

Advokatrådet

ADVOKAT 
SAMFUNDET

Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

KRONPRINSESSEGADE 28
1306 KØBENHAVN K
TLF. 33 96 97 98

DATO: 31. oktober 2019
SAGSNR.: 2019 - 2743
ID NR.: 626239

lovgivningoekonomi@skm.dk + CMP@skm.dk + SBA@skm.dk + APG@skm.dk

Høring over 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 og andre tilpasninger på vurderingsområdet m.v.)

Ved e-mail af 11. oktober 2019 har Skatteministeriet anmodet om Advokatrådets bemærkninger til ovennævnte forslag.

Advokatrådet har følgende bemærkninger:

Forslaget om at man skal opgive en klage eller genoptagelsesansøgning for at modtage kompensationen er retssikkerhedsmæssigt stærkt betænkeligt.

Forslaget giver kun mening, hvis det er samme forhold som klage- og genoptagelsesansøgningen og kompensationen udspringer af. Eksempelvis, hvis en grundejer har klaget over en vurdering fra 2014 af en grundværdi på 1.000.000 kr., og ønsker denne nedsat til eksempelvis 800.000 kr., og Skatteministeriets nye beregningsmodel så påviser, at grundværdien i 2014 skulle have udgjort 900.000 kr. I dette tilfælde giver det god mening, at grundejeren herefter må vælge at tilslutte sig den nye forbedrende beregningsmodel og modtage kompensation svarende til en nedsættelse til 900.000 kr., eller sige nej tak til vurderingen på 900.000 kr., og fastholde sin klage, hvor der påstås en nedsættelse til 800.000 kr. Kompensationen bliver i dette tilfælde et slags forslag til, hvordan sagen skal afgøres, og det kan der ikke udsættes noget på. Det giver også praktisk god mening ud fra et ressourcemæssigt synspunkt.

Hvis der imidlertid ikke er nogen sammenhæng mellem kompensationen og det, der er indgivet klage- og/eller genoptagelsesansøgning om, er det en helt anden sag og et skrækszenarie ud fra et retssikkerhedsmæssigt perspektiv.

Skatteministeriets nye beregningsmodel skal sikre, at de vurderinger, der er foretaget, bliver gennemgået og tilrettet til det niveau, der skulle have været rigtigt. Som

bekendt har klageadgangen herover været suspenderet. Man kan for eksempel forestille sig, at det nye vurderingssystem har beregnet sig frem til, at en grundværdi på 3.000.000 kr. kun skulle have udgjort 2.500.000 kr. Hvis den pågældende grundejer eksempelvis har indgivet en klage- eller genoptagelsesansøgning om eksempelvis ejendomsværdien i forbindelse med beregning af tinglysningsafgift, så vil grundejeren ikke kunne få rettet sin grundværdi til det niveau, som det nye vurderingssystem viser, at grundværdien skulle have været sat til, og som grundejeren aldrig har haft mulighed for at klage over, medmindre grundejeren accepterer, at klagen over ejendomsværdien så bortfalder. Det er stærkt betænkeligt ud fra et retssikkerhedsmæssigt perspektiv, at grundejeren ikke kan vælge at tage imod en kompensation vedrørende en grundværdi, der har vist sig at være for høj, og som man ikke har kunnet klage over, fordi man har en verserende sag om noget andet helt andet. Hvis begge forhold har været forkerte, skal grundejeren i sagens natur kunne få medhold i begge spørgsmål. Dette kan ikke lade sig gøre i henhold til det fremsatte forslag. Grundejeren begrænses til at kun at få rettet en af de forkerte ting og skal vælge, hvilken rettelse han ønsker, mens den anden bortfalder.

Klage- og genoptagelsesansøgninger kan i vidt omfang handle om noget helt andet end det, kompensationsmodellen kommer til at handle om. Således kan også nævnes, at der kan eksistere genoptagelsesansøgninger vedrørende fastsættelse af fradrag for forbedringer i vurderingerne for 2011 og 2012, som er fuldstændig uafhængig af, hvilken grundværdi, der burde have været sat efter det nye vurderingssystem. Der eksisterer fortsat mange sager herom ved særligt Skatteankestyrelsen.

Ligeledes kan nævnes genoptagelsessager om lovligheden af foretagne omberegninger i grundværdien, herunder sager omfattet af den praksisændring, som var beskrevet i styresignalet SKM2017.388.SKAT, og som i vidt omfang er berostillet i øjeblikket. Her vil grundejeren også, hvis det nye system viser, at grundværdien eller ejendomsværdien ved en række vurderinger burde have været mindre, blive tvunget til at fravælge sagen om lovligheden af omberegningen eller fravælge at få den nye og mere retvisende værdi og grundværdi eller ejendomsværdi, som det nye system måtte komme frem til. Til trods for, at begge forhold er ansat forkert, og grundejeren således skal kompenseres for begge forhold.

Man kan ligeledes forestille sig, at en genoptagelsesansøgning kan handle om eksempelvis en forurenede grund, og den nye beregningsmodel har påvist, at priserne, der er anvendt i området generelt har været for høje. Her vil grundejeren så skulle vælge mellem at få belyst forureningen og dens betydning for grundværdien nærmere og dermed give afkald på den prissætning, det nye system har påvist er for høj, eller tage imod den nye pris og acceptere, at forureningen ikke længere kan indgå i vurderingen.

Det er derfor ud fra et retssikkerhedsmæssigt perspektiv en stærkt betænkelig model der foreslås, når reglen finder anvendelse, uden at der er sammenhæng mellem det forhold, som kompensationen tilbydes på baggrund af og den klage- eller genoptagelsessag, grundejeren tvinges til at opgive for at opnå kompensationen.

Det er en yderligere skærpene omstændighed, at klageadgangen har været suspenderet og at borgerne dermed potentielt mister retten til at få ændret noget, de ikke har kunne klage over før.

Derudover kan det frygtes, at skatteforvaltningens incitament til at behandle eksisterende klage- og genoptagelsesansøgninger de kommende år indtil implementeringen er gennemført, forsvinder. Hvis skatteforvaltningen er underlagt et ressourcemæssigt pres, vil det være fristende at lade sagerne afvente og se, hvor mange af de eksisterende klage- og genoptagelsesansøgninger, der "forsvinder af sig selv" i forbindelse med kompensationsmodellen.

Forslaget bør ændres således, at en klage- og genoptagelsesansøgning ikke bortfalder ved accept af kompensationen. I forhold til at sikre, at betydningsløse sager ikke efterfølgende skal behandles, kunne i stedet indføres bestemmelse om, at grundejeren aktivt i forbindelse med accept af kompensationen skal give meddelelse, hvis denne ønsker at opretholde eksisterende klage- og genoptagelsesansøgninger inden for en frist på eksempelvis 14 dage fra accept af kompensationen, med en kvalificeret begrundelse herfor. Hvis opretholdelse af en eksisterende sag er grundløs, kunne der indføres mulighed for, at forvaltningen kan afslutte sagen ved afgørelse. Naturligvis med klagemulighed. Herved vil langt de fleste klage- og genoptagelsessager, der angår samme forhold helt naturligt forsvinde, hvis der er tale om samme forhold, som kompensationen foreslås på baggrund af.

Med venlig hilsen


Andrew Hjuler Crichton
Generalsekretær

4. november 2019

Høringssvar vedrørende forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, ejendomsskatteloven, lov om kommunal ejendomsskat og skatteforvaltningsloven (Fastsættelse af grund- og ejendomsværdier, afgrænsning af afledt virkning af klage- og retssager og andre tilpasninger på vurderingsområdet m.v.)

Skatteministeriet har den 11. oktober 2019 anmodet om eventuelle bemærkninger til forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, ejendomsskatteloven, lov om kommunal ejendomsskat og skatteforvaltningsloven (Fastsættelse af grund- og ejendomsværdier, afgrænsning af afledt virkning af klage- og retssager og andre tilpasninger på vurderingsområdet m.v.).

BL har i høringssvar af 20. april 2017 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.

Disse bekymringer mindskes ikke ved nærværende lovforslag, der i forhold til moms og værdiansættelse af byggegrunde yderligere kan føre til betragtelige forøgelser af huslejen for almene beboere.

Moms ved ansættelse af ejendomsværdi og grundværdi

Den nuværende værdiansættelse af grundværdien sker ekskl. moms, men i lovudkastet foreslås det, at det fremover skal ske med moms. Med en samlet betaling af ejendomsskatter i den almene sektor på 2,2 mia.kr. årligt vil lovforslaget således brutto indebære, at ejendomsskatten forøges med 550 mill.kr. eller med godt 900 kr. pr. lejemål. Konsekvensen vil således være en ganske betydelig huslejestigning.

Grundresidualmetoden

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 er en helt afgørende principiel ændring, som på sigt vil øge ejendomsskatten for almene boliger.

Eksisterende boligafdelinger

Forslaget til det nye vurderingssystem indebærer 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.

Vurderingsprincippet påfører dermed på sigt almene boliger en ejendomsbeskatning, som hvis huslejen fastsættes på markedsvilkår. Den økonomiske tankegang bag er uden tvivl, at de almene boliger i en alternativ anvendelse kan indbringe en markedsleje. Dette er imidlertid ikke

formålet med de almene boliger og er i øvrigt i modstrid med de boligpolitiske målsætninger om blandede byer.

På den baggrund må opfordres til, at det hidtil gældende vurderingsprincip fastholdes. Alternativt må det fastslås, at almene boligers økonomiske anvendelse sker ud fra et non-profit princip.

Nybyggeri

Forslaget vil også være fordyrende for det almene nybyggeri. For 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.

Det betyder angiveligt, at en ny erhvervet byggegrund til byggeri af almene boliger skal værdiansættes ud fra bedste alternative økonomiske anvendelse, som fx kan være byggeri af ejerboliger. Det vil øge grundværdien markant i forhold til den faktiske købspris, og skattebetalingen ud fra denne grundværdi skal ifølge forslaget allerede ske fra det tidspunkt, hvor grunden erhverves. Konsekvensen vil være en fordyrelse af nybyggeriet af almene boliger.

Tryghed for lejere

BL henviser i øvrigt 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 beskattningen.

Det er i de foreløbige vurderinger 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). Grundskylden for de almene boligselskaber, der har fået en skatterabat, må i forlængelse heraf maksimalt stige med 600 mio. kr. (2017-niveau) frem til 2040 som direkte konsekvens af de nye ejendomsvurderinger. 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.

Sammenfatning

Samlet set er BL ganske 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.

Det forekommer 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.

På den kortere bane kan forhold ved indfasning af skattereformen modvirke nogle af effekterne af det nye vurderingsprincip, men på den længere bane vil det slå det igennem. I forhold til nybyggeriet vil elementerne i lovforslaget også på kortere sigt virke fordyrende.

BL står naturligvis til rådighed, såfremt der ønskes en uddybning af ovennævnte.

Med venlig hilsen



Bent Madsen

31. oktober 2019

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

Høringssvar – fastsættelse af grund- og ejendomsværdier, afgrænsning af afledt virkning af klage- og retssager og andre tilpasninger på vurderingsområdet m.v.

Tak for muligheden for at afgive høringssvar. Dansk Byggeri beklager dog den i vores optik unødigt korte høringsfrist for så kompliceret et lovkompleks, tilmed henover efterårsferien.

Dansk Byggeri ser generelt med bekymring på de udfordringer, der er for ejendomsvurderingerne, 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. vedr. indefrysning af grundskyld og deraf følgende uhensigtsmæssig stor gældsætning.

Ejerboligområdet: Vi 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 genoptagelsesanmodning afskærer compensation: *”Hensigten med tilbagebetalingsordningen er at sikre boligejere en hurtig og smidig compensation efter tilbagebetalingsordningen og samtidig imødegå en lang sagsbehandlingstid i klagesystemet”*. Til dette bemærker Dansk Byggeri dog, at vi er bekymret for borgernes retssikkerhed. Der bør som minimum åbnes en kattelem, så boligejere kan få genoptaget deres sag, hvis der dukker nye, graverende oplysninger frem – og ret beset er det jo ikke borgernes skyld, at skattevæsenets it-systemer og ejendomsvurdering har været så dårligt kørende i en årrække.

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.

Erhvervsejendomme: Dansk Byggeri finder det generelt problematisk, at virksomheder mv., der ejer erhvervsejendomme, i den brede aftale om ny ejendomsskat fra 2017, ikke er sikret den samme tryghed og retssikkerhed som de private boligejere. Konkret er den enkelte virksomheds dækningsafgift på erhvervsejendomme nemlig hverken omfattet af skatterabat, af gunstige overgangsregler eller af automatisk tilbagebetaling af for meget betalt skat.

Når dertil lægges nærværende lovforslags ret teoretiske princip om, at beskatningsgrundlaget for erhvervsejendomme skal være den såkaldte bedste (alternative) økonomiske anvendelse, så tager vi et generelt forbehold for hele udformningen af nærværende lovforslag på erhvervsejendomsområdet, som vi finder svært at gennemskue, og med utilstrækkelig retssikkerhed for ejerne af erhvervsejendomme.

Dansk Byggeri har ikke yderligere bemærkninger til lovforslaget

Med venlig hilsen

Bo Sandberg
Cheføkonom

Anders Gleerup

Fra: Lene Nielsen <LNI@DI.DK>
Sendt: 1. november 2019 10:43
Til: JP-Lovgivning og Økonomi
Cc: Christoffer Marquardt Pahle; Sebastian Breth Arnberg; Anders Gleerup
Emne: RE: Høring af høringsparter på høringslisten over forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven mv.

Til Skatteministeriet

Den 11. oktober 2019 har Skatteministeriet (j. nr. 2018-8557) udbedt sig Dansk Industris bemærkninger til et udkast til lovforslag om fastsættelse af grund- og ejendomsværdier, afgrænsning af afledt virkning af klage- og retssager og andre tilpasninger på vurderingsområdet mv.

I den anledning bemærkes, at lovudkastet ikke giver DI anledning til bemærkninger.

Jeg beklager den for sene besvarelse.

