



Skatteministeriet

20. november 2020
J.nr. 2020 - 5183

Til Folketinget – Skatteudvalget

Til udvalgets orientering vedlægges høringsskema samt de modtagne høringssvar vedrørende forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love (Adgang til fravalg af den midlertidige indefrysningsskema for grundskyld, ansættelse af grundværdier for erhvervsjendomme m.v. og andre tilpasninger på ejendomsområdet samt ændring af beregningsgrundlaget for tinglysningsafgift og indførelse af særordning for godtgørelse for meget betalt af tinglysningsafgift m.v.).

Morten Bødskov

/ Camilla Christensen



Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
<p><i>Advokatsamfundet</i></p>	<p>Advokatrådet har besluttet ikke at afgive høringssvar.</p>	
<p><i>Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation</i></p>	<p>Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) har følgende bemærkninger:</p> <p><i>Den offentlige vurdering af ejendommens værdi afskaffes</i></p> <p>ABF påpeger, at hensigten med lovforslaget er at udmønte den politiske aftale fra den 15. maj 2020 om kompensation til boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen.</p> <p>Heraf fremgik følgende: ”De principper for fastlæggelse af nye vurderingsmodeller for erhvervsejendomme, der fremgår af forliget om et nyt ejendomsvurderingssystem, har vist sig vanskelige at implementere i praksis, bl.a. fordi datagrundlaget ikke er tilstrækkeligt solidt. Derfor, og for at reducere risici i udviklingen af det nye ejendomsvurderingssystem, er der behov for at udvikle mere enkle og gennemskuelige modeller for vurdering af erhvervsejendomme, herunder leje- og andelsboliger. Dette indbefatter også fastlæggelse af et mere enkelt beskatningsgrundlag for den kommunale dækningsafgift for visse erhvervsejendomme. Forligskredsen er enig i, at vurderingerne bør være enkle og gennemskuelige. Forligskredsen præsenteres senere i 2020 for et oplæg til nye vurderingsmodeller for erhvervsejendomme, der</p>	<p>Baggrunden for forslaget om ikke at ansætte ejendomsværdier for erhvervsejendomme er, at der ikke er behov for at fastsætte ejendomsværdier for erhvervsejendomme til brug for den løbende ejendomsbeskatning.</p> <p>Da andelsforeninger ikke betaler ejendomsværdiskat – kun grundskyld – har ejendomsværdier således aldrig udgjort grundlag for ejendomsskat for andelsboliger.</p> <p>Afskaffelse af ejendomsværdiansættelsen for erhvervsejendomme vil imidlertid som anført af ABF have konsekvenser for andelsboligforeningerne, da den senest ansatte ejendomsværdi er ét af de tre værdiansættelsesprincipper i andelsboliglovens regler om maksimalpris.</p> <p>Den nærmere vurdering af konsekvenserne og overvejelser om mulige løsninger bør ses i sammenhæng med den igangværende evaluering af reglerne om valuarvurdering af andelsboligforeningers ejendomme, som følger af den po-</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>sikrer sammenhæng til vurderingerne af ejerboliger samt et mere enkelt beskatningsgrundlag for dækningsafgift.”</p> <p>ABF påpeger, at det fremgår af lovforslaget, at ejendomsvurderingsloven skal ændres, så der fremadrettet alene udarbejdes vurderinger af ejendommens værdi for ejerboliger. Der vil dermed ikke blive udarbejdet en vurdering af ejendommens værdi, når der er tale om erhvervsejendomme, herunder ejendomme ejet af andelsboligforeninger. For ejendomme ejet af andelsboligforeninger vil der altså fremadrettet alene blive fastsat en grundværdi.</p> <p>Det er ABF's opfattelse, at det ikke er i overensstemmelse med forligsteksten om en ny vurderingsmodel for erhvervsejendomme, at der slet ikke udarbejdes en vurdering af ejendommens værdi, men alene en grundværdi. Forudsætningen for den politiske aftale var en forenkling af modellen og ikke en afskaffelse af den offentlige ejendomsvurdering.</p> <p>ABF påpeger, at det slet ikke er belyst i forslaget, hvordan de manglende vurderinger af ejendommens værdi skal håndteres i forhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c. Efter bestemmelsen kan en andelsboligforening i dag ansætte ejendommens værdi til den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle regule-</p>	<p>litiske aftale mellem den daværende regering (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservativ Folkeparti), Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Det Radikale Venstre om mere robuste andelsboligforeninger af 27. november 2017.</p> <p>Regeringen vil derfor nedsætte et udvalg, der med inddragelse af interessenter på området skal belyse andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper i lyset af en afskaffelse af ejendomsværdiansættelsen for erhvervsejendomme og i sammenhæng med evalueringen af værdiurveringer. Udvalget skal fremlægge mulige løsningsforslag i god tid inden de offentlige vurderinger, der foreslås afskaffet, ellers skulle være udsendt.</p>

Organisation

Bemærkninger

ringer efter § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme. Hvis forslaget bliver vedtaget, vil den seneste ansatte ejendomsværdi være vurderingen fra 2012, og der vil ikke komme en fornyet vurdering, der kan benyttes i andelsværdiberegningen. Dermed er det kun ved udarbejdelse af en valuarvurdering, at en andelsboligforening kan få en aktuel vurdering af ejendommens værdi.

ABF påpeger, at det fremgik af ”Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2”, at ca. 35 pct. af Danmarks private andelsboligforeninger bruger den offentlige vurdering ved værdiansættelse af foreningens ejendom i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2. Skønnet er opgjort pr. september 2019 og er baseret på et udtræk af 6.100 nøgleoplysningsskemaer indberettet til andelsboliginform.dk, svarende til omkring to tredjedele af alle andelsboligforeninger. Alene for ABF’s medlemmer drejer det sig dermed om ca. 1.850 andelsboligforeninger, der har haft en berettiget forventning om en ny fornyet offentlig vurdering. Hertil kommer det antal andelsboligforeninger, der har været nødt til at indhente en valuarvurdering for at få en aktuel vurdering af ejendommens værdi, men som har påregnet at gå tilbage til at benytte den offentlige vurdering i deres andelsværdiberegning ved en genoptagelse af de offentlige vurderinger.

Kommentarer

Organisation

Bemærkninger

ABF påpeger, at de ovennævnte andelsboligforeninger bliver pålagt en merudgift til en årlig valuarvurdering, hvis den offentlige vurdering afskaffes. Der henvises til, at en valuarvurdering typisk koster mellem kr. 10-20.000, og der altså er tale om en væsentlig post i en mindre forenings budget. Videre anføres det, at en valuarvurdering skal fornyes årligt for at danne grundlag for en gyldig andelsværdi, og at det med tiden bliver rigtig mange penge for foreningerne. ABF bemærker i den sammenhæng, at mange af de foreninger, der i dag benytter den offentlige vurdering, er mindre foreninger på op til omkring 20 andele.

ABF anfører, at kravene til valuarernes uddannelse og indsigt i prisfastsættelsen og markedsudviklingen blev skærpet i 2018, og det derfor også er en bekymring, om de nuværende valuarer kan løse opgaven for de mindre foreninger i udkantskommunerne.

Andelsboligforeninger undtages fra tilbagebetalingsordningen

ABF påpeger, at ejendomsvurderingsloven foreslås ændret, så erhvervsejendomme, der har betalt grundskyld af en for høj vurdering, ikke vil være omfattet af tilbagebetalingsordningen, men selv vil skulle klage over vurderingen i første halvår 2021, idet der ikke sker en automatisk tilbagebetaling som for ejerboliger. Der henvises til, at ændringen begrundes med, at det

Kommentarer

Der henvises til kommentaren ovenfor.

Det vurderes, at antallet af ejere af erhvervsejendomme, der vil få et positivt tilbagebetalingstilbud, hvis der udvikles en tilbagebetalingsordning for erhverv, vil være begrænset. Omkostningerne og risiciene ved at skulle udvikle et nyt automatisk tilbagebetalingssystem for erhvervsejendomme vurderes derfor ikke at være proportionale i

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>forventes, at de nye grundvurderinger for langt hovedparten af erhvervsejendommene vil blive højere end de nuværende, og at relativt få ejendomme derfor vil skulle omfattes af en sådan ordning.</p> <p>ABF bemærker hertil, at det ellers i 2019 forventedes, at erhvervsejendommens, herunder andelsboligforeningernes andel af kompensationen ville vokse til omkring kr. fem milliarder.</p> <p>ABF påpeger, at ændringen er en byrde for andelsboligforeningerne, som nu selv skal klage i 2021, før de har fået en ny grundværdi. Det anføres, at erfaringer fra tidligere sager med forkert opkrævede ejendomsskatter viser, at sådanne sager indebærer årelange sagsbehandlingstider og store advokatregninger for foreningerne, samt at det ikke er belyst i forslaget, hvordan disse klagesager vil skulle håndteres ressourcemæssigt.</p> <p><i>Metoden for fastsættelse af grundværdi ændres</i></p>	<p>forhold til det forventede antal positive tilbagebetalingstilbud.</p> <p>Med forslaget gives der i stedet adgang til at klage over de videreførte vurderinger allerede fra 1. halvår af 2021, og igen i forbindelse med udsendelsen af de nye vurderinger, medmindre der allerede er klaget over vurderingen i 2021.</p> <p>Det har tidligere været forudsat, at en lige så stor andel af erhvervsejendomme som af ejerboliger skulle have grundskyld tilbage. Der er nu tilvejebragt et egentligt datagrundlag for at foretage et kvantitativt skøn. På den baggrund forventes det nu, at markant færre ejere af erhvervsejendomme skal have tilbagebetalt grundskyld end tidligere forudsat.</p> <p>I forbindelse med fremrykningen af klageadgangen for erhvervsejendomme mv. i 2021 vil der blive prioriteret ressourcer i Skatteforvaltningen til klagesagsbehandlingen med henblik på at sikre en hurtig og effektiv behandling af de indkomne klager.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>ABF påpeger, at efter gældende ret ansættes grundværdien for erhvervsejendomme som udgangspunkt efter grundresidualmetoden, hvilket foreslås ændret til en alternativomkostningsmodel, hvor grundværdien skal ansættes efter samme metode som ejerboliger. Det er ABF's opfattelse, at konsekvenserne af den ændrede metode ikke er tilstrækkeligt belyst, og det er ABF's bekymring, at metoden vil føre til stigninger i ejendoms-skatte for andelsboligforeninger, når overgangsordningerne med loft for stigninger udløber.</p>	<p>Baggrunden for forslaget om en ny grundvurderingsmodel for erhvervsejendomme er, at det har vist sig ikke at være muligt at implementere den såkaldte grundresidualmetode, der fremgik af ejendomsvurderingsforliget fra 2016 og ejendomsvurderingsloven fra 2017, hvor grundværdier beregnes ved at opgøre indirekte ejendoms-værdier (via huslejer) og fratække approksimerede bygningsværdier.</p> <p>Derfor foreslås en markant forenkling, hvor vurderingen for erhvervsgrunde tager afsæt i vurderingen for ejerboliggrunde med samme beliggenhed og tilladte størrelse.</p> <p>For butiks-, kontor-, industri- og lagerejendomme vil herefter skulle foretages en række nedskaleringer.</p> <p>Dermed vil vurderingerne for erhvervsgrunde blive væsentligt mere gennemskuelige og systematiske, da de vil hvile på et betydeligt mere solidt datagrundlag. Samtidig skabes der en bedre sammenhæng mellem vurdering af erhvervsejendomme og ejerboliger.</p> <p>De nye grundvurderinger vil ikke medføre højere grundskyld på kommuneniveau end allerede aftalt politisk. Hvis grundvurderingerne bliver højere end hidtil forudsat, vil grundskyldspromillerne blive tilsvarende lavere, og omvendt.</p> <p>I omlægningsåret vil grundskylden for nogle erhvervsejendomme</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p data-bbox="517 1368 782 1402"><i>Afsluttende bemærkninger</i></p> <p data-bbox="517 1408 916 1774">ABF mener, at det er stærkt utilfredsstillende, at der fremsættes forslag om ændring af ejendomsvurderingsloven, der afskaffer de offentlige ejendomsvurderinger og tilbagebetalingsordningen for andelsboligforeninger, samt ændrer normen for vurdering af grundværdier, uden en tilstrækkelig be-lysnings af forslagets konsekvenser.</p> <p data-bbox="517 1816 916 1957">ABF opfordrer til at genoptage arbejdet med at udarbejde en mere enkel og gennemskuelig vurderingsmodel for værdien af er-</p>	<p data-bbox="1008 367 1414 656">blive sat ned. For andre erhvervs-ejendomme udløses en skatterabat, så grundskylden inkl. rabat ikke stiger i omlægningsåret. For erhvervs-ejendomme vil skatterabatten skulle afvikles gradvist over en årrække via stigningsbegrænsningsreglen for grundskyld.</p> <p data-bbox="1008 701 1414 1030">Det bemærkes endvidere, at hvis den hidtil forudsatte grundresidualmodel kunne implementeres, ville den have medført højere grundværdier, bl.a. fordi vurderingerne har været uændrede siden 2012. Grundværdierne med alternativomkostningsmodellen forventes ligeledes at blive højere.</p> <p data-bbox="1008 1075 1414 1290">I lovforslaget er indsat flere type-eksempler, som illustrerer de konkrete konsekvenser for den enkelte erhvervs-ejendoms grundvurdering og hermed også den afledte beskatning.</p> <p data-bbox="1008 1408 1414 1624">Baggrunden for forslaget om en ny vurderingsmodel for erhvervs-ejendomme er som nævnt, at det har vist sig ikke at være muligt at implementere den hidtil forudsatte grundresidualmetode.</p> <p data-bbox="1008 1668 1414 1998">Grundresidualmetoden har således vist sig i nogle dele af landet at give meget lave eller negative grundværdier og meget høje grundværdier i andre dele. Derfor foreslås en markant enklere model (en såkaldt alternativomkostningsmodel), der baserer sig på den model, der allerede er udviklet til</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>hvervsejendomme, herunder andelsboligforeninger, i overensstemmelse med forligskredsens politiske aftale.</p> <p>ABF opfordrer endvidere til at bevare tilbagebetalingsordningen, samt i højere grad dokumentere konsekvenserne af den foreslåede norm for fastsættelse af grundværdien for andelsboligforeninger.</p>	<p>grundvurdering af ejerboliger og dermed markant reducerer udviklingsomkostninger og -risici og samtidig medfører systematiske og ensartede vurderinger på tværs af ejendomstyper og beliggenhed.</p> <p>Selvom modellen ikke er udtryk for en direkte handelsprismetode, er den fortsat udtryk for reelle værdier på erhvervsgrunde, da de foreslåede nedskaleringer for butik-, kontor-, industri- og lagerejendomme sikrer, at grundværdierne kommer ned i et leje, der er afstemt med de relative huslejeniveauer og afkastgrader. Modellen er således udtryk for en indirekte handelsprismetode.</p> <p>Den såkaldte 'grundresidualmetode', som der var lagt op til med ejendomsvurderingsloven fra 2017, er ligeledes ikke en direkte handelsprismetode, idet metoden ikke er baseret på handelspriser, men derimod på lejepreiser og estimerede byggeomkostninger.</p> <p>Der henvises endvidere til kommentarerne ovenfor.</p>
<i>Ankestyrelsen</i>	Ingen bemærkninger.	
<i>BL – Danmarks Almindelige Boliger</i>	Indledningsvist er BL uforstående overfor, at en så omfattende ændring af reglerne om ejendomsvurderinger sendes i høring med en så kort høringsfrist. Det anføres, at der er tale om en markant ændring af et i forvejen komplekst ejen-	Den korte høringsperiode beklages, men det har desværre ikke været muligt at sende lovforslaget i høring på et tidligere tidspunkt.

Organisation

Bemærkninger

domsvurderingssystem, og høringsparterne derfor bør have en rimelig tidshorisont til at gennemgå lovforslaget og de nærmere detaljer heri.

BL bemærker, at der i høringsmaterialet ikke er foretaget beregninger af de økonomiske konsekvenser af denne ganske principielle ændring af ejendomsbeskatningssystemet, som der her foreslås.

Som grundlag for en vurdering af forslaget savner BL skøn over såvel de kortsigtede som de langsigtede økonomiske effekter, herunder også de regionaløkonomiske virkninger.

Der kan således ifølge BL frygtes en ganske betydelig stigning i ejendomsskatten for erhvervsejendomme, hvortil også de almene boliger hører. Det anføres, at effekten vil være huslejestigninger.

BL har herudover følgende bemærkninger til høringen:

De almene boligorganisationer – nu som ejerboliger

BL påpeger, at udlejningsejendomme, som hidtil har været vurderet efter ejendomsvurderingslovens § 34, stk. 2, jf. § 3, stk. 1, nr. 4, efter udkastet til lovforslaget skal vurderes efter ejendomsvurderingslovens § 19 a, stk. 1 – altså efter samme vurderingsgrundlag som for ejerboligejendomme.

Kommentarer

De nye grundvurderinger vil ikke medføre højere grundskyld på kommuneniveau. Hvis grundvurderingerne bliver højere end hidtil forudsat, vil grundskyldspromillerne blive tilsvarende lavere, og omvendt.

Der henvises endvidere til kommentaren til høringssvaret fra Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF).

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Denne omlægning af beregningsgrundlaget leder ifølge BL til flere uklarheder og uhensigtsmæssigheder.</p> <p>Der henvises til, at der i § 34, stk. 2, står: ”Der tages ved vurderingen endvidere hensyn til oplysninger om lejeniveauer i området, driftsomkostninger, forrentningskrav, opførelsesomkostninger og andre forhold af væsentlig betydning for vurderingen. Vurderingen af udlejningsejendomme foretages ud fra en forudsætning om sædvanlige udlejningsforhold.”</p> <p>I § 19 a, stk. 1, står: ”Grundværdien for grunde, der faktisk anvendes eller kan anvendes til etageboligbebyggelse til ejerlejligheder, ansættes uanset § 15, stk. 1, på baggrund af ejendomsværdien, bygningsværdien og andre forhold, der vurderes at have væsentlig betydning for grundværdien.”</p> <p>Der henvises til, at BL i forbindelse med bemærkninger i et tidligere høringssvar til det nu vedtagne lovforslag L 71 har anført, at det ikke forekommer logisk, at der i forslaget arbejdes med et princip om økonomisk bedste anvendelse uden hensyn til, hvilke andre politiske beslutninger, der er taget omkring et grundstykkets anvendelse.</p> <p>Det blev i den forbindelse uddybet, at når en kommune med hjemmel i planlovens § 15, stk. 1, nr. 9, i en lokalplan har besluttet,</p>	<p>Med 2012-vurderingsmetoderne vurderes grunde under beboelsesejendomme med samme beliggenhed og samme tilladte størrelses, uafhængigt af ejerformen. Med lovforslaget fastholdes denne vurderingsmetode.</p> <p>Det skyldes, at grundskylden er udtryk for en skat på forbruget af grunden (her til bolig), og i forhold selve boligforbruget er der ikke forskel på lejeboliger og ejerboliger.</p> <p>Dermed er vurderingsmetoden udtryk for et slutbrugerperspektiv.</p> <p>For slutbrugeren af en bolig, dvs. den eller de personer, der bor i boligen, er der ikke forskel på værdien af beboelsesretten, uanset om der er tale om en lejebolig eller en ejerbolig. Ejerboliger og lejeboliger er derimod perfekte substitutter i forhold til selve boligforbruget (dvs. beboelsesretten).</p> <p>For almindelige boligejere foretages boligkøb først og fremmest for at opnå et sted at bo og i mindre grad ud fra et ønske om at investere i fast ejendom. Grunde ansættes i ubebygget stand, og værdien af grunden i ubebygget stand bør være ens for ejerboliger og lejeboliger, hvis størrelse, beliggenhed og tilladt bebyggelsesprocent er ens.</p>

Organisation

Bemærkninger

at der på et grundstykke f.eks. skal opføres almene familieboliger, så er beslutningen truffet ud fra politiske overvejelser om, at der skal sikres boliger med en husleje, som også kan betales af lavere indkomster, herunder familier boligsocialt anvist af kommunen.

Med nærværende lovforslag tages efter BL's vurdering et yderligere skidt i den forkerte retning. For med lovforslaget skal almene boliger fremover vurderes som ejerboliger, og ejendomsskatten fastsættes ud fra, at boligerne udlejes til markedsleje.

Det er imidlertid ifølge BL en helt uholdbar forudsætning, for almene boliger udlejes til en såkaldt balanceløje, der afspejler omkostningerne. Videre anføres, at de almene boliger løfter en boligsocial opgave, og kommunerne har som udgangspunkt social anvisning til hver fjerde bolig, der udlejes, og andelen kan aftales højere.

BL påpeger, at i områder med pres på boligmarkedet og dermed også højere ejerboligpriser vil forslaget utvivlsomt føre til, at ejendomsskatten stiger for de almene boliger og dermed huslejen for beboerne. Det anføres, at det synes direkte at modvirke de politiske målsætninger om en mere blandet by og de konkrete bestræbelser i forbindelse med "Grøn Boligaftale

Kommentarer

En boligejer og en lejer (via overvæltning) betaler derfor begge grundskyld. Men kun boligejeren betaler ejendomsværdiskat, da kun boligejeren har mulighed for at få et afkast på boligen.

Boligudlejningsejendomme, der er taget i brug før 1992, kan være omfattet af huslejeregulering. Huslejeregulering er således knyttet til bygningen, og da grundvurderingen skal afspejle værdien af grunden i ubebygget stand, bør huslejeregulering ikke påvirke grundværdien.

Med 2012-vurderingsmetoderne har huslejeregulering heller ikke betydning for ansættelsen af grundværdien.

Med boligskatteforliget fra maj 2017 (*Tryghed om boligbeskatningen*) er der taget særskilt hensyn til lejere i almene boliger ved fastsættelsen af en lempeligere stigningsbegrænsning for grundskyld for almene boliger end for øvrige erhvervsejendomme. Det gælder således, at grundskylden for de almene boligorganisationer, der har fået en skatterabat ved skatteomlægningen, maksimalt må stige med 600 mio. kr. (2017-niveau)

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>2020” om at sikre flere billige boliger. Forslaget vækker således stor bekymring hos BL.</p> <p><i>Ny vurdering af grundværdien for erhvervsjendomme til beboelse</i> BL påpeger, at der i lovforslaget lægges op til en principiel ændring væk fra grundresidualprincippet og over til en alternativomkostningsmodel, hvorefter grundværdien for en erhvervsjendom skal ansættes med udgangspunkt i grundværdien for ejerboliger i samme område. Det anføres, at dette indebærer, at grundværdier for erhvervsjendomme vil skulle ansættes ud fra, hvad der alternativt ville have været tilladt at opføre på grundene, hvis der ikke havde været opført erhvervsjendomme.</p>	<p>frem til 2040 som direkte konsekvens af de nye ejendomsvurderinger.</p> <p>Forligskredsen vil i 2023 fastlægge den konkrete stigningsbegrænsning for almene boliger, der sikrer opfyldelse af boligskatteforligets intentioner ift. almene boliger, jf. <i>Aftale om Kompensation til boligejerne og fortsat tryk om boligbeskatningen</i> fra maj 2020.</p> <p>Med kompensationsaftalen er der endvidere aftalt en lavere stigningsbegrænsning for grundskyld frem til 2024, som også kommer lejere i almene boliger til gode.</p> <p>Desuden tages der særskilte sociale hensyn til lejere i almene boliger via f.eks. boligstøtterejerne.</p> <p>Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF).</p>

Organisation

Bemærkninger

Kommentarer

BL påpeger, at det synes at fremgå af bemærkningerne til lovforslaget, at såfremt der ikke sker en ensartet beskatning af ejerboliger og lejeboliger efter den foreslåede model, så vil det true markedet for ejerboliger. BL anfører, at det her dog nøgternt må konstateres, at der i dag eksisterer et stort og velfungerende marked for ejerboliger uden denne parallelitet.

BL påpeger, at det i lovforslaget anføres, at den forhøjede ejendomsskat som konsekvens af, at nærværende lovforslag vedtages, blot kan opkræves hos lejeren. Dermed synes det ifølge BL også at være erkendt, at forslaget vil betyde højere skattebetaling for erhvervsjendomme som f.eks. almene boliger og dermed huslejestigninger.

BL anfører, at begrundelsen for forslaget uden tvivl er, at det vil forenkle vurderingsmyndighedernes vurdering af erhvervsjendomme. Imidlertid er konsekvensen af forslaget for betalingen af ejendomsskatter ifølge BL ikke belyst hverken på det korte eller længere sigt og heller ikke regionalt.

Det må imidlertid ifølge BL forventes, at forslaget vil have betydelige konsekvenser i form af højere ejendomsskatter særligt i de større byområder som f.eks. Østjylland og hovedstadsområdet og som følge heraf væsentlige huslejestigninger for beboerne i de almene boliger. Det anføres, at de by- og

Se kommentarer ovenfor.

Organisation

Bemærkninger

boligpolitiske konsekvenser af dette lovforslag ikke synes at have indgået i overvejelserne.

BL opfordrer kraftigt til, at dette lovforslag grundigt genovervejes, og at der tillige fremlægges grundige konsekvensvurderinger af forslaget's effekt på skattebetalingen hos forskellige samfundsgrupper på kort og lang sigt samt regionalt. Det er nødvendigt med et gennemarbejdet grundlag for et så vidtgående forslag.

Forligsaftale om særligt hensyn til de almene boliger

BL gør opmærksom på, at der i forligsaftalen *Tryghed om boligbeskatning* af den 2. maj 2017 er aftalt, at der vil blive taget særlige hensyn til de almene boligorganisationer, og at grundskylden for de almene boligorganisationer, der har fået en skatterabat, maksimalt må stige med 600 mio. kr. (2017-niveau) frem til 2040 som direkte konsekvens af de nye ejendomsvurderinger.

