden kun være på 6 år.</p> <p>PL foreslår, at i stedet for et automatisk udløb, skal vurderingsmyndigheden se på rimeligheden i en tilbagevenden til den statistiske</p>	<p>PL's bemærkning tages til efterretning.</p> <p>Forslaget om at fastholde resultatet af en klage- eller retssag i 6 år, når grundværdiansættelsen i en vurdering underkendes, har til formål at sikre, at ejeren vil kunne forudse grundværdiansættelsen for de førstkommende vurderinger, og at det på forhånd vil være gennemsigtigt og forståeligt for ejeren, hvordan resultatet af en sådan</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>vurderingsmetode. Findes en ændring nødvendig, skal borgeren kontaktes for, at denne kan fremføre sin holdning således, at der kan undgås en ny klagesag, hvis denne stadig mener at have belæg for den tidligere besluttede ændring.</p> <p>Den foreslåede 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.</p> <p>Det må være således, hvilket også er begrænsende for antallet af klager, at et medhold udløser tilretning af tilnærmelsesvis sammenlignelige grunde. Det, som her i forslaget at ville stille som betingelse, at den resulterende omvurdering for andre skal være på mere end 20</p>	<p>klage- eller retssag vil indgå i de kommende vurderinger.</p> <p>Den foreslåede periode på 6 år skal ses i lyset af, at metoden til estimering af grundværdien vil ske med udgangspunkt i handelspriser fra de sidste 6 år, hvilket vil indebære, at datagrundlaget til fastlæggelse af grundværdikurven så at sige "nulstilles" efter 6 år.</p> <p>Perioden på 6 år er således fastsat ud fra en samlet vurdering af hensynet til, at resultatet af en klage vil skulle indgå ved vurderingen for efterfølgende år, hensynet til borgernes retssikkerhed og hensynet til, at tilbagevenden til den statistiske vurderingsmetode efter nogle år forventeligt vil sikre mere ensartede og retvisende vurderinger, idet prisniveauet på boligmarkedet vil kunne have ændret sig betydeligt efter 6 år.</p> <p>Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra EjendomDanmark.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
<p>SEGES</p>	<p>pct. afvigelse er at indføre en forskelsbehandling af borgerne.</p> <p>SEGES påpeger, at høringsfristen burde være længere, særligt fordi efterårsferien faldt i høringsperioden.</p> <p><i>Generelle bemærkninger</i></p> <p><i>Moms på ejendoms- og grundværdier</i> SEGES er enige i, at det i et vist omfang kan synes korrekt i ejendomsvurderingerne at tage højde for en eventuel moms på fast ejendom. Der er dog efter SEGES' opfattelse flere problemstillinger ved den foreslåede lovændring.</p> <p>Efter SEGES' opfattelse giver det dog principielt slet ikke mening at tage stilling til, om fast ejendom skal værdiansættes inklusive eller eksklusiv moms, for så vidt fast ejendom, der enten ikke har været handlet – eller formentlig ikke senere skal handles med tillæg af moms.</p> <p>For så vidt angår ejendomme, der enten helt eller delvist anvendes til private formål, og som derfor efter forslaget skal vurderes inklusive moms (i det omfang de anvendes privat), kan dette medføre alt for høje vurderinger, i det omfang vurderingen tillægges moms. Således vil hovedparten af disse ejendomme aldrig være handlet med moms, ligesom de ikke vil kunne blive genstand herfor i deres eksisterende form og ejerskab.</p>	<p>Den korte høringsperiode beklages, men det har desværre ikke været muligt at sende lovforslaget i høring på et tidligere tidspunkt.</p> <p>Der henvises til kommentaren ovenfor til høringssvar fra Boligselskabernes Landsforening (BL) – Danmarks Almene Boliger og Danske Advokater.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>SEGES savner, at der tages højde for, at momspligten kun omfatter momspligtige personers salg af nye bygninger, eventuelt med tilhørende grund, samt byggegrunde.</p> <p>Således må det udelukkende være i situationer, hvor en ejendom tidligere har været handlet med moms, eller hvor den på et senere tidspunkt kan rimeligvis kan antages at blive genstand for en momspligtig handel, at det vil give mening at adressere momsspørgsmålet i vurderingerne.</p> <p><i>Grundlag for momsberegning</i> SEGES mener, at det under alle omstændigheder, bør fremgå klart i lovforslaget samt bemærkningerne, hvilken værdi en eventuel moms i ejendomsvurderingerne skal beregnes af, ligesom det bør sikres at den samlede ejendoms værdi inklusive moms, hvor den skal vurderes som sådan, afspejler den forventelige kontantværdi.