Med venlig hilsen

Lene Nielsen
Juridisk konsulent

(+45) 3377 3563
(+45) 2949 4402 (Mobil)
lni@di.dk
di.dk



Læs, hvordan DI behandler og beskytter
persondata i **DI's Privatlivspolitik**

From: Christoffer Marquardt Pahle <cmp@skm.dk>

Sent: 11. oktober 2019 23:12

To: samfund@advokatsamfundet.dk; ae@ae.dk; Pote@atp.dk; bl@bl.dk; Retssikkerhed <Retssikkerhed@skatteforvaltningen.dk>; info@businessdanmark.dk; info@cepos.dk; cevea@cevea.dk; info@danskbyggeri.dk; de@de.dk; hoeringssager@danskerhverv.dk; dts@dts.dk; mail@danskeadvokater.dk; mail@danskeboligadvokater.dk; regioner@regioner.dk; dt@datatilsynet.dk; MikaelSjoberg@OestreLandsret.dk; dommerforeningen@gmail.com; Høring <Hoering@DI.DK>; hoeringer@dommerfm.dk; post@domstolsstyrelsen.dk; info@ejendomsforeningen.dk; ejl@ejl.dk; letbyrder@erst.dk; mail@finansdanmark.dk; Finanstilsynet@ftnet.dk; JP-Foreningen af Danske Skatteankenævn (FDS) <FDS@sanst.dk>; fdr@fdr.dk; fp@forsikringogpension.dk; fmf@fmf.dk; sekretariat@mitfritidshus.dk; fsr@fsr.dk; mbl@fsr.dk; mail@fida.dk; info@justitia-int.org; kl@kl.dk; kontakt@kraka.org; info@lf.dk; Skatteankestyrelsen <sanst@sanst.dk>; mst@mst.dk; nationalbanken@nationalbanken.dk; formand@parcelhus.dk; skat@seges.dk; Skatteankestyrelsen <sanst@sanst.dk>; SMV@SMVdanmark.dk; Jesper Kiholm Andersen <Jesper.Kiholm@SKTST.DK>; Vurderingsankenævnforeningen (VAF) <VAF@sanst.dk>; aeldresagen@aeldresagen.dk; abf@abf-rep.dk; mail@husstandsvindmole.org; dn@dn.dk; dkinfo@dkvind.dk; info@dlbr.dk; dst@dst.dk; info@skovforeningen.dk; info@ejendomsforeningen.dk; info@baeredygtigtlandbrug.dk; llo@llo.dk; fonden@loa-fonden.dk; info@ld.dk; nst@nst.dk; ssha@domstol.dk; info@tbst.dk; ruc@ruc.dk; danish@windpower.org; bygst@bygst.dk; mail@fs.dk; lbf@lbf.dk; sdfe@sdfe.dk

Subject: Høring af høringsparter på høringslisten over forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven mv.

Hermed fremsendes forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven mv. i ekstern høring.

Der vedhæftes:

- Lovforslag
- Resumé
- Høringsbrev
- Høringsliste

Eventuelle bemærkninger skal være Skatteministeriet i hænde senest **den 31. oktober 2019**. Den korte frist beklages.

Med venlig hilsen

Christoffer Marquardt Pahle

Specialkonsulent

Ejendomme, Boer og Gæld

Tel. +45 72 37 09 95

Mail cmp@skm.dk



Skatteministeriet

Skatteministeriet/Ministry of Taxation

Nicolai Eigtveds Gade 28

DK 1402 - København K

Mail skm@skm.dk

Web www.skm.dk

[Sådan behandler vi persondata](#)

Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

lovgivningoekonomi@skm.dk
SBA@skm.dk
APG@skm.dk

Vesterbrogade 32
1620 København V

Telefon 33 43 70 00
mail@danskeadvokater.dk
www.danskeadvokater.dk

Dok.nr. D-2019-061566

D. 31. oktober 2019

Vedr.: Høringssvar vedrørende udkast til forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven m.v. (Fastsættelse af grund- og ejendomsværdier, afgrænsning af afledt virkning af klage- og retssager og andre tilpasninger på vurderingsområdet m.v.), (j.nr. 2018-8557)

Skatteministeriet har den 11. oktober 2019 sendt udkast til forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven m.v. (Fastsættelse af grund- og ejendomsværdier, afgrænsning af afledt virkning af klage- og retssager og andre tilpasninger på vurderingsområdet m.v.) i høring.

Udkastet har været behandlet i Danmarks Skatteadvokaters bestyrelse, der fungerer som Danske Advokaters skattefagudvalg, og giver Danske Advokater anledning til følgende bemærkninger:

Danske Advokater skal helt indledningsvis bemærke, at den fastsatte høringsfrist på under 3 uger hen over en periode, hvori der erfaringsmæssigt af mange afholdes en uges efterårsferie, forekommer meget kort. Der er tale om et omfattende lovudkast på 152 sider på et komplekst område af stor betydning for en meget stor gruppe borgere, og det havde derfor været hensigtsmæssigt, om høringsparterne havde haft en rimelig periode til at fremkomme med bemærkninger.

Danske Advokaters bemærkninger nedenfor er inddelt i nogle generelle bemærkninger om ejendomsvurderingsloven, herunder forhold som ikke er adresseret hverken i ejendomsvurderingsloven fra 2017 eller det foreliggende lovudkast. Dernæst følger nogle konkrete bemærkninger til lovudkastet.

Generelle bemærkning til lovudkastet

Både den vedtagne ejendomsvurderingslov fra 2017 og det fremsendte lovudkast er meget omfattende, og Danske Advokater har en generel bekymring for, at lovgivningen om ejendomsvurderinger er/bliver unødigt kompliceret. Mange af de vedtagne regler forekommer at være lappeløsninger, der ikke bidrager til et sammenhængende og konsistent skattesystem.

Det er særligt reglerne om grundværdiansættelse, som synes at være blevet unødigt komplicerede. I vurderingsloven var der tidligere et generelt princip for værdiansættelse af grunde. Disse skulle værdiansættes til handelsværdien i ubebygget stand ud fra en i økonomisk henseende god anvendelse. Selvom grundværdiansættelsen var vanskelig at foretage, var regelgrundlaget for så vidt simpelt og gav sjældent anledning til tvivl. Der opstod dog blandt andet det problem, at plangrundlaget (specielt i indre København) ikke harmonerede med omfanget af de historiske bygninger. Det betød, at plangrundlaget kunne tillade en maksimal bebyggelse på 150%, mens den faktisk bebyggelsesprocent udgjorde 450%. Da grundværdien skulle ansættes i ubebygget stand, betød det, at handelsværdien af grunden skulle ansættes ud fra en mulig bebyggelse på 150%. I stedet for at løse problemet ved at harmonisere plangrundlaget med de faktiske bebyggelser, blev der i ejendomsvurderingsloven af 2017 indført forskellige undtagelser i §§ 19 og 20 til hovedreglen om, at grunde skal vurderes i ubebygget stand. Dette er i det foreliggende lovudkast udvidet i forhold til boligetageejendomme, som nu heller ikke skal vurderes ud fra handelsværdien i ubebygget stand, men i stedet på baggrund af den værdi, grunden har for slutbrugeren. Der skal i den forbindelse foretages en grundresidualbetragtning, hvor man først finder ejendommens samlede værdi (altså med bygninger) og derefter fratrukker opførelsesomkostningerne. Det fremgår dog videre, at det almindelige princip skal anvendes på grunde i mindre byer, fordi grundresidualmetoden i de tilfælde giver lave (og måske negative) værdier.

Udover ovennævnte generelle betragtning skal Danske Advokater påpege en række yderligere overordnede problemstillinger i relation til lovudkastet

Den første problemstilling er, at Danske Advokater finder det u hensigtsmæssigt, at der gælder forskellige vurderingsnormer ved grundværdiansættelsen, således at nogle grunde skal vurderes ud fra grundresidualværdien, nogle ud fra deres aktuelle anvendelse og udnyttelse, mens en helt tredje kategori skal vurderes i bebygget stand. 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. Hertil kommer, at en yderligere konsekvens med det foreliggende lovudkast synes at blive, at rettigheder og byrder af offentligretlig karakter, som knytter sig til bygningerne (eksempelvis bevaringsværdige bygninger) vil skulle tillægges betydning ved grundværdiansættelsen for de ejendomme, hvor grundværdien skal ansættes på baggrund af aktuel anvendelse og udnyttelse/bebyggelse.

En anden problemstilling efter Danske Advokaters opfattelse er den måde, selve ejendomsskatten påvirker vurderingerne (både grundværdi og ejendomsværdi). Både ejendomsvurderingsloven og lovudkastet er tavs herom, selvom det må være åbenlyst, at ejendomsskatterne påvirker disse værdier. Et illustrativt eksempelvis 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. Problemstillingerne er givetvis 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 grundværdi og ejendomsværdi ikke svarer til handelsværdierne, og hvor der i øvrigt har eksisteret forskellige skattestopregler og begrænsninger i stigningen i grundskyld.

Det er i øvrigt ikke ubetinget, at ejendomsskatterne ikke tillægges betydning ved grundværdi- og ejendomsværdiansættelsen, idet det f.eks. i § 6, stk. 1, nr. 6, i ejendomsvurderingsloven fremgår, 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.

En tredje problemstilling, som er Vurderingsstyrelsen bekendt, men som ikke ses adresseret i lovudkastet angår de tilfælde, hvor Vurderingsstyrelsen (eller en klageinstans) foretager ekstraordinær genoptagelse af en ejendomsvurdering, som ville kunne påklages, når der åbnes op herfor.

Således følger det af skatteforvaltningslovens § 33, stk. 7, at ekstraordinær genoptagelse har skattemæssig virkning for vurderinger foretaget efter det tidspunkt, hvor genoptagelse finder sted. Med en sagsbehandlingstid på tæt på 5 år i Landsskatteretten, kan en anmodning om ekstraordinær genoptagelse eksempelvis været indleveret i 2013, men således at afgørelsen om ekstraordinær genoptagelse først træffes i 2018. Der mangler således 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. Det er efter Danske Advokaters opfattelse betænkeligt at udskyde virkningstidspunktet i relation til ekstraordinær genoptagelse til det tidspunkt, hvor genoptagelse finder sted, og Danske Advokater skal opfordre til, at det i stedet overvejes at lade det skattemæssige virkningstidspunkt være vurderingen efter det tidspunkt, hvor anmodningen om genoptagelse er indsendt.

Den fjerde problemstilling omhandler muligheden for påklage af de forkerte vurderinger i den periode, hvor vurderingssystemet har været suspenderet (de såkaldte videreførte vurderinger). I ejendomsvurderingsloven fra 2017 er der således mulighed for at påklage de vurderinger, som i perioden blot er blevet videreførte, men efter at der er foretaget ekstraordinær genoptagelse, står vurderingen beløbsmæssig korrekt. Skatteyderen er dog forpligtet til at betale ejendomsskat af en højere vurdering. 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 er ikke hensigtsmæssigt, i et ejendomsskatteretlig perspektiv, at stille de skatteydere, der har påklaget deres vurderinger, ringere end de skatteydere, der venter på nye vurderinger fremsendt af myndighederne.

En femte generelproblemstilling omhandler tilbagebetalingsordningen, hvor skatteyderne kan vælge mellem tilbuddet om tilbagebetaling eller at forsøge at få nedsat vurderingen/ejendomsskatten via påklage. Tilbuddet om tilbagebetaling er dog betinget af, at skatteyderen undlader at klage over vurderingerne, idet tilbuddet om tilbagebetaling er en "fuld afregning i alle henseender". Det er efter Danske Advokaters opfattelse 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 bevisenheder viser, at grundlaget for beregningen af tilbuddet om tilbagebetaling har været forkert. I sådanne situationer er det Danske advokaters opfattelse, at tilbuddet om tilbagebetaling bør kunne genberegnes.

Konkrete bemærkninger til lovudkastet

1. Både i forhold til underkategoriseringen af ejendomsstyperne nævnt i § 4, stk. 1, nr. 1-5 (lovudkastets § 1, nr. 6) og i forhold til oplysninger i Plandataregisteret (lovudkastets § 1, nr. 35) kan oplysningerne lægges til grund, hvis disse ikke må anses

for "åbenbart urigtige". Efter Danske Advokaters opfattelse, er det vanskeligt at forstå sondringen mellem, hvornår oplysninger om en ejendom er "urigtige", og hvornår oplysninger er "åbenbart urigtige". Umiddelbart er det 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 jo 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.

2. Det følger af § 6, stk. 1, nr. 6, i ejendomsvurderingsloven, 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. Indtræden af dækningsafgift medfører højere driftsomkostninger, hvilket sædvanligvis vil betyde, at ejendomsværdien reduceres. Modsat gælder 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.

3. I lovudkastet lægges der i § 15, stk. 3, op til en bagatelgrænse på 5 % for, hvornår der kan tildeles et tillæg eller nedslag for særlige faktiske forhold. Den fastsatte grænse er ikke nærmere begrundet, og Danske Advokater skal opfordre til, at rationalet bag denne grænse, der umiddelbar forekommer højt sat, fremgår udtrykkeligt i lovbemærkningerne. Alternativt bør grænsen nedsættes, eller der bør indføres en supplerende absolut bagatelgrænse, således at man alene er under bagatelgrænsen, hvis tillægget eller nedslaget udgør mindre end 5 % og udgør et beløb på under eksempelvis 3 mio. kr. Således bør et tillæg på eksempelvis 5 mio. kr. ikke anses som en bagatel, selvom vurderingen eksempelvis er 200 mio. kr.

I lovbemærkningerne fremgår desuden, 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.

Det er Danske Advokaters opfattelse, at denne afgrænsning vil kunne være vanskelig at arbejde med i praksis. Blandt andet fremgår det, 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. 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 %.

4. I lovudkastet lægges der op til, at ejendomsværdi og grundværdi ansættes inkl. moms ved boliganvendelse og ekskl. moms ved anden anvendelse. Danske Advokater antager, at spørgsmålet om, hvorvidt ansættelse skal ske inkl. eller ekskl. 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 skal opfordre til, at dette klargøres og eksplicit fremgår af lovudkastet.

5. Der foreslås endvidere en bestemmelse, hvorefter servitutter om byggeretter skal indgå i grundværdiansættelsen, hvis servitутten er påtegnet af kommunalbestyrelsen i henhold til § 42 i lov om planlægning. Danske Advokater går ud fra, at det må 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.

6. Danske Advokater savner endvidere 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 mv.

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. Denne bestemmelse fastslår, at kommunalbestyrelsen ved påbud eller forbud kan sikre overholdelsen af servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan.

Det forekommer efter Danske Advokaters opfattelse 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.

7. I lovudkastets forslag til ejendomsvurderingslovens § 18, stk. 3, er der 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. I sådanne tilfælde er det – hvis grunden er beliggende i byzone eller sommerhuszone - ikke 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 skal der efter § 18, stk. 3, 5. pkt., foretages en yderligere grundværdiansættelse, hvis plangrundlaget ud over at være generel tillige indeholder en specifik angivelse af, hvordan en grund skal anvendes. I disse situationer skal ansættelsen 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 kunne med fordel i udkastet til lovbemærkningerne 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 forekommer det

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.

Foruden de generelle bemærkninger til den foreslåede vurderingsnorm for grunde, der anvendes til etageboligbebyggelse, skal Danske Advokater endvidere pege 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.

8. 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.

9. Det fremgår i øvrigt 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. 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.

10. Der foreslås endvidere indført et nyt stk. 4 i § 20, som skal kombinere anvendelsen af § 18 og § 20 ved vurdering af én vurderingsejendom. 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. Det bemærkes i den forbindelse, at vurderingsmyndigheden allerede i dag skal ansætte en ejendom ud fra de anvendelsesmuligheder og bebyggelsesmuligheder, som fremgår af plangrundlaget. Hvis der er flere anvendelsesmuligheder og forskellige bebyggelsesmuligheder allokeret 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.

11. Som en ny § 21 a er foreslået en bestemmelse, som regulerer de afledte virkninger af klage- og retssager. 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.