BL ønsker på baggrund af forligsaftalen, at lovforslaget konkret forholder sig til punktet om maksimal stigning for de almene boligorganisationer, da dette ikke ses nævnt i bemærkningerne til lovforslaget.

Kommentarer

Det er korrekt, at der i *Forlig om Tryghed om boligbeskatning* er taget særlige hensyn til de almene boligorganisationer, og at grundskylden for de almene boligorganisationer, der har fået en skatterabat, maksimalt må stige med 600 mio. kr. (2017-niveau) frem til 2040 som direkte konsekvens af de nye ejendomsvurderinger, jf. også kommentaren ovenfor.

Forligskredsen vil i 2023 fastlægge den konkrete stigningsbegrænsning for almene boliger, der sikrer opfyldelse af boligskatteforligets intentioner ift. almene boliger, jf. *Aftale om Kompensation til boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen* fra maj 2020.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
<p><i>Dansk Ejendomsmæglerforening</i></p>	<p>DE nævner indledningsvist, at DE ikke skønner sig i stand til at afgive svar med fyldestgørende vurdering af konsekvenserne af det foreslåede, idet det ikke synes muligt at prøve de bagvedliggende beregninger, der er lagt til grund for, f.eks. at det ikke længere skønnes nødvendigt at bibeholde en tilbagebetalingsordning for erhvervsejendomme.</p> <p>Ligeledes har DE undladt at forholde sig til de skønnede omkostninger for eksempelvis erhvervslivet, hvis forslaget gennemføres, idet disse skønnede omkostninger bygger på forudsætninger, der vanskeligt kan efterprøves i nærværende situation. Dog må der ifølge DE antageligt være væsentlige omkostninger for såvel det offentlige som det private i forhold til nu overflødiggjorte initiativer og indsatser, der med ændringsforslaget er tabt. DE anfører, at det er ønskværdigt, at dette holdes i fælles erindring.</p> <p>DE opfordrer overordnet til, at der for hele den nuværende og fremtidige ejendomsvurdering og -beskatning offentliggøres en vedtaget tidsplan, uagtet dette betyder udskydelser i forhold til den aktuelt forventede. Det anføres, at der er behov for sikkerhed og transparens i den videre proces, der med de mange ændringer og ikke mindst senest dette udspil til at</p>	<p>Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF).</p> <p>Udviklingen af det nye ejendomsvurderingssystem er desværre forsinket. Det betyder, at de første nye ejendomsvurderinger foreløbigt forventes udsendt omkring sommeren 2021. Der er tale om en foreløbig og usikker vurdering, som skal konsolideres.</p> <p>Som følge heraf igangsættes et arbejde med en ekstern trykprøvning</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>fjerne ejendomsvurderinger for erhvervsjendomme, for uindviede mangler troværdighed, retning og stabilitet. Det vil for DE at se være uheldigt, hvis et muligvis vellykket system bygges på en dårlig proces, der fra starten vil undergrave tilliden til, hvad der skulle være en ny begyndelse for den danske ejendomsbeskatning.</p> <p><i>Om usikkerhed</i></p> <p>DE noterer sig, at det fortsat forventes, at der udsendes ejerboligvurderinger pr. 1. januar 2020, og at dette fortsat forventes at ske ultimo 2021, naturligvis med den usikkerhed, der er indskærpet i lovforslagets bemærkninger. Det bemærkes, at der i den nuværende situation eksisterer en væsentlig usikkerhed for de ejendomme, der er færdiggjort efter vurderingsterminen oktober 2019. Det anføres, at etablering af en overgangsordning for at skabe sikkerhed for disse ejendommers boligbeskatning ikke ændrer på, at overgangen forudsætter vurderinger og gennemsigtighed i forhold til disse vurderinger og dermed direkte eller indirekte beskatningsgrundlagene udledt herfra. DE henleder særligt opmærksomheden på de købere af ejerboligprojekter, der aktuelt må erhverve deres fremtidige bolig med en betydelig usikkerhedsfaktor. Uagtet hvor godt det synes at gå for boligmarkedet, er der ifølge DE forventeligt ikke behov for usikkerhed i markedet, da det kan få køberne til at afvente nødven-</p>	<p>af udviklingen af ejendomsvurderingssystemet. Trykprøvningen skal munde ud i en konsolideret tids- og leveranceplan for udviklingen af det nye ejendomsvurderingssystem. En overordnet tidsplan for de nye ejendomsvurderinger vil herefter kunne offentliggøres.</p> <p>Det er p.t. forventningen, at de første nye ejerboligvurderinger, der skal foretages pr. 1. januar 2020, sendes ud omkring sommeren 2021. Der henvises endvidere til kommentaren ovenfor.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>dige boligkøb og få projektudbydere til at afvente nye initiativer. Begge dele til skade for mobiliteten og byudviklingen.</p> <p>DE stiller sig tvivlende over for, hvorvidt de for nuværende fastsatte vurderingsterminer overholdes, og opfordrer til, at der tages stilling hertil.</p> <p><i>Om den midlertidige indfrysningsordning</i> DE modtager med tilfredshed den ventede frivillighed i relation til den midlertidige indefrysningsordning.</p> <p>Erfaringerne blandt DE's medlemmer er mangeartede og har i nogle tilfælde givet anledning til undren, idet noget så politisk ukompliceret i DE's optik er blevet praktisk udfordrende og administrativt krævende. Den administrative byrde forventes ikke at blive mindre i den situation, at boligejere nu kan fravælge muligheden for at låne penge i deres kommune.</p> <p>DE stiller sig meget gerne til rådighed i forbindelse med etableringen af den senere permanente indefrysningsordning med henblik på at bidrage til overblikket, når procedurer i forbindelse med ejerskifter skal overvejes og planlægges.</p> <p>DE henstiller til, at der indstilles til de relevante, at der etableres bedre tilgang til oplysning om hvem, der har lån hos kommunen i relation</p>	<p>Der er p.t. ikke planer om at etablere en sådan adgang til oplysninger. Se hertil også kommentarer nedenfor til DE's høringssvar om</p>

Organisation

Bemærkninger

til den midlertidige indefrysningssordning, når det bliver muligt for enkeltpersoner at fravælge denne.

Endvidere henstiller DE til, at der for en videre deltagelse i den midlertidige indefrysningssordning bliver tale om et aktivt tilvalg, det vil sige, at fravalgsmuligheden indføres med et automatisk fravalg, hvis boligejeren ikke anmoder om andet.

DE henstiller desuden til, at kravet om indfrielse ved fravalg udgår af forslaget. Det er DE's opfattelse, at boligejerne blev stillet noget andet i udsigt, da den midlertidige indefrysningssordning blev vedtaget. Det var på dette tidspunkt udgangspunktet, at den midlertidige indefrysning kunne overgå til den permanente indefrysning, der skal kunne fravælges og først senere skal indfris. Uagtet hvad, har man med den midlertidige indefrysning påtvunget boligejerne et lån fra kommunen, som ikke kunne fravælges, for derefter ikke at ville acceptere at boligejeren ikke længere bliver ved med at låne penge af kommunen, medmindre det indtil videre påtvungne, lånte beløb indfris. Beløbet må kunne indestå, uden forretning, indtil boligejeren senere indfrier, f.eks. på baggrund af, at beløbet skal overgå i den permanente ordning og på dette tidspunkt forrentes.

Kommentarer

den midlertidige indefrysningssordning.

Som det fremgår af den politiske aftale om *Kompensation til boligejerne og fortsat tryk om boligbeskatningen* fra maj 2020, er forligspartierne enige om, at den midlertidige indefrysningssordning videreføres indtil boligskatteomlægningen i 2024, hvor den afløses af en permanent ordning, hvilket er udmøntet ved lov i foråret 2020.

Med videreførelsen vil boligejerne ikke opleve stigninger i den betalte grundskyld og vil fortsat have adgang til rentefri indefrysning af grundskyldsstigninger.

Herudover fremgår det af samme politiske aftale, at forligspartierne er enige om at justere den midlertidige indefrysningssordning, så fravalg bliver mulig. Lovforslaget udmønter denne del af aftalen.

En boligejer vil med den foreslåede adgang til fra- og tilvalg af indefrysning kunne fravælge og dermed indfri de hidtil indefrosne grundskyldsstigninger og efterfølgende tilvælge ordningen med henblik på igen at indefryse eventuelle følgende grundskyldsstigninger.

Af hensyn til at sikre en enkel, driftssikker og administrerbar ordning indebærer et fravalg af den midlertidige indefrysningssordning,

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>DE henstiller også til, at de indefrosne beløb ikke skal kunne hæfte på ejendommen, men at dette alene hæfter på den fraflyttende/fravælgende ejer personligt, således at en køber uforvarende ikke skal risikere at overtage et lån, påtvunget en tidligere ejer.</p>	<p>at ejerens andel af de samlede indefrosne grundskyldsstigninger samtidig vil skulle indfries. En mulighed for delvis eller afdragsvis indfrielse ville således medføre yderligere og længere systemudvikling pga. øget kompleksitet.</p> <p>Ligeledes er det valgt at fastholde princippet i den eksisterende ordning, hvor udgangspunktet er automatisk indefrysning. Ordningen vil således fortsætte uændret for de ejere, der fortsat ønsker at indefryse stigninger i grundskylden.</p> <p>I den midlertidige indefrysningsordning hæfter forfaldne lånebeløb og påløbne renter som anført af DE på den pågældende ejendom for at sikre en bedre mulighed for at inddrive forfaldne lån.</p> <p>En person, der ønsker at erhverve en ejendom, vil således skulle tage højde for dette ved køb af ejendommen.</p> <p>Tinglysning af et betinget skøde i forbindelse med en ejendomshandel medfører, at lån forfalder til betaling, jf. § 9 c, stk. 1, 2. pkt., i lov om lån til betaling af grundskyld m.v. Tinglyses et betinget skøde, kan køber således betinge den endelige afslutning af ejendomshandlen af, at sælger betaler det lån, sælger er ydet til betaling af stigninger i grundskylden for den pågældende ejendom, ligesom sælger i perioden mellem tinglysning af betinget skøde og en evt.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Om manglende ejendomsværdier for erhvervsjendomme</i></p> <p>DE mener, at forslaget om fjernelse af muligheden for, at en erhvervsjendomsejer kan få fastsat en konkret, kontrollerbar ejendomsværdi, der kan ligge til grund for beskatning og afgiftspåligning, er højst uheldigt. DE noterer sig, at man trods en ihærdig indsats har måttet fravælge en automatiseret og databaseret model, hvilket lægges til grund for, at der nu ikke skal være en mulighed overhovedet. Besværligheden i at skabe stringens i en vurderingsmodel er ifølge DE næppe en overraskelse, idet det for så vidt er selve årsagen</p>	<p>endelig afslutning af ejendoms-handlen vil have mulighed for at betale dette lån, jf. Folketingstidende 2017-18, A, L 171 som fremsat, s. 11 og 32 f.</p> <p>Hæftelsesreglerne foreslås ikke ændret med lovforslaget. Reglerne skal ses i sammenhæng med, at der kan være låntagere, der ikke har aktiver eller lønindkomst, der kan foretages udlæg eller ske lønindholdelse i, herunder kan der f.eks. være tilfælde, hvor låntageren bor i udlandet og hverken har lønindkomst eller aktiver i Danmark, og hvor det ikke er muligt at foretage udlæg i aktiver i udlandet, idet der ikke foreligger det tilstrækkelige grundlag herfor, jf. Folketingstidende 2017-18, A, L 171 som fremsat, s. 34.</p> <p>Forslaget om ikke at ansætte ejendomsværdier skyldes ikke, at det ikke er muligt at fastsætte ejendomsværdier for erhvervsjendomme. Derimod skyldes det, at der ikke længere med den foreslåede nye model for vurdering af erhvervsjendomme og omlægning af dækningsafgiften er behov for at fastsætte ejendomsværdier for erhvervsjendomme til brug for den løbende ejendomsbeskatning (grundskyld og dækningsafgift).</p> <p>Forslaget om, at der ikke fremadrettet skal fastsættes ejendomsværdier for erhvervsjendomme m.v. skal således ses i sammenhæng</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>til, at dette blev forsøgt også for erhvervsejendomme.</p> <p>DE påpeger, at det at overgå til en skrivebordsberegning ud fra et helt andet (grund)prisgrundlag og en</p>	<p>med, at det har vist sig, at den model for vurdering af erhvervsejendomme (grundresidualmodellen), der var forudsat i ejendomsvurderingsloven fra 2017, var for kompliceret og dermed ikke kan implementeres.</p> <p>Derfor, og for at reducere risici i udviklingen af det nye ejendomsvurderingssystem, blev det med <i>Aftale om Kompensation til boligejerne og fortsat trykthed om boligbeskatningen</i> fra maj 2020 aftalt, at der skal udvikles mere enkle og gennemskuelige vurderingsmodeller for erhvervsejendomme.</p> <p>Hertil kommer, at det har vist sig, at ansættelse af ejendomsværdier for erhvervsejendomme ikke er en god trædesten til at opnå systematiske grundværdier.</p> <p>Derfor foreslås en ny, enklere model for fastsættelse af grundværdier for erhvervsejendomme (alternativomkostningsmodel), der er mere gennemskuelig, og som sikrer en klar sammenhæng mellem grundværdierne for erhvervsejendomme og grundværdierne for ejerboliger, og – ikke mindst – at reglerne kan implementeres.</p> <p>Der henvises endvidere til kommentarerne ovenfor til Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF).</p> <p>Med den foreslåede alternativomkostningsmodel vil der i langt højere grad, end tilfældet er i dag,</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>række simplificerede faktorer, ikke ses at være tilstrækkeligt til at skabe sikkerhed omkring den beskatning, der vil finde sted på baggrund af en sådan grundværdi.</p> <p>DE spørger, hvorvidt der fortsat kan tales om en egentlig ”værdi” end rettelig et beregnet beskatningsgrundlag. At det ikke er normsat at stræbe efter en markedsværdi, indebærer ifølge DE reelt, at en efterprøvelse af beskatningsgrundlaget vil være endnu mere kompleks end nu, idet dette beskatningsgrundlag fremtidigt vil være målt på en skala, ingen vil kunne genkende ejendommens reelle grundværdi i.</p> <p>Desuden stiller DE sig undrende overfor, hvorfor det netop vælges at anvende en tilstræbt grundværdi som beskatningsgrundlag, idet det er kendt, at særligt grundværdier automatiseret er svært fastsættelige, såvel når grunden er påbygget med beboelse som ved erhverv.</p>	<p>blive sammenhæng mellem de enkelte erhvervsvurderinger og ejendomsvurderinger i de forskellige ejendomssegmenter.</p> <p>Alternativomkostningsmodellen vil derfor også være med til at sikre, at der bliver en langt højere forudsigelighed i vurderingerne, herunder også i vurderingerne af nye erhvervsjendomme.</p> <p>Der henvises endvidere til kommentaren til høringssvaret fra Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) og BL – Danmarks Almene Boliger.</p> <p>Forslaget om, at grundvurderingerne for erhvervsjendomme ikke skal være baseret på en direkte handelsprisnorm, er begrundet i, at det ikke vurderes muligt at udvikle en grundvurderingsmodel med en sådan vurderingsnorm, der sikrer systematiske grundvurderinger, der er udtryk for reelle og gennemskuelige værdier. Den foreslåede model er udtryk for en indirekte handelsprisnorm.</p> <p>Den såkaldte ’grundresidualmetode’, der var lagt op til med ejendomsvurderingsloven fra 2017, er heller ikke en direkte handelspris metode, idet metoden ikke er baseret på handelspriser, men derimod på lejepriser og estimerede byggeomkostninger.</p> <p>Hvis grundvurderingerne skulle baseres på lejepriser, kræver det en såkaldt grundresidualmetode, hvor</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>DE påpeger, at når det planlægges at ejendomsværdier for erhvervs-ejendomme tages af bordet, er der anledning til at få indført den i forvejen planlagte ændring, således at tinglysningsafgift for erhvervs-ejendomme altid beregnes af den konkrete handelspris, og ikke som nu af den højeste af enten handelsprisen eller den offentlige ejendomsvurdering. Der henvises til, at det har trukket ud at få korrekte ejendomsværdier for erhvervs-ejendomme, og nu afskaffes disse, og erhvervsdrivende bør efter DE's opfattelse ikke tvinges til fortsat at betale tinglysningsafgift af en for-</p>	<p>en bygningsværdi fratrækkes ejendomsværdien for at finde grundværdien.</p> <p>Det har imidlertid vist sig, at det ikke er muligt at sikre systematiske og ensartede vurderinger med den såkaldte grundresidualmetode, der fremgik af ejendomsvurderingsforliget fra 2016, hvor grundværdier beregnes ved at opgøre indirekte ejendomsværdier (via huslejer) og fratrække approksimerede bygningsværdier.</p> <p>Det vurderes, at den foreslåede model vil sikre langt mere systematiske og gennemskuelige grundvurderinger, som afspejler reelle værdier.</p> <p>Der henvises endvidere til kommentaren til høringssvaret fra ABF.</p> <p>Det er korrekt, at afskaffelsen af ejendomsværdier for erhvervs-ejendomme vil nødvendiggøre en ændring af reglerne om beregning af tinglysningsafgift ved ejerskifte af erhvervs-ejendomme fra og med 1. januar 2021. Ændringen af beregningsgrundlaget er medtaget i det fremsatte lovforslag.</p>

Organisation

Bemærkninger

kert offentlig vurdering. Der henvises til, at denne urimelighed for ejerboliger er som bekendt allerede blev afskaffet i 2013.

Om manglende ejendomsværdier for andelsboligforeningers ejendomme

DE påpeger, at som konsekvens af, at der ikke fastsættes ejendomsværdier for erhvervsjendomme, fastsættes heller ikke ejendomsværdier for andelsboligforeningers ejendomme. Det er ifølge DE i beskætningsmæssig henseende meningsfyldt, forudsat at der er taget stilling til de få foreninger, der ikke er selvstændige skattesubjekter.

Det anføres, at det dog vil følge af forslaget, at der vil være et grundlag mindre at fastsætte ejendommens værdi efter i henhold til andelsboligforeningslovens § 5. DE anfører, at der således vil være anskaffelsespris, valuarvurdering, fastlåst offentlig ejendomsværdi eller fastlåst valuarvurdering at vælge imellem for den enkelte andelsboligforening. Sidstnævnte mulighed naturligvis alene, hvis en sådan er indhentet inden 1. juli 2020.

DE har noteret sig den problematik, der er blevet rejst i dagspressen, efter at nærværende forslag blev sendt i høring, at en afskaffelse af fremtidige ejendomsværdier for andelsboligforeningers ejendomme vil "tvinge" foreningerne til at anvende en valuar, hvilket DE som brancheorganisation for valuarerne selvsagt ikke anser som problematisk. Det skal hertil bemærkes, at det må være den

Kommentarer

Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF).

Organisation

Bemærkninger

Kommentarer

grundlæggende forudsætning i andelsboligforeningslovens § 5, at en andelsboligforenings værdi skal fastsættes så kvalificeret og korrekt som muligt, når denne danner grundlag for beregning af foreningens andeles maksimalpriser i en overdragelsessituation. DE skal bringe i erindring det arbejde, der de seneste år er pågået for at sikre netop dette fsva. valuarvurderinger, og må på den baggrund også udvise forståelse for, hvorfor dette er kompliceret at automatisere.

DE påpeger, at det kan overvejes, hvorledes andelsboligforeninger, hvis disse føler sig tvunget til at afholde en omkostning til en valuar for at få et korrekt grundlag for deres værdiansættelse, kan kompenseres. DE har afholdt sig fra at regne på konsekvenserne for den enkelte forening, men forestiller sig, at muligheden for et fradrag i den pålignede grundskyld det efterfølgende skatteår kunne kompensere den enkelte forening tilstrækkeligt til, at denne ikke mærkede konsekvenserne af den foreslåede ændring af ejendomsvurderingsloven og den afledte effekt for andelsboligforeningsloven. Dette kunne ifølge DE automatiseres via Transport-, Bygge- og Boligstyrelsens portal til indberetning af nøgletal.

DE vurderer, at der er tilstrækkelig kapacitet i branchen til at løfte eventuelle ekstra vurderingsopgaver, hvis der måtte blive behov herfor.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Om klageadgang og vurderingsankenævn</i></p> <p>DE har forståelse for nødvendigheden af at ændre på funktionsperioden for vurderingsankenævne.</p> <p>DE foreslår samtidig, at der ned sættes et eller flere vurderingsankenævn, med geografisk spredning, der er specialiseret i erhvervs- og/eller landbrugsejendomme, således at der skabes stor sikkerhed for de nævnte ejendomsstypers vurderinger/beskatningsgrundlag. Sådanne vurderingsankenævn med en væsentlig kapacitet ville det være formålstjenstligt at have ned sat, når klageadgangen åbnes fremrykket som forventet. Værdiansættelse af erhvervs ejendomme, ligesom andre ejendomme, kræver specialiseret viden, hvilket derfor også bør være afspejlet i nævnenes sammensætning.</p>	<p>De vurderinger, der er omfattet af den fremrykkede klageadgang, er vurderinger foretaget efter reglerne i den tidligere gældende vurderingslov. Klager over disse vurderinger skal således afgøres efter den tidligere gældende vurderingslov. Der er ikke tale om klager over nye ejendomsvurderinger, men om klager over de historiske vurderinger.</p> <p>Efter skatteforvaltningslovens § 6, stk. 1, nr. 1, afgør vurderingsankenævne klager over vurderinger foretaget efter den tidligere gældende vurderingslov. De nuværende vurderingsankenævn, hvis funktionsperiode forlænges til og med den 31. december 2021, har således hele tiden haft saglig kompetence til at afgøre klager over vurderinger foretaget efter reglerne i den tidligere gældende vurderingslov. Det gælder også for vurderinger af erhvervs ejendomme og land- og skovbrugsejendomme.</p> <p>De nuværende vurderingsankenævn har i mange år behandlet og afgjort netop de klagesager, som er omfattet af den fremrykkede klageadgang, og de nuværende vurderingsankenævn har stor erfaring med netop at træffe afgørelse efter den tidligere gældende vurderingslov og vil ikke kræve specialiseret</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
		<p>viden og vurderingsfaglige kompetencer i en sådan grad, at de nuværende vurderingsankenævn ikke længere på betryggende vis skulle kunne behandle og træffe afgørelse om de vurderinger, der er omfattet af den fremrykkede klageadgang.</p> <p>Der vurderes derfor ikke at være behov for ændringer til den nuværende og fremtidige struktur for vurderingsankenævnene.</p>
<p><i>Dansk Erhverv</i></p>	<p><i>Generelle bemærkninger</i></p> <p>Dansk Erhverv påpeger, at der med lovforslaget lægges op til en grundlæggende ændring af den måde, som erhvervsejendomme beskattes på. Grundværdier for erhvervsejendomme skal fremadrettet ikke ansættes efter grundresidualmodellen, men i stedet på baggrund af en såkaldt alternativomkostningsmodel, hvorefter grundværdien for en erhvervsejendom skal ansættes med udgangspunkt i grundværdien for ejerboliger i samme område. Der henvises til, at dette indebærer, at grundværdier for erhvervsejendomme vil skulle ansættes ud fra, hvad der alternativt ville have været tilladt at opføre på grundene, hvis der ikke havde været opført erhvervsejendomme.</p> <p>Dansk Erhverv mener, at det er fornuftigt at forenkle skattelovgivningen, og ud fra et rent økonomisk synspunkt giver det også god mening at se værdien af alle grunde – bolig som erhverv – under ét. Det kan også medføre en</p>	<p>Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF).</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>tiltrængt forenkling, at man laver skematiske værdiansættelser, der tager højde for, hvad bygninger på grunden bliver brugt til, og at der er forskelle mellem værdien af en grund, alt efter om den benyttes til et erhvervsformål eller til et boligformål. Det anføres, at der er lagt op til, at der frem til 2028 vil være begrænsninger på, hvor meget erhvervsejendomme kan stige i skattebetalinger, og det er ifølge Dansk Erhverv naturligvis positivt, da det begrænser usikkerheden for virksomheder og borgere.</p> <p>Dansk Erhverv bemærker dog, at det er uhensigtsmæssigt, at det rent lovgivningsmæssigt er valgt at sende et lovforslag i høring, der ændrer så fundamentalt på virksomheders beskatningsforhold uden at det er vendt mere grundigt både med de andre politiske partier og med eksterne parter.</p> <p>Lovforslaget bliver endda sendt ud med en høringsfrist, der er kortere end den anbefalede minimumsperiode på 30 dage, hvilket må siges at være stærkt kritisabelt, særligt når der er tale om en helt ny måde at beskatte på.</p> <p>Dansk Erhverv påpeger, at lovforslaget mangler at belyse de langsigtede konsekvenser, herunder hvordan det påvirker forskellige typer af erhvervsejendomme beliggende i forskellige egne af landet. Det anføres, at erhverv, der ligger i områder med høje ejerboligpriser,</p>	<p>Den korte høringsperiode beklages, men det har desværre ikke været muligt at sende lovforslaget i høring på et tidligere tidspunkt.</p> <p>Generelt stiger erhvervsejendomme mere i områder med en høj prisudvikling på ejerboligmarkedet, end erhvervsejendomme i områder med en lavere eller negativ prisudvikling på ejerboligmarkedet. Det er derfor ikke i sig selv</p>

Organisation

Bemærkninger

således på langt sigt meget vel kan komme til at betale ekstra i boligskat i forhold til i dag. Ifølge Dansk Erhverv bør uklarheden om de mere langsigtede elementer af lovforslaget afklares, inden det vedtages.