</p> <p><i>Vurdering af landbrugsjord i andet end landzone</i> SEGES er principielt uenige i, at landbrugsjord, der er beliggende i andet end landzone, skal vurderes med tillæg af moms. Således bør der i denne sammenhæng vurderes ud fra jordens nuværende erhvervsmæssige anvendelse, og ikke ud fra en eventuel fremtidig mulighed for anvendelse af jorden.</p>	<p>Der henvises til kommentaren ovenfor til høringsvar fra Boligselskabernes Landsforening (BL) – Danmarks Almene Boliger og Danske Advokater.</p> <p>Afgørende for, om ejendomsvurderingen skal ansættes eksklusiv moms, vil være, om grunden eller dele heraf udelukkende kan anvendes til andre formål end beboelse. I givet fald ansættes værdien af grunden eller af disse dele eksklusive moms. Kan grunden eller dele heraf anvendes til både boligformål og andre formål, foretages op-</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Fælleslodder</i> SEGES ønsker oplyst, om en fælleslod også udgør en selvstændig fast ejendom i relation til ejendomsavancebeskatningsloven, selv om fællesloden har tilknytning til andre faste ejendomme, f.eks. landbrugsejendomme.</p> <p><i>Tilbagebetalingsordningen</i> Efter SEGES' opfattelse er det ikke rimeligt at udsætte tilbagebetalingstidspunktet til det tidspunkt, hvor en eventuel klagesag over den nye vurdering er afgjort.</p> <p><i>Specifikke bemærkninger</i> SEGES ønsker at få afklaret visse vigtige spørgsmål om fortolkningen af ejendomsvurderingsloven m.v. Desuden har SEGES et forslag til en ændring af vurderingen af mindre ejendomme i landzone og af reglerne for beregning af grundskyld for disse ejendomme.</p>	<p>gørelsen inklusive moms, hvis beboelse anses for bedste økonomiske anvendelse, og eksklusiv moms, hvis andre formål anses for bedste økonomiske anvendelse. Der findes ikke grundlag for at fravige dette for så vidt angår landbrugsjord, der er beliggende i andet end landzone.</p> <p>Der ændres ikke med lovforslaget på afgrænsningen eller definitionen af fælleslodder i relation til ejendomsavancebeskatningsloven.</p> <p>Da kompensationen beregnes på grundlag af den nye ejendomsvurdering, vil kompensationen først kunne beregnes korrekt, når en eventuel klagesag mv. er afsluttet. Der foretages derfor på dette tidspunkt en ny beregning af kompensationen, der tillægges forrentning.</p> <p>Der ændres ikke med lovforslaget på de bestemmelser, der henvises til, men SEGES' bemærkninger vil indgå i det videre arbejde med de nye ejendomsvurderinger, herunder udarbejdelse af administrationsgrundlaget herfor.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Fortolkning af § 10, nr. 4, i lov nr. 1729 af 27. december</i></p> <p>SEGES ønsker det præciseret, om 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.</p> <p><i>Vurdering og beskatning af driftsbygningensjord beliggende i byzone m.v.</i></p> <p>Efter SEGES' opfattelse er det ikke rimeligt, hvis arealer tilhørende driftsbygninger i en række tilfælde vil blive belastet med en stor beskatning i forhold til gældende regler, hvis forslaget gennemføres uden ændringer.</p> <p><i>Overgangsreglen i § 83</i></p> <p>Ud fra de oplysninger, SEGES er i besiddelse af, er tidspunktet for registreringen i systemet ESR afhængig af bl.a. sagsbehandlingstiden hos tinglysningmyndigheden og kommunen. Med andre ord er det vilkårligt, hvornår en køber af en ejendom bliver registreret og dermed får mulighed for at benytte sig af overgangsordningen.</p>	<p>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.</p> <p>Udviklingen af de nye erhvervsmodeller er fortsat ikke afsluttet. Som det fremgår af lovforslaget, forventes der at blive behov for yderligere lovgivning forud for udsendelsen af de første nye erhvervsvurderinger.</p> <p>Bemærkningerne fra SEGES vil indgå i det videre arbejde vedrørende erhvervsmodellerne og overvejelserne i relation til kommende lovgivning på området.</p> <p>Valg efter ejendomsvurderingslovens § 83 skal træffes senest ved udløbet af den frist, inden for hvilken den første vurdering af ejendommen pr. 1. januar 2021 kan påklages, jf. skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 3, af alle, der er klageberettigede efter skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 2. Den nye vurdering skal endvidere efter</p>