I udkastet til lovbemærkningerne er det tillige anført, at det er en forudsætning for at opnå tidsbeskyttelse på maksimalt 6 år, at der ikke sker omvurdering efter § 6. Efter Danske Advokaters opfattelse må det give anledning til overvejelser, om en sådan ophævelse af tidsbeskyttelsen i enhver omvurderingssituation er hensigtsmæssig.

Eksempelvis vil en ekspropriation af 26 m² ganske vist 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.

13. Lovudkastets § 1, nr. 68, går ud på at ophæve den nugældende bestemmelse om, at man ikke kan påklage ansættelser, der bygger på en videreført vurdering, som et Vurderingsankenævn, Landsskatteretten eller domstolene allerede har truffet afgørelse om. Øverst på side 116 i lovudkastet begrundes denne ophævelse 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.”

Umiddelbart kan dette 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. 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. Hertil kommer, 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.

Danske Advokater bemærker endvidere, at en sådan fortolkning af den foreslåede bestemmelse synes at være i direkte modstrid med tidligere tilkendegivne oplysninger fra SKAT. Det må således have formodningen imod sig, at bestemmelsen er tiltænkt et sådant indhold, hvilket imidlertid så bør tydeliggøres i lovudkastet.

Med venlig hilsen

Jeanie Sølager Bigler
Retschef
jsb@danskeadvokater.dk

Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K.

En handel uden overraskelser.

Sendt pr. e-mail til lovgivningoekonomi@skm.dk, cmp@skm.dk,
sba@skm.dk og apg@skm.dk

Vesterbrogade 32
1620 København V
TLF. 70 20 97 90

Dato: 1. november 2019
Dok.nr.: D-2019-062308
Ref.:ale

Vedr.: Høring vedr. 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 og andre tilpasninger på vurderingsområdet m.v.) (J.nr. 2018-8557)

Skatteministeriet har den 11. oktober 2019 sendt 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 og andre tilpasninger på vurderingsområdet m.v.) i høring

Danske BOLIGadvokater har desværre ikke mulighed for at afgive høringssvar henset til den korte frist herfor. Den fastsatte høringsfrist på under 3 uger hen over en periode, hvor mange afholder en uges efterårsferie, forekommer meget kort for et så omfattende lovudkast, som samtidig er af endog meget stor betydning for en meget stor gruppe borgere.

Danske BOLIGadvokater er bekendt med indholdet i Danske Advokaters høringssvar og kan oplyse, at man grundlæggende er enig i de anførte synspunkter.

Det sene svar beklages.

Med venlig hilsen
Danske BOLIGadvokater®



Jan Schøtt-Petersen
Formand

Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

Sendt til: lovgivningogoekonomi@skm.dk, CMP@skm.dk,
SBA@skm.dk og APG@skm.dk

25. oktober 2019

J.nr. 2019-11-0296
Dok.nr. 144306
Sagsbehandler
Sara Thorning Hansen

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 og andre tilpasninger på vurderingsområdet m.v.)

Datatilsynet
Borgergade 28, 5.
1300 København K
T 3319 3200
dt@datatilsynet.dk
datatilsynet.dk

Ved brev af 11. oktober 2019 har Skatteministeriet anmodet om Datatilsynets eventuelle bemærkninger til ovennævnte udkast.

CVR 11883729

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.

Med venlig hilsen

Sara Hansen

Skatteministeriet
Nicolai Eigtved Gade 28
1402 København K

31. oktober 2019

Ref. J.nr. 2018-8557

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

Bemærkninger til høring over forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, ejendomsværdiskatteloven, lov om kommunal ejendomsskat og skatteforvaltningsloven

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til justeringen af regelgrundlaget for de kommende ejendomsvurderinger. Der er tale om en stor og vigtig sag, der kræver den allerstørste omhu og vedvarende opmærksomhed fra både administrativt og politisk hold.

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

Overordnede bemærkninger til lovforslaget

Det er af stor og afgørende vigtighed, at ejendomsbeskatningen i Danmark igen bringes på fode. Lovforslaget indeholder en række tekniske og til dels nødvendige justeringer af regelgrundlaget for det kommende vurderings-system. I den forbindelse har EjendomDanmark tre overordnede betragtninger:

Behov for vedvarende lovgivningsmæssigt og forvaltningsmæssigt fokus på et system med så få administrative omkostninger som muligt

I EjendomDanmark er det vores principielle holdning, at ejendomsbeskatningen i Danmark bør være simpel og gennemskuelig og med så få administrative omkostninger som muligt. Det kommende beskatningssystem er forhåbentlig et skridt i den rigtige retning, men der skal fastholdes et fokus på at gøre systemet gennemsigtigt og sikkert for landets ejendomsejere. Tillid til beskatningen og til de statslige myndigheder i almindelighed bygger på, at borgere og erhvervsliv kan forstå grundlaget for fx beskatningen.

Et markedskonformt og velfungerende system er vigtigere end et system, der kan træde hurtigt i kraft

En generel rettesnor for arbejdet med den løbende tilpasning af ejendomsbeskatningen er, at man sigter efter den højeste grad af markedskonformitet. Det er afgørende, at man anvender markedskonforme termer og metoder. Det betyder bl.a., at man altid bør tilstræbe at begrunde ejendomsbeskatningen i

markedskonforme forhold, og at datagrundlaget er solidt, når det anvendes til vurderinger og beskatning. Det er således også vigtigere, at der etableres et velfungerende og i videst mulige omfang markedskonformt system, end at systemet kan træde hurtigere i kraft.

Klar kommunikation er af afgørende betydning

Ydermere skal vi i EjendomDanmark gerne understrege, at det er af den allerstørste vigtighed, at kommunikationen i forbindelse med og forklaringen af de kommende vurderinger og deklarerationer prioriteres højt af skattemyndighederne. Pædagogisk forklaring og formidling af vurderingen og dens grundlag og tydeliggørelse af mulighederne for tilpasninger og klager er en afgørende og absolut forudsætning for danskernes retssikkerhed i forbindelse med overgangen fra ét vurderingsystem til et andet.

Under de givne omstændigheder og inden for rammerne af de politiske rammer på området er det vores opfattelse, at lovforslaget indeholder en række justeringer, der er nødvendige, hvis det kommende system skal kunne fungere optimalt. Der er dog enkelte dele af lovforslaget, der bør justeres nærmere, hvis fx målsætningen om et markedskonformt beskatningsgrundlag skal holdes i hævd.

Bemærkninger til lovforslagets enkelte dele

Lovforslaget er i bemærkningerne delt i 15 temaer. Nedenfor findes disse kommentarer følgende samme temaopdeling som i lovforslagets bemærkninger.

Kategorisering og indeksering af ejendomme

EjendomDanmark har ingen kommentarer til det foreslåede.

Bagatelgrænse for tildeling af manuelle tillæg og nedslag

Skatteministeriet foreslår, at ikke-observerede og ejendomsspecifikke eller handelsbetingede karakteristika ved en ejendom skal have en vis størrelse, før det kan udløse et tillæg eller et nedslag i forhold til den modelberegnete vurdering.

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.

Vurderingsmyndighedens oplysningspligt i forbindelse med deklaration og vurdering

Skatteministeriet foreslår, at der indføres en mulighed for at foretage vurderinger på mangelfuldt grundlag uden manuel efterprøvning, når den manuelle efterprøvning ikke kan give et mere oplyst grundlag. Skatteministeriet fremfører desuden, at der lokalt kan være områder med lavere træfsikkerhed, da kvaliteten og mængden af data ikke er ens alle steder i landet.

EjendomDanmark vurderer, at denne mulighed for at foretage vurderinger på et mangelfuldt grundlag efter alt at dømme kan være nødvendig for at sikre vurderingsystemets praktiske anvendelighed. Det er i den forbindelse dog af største vigtighed, at vurderingsgrundlaget særligt i disse tilfælde gøres fuldkomment tydeligt og forståeligt for ejerne, således at de får de bedste muligheder for at kunne oplyse sagen yderligere. Deklarationen skal derfor gøres tydelig, klar og forståelig, og mulighederne for at påvirke vurderingen skal i samme ombering ligeledes gøres fuldstændig tydelige for ejerne. Det bør derfor oplyses særskilt og tydeligt, når og hvordan en vurdering baserer sig på et mangelfuldt grundlag.

EjendomDanmark vurderer også, at det ikke er åbenlyst, hvorvidt udfordringer med mangelfulde vurderingsgrundlag kan føre til en forskelsbehandling af borgerne i forbindelse med deres skattebetaling. EjendomDanmark opfordrer derfor Skatteministeriet 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. Hvis det viser sig relevant, kan man i den forbindelse muligvis overveje tilpasninger af klageadgangen eller tilpasninger af den usikkerhedsmargen, som beskatningsgrundlaget beregnes ud fra.

Præcisering af reglerne om faktisk anvendelse og udnyttelse

Skatteministeriet foreslår, at der skabes muligheder for, at en ejendom, hvis beskatningsgrundlag fastlægges på baggrund af ejendommens faktiske anvendelse, kan vurderes i dele frem for som én stor ejendom.

EjendomDanmark vurderer, at der her er tale om en praktisk løsning på en udfordring med komplekse grunde. Det er dog en reel bekymring, om det kan være administrativt besværligt, ikke mindst for ejendomsejeren selv, at gennemskue det reelle beregningsgrundlag for den samlede beskatning. Derfor er det her af meget stor vigtighed, at man deklarerer tydeligt og klart, og at ejerne gives god tid til at supplere vurderingen med relevante data.

Anvendelse af plandata fra Plandataregistret

Skatteministeriet foreslår, at skattemyndighederne kan se bort fra oplysningerne i plandataregistret, hvis man selv bliver eller bliver gjort opmærksom på, at disse ikke er tilstrækkelige eller urigtige.

EjendomDanmark vurderer, at der her umiddelbart er tale om en nødvendig præcisering, der styrker sikkerheden i vurderingen og vurderingsystemet som sådan.

Dog skal vi understrege, at det med denne ændring er nødvendigt også at indeholde plangrundlaget i den af skattemyndighederne 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. Dette er nødvendigt, når nu man i lovforslaget samtidig slår fast, at skattemyndighederne ikke er forpligtet til at foretage en konkret efterprøvelse af plangrundlaget. Derved bliver man afhængig af indsigelser fra tilstrækkeligt oplyste ejere, og dette skal afspejles og understøttes i regelgrundlaget.

Plangrundlag med generelle og specifikke anvendelsesbestemmelser

Skatteministeriet foreslår, 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.

EjendomDanmark vurderer, at denne præcisering kan være nødvendig.

Skatteministeriet foreslår 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 der foreslås, at man tager 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.

Ejeboliger, der efter plangrundlaget kan anvendes til erhverv

Skatteministeriet foreslår, 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 og erhverv, idet ejendomsvurderingssystemet ikke er færdigt endnu.

EjendomDanmark vurderer, at der her er tale om en god overgangsordning, men vi 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.

Moms ved ansættelse af ejendomsværdi og grundværdi

Skatteministeriet foreslår, at ejendomsværdier skal fastsættes inkl. moms kun fratrukket de dele af ejendommen, der anvendes til andre formål end beboelse.

EjendomDanmark vurderer, at reglerne om værdiansættelse med moms i dag er komplicerede, og det er derfor kun ønskeligt, at der foretages en afklaring heraf. Vi er dog ikke overbeviste om, at den foreslåede ordning fuldstændig skaber den nødvendige afklaring. Vi 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.

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 eksempelvis på forholdene for den forventede slutbruger af ejendommen. Denne kan dog 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.

Ydermere erklærer Skatteministeriet selv, at forslaget alligevel ikke vil ”indebære en fuldstændig parallel behandling i moms- og vurderingsmæssig henseende”, hvorfor vi må konstatere, at der stadig er behov for at få belyst dette emne nærmere. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at man venter med at vedtage denne del af lovforslaget, til konsekvenserne af forslaget er mere fuldkomment belyst.

Servitutter om byggeretter

Skatteministeriet foreslår, at servitutter, der er påtegnet af kommuner efter planlovens § 42 (og altså ikke alene servitutter af privatretlig karakter) også skal medregnes i vurderingsgrundlaget.

EjendomDanmark vurderer, at denne tilføjelse er fornuftig, da vurderingsgrundlaget dermed i højere grad bliver markedskonformt.

Formuleringen er dog 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.

Ydermere bør vurderingsgrundlaget også tage hensyn til andre forhold, der kan påvirke en potentiel handelspris – fx 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. EjendomDanmark foreslår derfor, at bestemmelsen udvides, således at den afspejler de to ovenstående forhold.

Grundresidualmetoden

Skatteministeriet foreslår at lovfæste grundresidualmodellen, således at ”resultaterne af metoden vil udgøre en justeret vurderingsnorm ved ansættelse af grundværdien for etageboligbebyggelse.”

EjendomDanmark vurderer, at der kan være visse tekniske udfordringer med denne model. Vi vil derfor følge udviklingen og anvendelsen af modellen tæt. Det er af væsentlig betydning, at modellen bliver så markedskonform som tænkelig muligt.

Fastsættelse og fordeling af grundværdien for lejligheder i etageejendomme
Skatteministeriet foreslår 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.

EjendomDanmark vurderer, at der er tale om en fornuftig opdeling, der sikrer mere ensartet vurderingspraksis af lejligheder.

Skatteministeriet fastslår dog samtidig, 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. Hvis det anvendes uhenigtsmæssigt og vilkårligt, vil det føre til mistro til beskatningssystemet.

Justeringer af tilbagebetalingsordningen

Skatteministeriet foreslår en række justeringer af den i ejendomsvurderingsloven beskrevne tilbagebetalingsordning for grundskyld. En af disse justeringer er en ophævelse af den tidligere bestemmelse om, at man "ikke kan påklage ansættelser, der bygger på en videreført vurdering, som et Vurderingsankenævn, Landsskatteretten eller domstolene allerede har truffet afgørelse om." 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."

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. 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 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 ejere 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. Hertil kommer, at en del af ejendomsejere med for høje vurderinger i perioden efter 2011/2012-vurderingerne allerede har

fået disse genoptaget – og dermed fået en prøvelse af værdierne i 2011/2012-niveau.

Vi gør også opmærksom på, at en tolkning som anført ovenfor, vil være i modstrid med tidligere praksis fra SKAT, hvor det er reglerne i vurderingsloven, som finder anvendelse ved påklage af de videreførte vurderinger, og af værdiansættelserne i 2012-niveau.

Afledt virkning af klage- og retssager

Skatteministeriet foreslår, at der indføres en bestemmelse om, at en vurdering, der er blevet ændret som følge af en retssag eller en klagesag, fastholdes i seks år. Dette foreslås også at gælde for andre vurderinger, der påvirkes af udfaldet af rets- eller klagesagen.

EjendomDanmark vurderer, at der er tale om en fornuftig ordning, der skaber ro og sikkerhed for den ejendomsejer, sagen omhandler. Datagrundlaget for vurderinger er bl.a. handelspriser de foregående seks år, så efter denne periode vil der alligevel opstå en – i vurderingsdataøjemed – ny situation.

Skatteministeriet foreslår dog 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.

