

Til: Lovgivning og Økonomi (/CN=Mail Public Folder/CN=Version_1_0/CN=56410c98-2791-4aa7-a43a-394dd5e6e113/CN=00000000A3935954396BFC46973121A098EE0E6601001617F6EA93963D4D98035DE40C2C6456000000148430000), Anders Gleerup (APG@skm.dk), Christoffer Marquardt Pahle (cmp@skm.dk)
Fra: Henriette Fagerberg Erichsen (hfe@advokatsamfundet.dk)
Titel: Sv: Høring over forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love - J.nr. 2020-5183 (Sagsnr.: 2020 - 3313)
Sendt: 26-10-2020 10:26

Tak for henvendelsen.

Advokatrådet har besluttet ikke at afgive høringssvar.

Med venlig hilsen



ADVOKATSAMFUNDET
RETSSIKKERHED · UAFHÆNGIGHED · INTEGRITET

Henriette Fagerberg Erichsen Sekretær

Advokatsamfundet, Kronprinsessegade 28, 1306 København K
D +45 33 96 97 28
hfe@advokatsamfundet.dk - www.advokatsamfundet.dk

Til: Postkasse - Samfund - Advokatsamfundet (Samfund@advokatsamfundet.dk), ast@ast.dk (ast@ast.dk), Arbejderbevægelsens Erhvervsråd (ae@ae.dk), 'pote@atp.dk' (pote@atp.dk), bl@bl.dk (bl@bl.dk), Retssikkerhed (Retssikkerhed@skatteforvaltningen.dk), info@businessdanmark.dk (info@businessdanmark.dk), info@cepos.dk (info@cepos.dk), cevea@cevea.dk (cevea@cevea.dk), de@de.dk (de@de.dk), info@danskenergi.dk (info@danskenergi.dk), hoeringssager@danskerhverv.dk (hoeringssager@danskerhverv.dk), Dansk Told - og Skatteforbund (dts@dts.dk), Danske Advokater (mail@danskeadvokater.dk), mail@danskeboligadvokater.dk (mail@danskeboligadvokater.dk), Danske Regioner (regioner@regioner.dk), dt@datatilsynet.dk (dt@datatilsynet.dk), MikaelSjoberg@OestreLandsret.dk (MikaelSjoberg@OestreLandsret.dk), Den Danske Dommerforening (dommerforeningen@gmail.com), hoering@di.dk (hoering@di.dk), hoeringer@dommerfm.dk (hoeringer@dommerfm.dk), post@domstolsstyrelsen.dk (post@domstolsstyrelsen.dk), info@ejd.dk (info@ejd.dk), ejl@ejl.dk (ejl@ejl.dk), letbyrder@erst.dk (letbyrder@erst.dk), mail@finansdanmark.dk (mail@finansdanmark.dk), Finanstilsynet@ftnet.dk (Finanstilsynet@ftnet.dk), Foreningen af Danske Skatteankenævne (FDS (FDS@sanst.dk), 'fdr@fdr.dk' (fdr@fdr.dk), formand@fdr.dk (formand@fdr.dk), fp@forsikringogpension.dk (fp@forsikringogpension.dk), fmf@fmf.dk (fmf@fmf.dk), sekretariat@mitfritidshus.dk (sekretariat@mitfritidshus.dk), fsr@fsr.dk (fsr@fsr.dk), Mette B. Larsen (mbl@fsr.dk), hoering@horesta.dk (hoering@horesta.dk), mail@fida.dk (mail@fida.dk), Justitia (info@justitia-int.org), Kommunernes Landsforening (kl@kl.dk), kontakt@kraka.org (kontakt@kraka.org), info@if.dk (info@if.dk), mail@lbst.dk (mail@lbst.dk), sanst@sanst.dk (sanst@sanst.dk), mst@mst.dk (mst@mst.dk), Moderniseringsstyrelsen (modst@modst.dk), 'nationalbanken@nationalbanken.dk' (nationalbanken@nationalbanken.dk), formand@parcelhus.dk (formand@parcelhus.dk), skat@seges.dk (skat@seges.dk), sanst@sanst.dk (sanst@sanst.dk), SMV@SMVdanmark.dk (SMV@SMVdanmark.dk), Jesper Kiholm Andersen (Jesper.Kiholm@SKTST.DK), Vurderingsankenævneforeningen (VAF (VAF@sanst.dk), aeldresagen@aeldresagen.dk (aeldresagen@aeldresagen.dk), oes@oes.dk (oes@oes.dk))
Fra: Anders Gleerup (APG@skm.dk)
Titel: Høring over forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love - J.nr. 2020-5183
Sendt: 09-10-2020 19:44

Til høringsparterne

Hermed fremsendes forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love i ekstern høring.