Organisation

Bemærkninger

Efter SEGES' opfattelse bør definitionen af "ejer/ejere" derfor ændres, f.eks. så definitionen følger de almindelige skatteretlige regler for, hvornår en fast ejendom anses for overdraget, dvs. tidspunktet for indgåelse af en endelig og bindende aftale.

Forslag til ændring af lov om kommunal ejendomsskat og ejendomsvurderingsloven for mindre ejendomme i landzone

SEGES foreslår at ændre bestemmelserne i ejendomsvurderingslovens kapitel 4-6, således at det kommer til at fremgå, at den del af jordtilliggendet på en ejendom på over 2 ha i landzone, hvortil der modtages eller kan modtages støtte fra EU's landbrugsstøtteordninger, anses for at være produktionsjord, jf. definitionen i ejendomsdomsvurderingslovens § 28, stk. 2, om at være anvendt til landbrugsmæssige formål. Dermed bliver den landbrugsmæssigt anvendte del af den mindre ejendoms jordtilliggende ansat til grundværdi efter samme principper, som gælder for landbrugsejendomme.

Kommentarer

ejendomsvurderingslovens § 51 offentliggøres senest 2 måneder efter, at afgørelse om vurderingen er meddelt til den eller dem, der er registreret som ejer i ESR. Andre, der anser sig som parter i vurderingssagen kan rette henvendelse til Skatteforvaltningen og bede om at blive partsinddraget, jf. skatteforvaltningslovens § 20 d. Disse regler er nødvendiggjort af behovet for at foretage og udsende ejendomsvurderingerne på baggrund af de oplysninger, der er registreret i offentlige registre samt de oplysninger, der modtages fra parter i vurderingssagerne. Der er på denne baggrund ikke grundlag for at foretage justering af gældende regler.