EjendomDanmark vurderer, at denne regel 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. Derved stilles ejendomsejere ikke lige for retten, idet selv principielle og væsentlige afgørelser ikke vil få betydning for ejere af ejendomme eller grunde, der fx ligger i et mere attraktivt område end den ejendom, som klagesagen omhandler. Dette vil givetvis blive opfattet som uretfærdig og illegitim forskelsbehandling. EjendomDanmark foreslår derfor, 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.

Overgangsregel for beregning af grundskyld

Skatteministeriet foreslår, at der indføres en overgangsregel for beregning af grundskyld, så denne i første omgang beregnes på baggrund af vurderingerne de to foregående år frem for alene det foregående år.

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 gennemskuelige og langt mindre tekniske.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Skatteministeriet vurderer, at lovforslaget ikke har økonomiske konsekvenser for erhvervslivet. Dette er måske rigtigt, hvad angår det brede erhvervsliv.

EjendomDanmark deler ikke denne opfattelse. Dette baserer sig især på nogle af de usikkerheder, som lovforslaget skaber – se fx kommentarerne til brugen af plandata samt fastlæggelse af grundværdien for etageejendomme ovenfor.

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

Med venlig hilsen



Morten Marott Larsen
Underdirektør

Anders Gleerup

Fra: 1-DEP Høringer <hoeringer@em.dk>
Sendt: 5. november 2019 13:07
Til: JP-Lovgivning og Økonomi; Christoffer Marquardt Pahle; Sebastian Breth Arnberg; Anders Gleerup
Emne: J.nr. 2018-8557: Høring over forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven mv. i ekstern høring

Til Skatteministeriet

Erhvervsministeriet har ingen bemærkninger til den fremsendte høring.

Jeg afventer dog fortsat tilbagemelding fra Erhvervsstyrelsen.

Jeg beklager det forsinkede svar.

Med venlig hilsen



METTE CHRISTOPHERSEN

Direktionssekretær

Slotsholmsgade 10-12

1216 København K

mec@em.dk

Tlf. 33 92 33 50

Tlf. Dir. 91 33 73 11

Mobil 91 33 73 11



EAN 5798000026001

Erhvervsministeriet er ansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, vi modtager om dig. Du kan læse mere om, hvordan vi behandler dine personoplysninger på vores hjemmeside <https://em.dk/privatlivspolitik>.

Erhvervsministeriet gør opmærksom på, at denne e-mail og eventuelle vedhæftede filer er fortrolige. Hvis du ikke er den tilsigtede modtager, bedes du straks underrette afsenderen ved at besvare denne e-mail og derefter slette e-mailen. Hvis du har modtaget denne e-mail ved en fejl, skal vi gøre klart, at enhver form for kopiering, offentliggørelse eller distribution af denne e-mail kan være ulovlig.

Fra: Christoffer Marquardt Pahle <cmp@skm.dk>

Sendt: 11. oktober 2019 23:27

Til: 1-DEP Erhvervsministeriets officielle postkasse <em@em.dk>

Cc: Anders Gleerup <APG@skm.dk>; Sebastian Breth Arnberg <SBA@skm.dk>

Emne: Høring over forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven mv. i ekstern høring

Til Erhvervsministeriet

Hermed fremsendes forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven mv.

Lovforslaget er sendt i ekstern høring med frist den 31. oktober 2019. Høringsbrev, høringsliste og resumé er ligeledes vedhæftet til orientering.

Med venlig hilsen

Christoffer Marquardt Pahle

Specialkonsulent

Ejendomme, Boer og Gæld

Tel. +45 72 37 09 95

Mail cmp@skm.dk



Skatteministeriet

Skatteministeriet/Ministry of Taxation

Nicolai Eigtveds Gade 28

DK 1402 - København K

Mail skm@skm.dk

Web www.skm.dk

[Sådan behandler vi persondata](#)

Anders Gleerup

Fra: FMN-EMA Absalonsen, Eva Marie Schandorff <EMA@fmn.dk>
Sendt: 30. oktober 2019 10:28
Til: JP-Lovgivning og Økonomi
Cc: Christoffer Marquardt Pahle; Sebastian Breth Arnberg; Anders Gleerup
Emne: Forsvarsministeriets svar på høring vedrørende forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, ejendomsværdiskatteloven, lov om kommunal ejendomsskat og skatteforvaltningsloven m.v. j.nr. 2018-8557 [RELEASABLE TO INTERNET TRANSMISSION]

RELEASABLE TO INTERNET TRANSMISSION

Til Skatteministeriet.

Forsvarsministeriet har ingen bemærkninger til høring over 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 og andre tilpasninger på vurderingsområdet m.v.)

Med venlig hilsen

Eva Marie Schandorff Absalonsen

Forsvarsministeriet

Juridisk Kontor / Legal Departement

Holmens Kanal 9, DK-1060 København K / Copenhagen K

Telefon/Telephone: + 45 61 87 14 27

E-mail: EMA@FMN.dk

www.fmn.dk

RELEASABLE TO INTERNET TRANSMISSION

Vi gør opmærksom på, at denne e-mail kan indeholde information, der kun er beregnet for modtageren. Hvis du ved en fejltagelse har modtaget e-mailen, må du ikke anvende indholdet i nogen sammenhæng og vi beder dig venligst informere afsender om fejlen ved at bruge besvar-funktionen. Samtidig beder vi dig slette alle kopier af e-mailen i dit system uden at videresende eller kopiere den. Selvom e-mailen og enhver vedhæftet fil efter vores overbevisning er fri for virus og andre fejl, som kan påvirke computeren eller it-systemet, hvori den modtages og læses, aabnes den på modtagerens eget ansvar. Vi påtager os ikke noget ansvar for tab eller skade, som er opstået i forbindelse med at modtage eller aabne e-mailen. Hvis du har problemer med at aabne vedhæftede filer, kan du finde information på dette link <http://www.fmi.dk/Pages/winmail.aspx>.

Please note that this message may contain confidential information. If you have received this message by mistake, please inform the sender of the mistake by sending a reply, and then delete the message from your system without making, distributing or retaining any copies of it. Although we believe that the message and any attachments are free from viruses and other errors that might affect the computer or IT system where it is received and read, the recipient opens the message at his or her own risk. We assume no responsibility for any loss or damage arising from the receipt or use of this message. If you are having trouble opening attached files, you can get further information via this link <http://www.fmi.dk/Pages/winmail.aspx>.

Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

30. oktober 2019

Forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, ejendomsværdiskatteloven, lov om kommunal ejendomsskat og skatteforvaltningsloven

Skatteministeriet har den 11. oktober 2019 fremsendt ovennævnte forslag (i det følgende "forslaget") til FSR – danske revisorer med anmodning om bemærkninger.

FSR – danske revisorer har gennemgået forslaget, og vi skal i det følgende anføre vores kommentarer hertil.

Generelle bemærkninger

FSR – danske revisorer ser positivt på, at der kommer klare præciseringer på en række forhold til ejendomsvurderingsloven (lov nr. 654 af 8. juni 2017).

Justeringerne er med til at bringe klarhed på en række definitioner og tolkninger af lovens oprindelige lovtekst.

FSR – danske revisorer har dog bemærkninger til visse af de specifikke præciseringer m.m., og disse bemærkninger er oplistet nedenfor.

Specifikke bemærkninger

Bagatelgrænse for manuelle tillæg og nedslag, lovforslaget § 1, nr. 17

Skatteministeren har lagt op til, at der indføres en bagatelgrænse på 5 pct. for, hvornår der vil skulle gives manuelle nedslag eller tillæg for forhold, som der i modelberegningen ikke kan tages højde for.

Skatteministeren bedes oplyse, hvorvidt 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

FSR – danske revisorer
Kronprinsessegade 8
DK - 1306 København K

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

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

nedslag eller tillæg for bestemte forhold, herunder hvorledes disse er opgjort beløbsmæssigt samt vægtningen heraf.

Side 2

Samtidig anmodes skatteministeren om at oplyse, hvorvidt grundejer herefter vil kunne klage over vurderingsmyndighedens opgørelse af det mulige nedslag/tillæg i forhold til bagatelgrænsen. Skatteministeren anmodes om at tage stilling til grundejers klagemulighed i situationer, hvor nedslaget/tillægget af vurderingsmyndigheden ansættes til henholdsvis mindre end 5 pct. samt mere end 5 pct.

Moms ved ansættelse af ejendoms- og grundværdi, lovforslaget § 1, nr. 18 og 19

Skatteministeren foreslår at indsætte § 16, stk. 2, og § 17, stk. 2, i ejendomsvurderingsloven. Tilføjelsen skal fastlægge betydningen af moms ved vurderingsansættelsen for både ejendomsværdi og grundværdi.

I forhold til ejendomsværdi skal denne ansættes inklusiv moms, jf. lovforslagets § 16, stk. 2. Hvis ejendommen eller selvstændige dele heraf anvendes til andre formål end beboelse, skal ejendomsværdien af denne del ansættes eksklusiv moms. Idet der er tale om et objektivt konstaterbart faktisk forhold, må dette forhold kunne genoptages efter skatteforvaltningsloven § 33. Kan Skatteministeren bekræfte dette?

Det foreslås ligeledes i ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 2, 1. pkt., at grundværdien som udgangspunkt ansættes inklusiv moms, men såfremt hele eller dele af grunden udelukkende kan anvendes til andre formål end beboelse, vil hele eller dele af grundværdien ansættes eksklusiv moms. Idet der er tale om et objektivt konstaterbart faktisk forhold ud fra planforhold, må dette forhold ligeledes kunne genoptages efter skatteforvaltningsloven § 33. Kan Skatteministeren bekræfte dette?

Skatteministeren bedes oplyse, om det vil fremgå af vurderingsmeddelelsen, hvorledes ejendomsværdi henholdsvis grundværdi er klassificeret i relation til, om hele eller dele af værdien skal ansættes inklusiv eller eksklusiv moms.

Det foreslås i ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 2, 2. pkt., at hvis grunden eller dele heraf kan anvendes til såvel beboelse som andre formål afhænger moms ved vurderingsansættelsen af den bedste økonomiske anvendelse for grunden. Det vil således være hele grundværdien, der ansættes i forhold til den

bedste økonomiske anvendelse, såfremt grunden kan anvendes til såvel beboelse som til andre formål.

Side 3

Hvis den bedste økonomiske anvendelse er beboelse, vil grundværdien ifølge lovforslaget blive pålagt moms, mens det ikke vil være tilfældet, hvis den bedste økonomiske anvendelse er andet formål end beboelse. Idet den bedste økonomiske anvendelse må anses som en skønsmæssig afvejning, skal en forkert ansættelse korrigeres efter skatteforvaltningsloven § 35a, stk. 2.

Klagemyndigheden kan kun ændre en skønsmæssig ansættelse, hvis denne er større end 20 pct., jf. skatteforvaltningsloven § 35h, stk. 2, § 38, stk. 3 og § 45, stk. 2.

En grænse på 20 pct. blev indført ved lov nr. 688 af 8. juni 2017 og i note 49, 52 og 57 fremgår et eksempel, hvorefter en ejendomsværdi på 1,5 mio. kr. vil skulle stadfæstes, hvis der ikke er grundlag for at nedsætte denne med mere end 300.000 kr. (20 pct. af 1,5 mio. kr.). Det samme vil gøre sig gældende for en grundværdiansættelse på tilsvarende beløb.

Hvis Vurderingsmyndigheden fastsætter en grundværdi ud fra den bedste økonomiske anvendelse til beboelse og ansætter grundværdien til 1,5 mio. kr. inklusiv moms, vil det ikke være muligt at påklage Vurderingsmyndighedens grundværdifastsættelse med baggrund i en påstand om, at den bedste økonomiske anvendelse er til andet formål. Hvis grundværdiansættelsen i dette tilfælde skal foretages uden moms, vil det medføre en nedsættelse af grundværdien på 300.000 kr. Dette er præcis 20 pct., og dermed ikke større end 20 pct., hvorfor klageinstansen ikke har hjemmel til at foretage ændringen.

Skatteministeren bør derfor i skatteforvaltningsloven 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 Vurderingsmyndighedens pålæg af moms på grundværdien.

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 § 35h, 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..

Grundresidualmetoden, lovforslagets § 1, nr. 22

Det fremgår af lovforslagets almindelige bemærkninger til forslaget § 1, nr. 22 (afsnit 2.10.2), at "hovedelementerne i grundresidualmodellen lovfæstes".

Det fremgår videre af lovforslagets specielle bemærkninger at: "Forslaget vil indebære en justering af vurderingsnormen for grunde under etageboligbebyggelse. Det er ikke investors værdifastsættelse af en ubebygget grund i et byudviklingsområde, der vil være sigtet i den foreslåede justerede vurderingsnorm for etageboligbebyggelse, men derimod slutbrugerens værdiansættelse af grunden, når slutbrugeren har taget sin bolig i brug, så grundens værdi afspejler værdien af ejendommens beliggenhed."

FSR – danske revisorer forstår – på baggrund af beskrivelserne i lovbemærkningerne - grundresidualmetoden således, at enhver "merværdi" på en ejendom henføres til grundværdien.

FSR – danske revisorer finder for det første, at det næppe er korrekt, som det fremhæves i lovbemærkningerne, at en slutbruger foretager nogen særskilt værdiansættelse af grunden. I forlængelse heraf er det efter FSR – danske revisorerens 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.

FSR – danske revisorer finder således, at to i øvrigt sammenlignelige grunde må have samme værdi, uanset at bygherren på den ene grund har været mere professionel end bygherren på den anden grund, og realiseret en større fortjeneste på projektet samlet set.

Ved at lovfæste grundresidualmetoden som vurderingsnormen for grundværdien, er der således efter FSR – danske revisorerens opfattelse risiko for, at visse grundværdier ansættes for højt.

FSR – danske revisorer forstår for det andet den foreslåede bestemmelse således, at den skal gælde for både eksisterende og kommende grunde, der kan anvendes eller faktisk anvendes til etageboligbebyggelse. Det forekommer uklart, hvordan grundresidualmetoden skal anvendes på eksempelvis eksisterende grunde, der anvendes til etageboligbebyggelse, såfremt den

eksisterende bebyggelse på grunden er af ældre dato. FSR – danske revisorer anmoder om, at det præciseres, hvordan grundværdiresidualmetoden skal anvendes i sådanne situationer.

Side 5

Fortolkning af anvendelsesmuligheder ved grundværdiansættelse, lovforslagets § 1, nr. 25

Det følger af lovforslaget og bemærkningerne hertil, at det overlades til vurderingsmyndigheden at træffe beslutning om en konkret ejendoms anvendelsesmuligheder og på dette grundlag træffe afgørelse om værdiansættelsen af ejendommen.

Efter FSR – danske revisorer opfattelse er det i den forbindelse problematisk, at grundejer alene kan klage over sin vurdering, hvis denne kan godtgøre, at selve vurderingen er mere end 20 pct. forkert. 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.