Der vedhæftes:

- Lovforslag
- Resumé
- Høringsbrev
- Høringsliste

Eventuelle bemærkninger skal være Skatteministeriet i hænde senest **den 29. oktober 2020**. Den korte frist beklages.

Med venlig hilsen

Anders P. Gleerup
Ejendomme, Boer og Gevinster

Tel. +45 72 37 35 41
Mail APG@skm.dk


Skatteministeriet

Skatteministeriet/Ministry of Taxation
Nicolai Eigtveds Gade 28
DK 1402 - København K

Mail skm@skm.dk
Web www.skm.dk

[Sådan behandler vi persondata](#)



Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

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

København, den 29. oktober 2020

J.nr. 2020-5183 Høring – Forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love (Adgang til fravalg af den midlertidige indefrysningsordning, fastsættelse af grundværdier for erhvervsejendomme mv. og andre tilpasninger på ejendomsområdet)

Den 12. oktober 2020 offentliggjorde Skatteministeriet ovennævnte lovforslag på høringsportalen om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love med frist for bemærkninger den 29. oktober 2020. ABF, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, har følgende bemærkninger til lovforslaget:

Den offentlige vurdering af ejendommens værdi afskaffes

Hensigten med lovforslaget er at udmønte den politiske aftale fra 15. maj 2020 om kompensation til boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen. 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 for 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 sikrer sammenhæng til vurderingerne af ejerboliger samt et mere enkelt beskatningsgrundlag for dækningsafgift.

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.

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.

**Andelsboligforeningernes
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
1606 København V

Tlf. 33 86 28 30

abf@abf-rep.dk
www.abf-rep.dk

ABF er interesseorganisationen for de private andelsboligforeninger. ABF varetager foreningernes interesser over for politikere og myndigheder. ABF tilbyder desuden juridisk og økonomisk rådgivning, kurser, arrangementer og medlemsbladet ABFnyt. ABF har mere end 5.200 medlemsforeninger og repræsenterer over 100.000 andelshavere.



Det er slet ikke 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 reguleringer efter § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme. Hvis forslaget bliver vedtaget, vil den senest 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 aktuell vurdering af ejendommens værdi.

Det fremgik af "Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2", at ca. 35% 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 fornyet offentlig vurdering. Hertil kommer det antal andelsboligforeninger, der har været nødt til at indhente en valuarvurdering for at få en aktuell 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.

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

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

Andelsboligforeninger undtages fra tilbagebetalingsordningen

Ejendomsvurderingsloven foreslås ændret, så erhvervsejendomme, der har betalt grundskyld af en for høj vurdering, ikke vil være omfattet af tilbagebetalingsordningen. Andelsboligforeninger, der har haft en for høj vurdering, vil selv skulle klage over vurderingen i første halvår 2021, idet der ikke sker en automatisk tilbagebetaling som for ejerboliger. Ændringen begrundes med, at det 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. I 2019 forventede Skatteministeriet ellers, at erhvervsejendommenes, herunder andelsboligforeningernes, andel af kompensationen ville vokse til omkring kr. fem milliarder.

Ændringen er en byrde for andelsboligforeningerne, som nu selv skal klage i 2021, før de har fået en ny grundværdi. Erfaringer fra tidligere sager med forkert opkrævede ejendomsskatter viser, at sådanne sager indebærer årelange sagsbehandlingstider og store advokatregninger for foreningerne. Det er ikke belyst i forslaget, hvordan skatteministeriet ressourcemæssigt vil håndtere disse klagesager.