Forslaget vil indgå i de videre drøftelser om kategorisering, som L&F og SEGES også tidligere har været inddraget i.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>SEGES foreslår endvidere, at der sker en tilføjelse til lov om kommunal ejendomsskat § 2, stk. 2, hvorefter det kommer til at fremgå, at grundskyldsloftet på 7,2 promille også skal gælde for den del af grundværdien for ejerboliger i landzone, der efter de foreslåede regler anses for at være produktionsjord.</p>	
<p><i>Skatteankestyrelsen</i></p>	<p>Det er overordnet Skatteankestyrelsens (SANST) vurdering, at udkastet samlet set vil tilvejebringe et mere sikkert og klart administrationsgrundlag for ejendomsvurderingerne. Det er efter SANST's opfattelse positivt.</p> <p>Udkastets § 1, nr. 17, indeholder en bagatelgrænse for, hvornår SANST skal give et manuelt tillæg eller et nedslag. I den forbindelse kunne det muligvis være hensigtsmæssigt og bidrage til en nemmere operationalisering af administrationen af bestemmelsen, hvis udkastet til bemærkninger lidt nærmere kom ind på bestemmelsen i forhold til klagesituationen, herunder eventuelt med eksempler. Det kunne f.eks. være bestemmelsens samspil med skatteforvaltningslovens regler om klagemyndighedernes begrænsede adgang til alene at ændre en ansættelse i en vurdering, såfremt ændringen er større end 20 pct. af den påklagede ansættelse.</p>	<p>Lovforslagets bemærkninger er udbygget på dette punkt.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>SANST forstår udkastets § 1, nr. 22, således, at grundresidualmetoden foreslås lovfæstet for så vidt angår etageejendomme. SANST bemærker, at det også her vil kunne bidrage positivt til administrationen, hvis bemærkningerne til udkastet suppleres med uddybende eksempler på, hvorledes grundresidualmetoden skal anvendes.</p> <p>SANST bemærker angående udkastets § 1, nr. 28, at bestemmelsen forstås således, at det fastsættes, at grundværdier for visse ejerboliger, der er ændret af en klagemyndighed eller domstol, under visse betingelser skal fremskrives ved de to efterfølgende almindelige vurderinger, men at dette ikke gør sig gældende, hvis det forhold, der ligger til grund for ændringen ved klagemyndighederne eller domstolene, kan begrunde en genoptagelse efter skatteforvaltningslovens regler herom. SANST er positiv over for, at der her medtaget en række eksempler i udkastet til bemærkninger, som netop vil gøre det nemmere at operationalisere bestemmelsen i retsanvendelsen.</p>	<p>Der henvises til kommentaren til Danske Advokaters høringssvar.</p> <p>Lovforslaget er justeret på dette punkt, og der er indarbejdet eksempler i lovforslagets bemærkninger.</p> <p>I forhold til den afledte virkning for den konkrete klage -eller retssag foreslås der ikke længere en afgrænsning i forhold til, hvilket forhold der ligger til grund for ændringen.</p> <p>De tilfælde, hvor en klageinstans eller domstol begrunder en ændring af en grundværdiansættelse med flere forskellige forhold – herunder et forhold, der kan begrunde genoptagelse, og et der ikke kan begrunde genoptagelse – vil være omfattet af forslaget om at der skal ske fremskrivning ved de to efterfølgende almindelige vurderinger</p> <p>Der henvises i øvrigt til kommentaren til høringssvarene fra Danske Advokater og EjendomDanmark.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
<p><i>SRF Skattefaglig For- ening</i></p>	<p>Ingen bemærkninger.</p>	
<p><i>Ældre Sagen</i></p>	<p>Efter Ældre Sagens opfattelse er så store forskelle i beskattningen – uden reel klagemulighed – problematiske og vil udfordre tilliden til skattesystemet.</p> <p>Ældre Sagen har imidlertid ikke bemærkninger til de foreslåede ændringer. Det virker som om, der med forslagene tages hensyn til en række forhold, som ikke er omfattet af den oprindelige lov, ligesom vi finder, at ”kompensation” er mere dækkende for resultatet af genberegningen end ”tilbagebetaling”.</p> <p>Ældre Sagen er fortsat uenig i, at der ikke skal udbetales kompensation til afsluttede dødsboer, henset til den lange periode, kompensationen kan vedrøre.</p>	<p>Hvad angår tilbagebetalingsordningen i ejendomsvurderingsloven kan alle ejendommejere vælge enten at klage eller acceptere tilbud om kompensation.</p> <p>I det omfang en nuværende eller tidligere ejer benytter adgangen til at klage over en vurdering, vil der ved klageinstansen ske en tilbunds-gående prøvelse af den pågældende vurdering.</p> <p>Der ændres ikke med lovforslaget på bestemmelserne i ejendomsvurderingslovens § 75, stk. 3, om dødsboer, hvorefter det er en forudsætning for at kompensation kan udbetales, at der eksisterer en NemKontoordning, hvilket ikke vil være tilfældet for afsluttede dødsboer eller konkursboer m.v.</p>