Som eksempel kan nævnes en ejendom, der tidligere har været vurderet som en landbrugsejendom, men som efter det nye vurderingssystem vurderes som en erhvervejendom. Hvis grundejer i eksemplet måtte være enig i selve værdiansættelsen af ejendommen, men ikke i anvendelseskategorien af ejendommen, er grundejer afskåret fra at klage over dette forhold, fordi det ikke vil resultere i en ændring af ejendomsvurderingen med mere end 20 pct.

Dette til trods for, at ændringen vil have en beskatningsmæssig betydning, der er større end 20 pct., idet en landbrugsejendom beskattes ved brug af en væsentligt lavere grundskyldspromille end øvrige typer af fast ejendom. Samme forhold vil gøre sig gældende i forhold til eksempelvis dambrug. Dambrug er specifikt nævnt i de tidligere bemærkninger til ejendomsvurderingsloven som eksempel på en anvendelse, der kan høre ind under landbrugskategorien.

På nuværende tidspunkt er mange dambrug kategoriseret som erhvervejendomme af speciel karakter, og det vil derfor have signifikant betydning for disse ejendomme, såfremt de kan klassificeres som landbrugsejendomme. Med de nuværende lovforslag herunder +/- 20 pct. skønsmarginen vil det ikke være muligt at klage over ejendomsvurderingen for disse ejendomme, såfremt de kategoriseres som erhvervejendomme fremfor

landbrugsejendomme. Efter vores 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.

Side 6

Kan Skatteministeren bekræfte, 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.?

Tilbagebetalingsordningen, lovforslagets § 1, nr. 38-66

Tilbagebetalingsordningen ses at være et tilbud til de boligejere, der har betalt skat af en for høj ejendomsvurdering efter det gamle ejendomsvurderingssystem fra 2011 og frem.

På denne baggrund finder FSR – danske revisorer det overordnet forståeligt, at tilbagebetalingsordningen ikke nødvendigvis vil kompensere alle ejendomsejere korrekt – krone for krone, da kompensationsbeløbet netop opgøres uden en fuldstændig realitetsprøvelse af de gældende vurderinger. På samme måde finder FSR – danske revisorer det forståeligt, at der opstilles visse generelle betingelser og effekter knyttet til ordningen.

Det fremgår af lovforslagets bemærkninger, at tilbud om kompensation efter tilbagebetalingsordningen skal meddeles til ejendomsejeren samtidigt med at ejendomsvurderingerne udsendes.

FSR – danske revisorer forudsætter, at tilbuddet om kompensation udsendes til ejendomsejeren i behørig tid inden, at fristen for påklage af den offentlige ejendomsvurdering udløber. Det vil sige i god tid inden tre måneders fristens udløb. Ejendomsejere bør således være bekendt både med den nye vurdering og med kompensationstilbuddet samtidigt, da dette er forudsætningen for, at ejendomsejerne kan træffe beslutning om klage/kompensation på et så fyldestgørende grundlag som muligt.

FSR – danske revisorer finder det hensigtsmæssigt, at det sikres, at boligejerne allerede ved modtagelsen af ejendomsvurderingen og/eller kompensationstilbuddet oplyses om konsekvenserne af en klagesag set i forhold til kompensationen. Vi forudsætter på denne baggrund tilsvarende, at der gives korrekt og tilstrækkelig vejledning til ejendomsejerne i forbindelse med meddelelsen om kompensationstilbuddet.

Det fremgår af lovforslagets § 1, nr. 66, at ejendomsejere, der har påklaget en ejendomsvurdering eller anmodet om genoptagelse af en ejendomsvurdering skal tilbagekalde klagen eller anmodningen om genoptagelse for at kunne modtage kompensationstilbuddet.

Der vil i visse tilfælde kunne være tale om klagesager, der er omfattet af reglerne om omkostningsdækning. FSR – danske revisorer finder det betænkeligt, hvis adgangen til at søge omkostningsdækning falder bort, hvis ejendomsejeren modtager og tiltræder et kompensationstilbud, og i denne forbindelse har trukket sin klage tilbage.

FSR – danske revisorer opfordrer derfor til, at en klager, der trækker sin klage tilbage for i stedet at tiltræde et kompensationstilbud, kan oppebære sin retsstilling i forhold til omkostningsdækning, da det forekommer uhensigtsmæssigt at vedkommende ejendomsejer skal fastholde sin klage, alene for at opnå fortsat ret til omkostningsdækning.

Endeligt ønsker FSR – danske revisorer præcisering vedrørende lovforslagets § 1, nr. 56 – 58.

Det fremgår af bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 56 – 57, at "Kompensationen splittes ikke op i forhold til de år, hvor de beregnede skatter har været for høje, og behandles ikke som tilbagebetaling af skatter for de pågældende år, men som et samlet tilbud om kompensation for de år, som tilbuddet vedrører."

Det fremgår videre af bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 58, at "det følger af ejendomsvurderingslovens § 74, stk. 2, at tilbagebetaling skal ske til ejendommens nuværende ejer eller ejere henholdsvis andre tidligere ejere, der i forhold til stat eller kommune hæfter for de oprindeligt beregnede skatter i de tilfælde, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 74, stk. 1, skal udbetales kompensation."

FSR - danske revisorer anmoder Skatteministeriet om yderligere at redegøre for, hvorledes en samlet kompensation - uden opsplætning i enkelte år - vil blive udbetalt i de tilfælde, hvor der har været et eller flere ejerskifter i perioden 2011 – 2019 med den følge, at flere forskellige ejere over perioden er blevet opkrævet for meget ejendomsværdiskat og/eller grundskyld?

Afskaffelsen af grundværdiområder

Det følger af bemærkningerne til lovforslaget, at den hidtidige opdeling af landet i grundværdiområder afskaffes. Beslutningen har særligt betydning i forhold til vurderingsmyndighedens mulighed for at undersøge, om en klageinstans eller domstols afgørelse om at ændre en grund- eller ejendomsværdiansættelse har afsmittende effekt på andre ejendomme end den i den konkrete sag omhandlede.

Hidtil har vurderingsmyndigheden kunnet foretage denne vurdering ud fra de øvrige ejendomme beliggende i det berørte grundværdiområde. Ved at afskaffe grundværdiområderne vanskeliggøres denne opgave, idet det ikke længere vil være muligt at normere revisionsadgangen ud fra grundværdiområdet.

Det fremgår ikke 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.

Skatteministeren anmodes om at redegøre for, hvordan dette sikres, herunder redegøre for grundejers mulighed for at opnå indsigt i de referenceejendomme, der har været anvendt ved grund- eller ejendomsværdiansættelsen for grundejers ejendom.

Manglende modtagelse af ejendomsværdi for formuebeskattede selskaber:
Efter den tidligere gældende vurderingslov fastsættes der en grund- og ejendomsværdi for alle typer af fast ejendom.

Det følger imidlertid af ejendomsvurderingslovens § 10, stk. 1, nr. 3, at der for erhvervsejendomme fremadrettet ikke ansættes en ejendomsværdi, hvis der på vurderingstidspunktet ikke skal betales dækningsafgift efter § 23 a i lov om kommunal ejendomsskat. Der ses ikke med nærværende lovforslag at være taget nærmere stilling til den udfordring, som den nuværende formulering af ejendomsvurderingslovens § 10, stk. 1, nr. 3, vil medføre for formuebeskattede selskaber.

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 11, at der i særlige tilfælde - på ejers foranledning og mod betaling af et gebyr - kan ansættes en ejendomsværdi, hvis det er nødvendigt for ansættelse af bo- og arveafgift.

Det kan således konstateres, at der med det nye lovforslag ikke er ændret på det forhold, at der fremadrettet alene ansættes en ejendomsværdi, hvis dette tjener et beskatningsmæssigt formål i ejendomsvurderingslovens forstand. Et eksempel herpå er erhvervsejendomme beliggende i en kommune, hvor der opkræves dækningsafgift.

Side 9

Ændringen medfører, at ejendomme der på vurderingstidspunktet ikke betaler dækningsafgift, ikke længere vil modtage en ejendomsværdi. Ligeledes ses der ikke at være mulighed for at anmode om en sådan ejendomsværdi, hvis dette skal bruges til et beskatningsmæssigt formål andet end dem, som er oplistet i ejendomsvurderingsloven.

Ændringen får betydning for formuebeskattede selskaber. Det følger således af selskabsskattelovens § 14, stk. 5, at fast ejendom skal medregnes til den i indkomståret fastsatte ejendomsværdi.

For formuebeskattede selskaber har det derfor fortsat skattemæssig betydning, at der udfærdiges en ejendomsværdi, selvom der måtte være tale om ejendomme beliggende i en kommune, der eksempelvis ikke opkræver dækningsafgift.

Det er vores opfattelse, at bestemmelserne i ejendomsvurderingsloven bør tilpasses, således at formuebeskattede selskaber - efter anmodning - kan få udarbejdet en ejendomsværdi til brug for indkomstopgørelsen.

Såfremt der ikke tages højde herfor i ejendomsvurderingsloven, risikerer flere formuebeskattede selskaber at stå i en situation, hvor nogle af selskabets ejendomme modtager en ejendomsværdi, mens andre ikke længere modtager en sådan.

Dette vil efter vores 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 vores opfattelse, være uforholdsmæssigt ressourcetrækvende for formuebeskattede selskaber.

FSR – danske revisorer står gerne til rådighed for en uddybning af ovenstående.

Side 10

Med venlig hilsen

Klaus Okholm
Formand for skatteudvalget

Louise Egede Olesen
Skattekonsulent

KL høringssvar vedr. forslag til ændring af ejendomsvurderingsloven mm

KL takker for modtagelsen af forslag til lov om ændring af ejendomsvurdering mm.

Lovforslaget indeholder en række ændringer og justeringer af den aktuelle lovgivning vedr. ejendomsvurderinger mv., som trådte i kraft 1. januar 2018. Ejendomsvurderingsloven - og dermed lovforslaget - har stor relevans for kommunerne, bl.a. i forhold til at sikre et hensigtsmæssigt myndighedssamarbejde over for borgerne omkring skatteopkrævningen, samt vurderingsmyndighedens mere konkrete brug af kommunale data i det nye vurderingssystem. Nærværende høringssvar skal l ses i forlængelse af KL's høringssvar af 18. april 2017 vedrørende samme lovkompleks.

Lovforslaget indeholder en række ændringer og præciseringer af den metode, som vurderingsmyndigheden påtænker at anvende i de kommende ejendomsvurderinger. KL vil gerne kvittere for, at vurderingsmyndigheden med lovforslaget tager et vigtigt skridt ift. at sikre større klarhed om vurderingsmetoden ifbm. det nye ejendomsvurderingssystem.

KL har derudover følgende bemærkninger til lovforslaget, som uddybes i det følgende:

1. I forlængelse af den øgede brug af BBR-oplysninger ønsker KL en snarlig drøftelse af hhv. høringsprocessen samt de økonomiske konsekvenser af den kommende BBR-instruks,
2. KL mener, at samtlige afledte kommunale opgaver ifbm. deklarationsprocessen b r fastlægges og kompenseres økonomisk, ud fra princippet om at det er vurderingsmyndigheden der varetager den direkte borgerkontakt,
3. KL kvitterer for den mere nuancerede anvendelse af planoplysninger i det nye system og påpeger desuden, at plandata ikke er "uklare", men blot lavet til et andet formål,
4. KL tager brugen af kommunale byggeretsservitutter til efterretning, samtidig med at det forudsættes, at vurderingsmyndigheden trækker disse direkte fra Tinglysning.dk,
5. Det påpeges, at kommunerne har behov for at få information fra vurderingsmyndigheden om fordelingen af kompensationsbeløbet pr. skatteår,

Dato: 31. oktober 2019

Sags ID: SAG-2019-05846
Dok. ID: 2823551

E-mail: BEM@kl.dk
Direkte: 3370 3727

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

www.kl.dk
Side 1 af 4

6. Der gøres opmærksom på, at udbetalinger af kompensation fortsat bør ske til den/de boligejere, der har retmæssigt krav på kompensationsbeløbene.

Ad 1. 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 for Skattemyndigheden kan være relevante i forbindelse med et forventeligt antal klagesager.

KL vil i forbindelse med nærværende lovforslag dog også gøre opmærksom på, at der i øjeblikket foregår en dialog mellem KL og diverse 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 kan samtidig konstatere, at indholdet i BBR-instruksen af UFST er blevet anvist implementeret i BBR-systemet, selv om den ikke har været sendt i officiel høring hos KL og kommunerne. Det er forventeligt, at der via instruksen vil komme en række nye kommunale opgaver, hvorfor KL imødeser, at departementet snarest muligt vender tilbage med henblik på en drøftelse af hhv. høringsprocessen og de økonomiske konsekvenser af instruksen.

KL skal for god ordens skyld gøre opmærksom på, at den pågående dialog mellem KL og diverse styrelser under Skatteministeriet vedr. diverse databehov til brug for vurderingen kan medføre behov for ændringer i vurderingsloven.

Ad 2. Samtlige kommunale opgaver ifbm. deklarationsprocessen bør fastlægges

I forbindelse med de kommende ejendomsvurderinger planlægger vurderingsmyndigheden at anvende en ny vurderingsmetode hvor man aktivt deklarerer 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 vurderingsstyrelsens aktuelle test af den kommende deklarationsproces, der allerede har udløst ekstraordinært mange borgerhenvendelser i kommunerne.

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

Dato: 31. oktober 2019

Sags ID: SAG-2019-05846
Dok. ID: 2823551

E-mail: BEM@kl.dk
Direkte: 3370 3727

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

www.kl.dk
Side 2 af 4

Fastlæggelse af opgaver ifbm. deklarationsprocessen mv. bør med baggrund i ovenstående ske på bekendtgørelsesniveau, og KL ser frem til videre dialog herom samt drøftelse af økonomiske konsekvenser heraf.

Dato: 31. oktober 2019

Sags ID: SAG-2019-05846
Dok. ID: 2823551

E-mail: BEM@kl.dk
Direkte: 3370 3727

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

www.kl.dk
Side 3 af 4

Ad 3. Anvendelse af plangrundlag til fastsættelse af grundværdier

Det er meget positivt, at vurderingsmyndigheden med lovforslaget lægger 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 plandata ikke altid egnede til at vurdere muligheder på en specifik matrikel 1:1.

Det skal i den forbindelse præciseres, at plandata på områdeniveau ikke er "uklare" data. Planloven indeholder heller ikke krav om – eller mulighed for – at lokalplaner indeholder information om fx 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.

Ad 4. Præcisering af brug af kommunale byggeretsservitutter

Det tages til efterretning, at vurderingsstyrelsen fremover også ønsker at inddrage byggeretsservitutter påtegnet af kommunerne i medfør af planloven. Det lægges samtidig til grund, at disse byggeretsservitutter fremgår af tinglysning.dk, og at ændringen derfor ikke medfører meropgaver for kommunerne.

Ad 5. Justering af tilbagebetalingsordningen - kompensationsbeløb udbetales som ét samlet beløb

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 kommer særligt til udtryk, når man i lovforslaget lægger 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.

I forbindelse 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 jf. lovforslaget kan gå helt tilbage til 2011, er der stor sandsynlighed for, at kompensationsbeløbet skal deles mellem flere tidligere og nuværende ejere.