Dansk Erhverv spørger, om forslaget vil medføre, at København og omegn tømmes for industri. Det anføres, at for udenlandske virksomheder, der ønsker at etablere et hovedkontor, vil det være naturligt at lægge sig omkring en af de store byer, og hvis København bliver for dyr, så vil alternativet ikke være Lolland, men derimod andre regioner i Nordeuropa som Stockholm eller Hamborg.

Kommentarer

et problem, at priserne for erhvervsejendomme vil stige mere i områder med en høj prisudvikling.

Hvis grundvurderingerne i kommunen er steget relativt meget, vil grundskyldspromillerne blive sat tilsvarende meget ned, så de nye grundvurderinger vil ikke medføre højere grundskyld på kommuneniveau end allerede aftalt politisk.

Der henvises herudover til kommentaren til høringssvaret fra Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF).

Forslaget vil ikke medføre, at København og omegn tømmes for industri. Grundvurderingerne for industriejendomme såvel som andre erhvervsejendomme ligger generelt på et lavt niveau, da vurderingerne har været fastholdt siden 2012. Det skønnes derfor, at nye grundvurderinger, uagtet hvilken konkret metode der anvendes, vil være betydeligt højere både i København og i resten af landet. Dette fører dog ikke til en tilsvarende højere beskatning for disse ejendomme, da grundskyldspromillen vil blive justeret og forventes at blive nedsat væsentligt især i København og omegn. Yderligere er grundlaget for grundskylden også med de nye vurderinger stigningsbegrænset.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Dansk Erhverv spørger, hvordan en manglende offentlig ejendoms-vurdering vil påvirke almenyttige boliger og i særlig grad andelsboli-ger, som i dag ofte benytter den offentlige ejendomsvurdering til værdiansættelsen.</p> <p>Dansk Erhverv påpeger, at det i lovforslaget fremhæves, at det vil medføre forenklinger, men det er decideret usikkert, om det nye sy-stem vitterligt er en forenkling. Det anføres, at virksomheder fremadrettet vil kunne være tvun-get til at benytte eksterne valuarer til værdiansættelsen for at have større sikkerhed for, at værdian-sættelsen ikke vil blive underkendt af skattemyndighederne.</p> <p>Dansk Erhverv påpeger, at der skal bruges store ressourcer på at beregne forskellige scenarier ud fra kategorisering, og anfører, at det må forudses, at der vil komme en byge af skattesager, hvilket altid ses, når der skiftes principper in-denfor skattelovgivningen.</p>	<p>Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra Andelsboligfor-eningernes Fællesrepræsentation (ABF).</p> <p>Den foreslåede grundvurderings-model er udtryk for en markant forenkling, der vil medføre mere systematiske og ensartede grund-vurderinger for erhvervsejen-domme.</p> <p>Der henvises endvidere til kom-mentaren til høringssvaret fra Danske Advokater.</p> <p>Det vil forud for ansættelsen af de nye grundværdier for erhvervs-ejendomme i forbindelsen med de-klarationsprocessen være mulighed for at komme med yderligere op-lysninger, der kan være med til at sikre, at den valgte kategorisering bliver korrekt. Det vil bl.a. kunne være tilfældet, hvis data vedr. an-vendelsen af en ejendom er man-gelfulde eller fejlramte.</p> <p>Som led i klage over de nye ejen-domsvurderinger for erhvervsejen-domme vil det være muligt at klage over kategorisering af ejendom-men, den tilladte bebyggelsespro-cent og standardgrundværdien for den type ejerbolig, som vurderin-gen tager udgangspunkt i. Der vil</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p data-bbox="518 884 746 918"><i>Specielle bemærkninger</i></p> <p data-bbox="518 958 911 1028"><i>Vurdering af grundværdien for erhvervs-ejendomme</i></p> <p data-bbox="518 1037 919 1585">Der henvises til, at det foreslås, at grundværdier for erhvervs-ejendomme skal ansættes på baggrund af en alternativomkostningsmodel, dvs. med udgangspunkt i værdien ved en alternativ anvendelse som beboelse, der dog vil skulle nedskaleres for bl.a. at tage højde for, at erhvervsgrunde typisk kan bygges mere intensivt end parcelhusgrunde. Videre henvises til, at det desuden foreslås, at grundværdier for boligudlejningsejendomme fastsættes efter samme principper som for ejerlejligheder.</p> <p data-bbox="518 1668 919 1993">Dansk Erhverv påpeger, at forslaget betyder, at der opnås en større sammenhæng mellem fastsættelsen af grundværdier for ejerboliger og erhvervs-ejendomme og mere ensartethed på tværs af erhvervs-ejendommene end i dag. Det bemærkes, at det vil medføre en betydelig forenkling, da Skatteforvaltningen</p>	<p data-bbox="1008 365 1409 465">derimod ikke kunne klages over skaleringsfaktorerne, der fastsættes ved lov.</p> <p data-bbox="1008 512 1409 804">Den foreslåede model skal sikre mere gennemskuelige og systematiske grundvurderinger, særligt fordi der vil være et betydeligt mere solidt datagrundlag. Samtidig skabes der en bedre sammenhæng mellem vurdering af erhvervs-ejendomme og ejerboliger.</p> <p data-bbox="1008 1668 1390 1809">Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF).</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>dermed vil kunne ansætte grundværdien uden først at opgøre ejendomsværdien. Det anføres videre, at datagrundlaget bliver væsentligt mere solidt og gennemsigtigt, og risici i udviklingen af og udviklingstiden for det nye ejendomsvurderingssystem reduceres.</p> <p>Dansk Erhverv anfører, at de langsigtede økonomiske konsekvenser for erhvervslivet og beskatningen generelt i væsentlig grad mangler at blive belyst, og Dansk Erhverv opfordrer til, at de fulde økonomiske konsekvenser på tværs af landet bliver belyst. Udgangspunktet bør ifølge Danske Erhverv tages i eksisterende virksomheders ejendomme.</p> <p><i>Beskatningsgrundlag for dækningsafgift</i> Det foreslås at omlægge dækningsafgiften, så der vil skulle svares dækningsafgift af grundværdien og ikke af forskelsværdien (forskellen mellem ejendomsværdien og grundværdien), som det gælder i dag. Det gælder både for de omfattede forretningsejendomme og de omfattede offentligt ejede ejendomme.</p> <p>Dansk Erhverv påpeger, at det vil indebære en betydelig forenkling, da der dermed ikke længere vil være behov for at opgøre ejendomsværdien for erhvervsejendomme for at opkræve ejendoms-skatte.</p> <p>Dansk Erhverv anerkender, at denne del af lovforslaget medfører</p>	<p>Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF).</p> <p>Provenuet fra dækningsafgiften i 2022 er aftalt politisk i <i>Forlig om</i></p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>en forenkling, men de økonomiske konsekvenser ved omlægningen er uoplyste, og det er i særdeleshed uklart, hvad der kommer til at ske med beskatningen efter 2028, hvor der ikke længere er en begrænsning på stigningen af dækningsafgiften.</p> <p><i>Fremrykning af klageadgangen for de videreførte erhversvurderinger</i></p> <p>Dansk Erhverv henviser til, at det med forliget om et nyt ejendomsvurderingssystem fra 2016 og ejendomsvurderingsloven er forudsat, at der skal etableres en tilbagebetalingsordning for erhvervsejendomme. Videre henvises til, at det imidlertid forventes, at de nye grundvurderinger for langt hovedparten af erhvervsejendommene vil blive højere end de nuværende, og relativt få ejere derfor vil skulle omfattes af en sådan ordning, samt at det derfor foreslås, at ejerne i stedet kan vælge at klage allerede i 2021. Alternativt kan ejer afvente den nye ejendomsvurdering, inden der klages.</p> <p>Der henvises til, at det i den forbindelse foreslås, at hvis der indgives en klage over én af vurderingerne af en ejendom inden for den første klageperiode, vil den vurdering ikke kunne påklages igen efter ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 1 og 2, i forbindelse med udsendelsen af de første vurderinger foretaget i det nye ejendomsvurderingssystem.</p>	<p><i>Tryghed om boligbeskatningen fra maj 2017.</i> Det betyder, at hvis beskatningsgrundlagene på kommuneniveau bliver højere end hidtil forudsat, bliver dækningsafgiftssatserne tilsvarende lavere fra 2022.</p> <p>Den foreslåede fremrykning af klageadgangen betyder, at der vil være to klagevinduer for de videreførte vurderinger af erhvervsejendomme m.v.</p> <p>Det første klagevindue vil åbne i første halvår af 2021. Klages der i den forbindelse over en eller flere af de videreførte vurderinger, vil der ikke i forbindelse med udsendelsen af den første nye vurdering foretaget med det nye ejendomsvurderingssystem kunne klages over den eller de allerede påklagede videreførte vurderinger.</p> <p>Det vil imidlertid fortsat være muligt at klage over den nye vurdering, ligesom det vil være muligt at klage over de videreførte vurderinger, der ikke allerede er påklaget.</p> <p>Fremrykningen giver hermed mulighed for, at ejendomssejere af erhvervsejendomme m.v. kan vælge at klage allerede i 2021 fremfor at skulle vente til udsendelsen af den første nye vurdering foretaget i det nye ejendomsvurderingssystem, men det vil alene være muligt at</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Dansk Erhverv undrer sig over, at det er valgt at fraskære en klageadgang over de nye vurderinger, hvis der er klaget over én af vurderingerne i den første klageperiode. Når der kommer nye vurderinger, bør der ifølge Dansk Erhverv også kunne klages over disse.</p>	<p>klage over den enkelte videreførte vurdering én gang.</p>
<p><i>Danske Advokater</i></p>	<p>Danske Advokater oplyser, at lovudkastet har været behandlet i bestyrelsen for Danmarks Skatteadvokater og bestyrelsen for Danske Boligadvokater, der fungerer som Danske Advokaters fagudvalg for hhv. skatteret og boligret.</p> <p>Lovudkastet giver Danske Advokater anledning til følgende bemærkninger:</p> <p><i>Indledende bemærkninger</i></p> <p>Danske Advokater er helt generelt stærkt bekymret for, at den nye ejendomsvurderingslov ikke i praksis vil fungere efter hensigten. Det anføres, at baggrunden herfor er, at loven er blevet så kompliceret og fyldt med undtagelser, særregler m.v., at både Vurderingsstyrelsen og borgerne vil have overordentlig svært ved at gennemskue reglerne og resultaterne af vurderingerne.</p> <p>Det er efter Danske Advokaters opfattelse endvidere stærkt betænkeligt, at der på dette vigtige område af stor relevans for mange borgere kontinuerligt søges at gennemføre brudstykker til den nye lovgivning uden at der orienteres</p>	<p>De lovændringer, der er foretaget siden vedtagelsen af ejendomsvurderingsloven i 2017, herunder de ændringer der nu foreslås, har overordnet set til formål at forenkle reglerne og sikre mere ensartede vurderinger.</p> <p>Det havde naturligvis været mere hensigtsmæssigt, hvis reglerne i deres helhed havde været på plads ved vedtagelsen af ejendomsvurderingsloven i 2017, men den efterfølgende fortsatte systemudvikling m.v. har afdækket et behov for løbende at tilpasse og forenkle reglerne, i forhold til hvordan vurderingerne af bl.a. enfamiliehuse og ejerlejligheder skal foretages.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>om, hvordan de øvrige kommende regler forventes at komme til at se ud. Der henvises til, at det lakonisk anføres i lovudkastet, at der senere vil blive vedtaget supplerende regler, men det er ifølge Danske Advokater selvsagt vanskeligt meningsfyldt at forholde sig til og vedtage en del af en ny lov uden at kende det fulde omfang og nærmere indhold af den øvrige del af de påtænkte lovændringer.</p> <p>Der anføres, at der i øvrigt ikke synes at være noget, som forhindrer, at lovforslaget bliver udskudt og fremsat på et senere tidspunkt, så der kan tilvejebringes et bare nogenlunde overblik over det samlede regelsæt.</p>	<p>Som redegjort for i det aktuelle lovforslag er der tilsvarende behov for at tilpasse og forenkle erhvervsvurderingerne og land- og skovbrugsvurderingerne, så der sikres ensartede og retvisende vurderinger.</p> <p>Som tilfældet er på alle andre områder inden for Skatteforvaltningen, udarbejdes en juridisk vejledning til brug for sagsbehandlingen på ejendomsvurderingsområdet.</p> <p>Der vil desuden blive udarbejdet en bred vifte af vejledninger m.v., som vil følge med udsendelsen af de første nye vurderinger samt fremgå af vurderingsportalen.</p> <p>Det skal samlet set bidrage til, at den enkelte ejendomsejer kan gennemskue og forstå den nye vurdering.</p> <p>Ifølge ejendomsvurderingsloven skal der udarbejdes nye erhvervsvurderinger med vurderingstermin pr. 1. januar 2021, og disse skal i henhold til loven udarbejdes ud fra en grundresidualmetode. Denne metode har imidlertid efter grundige analyser vist sig ikke at kunne implementeres, hvilket er baggrunden for, at der er udarbejdet en ny model for erhvervsvurderinger, som indgår i lovforslaget.</p> <p>Som det fremgår ovenfor under kommentaren til høringsvaret til Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF), er der i lov-</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Samlet set er Danske Advokater således bekymret for kvaliteten i lovgivningen, hvilket yderligere illustreres af, at et omfattende og meget væsentligt lovudkast som det foreliggende sendes i høring med en høringsfrist på under 3 uger og i øvrigt hen over uge 42, hvor mange erfaringsmæssigt afholder efterårsferie.</p>	<p>forslaget indsat flere typeeksempler, som illustrerer de konkrete konsekvenser for den enkelte erhvervsejendoms grundvurdering og hermed også den afledte beskatning.</p> <p>Af hensyn til vurderingsterminen den 1. januar 2021 kan lovforslaget som udgangspunkt ikke udskydes til et senere tidspunkt.</p> <p>Regeringen har imidlertid, som det ligeledes fremgår af fremsættelsestalen, tilkendegivet at ville stille ændringsforslag om den del af lovforslaget, der vedrører de nye erhvervsvurderinger, hvis forligskredsen ikke i løbet af udvalgsbehandlingen tilslutter sig modellen for nye erhvervsvurderinger.</p> <p>Ændringsforslaget vil gå ud på at udskille bestemmelserne om modellen for erhvervsvurderinger til et særskilt lovforslag og erstatte disse bestemmelser med en udskydelse af vurderingsterminen til 1. marts 2021.</p> <p>Den korte høringsperiode beklages, men det har desværre ikke været muligt at sende lovforslaget i høring på et tidligere tidspunkt.</p>

Organisation

Bemærkninger

Kommentarer

Generelle bemærkninger til de enkelte dele af lovdkastet

I forhold til de enkelte elementer i forslaget bemærker Danske Advokater overordnet, at det i en år-række særligt har været grundværdiansættelserne, som har voldt problemer i vurderingsmæssig henseende, hvilket har været særligt udtalt omkring de store byer, hvor salg af ubebyggede grunde stort set ikke er forekommet. Med dette udgangspunkt in mente kan det ifølge Danske Advokater undre, at beskatningsgrundlaget for erhvervsjendomme foreslås ændret, således at beskatningen (grundskyld og dækningsafgift) udelukkende opkræves ud fra grundens værdi i ubebygget stand. Særligt når det erindres, at dækningsafgiften primært opkræves i de kommuner, hvor der sjældent sker salg af ubebyggede grunde, og hvor der derfor ikke er valide salgsstatistikker til belysning af grundens værdi i ubebygget stand.

Danske Advokater påpeger, at det at man forsøger at løse dette ved at introducere en anden vurderingsnorm end handelsværdien (nemlig at ejendomme skal vurderes som boligejendomme), muligvis gør reglerne lettere at administrere, men det er efter Danske Advokaters opfattelse i et retssikkerhedsmæssigt perspektiv bekymrende, at alle ejendomme ikke vurderes efter samme vurderingsnorm.

Det er korrekt, at der hidtil har været udfordringer med særligt grundvurderingerne for erhvervsjendomme m.v. Netop derfor har der været behov for en ny metode til vurdering af sådanne grunde. Den nye vurderingsmodel har til formål at fastsætte mere ensartede og systematiske grundværdier og dermed et mere rimeligt beskatningsgrundlag for erhvervsjendomme.

Der henvises endvidere til kommentaren til høringssvaret fra DE.

Med alternativomkostningsmodellen sikres to vigtige elementer.

For det første sikres ensartede vurderinger inden for det samme ejendomssegment. For det andet skabes en større sammenhæng mellem forskellige ejendomssegmenter.

Tidligere har det haft store konsekvenser, om en ejendom faldt inden for det ene eller det andet segment. Derudover har det været

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Danske Advokater bemærker i øvrigt argumentationen om, at alle erhvervsområder alligevel ender som boligområder. Dette er efter Danske Advokaters opfattelse både forkert og i øvrigt uden relevans i forhold til, hvordan en ejendom skal vurderes.</p>	<p>vanskeligt for de enkelte ejendomsejere at forudse, hvilke konsekvenser en evt. ændring af en ejendoms anvendelse kunne have for vurderingen, og hermed også for beskatningen.</p> <p>Vurderingsnormen vil fortsat være ens inden for det samme ejendomssegment og hermed for sammenlignelige ejendomme.</p> <p>Det skal i øvrigt bemærkes, at erhvervsjendomme (der ikke er beboelsejendomme) ikke vurderes som ejerboligejendomme, men vurderes <i>med afsæt i</i> vurderingerne for ejerboliger. Herefter gennemføres specifikke nedskaleringer.</p> <p>Der henvises desuden til kommentaren til høringssvaret fra Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF).</p> <p>Som det ligeledes fremgår af lovforslaget, tager alternativomkostningsmodellen udgangspunkt i, hvad grunden alternativt kunne anvendes til. Da hovedparten af ejendommene i Danmark anvendes til beboelse, tager modellen udgangspunkt i, hvordan grunden ville blive vurderet, hvis den blev anvendt til beboelse og nedskales herefter som beskrevet i lovforslaget. Det er således ikke opfattelsen, at alle erhvervsområder vil overgå til beboelse, men derimod at beboelse er den mest sandsynlige alternative anvendelse. Det skal understreges, at erhvervsjendomme ikke vurderes som</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Danske Advokater påpeger, at hvis den eneste bevæggrund er, at der ønskes et let administrerbart system, kunne en løsning være i stedet blot at indføre regler, som fastsætter beskatningsgrundlaget ud fra antallet af kvadratmeter grund eller kvadratmeter etageareal. Det anføres, at dette blot ikke er hensigtsmæssigt, idet beskatningen skal baseres på den værdi, som aktivet (her ejendommen) har, og denne værdi opgøres altså mest korrekt baseret på handelsværdien.</p>	<p>ejerboliger, men <i>med afsæt i</i> vurderinger for ejerboliger.</p> <p>Årsagen til, at den nye vurderingsmodel ikke direkte er baseret på handelsværdier for erhvervsejendomme, er, at det ikke vurderes muligt at udvikle en sådan grundvurderingsmodel, som sikrer systematiske grundvurderinger, der er udtryk for reelle og gennemskuelige værdier. Det skyldes, at både handler med erhvervsgrunde og erhvervsejendomme udgør et utilstrækkeligt og uegnet datagrundlag.</p> <p>Hvis grundvurderingerne direkte skulle baseres på lejpriser, vil det kræve en såkaldt grundresidualmetode, hvor en bygningsværdi fratrækkes ejendomsværdien for at finde grundværdien. Denne metode har vist sig at medføre, at variationen i grundværdier bliver svær at forklare, da det grundet skematiske bygningsværdier i høj grad reflekterer variationen i ejendomsværdier. Det vurderes derfor, at handelspriser for ejerboliger udgør det klart mest solide datagrundlag, og at den foreslåede model vil sikre langt mere systematiske og gennemskuelige grundvurderinger.</p> <p>Der henvises desuden til kommentaren til høringssvaret fra Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF).</p>

Om de enkelte elementer i lovforslaget bemærker Danske Advokater følgende:

Vurdering af grundværdien for erhvervsjendomme

Danske Advokater påpeger, at det er anført i lovudkastet, at grundværdier for erhvervsjendomme foreslås at skulle ansættes på baggrund af en alternativomkostningsmodel, dvs. med udgangspunkt i værdien ved en alternativ anvendelse som beboelse, der dog vil skulle nedskaleres for bl.a. at tage højde for, at erhvervsgrunde typisk kan bebygges mere intensivt end parcelhusgrunde.

Baggrunden skulle efter lovudkastet være en politisk aftale om at skabe mere enkle og gennemskuelige modeller til vurdering af erhvervsjendomme, der vil sikre bedre sammenhæng til vurderinger af ejerboliger.

Danske Advokater påpeger, at selvom det selvsagt må erkendes, at der ved lovudkastet skabes en sammenhæng til vurdering af ejerboliger, idet disse med lovudkastet bliver ligestillet, kan det umiddelbart være vanskeligt at se rationalet bag. Der henvises til, at der i lovudkastet som begrundelse er nævnt forskellige vanskeligheder ved at ansætte ejendomsværdien af erhvervsjendomme, ligesom det er anført, at det er vanskeligt at ansætte opførelsesomkostningerne.

Organisation

Bemærkninger

Kommentarer

Danske Advokater minder imidlertid om, at begge disse ansættelser alene er nødvendige som følge af, at det ønskes at ansætte grundværdien ud fra ejendomsværdien fratrukket opførelsesomkostningerne. I det tidligere system blev grundværdien ansat særskilt ud fra den anvendelse af ejendommen, som plangrundlaget gav mulighed for. Vurderingsnormen var handelsværdien af grunden i ubebygget stand, hvorfor problemet med negative residualværdier som hovedregel var uproblematisk.

Danske Advokater påpeger, at det derfor kan forekomme lidt besynderligt og mindre logisk at forlade et system med simple og logiske retsregler for ansættelse af både grund- og ejendomsværdi, idet erstatningen hertil er blevet et system, som er ulogisk og uforståeligt for den menige borger – et system, som Danske Advokater kan frygte bliver meget vanskeligt at administrere, ikke mindst i lyset af, at de datamæssige udfordringer, der er opstået, søges og formentlig fortsat vil blive søgt afhjulpet ved en række ”lappeløsninger” i lovgivningen.

Danske Advokater påpeger, at særligt for så vidt angår lovudkastets bemærkninger om, at der mangler data om bl.a. lejeniveauer, bemærkes, at selvom det måske nok er tilfældet i visse dele af landet, er

Med den foreslåede nye vurderingsmodel for erhverv vil grundværdierne ikke skulle ansættes ud fra ejendomsværdien fratrukket opførelsesomkostningerne, da denne metode som anført har vist sig problematisk, hvilket er årsagen til, at der er udviklet en ny model, hvor der alene ansættes grundværdier.

Den foreslåede vurderingsmodel for erhvervsjendomme indebærer en væsentlig forenkling, og det vurderes, at de nye grundvurderinger vil være mere gennemskuelige for den enkelte ejer, bl.a. fordi der tages afsæt i ejerboligvurderinger, hvor der er mere systematisk variation inden for kommuner og mellem kommuner.

Begrundelsen for, at den foreslåede vurderingsmodel for erhverv ikke er baseret på lejeindtægter, er ikke, at der mangler datamateriale om lejeniveauer. Data om lejeniveauer har været anvendt ifm. for-

Organisation

Bemærkninger

der omkring de større byer i Danmark et ganske glimrende – og offentligt tilgængeligt – datamateriale omkring lejeniveauer. Danske Advokater ved derfor med rimelig sikkerhed, hvad der kan opnås i lejeindtægter for kontor, lager eller lignende i store dele af Danmark. Danske Advokater bemærker i øvrigt, at ejendomsværdien som faktor i opgørelsen af beskatningsgrundlag for erhvervsejendomme alene gælder i de kommuner, som opkræver dækningsafgift. Det anføres, at disse kommuner er de selvsamme kommuner, hvor der netop er et veludviklet lejemarked, og hvor lejeværdierne derfor relativt simpelt kan ansættes.

Danske Advokater påpeger, at hvorvidt der i øvrigt er en sammenhæng med den forestående forventelige indførelse af lagerbeskatning af ejendomme, skal være uvist, men at det er tankevækkende, at det i lovforslaget anføres, at der ikke er data omkring ejendomsværdien af erhvervsejendomme, når regeringen har lagt op til at indføre en lagerbeskatning af erhvervsejendomme, som jo netop forudsætter, at der ansættes en ejendomsværdi af de enkelte erhvervsejendomme.

Kommentarer

søget på at implementere grundresidualmodellen og er også anvendt som pejlemærke for fastsættelsen af skaleringsfaktorer i alternativomkostningsmodellen.

Hvis grundvurderingerne skulle baseres direkte på lejepreiser, vil det kræve en såkaldt grundresidualmetode, hvor en bygningsværdi fratrækkes ejendomsværdien for at finde grundværdien. Denne metode har vist sig at medføre, at variationen i grundværdier bliver svær at forklare, da det grundet skematiske bygningsværdier i høj grad reflekterer variationen i ejendomsværdier. Det vurderes derfor ikke hensigtsmæssigt at basere grundværdierne på lejepreiser.

Den foreslåede model, som tager afsæt i empiri fra markedet for ejerboliger, vurderes at sikre langt mere systematiske og gennemskuelige grundvurderinger.