Metoden for fastsættelse af grundværdi ændres

Efter gældende ret ansættes grundværdien for erhvervsejendomme som udgangspunkt efter grundresidualmetoden, hvilket foreslås ændret til en alternativomkostningsmodel. Inden for denne model skal grundværdien så ansættes efter samme metode som ejerboliger. Det er ABF's opfattelse, at konsekvenserne af den ændrede metode ikke er tilstrækkelig belyst, og det er vores bekymring, at metoden vil føre til stigninger i ejendomsskatterne for andelsboligforeninger, når overgangsordningerne med loft for stigninger udløber.

Afsluttende bemærkninger

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 på normen for vurdering af grundværdier, uden en tilstrækkelig belysning af forslaget's konsekvenser. Vi opfordrer ministeriet til at genoptage arbejdet med at udarbejde en mere enkel og gennemskuelig vurderingsmodel for værdien af erhvervsejendomme, herunder andelsboligforeninger, i overensstemmelse med forligskredsens politiske aftale. Vi opfordrer endvidere ministeriet til at bevare tilbagebetalingsordningen, samt i højere grad dokumentere konsekvenserne af den foreslåede norm for fastsættelse af grundværdien for andelsboligforeninger.

Med venlig hilsen

Jan Hansen
Direktør



Skatteministeriet
Departementet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

**Høring over forslag til lov om ændring af
ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love –
J.nr. 2020-5183.**

Ankestyrelsen har ingen bemærkninger.

Venlig hilsen

Ankestyrelsen

22. oktober 2020

J.nr. 20-44485

Cpr.nr.

Ankestyrelsen
7998 Statsservice

Tel +45 3341 1200

ast@ast.dk
sikkermail@ast.dk

EAN-nr:
57 98 000 35 48 21

Åbningstid:
man-fre kl. 9.00-15.00

den 29. oktober 2020

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

Skatteministeriet har den 9. oktober 2020 udsendt en høring over forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love til BL – Danmarks Almene Boliger.

Indledningsvist er BL først og fremmest uforstående overfor, at en så omfattende ændring af reglerne om ejendomsvurderinger sendes i høring med en så kort høringsfrist.

Da der er tale om en markant ændring af et i forvejen komplekst ejendomsvurderingssystem, bør høringsparterne have en rimelig tidshorison til at gennemgå lovforslaget og de nærmere detaljer heri.

BL bemærker også, 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 savnes skøn over såvel de kortsigtede som de langsigtede økonomiske effekter, herunder også de regionaløkonomiske virkninger.

Der kan således frygtes en ganske betydelig stigning i ejendomsskatten for erhvervsejendomme, hvortil også de almene boliger hører. Effekten vil være huslejestigninger.

BL har herudover følgende bemærkninger til høringen:

De almene boligorganisationer – nu som ejerboliger

Udlejningsejendomme, som hidtil har været vurderet efter ejendomsvurderingslovens § 34, stk. 2, jf. § 3, stk. 1, nr. 4, skal efter udkastet til lovforslaget nu vurderes efter ejendomsvurderingslovens § 19 a, stk. 1 - altså efter samme vurderingsgrundlag som for ejerboligejendomme. Denne omlægning af beregningsgrundlaget leder til flere uklarheder og uhensigtsmæssigheder, som BL i det følgende vil opliste.

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."

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."

I forbindelse med bemærkninger i et tidligere høringssvar til den nu vedtagne L 71 har BL 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.

Det blev uddybet, at når en kommune med hjemmel i planlovens § 15, stk. 1, nr. 9 i en lokalplan har besluttet, 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 en helt uholdbar forudsætning, for almene boliger udlejes til en såkaldt balanceløst, der afspejler omkostningerne. 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.

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 stiger huslejen for beboerne. Det synes direkte at modvirke de politiske målsætninger om en mere blandet by og de konkrete bestræbelser i forbindelse med "Grøn Boligaftale 2020" om at sikre flere billige boliger.

Forslaget vækker således stor bekymring hos BL.

Ny vurdering af grundværdien for erhvervsejendomme til beboelse

Der lægges i lovforslaget op til en principiel ændring væk fra grundresidualprincippet og over til en alternativomkostningsmodel, hvorefter grundværdien for en erhvervsejendom skal ansættes med udgangspunkt i grundværdien for ejerboliger i samme område. 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.

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. Her må det dog nøgternt konstateres, at der i dag eksisterer et stort og velfungerende marked for ejerboliger uden denne parallelitet.