Ad 6. Afgivelse af kompensationstilbud – retsvirkninger i forhold til nuværende ejer og tidligere ejer

I forbindelse med Skatteforvaltningens afgivelse af kompensationstilbud, lægges der op til, at i de tilfælde, hvor ejendommen handles efter, at der



er afgivet kompensationsstilbud, vil det være op til ny ejer at sikre sig sin andel af kompensationsstilbuddet fx via refusionsopgørelsen.

KL er betænkelig ved lovforslaget, som giver Skatteforvaltningen adgang til at foretage udbetalinger af kompensationsbeløb til boligejere, der ikke har krav på udbetalingen med henvisning til en afklaring inter partes. Hvilken retsstilling efterlader det 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.

KL ser frem til at modtage lovforslaget i økonomisk høring.

Der tages forbehold for politisk behandling af høringssvaret.

Med venlig hilsen

Berit Mathiesen
Chefkonsulent

Tine Killian Garbers
Specialkonsulent

Michael Møller
Specialkonsulent

Dato: 31. oktober 2019

Sags ID: SAG-2019-05846
Dok. ID: 2823551

E-mail: BEM@kl.dk
Direkte: 3370 3727

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

www.kl.dk
Side 4 af 4



Til Skatteministeriet

Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningens, høringssvar til forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, lov om kommunal ejendomsskat og skatteforvaltningsloven J.nr. 2018-8557

30. oktober 2019

Sagsnummer
2018-0251234

Dokumentnummer
2018-0251234-32

Skatteministeriet har den 14. oktober 2019 sendt forslagslag 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 og andre tilpasninger på vurderingsområdet m.v.) i høring med frist den 31. oktober 2019.

Teknik- og Miljøforvaltningens kommentarer er følgende:

Det følger bl.a. af forslag til den nye § 20a, 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.

Københavns Kommune forstår bemærkningerne således, at såfremt der ikke i planregistreret er givet tilstrækkelige oplysninger til at fastsætte ejendomsværdien, vil skattemyndighederne kunne se bort fra oplysningerne i registret. Københavns Kommune bemærker i den forbindelse, at det fremover nøje bør følges i hvilket omfang, at skattemyndighederne gør brug af Plandata-oplysningerne til ejendomsvurderingerne. Det er kommunens oplevelse, at Københavns Kommunes 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.

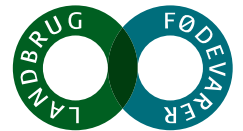
Det følger af forslaget ændringer til § 17, stk. 2, at forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering som nævnt i lovens §§ 18 og 19 også skal omfatte

Byens Udvikling
Byplan Syd
Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

servitutter om byggeretter, der er påtegnet af kommunalbestyrelsen efter § 42 i lov om planlægning. Københavns Kommune ønsker i den forbindelse at få præciseret, hvor skattemyndighederne vil indhente oplysningen om § 42-påtegningen, og om forslaget vil medføre en ekstra byrde i form af registrering af påtegningen i Plandata-registreret.

Marie Kirkebæk
Enhedschef,
Byplan Syd
Teknik- og Miljøforvaltningen



Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K
Att.: CMP@skm.dk, SBA@skm.dk og APG@skm.dk

Landbrug & Fødevarer FmbA

Axelborg, Axeltorv 3
DK 1609 København V

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

CVR DK 25 52 95 29

Høringssvaret er sendt elektronisk til lovgivningoekonomi@skm.dk, CMP@skm.dk, SBA@skm.dk og APG@skm.dk

Høring af udkast til forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, ejendomsværdiskatteloven, lov om kommunal ejendomsskat og skatteforvaltningsloven, j.nr. 2018 - 8557

Landbrug & Fødevarer takker for muligheden for at afgive bemærkninger til udkast til Lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, ejendomsværdiskatteloven, lov om kommunal ejendomsskat og skatteforvaltningsloven, som er sendt i høring den 14. oktober 2019.

Ejendomsvurderingerne og ejendomsbeskatningen er af meget stor betydning for det danske fødevarerhverv. Landbrug & Fødevarer værdsætter derfor den hidtidige gode dialog med Skatteministeriet om det fremtidige ejendomsvurderingssystem.

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

Ændring af ejendomsvurderingsloven § 10, stk. 1, nr. 3, jf. høringsforslagets § 1, nr. 15 (vurdering af ejendomme i andelsforeninger)

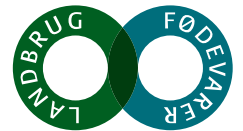
Skatteministeriet foreslår, at indarbejde en konsekvensrettelse i ejendomsvurderingsloven § 10, stk. 1, nr. 3, idet henvisningen til § 3, stk. 1, nr. 4 bliver til § 3, stk. 1 nr. 5, jf. høringsforslagets § 1, nr. 15.

Når § 10, stk. 1, nr. 3 alligevel ændres, foreslår Landbrug & Fødevarer, at bestemmelsen samtidig præciseres, således at andelsforeninger også modtager ejendomsvurderinger med henblik på at bevare den nødvendige retssikkerhed i forhold til beskatningsgrundlaget for andelsforeningerne. Andelsforeningerne er formuebeskattet, og anvender derfor ejendomsværdien (den offentlige vurdering) i forbindelse med den løbende beskatning. Landbrug & Fødevarer finder det problematisk, at andelsforeningerne ikke allerede i forbindelse med lovens tilblivelse i 2017 er vurderingsberettiget, ligesom andelsboligforeningerne er.

Konkret foreslår Landbrug & Fødevarer, at § 10, stk. 1, nr. 3 udformes således:

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

Baggrunden er, 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 endvidere, at handelsværdien skal anvendes, såfremt der ikke forefindes en ejendomsværdi. Landbrug & Fødevarer 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 handelsværdien – og dermed beskatningsgrundlaget. Dette kan ikke have været den politiske intention.

Nødvendige tilpasninger af ejendomsvurderingsloven

Når ejendomsvurderingsloven alligevel revideres, foreslår Landbrug & Fødevarer at øvrige nødvendige tilpasninger også gennemføres i denne sammenhæng. Til dette har vi følgende bemærkninger.

Skematiske og periodiske vurderinger af landbrugsejendomme

Landbrug & Fødevarer er fortsat stærkt bekymret for, at der ikke i fremtiden udarbejdes skematiske og periodiske ejendomsvurderinger af landbrugsejendomme.

Indtil vedtagelsen af den nye ejendomsvurderingslov i juni 2017 blev der gennemført periodiske vurderinger af alle ejendomme i Danmark, herunder landbrugsejendomme. Dette princip var ligeledes udgangspunktet i Aftalen om et nyt ejendomssystem fra november 2016.

Aftalen fastslår i pkt. 1.1: "*Der ansættes fortsat en selvstændig ejendomsværdi og en selvstændig grundværdi*" og "*Ved ejendomsværdien forstås værdien af ejendommen i dens helhed, dvs. den samlede værdi af grundareal og bygninger*". Endvidere: "*Ejendommene vurderes ved almindelige vurderinger hvert andet år pr. 1. september. Ejerboliger vurderes i lige år og øvrige ejendomme i ulige*".

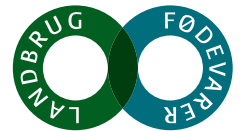
I den vedtagne ejendomsvurderingslov blev landbrugsejendomme imidlertid undtaget fra de periodiske vurderinger, da vurderingerne ikke tjener et "*beskatningsmæssigt formål*".

Den nye vurderingsmodel for landbrugsejendomme giver væsentlige bekymringer og stor usikkerhed ved generationsskifte i landbrugssektoren. Det betyder nemlig, at ejere af landbrugsejendomme der skal generationsskifte er overladt til ad hoc-vurderingen i § 11 ved opgørelse af bo- og gaveafgiften ("generationsskifteskatten") efter det såkaldte 1982-cirkulære.

Med en ad-hoc vurdering efter § 11 mister parterne forudberegnelighed og retssikkerhed for den skattemæssige håndtering af generationsskiftet. En manglende periodisk vurdering ud fra statiske principper vanskeliggør dermed generationsskiftet, og skaber ikke kun utryghed i forhold til ejerne, men også til næste generation, kunder og kreditorer.

Bekymringerne skyldes ikke mindst, at Skattestyrelsens foreløbige arbejde med at konkretisere principperne for de kommende § 11-vurderinger vækker en usikkerhed for, at § 11-vurderingerne i praksis bliver baseret på nogen principper, der er fundamentalt anderledes end forudsat efter ejendomsvurderingslovens generelle vurderingsnorm i § 15. Udover at dette isoleret set vil være retssikkerhedsmæssigt uacceptabelt, vil det i praksis indebære en stor risiko for en utilsigtet øget beskatning.

Problematikken omkring forhøjet vurderinger som konsekvens af en uhensigtsmæssig vurderingsnorm indskræpes yderligere med regeringens varsel om en forhøjelse af bo- og gaveafgiften fra 5 pct. (i 2020) til 15 pct., som kun vil bidrage til et yderligere kapitaldræn af virksomhederne.



Landbrug & Fødevarer ønsker at værne om generationsskifterne i et i øvrigt økonomisk sårbart erhverv. Vi lægger derfor afgørende vægt på, at landbrugsejendomme, der er egentlige erhvervsvirksomheder, ved generationsskifte ikke værdiansættes højere, end afkast/forrentning kan bære. Derfor skal vurderingsgrundlaget også inddrage afkast/forrentning på samme måde, som det gælder for andre erhvervsjendomme. Landbrug & Fødevarer foreslår, at der indføres en selvstændig bestemmelse i ejendomsvurderingsloven med en skematiseret vurderingsnorm for landbrugs- og skovejendomme. I vurderingsgrundlaget bør indgå de nævnte afkastbetragtninger, men også andre faste parametre, som vi kender fra vurderingen af øvrige erhvervsjendomme i § 34. Herved værdiansættes landbrugs- og skovejendomme ikke højere, end afkast/forrentning kan bære. I vurderingen bør også indgå faste elementer af væsentlig betydning for vurderingen som f.eks. oplysninger fra offentlige registre, grund- og bygningsarealer samt hensynet til hektarpriser ved salg eller forpagtning og forretningskrav.

Vi foreslår endvidere, at vurderingerne udarbejdes periodisk, f.eks. hvert andet år. Med denne model sikres ligebehandling og samme grad af retssikkerhed for alle ejere uanset ejendomsstype. Ved at afskære en gruppe ejendomme for periodiske vurderinger stilles de ringere end andre.

Med forslaget vil vurderingerne og beskatningen holdes på det nuværende niveau, som det er aftalt i forliget om ejendomsbeskatning. Forslag har derfor ikke provenumæssige konsekvenser for staten.

Udvidet definition af produktionsjord i ejendomsvurderingsloven § 28, stk. 2

Med den nye ejendomsvurderingslov fra 2017 er reglerne for beskatning af industrijord og produktionsjord blevet strammere. Af ejendomsvurderingsloven § 28, stk. 2 følger i dag en meget snæver definition af produktionsjord, som er en udmøntning af forliget "Tryghed om boligbeskatningen" mellem den daværende VLAK-regering, S, DF og RV.

Af § 28, stk. 2 følger:

"Ved produktionsjord forstås arealer i landzone tilhørende landbrugsejendomme eller skovejendomme, hvis sådanne arealer anvendes til landbrugsmæssige formål eller er undergivet fredskovspligt og ikke efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering kan anvendes til andre formål".

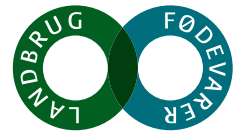
I forarbejderne fremgår det endvidere at:

"Er eksempelvis et areal tilhørende en landbrugsejendom omfattet af en lokalplan, der tillader opførelse af byggeri på arealet, vil dette areal ikke blive anset som produktionsjord og vil heller ikke være omfattet af fremskrivningsordningen."

Der er således tale om en meget afgrænset definition, som kun omfatter landbrugsmæssige formål i snæver forstand. Som konsekvens vil al anden benyttelse af jorden blive kvalificeret som industrijord. En landmand der f.eks. sår pil eller andre energiafgrøder får kategoriseret sin jord som produktionsjord, hvormed jorden bliver vurderet og beskattet derefter. Vælger den samme landmand i stedet at etablere klimavenlige solceller på sin mark, vil jorden blive klassificeret som industrijord, som er underlagt en væsentligt højere beskatning end produktionsjord.

Som led i vores fælles samfundsmæssige ansvar om at fremme den grønne omstilling finder Landbrug & Fødevarer det uhensigtsmæssigt, at en landmand med solceller på markerne beskattes markant hårdere, end hvis han på samme jord dyrker traditionelle energiafgrøder.

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



Ændring af overgangsordningen i ejendomsvurderingsloven § 83

Landbrug & Fødevarer foreslår, at ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 4, 5. pkt. ændres.

Bestemmelsen er affattet således:

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

Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 2, at der skal foretages omvurdering, hvis en ejendoms grundareal ændres med mindst 25 m².

Vi 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 endvidere gælde for ejerskifter mellem en eller flere parter, hvor ejerne deltager i ejerskifte/ombytning af jord.

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. Det er vores opfattelse, at der er en betydelig risiko for, at jordfordelinger, bytning af jord, ejerskifter mv. 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 mv., kan en enkelt ejer således spærre for en ellers fornuftig jordfordeling.

Det er vores 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. Som en del af regeringens Hjælpepakke til Landbruget fra den 28. september 2018 afsættes samlet 160 mio. kr. til jordfordelingsprojekter. Uden den foreslåede ændring vil regeringens og aftalepartierne ambitioner på området nok ikke være gennemførbare.

Ønskes ovenstående uddybet er I velkomne til at kontakte undertegnede.

Med venlig hilsen

Maria Eun Elkjær
Chefkonsulent

Erhvervspolitik, Afd. for Vækst- og strukturpolitik

D +45 3339 4678
M +45 2939 2503
E mae@lf.dk

Anders Gleerup

Fra: Lisa Sørensen <ls@loa-fonden.dk>
Sendt: 14. oktober 2019 12:31
Til: JP-Lovgivning og Økonomi; Christoffer Marquardt Pahle; Sebastian Breth Arnberg; Anders Gleerup
Emne: VS: Høring af høringsparter på høringslisten over forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven mv.

Til rette vedkommende

Under henvisning til j.nr. 2018-8557

Lokale og Anlægsfonden har intet at bemærke til forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven mv. På vegne af direktør Esben Danielsen

Med venlig hilsen

Lisa Sørensen
Sekretær

Lokale og Anlægsfonden/
The Danish Foundation for Culture and Sports Facilities
Kanonbådsvej 4A
DK-1437 København K

Tel. +45 3283 0330
Mob. +45 25801641

E-mail: ls@loa-fonden.dk
Web: www.loa-fonden.dk



Fra: Lisa Sørensen
Sendt: 14. oktober 2019 11:42
Til: Karl Andersen <ka@loa-fonden.dk>; Esben Danielsen <ed@loa-fonden.dk>
Emne: VS: Høring af høringsparter på høringslisten over forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven mv.