Baggrunden for forslaget om ikke at ansætte ejendomsværdier er, at der ikke længere er behov for at fastsætte ejendomsværdier for erhvervsejendomme for alle ejendomme til brug for den løbende ejendomsbeskatning (grundskyld og dækningsafgift). Det fremgår således af ejendomsvurderingsloven, at der ikke skal udarbejdes ejendomsvurderinger, der ikke skal anvendes til den løbende ejendomsbeskatning.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p data-bbox="518 1892 917 1960">Danske Advokater påpeger, at i lovudkastet er der lagt op til, at der</p>	<p data-bbox="1013 369 1412 772">Det bemærkes, at den kommende lagerbeskatning af selskabers ejendomsavancer vil skulle baseres på selskabernes egne værdiansættelser af de omfattede ejendomme. Pensionsinstitutter m.v. lagerbeskattes allerede i dag af deres ejendomme og foretager ligeledes hvert år selv en opgørelse af værdien af deres ejendomme til brug for pensionsafkastskatten.</p> <p data-bbox="1013 817 1412 1366">Den omstændighed, at der efter dette lovforslag fremover generelt ikke vil blive fastsat en offentlig ejendomsværdi af erhvervsjendomme, vil ikke være ensbetydende med, at det vil være umuligt for skattemyndighederne ud fra en konkret vurdering at kontrollere selskabernes egen værdiansættelse af deres ejendomme. Kontrollen med værdien af erhvervsjendomme vil skulle tilrettelægges og indgå på linje med skattemyndighedernes kontrol af selskabers skatteansættelser generelt.</p> <p data-bbox="1013 1411 1412 1814">Det bemærkes i den forbindelse, at en del af de selskaber, der vil blive omfattet af en kommende lagerbeskatning af ejendomsavancer, allerede i dag til brug for regnskabsafleggelsen foretager en ansættelse af den aktuelle handelsværdi af deres ejendomme. Denne værdi vil som udgangspunkt kunne anvendes som grundlag for den kommende lagerbeskatning.</p> <p data-bbox="1013 1892 1412 1993">Det er korrekt, at grundværdien pr. kvadratmeter etageareal grundet de foreslåede nedskaleringer vil</p>

Organisation

Bemærkninger

foretages en eller flere kategoriseringer af den enkelte erhvervsejendom ud fra den aktuelle anvendelse og ud fra den planlagte anvendelse. Ud fra de forskellige kategoriseringer ansættes en eller flere grundværdier med udgangspunkt i værdien ved opførelse af en ejerbolig på grunden. Denne værdi multipliceres herefter med en skaleringsfaktor, som i skemaet på s. 22 i lovudkastet er anført til mellem 0,1-0,53. Det anføres, at en iagttagelse her er, at grundværdien pr. kvadratmeter byggeret til erhverv dermed pr. definition bliver væsentlig lavere end grundværdien pr. kvadratmeter byggeret til bolig. Ud fra en antagelse om, at grundskyldspromillen ikke bliver differentieret, og at ejendomsskatteprovenuet skal være uændret, må konklusionen således ifølge Danske Advokater være, at dette forslag flytter en del af den nuværende beskatning på erhvervsejendomme over på beskatning af boligejendomme. Det er selvsagt et politisk valg, om man ønsker at foretage denne omfordeling.

Danske Advokater påpeger, som det også er anført i indledningen, at vurderingsnormen for erhvervsejendomme ikke længere vil være handelsværdien. Det vil i stedet være en temmelig kompliceret skematisk beregning ud fra værdien af noget helt andet – nemlig ejerboliger. Det står ikke klart for Danske Advokater, hvorfor man ønsker et så kompliceret system, som det fo-

Kommentarer

blive væsentligt lavere for erhvervsejendomme end for ejerboliger med den nye vurderingsmodel for erhverv. Dette er dog i høj grad også tilfældet med de nuværende vurderinger.

Det er således ikke korrekt, at forslaget vil flytte beskatningen fra erhvervsejendomme til ejerboliger.

Det er ikke hensigten med forslaget, at vurderingssystemet skal være mere kompliceret. Tværtimod vurderes det, at de nye grundvurderinger for erhvervsejendomme med de foreslåede regler vil være mere systematiske og enkle og dermed mere gennemskuelige for den enkelte ejer end de nuværende grundvurderinger for erhvervsejendomme.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>reslåede, når vurderingsnormen alligevel ikke skal have noget med handelsværdien af erhvervsejendomme at gøre. Det anføres, at en nærmere begrundelse herfor ville være ønskelig.</p> <p>Danske Advokater påpeger, at det endvidere forekommer vanskeligt at følge ræsonnementet om, at prisudviklingen i et konkret boligområde kan overføres til et nærliggende erhvervsområde. Det anføres, at en god beliggenhed for en erhvervsejendom typisk vil basere sig på andre parametre end for boligejendomme. Videre anføres det, at en beliggenhed tæt på eksempelvis til- og frakørsel til motorvej for en erhvervsejendom således er et plus, mens det i den grad vil trække ned for en beboelsejendom, såfremt den ligger tæt på til- og frakørsel til motorvejen. Endvidere er erhvervsgrunde typisk beliggende i særlige områder uden andre boligejendomme.</p>	<p>Visse beliggenheder er attraktive for ejerboliger uden at være det for erhvervsejendomme. For at tage højde for dette, foreslås det, at grundværdien for erhvervsejendomme ikke korrigeres efter afstand til vand, motorvej m.v. i modsætning til grundværdimodelen for ejerboliger. Der gives således ikke et særskilt nedslag i grundværdien for en erhvervsejendom, hvis den f.eks. ligger tæt ved en motorvej, mens der gives et sådant nedslag for ejerboliger.</p> <p>Den foreslåede model er generelt bygget på en forudsætning om, at der overordnet er en sammenhæng mellem priserne for erhvervsejendomme og ejerboliger, så den geografiske variation i grundværdier for erhvervsejendomme og ejerboliger er parallel. Dog bemærkes, at grunde under erhvervsejendomme fortsat vil blive værdiansat på et væsentligt lavere niveau end ejerboliger både i de dyre og billige områder grundet de foreslåede nedskaleringer.</p> <p>Forslaget om at skabe sammenhæng i grundværdierne mellem erhverv og beboelse er også begrundet i, at en erhvervsejendom, der lægger beslag på et stykke jord i et dyrt boligområde, også i et vist</p>

Organisation

Bemærkninger

Kommentarer

Danske Advokater påpeger, at lovudkastet ydermere lægger op til, at erhvervsejendomme til beboelse skal ansættes på samme måde som ejerlejligheder – dvs. som alternativomkostningsmetoden uden nedskalering. Uanset, at begrundelsen muligvis er meningsfyldt ud fra økonomisk ræsonnement, bemærkes det, at der er store forskelle på skattereglerne, alt efter om der er tale om ejerlejligheder eller lejeboliger. Det gælder både i forhold til beskatningen af det løbende afkast, men det gælder især i forhold til avancebeskatningen. Således vil de fleste ejerlejligheder være omfattet af parcelhusreglen i ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1, mens fortjeneste ved salg af lejeboliger vil være skattepligtigt.

Danske Advokater bemærker endvidere i relation til forslaget om fremadrettet ikke at ansætte ejendomsværdier for erhvervsejendomme, at dette tillige synes at omfatte andelsboligforeninger, som således ikke længere vil få en offentlig vurdering – en offentlig vurdering, som andelsboligforeningerne ellers, jf. andelsboliglovgivningen, kan lægge til grund for værdiansættelsen. Der henvises til, at det ifølge ABF er ca. 40 pct. af

omfang bør beskattes derefter, selvom beliggenheden ikke nødvendigvis er tilsvarende attraktiv med den pågældende anvendelse som erhvervsejendom.

Lovforslaget indeholder ikke ændringer vedr. ejerboligernes og udlejningsboligernes avancebeskatning. Med lovforslaget lægges der op til en harmonisering af beskatningen i forhold til grundvurderingen for ejerboliger og udlejningsboliger, dvs. en ensretning af det grundlag, der betales grundskyld af.

Der betales desuden ikke løbende ejendomsværdiskat af udlejningsejendomme, mens det er tilfældet for boligejere, der bor i egen ejerbolig.

Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF).

Organisation

Bemærkninger

alle andelsboligforeninger, som anvender den offentlige vurdering. Danske Advokater savner en nærmere stillingtagen hertil i lovudkastet, herunder en redegørelse for de økonomiske konsekvenser af en sådan ændring for andelsboligsektoren.

Beskatningsgrundlag for dækningsafgift

Danske Advokater påpeger, at begrundelse og beskrivelse af det foreslåede nye beskatningsgrundlag for dækningsafgift fylder knap ½ side. Dette på trods af, at forslaget må betragtes som ganske principielt, idet reglerne om beskatning af forskelsværdien har eksisteret siden 1961. Det anføres, at der med lovudkastet lægges op til, at dækningsafgiften i fremtiden skal opkræves på baggrund af grundværdien., hvilket kan undre, idet grundværdien jo ofte har været beskyldt for at være meget vanskelig at ansætte. Videre anføres, at dækningsafgiften netop blev indført for at kompensere kommunen for de udgifter, som visse erhvervsbygninger påførte kommunen. Jo større bygningerne var, desto mere værdi og desto større udgifter for kommunen. Dermed var der – i hvert fald i teorien – en sammenhæng mellem bygningernes værdi og de udgifter, som bygningerne medførte for en kommune. Ifølge Danske Advokater synes denne sammenhæng at være forsvundet, idet der næppe er en sammenhæng mellem grundværdien af en erhvervsjendom opgjort efter alternativomkostningsmetoden, og de

Kommentarer

De nye grundværdier, som den foreslåede nye vurderingsmodel for erhvervsjendomme vil give, vurderes at være et bedre grundlag for dækningsafgiften end de gældende forskelsværdier. Det skyldes for det første, at det mindsker incitamentet til at foretage bygningsinvesteringer, hvis grundlaget for dækningsafgiften udgøres af forskelsværdien, der principielt svarer til bygningsværdien. Dette er gennem længere tid kritiseret fra erhvervslivets side. I det omfang dækningsafgiften skal kompensere for den udgift, en erhvervsjendom påfører kommunen eller nærmiljøet, vurderes grundværdien desuden at være lige så godt et mål herfor.

Samtidig vil den foreslåede omlægning af beskatningsgrundlaget være en markant administrativ forenkling, da der dermed ikke længere er behov for at ansætte ejendomsværdier for disse erhvervsjendomme.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>udgifter som erhvervsbygningerne medfører for kommunen.</p> <p>Danske Advokater bemærker i øvrigt, at det med lovudkastet – hvor beskatningsgrundlaget flyttes fra bygningernes værdi til grundens værdi – vil være bebyrdende for de virksomhedstyper, som ikke har behov for stor bygningsmasse, mens beskatningen omvendt lempestes for de virksomhedstyper, som har behov for særlig stor bygningsmasse.</p> <p>Den foreslåede ordning rejser efter Danske Advokaters opfattelse mange spørgsmål, som det er helt centralt at få afklaret senest samtidigt med en evt. vedtagelse af de foreslåede regler, idet det – hvis først dette nye beskatningsgrundlag er vedtaget – i praksis vil være meget vanskeligt at gå tilbage.</p> <p>Som eksempler på uafklarede spørgsmål nævnes:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Med hvilken promille af grundværdien skal dækningsafgiften opkræves? 	<p>Omlægningen af beskatningsgrundlaget vil indebære en vis omfordeling. Nye grundværdier og ejendomsværdier ville dog også have medført væsentligt anderledes forskelsværdier end de eksisterende, og dermed ville der også ske en omfordeling, hvis beskatningsgrundlaget for dækningsafgiften forblev forskelsværdien.</p> <p>De nye satser for dækningsafgifterne vil blive fastsat, så det samlede provenu fra erhvervsdækningsafgiften i 2022, hvor de nye ejendomsvurderinger første gang udgør beskatningsgrundlag for dækningsafgift, svarer til provenuet i 2014 (2017-niveau) justeret for ændringer i erhvervsdækningsafgiftssatserne fra og med skatteår 2017. Dermed vil betalerne af erhvervsdækningsafgift under ét blive forsikrede mod virkningen af de nye beskatningsgrundlag for erhvervsdækningsafgift. Fordelingen</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<ul style="list-style-type: none"> - Hvad er sammenhængen mellem en kommunens udgifter – som er det dækningsafgiften skal dække – og en ejendoms grundværdi? 	<p>pr. kommune vil ske på baggrund af den enkelte kommunes andel af det forventede samlede erhvervsdækningsafgiftsprovener i 2022, hvis de nye beskatningsgrundlag havde fået lov til at slå fuldt igennem i 2022, jf. <i>Forlig om Tryghed om boligbeskatningen</i>.</p> <p>Grundlaget for dækningsafgiften for erhversejendomme udgøres i dag af den såkaldte forskelsværdi (ejendomsværdi fratrukket grundværdi). Beskatningsgrundlaget for dækningsafgiften svarer dermed principielt til bygningsværdien, hvilket kan svække tilskyndelsen til at foretage fornuftige bygningsinvesteringer. Det er ikke skatteøkonomisk velbegrunder.</p> <p>Dækningsafgiften for erhversejendomme er indført i 1960'erne. På det tidspunkt omfattede de udgifter, som erhversejendommene medførte for kommunerne, veje, gadebelysning etc. I 2020 udgøres en væsentlig del af den belastning, virksomheder pålægger det omgivende samfund, af bidraget til trængslen.</p> <p>Grundværdierne bliver under ét højere, jo tættere på bykernen, man kommer. Trængslen stiger generelt også, jo tættere, man kommer til bykernen. Det nye beskatningsgrundlag udgør ikke et perfekt mål for eksternalitetsbelastningen, men det er umiddelbart mere anvendeligt end det hidtidige,</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="528 510 922 696">– Hvis dækningsafgiften ikke skal "dække" konkrete udgifter for kommunerne, skal dækningsafgiften så indgå i den kommunale udligning? <li data-bbox="528 958 922 1328">– Hvordan opgøres dækningsafgiften for ejendomme med både en dækningsafgiftspligtig og en ikke-dækningsafgiftspligtig anvendelse – altså skal der som i det nuværende system foretages en værdifordelingen mellem en dækningsafgiftspligtig og en ikke-dækningsafgiftspligtig anvendelse? <p data-bbox="528 1406 898 1473"><i>Fremrykning af klageadgangen for de videreførte erhversvurderinger</i></p> <p data-bbox="528 1480 922 1957">Danske Advokater finder det positivt, at der med lovudkastet lægges op til, at klageadgangen for de videreførte vurderinger i perioden fra 2012 og frem åbnes allerede i 2021. Der henvises til, at det i udkastet er angivet, at behandlingen af klager over de videreførte erhversvurderinger vil ske med udgangspunkt i det gamle vurderingssystem og de gamle vurderingsregler. I det gamle vurderingssystem skulle alle ansættelser</p>	<p data-bbox="1007 360 1414 434">ligesom det er væsentligt enklere at administrere og fortolke.</p> <p data-bbox="1007 510 1414 880">Provenuet fra dækningsafgiften på kommuneniveau er aftalt med <i>Forlig om Tryghed om boligbeskatningen</i> fra maj 2017. Det er endvidere aftalt politisk, at provenuet fra dækningsafgiften ikke indgår i den kommunale udligning. Det skyldes navnlig, at det er frivilligt for kommunerne, om de vil opkræve dækningsafgift.</p> <p data-bbox="1007 958 1414 1178">Der vil, ligesom tilfældet er i dag, skulle foretages en fordeling af grundværdien på den del, der anvendes dækningsafgiftspligtigt og på den del, der ikke anvendes dækningsafgiftspligtigt.</p> <p data-bbox="1007 1223 1414 1328">Det vil, ligesom tilfældet er i dag, være vurderingsmyndigheden, der skal foretage fordelingen.</p> <p data-bbox="1007 1480 1414 1700">Der vil ikke med forslaget om fremrykning af klageadgangen over de videreførte erhversvurderinger blive ændret ved, at klagemuligheden indebærer en prøvelse i aktuelt niveau.</p> <p data-bbox="1007 1744 1414 1883">For erhvervsjendomme betyder det, at det vil være prisniveauerne 2014, 2016, 2018 og 2019, der vil kunne prøves.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>i perioden fra 2012 og frem foretages i 2012-niveau. Da klagesagsbehandlingen således skal ske efter de gamle vurderingsregler, skal Danske Advokater opfordre til, at det præciseres i lovudkastets bemærkninger, at det betyder, at alle klager over videreførte vurderinger, skal ansættes i 2012-niveau.</p> <p>Danske Advokater påpeger, at der synes at mangle en nærmere stillingtagen til, hvordan ejere, som har fået nedsat grundværdiansættelser efter reglerne om ekstraordinær genoptagelse – dvs. uden tilbagebetaling – kan klage over deres nedsatte vurderinger. Hvis en skatteyder eksempelvis får nedsat grundværdien pr. 1. oktober 2013 og frem ved en anmodning om ekstraordinær genoptagelse dateret den 20. september 2019, vil ændringen have skattemæssig virkning fra næstkommende vurdering efter anmodningen om ekstraordinær genoptagelse – dvs. for vurderingen 1. oktober 2019 og dermed for grundskylden i 2021. Da ændringen er foretaget efter reglerne om ekstraordinær genoptagelse, vil skatteyderen ikke opnå tilbagebetaling af for meget betalt grundskyld fra 2015 og frem. Problemstillingen er således, at vurderingen jo med den ekstraordinære genoptagelse er blevet nedsat til det korrekte, hvorfor det ikke vil give mening at klage over vurderingen, idet klagen i stedet er over beskatningsgrundlaget. Det mangler således fortsat at blive præciseret i loven, at klage</p>	<p>Er der foretaget omvurderinger i de mellemliggende år, vil det ligeledes være prisniveauerne for den seneste almindelige vurderingstermin, der vil blive anvendt ved klagebehandlingen.</p> <p>Det vil således ikke være 2012-prisniveauet, der vil skulle klages op imod.</p> <p>Er der foretaget en ekstraordinær genoptagelse af en eller flere af de videreførte vurderinger, vil genoptagelsen være sket i 2011- eller 2012-prisniveau.</p> <p>Eftersom en klagebehandling som følge af fremrykningen af klageadgangen vil ske i det aktuelle prisniveau, er det usandsynligt, at klagesagen vil medføre den eksakt samme grundværdi, som udfaldet af genoptagelsessagen.</p> <p>Det skitserede problem vil derfor ikke opstå, og der ses derfor ikke at være behov for en særskilt hjemmel til at kunne påklage det afledte beskatningsgrundlag.</p> <p>Vælger ejeren at klage, vil det fortsat være muligt at få tilbagebetalt for meget betalt skat med udgangspunkt i de aktuelle prisniveauer.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>også kan ske over grundlaget for beskatningen.</p> <p>Danske Advokater påpeger, at med den foreslåede åbning af klageadgangen, er der lagt op til, at den automatiske tilbagebetalingsordning ikke skal gælde for erhvervsejendomme. Det er retssikkerhedsmæssigt ikke betryggende, at det eneste, som skatteyderne i relation til denne type ejendomme således fortsat har at holde sig til, er oplysningen om, at det forventeligt er få, som vil få penge tilbage i henhold til tilbagebetalingsordningen. Det bemærkes i den forbindelse, at der i det nye vurderingssystem opereres med et forsigtighedsprincip således, at beskatningsgrundlaget alene udgør 80 pct. af grundværdien. Det betyder, at ejere af erhvervsejendomme beliggende i områder uden voldsomme prisstigninger og med korrekte 2012-grundværdier ville have opnået tilbagebetaling efter tilbagebetalingsordningen, men vil ikke – hvis grundværdierne er korrekte – kunne få ret i en klagesagsbehandling.</p>	<p>Forsigtighedsprincippet har generelt til formål at sikre, at den usikkerhed, der er forbundet med vurderingerne, ikke kommer den enkelt ejendomsejer til last.</p> <p>Som følge af forsigtighedsnedslaget i beskatningsgrundlaget på 20 pct., der afspejler usikkerheden forbundet med vurderingerne, er det ligeledes indført, at en vurdering kun kan ændres af klagemyndigheden, hvis klagen medfører en ændring på mere end 20 pct. Denne regel vil ikke gælde for klage over de videreførte vurderinger.</p>
<i>Datatilsynet</i>	<p>Datatilsynet har ikke bemærkninger, men forudsætter generelt, at reglerne i databeskyttelsesforordningen og databeskyttelsesloven vil blive iagttaget i forbindelse med evt. behandling af personoplysninger foranlediget af lovforslaget.</p>	<p>Det bekræftes, at behandling af personoplysninger vil ske under iagttagelse af databeskyttelsesforordningen og databeskyttelsesloven.</p>
<i>DI</i>	<i>Generelle bemærkninger</i>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>DI påpeger, at lovforslaget er en delvis udmøntning af den aftale om ejendomsbeskatning, som blev indgået med bredt politisk flertal 15. maj 2020, og som på en række områder skaber ro om ejendomsbeskatningen, indtil det nye ejendomsskattesystem ventes at træde i kraft i 2024.</p> <p>DI påpeger, at lovforslaget på visse punkter dog går videre end forårets ejendomsbeskatningsaftale og endnu ikke har været genstand for politisk trykprøvning, ligesom det i sig selv også er problematisk med en så kompliceret lov – fyldt med undtagelser og særregler m.v. – at både Vurderingsstyrelsen, borgerne og virksomhederne vil have svært ved at gennemskue regler og resultaterne af vurderingerne.</p> <p>DI påpeger, at de foreslåede ændringer af ejendomsvurderingen under alle omstændigheder forstærker behovet for en forbedret og udvidet overgangsordning for erhvervsjendomme, som uddybet nedenfor – i hvert fald, hvis der skal være hold i postulatet i høringsmaterialets sammenfattende skema om, at lovforslaget ikke skønnes at indebære betydelige økonomiske konsekvenser for erhvervslivet.</p> <p>Nedenfor følger DI's specifikke bemærkninger til de enkelte elementer af lovforslaget.</p>	<p>Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra Danske Advokater.</p> <p>Grundskylden er omfattet af en stigningsbegrænsning, men det gælder ikke dækningsafgiften, da dækningsafgiften heller ikke er stigningsbegrænset i dag, jf. <i>Forlig om Tryghed om boligbeskatningen</i> fra maj 2017. En overgangsordning (stigningsbegrænsning) for dækningsafgiften vil medføre et mindreprovenu.</p>

Organisation

Bemærkninger

Kommentarer

Fra- og tilvalg af den midlertidige indefrysningsskema for grundskyld

DI støtter, at den midlertidige indefrysningsskema for grundskyld gøres frivillig, så boligejerne kan fra- og tilvælge indefrysning fra medio 2021, da princippet om tvungen indefrysning af grundskyld var for rigtigt, og kunne medføre unødigt stor gældsætning, som kan være samfundsøkonomisk problematisk. Det anføres, at indefrysning tværtimod bør være en mulighed, man kan vælge til – og bør være undtagelsen fremfor reglen.

Vurdering af erhvervsjendomme

DI påpeger, at det foreslås, at det fremover kun er erhvervsjendommens grundværdi, der skal vurderes, og det skal ske på baggrund af en alternativomkostningsmodel, dvs. med udgangspunkt i værdien ved en alternativ anvendelse som beboelse. Grundværdien foreslås dog nedskaleret, så den udgør en faktor mellem 0,1 og 0,53 af den teoretisk beregnede alternative grundværdi til beboelse i alternativomkostningsmodellen.

DI vurderer, at der både er fordele og ulemper ved et sådant nyt princip for vurdering af erhvervsjendomme. På den ene side er der tale om en forenkling, på den anden side bliver værdifastsættelsen dermed afkoblet endnu mere fra virkeligheden.

En boligejer vil med den foreslåede adgang til fra- og tilvalg af indefrysning kunne fravælge og dermed indfri de hidtil indefrosne grundskyldsstigninger og efterfølgende tilvælge ordningen med henblik på igen at indefryse eventuelle følgende grundskyldsstigninger.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Det anføres, at ændringen i beskatningsprincippet ganske vist ikke forventes samlet set at øge ejendomsskatterne for erhvervsejendomme, idet satserne vil blive tilpasset, så provenuet bliver det samme som under de gældende regler. Men under alle omstændigheder aktualiserer et evt. nyt vurderingsprincip i høj grad den overgangsordning, der er aftalt for at sikre ejere af erhvervsejendomme mod voldsomme skattestigninger ved overgangen til det nye system. Når der samtidig ligefrem skiftes beskatningsprincip, opfordrer DI til, at denne overgangsordning forbedres. Det kan ske ved enten at sikre virksomhederne en årrække, hvor beskatningsgrundlaget ikke kan stige trods den nye vurdering eller ved at forlænge den periode, hvor beskatningsgrundlaget langsomt tilpasses den nye vurdering (eller en kombination heraf).</p> <p>DI spørger i tillæg hertil, hvordan et evt. nyt vurderingssystem for erhvervsejendomme skal spille sammen med den – på alle måder uhensigtsmæssige – kommende lagerbeskatning af erhvervsejendomme fra 2023, da denne nye skat jo netop påhviler ejendomsværdien og ikke grundværdien. I hvert fald er det ifølge DI tankevækkende, at det i lovforslaget anføres, at der ikke er brugbare data omkring ejendomsværdien af erhvervsejendomme, når forligspartierne bag aftalen om tidlig pension for kort tid siden har besluttet</p>	<p>Som beskrevet ovenfor vil en overgangsordning (stigningsbegrænsning) indebære et mindre-provenu og indgår ikke i <i>Forlig om Tryghed om boligbeskatningen fra maj 2017</i>.</p> <p>Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra Danske Advokater.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>at indføre en lagerbeskatning af erhvervsejendomme fra 2023, der jo som nævnt netop forudsætter, at der ansættes en ejendomsværdi af de enkelte erhvervsejendomme.</p> <p>DI stiller sig også skeptisk til ræsonnementet om, at prisudviklingen i et konkret boligområde kan overføres til et nærliggende erhvervsområde. En god beliggenhed for en erhvervsejendom vil typisk basere sig på andre parametre end for privatejendomme. Det anføres, at en beliggenhed tæt på f.eks. til- og frakørsel til motorvej således for en erhvervsejendom er et plus, mens det vil trække betydeligt ned for en beboelsesejendom, hvis den lå tæt på til- og frakørsel til motorvejen. Derudover er erhvervsgrunde typisk beliggende i særlige områder uden andre boligejendomme.</p> <p>DI påpeger, at det anføres i høringsmaterialet, at der mangler data om bl.a. lejeniveauer i erhvervsejendomme. Det er dog efter DI's opfattelse ikke tilfældet omkring de større byer i Danmark, hvor der foreligger udmærkede og offentligt tilgængelige data omkring lejeniveauer. DI ved derfor med rimelig sikkerhed, hvad der kan opnås i lejeindtægter for kontor, lager eller lignende i store dele af Danmark – og det er netop i kommunerne omkring de store byer, at lejeværdien udgør en faktor i opgørelsen af beskatningsgrundlag for er-</p>	<p>Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra Danske Advokater.</p> <p>Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra Danske Advokater.</p>

Organisation

Bemærkninger

hvervejendomme, idet det primært er de kommuner, som opkræver dækningsafgift.