Skatteministeriet anfører, at den forhøjede ejendomsskat som konsekvens af, at nærværende lovforslag vedtages, blot kan opkræves hos lejeren. Dermed synes det også at være erkendt, at forslaget vil betyde højere skattebetaling for erhvervsejendomme som fx almene boliger og dermed huslejestigninger.

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

Det må imidlertid forventes, at forslaget vil have betydelige konsekvenser i form af højere ejendomsskatter særligt i de større byområder som fx Østjylland og hovedstadsområdet og som

følge heraf væsentlige huslejestigninger for beboerne i de almene boliger. De by- og boligpolitiske konsekvenser af dette lovforslag synes ikke at have indgået i overvejelserne.

BL må kraftigt opfordre til, at Skatteministeriet grundigt genovervejer dette lovforslag og tillige fremlægger grundige konsekvensvurderinger af forslagets effekt på skattebetalingen hos forskellige samfundsgrupper på kort og lang sigt samt regionalt. Det er nødvendigt med et genarbejdet grundlag for et så vidtgående forslag.

Forligsaftale om særligt hensyn til de almene boliger

BL gør Skatteministeriet 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 Skatteministeriet konkret forholder sig til punktet om maksimal stigning for de almene boligorganisationer i nærværende lovforslag, da dette ikke ses nævnt i bemærkningerne til lovforslaget.

Med venlig hilsen



Bent Madsen, adm. direktør

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

København, den 29. oktober 2020
J.nr. H.23-20-029

Vedr. j.nr. 2020-5183 - Dansk Ejendomsmæglerforenings høringsvar til forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love.

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

Det skal indledningsvist nævnes, at DE ikke skønner sig i stand til at afgive svar med fyldestgørende vurdering konsekvenserne af det forslåede, 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.

Ligeledes vil DE undlade at forholde sig til de skønnede omkostninger for eksempelvis erhvervslivet, hvis forslaget gennemføres, idet disse skønnede omkostninger bygger på forudsætninger, der vanskeligt efterprøves i nærværende situation. Dog må der være antageligt væsentlige omkostninger for såvel det offentlige som det private i forhold til nu overflødiggjorte initiativer og indsatser, der med ændringsforslaget er tabt. Det er ønskværdigt, at dette holdes i fælles erindring.

DE skal overordnet opfordre 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. Der er behov for sikkerhed og transparens i den videre proces, der med de mange ændringer og ikke mindst senest dette udspil til at fjerne ejendomsvurderinger for erhvervsejendomme, 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.

Om usikkerhed

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 skal hertil bemærkes, at der i den nuværende situation eksisterer en væsentlig usikkerhed for de ejendomme, der er færdiggjort efter vurderingsterminen oktober 2019. At der er etableret en overgangsordning for at skabe sikkerhed for disse ejendommers boligbeskatning ændrer ikke på, at overgangen forudsætter vurderinger og gennemsigtighed ift. disse vurderinger og dermed direkte eller indirekte beskatningsgrundlagene udledt herfra. DE skal særligt henlede 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 forventeligt ikke behov for usikkerhed i markedet, hvilket kan få køberne til at afvente nødvendige boligkøb og få projektudbyderne til at afvente nye initiativer. Begge dele til skade for mobiliteten og byudviklingen.

DE stiller sig tvivlende overfor, hvorvidt de for nuværende fastsatte vurderingsterminer overholdes, og skal opfordre til at ministeriet tager stilling hertil.

Om den midlertidige indfrysningsordning

DE modtager med tilfredshed den ventede frivillighed i relation til den midlertidige indefrysningsordning. Erfaringerne blandt foreningens medlemmer er mangeartede, og i nogen tilfælde 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. 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.

DE skal henstille til, at der indstilles til de relevante, at der etableres bedre tilgang til oplysning om hvem, der har lån hos kommunen i relation til den midlertidige indefrysningsordning, når det bliver muligt for enkeltpersoner at fravælge denne.

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

DE skal desuden henstille 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 indefrysningsordning 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 forventes.

Der må også henstilles 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.

Om manglende ejendomsværdier for erhvervsejendomme

DE mener det er højst uheldigt, at man vil fjerne muligheden for at en erhvervsejendomsejer kan få fastsat en konkret, kontrollerbar ejendomsværdi, der kan ligge til grund for beskatning og afgiftspåligning. DE noterer sig, at man trods en ihærdig indsats har måtte 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 næppe en overraskelse, idet det for så vidt er selve årsagen til, at dette blev vedtaget forsøgt, også for erhvervsejendomme.