Har I bemærkninger her til? Kh Lisa

Fra: Christoffer Marquardt Pahle <cmp@skm.dk>
Til: samfund@advokatsamfundet.dk; ae@ae.dk; Pote@atp.dk; bl@bl.dk; Retssikkerhed <Retssikkerhed@skatteforvaltningen.dk>; info@businessdanmark.dk; info@cepos.dk; cevea@cevea.dk; info@danskbyggeri.dk; de@de.dk; hoeringssager@danskerhverv.dk; dts@dts.dk; mail@danskeadvokater.dk; mail@danskeboligadvokater.dk; regioner@regioner.dk; dt@datatilsynet.dk; MikaelSjoberg@Oestrelandsret.dk; dommerforeningen@gmail.com; hoering@di.dk; hoeringer@dommerfm.dk; post@domstolsstyrelsen.dk;

info@ejendomsforeningen.dk; ejl@ejl.dk; letbyrder@erst.dk; mail@finansdanmark.dk; Finanstilsynet@ftnet.dk; JP-Foreningen af Danske Skatteankenævn (FDS) <FDS@sanst.dk>; fdr@fdr.dk; fp@forsikringopension.dk; fmf@fmf.dk; sekretariat@mitfritidshus.dk; fsr@fsr.dk; mbl@fsr.dk; mail@fida.dk; info@justitia-int.org; kl@kl.dk; kontakt@kraka.org; info@lf.dk; Skatteankestyrelsen <sanst@sanst.dk>; mst@mst.dk; nationalbanken@nationalbanken.dk; formand@parcelhus.dk; skat@seges.dk; Skatteankestyrelsen <sanst@sanst.dk>; SMV@SMVdanmark.dk; Jesper Kiholm Andersen <Jesper.Kiholm@SKTST.DK>; Vurderingsankenævnforeningen (VAF) <VAF@sanst.dk>; aeldresagen@aeldresagen.dk; abf@abf-rep.dk; mail@husstandsvindmølle.org; dn@dn.dk; dkinfo@dkvind.dk; info@dlbr.dk; dst@dst.dk; info@skovforeningen.dk; info@ejendomsforeningen.dk; info@baeredygtigtlandbrug.dk; llo@llo.dk; Fonden <fonden@loa-fonden.dk>; info@ld.dk; nst@nst.dk; ssha@domstol.dk; info@tbst.dk; ruc@ruc.dk; danish@windpower.org; bygst@bygst.dk; mail@fs.dk; lbf@lbf.dk; sdfe@sdfe.dk

Emne: Høring af høringsparter på høringslisten over forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven mv.

Hermed fremsendes forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven mv. i ekstern høring.

Der vedhæftes:

- Lovforslag
- Resumé
- Høringsbrev
- Høringsliste

Eventuelle bemærkninger skal være Skatteministeriet i hænde senest **den 31. oktober 2019**. Den korte frist beklages.

Med venlig hilsen

Christoffer Marquardt Pahle

Specialkonsulent

Ejendomme, Boer og Gæld

Tel. +45 72 37 09 95

Mail cmp@skm.dk



Skatteministeriet

Skatteministeriet/Ministry of Taxation

Nicolai Eigtveds Gade 28

DK 1402 - København K

Mail skm@skm.dk

Web www.skm.dk

[Sådan behandler vi persondata](#)

Anders Gleerup

Fra: Line Maria Jørgensen <linmj@mst.dk>
Sendt: 17. oktober 2019 09:15
Til: JP-Lovgivning og Økonomi; Christoffer Marquardt Pahle; Sebastian Breth Arnberg; Anders Gleerup
Emne: Journalnr. 2018-8557

Kære,

Miljøstyrelsen har ikke nogen bemærkninger til høring vedr. forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven mv.

Line Maria Jørgensen
AC-fuldmægtig | Jura
+45 23 82 61 73 | linmj@mst.dk

Miljø- og Fødevarerministeriet
Miljøstyrelsen | Tolderlundsvej 5 | 5000 Odense C | Tlf. +45 72 54 40 00 | mst@mst.dk | www.mst.dk

[Sådan håndterer vi dine personoplysninger](#)

ΔΦΦΤΦΦΦΔΔΦΤΔΑΦΦΦΑΑΦΦΔΑΤΦΦΔΑΔΦΦΑΦΑΤΑΔΤΤΑΑΦΑΤΦΑΤΦΦΔΔΑΔΦΤΦΑΦΔΤΑΦΦΦΦ
Φ

Skatteministeriet

Nicolai Eigtveds Gade 28

København K, 1402

Dato:

31. oktober 2019

Forening/Medlem:

- / -

Vores sagsnummer:

Emne: Høring om forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven m.v. Deres j.nr. 2018-8557.

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

Af vores kommentarer skal vi tillade os uprioriteret i punktform at fremhæve nogle af elementer i vort høringssvar. Disse udbygges i gennemgangen, som PL har valgt at lade følge punktopdelingen i "Bemærkninger til lovforslaget".

1. Der ses ikke anført nogen løsning af situationer, hvor der ikke kan ske udbetaling af kompensation, f.eks. hvor der er tale om lukkede dødsboer, konkursboer, skilsmisseboer eller hvor tidligere ejer(e) ganske enkelt ikke kan findes. PL's utraditionelle forslag er, 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.
2. Der foreslås en - efter PL's opfattelse - 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 ressourcsevageste ejere samt ældre. PL mener, at en oplysningskampagne positivt vil kunne bibringe ejere en forståelse af, hvorvidt det er rimeligt at fastholde tidligere klage og eller lave en klage over den nye vurdering.
3. Politisk må man 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 %'s reglen og det

Parcelhusejernes Landsforening, sekretariatet

Kirke Værløsevej 24, 1.C., 3500 Værløse

Tlf. 70 20 19 77 (9-15), sekretariat@parcelhus.dk

urimelige gebyr anses for rimelig prohibitiv for lysten til at klage. PL forstår udmærket den frygt, der er for de store omkostninger, som "for mange klager" vil udløse. Men PL foreslår, at man udover informationskampagner utraditionelt overvejer "en præmie" til alle oveni kompensationsbeløbet for at trække klager tilbage subsidiært ikke at klage. Det kunne være en form for undskyldning for de gener, som man har påført så mange parcelhusejere, og selv om det af mange sikkert vil blive udlagt som værende en "dummebøde", så vil det 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.

4. Der ses en mulig tvist mellem nuværende og tidligere ejere, idet der er tillagt klageadgang til flere parter, således at udbetaling af kompensation i visse situationer tilsyneladende vil kunne risikere at skulle udskydes for flere end den, der klager. Der ses endvidere ikke nogen myndighedspligt til at orientere anden part om, at der er klaget af en anden berettiget part. (2.12.1.)
5. PL ser ikke i "Forlig om et nyt ejendomsvurderingssystem" nogen baggrund for at indføre et minimum på 200 kr. for kompensationsbeløb. (2.12.1.)
6. 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. 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 for meget opkrævet leje, finde tidligere lejere, samt tilbagebetale for meget betalt husleje, vil i visse situationer være et uløseligt problem for mange parcelhusejere. Parcelhusejerne har 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. (2.12.1.)
7. PL forudser, at der ved en slutopgørelse over kompensationsordningen, alt efter om PL's punkt 1) og punkt 5) 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.
8. Forslaget lægger op til, at når en grundværdiansættelse underkendes af en anke- eller retssagsafgørelse, skal videreførelsesperioden kun være på 6 år. PL foreslår, at i stedet for et automatisk udløb, skal vurderingsmyndigheden se på rimeligheden i en tilbagevenden til den statistiske 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. (2.13.2.1.)

9. 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. 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 % afvigelse er at indføre en forskelsbehandling af borgerne. (2.13.2.3.)

Med venlig hilsen
Parcelhusejernes Landsforening

Allan Malskær
Cand.polit., landsformand

Skatteministeriet

Departementet

Fremsendes pr. e-mail til:

lovgivningoekonomi@skm.dk og CMP@skm.dk, SBA@skm.dk og APG@skm.dk

Skatteankestyrelsen

Ved Vesterport 6, 6. sal
1612 København V

www.skatteankestyrelsen.dk

Telefon 33760909

Vores sagsnr. 19-0093346

Jeres sagsnr. 2018-8557

Høringssvar – Udkast til 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 og andre tilpasninger på vurderingsområdet m.v.)

Skatteankestyrelsen har den 14. oktober 2019 fra Skatteministeriets departement modtaget udkast til lovforslag om 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 og andre tilpasninger på vurderingsområdet m.v.)

Det er overordnet styrelsens vurdering, at udkastet samlet set vil tilvejebringe et mere sikkert og klart administrationsgrundlag for ejendomsvurderingerne. Det er efter styrelsens opfattelse positivt.

Udkastets § 1, nr. 17

Udkastets § 1, nr. 17, indeholder en bagatelgrænse for, hvornår Skatteforvaltningen 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, såfremt udkastet til bemærkninger lidt nærmere kom ind på bestemmelsen i forhold til klagesituationen, herunder eventuelt med eksempler. Det kunne fx 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.

Udkastets § 1, nr. 22

Styrelsens forstår udkastets § 1, nr. 22, således, at grundresidualmetoden foreslås lovfæstet for så vidt angår etageejendomme. Det bemærkes, at det også her vil kunne bidrage

positivt til administrationen, hvis bemærkningerne til udkastet suppleres med uddybende eksempler på, hvorledes grundresidualmetoden skal anvendes.

Udkastets § 1, nr. 28 m.fl.

For så vidt angår udkastets § 1, nr. 28, bemærkes, at bestemmelsen er forstået 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. Styrelsen 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. Det kunne muligvis være en fordel, hvis udkastet på dette punkt suppleres med et eksempel på, hvordan bestemmelsen fungerer i det tilfælde, hvor en ændring hos klagemyndighederne eller domstolene begrundes med flere forskellige forhold – eksempelvis både et forhold, der kan begrunde genoptagelse, og et der ikke kan begrunde genoptagelse.

I pkt. 2.13.2.1. i udkastet til almindelige bemærkninger anføres, at der kan klages over ”den første vurdering”, der er videreført efter den foreslåede regel, og i udkastets bemærkninger til § 1, nr. 29, anføres det, at der kan klages over ”den førstkommande vurdering”, der er videreført efter reglen. Det bemærkes, at styrelsen lægger til grund, at der er tale om, at der på almindeligvis kan klages over ejendomsvurderinger, der er foretaget efter reglerne, herunder også den første videreførte vurdering. Rent formulingsmæssigt kunne det eventuelt være hensigtsmæssigt at præcisere, at der kan klages på almindelig vis over *de* vurderinger, der er videreført efter reglen, herunder allerede den førstkommande vurdering.

Med venlig hilsen

Henrik Klitz

Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

31. oktober 2019

Høringsvaret er sendt elektronisk til
lovgivningoekonomi@skm.dk, CMP@skm.dk,
SBA@skm.dk og APG@skm.dk

Høring – forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, ejendomsværdiskatteloven, lov om kommunal ejendomsskat og skatteforvaltningsloven. Ministeriets j.nr. 2018 – 8557.

SEGES takker for at have modtaget lovforslaget i høring.

Vi skal bemærke, at høringsfristen burde være længere, specielt fordi efterårsferien falder i høringsperioden.

Vi har bemærkninger til såvel lovforslaget som til andre forhold vedrørende den nye ejendomsvurderingslov.

Bemærkninger til lovforslaget

Håndtering af moms på ejendoms- og grundværdier (§ 1, nr. 18 og 19)

Forslaget har til formål at skabe en overensstemmelse mellem den momsmæssige behandling af fast ejendom og de vurderingsmæssige principper. Således blev der med virkning fra 1. januar 2011 indført momspligt på salg af nye bygninger og nye bygninger med tilhørende jord samt byggegrunde, hvilket jf. lovbemærkningernes punkt 2.8.1, har medført en ikke-entydig praksis i relation til ejendomsvurderingerne.

Der må således med den foreslåede lovændring ønskes en klarere linje for, hvordan der i ejendomsvurderingerne bedre tages højde for, at salg af noget fast ejendom nu er momspligtigt.

Dette formål tydeliggøres for det første af, at der i lovbemærkningernes punkt 2.8.1 henvises til afgørelser fra Landsskatteretten, hvor grunde er handlet med tillæg af moms, men tillige af, at der principielt siden momsens indførelse har været et spørgsmål om hvorvidt der kan ligge en "gemt moms", når en ejendom handles uden moms. Dette må antageligvis være tilfældet, når der handles beboelsesejendomme, hvorimod det antageligvis ikke er tilfældet, når der handles erhvervs-ejendomme, der har været anvendt i momspligtig virksomhed. Det må dog forudsættes, at der i

de hidtidige vurderinger er taget højde for disse situationer, da dette må afspejles i de generelle værdier for fast ejendom.

SEGES er herefter 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 vores opfattelse flere problemstillinger ved den forslåede lovændring. Disse har vi redegjort for herunder.

Kun moms i vurderingen, hvor der er moms i handlen

Salg af fast ejendom er som udgangspunkt ikke momspligtigt – enten som følge af momsfritagelserne i momslovens § 13, stk. 1, nr. 9, 1. pkt. eller § 13, stk. 2 eller som følge af, at sælgeren ikke er en momspligtig person. Således er det udelukkende momspligtige personers salg af nye bygninger, eventuelt med tilhørende grund, samt byggegrunde, der er omfattet af momspligt.

Hovedparten af ejendomshandlerne i Danmark foretages således fortsat uden moms, typisk fordi der er tale om ikke-momspligtige personer, der sælger bebyggede faste ejendomme, der tillige ikke i momsmæssig henseende er nye.

Efter lovforslaget skal der ved vurdering af både ejendomsværdien og grundværdien generelt i alle tilfælde tages stilling til, om disse skal ansættes inklusive eller eksklusive moms. Der fremgår desuden ikke yderligere omkring, hvordan en sådan moms skal beregnes, hvilket vi har omtalt yderligere i et senere afsnit.

Efter vores opfattelse giver det dog principielt slet ikke mening at tage stilling til, om fast ejendom skal værdiansættes inklusive eller eksklusive moms, for så vidt fast ejendom, der enten ikke har været handlet – eller formentlig ikke senere skal handles med tillæg af moms.

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.

Der savnes således i lovforslaget generelt, at der tages højde for, at momspligten kun omfatter momspligtige personers salg af nye bygninger, eventuelt med tilhørende grund, samt byggegrunde.

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.

Hvad er grundlaget for momsberegningen?

Det fremgår af forslaget, at noget fast ejendom skal vurderes inklusive moms, mens andet fast ejendom skal vurderes eksklusive moms. Der fremgår dog ikke nærmere om hvilken værdi en sådan moms skal beregnes af.

Moms beregnes som udgangspunkt af det vederlag, som en vare eller ydelse handles til. For at kunne beregne en eventuel moms, er det således afgørende at kende størrelsen på vederlaget.

Ejendomsværdien skal tage udgangspunkt i ejendommens forventelige kontantværdi – altså hvad en køber må forventes at være villig til at betale for den pågældende ejendom.