Beskatningsgrundlag for dækningsafgift
DI foreslår, at dækningsafgiften helt afskaffes som et led i en reform af kommunernes finansiering. Efter DI's forslag skal kommunerne i stedet modtage et tilskud på ca. 6.000 kr. pr. privat arbejdsplads i kommunen, da det sikrer en bedre incitamentsstruktur via en mere direkte forbindelse mellem kommunens evne til at tiltrække og fastholde arbejdspladser og belønningen herfor. Forslaget er uddybet i DI analysen: Giv kommunerne en kontant jobpræmie for at skabe private arbejdspladser.

Hvis dækningsafgiften ikke er afskaffet ved overgangen til ny ejendomsbeskatning, bør der ifølge DI som minimum sikres en overgangsordning, der sikrer den enkelte virksomhed mod dramatiske skattestigninger på samme måde, som det er tilfældet vedr. grundskylden. Dette har hele tiden været DI's holdning – men behovet herfor vil naturligt nok stige, når der samtidig ændres så dramatisk på beskatningsgrundlaget, som der lægges op til i lovforslaget.

DI påpeger, at lovgiver således bør være opmærksom på, hvordan et evt. ændret beskatningsgrundlag for dækningsafgiften påvirker virk-

Kommentarer

Med *Forlig om Tryghed om boligbeskatningen* er dækningsafgiften videreført.

Det er ikke entydigt, hvordan omlægningen af beskatningsgrundlaget for dækningsafgiften påvirker konkrete ejendomstyper. Det vil bl.a. afhænge af beliggenheden.

Organisation

Bemærkninger

somhedstyper forskelligt. Det anføres, at lovforslaget alt andet lige vil gøre det relativt mere fordelagtigt for de virksomhedstyper, som har behov for en særlig stor (værdifuld) bygningsmasse, mens det med stor sandsynlighed vil være relativt mere bebyrdende for virksomheder, som ikke har behov for en stor (værdifuld) bygningsmasse, men som er beliggende i et område med relativt høje grundværdier.

Såfremt en sådan overgangsordning indføres – og så længe dækningsafgiften endnu ikke er helt afskaffet – stiller DI sig umiddelbart positivt over for at ændre beskatningsgrundlaget, som foreslået i lovforslaget.

DI påpeger, at hvis det fremover er grundværdien fremfor bygningsværdien, der udgør skattegrundlaget for den på makroplan provenumæssigt uændrede dækningsafgift, opnår man i det mindste, at virksomhederne og ejerne af erhvervsjendomme ikke straffes skattemæssigt med en dobbeltskat på ejendomsinvesteringer. Det gælder f.eks., når ejendomme udvides, omdannes til ny produktion eller energirenoveres.

DI anfører, at hvis beskatningsgrundlaget for den kommunale dækningsafgift fremover pålægges grundværdien af erhvervsgrunde frem for bygningsværdien (forskelsværdien), slipper man også helt for at beregne den samlede

Kommentarer

Der henvises i øvrigt til kommentaren til høringssvaret fra Danske Advokater.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>ejendomsværdi af erhvervsejendomme. Det vil dels repræsentere en markant administrativ lettelse for Vurderingsstyrelsen, dels medføre at beskatningen af erhvervsejendomme bliver mindre forvridende end hidtil, da erhvervslivet ikke underlægges de facto dobbeltbeskatning for at udvide produktionen m.v.</p> <p>DI påpeger, at i det omfang, der opstår et statsligt provenu ved omlægningen til et mindre forvridende beskatningsgrundlag, opfordrer DI til, at pengene føres tilbage til erhvervsejendomsområdet i form af lavere dækningsafgift. DI gentager i den forbindelse sin kritik af, at der i den oprindelige aftale blev aftalt en forhøjelse af dækningsafgiftsprovenuet i forbindelse med overgangen til nye vurderinger. Det anføres, at den omstændighed, at dækningsafgiften i det aktuelle lovforslag bliver mindre forvridende, burde mindske behovet for, at det forudsatte merprovenu udmøntes i en større skatteregning til virksomhederne.</p> <p><i>Fremrykning af klageadgangen for de videreførte erhvervsvurderinger</i></p>	<p>Provenuet fra dækningsafgiften er aftalt politisk med <i>Forlig om Tryghed om boligbeskatningen</i> fra maj 2017.</p> <p>Dækningsafgiftssatserne vil således blive fastsat, så det samlede provenu fra erhvervsdækningsafgiften i 2022, hvor de nye ejendomsvurderinger første gang udgør beskatningsgrundlag for dækningsafgift, svarer til provenuet i 2014 (2017-niveau) justeret for ændringer i erhvervsdækningsafgiftssatserne fra og med skatteår 2017. Dermed vil betalerne af erhvervsdækningsafgift under ét blive forsikret mod virkningen af de nye beskatningsgrundlag for erhvervsdækningsafgift. Fordelingen pr. kommune vil ske på baggrund af den enkelte kommunes andel af det forventede samlede erhvervsdækningsafgiftsprovenu i 2022, hvis de nye beskatningsgrundlag havde fået lov til at slå fuldt igennem i 2022, jf. <i>Forlig om Tryghed om boligbeskatningen</i>.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>DI finder det på den ene side positivt, at der med forslaget lægges op til, at klageadgangen for de videreførte vurderinger i perioden fra 2012 og frem åbnes allerede i 2021 – om end det sker på den beklagelige baggrund, at der nu ret pludseligt og dramatisk ændres skøn for, hvor meget virksomhederne og ejerne af erhvervsejendomme automatisk ville modtage som følge af for meget betalt ejendomsskat (se nedenfor).</p> <p>DI påpeger, at det i lovforslaget er angivet, at klagebehandlingen af klager over de videreførte erhvervsvurderinger vil ske med udgangspunkt i det gamle vurderingsystem og de gamle vurderingsregler. I det gamle vurderingssystem skulle alle ansættelser i perioden fra 2012 og frem foretages i 2012-niveau. Da klagesagsbehandlingen skal ske efter de gamle vurderingsregler, anmoder DI om, at det præciseres i lovforslaget, at det betyder, at alle klager over videreførte vurderinger skal ansættes i 2012-niveau.</p> <p>Med den foreslåede åbning af klageadgangen er der lagt op til, at den automatiske tilbagebetalingsordning ikke skal gælde for erhvervsejendomme. Det finder DI</p>	<p>Da grundværdivurderingen ikke har været ændret siden 2012-vurderingen, og værdierne under ét er undervurderede, forventes det, at kun en begrænset andel af erhvervsejendommene ville få et positivt tilbagebetalingstilbud.</p> <p>Det har tidligere været forudsat, at en lige så stor andel af erhvervsejendomme som af ejerboliger skulle have grundskyld tilbage. Der er nu tilvejebragt et egentligt datagrundlag for at foretage et kvantitativt skøn. På den baggrund forventes det nu, at markant færre ejere af erhvervsejendomme skal have tilbagebetalt grundskyld end tidligere forudsat.</p> <p>Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra Danske Advokater.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>på den anden side stærkt beklageligt og ikke videre betryggende, at der alene er oplysning om, at det forventeligt er få, som vil få penge tilbage via tilbagebetalingsordningen, samt at det lægges til grund forud for så markant en ændring i politikken på området.</p> <p>DI bemærker i den sammenhæng, at der i det nye vurderingssystem på ejerboligområdet opereres med et forsigtighedsprincip således, at beskatningsgrundlaget alene udgør 80 pct. af grundværdien. Det betyder, at ejere af erhvervsejendomme beliggende i områder uden voldsomme prisstigninger og med korrekte 2012-grundværdier, ville have opnået tilbagebetaling efter tilbagebetalingsordningen, men vil ikke – hvis grundværdierne er korrekte – kunne få ret i en klagesagsbehandling.</p> <p><i>Forenklinger for landbrugs- og skovejendomme</i> DI har ikke bemærkninger hertil.</p> <p><i>Forlængelse af funktionsperioden for vurderingsankenavn og udskydelse af ny ankenavnsstruktur m.v.</i> DI har ikke bemærkninger hertil.</p>	
<p><i>Digitaliseringsstyrelsen</i></p>	<p><i>Vurdering af offentlige implementeringskonsekvenser</i> Digitaliseringsstyrelsen påpeger, at et lovforslags implementeringskonsekvenser skal være velbelyste med henblik på at understøtte, at lovgivningen efter vedtagelse kan</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>administreres hensigtsmæssigt og understøttes digitalt.</p> <p>Digitaliseringsstyrelsen bemærker, at reglerne på ejendomsvurderingsområdet generelt er præget af kompleksitet, hvilket historisk har gjort det kompliceret at it-understøtte.</p> <p>Digitaliseringsstyrelsen vurderer, at lovforslaget generelt rummer elementer af regelforenkling og en orientering mod behovet for data-understøttelse.</p> <p>Digitaliseringsstyrelsen noterer sig, at der ikke i udkastet til lovforslag er anført en vurdering af lovforslagets implementeringskonsekvenser for det offentlige.</p> <p>Da Digitaliseringsstyrelsen ikke har haft mulighed for at forholde sig nærmere til implementeringskonsekvenserne af de enkelte elementer i lovforslaget, findes det at lovforslaget bør forholde sig til lovforslagets implementeringskonsekvenser, herunder navnlig vedr. den afledte projektrisiko forbundet med udvikling af it-understøttelse samt konsekvenserne for borgerne.</p> <p><i>Principper for digitaliseringsklar lovgivning</i></p> <p>Lovforslagets efterlevelse af de syv principper for digitaliseringsklar lovgivning skal beskrives i bemærkningerne til et lovforslag, og</p>	<p>Lovforslaget er efter den eksterne høring udbygget med det, Digitaliseringsstyrelsen har efterspurgt.</p> <p>Lovforslaget er i sin helhed udformet med det sigte, at de foreslåede regler understøtter implementeringen og anvendelsen af de digitale løsninger, der skal udvikles, og</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>en evt. fravigelse af principperne skal begrundes.</p> <p>Digitaliseringsstyrelsen bemærker, at det er anført, at lovforslaget er udarbejdet i overensstemmelse med principper for digitaliseringsklar lovgivning, men at der ikke i lovforslagets almindelige bemærkninger nærmere er redegjort for lovforslagets efterlevelse af de enkelte principper.</p> <p>Digitaliseringsstyrelsen anbefaler, at lovforslaget nærmere forholder sig til lovforslagets efterlevelse af de enkelte principper.</p>	<p>iagttager således hensynet til at sikre brugervenlig digitalisering. De fem principper for agil erhvervsrettet regulering vurderes ikke herudover at være relevante for lovforslaget.</p>
<p><i>EjendomDanmark</i></p>	<p>EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til udkastet til lovforslaget om tilpasning af ejendomsvurderingsloven m.m.</p> <p>EjendomDanmark bemærker indledningsvist, at den korte høringsfrist kombineret med, at der foreslås et helt nyt og komplekst vurderingssystem i et samlelovforslag, der også indeholder en række andre elementer, betyder, at EjendomDanmark i dette høringssvar alene har haft mulighed for at udarbejde en række overordnede kommentarer til de dele af lovforslaget, der drejer sig om forslaget til et helt nyt vurderingssystem for erhvervsejendomme.</p> <p><i>Overordnede bemærkninger til lovforslaget</i></p>	<p>Den korte høringsperiode beklages, men det har desværre ikke været muligt at sende lovforslaget i høring på et tidligere tidspunkt.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>EjendomDanmark ser en række nævneværdige problemer med lovforslaget, og EjendomDanmark kan ikke se for sig, at den foreslåede model til vurdering af erhvervsejendomme kan komme til at fungere efter hensigten endsige blive oplevet som en forenkling i tråd med den politiske hensigt herom. Samlet set er det EjendomDanmarks vurdering, at de dele af lovforslaget, der relaterer sig til en ny model for vurdering af erhvervsejendomme, bør trækkes tilbage og genovervejes nøje.</p> <p>På den baggrund bemærker EjendomDanmark overordnet følgende:</p> <p><i>Mangelfuldt politisk grundlag for den foreslåede ændring af vurderingsprincipperne for erhvervsejendomme</i></p> <p>EjendomDanmark påpeger, at det politiske grundlag for den foreslåede ordning synes mangelfuldt. EjendomDanmark anfører, at det er korrekt, at det i den politiske aftale, der ligger til grund for lovforslag fra maj 2020 ("Kompensation til boligejerne og fortsat tryk om boligbeskatningen") alene blev slået fast, at "[f]orligskredsen [senere i 2020] præsenteres (...) for et oplæg til nye vurderingsmodeller for erhvervsejendomme, der sikrer sammenhæng til vurderingerne af ejerboliger samt et mere enkelt beskatningsgrundlag for dækningsafgift", og det er ligeledes EjendomDanmarks opfattelse, at en sådan præsentation af den tænkte model muligvis har fundet sted.</p>	<p>Den hidtil forudsatte grundvurderingsmodel kan ikke implementeres. Derfor foreslås en markant forenkling af vurderingsmodellen, der samtidig medfører mere systematiske og ensartede vurderinger.</p> <p>Der henvises i øvrigt til kommentaren til høringssvaret fra Andelsboligforeningernes fællesråd (ABF).</p> <p>Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra Andelsboligforeningernes fællesråd (ABF).</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Men det er samtidig EjendomDanmarks vurdering, at der ikke er givet entydigt, politisk mandat til den foreslåede ordning. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at det genbesøges, og at der i nøjere detaljer sikres det politiske grundlag for forslaget.</p> <p><i>Opgivelse af værdisætning af erhvervsjendomme er ubensigtsmæssig og unødvendig</i></p> <p>EjendomDanmark kan som leverandør af ejendomsmarkedsdata ikke genkende beskrivelsen af, at det skulle være umuligt at udvikle en model til at anslå værdien af en erhvervsjendom.</p> <p>EjendomDanmark påpeger, at grundlaget for etablering af et nyt vurderingssystem for erhvervsjendomme skal, jf. tidligere politiske aftale herom, baseres på bl.a. en indsamling af data i branchen. Den er i relation til EjendomDanmarks bidrag hertil lykkedes efter de målsætninger, som er givet.</p> <p>Således er den frivillige dataindsamling blandt udlejere af erhvervsjendomme siden 2017 udvidet til at omfatte detaljerede markedsdata, som ikke ses magen til i andre lande. Til dette hører, at øvrige dataleverandører som eksempelvis erhvervsmæglere og Finans Danmark ligeledes har bidraget med væsentlige og omfattende markedsdata på baggrund af hhv.</p>	<p>Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra Dansk Ejendomsmæglerforening.</p> <p>Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra Danske Advokater.</p> <p>De indsamlede data har været anvendt ifm. forsøget på at implementere grundresidualmodellen og anvendes også som pejlemærker for fastsættelsen af skaleringsfaktorer i alternativomkostningsmodellen.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>annoncerede erhvervsejendomme og lånetilbud siden 2012.</p> <p>Det er på denne baggrund EjendomDanmarks klare opfattelse, at Danmarks Statistik i dag har et både unikt og tilstrækkeligt datagrundlag til rådighed for udvikling af markedskonforme normtal, som kan ligge til grund for den oprindeligt tiltænkte vurderingsmodel efter den afkastbaserede metode, som er markedskonform, simpel og gennemsigtig.</p> <p>EjendomDanmark påpeger, at hvis det helt opgives at ansætte ejendomsværdier på erhvervsejendomme, bevæger man sig væk fra en markeds- og realitetsbaseret model, hvilket er imod hensigten med hele omlægningen af ejendomsskattesystemet. Den foreslåede model vil således ikke bidrage til at genoprette tilliden til de offentlige vurderinger af erhvervsejendomme – nok snarere tværtimod.</p> <p><i>Den foreslåede model for vurdering af erhvervsejendomme er ikke en forenkling</i></p> <p>EjendomDanmark tilslutter sig generelt ambitionen om at sikre et simplere og mere gennemskueligt grundlag for vurderinger af erhvervsejendomme. Den konkrete model i lovforslaget lever bare ikke op til denne målsætning. Flere steder i forslaget bevæger man sig således væk fra et fokus på grunden og anvender f.eks. bygningsareal</p>	<p>Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra Dansk Ejendomsmæglerforening.</p> <p>Den foreslåede model er udtryk for en markant forenkling og vil give mere systematiske, ensartede og gennemskuelige vurderinger.</p> <p>Der henvises endvidere til kommentaren til høringssvaret fra Andelsboligforeningernes fællesråd (ABF) samt Danske Advokater.</p>

Organisation

Bemærkninger

eller teoretisk funderede ”omdannelsesomkostninger” som udgangspunkt for beregningen af ejendomsskatten på en erhvervs-ejendom. Grundlaget herfor er dog uklart og meget spekulativt. Det gør den konkrete foreslåede model unødigt kompliceret og den deraf følgende beskatning unødigt vilkårlig –og det skaber i øvrigt nogle meget uheldige incitamentter til spekulation i klassifikation af ejendomme.

En bevægelse væk fra handelspris som vurderingsnorm svækker virksomhedernes retsstilling over for skattemyndighederne

EjendomDanmark påpeger, at den manglende gennemsigtighed i den foreslåede model endvidere vil have stor betydning for mulighederne for at klage, idet hverken myndigheder eller ejendomsejere har en norm (markedsværdien) at sammenligne den beregnede skatteværdi med.

EjendomDanmark anfører, at dette peger i retning af en betydelig usikkerhed og vilkårlighed i behandlingen af den enkelte klagesag, idet den enkelte klager ikke ved, hvad man står over for, hvis man ikke kan genkende den beregnede skatteværdi af en ejendom. Dermed vil forslaget ifølge EjendomDanmark reelt afskære mulighederne for at klage, uanset hvor misvisende en vurdering af en ejendom synes at være, så længe den teoretiske og definerede model følges.

Kommentarer

Det vil fortsat være muligt at klage over den indledende kategorisering som erhvervs-ejendom m.v., ligesom den efterfølgende underkategorisering af de enkelte erhvervs-ejendomme vil kunne påklages.

Herudover vil det være muligt at påklage indgangsværdien, der dannes på baggrund af prisniveauet for enfamilieshuse.

Der henvises endvidere til kommentaren til høringssvaret fra Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF).

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>EjendomDanmark påpeger, at ydermere betyder fraværet af en ”objektiv” vurderingsnorm i form af markedsværdien, at modellen — og dermed beskatningen — kan tilpasses diskretionært af skattemyndighederne, uden at virksomhederne har mulighed for at påvirke endsige påtale dette.</p> <p><i>Mange faldgruber ved en forhastet og usammenhængende lovprocedure på et komplekst område</i></p> <p>EjendomDanmark stiller sig også uforstående over for behovet for at haste dette lovforslag igennem, sådan som det f.eks. kommer til udtryk i den forkortede høringsfrist. Det anføres, at der i dette lovforslag fastlægges meget grundlæggende byggesten i fremtidens ejendomsskattesystem, hvorfor det er af absolut og afgørende vægt, at forberedelserne er tilstrækkelig grundige. Dette synes EjendomDanmark imidlertid ikke er prioriteret i den nuværende proces.</p> <p>EjendomDanmark bemærker også det meget uheldige i, at den lovgivningsmæssige udvikling på dette yderst komplekse område sker løbende og i brudstykker, uden at det er klart, hvordan de kommende regler ellers kommer til at blive udformet.</p> <p>EjendomDanmark anbefaler derfor, at der iværksættes et grundigere og mere systematisk og inddragende lovforberedende arbejde</p>	<p>Der henvises til kommentaren til høringssvarene fra BL – Danmarks Almene Boliger og Danske Advokater.</p>

Organisation

Bemærkninger

– også selvom det betyder en yderligere forsinkelse af de kommende vurderinger af erhvervsejendomme. EjendomDanmark har i tidligere høringssvar ligeledes påpeget behovet for et grundigere forberedelsesarbejde, hvad angår de kommende ejendomsskatter.

Opgivelse af automatisk tilbagebetaling af for meget betalt ejendomsskat for erhvervsejendomme er vilkårlig og ubensigtsmæssig

EjendomDanmark påpeger, at der med forslaget ønskes at indskrænke den automatiske tilbagebetaling af for meget betalt ejendomsskat, således at tilbagebetalingsordningen alene omfatter ”ejerboliger, der vurderes pr. 1. januar 2020”. Det anføres, at det med denne indskrænkning af tilbagebetalingsordningen i stedet overlades til virksomhederne selv at vurdere, om der skal startes en klagesag – hvilket for mange kan være grænsende til umuligt at afgøre. Af endnu større vigtighed er det ifølge EjendomDanmark, at det ikke er et argument mod automatisk tilbagebetaling af for meget betalt ejendomsskat, at det alene vedrører få ejendomme, da ejerne af disse berørte ejendomme har samme krav på godtgørelse og retmæssig skatteligning som alle andre.

EjendomDanmark stiller sig derfor uforstående over for indskrænkningen af den automatiske tilbagebetalingsordning, der fremstår vil-

Kommentarer

Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF).