At overgå til en skrivebordsberegning ud fra et helt andet (grund)prisgrundlag og en række simplificerede faktorer, er for DE at se ikke tilstrækkeligt til at skabe sikkerhed omkring den beskatning, der vil finde sted på baggrund af en sådan grundværdi. Der kan rejses spørgsmålet, 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 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.

Desuden stiller DE sig undrende overfor, hvorfor man netop vil vælge 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.

Når det planlægges at ejendomsværdier for erhvervsejendomme tages af bordet, er der anledning til at få indført den i forvejen planlagte ændring, således at tinglysningsafgift for erhvervsejendomme altid beregnes af den konkrete handelspris, og ikke som nu af den højeste af enten handelsprisen eller den offentlige ejendomsvurdering. Det har trukket ud at få korrekte ejendomsværdier for erhvervsejendomme, og nu afskaffes disse, og erhvervsdrivende bør ikke tvinges til forsat at betale tinglysningsafgift af en forkert offentlig vurdering. For ejerboliger er denne urimelighed som bekendt allerede afskaffet i 2013.

Om manglende ejendomsværdier for andelsboligforeningers ejendomme

Som konsekvens af, at der ikke fastsættes ejendomsværdier for erhvervsejendomme, fastsættes ej heller ejendomsværdier for andelsboligforeningers ejendomme, hvilket i beskatningsmæssig henseende er meningsfyldt, forudsat at der er taget stilling til de få foreninger, der ikke er selvstændige skattesubjekter. Det vil dog følge af forslaget, at der vil være et grundlag mindre at fastsætte ejendommens værdi efter iht. andelsboligforeningslovens § 5. Således vil der 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 grundlæggende forudsætning i andelsboligforeningsloven § 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.

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 skal afholde sig fra at regne på konsekvenserne for den enkelte forening, men man kunne forestille sig 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 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.

Om klageadgang og vurderingsankenævn

DE har forståelse for nødvendigheden af at ændre på funktionsperioden for vurderingsankenævnene.

Det skal samtidig foreslås, at der nedsættes et eller flere vurderingsankenævn, med geografisk spredning, der er specialiseret i erhvervs- og/eller landbrugsejendomme, således at der skabes så stor sikkerhed for de nævnte ejendomsstypers vurderinger/beskatningsgrundlag. Sådanne vurderingsankenævn med en væsentlig kapacitet ville det være formålstjenstligt at have nedsat, når klageadgangen åbnes fremrykket som forventet, Værdiansættelse af erhvervs- og landbrugsejendomme, ligesom andre ejendomme, kræver specialiseret viden, hvilket derfor også bør være afspejlet i nævnenes sammensætning.

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

Med venlig hilsen



Simon Bay Nielsen
Ejendomsmægler, MDE
Dansk Ejendomsmæglerforening

sbn@de.dk

Skatteministeriet
Att.: Anders P. Gleerup
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

Den 30. oktober 2020

Ejendomsvurderingsloven

Dansk Erhverv har den 9. oktober 2020 modtaget et lovforslag om forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love i høring.

Generelle bemærkninger

Med lovforslaget lægges der 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. 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.

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 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. Man har lagt op til, at der frem til 2028 vil være begrænsninger på, hvor meget erhvervsejendomme kan stige i skattebetalinger, og det er naturligvis positivt, da det begrænser usikkerheden for virksomheder og borgere.

Dansk Erhverv vil dog bemærke, at det er uhensigtsmæssigt, at man rent lovgivningsmæssigt har valgt at sende et lovforslag i høring, der ændrer så fundamentalt på virksomheders beskatningsforhold uden at have vendt det mere grundigt både med de andre politiske partier og med eksterne parter. 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.

Lovforslaget mangler desuden at belyse de langsigtede konsekvenser, herunder hvordan det påvirker forskellige typer af erhvervsejendomme beliggende i forskellige egne af landet. Erhverv der ligger i områder, med høje ejerboligpriser kan således på langt sigt meget vel komme til at betale ekstra i boligskat i forhold til i dag. Uklarheden om de mere langsigtede elementer af lovforslaget bør afklares inden det vedtages.