Dette kan således tolkes i retning af, at man vil betragte den forventelige kontantværdi som grundlag for en eventuel moms i vurderingerne. Henset til bemærkningerne herover, vil dette føre til, at ejendomme der helt eller delvist anvendes privat, vil opnå en for høj og dermed misvisende ejendomsvurdering.

Under alle omstændigheder, bør det i lovforslaget samt bemærkningerne klart fremgå, hvilken værdi en eventuel moms i ejendomsvurderingerne skal beregnes af, ligesom det bør sikres at den samlede ejendomsværdi inklusive moms, hvor den skal vurderes som sådan, afspejler den forventelige kontantværdi.

Vurdering af landbrugsjord i andet end landzone

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.

Fælleslodder (§ 1, nr. 2)

Det foreslås i lovforslaget, at fælleslodder anses som selvstændige faste ejendomme i relation til ejendomsvurderingsloven.

Det ønskes oplyst, om dette har den konsekvens, at en fælleslod også udgør en selvstændig fast ejendom i relation til ejendomsavancebeskatningsloven, selv om fællesloden har tilknytning til andre faste ejendomme, f.eks. landbrugsejendomme.

Tilbagebetalingsordningen (§ 1, nr. 58)

Der foreslås en række justeringer af tilbagebetalingsordningen.

Der foreslås dog ingen ændring af, at tilbagebetalingstidspunktet udsættes til det tidspunkt, hvor en eventuel klagesag over den nye vurdering er afgjort.

Efter vores opfattelse kan denne regel afholde ejere for at påklage den nye vurdering, hvilket ud fra et retssikkerhedssynspunkt ikke forekommer rimeligt. Derfor bør det være muligt at udbetale foreløbige kompensationsbeløb, selv om vurderingen påklages.

Bemærkninger til øvrige forhold vedrørende ny ejendomsvurderingslov mv.

Udover ovenstående bemærkninger til lovforslaget ønsker SEGES at få afklaret visse vigtige spørgsmål om fortolkningen af ejendomsvurderingsloven mv. Endvidere har vi et forslag til en ændring af vurderingen af mindre ejendomme i landzone og af reglerne for beregning af grundskyld for disse ejendomme.

Fortolkning af § 10, nr. 4 i lov nr. 1729 af 27. december 2018

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

Følgende fremgår af § 10, nr. 4:

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

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

SEGES har tidligere været i dialog med Skatteministeriet om dette.

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

Vurdering og beskatning af driftsbygningjord, beliggende i byzone mv.

Følgende fremgår af ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 2:

”Ved produktionsjord forstås arealer i landzone tilhørende landbrugsejendomme eller skovejendomme, hvis sådanne arealer anvendes til landbrugsmæssige formål eller er undergivet fredskovspligt og ikke efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering kan anvendes til andre formål. Grundarealer tilhørende driftsbygninger, som anvendes til landbrugsmæssige eller skovbrugsmæssige formål, og som er beliggende på arealer som nævnt i 1. pkt., betragtes som produktionsjord.”

Det må modsætningsvist sluttes, at f.eks. jord med driftsbygninger, beliggende i byzone, ikke betragtes som produktionsjord.

Det må medføre, at denne del af jorden på landbrugsejendommen vurderes efter en markedsnorm.

Følgende fremgår af det politisk forlig om boligbeskatningen af 2. maj 2017:

”For øvrige grundarealer på landbrug og skovejendomme, der anvendes til andet end produktionsjord eller ejerboliggrunde på skovejendomme, betales den normale grundskyldssats i kommunen.”

Hvis forliget gennemføres uden ændringer, vil arealer tilhørende driftsbygninger i en række tilfælde blive belastet med en stor beskatning, set i forhold til de hidtil gældende regler. Efter vores opfattelse vil der være et noget tilsvarende problem for så vidt angår jord tilhørende gartnerier, beliggende i byzone.

Dette forekommer efter vores opfattelse ikke rimeligt.

Overgangsreglen i ejendomsvurderingslovens § 83 – definition af ”ejer eller ejere”

Følgende fremgår af ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 2 og 3:

”Stk. 2. Skal en ejendom, som efter reglerne i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, ved seneste vurdering forud for vurderingen pr. 1. januar 2021 er vurderet som landbrug, gartneri, planteskole, frugtplantage eller skovbrug, vurderes som en ejerbolig efter denne lov, kan ejendommens ejer eller ejere i enighed vælge, at ejendommen fortsat skal vurderes som landbrugsejendom eller skovejendom.

Stk. 3. Skal en ejendom, som efter reglerne i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, ved seneste vurdering forud for vurderingen pr. 1. januar 2021 er vurderet som ejerbolig, vurderes som en landbrugsejendom eller en skovejendom efter denne lov, kan ejendommens ejer eller ejere i enighed vælge, at ejendommen fortsat skal vurderes som ejerbolig.”

I bemærkningerne til L 171 Forslag til lov om ændring af lov om lån til betaling af ejendomsskatter, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love (lov nr. 278 af 17. april 2018), anføres:

”De ejere, der skal anses for at have ejet ejendommen i perioden fra vurderingen modtages, til fristen for at klage over vurderingen udløber, og som derfor skal være enige om valget af ordning, jf. § 83, stk. 2 eller 3, vil være de ejere, der i denne periode har været registreret som aktuelle ejere af ejendommen i Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister (ESR), eller, hvis Ejerfortegnelsen er idriftsat i den nævnte periode, Ejerfortegnelsen.”

Det er således i lovbemærkningerne efterfølgende defineret, hvad der forstås ved begrebet ”ejer/ejere” i den oprindelige ejendomsvurderingslov vedtaget den 2. juni 2017.

Ud fra de oplysninger, vi er i besiddelse af, er tidspunktet for registreringen i ESR afhængig af bl.a. sagsbehandlingstiden hos tinglysningsmyndigheden 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.

Derfor bør definitionen af "ejer/ejere" efter vores opfattelse 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

Ifølge den nye ejendomsvurderingslov skal der foretages en kategorisering af landets ejendomme.

En række mindre ejendomme i landzone vil i den forbindelse skifte status fra landbrugsejendom til ejerbolig. Selv om der i ejendomsvurderingslovens § 83 findes en overgangsordning, der medfører, at ejeren i sin ejertid kan fortsætte med den hidtidige landbrugsvurdering, vil en omkategorisering fra landbrugsejendom til ejerbolig på sigt medføre, at en omkategoriseret mindre ejendom vil falde i værdi. Det skyldes først og fremmest, at de kommunale ejendomsskatter vil blive betydeligt større, når ejendommen til sin tid skifter ejer, idet den fremtidige køber ikke vil kunne anvende overgangsordningen.

I det følgende skitseres et forslag til ændring af vurderingen af mindre ejendomme i landzone og af reglerne for beregning af kommunal ejendomsskat (grundskyld) for disse ejendomme.

Forslaget har til formål at sikre, at der sker ensartet beskatning af landbrugsjord, hvortil der søges eller kan søges støtte fra EU's landbrugsstøtteordninger, uanset om jorden tilhører en landbrugsejendom eller en ejerbolig på over 2 ha, beliggende i landzone.

Nærmere om forslaget

Ifølge § 3 i ejendomsvurderingsloven skal Told- og skatteforvaltningen beslutte, om en mindre ejendom i landzone skal henføres til ejerbolig eller til landbrugsejendom. Denne beslutning har stor indflydelse på størrelsen af den ejendomsskat, som der pålignes ejendommen, jf. lov om kommunal ejendomsskat.

Siden vedtagelsen af den nye ejendomsvurderingslov har der været drøftelser mellem Landbrug & Fødevarer/SEGES og Skatteministeriet/Vurderingsstyrelsen om, hvordan det via klare objektive kriterier kan sikres, at sondringen mellem landbrug og ejerbolig sker på en rimelig og for ejeren gennemskuelig måde.

Tilbage står dog, at en række mindre ejendomme i landzone, på hvilke der sker traditionel dyrkning af markjorden, vil blive omkategoriseret til ejerboliger. Det vil medføre en stor stigning i ejendomsskatterne. Dette på trods af, at jorden drives på samme måde som den jord, der drives af ejeren af naboejendommen på f.eks. 100 ha.

Det vil for de ejendomssejere, der bliver ramt af en sådan omkategorisering, føles urimeligt hårdt og i uoverensstemmelse med de politiske intentioner om tryghed om boligbeskatningen.

Det foreslås derfor 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 ejendomsvurderingslovens § 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.

Med grundbetalingsordningen får en landmand en udbetaling, hvis størrelse afhænger af arealet af opdyrket jord. Når en ejer af en mindre ejendom får udbetalt støtte eller kan modtage støtte via grundbetalingsordningen, må det være fordi, at ejeren anvender jorden landbrugsmæssigt.

Det foreslås endvidere, at der sker en tilføjelse til lov om kommunal ejendomsskat § 2, stk. 2, der i sin nuværende udformning lyder således:

"I kommuner, hvor grundskyldpromillen er fastsat til mere end 22, opkræves grundskylden med 7,2 promille af den afgiftspligtige grundværdi af ejendomme, som på tidspunktet for den vurdering, der lægges til grund for skatteberegningen, anses for landbrugs- eller skovejendomme efter ejendomsvurderingsloven. Den afgiftspligtige grundværdi, der er nævnt i 1. pkt., opgøres for landbrugsejendomme, som den samlede afgiftspligtige grundværdi bortset fra den afgiftspligtige grundværdi, der er fastsat for stuehuset med tilhørende grund og have."

Tilføjelsen tænkes udformet således, at 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 foregående regler anses for at være produktionsjord.

Konsekvenserne ved gennemførelse af forslaget vil efter vores opfattelse bl.a. være følgende:

- Der sker en ensartet beskatning af landbrugsproduktionsjord, uanset om produktionsjorden tilhører en stor eller en mindre ejendom
- Der vil ikke ske en stor værdinedgang ved salg af mindre ejendomme, vurderet som ejerboliger, idet den ensartede beskatning af produktionsjord også vil gælde for den kommende ejer af den mindre ejendom. Nuværende ejere af mindre ejendomme, der omkategoriseres til ejerboliger, vil derfor ikke være "stavnsbundne" til deres ejendomme
- Der vil skabes tryghed for ejerne af mindre ejendomme på landet svarende til den tryghed, der er blevet skabt for boligejerne
- Der vil skabes forståelse og accept for det nye vurderingssystem hos ejere af mindre ejendomme

- Bestræbelserne på at bevare "liv på landet" bliver ikke bremsset af uhensigtsmæssige vurderings- og skatteregler
- Der vil formentlig være færre klager over den nye vurdering som ejerbolig.

Det bemærkes, at der i ejendomsvurderingslovens § 36 findes en særregel for ejerboliger i landzone. Denne regel stammer fra den gamle vurderingslovs § 33, stk. 8.

Følgende fremgår af lovbemærkningerne til lovforslag nr. 210 (1998-1999):

"Lovforslaget kommer efter den kritik, der har været fremme af vurderingen af de mindre ejendomme med landbrugspligt. Regeringen har i den forbindelse især hæftet sig ved den kritik, der går på, at ejerne af disse ejendomme bliver særlig hårdt ramt ved beregningen af lejeværdien/ejendomsværdiskatten, da parcelhusgrunden for disse ejendomme er uforholdsmæssig stor. Det foreslås derfor, at kun en del af grundarealet skal indgå ved beregningen af ejendomsværdiskatten. Der foreslås, at der skal indgå 5.000 m², hvilket er den normale minimumsgrænse for, at en ejendom kan være pålagt landbrugspligt. Det betyder, at det kun er værdien af grundarealets første 5.000 m², der indgår ved beregningen af lejeværdien."

Der har således også tidligere været forståelse for, at ejere af mindre ejendomme med landbrugspligt ikke bliver for hårdt ramt ved beregningen af skat af deres ejendomme.

Efter vores opfattelse vil en gennemførelse af forslaget ikke ændre på reglerne om kategorisering af ejendomme, jf. ejendomsvurderingslovens § 3.

Det fremgår ikke umiddelbart af bemærkningerne til lovforslag nr. 211 og lovforslag nr. 212 (2016-2017), i hvilket omfang reglerne om omkategorisering af ejendomme har økonomiske konsekvenser for det offentlige. Det er derfor vanskeligt at bedømme, hvilke økonomiske konsekvenser en gennemførelse af forslaget vil medføre.

Ønskes ovenstående uddybet, er I velkomne til at kontakte undertegnede.

Venlig hilsen



Søren Hjorth
Chefkonsulent
Jura & Skat

D +45 8740 5220

M +45 3092 1758

E shr@seges.dk



Jacob Kunø Christensen
Moms- og afgiftsspecialist
Jura & Skat

D +45 8740 5186

M +45 2374 2581

E jakc@seges.dk

Anders Gleerup

Fra: Jesper Kiholm Andersen
Sendt: 28. oktober 2019 21:45
Til: JP-Lovgivning og Økonomi; Christoffer Marquardt Pahle; Sebastian Breth Arnberg; Anders Gleerup
Emne: Høringssvar til forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, ejendomsværdiskatteloven, lov om kommunal ejendomsskat og skatteforvaltningsloven

Til Skatteministeriet

Høringssvar til 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 og andre tilpasninger på vurderingsområdet m.v.), j.nr. 2018-8557

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



Med venlig hilsen

Jesper Kiholm
Funktionsleder
Skatterevisor / Master i skat

Skatterevisorforeningen

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

Skatteministeriet

lovgivning@oekonomi@skm.dk, cmp@skm.dk, sba@skm.dk og apg@skm.dk

29. oktober 2019 • CB

Hørings svar vedrørende forslag til ændring af ejendomsvurderingsloven m.v.

De foreslåede lovændringer ændrer ikke ved udgangspunktet for det nye ejendomsvurderingssystem - at det ikke er muligt at beregne værdien af en ejendom præcist. I stedet anses en usikkerhed i vurderingen på plus eller minus 20 % for acceptabel, med den konsekvens, at den boligejer, der får en vurdering i den høje ende af intervallet, skal betale 50 % mere i ejendomsskat, end hvis vurderingen ligger i den lave ende af intervallet.

At en så stor forskel anses for acceptabel er udmøntet i bestemmelsen om, at en klage ikke kan føre til en lavere vurdering, hvis ændringen i ejendomsværdien eller grundværdien ikke er på mere end 20 %.

Det såkaldte forsigtighedsprincip er uden betydning for forskellen mellem den skat, der skal betales ved højeste hhv. laveste vurdering inden for det spænd, hvor en klage ikke medfører ændring af vurderingen.

Efter Ældre Sagens opfattelse er så store forskelle i beskatningen – uden reel klagemulighed – problematiske og vil udfordre tilliden til skattesystemet.

Inden for de rammer, som det nye vurderingssystem bygger på, har Ældre Sagen 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".

Ældre Sagen er fortsat uenig i, at der ikke skal udbetales kompensation til afsluttede dødsboer, henset til den lange periode, kompensationen kan vedrøre.

Venlig hilsen



Bjarne Hastrup
Administrerende direktør