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>kårlig og mere begrundet i administrative hensyn end hensynet til sikkerheden i og tilliden til skattesystemet. På den baggrund skal EjendomDanmark derfor anbefale, at den nuværende automatiske tilbagebetalingsordning bibeholdes for alle ejendomme, for hvilke der er betalt for meget ejendomsskat.</p> <p><i>Manglende sammenhæng mellem nyt vurderingsystem for erhvervsjendomme og ny lagerbeskatning af selskabers ejendomsavancer</i></p> <p>EjendomDanmark påpeger, at med lovforslaget ønskes helt at opgive at fastlægge erhvervsjendommens ejendomsværdi, idet der med alternativomkostningsmodellen (og den deraf affødte omlægning af dækningsafgiften) sikres et fokus på grundværdien alene. Samtidig stilles med den kommende lagerbeskatning af selskabers ejendomsavancer krav om, at ejendomsvirksomhederne selv skal foretage en ansættelse af ejendomsværdien.</p> <p>EjendomDanmark anfører, at denne særlige situation gør det nærmest umuligt at håndtere kontrollen med den kommende lagerbeskatning, da det på forhånd opgives at have noget at kontrollere ud fra. Det afføder ifølge EjendomDanmark den u hensigtsmæssige situation, at myndighederne enten må tage virksomhedernes egne vurderinger til efterretning uden mulighed for at efterprøve</p>	<p>Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra Danske Advokater.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>den, eller – hvis man ønsker at efterprøve virksomhedernes værdiansættelser alligevel – at virksomhedernes retssikkerhed undermineres, da kontrolgrundlaget er fraværende.</p> <p>EjendomDanmark er bevidst om, at denne bemærkning ligger uden for rammerne af det konkrete lovforslag, men det er væsentligt, at der i forbindelse med udformningen af den kommende ordning for lagerbeskatning er opmærksomhed på denne problemstilling, således at ordningen hverken underminerer myndighedernes kontrolarbejde eller virksomhedernes retssikkerhed.</p> <p><i>Økonomiske og administrative konsekvenser</i></p> <p>Det er EjendomDanmarks vurdering, at lovforslagets konsekvenser på flere områder er kraftigt underbelyst.</p> <p>For det første peger EjendomDanmark på, at lovforslaget er udarbejdet ”i overensstemmelse med principperne for digitaliseringsklar lovgivning”. Givet de voldsomme udfordringer, der hidtil har været med IT-understøttelsen af det kommende ejendomsvurderingssystem, stiller EjendomDanmark sig i udgangspunktet skeptisk over for, at en ny – og mere kompliceret – vurderingsmodel for er-</p>	<p>Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF).</p> <p>Lovforslaget indeholder generelt en række forslag til forenklinger af lovgivningen, der er med til at sikre, at systemudviklingen for erhvervsvurderingerne kan bygge på det, der allerede er udviklet til ejerboligerne, og hermed er lovforslaget med til at mindske behovet for yderligere IT-udvikling og reducere risici samlet set.</p> <p>Der henvises endvidere til kommentaren til høringssvaret fra Digitaliseringsstyrelsen.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>hvervejendomme skulle være udtryk for ”digitaliseringsklar lovgivning”.</p> <p>For det andet påpeger EjendomDanmark, at lovforslaget ikke skønnes at få provenumæssige konsekvenser. EjendomDanmark vurderer, at der er tale om en yderst overfladisk vurdering af de økonomiske konsekvenser, idet man ændrer betydeligt på beskatningsgrundlaget af visse erhvervs-ejendomme – herunder udlejningsboliger og almene boliger. Det er således EjendomDanmarks vurdering, at der – når de reelle og faktiske økonomiske konsekvenser materialiserer sig – vil opstå et behov for yderligere kompensation eller tilpasning af modellen. Dette synes uhensigtsmæssigt. EjendomDanmark anbefaler derfor, at den foreslåede model underkastes et mere omfattende analysearbejde, hvad angår modellens økonomiske konsekvenser.</p> <p>For det tredje påpeger EjendomDanmark, at det anføres, at lovforslaget – udover den del, der handler om fremrykning af mulighederne for klage – ikke har ”nævneværdige administrative konsekvenser for erhvervslivet”. EjendomDanmark påpeger, at dette muligvis er korrekt, men at det skyldes, at man med materien i forslaget svækker virksomhedernes retsstilling ved reelt at underminere mulighederne for at efterprøve og</p>	<p>Det skal bemærkes, at de økonomiske konsekvenser er udtryk for et skøn over konsekvenserne ved det konkrete lovforslag, der er ændringsforslag til ejendomsvurderingsloven.</p> <p>Konkret er der skønnet over konsekvenserne ved at ændre metoden til at vurdere erhvervsgrunde fra grundresidualmodellen til alternativomkostningsmodellen. Begge modeller vil indebære højere grundvurderinger ift. 2012-niveauet. Grundresidualmodellen tager direkte udgangspunkt i huslejeniveauerne, mens alternativomkostningsmodellen er afstemt med huslejeniveauerne.</p> <p>Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF).</p> <p>Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) og Danske Advokater.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>evt. klage over skattemyndighedernes vurderinger af en ejendom, jf. EjendomDanmarks kommentar herom ovenfor. Det anføres, at når der reelt ikke er mulighed for at klage, skal der selvsagt ikke bruges administrative ressourcer herpå. At forslaget ikke har ”nævneværdige administrative konsekvenser for erhvervslivet” dækker således ifølge EjendomDanmarks over betydelige mangler i forslaget indhold.</p> <p>For det fjerde påpeger EjendomDanmark, at det ønskes helt at opgive vurderinger af andelsboligforeninger, hvilket kan have ganske betydelige økonomiske konsekvenser for de andelsboligforeninger, der i dag anvender den offentlige vurdering til værdiansættelse. Disse konsekvenser er ikke belyst i forslaget.</p> <p>Slutteligt stiller EjendomDanmark sig uforstående over for, at det kan fastslås, at de fem principper for agil, erhvervsrettet regulering ikke er relevante for forslaget. EjendomDanmark peger på, at f.eks. princippet om, at ny regulering skal være ”helhedstænkende”, i den grad er relevant i denne sammenhæng.</p>	<p>Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF).</p> <p>Lovforslaget er i sin helhed udformet med det sigte, at de foreslåede regler understøtter implementeringen og anvendelsen af de digitale løsninger, der skal udvikles, og iagttager således hensynet til at sikre brugervenlig digitalisering. De fem principper for agil erhvervsrettet regulering vurderes ikke herudover at være relevante for lovforslaget.</p>
<p><i>Erhvervsstyrelsen – Område for Bedre Regulering</i></p>	<p>Erhvervsstyrelsens Område for Bedre Regulering (OBR) har modtaget lovforslaget i høring.</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Administrative konsekvenser</i></p> <p>OBR vurderer, at lovforslaget ikke medfører administrative konsekvenser for erhvervslivet og har dermed ikke yderligere kommentarer.</p> <p><i>Principper for agil erhvervsrettet regulering</i></p> <p>Det er vurderet, at principperne for agil erhvervsrettet regulering ikke er relevante for de konkrete ændringer i lovforslaget. OBR har ingen bemærkninger hertil.</p>	
<p><i>Feriehusudlejernes Brancheforening</i></p>	<p>Det påpeges af Feriehusudlejernes Brancheforening, at der skal tages højde for den omlægning, der skal ske fra kommuneejendomsnummer til BFE-nummer (Bestemt Fast Ejendom), da det er vigtigt for medlemmerne af Feriehusudlejernes Brancheforening, at der ved omlægningen oprettes et konverteringssystem, så det gamle kommuneejendomsnummer kan indtastes, hvor efter det nye BFE-nummer kan aflæses.</p> <p>Feriehusudlejernes Brancheforening påpeger, at det vil gøre det nemt og smidigt at omlægge fra det gamle kommuneejendomsnummer til det nye BFE-nummer, og at det vil medføre at indberetningen til Fritidsbolig-indberetningsløsningen (FRIT) vil forløbe bedst muligt.</p>	<p>En mulighed for at kunne aflæse relationen mellem kommuneejendomsnummer og BFE-nummer vil indgå i de videre overvejelser i forbindelse med udviklingen af den systemmæssige understøttelse.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
<p><i>Finans Danmark</i></p>	<p>Finans Danmark takker for muligheden for at komme med bemærkninger til det fremsendte udkast til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love. Finans Danmark bakker op om formålet med at skabe mere tryghed om boligskatterne og skabe nogle klare rammer, også i perioden frem mod implementering af den nye boligbeskatning i 2024.</p> <p><i>Til- og fravalg af den midlertidige indefrysningsordning</i></p> <p>Finans Danmark henviser til, at det som en del af den boligpolitiske aftale af 15. maj 2020 foreslås mulighed for at til- og fravælge den midlertidige indefrysningsordning med virkning fra 2. halvår 2021.</p> <p>Finans Danmark ser positivt på den ændring, så boligejere kan vælge, om de vil betale en pålagt stigning i grundskylden, samtidig med at den pålignes.</p> <p>Finans Danmark påpeger, at det er vigtigt, at der sikres tilstrækkelig gennemsigtighed omkring bolig-ejernes til- og fravalg af indefrysningsordningerne. Finans Danmark ser gerne, at det bliver muligt for panthavere at se og hente aktuelle oplysninger om, hvad den indefrosne (rest)gæld udgør. De informationer er bl.a. nødvendige af hensyn til kreditvurderingen af kunden, realkreditinstitutternes</p>	<p>Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra Dansk Ejendomsæglerforening.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>overholdelse af reglerne om lånegrænser og for ejendomsmægleres korrekte udarbejdelse af provenuopgørelse i forbindelse med en bolighandel.</p> <p>Det skal også ses i lyset af, at den midlertidige indefrysningsskema skal afløses af en permanent ordning, hvorfor der kan blive tale om betydelige indefrosne beløb.</p> <p><i>Ny vurderingsmodel for erhvervsejendomme</i></p> <p>Finans Danmark påpeger, at for banker og realkreditinstitutter, der skal yde lån til erhvervsejendomme, er det vigtigt, at der er gennemskuelighed og forudsigelighed omkring beskatningsforholdene. Usikkerhed og uklarhed om dette påvirker attraktiviteten og værdisætningen af ejendommene.</p> <p>Finans Danmark finder det vanskeligt ud fra lovudkastet at vurdere virkninger og dermed effekt på beskatningen af de foreslåede regler for fastsættelse af grundværdier for erhvervsejendomme. Der er tale om en ny vurderingsmodel, hvor vurderingsnormen ikke længere vil være handelsværdien, men i stedet en alternativomkostnings-</p>	<p>Som tidligere tilkendegivet ved behandlingen af L 194 (2019-20), vil bemærkningerne fra Finans Danmark indgå i det videre arbejde vedr. overgangen til nye boligskatteregler. Finans Danmark og andre interessenter vil endvidere blive inddraget i forbindelse med udformningen af den konkrete lovgivning om den permanente indefrysningsskema.</p> <p>Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF).</p> <p>Der henvises til kommentarerne til høringssvarene fra Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) og Danske Advokater.</p>

Organisation

Bemærkninger

model i form af værdien ved opførelse af en ejerbolig på grunden. Finans Danmark er bekymret for, at skridtet væk fra en markeds-mæssig vurdering kan give nogle ulemper. Konkret bør det sikres, at nedskaleringen tager højde for gældende kommune-/lokalplan, da denne kan begrænse anvendelsesmulighederne for den konkrete erhvervsgrund og dermed grundens værdi.

Justering af overgangsordning for ejendomme, der ændrer kategorisering

Finans Danmark påpeger, at efter gældende regler kan en ejer af en ejendom, der tidligere har været vurderet som landbrugs- eller skovejendom, men som efter ejendomsvurderingsloven skal vurderes som en ejerbolig, vælge, at ejendommen fortsat skal vurderes som landbrugs- eller skovejendom. Hvis ejendommen efterfølgende ændres, skal ejendommen omvurderes efter de almindelige regler i ejendomsvurderingsloven, hvorefter valget af overgangsordningen bortfalder.

Finans Danmark ser positivt på, at den foreslåede lovændring vil medføre, at grundarealændringer pga. jordfordelinger ikke fører til, at ejendommen falder ud af overgangsordningen. Det vil sikre, at deltagelse i jordfordelinger ikke fravælges pga. de skattemæssige konsekvenser, en sådan ændret kategorisering kan medføre.

Kommentarer

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
<p><i>Finanstilsynet</i></p>	<p>Finanstilsynet påpeger, at lovforslaget på visse områder er anderledes end Finanstilsynets praksis for værdiansættelse af fast ejendom, som skal sikre, at de finansielle virksomheder værdifastsætter efter markedets standarder for de enkelte ejendomstyper.</p>	<p>Der henvises til kommentaren til høringssvarene fra Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) og EjendomDanmark.</p>
<p><i>FSR – danske revisorer</i></p>	<p><i>Generelle bemærkninger</i></p> <p>FSR finder overordnet, at lovforslaget skaber unødigt usikkerhed for den kommende ejendomsbeskatning af erhvervsjendomme. Det er problematisk for ejerne af erhvervsjendomme, at der på den lidt længere bane ikke er vished for, hvilket niveau grundskylden og dækningsafgiften kommer til at ligge på.</p> <p>FSR gør samtidig på ny opmærksom på, at der siden den oprindelige vedtagelse af den nye ejendomsvurderingslov er gennemført fire væsentlige ændringslove (dette er den femte væsentlige ændring). På den baggrund anbefaler FSR, at der udgives en lovebekendtgørelse af ejendomsvurderingsloven.</p> <p><i>Specifikke bemærkninger</i></p> <p><i>Ansættelse af grundværdier for erhvervsjendomme</i></p> <p>FSR påpeger, at den foreslåede model – med kategorisering af erhvervsjendomme, fastsættelse af grundværdi(-er) for ejendommene, og endeligt skalering af de fastsatte</p>	<p>Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF).</p> <p>Der er den 9. oktober 2020 offentliggjort en ny lovebekendtgørelse til ejendomsvurderingsloven (lovebekendtgørelse nr. 1449 af 1. oktober 2020).</p> <p>Der henvises til kommentarerne til høringssvarene fra Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) og Danske Advokater.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>grundværdier – medfører forøget usikkerhed om beskatningen for ejerne af erhvervsejendommene.</p> <p>FSR anfører, at det således er uigennemskueligt for den enkelte ejendomsejer at få vished for, om grundværdifastsættelsen er korrekt for ejendommen, og herunder om den påtænkte skalering af grundværdierne fører til det rigtige resultat for ejendommens grundværdi.</p> <p>FSR finder det nødvendigt, at bemærkningerne angiver en mere præcis definition af begrebet ”en væsentlig del” i den foreslåede § 34, stk. 5. Det anføres, at det synes at fremgå af bemærkningerne til lovforslaget, at en anvendelse kan være væsentlig både som hovedanvendelse og som bi-anvendelse. Det bør fremgå mere tydeligt, hvornår en anvendelse er tilstrækkelig væsentlig til, at det har betydning for fastsættelsen af grundværdien.</p> <p>Det fremgår af lovforslaget, at handelsværdien ikke længere skal være vurderingsnormen for erhvervsejendomme. FSR foreslår, at det beskrives, hvilken evt. afsmitende effekt dette har for klageadgangen, f.eks. hvor der er en faktisk handelsværdi på en ubebygget erhvervsgrund, der ligger uden for usikkerhedsnormen på 20 pct.</p>	<p>Lovforslaget er justeret i forhold til det udkast, der har været sendt på ekstern høring. En ejendom vil således skulle opdeles, hvis en ikke ubetydelig del af ejendommen anvendes til en anden anvendelse.</p> <p>Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra EjendomDanmark.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>FSR påpeger, for så vidt angår inddelingen af erhvervsejendomme i de nye kategorier, at det anføres om kategori 5 om rekreative anlæg, at denne kategori skal omfatte erhvervsejendomme med en særlig landskabelig, kulturhistorisk, naturvidenskabelig eller undervisningsmæssig værdi.</p> <p>FSR foreslår, at der udarbejdes en uddybende liste over, hvilke ejendomme der her tænkes på eller en uddybning af, hvordan ejendomme i kategori 5 findes. Er der f.eks. særlige kendetegn ved de nævnte rekreative anlæg, som objektivt kan konstateres?</p> <p>FSR påpeger, at det anføres i forslaget, at ejendomme, der hovedsageligt anvendes til fritidsaktiviteter, også skal være omfattet af kategori 5 om rekreative anlæg. Dette gælder efter lovforslaget bl.a. for golfbaner.</p> <p>Der henvises til, at det i bemærkningerne anføres, at grundværdien for en golfbane skal ansættes ud</p>	<p>Med forslaget lægges der op til, at grundværdien for erhvervsejendomme, som kan karakteriseres som rekreative arealer, skal ansættes væsentligt lavere end øvrige erhvervsejendomme, da sådanne grunde vil have relativt lav markedsværdi.</p> <p>Rekreative arealer omfatter primært grunde med ingen eller meget begrænset byggeret. Det er netop derfor, at grundværdien bør ansættes lavt. I det omfang der på sådanne grunde er eller kan opføres bebyggelse, som adskiller sig fra den primære anvendelse, vil der skulle ansættes en grundværdi for denne del af ejendommen ud fra den alternative anvendelse af delejendommen. Det kunne eksempelvis være et klubhus og restaurant på en golfbane. Selvom grundværdierne for rekreative arealer generelt vil være lave med den foreslåede metode, vil der være stor variation i grundværdierne pr. kvadratmeter alt efter, om grunden er beliggende i et dyrt eller billigt område.</p> <p>De foreslåede nedskaleringer af grundværdien for erhvervsejendomme er fastsat på baggrund af en række hensyn, herunder forskelle mellem ejerboliger og de forskellige erhvervsejendomstyper i den typisk tilladte udnyttelsesgrad, forskelle i huslejepriser og forskelle i afkastkrav. Desuden er der taget højde for, at slutbrugeren for en butiks-, kontor-, industri-</p>

Organisation

Bemærkninger

fra ejendommens grundareal og den standardiserede grundværdi pr. kvadratmeter grundareal for et standardiseret enfamilieshus. Dog således, at den her fremkomne grundværdi skal nedskaleres til en tiendedel (lovforslagets § 1, nr. 30, og ikke § 1 nr. 28, som det anføres i lovforslaget på s. 70).

Henset til, at golfbaner oftest har et stort grundareal, men hvor der enten ikke er knyttet byggeretter til arealet, eller i hvert fald kun ganske få byggeretter, så forekommer denne metode for fastsættelsen af grundværdi ifølge FSR noget vilkårlig.

FSR beder om at få uddybet, hvordan de valgte nedskaleringsforhold er fremkommet, herunder nedskaleringen på 90 pct. for ejendomme, der kategoriseres som rekreative anlæg.

Ændring af beregningsgrundlaget for dækningsafgift

FSR beder om at få præciseret konsekvenserne af ændringen af beregningsgrundlaget for dækningsafgift, særligt for blandede ejendomme.

I forhold til de gældende regler, er en ejendom fritaget for dækningsafgift, når den del af forskelsværdien, der anvendes til de oplyste, afgiftspligtige formål, udgør mindre end forskelsværdien for hele ejendommen, jf. § 23A, stk. 1, i lov om kommunal ejendomsskat.

Kommentarer

eller lagerejendom typisk er momspligtig, og derfor fratrækkes moms fra grundværdien.

Nedskaleringen for de rekreative arealer er fastsat således, at den relative forskel mellem rekreative arealer og ejerboliger i de nuværende grundværdier omtrent fastholdes under et.

Baggrund for nedskalering på 90 pct. for rekreative arealer er beskrevet ovenfor.

Blandede ejendomme vil, ligesom tilfældet er i dag, få ansat en del af den samlede grundværdi, som vil udgøre den dækningsafgiftspligtige værdi.

Udgør den del af den samlede grundværdi, der henføres til den dækningsafgiftspligtige del af ejendommen, ikke mere end halvdelen af den samlede grundværdi, vil der ikke blive opkrævet dækningsafgift.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Under de foreslåede ændringer til vurderingsloven skal erhvervsejendomme kategoriseres i forbindelse med fastsættelsen af grundværdi. Grundværdien ansættes med ”udgangspunkt i den kategorisering, der er mest fremtrædende”, jf. bemærkningerne s. 20 i lovforslaget.</p> <p>FSR beder om at få uddybet, hvordan samspillet bliver mellem den gældende ”halvdels-regel” og de nye vurderinger og fastsættelsen af grundværdier i forhold til de ejendomme, der anvendes til både afgiftspligtige og ikke-afgiftspligtige formål.</p> <p>Endelig beder FSR om at få uddybet, hvilken sammenhæng der er mellem nærværende lovforslag og det fremtidige lovforslag om lagerbeskatning af fast ejendom i forhold til værdiansættelsen af fast ejendom, jf. finansieringen af ”Arnes pension”. I FSR’s optik vil man formodentlig erfare, at den samme ejendom bliver omfattet af begge fremtidige regelsæt. Der spørges, hvilke overvejelser og hensyn der gøres i den henseende.</p>	<p>Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra EjendomDanmark.</p> <p>Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra Danske Advokater.</p>
KL	<p>KL oplyser, at som følge af forslagets tekniske karakter har KL indhentet bidrag fra et antal kommuner. KL noterer, at høringen er udsendt umiddelbart op til efterårsferien, og at den korte høringsfrist beklages. Set i sammenhæng med lovforslagets omfang, betyder det,</p>	<p>Den korte høringsperiode beklages, men det har desværre ikke været muligt at sende lovforslaget i høring på et tidligere tidspunkt.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>at de indhentede bidrag nødvendigvis har været umiddelbare bemærkninger.</p> <p><i>Fra- og tilvalg af den midlertidig indefrysningsordning</i></p> <p>Det foreslås, at den midlertidige indefrysningsordning gøres frivillig, så boligejerne kan fra- og tilvælge indefrysning fra medio 2021. Et fravalg vil medføre, at det indefrosne beløb fra 2018 og frem til fravalgstidspunktet vil forfalde til betaling.</p> <p>KL bemærker, at der i forbindelse med overgangen fra den midlertidige indefrysningsordning (uden rentetilskrivning) til den permanente indefrysningsordning (med rentetilskrivning) vil være et incitament for boligejerne til at afvikle eventuelle indefrosne beløb i forbindelse med overgangen. Det kan medføre flere hundredetusinde anmodninger til kommunerne. Tidmæssigt vil det ske umiddelbart op til, at kommunerne skal afgive de allersidste opgaver forbundet med ejendomsskat til skattemyndighederne.</p> <p>KL påpeger, at det må forventes, at de pågældende medarbejdere på ejendomsskatteområdet i kommunerne enten vil have fundet et nyt arbejde, være opsagt eller overført til andre opgaver, når staten overtager opgaverne. Der vil med andre ord være en sårbarhed omkring kommunernes kapacitet til at</p>	<p>En boligejers fravalg af indefrysning vil ifølge forslaget medføre, at indefrosne beløb vil forfalde til betaling i forbindelse med fravalg af ordningen.</p> <p>Der lægges med den foreslåede løsning for fra- og tilvalg af den midlertidige indefrysningsordning op til en automatiseret løsning.</p>

Organisation

Bemærkninger

håndtere nye, store arbejdsmængder. KL forudsætter videre, at staten i forbindelse med overtagelse af indefrysningsslåne kompensere kommunerne herfor. En væsentlig arbejdsmængde op til overdragelsestidspunktet kan forlænge og vanskeliggøre denne proces.

KL anbefaler herudover, at der i forbindelse med udformningen af den digitale løsning på borger.dk sigtes efter så høj grad af automatisering af den nye opgave som muligt.

KL noterer sig, at der i lovforslaget ikke indgår bestemmelser om den praktiske håndtering af denne nye opgave op til overgangen til den permanente indefrysningsordning. KL forudsætter, at dette senest håndteres i forbindelse med senere lovgivning vedr. udmøntningen af boligskatteforligets overdragelse af opgaver fra kommunerne til staten på ejendomsskatteområdet.

Beskatningsgrundlag for dækningsafgift
Det foreslås at omlægge dækningsafgiften, så der vil skulle svares dækningsafgift af grundværdien og ikke af forskelsværdien (forskellen mellem ejendomsværdien og grundværdien), som det gælder i dag. Det gælder både for de omfattede forretningsejendomme og de omfattede offentligt ejede ejendomme.

Kommentarer

Administrative konsekvenser i kommunerne som følge af et senere lovforslag om overgangen til den permanente indefrysningsordning vil blive afdækket i forbindelse med drøftelser med KL og håndteret i henhold til de gældende DUT-regler.

Organisation

Bemærkninger

Det fremgår videre af forslaget, at det med boligskatteforliget er aftalt, at der fastsættes nye satser for dækningsafgifter for visse erhvervsejendomme med virkning fra det første år, hvor de nye vurderinger udgør grundlag for dækningsafgifterne. Satserne fastsættes, så det samlede provenu fra erhvervsdækningsafgiften i 2022 svarer til provenuet i 2014 justeret for ændringer i erhvervsdækningsafgiftssatserne fra og med skatteår 2017. Da provenuet er fastlagt og et evt. ændret beregningsgrundlag medfører en justering i de nye satser vurderes forslaget ikke at have provenumæssige konsekvenser.

KL bemærker, at det er fornuftigt, at lovforslaget ikke i sig selv medfører provenumæssige konsekvenser for den enkelte kommune i 2022. Da det forudsættes, at de ændrede vurderinger og lovfastsatte nye satser skal ligge til grund for bl.a. økonomaftalen og kommunernes budgetter for 2022, anbefales det, at der indledes en dialog mellem KL og Skatteministeriet om de praktiske forhold forbundet hermed.

KL påpeger, at forslaget om ændret beskatningsgrundlag herudover kan medføre visse forskydninger i opkrævet dækningsafgift mellem forskellige erhvervsejendomme. Det vil bl.a. afhænge af hidtidige ansættelse af forskellen mellem grund- og ejendomsværdi.

Kommentarer

Skatteministeriet kvitterer for svaret og indleder dialog med KL om samspillet mellem de nye satser og vurderinger og kommunernes økonomi.

Det er hensigten, at grunde, hvorpå der er opført ejendomme på fremmed grund, omfattes af dækningsafgift på samme vis, som hvis ejendommen havde været opført på egen grund. Dette er præciseret i det fremsatte lovforslag.

Organisation

Bemærkninger

I den sammenhæng er det ikke tydeligt, hvordan dækningsafgift af ejendom på fremmed grund håndteres med forslaget.

KL påpeger, at såfremt beskatning fremadrettet sker af ejer af grunden og ikke ejeren af ejendommen vil det medføre, at opkrævet dækningsafgift skifter personkreds. Hvis dette forhold f.eks. håndteres ved at annullere dækningsafgift for ejeren af ejendom på fremmed grund, kan det medføre et incitament for andre til at foretage en lignende konstruktion og dermed udhule kommunernes skattegrundlag i de kommende år.

Vurdering af grundværdien for erhvervsjendomme

Det foreslås, at grundværdier for erhvervsjendomme skal ansættes på baggrund af en alternativomkostningsmodel, dvs. med udgangspunkt i værdien ved en alternativ anvendelse som beboelse, der dog vil skulle nedskaleres for bl.a. at tage højde for, at erhvervsgrunde typisk kan bebygges mere intensivt end parcelhusgrunde. Det foreslås desuden, at grundværdier for boligudlejningsejendomme fastsættes efter samme principper som for ejerlejligheder.

KL tager den foreslåede metode til vurdering af erhvervsjendomme til efterretning, herunder at formålet med ændringen er at reducere kompleksiteten i vurderingssystemet samt sikre større ensartethed i

Kommentarer

Det er ikke forventningen, at der som følge af de nye erhvervsvurderinger vil opstå behov for yderligere data, udover det der allerede er aftalt med kommunerne.

Skulle det alligevel vise sig at være tilfældet, vil det blive aftalt nærmere med kommunerne, hvordan sådanne data kan fremskaffes.

Organisation

Bemærkninger

vurderingen af erhvervsejendomme. Det noteres i forlængelser heraf, at den foreslåede metode bl.a. indebærer en ny kategorisering af ejendommene, baseret på en blanding af faktisk anvendelse og planlagt anvendelse.

Det er KL's klare holdning, at opgaven med konkret at vurdere bl.a. den enkelte erhvervsejendom alene ligger hos vurderingsmyndigheden. Herunder at eventuelle behov for at sammensætte data til brug herfor, også varetages af vurderingsmyndigheden. Skulle den nye metode mod forventning medfører flere eller nye kommunale opgaver i forhold til Plandata.dk eller i BBR, så forventer KL at blive inddraget i arbejdet.

Økonomiske konsekvenser for kommunerne

Det fremgår af lovforslaget, at vurderingen af lovforslagets implementeringskonsekvenser for det offentlige er under konsolidering.

KL kvitterer for samarbejdet om en række praktiske konsekvenser af forslaget. Forslaget må forventes at medføre kommunale merudgifter til bl.a. tilretninger af it-systemet ESR, borgerhenvendelser og manuel sagsbehandling m.v. KL ser frem til den økonomiske høring.

Kommentarer

Eventuelle administrative konsekvenser i kommunerne som følge af forslaget vil blive afdækket i forbindelse med drøftelser med KL og håndteret i henhold til de gældende DUT-regler.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
<p><i>Landbrug & Fødevarer</i></p>	<p>Landbrug & Fødevarer (L&F) bemærker indledningsvist den korte høringsfrist. Under hensyn til forslaget omfang, er det L&F's opfattelse, at en fuld høringsfrist på 4 uger havde været mere proportionalt. De 20 dage, heraf 7 dages efterårsferie, vurderes således være en hæmsko for kvaliteten af det lovforberedende arbejde på dette ekstremt vigtige område, der berører rigtig mange borgere.</p> <p><i>Forenklinger for landbrugs- og skovejendomme</i></p> <p><i>Jordfordelinger</i></p> <p>Som led i ønsket om at forenkle lovgivningen til gavn for systemudvikling og sagsbehandling foreslås det, at overgangsordningen for ejendomme, der i forbindelse med de nye ejendomsvurderinger ændrer kategorisering, lempes, så deltagelse i jordfordelinger og visse mageskifter ikke vil få betydning for kategoriseringen. Dette er en ændring, som L&F sætter stor pris på, da den særligt vil tilskynde, at også ejere af mindre ejendomme stadig vil være villige til at indgå i jordfordelingsprojekter fremover. L&F beder om, at det præciseres, om de nye kategoriseringsregler alene vil komme til at gælde for jordfordelingskendelser, der er tinglyst fra den 1. januar 2021 og frem.</p>	<p>Den korte høringsperiode beklages, men det har desværre ikke været muligt at sende lovforslaget i høring på et tidligere tidspunkt.</p> <p>Den foreslåede ændring af overgangsordningen har til formål at sikre, at en ejendom ikke pga. deltagelse i en jordfordeling falder ud af overgangsordningen. Den foreslåede ændring vil alene få betydning for ændringer foretaget efter vurderingsterminen for den første nye vurdering af ejendommen. Er en ejendoms grundareal som følge af en jordfordeling ændret forud for vurderingsterminen for den første nye vurdering af ejendommen, vil en evt. omvurdering skulle foretages efter den tidligere gældende vurderingslov.</p>

Organisation

Bemærkninger

Kommentarer

Vådområder

L&F bemærker, at landdistrikterne har brug for flere jordfordelinger, men at de også har brug for flere vådområdeprojekter til gavn for klima og miljø. Det anføres, at der i forbindelse med etablering af vådområder m.v. kan ske ændring af anvendelsen af en del af markjorden, uden at grundarealets størrelse ændres. På samme måde som ved jordfordeling, er det L&F's ønske, at det sikres, at ejere af mindre ejendomme, der er med i den fremtidige overgangsordning, kan etablere vådområder, uden at deres ejendomme skifter kategori i forhold til den hidtidige kategorisering. En sådan ændring vil gøre aktørerne mere trygge ved at deltage i vådområdeprojekterne. På bundlinjen vil det være til gavn for vandmiljøet i form af reduceret kvælstofbelastning.

Kategorisering – klageadgang

Der henvises til, at det fremgår af lovforslaget, at erhvervsejendomme som noget nyt fremadrettet vil blive kategoriseret ud fra syv forskellige kategorier på baggrund af den faktiske anvendelse ud fra en bedømmelse af ejendommens samlede karakter.

Videre henvises til, at det af bemærkningerne under afsnit 2.2.1.2.1. følger, at ”Det vil være muligt at klage over den foreslåede faktiske og planlagte kategorisering i forbindelse med klage over vur-

Lovforslaget er justeret i forhold til det udkast, der har været sendt på ekstern høring, således at en ejendom ikke vil falde ud af overgangsordningen, hvis ejendommens anvendelse- og udnyttelsesmuligheder ændres som følge af deltagelse i projekter, der skal tilgodese internationale forpligtelser og nationale interesser vedrørende natur, miljø og klima, og der tinglyses en rådighedsindskrænkning.

Det vil være muligt at klage over kategoriseringen som en del af en klage over ejendomsvurderingen. Det samme vil være tilfældet for de foreslåede underkategoriseringer af erhvervsejendomme og erhvervsanvendelser.

Organisation

Bemærkninger

deringen.” L&F vil i denne forbindelse igen anbefale, at der kan klages over kategoriseringen alene, uden at der obligatorisk også klages over andre dele af ejendomsvurderingen.

Andelselskaber har behov for en årlig vurdering

L&F anfører, at det tidligere er bekræftet, at ejendomsvurderingsloven ændres, så andelselskaber, der beskattes ud fra deres formue, opnår en periodisk ejendomsvurdering, som de anvender til at beregne formuen og dermed den årlige skat. Det anføres, at behovet er det samme for foreninger, der skal beregne konsolideringsfradrag. Det bør ifølge L&F hertil præciseres, at behovet for den offentlige ejendomsvurdering er på koncernniveau, idet f.eks. visse selskaber, der ejer en eller flere ejendomme, ultimativt kan være ejet af et andelselskab.

L&F bemærker, at der i sin helhed mod forventning ikke er taget hensyn hertil i lovforslaget.

Kommentarer

Som det fremgår af lovforslaget, er der generelt lagt op til, at der ikke løbende skal fastsættes ejendomsværdier for erhvervsjendomme, da ejendomsværdierne ikke vil indgå som et element i den foreslåede alternativomkostningsmodel for erhvervsjendomme og heller ikke danner grundlag for den løbende ejendomsbeskatning af disse ejendomme.

Der vil i forbindelse med generationsskifte kunne anmodes om en særskilt ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11, der blev indført i forbindelse med den nye ejendomsvurderingslov i 2017.

Dette vil ligeledes gælde for land- og skovbrugsejendomme, hvor ejendomsværdien ikke danner grundlag for den løbende beskatning. Der ses således ikke at være anledning til en særlig ordning for store landbrugsejendomme.

Der ses tilsvarende ikke at være grundlag for, at der særligt i forhold til andelsforeningers ejendomme skal fastsættes offentlige ejendomsværdier. Andelselskaber vil herefter skulle selvangive deres ejendomsværdi på samme måde,

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Retssikkerhed og forudberegnelighed ved generationsskifte</i></p> <p>L&F anfører, at praksis for værdiansættelse af fast ejendom ved generationsskifte i en meget lang årrække har været baseret på den offentlige ejendomsvurdering, samt at det har sikret forudberegneligheden, retssikkerheden og i høj grad bidraget til den nødvendige administrative enkelthed.</p> <p>Videre anføres det, at det i 2016-forliget om et nyt ejendomsvurderingssystem var forudsat, at der for alle ejendomme skulle sikres periodiske vurderinger, så praksis for værdiansættelse ved generationsskifte kunne videreføres på et fast og forudberegneligt grundlag. Af administrative grunde valgte man med den nye ejendomsvurderingslov alligevel at ophøre med udarbejdelse af periodiske vurderinger af landbrugs- og skovejendomme m.v. I stedet blev der indført en særlig adgang til ad hoc-vurderinger til brug for generationsskifte m.v.; de såkaldte ”§ 11-vurderinger”.</p> <p>Det anføres, at L&F siden lovens tilblivelse har været kritiske overfor dette nye regime og derfor har været i løbende dialog med henblik på at etablere faste vurderingskriterier og en transparent dataopsamling. Alt sammen til gavn for frem-</p>	<p>som det foreslås at skulle gælde for ejendomsselskaber, der skal lagerbeskattes.</p> <p>Der henvises til kommentaren ovenfor.</p>

Organisation

Bemærkninger

Kommentarer

tidens retssikkerhed og forudberegnelighed ved generationsskifte af landbrugs- og skovejendomme m.v.

L&F finder det skuffende, at det foreliggende høringsudkast til justering af ejendomsvurderingsloven tilsyneladende fuldstændigt forbigår denne problemstilling og den dialog, der har været, og ovenikøbet intensiverer problemstillingen ved nu også at undtage alle erhvervsjendomme fra periodiske vurderinger. Det anføres, at dette vil skabe væsentlige problemer både i praksis og for retssikkerheden. Når lovgrundlaget ikke sikrer klare vurderingskriterier og et robust datagrundlag, vil det ifølge L&F ikke være muligt at producere retvisende og veldokumenterede § 11-vurderinger, og der vil ikke sikres forudberegnelighed og retssikkerhed. I stedet vil det ifølge L&F resultere i usikkerhed og et betydeligt ressourceforbrug hos både skatteforvaltningen og borgerne, herunder til klagesager.

L&F bemærker, at det ligeledes i 2016-forliget og efterfølgende i lovbemærkningerne til den nugældende ejendomsvurderingslov var forudsat, at den hidtidige praksis for værdiansættelse af fast ejendom ved generationsskifte skulle fortsættes.

På trods af den brede politiske aftale er der imidlertid i foråret 2020 fremlagt høringsudkast om meget betydelig stramning af denne prak-

Organisation

Bemærkninger

sis. Der henvises til, at L&F, ligesom mange andre, har afgivet stærkt kritiske høringssvar til disse udkast.

Endelig er der, som led i det politiske forlig om tilbagerulning af nedsættelsen af bo- og gaveafgiften for familieejede virksomheder, nedsat en ekspertgruppe, der skal komme med forslag til skematisk værdiansættelse af familieejede virksomheder. Da stort set alle familieejede virksomheder rummer fast ejendom, som skal værdiansættes ved generationsskifte, skaber det vanskelige problemstillinger for denne ekspertgruppe, at der nu for både landbrugs- og skovejendomme og erhvervsjendomme generelt ikke gennemføres periodiske offentlige ejendomsvurderinger.

L&F foreslår på den baggrund, at der nu, som led i arbejdet med revision af ejendomsvurderingsloven, sikres en sammenhængende løsning af de nævnte problemstillinger, så der etableres et enkelt og fast regelsæt for værdiansættelse af fast ejendom ved generationsskifte. Det er ikke hverken rimeligt eller hensigtsmæssigt, at reglerne for offentlig ejendomsvurdering og værdiansættelse ved generationsskifte på tilfældig vis arbejder sig ud ad forskellige spor, der skal administreres af forskellige forvaltningsenheder med forskellig tilgang til forudberegnelighed og retssikkerhed. L&F foreslår, at de sammenhængende problemer løses

Kommentarer

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>indenfor og af forligskredsen baseret på ensartede skematiske principper.</p> <p>L&F bidrager meget gerne til et hurtigt og målrettet arbejde.</p>	
<p><i>Landbrugsstyrelsen</i></p>	<p>Landbrugsstyrelsen er meget tilfreds med, at ændringsforslaget lægger op til, at omvurderinger af landbrugsejendomme og ejerboliger i landzone ikke omfattes af reglerne om omvurdering i tilfælde af, at en ejendoms areal ændres i anledning af deltagelse i en jordfordeling.</p> <p>Landbrugsstyrelsen påpeger, at oplægget alene knytter sig til overgangsordningen, jf. § 83, stk. 4, hvor der gælder en frist på 90 dage fra modtagelse af særskilt meddelelse om igangsættelse af klagefristerne efter denne lov, jf. § 89, stk. 7. Inden for denne frist kan en ejer vælge at fastholde en tidligere vurdering om, at ejendommen fortsat skal være ejerbolig eller landbrugsejendom. Efter denne frists udløb kan en ejer ikke længere vælge ikke at fastholde den tidligere status. Det vil med andre ord sige, at en ejer som ikke har påberåbt sig denne overgangsordning, vil få sin ejendom omvurderet i henhold til ejendomsvurderingslovens regler. Det anføres, at der dermed ikke er opnået den fremtidige beskyttelse af jordfordelingsinstrumentet, som ændringen var tænkt som.</p>	<p>Lovforslaget er justeret i forhold til det udkast, der har været sendt på ekstern høring, således at ejendomme ikke vil skulle falde ud af overgangsordningen som følge af grundarealændringer og ændrede anvendelses- og udnyttelsesmuligheder, der skyldes deltagelse i jordfordeling efter jordfordelingsloven.</p> <p>Tilvælges overgangsordningen, kan dette valg ikke omgøres, og det er gældende indtil ejerskifte. Ejendommen falder dog ud af overgangsordningen, hvis den på et tidligere tidspunkt ændres på en sådan måde, at betingelserne for omvurdering efter ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 2-7, er opfyldt.</p>

Organisation

Bemærkninger

Kommentarer

Landbrugsstyrelsen stiller derfor forslag om, at ordningen gøres permanent, og foreslår derfor, at der affattes et helt nyt § 8, stk. 2, som skal sikre, at en ejendoms deltagelse i en jordfordelingssag efter jordfordelingsloven ikke kan føre til, at ejendommen skifter status ved omvurdering eller ved efterfølgende årsvurderinger. Det vil sige, at ejendommens skattemæssige status opretholdes frem til ejerskifte eller til en handel, som ikke er omfattet af jordfordelingsloven. Dette svarer til den retsstilling, som med lovforslaget er foreslået i forhold til overgangsordningen.

Landbrugsstyrelsen påpeger, at jordfordelinger beror på frivillig deltagelse. I forhold til jordfordelinger forventer styrelsen en udtalt modvilje fra lodsejere af mindre landbrugsejendomme mod deltagelse i jordfordelinger, da de vil kunne risikere en forhøjet ejendomsbeskatning. Dette er problematisk, idet der stort set i alle jordfordelinger indgår ejendomme, som vil kunne bringes i en situation, hvor en omvurdering kan komme på tale.

Jordfordelingslovens § 11 og § 19 giver hjemmel til hhv. køb og salg af landbrugsarealer og gælder både for handler ved jordfordelingskenderler såvel som i selvstændige skødehandler. For Landbrugsstyrelsen vil det således være vigtigt,

Foretagelse af en omvurdering af en ejendom som følge af deltagelse i en jordfordeling efter jordfordelingsloven vil som udgangspunkt ikke betyde, at ejendommen skifter kategori. En landbrugsejendom vil således alene skifte kategori, hvis ejendommens samlede karakter er ændret på en sådan måde, at ejendommen ikke længere anses for en landbrugsejendom.

Overgangsordningen med de foreslåede ændringer sikrer, at mindre landbrugsejendomme, hvor overgangsordningen er valgt, ikke vil skulle vurderes som ejerboliger, uanset at de er ejerboliger efter ejendomsvurderingsloven, samt at en jordfordeling efter jordfordelingsloven ikke indebærer, at ejendommen falder ud af overgangsordningen. Det vil imidlertid med inddragelse af Landbrugsstyrelsen blive undersøgt, om der er behov for herudover at ændre omvurderingsgrundene.

Lovforslaget er justeret i forhold til det udkast, der har været sendt på ekstern høring, så grundarealændringer og ændrede anvendelses- og udnyttelsesmuligheder som følge af salg i henhold til jordfor-

Organisation

Bemærkninger

at også selvstændige skødehandler, der har til formål at tilvejebringe projektjord og erstatningsjord er omfattet af undtagelsen for omvurderingen. Det vil således ikke kun være handler, der er omfattet af en konkret jordfordelingskendelse, der bør sikres imod at blive omvurderet, men altså også skødehandler, hvor Landbrugsstyrelsen handler med landbrugsarealer. I alle skødehandler er det anført, at erhvervelsen sker med hjemmel i jordfordelingsloven.

Landbrugsstyrelsen påpeger, at i henhold til ejendomsvurderingslovens § 88, stk. 3, skal der ske årsomvurderinger efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme § 3, hvis der sker retlige ændringer efter den 1. oktober 2020. Da der fortsat foretages kendelser i indeværende år, er der således behov for, at alle handler, som er foretaget med hjemmel i jordfordelingsloven fritages for reglen om omvurdering efter den nugældende ejendomsvurderingslov for at imødegå, at der kunne opstå et tidsmæssigt hul i lovgivningen på dette område.

Det er Landbrugsstyrelsens vurdering, at det derved sikres, at jordfordelinger også fremadrettet kan gennemføres virkningsfuldt til brug for natur-, miljø- og klimaprojekter samt struktur- og arronderingsprojekter i udviklingen af landdistrikterne.

Kommentarer

delingsloven ikke vil skulle medføre, at ejendommen falder ud af overgangsordningen.

Ændres en ejendom med vurderingstermin den 1. januar 2021 efter den 2. oktober 2020, vil den første nye vurdering af ejendommen efter ejendomsvurderingsloven skulle afspejle denne ændring. Dette vil ikke have betydning for kategoriseringen af ejendommen efter den tidligere vurderingslov.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
<i>Landskatteretten</i>	Ingen bemærkninger.	
<i>Lejernes Landsorganisation i Danmark</i>	<p>Lejernes Landsorganisation i Danmark (LLO) påpeger, at det frygtes at lovforslaget vil få væsentlig betydning for boligmarkedet i Danmark.</p> <p><i>En afskaffelse af den offentlige vurdering for andelsboliger</i></p> <p>LLO påpeger, at ca. 35 pct. af andelsboligforeningerne bruger den offentlige vurderingsmetode, hvilket medfører, at andelshaverne ikke behøver at bruge penge på ejendomsvaluere, og får en mindre oppumpet vurdering.</p> <p>Ifølge LLO er det, som pumper værdierne op med valuarvurderingerne, muligheden for at ”sælge skindet, inden bjørnen er skudt”. Det anføres, at hvis valuaren lægger til grund, at andelsboligforeningen på et senere tidspunkt vil lave omfattende moderniseringer af ejendommen, kan andelshaverne få værdistigningen i dag.</p> <p>LLO påpeger, at under LLO’s arbejde i ekspertudvalget om boligreguleringslovens § 5, stk. 2, så LLO, hvordan den vurdering, valuaren bruger, den såkaldte Discounted Cash Flow-model (DCF-modellen), ofte hviler på en række tvivlsomme faktorer, eksempelvis:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alle nuværende beboere flytter inden for en periode på ca. 10 år. 	<p>Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF).</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<ul style="list-style-type: none"> • Når en gammel beboer flytter ud, kan huslejen sættes op til næsten det dobbelte. • Udgiften til geninvestering i forbedringen (f.eks. nye køkkener, når de gamle er slidt op) medtages ikke. <p>Hvis bare der røres det mindste ved disse faktorer, giver det store udslag i vurderingen.</p> <p>LLO påpeger, at det ikke forholder sig således med den offentlige vurdering (som den er i dag), da vurderingen ikke tager højde for forbedringsarbejder, man endnu ikke har udført.</p> <p><i>Færre offentlige vurderinger vil føre til dyrere priser og større usikkerhed</i></p> <p>Det er LLO's opfattelse, at valuarvurderingerne er en væsentlig grund til oppustede boligpriser, jf. ovenstående.</p> <p>Det bemærkes, at andelsboligforeningerne har måttet bruge den samme offentlige vurdering fra 2012 indtil nu, også selvom der er sket meget på boligmarkedet i de sidste otte år.</p> <p>LLO påpeger, at hvis man helt ophører med at lave offentlige vurderinger, fører man de sidste andelsboligforeninger i armene på valuarerne, med dyrere boligpriser til følge. Dette stik imod regeringens hensigt om ”byer for alle”.</p> <p>Hertil kommer ifølge LLO den usikkerhed valuarvurderingerne</p>	<p>Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra BL – Danmarks Almene Boliger.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>kan betyde for lejerne, der videre bemærker, at det ikke var de offentligt vurderede andelsboligforeninger, der gik konkurs efter finanskrisen, men de valuarvurderede.</p> <p>LLO er klar over, at man har indført nye regler siden finanskrisen, men disse har som nævnt ikke gjort det umuligt at puste værdierne helt op, hvis bare man putter en række optimistiske vurderinger ind i regnemodellen.</p> <p>LLO påpeger, at disse valuarvurderinger desuden ofte ikke tjekkes af markedet, da andelsboligforeninger sælges langt sjældnere end private udlejningsboliger.</p> <p>Efter LLO's opfattelse bør den offentlige vurdering udgøre grundlaget for andelsboligernes værdiansættelse, fremfor valuarvurderingerne. Det anføres, at en afskaffelse vil medføre alvorlige negative konsekvenser for boligmarkedet i de større byer (særligt i København, hvor hovedparten af andelsboligerne er beliggende).</p>	
<p><i>Michael Andersen</i></p>	<p>Michael Andersen påpeger, at der i årevis har været to store problemområder, hvor det ene er inddrivelsen og det andet er ejendomsbeskatningen.</p> <p>Det påpeges i den forbindelse, at der først for alvor kom fremdrift i inddrivelsen, da man erkendte, at lovgivningen skulle forenkles, hvis man skulle have en chance for at</p>	<p>Der foreslås med lovforslaget en række betydelige og nødvendige forenklinger, der vil reducere kompleksitet og risici ved udviklingen af det nye ejendomsvurderingssystem.</p> <p>Forslaget indebærer bl.a., at det ikke længere vil være nødvendigt løbende at ansætte en ejendomsværdi for erhvervsjendomme, og</p>

Organisation

Bemærkninger

få systemet til at virke og at få data lagt ind i systemet. Der henvises til, at man på ejendomsskatteområdet ikke i samme omfang har forenklet lovgivningen på trods af, at man allerede for mange år siden fik klare indikationer af, at ikke var realistisk at lave et system, der virkede ud fra de gældende regler.

Michael Andersen påpeger, at grundværdierne er det største problem og tvivler på, at det nogensinde kan lykkes at skabe et system, der giver pålidelige grundværdier, og at erfaringerne indtil videre viser, at der er problemer og gentagne forsinkelser.

Michael Andersen anfører derfor, at det vil være en stor hjælp, hvis man ændrer reglerne, så man beskatter den samlede værdi af ejendommen og dropper beskatningen af grundværdierne.

Michael Andersen påpeger, at det fremgår af lovforslaget, der er sendt i høring, at man vil forenkle reglerne og at der skrives at: "Forligskredsen er enig i, at vurderingerne bør være enkle og gennemskuelige." Michael Andersen anfører derfor, at det skal udnyttes at Folketinget tilkendegiver, at man gerne vil have et enkelt system.

Michael Andersen foreslår derfor, at der skrives et afsnit i lovforslaget, om hvad der tænkes om mulighederne for at gennemføre det

Kommentarer

den nye model for erhvervsvurderinger vil i vid udstrækning kunne baseres på det allerede gennemførte udviklingsarbejde for ejerboliger. Samtidig vil der ikke længere skulle udvikles en omkostnings- og tilbagebetalingsordning for erhvervsjendomme.

Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra Danske Advokater.

Den foreslåede vurderingsmodel for erhvervsjendomme er udtryk for en væsentlig forenkling, der vil give mere systematiske, ensartede og gennemskuelige vurderinger af erhvervsgrunde.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>system, som politikerne har vedtaget, og om lovgivningen er så enkel, at man sagtens kan få systemet til at virke, eller om der er et ønske om, at lovgivningen bliver forenklet yderligere.</p> <p>Michael Andersen påpeger, at hvis det skrives klart og tydeligt i lovforslaget, hvad der menes, så kan Folketinget vælge at ændre lovgivningen eller tage ansvar for, at der risikerer at komme yderligere forsinkelser.</p>	
<p><i>Naturstyrelsen</i></p>	<p>Naturstyrelsen bemærker indledningsvist, at der er tale om et fælles hørings svar på vegne af Naturstyrelsen, Landbrugsstyrelsen, Miljøstyrelsen og Miljø- og Fødevarerministeriet.</p> <p>Naturstyrelsen påpeger, at Miljø- og Fødevarerministeriet og Landbrugsstyrelsen har indgivet hørings svar, for så vidt angår den foreslåede ændring af ejendomsvurderingslovens § 83.</p> <p>Miljø- og Fødevarerministeriet er efterfølgende blevet opmærksom på en anden og væsentlig mulig hindring for realisering af regeringens natur-, miljø og klimamål, som er en følge af ejendomsvurderingsloven, og som ikke adresseres i det foreliggende lovforslag.</p> <p>Problemet relaterer sig til den manglende mulighed for omvurdering af grundværdien, for så vidt angår "produktionsjord", særligt</p>	<p>Som beskrevet af Naturstyrelsen vil der, når der foretages vurderinger af land- og skovejendomme efter ejendomsvurderingsloven, blive ansat gennemsnitlige produktionsjordsværdier, der knyttes til en konkret ejendoms jordstykker ved vurderingen pr. 1. januar 2021. Det vil efterfølgende være den værdi, også fremtidige grundværdier tager udgangspunkt i ved en fremskrivning, uanset om areaerne sælges og tillægges en anden</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>for så vidt angår ændringer, der sker efter den 1. oktober 2020. Det vil dermed få betydning for den forventede meget betydelige omlægning af nuværende landbrugsjord til anden permanent anvendelse, f.eks. vådområder og skovrejsning de kommende år.</p> <p>Omlægning, herunder særligt udtagning af lavbunde fra produktion, forventes at indgå som et centralt og vigtigt element i regeringens klimaindsats samt udspil på landbrugsområdet. Det er derfor væsentligt, at barrierer for denne indsats undgås.</p> <p>Der henvises til, at det følger af ejendomsvurderingsloven, at det er de grundværdier for de enkelte jordlodder, der er gældende pr. 1. oktober 2020, der vil blive indlæst i systemet og danne grundlag for "gennemsnitsværdien" og fremskrivningsordningen. Der vil i forbindelse med denne første vurdering være mulighed for at klage og i forbindelse hermed få korrigeret eventuelle fejl i vurderingerne f.eks. som følge af anden anvendelse, lavere bonitet m.v. indtrådt før 1. oktober 2020. Derefter fremskrives grundværdierne for al produktionsjord (bl.a. landbrug, skov og natur) på baggrund af ejendomsindekset. Det fremgår af det lovforberedende arbejde, at der ikke er tale om en "vurdering" i lovens forstand, og der er derfor ikke mulighed for at påklage grundværdierne i fremtiden.</p>	<p>ejendom, eller der ændres på typen af produktionsjord.</p> <p>En række ændringer af arealernes anvendelse sker på baggrund af ændret planlægning i medfør af planloven og anden offentligretlig regulering. Til sidstnævnte hører tinglysning af fredskovpligt, vådområdedeclarationer og urørt skov.</p> <p>Et areal, der både før og efter en ændring som beskrevet ovenfor falder ind under definitionen af produktionsjord, vil ikke få ændret den produktionsjordsværdi, som ansættes ved den første vurdering.</p> <p>Det vil imidlertid med inddragelse af MFVM blive undersøgt, om der er behov for herudover at ændre omvurderingsgrundene.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Det anføres i forslaget, at de foreslåede forenklinger af vurderingsmetoden for land- og skovbrug ikke ændrer på de grundlæggende, lempelige beskatningsprincipper, og derfor skønnes – dog med en vis usikkerhed – alene at indebære begrænsede provenuvirkninger.</p> <p>Miljø- og Fødevareministeriet er imidlertid, efter at have været i dialog med Vurderingsstyrelsen og Skatteministeriet, blevet opmærksom på, at mulighederne i ejendomsvurderingslovens § 6 for omvurdering, f.eks. for</p> <p>“6) Ejendomme, hvis anvendelse er ændret, når dette er af væsentlig betydning for vurderingen.</p> <p>7) Ejendomme, hvis ejendomsværdi eller grundværdi er ændret som følge af ændrede anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder”, ifølge det oplyste ikke finder anvendelse, for så vidt angår ændringer i anvendelsen eller anvendelsesmulighederne af produktionsjord.</p> <p>Det vil i praksis betyde, at alle fremtidige natur-, miljø- og klimaprojekter, hvor f.eks. landbrugsjord udtages permanent med henblik på at etablere vådområder (herunder udtagning af kulstofrige lavbundsjorder), udlægning af skov til urørt skov eller etablering af nye skovområder, ikke vil afspejle sig i ejendomsvurderingen og dermed ejendomsbeskatningen. Den til enhver tid værende ejer af arealet vil således fortsat skulle betale samme grundskyld for arealet, uagtet at så-</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>vel grundværdi og indtjeningspotentiale er væsentlig forringet eller helt forsvundet som følge af natur-, miljø- og/eller klimaprojekter. Det anføres, at ejeren eksempelvis fortsat årligt vil skulle betale 7,2 promille af en grundværdi på ca. 65.000 kr./ha ved landbrugsjord i stedet for 7,2 promille af ca. 13.000 kr./ha for natur eller af ca. 25.000 kr./ha for skov.</p> <p>Problematikken vedrører i første omgang 15.000 ha lavbundsjord, som regeringen har besluttet udtaget som et klimatiltag. Samlet vurderes der pt. at være et teknisk potentiale for udtagning af op til ca. 50.000 ha lavbundsjord gennem store projekter jf. regeringens klimaplan fra september 2020.</p> <p>Det er Miljø- og Fødevareministeriets opfattelse, at den manglende mulighed for tilpasning af grundværdi og ejendomsskat vil afholde mange lodsejere fra at deltage i f.eks. lavbundsprojekter eller skovrejsningsprojekter, hvor der på projektarealet tinglyses permanente anvendelsesrestriktioner. Alternativt vil lodsejerne kræve ekstra kompensation i forbindelse med projektet, idet den "manglende" skattebesparelse vil skulle kapitaliseres og udbetales som led i projektet/jordfordelingen. De afsatte midler til f.eks. udtagning af landbrugsjord vil som følge heraf udmønte sig i udtagning af væsentligt færre hektar landbrugsjord end først antaget/lovet.</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Tilsvarende, hvor Naturstyrelsen står for opkøb af lavbundsarealer, idet det her er forudsat, at projektarealerne efterfølgende videresælges med tinglyste servitutter, som begrænser de landbrugsmæssige anvendelsesmuligheder, og hvor provenuet fra salgene genanvendes til videre udtagning af landbrugsjorder. Den manglende tilpasning af grundværdi og ejendomsskat vil afspejle sig i lavere salgspriser og dermed begrænse mulighederne for videre opkøb betragteligt.</p> <p>Naturstyrelsen påpeger, at Naturstyrelsen generelt vil blive belastet væsentligt, som følge af at grundværdier og dermed ejendomsskattebyrden ikke længere vil falde f.eks. efter opkøb og endt skovrejsning og lysning af fredskovspligt på arealerne.</p> <p>Miljø- og Fødevareministeriet tilslutter sig til fulde de forenklings- og effektiviseringshensyn, der bl.a. ligger til grund for ejendomsvurderingsloven (særligt for så vidt angår produktionsjord), men opfordrer til, at der ved det foreliggende lovforslag etableres en klar og utvetydig mulighed for omvurdering af produktionsjord i tilfælde af ændret anvendelse (§ 6, stk. 1, nr. 6) eller ændringer i anvendelses- eller udnyttelsesmulighederne (§ 6, stk. 1, nr. 7), da det ellers vil underminere regeringens ambitioner om en klima- og naturindsats i land- og skovbruget.</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Det bør fremgå af lovkommentaren, at ændrede anvendelsesmuligheder f.eks. kan være, når der sker fredning, tinglysning af fredskovspligt eller andre anvendelsesbegrænsninger (som det sker ved lavbundsprojekter og mange andre klima- og naturprojekter), eller når arealer udlægges til urørt skov, nationalpark eller lignende.</p> <p>Naturstyrelsen oplyser, at høringsvaret er udarbejdet efter koordinering med såvel Naturstyrelsen, Landbrugsstyrelsen og Miljøstyrelsen.</p>	
<p>SEGES</p>	<p>SEGES takker for muligheden for at afgive bemærkninger og har følgende bemærkninger:</p> <p><i>Høringsfrist</i> Efter SEGES' opfattelse er høringsfristen for kort. Dette kan medføre, at høringsvarene ikke får den kvalitet, der er en forudsætning for en god lovgivning, der ikke efterfølgende skal ændres flere gange.</p> <p>SEGES opfordrer til, at høringsfristen for komplicerede lovforslag bliver på 4 uger.</p> <p><i>Overgangsordningen</i> I lovforslaget foreslås en lempelse af overgangsordningen i ejendomsvurderingslovens § 83, så deltagelse i jordfordelinger og bytte af visse ubebyggede arealer ikke vil få</p>	<p>Den korte høringsperiode beklages, men det har desværre ikke været muligt at sende lovforslaget i høring på et tidligere tidspunkt.</p> <p>Der henvises til kommentaren til høringsvaret fra Landbrug & Fødevarer (L&F).</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>betydning for ejendoms-kategoriseringen. Dette sikrer, at ejere af mindre ejendomme, der er med i den fremtidige overgangsordning, kan deltage i jordfordelinger og visse mageskifter, uden at deres ejendomme skifter kategori i forhold til den hidtidige kategorisering.</p> <p>Som følge af en henvendelse fra Landbrugsstyrelsens jordfordelingskontor ønskes det afklaret, om lempelsen alene har virkning for jordfordelingskendelser tinglyst efter 31. december 2020.</p> <p>I forbindelse med etablering af vådområder m.v. kan der ske ændring af anvendelsen af en del af markjorden, uden at grundarealets størrelse ændres. L&F har tidligere fremsat ønske om, at ejere af mindre ejendomme, der er med i den fremtidige overgangsordning, kan etablere vådområder, uden at deres ejendomme skifter kategori i forhold til den hidtidige kategorisering. Den foreslåede ændring af § 83, stk. 4, ses ikke umiddelbart at imødekomme dette ønske.</p> <p><i>Klage over kategorisering</i> Det foreslås i lovforslaget, at erhvervsjendomme m.v. som noget nyt skal kategoriseres til en af syv kategorier. Ifølge bemærkningerne skal det være muligt at klage over den foreslåede kategorisering i forbindelse med klage over vurderingen.</p>	<p>Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra Landbrug & Fødevarer.</p>

Organisation

Bemærkninger

SEGES har tidligere foreslået, at det ud fra et retssikkerhedssynspunkt burde være muligt at klage over kategoriseringen i ejendomsvurderingslovens § 3. Der henvises til, at begrundelsen herfor er, at kategoriseringen efter § 3 kan være afgørende i en række sammenhænge, bl.a. i relation til opgørelse af ejendomsavance og virksomhedsordningen.

Der henvises videre til, at det tidligere er oplyst, at klage over kategoriseringen alene kan ske, hvis der klages over andre punkter i ejendomsvurderingen.

Med henvisning til lovforslaget gentages ønsket om, at der kan ske klage over kategoriseringen af en ejendom, uden at andre forhold i forhold nødvendigvis påklages.

Fremrykket klagebehandling af videreførte vurderinger

Der foreslås i lovforslaget indført mulighed for klage over videreførte vurderinger allerede fra 1. halvår 2021 for erhvervsejendomme.

Alternativt kan der klages over videreførte vurderinger i forbindelse med at de nye ejendomsvurderinger udsendes.

Det ønskes præciseret, om muligheden for fremrykket klagebehandling også gælder landbrugs- og skovejendomme.

Kommentarer

Fremrykningen vil gælde alle ejendomme, der ikke har vurderingstermin den 1. januar 2020, herunder også nuværende og kommende land- og skovejendomme.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Endvidere ønsker SEGES følgende oplyst:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vil grundværdier og ejendomsværdier ved klage over en videreført 2012-vurdering for en landbrugsejendom pr. (eksempelvis) 1. oktober 2014 blive fastsat med udgangspunkt i prisforholdene m.v. pr. 1. oktober 2012 for så vidt angår grundværdier og ejendomsværdier? - I hvilket omfang har en afgørelse af en klage over en videreført 2012-vurdering for en landbrugsejendom pr. (eksempelvis) 1. oktober 2014 betydning for en senere ny ejer af samme ejendom, som ikke har påklaget den videreførte 2012-vurdering pr. (eksempelvis) 1. oktober 2018? - Kan en afgørelse af en klage over en videreført 2012-vurdering for en landbrugsejendom pr. (eksempelvis) 1. oktober 2014, hvor ejendomsværdien pr. 1. oktober 2014 forhøjes, få betydning for værdiansættelsen af ejendommen i en familiehandel i eksempelvis 2018, hvis 15 pct.-reglen i værdiansættelsescirkulæret har været anvendt? Det forudsættes, at det alene er vurderingen pr. 1. oktober 2014, der er påklaget. 	<p>Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra Danske Advokater.</p> <p>Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra Danske Advokater.</p> <p>Det følger af pkt. 6 i cirkulære nr. 185 af 17. november 1982 om værdiansættelsen af aktiver og passiver i dødsboer m.m. og ved gaveafgiftsberegning sammenholdt med Højesterets dom i SKM2016.279.HR, at en værdiansættelse foretaget efter +/- 15 pct.-reglen skal lægges til grund ved afgiftsberegningen, medmindre der foreligger særlige omstændigheder, der viser, at denne værdi ikke svarer til handelsværdien. Det er den ejendomsvurdering, herunder kategorisering af ejendommen, jf. ejendomsvurderingslovens § 3,</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>- Kan en afgørelse af en klage over en videreført 2012-vurdering for en landbrugsejendom pr. (eksempelvis) 1. oktober 2014, hvor ejendommens kategori ændres til beboelsesejendom, få betydning for en opgjort og selvangivet ejendomsavance, opnået ved salg af ejendommen i eksempelvis 2018? Det forudsættes, at det alene er vurderingen pr. 1. oktober 2014, der er påklaget.</p> <p>Det er efter SEGES' opfattelse yderst vigtigt, at der snarest og i hvert fald inden 2021 foreligger nøjagtige oplysninger om mulige konsekvenser ved klage over videreførte vurderinger for de personer/selskaber, der har ejet ejendommen siden 1. oktober 2012.</p> <p><i>Vurdering af boliggrunde på landbrug og skovbrug</i></p> <p>SEGES finder, at den foreslåede lempelse af vurderingen af boliggrunden på skovejendomme, hvor efter grunden vurderes på samme måde som på landbrugsejendomme, er hensigtsmæssig og rimelig.</p> <p>Derudover bemærkes, at der foreslås en ændring af beregningen af størrelsen på boliggrunden på landbrugs- og skovejendomme, så størrelsen beregnes ud fra boligens størrelse og en bebyggelsesprocent på 10 i stedet for at udgøre 2.000 m². Det er bygningens registrering i BBR, der skal lægges til grund.</p>	<p>der er meddelt ejeren, dvs. gaveoverdrager eller boet, på overdragelsestidspunktet, der lægges til grund ved afgiftsberegningen.</p> <p>Det er ikke i sig selv en "særlig omstændighed", at ejendomsvurderingerne for 2011/2012 har været videreført. En ændret værdiansættelse i forbindelse med overdragelsen vil afhænge af en konkret vurdering af de foreliggende omstændigheder, herunder hvad der måtte være tilvejebragt under klagesagen. En ændret værdiansættelse i forbindelse med overdragelsen vil endvidere skulle ske under iagttagelse af gældende frist- og forældelsesregler.</p> <p>Der vil skulle tages udgangspunkt i den enkelte bygnings eller enheds samlede boligareal, når grundstørrelsen til beboelsen beregnes. Udgør boligarealet 750 m², svarer det til et grundareal på 7.500 m². Ved ansættelsen af arealets størrelse vil ikke skulle indregnes eventuelle registrerede erhvervsarealer.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Det ønskes præciseret, hvordan beregningen vil se ud i dette eksempel, hvor der foreligger følgende oplysninger fra BBR om stuehuset på en større landbrugs-ejendom, idet det forudsættes, at der ved seneste vurdering blev lagt et areal på 2.000 m² til grund: (Red.: Oplysningerne nedenfor er forenklet fra et tabelformat – der henvises til SEGES' høringssvar for det fulde tabeleksempel).</p> <p>Areal i grundplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bebygget areal, 360 m² <p>Areal i hele bygningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Samlet bygningsareal, 720 m² - Samlet kælderareal, 30 m² - Samlet tagetageareal, 150 m² <ul style="list-style-type: none"> - heraf udnyttet tagetage, 30 m² <p>Arealanvendelse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Samlet boligareal, 750 m² - Antal etager u. kælder og tagetage, 2 <p><i>Indfasningsordning for grundskyld ved skovrejsning</i></p> <p>SEGES bemærker, at det i lovforslaget foreslås at ophæve indfasningsordningen for grundskyld ved skovrejsning i lov om kommunal ejendomsskat.</p> <p>Uanset begrundelsen for ophævelsen forekommer det ifølge SEGES uhensigtsmæssigt at ophæve indfasningsordningen, da en ophævelse kan medføre, at der ikke plantes så meget ny skov som ønskeligt.</p>	<p>Forslaget om at ophæve indfasningsordningen for grundskyld ved skovrejsning er en konsekvens af, at det ikke vil være muligt at indhente data til at understøtte den gradvise indfasning af grundskylden over 10 år fra plantningstidspunktet, hvis ikke alle skovarealer skal besigtiges af vurderingsmyndigheden.</p> <p>Det er desuden en konsekvens af fremskrivningsordningen i ejendomsvurderingslovens § 28, at</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Ny vurderingsnorm for erhvervsjendomme – alternativomkostningsmodellen</i></p> <p>SEGES bemærker, at det i lovforslaget foreslås, at grundværdier for erhvervsjendomme ikke skal ansættes efter grundresidualmodellen, men i stedet på baggrund af en ny model, hvor grundværdien for en erhvervsjendom skal ansættes med udgangspunkt i grundværdien for ejerboliger i samme område.</p> <p>Det anføres, at forslaget som udgangspunkt ikke har direkte betydning for almindelige landbrugs- og skovejendomme. Forslaget kan dog have betydning, f.eks. hvor en del af en landbrugsejendoms jord ikke anses for produktionsjord, ligesom det efter SEGES' opfattelse kan have betydning ved fastsættelsen af grundværdien på mindre ejendomme i landzone, hvorpå der drives landbrug.</p> <p>Det anføres, at hvis forslaget gennemføres, fjernes endnu en del af det grundlæggende princip for vurdering af fast ejendom, nemlig at vurderingen skal afspejle den forventelige kontantværdi af ejendommen i fri handel.</p> <p>Det forekommer ifølge SEGES indlysende forkert, hvis der ved fastsættelsen af værdien for en</p>	<p>grundværdien for arealer med skovrejsning vil skulle ansættes med samme værdi pr. hektar, uanset om skoven er nytplantet eller hugstmoden.</p> <p>Forslaget om ikke at fastholde en direkte markedsprisnorm er begrundet i, at det ikke er muligt at udvikle og implementere en grundvurderingsmodel med en direkte markedsprisnorm, der sikrer systematiske grundvurderinger, der er udtryk for reelle og gennemskuelige værdier. I stedet foreslås det at ansætte grundværdien med alternativomkostningsmodellen, som indirekte finder en markedspris for grundværdien. Det vurderes, at den foreslåede model vil sikre langt mere systematiske og gennemskuelige grundvurderinger, som afspejler reelle værdier. Dermed vurderes det, at alternativomkostningsmodellen ikke vil medføre flere klager end gældende ret.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>grund, tilhørende en erhvervsejendom, tages udgangspunkt i en værdi for grunde, tilhørende enfamiliehuse, også selv om der sker regulering (nedskalering m.v.) inden den endelige fastsættelse af værdien.</p> <p>Det må ifølge SEGES forudses, at den foreslåede vurderingsmetode vil medføre, at ejere af erhvervsgrunde har svært ved at gennemskue og forstå vurderingen, samt at dette kan medføre, at der vil blive indgivet mange klager over vurderingen, der vil belaste klagesystemet fremover.</p> <p>Det anføres videre, at det fremstår umiddelbart usikkert, om der i forslaget er taget tilstrækkelig højde for en udvikling, hvor boligmarkedet prismæssigt udvikler sig på én måde og erhvervsejendomsmarkedet udvikler sig på en anden måde.</p> <p><i>Virkningstidspunkt af de nye vurderinger i relation til ejendomsavance</i></p> <p>SEGES har tidligere spurgt om, hvornår de nye ejendomsvurderinger har skattemæssig virkning i relation til opgørelse af ejendomsavance. SEGES har endnu ikke fået svar på spørgsmålet.</p> <p>Baggrunden for SEGES' spørgsmål er, at de nye ejendomsvurderinger først bliver sendt ud til ejerne længe efter vurderingsterminerne. Efter SEGES' opfattelse kan de gældende regler eksempelvis medføre, at en sælger af en</p>	<p>Der ændres ikke med dette lovforslag på, hvornår de nye ejendomsvurderinger har skattemæssig virkning.</p> <p>Det bagvedliggende rationale for reglerne om nye ejendomsvurderinger i relation til den skattemæssige virkning for opgørelsen af ejendomsavancen ved salg har været, at overdragelse af en ejendom kan ske med udgangspunkt i den seneste offentlige ejendomsvurdering, jf. kommentaren ovenfor.</p>

Organisation

Bemærkninger

mindre ejendom kan stå i den situation, at vedkommende på salgstidspunktet ikke ved, om det er en landbrugsejendom eller en ejerbolig, der sælges, og at sælgeren derfor ikke kender de skattemæssige konsekvenser på salgstidspunktet. Hvis dette er tilfældet, er det efter SEGES' opfattelse både uhensigtsmæssigt og urimeligt.

SEGES imødeser, at der tages stilling til spørgsmålet i forbindelse med behandlingen af lovforslaget.

Ensartet vurdering og beskatning af ensartet anvendt landbrugsjord

Der henvises til, at en række mindre ejendomme i landzone forventes at skifte kategori fra landbrug til ejerboliger i forbindelse med kategoriseringen i den nye ejendomsvurderingslov. Det anføres endvidere, at selv om der i loven er en overgangsordning, der medfører, at ejeren i sin ejertid kan fortsætte med den hidtidige landbrugsvurdering, vil en omkategorisering fra landbrug til ejerbolig på sigt som udgangspunkt medføre, at ejendommen vil falde i værdi.

SEGES bemærker, at for at sikre, at der sker en ensartet vurdering og beskatning af landbrugsjord, hvortil der søges eller kan søges støtte fra EU's landbrugsstøtteordninger, uanset om jorden tilhører en landbrugsejendom eller en ejerbolig, har landbruget flere gange foreslået, at landbrugsmæssigt anvendt jord på mindre ejendomme

Kommentarer

Dvs. at den første nye ejendomsvurdering, herunder den foretagne kategorisering, ikke vil have betydning for handler foretaget inden tidspunktet for modtagelsen af den første nye vurdering.

Der træffes som led i vurderingen af en ejendom beslutning om, hvilken kategori en ejendom skal henføres til. Denne beslutning træffes ud fra en bedømmelse af ejendommens samlede karakter. Reglerne for kategorisering indebærer, at der skal foretages en samlet konkret vurdering af ejendommen, herunder af om der er tale om egentlig landbrugsdrift. Det kan således også være tilfældet for mindre ejendomme (under 2 ha).

Der er samtidig indført en overgangsordning, der skal sikre, at ejendomsejer kan tilvælge den hidtidige kategorisering indtil salg af ejendommen. Herved er der taget hensyn til, at de nuværende ejendomsejere i ejerperioden kan fastholde den hidtidige vurdering som henholdsvis landbrug eller ejerbolig.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>over 2 ha – uanset kategori – bliver omfattet af definitionen af produktionsjord i ejendomsvurderingslovens § 28, hvis markjorden år efter år anvendes til traditionel landbrugsdrift.</p> <p>En sådan regel vil ifølge SEGES give medføre, at langt færre ejere af mindre ejendomme vil benytte overgangsordningen, og at antallet af klagesager vil blive mindre end under de nugældende regler.</p> <p>Samtidig vil en sådan regel ifølge SEGES også sikre, at der ikke sker forskelsbehandling.</p> <p>Der henvises til, at der i lovforslaget på et andet område er taget stilling til spørgsmålet om forskelsbehandling.</p> <p>I lovforslagets afsnit 2.3.1.2. anføres således:</p> <p>”Med henblik på at sikre en ensartet behandling af landbrugs- og skovejendomme foreslås det med lovforslagets § 1, nr. 13, at produktionsjordsbegrebet udvides til også at omfatte fredskovpligtige arealer tilhørende landbrugsejendomme, uanset om de er beliggende i landzone, byzone eller sommerhusområde.”</p> <p>Sikringen mod forskelsbehandling bør efter SEGES’ opfattelse ikke kun gælde i relation til beliggenheden af fredskovpligtige arealer, men bør også gælde ved vurderingen af markjord, der anvendes til landbrugsformål år efter år, uanset om markjorden er beliggende på</p>	<p>Der vurderes ikke at være grundlag for at lempe overgangsordningen i forhold til, at kategoriseringen for en ny ejer skal følge de almindelige regler herfor eller ændre princippet i de gældende regler om, at det afgørende for kategoriseringen er, om der tale om egentlig landbrugsdrift.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>en ejendom vurderet som landbrug, eller på ejerbolig-vurderet ejendom.</p>	
<p><i>Skatteankestyrelsen</i></p>	<p>Skatteankestyrelsen er helt overordnet enig i, at der er behov for sikre, at de nye ejendomsvurderinger kan hvile på et tilstrækkelig sikkert og administrerbart grundlag. Udkastet til lovforslag forekommer grundlæggende at være egnet til at realisere dette. Det gælder særligt for elementet om erhvervs-ejendomme i udkastet til lovforslag, hvor reglerne om vurdering af erhvervs-ejendomme robustgøres og forenkles med henblik på at sikre mest mulig ensartethed på tværs af vurderingerne for erhvervs-ejendomme, og vurderingerne for erhvervs-ejendomme vil alene indeholde en grundværdiansættelse.</p> <p>Skatteankestyrelsen er positiv over for, at styrelsen med udkastet til forslaget sikres adgang til de ejendomsvurderingssystemer, som Skatteforvaltningen anvender i vurderingsarbejdet. Det er en vigtig forudsætning for en effektiv klagesagsbehandling hos styrelsen.</p> <p>Samtidig har styrelsen noteret sig, at udkastet til forslaget indeholder en genåbning af klageadgangen for videreførte vurderinger. Det forbedrer styrelsen sig naturligvis nu på.</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
<p><i>Ældre Sagen</i></p>	<p>Ældre Sagen hilser det velkomment, at det fra 2021 bliver muligt at fra- og tilvælge den midlertidige indefrysningsordning og dermed at tilbagebetale det beløb, der allerede er indefrosset.</p> <p>Ældre Sagen påpeger, at der fortsat ikke er ændret på den urimelige behandling af arvinger i afsluttede dødsboer. I afsluttede dødsboer beholder staten kompensationen frem for at søge at udbetale den til arvingerne. Jo længere udsendelsen af nye ejendomsvurderinger udskydes, jo større beløb bliver i statskassen.</p>	<p>Ifølge ejendomsvurderingslovens § 75, stk. 2, omfatter tilbagebetalingsordningen ikke udbetaling af kompensation til afsluttede dødsboer.</p> <p>Baggrunden er, at tilbagebetalingsordningen er tænkt som en automatiseret ordning. Når et dødsbo er afsluttet, ophører det imidlertid med at eksistere som en juridisk person. Desuden er Skatteforvaltningen ikke bekendt med, hvem der er arvinger til boet. Det vil derfor ikke være muligt automatisk at informere arvingerne om, at der beregnet en kompensation, der vil blive udbetalt, hvis boet genoptages.</p> <p>Udbetaling af kompensation vil således forudsætte, at arvingerne anmoder skifteretten om at genoptage boet.</p> <p>Det vil være muligt for Skatteforvaltningen at oplyse arvingerne om størrelsen på en evt. kompensation. Vurderingerne offentliggøres løbende på vurderingsportalen. Arvingerne vil således her kunne se den nye vurdering, når den er foretaget, og rette henvendelse til Skatteforvaltningen for at få oplyst den beregnede kompensation, der</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Ældre Sagen foreslår, at det i bemærkningerne til lovforslagets § 8 tilføjes, at reglen om, at indefrosne beløb fratrækkes ved opgørelsen af formuen efter § 14 c i lov om social pension, også har betydning for retten til ældrecheck og ikke kun for helbredstillægget.</p>	<p>herefter kan danne grundlag for at anmode skifteretten om at genoptage boet.</p> <p>Det undersøges, om der kan etableres en mere smidig løsning for arvingerne, herunder om der kan ske tilbagebetaling direkte til arvingerne uden genoptagelse i skifteretten.</p> <p>De specielle bemærkningerne til lovforslagets § 8 er justeret i overensstemmelse med Ældre Sagens forslag, da både ældrecheck og helbredstillæg er afhængig af den opgjorte formue efter § 14 c i lov om social pension.</p>