Vil forslaget medføre, at vi tømmer København og omegn for industri. 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.

Hvordan vil en manglende offentlig ejendomsvurdering påvirker almennyttige boliger og i særlig grad andelsboliger, som i dag ofte benytter den offentlige ejendomsvurdering til værdiansættelsen.

I lovforslaget fremhæves det, at det vil medføre forenklinger, men det er decideret usikkert, om det nye system vitterligt er en forenkling. Virksomheder vil fremadrettet kunne være tvunget til at benytte eksterne valuarer til værdiansættelsen for at have større sikkerhed for, at værdiansættelsen ikke vil blive underkendt af skattemyndighederne. Der skal bruges store ressourcer på at beregne forskellige scenarier ud fra kategorisering og det må forudses, at der vil komme en bygge af skattesager, hvilket man altid ser, når der skiftes principper indenfor skattelovgivning.

Specielle bemærkninger

Vurdering af grundværdien for erhvervsejendomme

Det foreslås, at grundværdier for erhvervsejendomme skal ansættes på baggrund af en alternativ-omkostningsmodel, 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 boligudlejnings-ejendomme fastsættes efter samme principper som for ejerlejligheder.

Forslaget betyder, at der opnås en større sammenhæng mellem fastsættelsen af grundværdier for ejerboliger og erhvervsejendomme og mere ensartethed på tværs af erhvervsejendommene end i dag. Det vil medføre en betydelig forenkling, da Skatteforvaltningen dermed vil kunne ansætte grundværdien uden først at opgøre ejendomsværdien. Datagrundlaget bliver desuden væsentligt mere solidt og gennemsigtigt, og risici i udviklingen af og udviklingstiden for det nye ejendomsvurderingssystem reduceres.

Dansk Erhverv vil bemærke hertil, at de langsigtede økonomiske konsekvenser for erhvervslivet og beskatningen generelt i væsentlig grad mangler at blive belyst, og Dansk Erhverv vil opfordre til, at de fulde økonomiske konsekvenser på tværs af landet bliver belyst. Udgangspunktet bør tages i eksisterende virksomheders ejendomme.

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.

Det vil indebære en betydelig forenkling, da der dermed ikke længere vil være behov for at opgøre ejendomsværdien for erhvervsejendomme for at opkræve ejendomsskatter.

Dansk Erhverv anerkender, at denne del af lovforslaget medfører 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.

Fremrykning af klageadgangen for de videreførte erhvervsvurderinger

Med forliget om et nyt ejendomsvurderingssystem fra 2016 og ejendomsvurderingsloven er det forudsat, at der skal etableres en tilbagebetalingsordning for erhvervsejendomme. Det forventes imidlertid, 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. Det foreslås derfor, at ejerne i stedet kan vælge at klage allerede i 2021. Alternativt kan ejer afvente den nye ejendomsvurdering, inden der klages.

Det foreslås i den forbindelse, 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.

Dansk Erhverv undrer sig over, at man vælger at fraskære en klageadgang over de nye vurderinger, hvis man har klaget over én af vurderingerne i den første klageperiode. Når der kommer nye vurderinger, bør der også kunne klages over disse.

Dansk Erhverv stiller sig naturligvis til rådighed for yderligere bemærkninger.

Med venlig hilsen,

Jacob Ravn

Skattepolitisk chef

Skatteministeriet
Nicolai Eigtsveds Gade 28
1402 København K
lovgivningoekonomi@skm.dk; cmp@skm.dk; apg@skm.dk

Vesterbrogade 32
1620 København V

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

Dok.nr. D-2020-066349

Den 29. oktober 2020

Høring over udkast til forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love (J.nr. 2020-5183)

Ved e-mail af 9. oktober 2020 har Skatteministeriet sendt et udkast til forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige love i høring.

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.

Lovudkastet giver Danske Advokater anledning til følgende bemærkninger:

Indledende bemærkninger

Helt generelt er Danske Advokater stærkt bekymret for, at den nye ejendomsvurderingslov ikke i praksis vil fungere efter hensigten. Baggrunden herfor er, at loven er blevet så kompliceret og fyldt med undtagelser, særregler mv., at både Vurderingsstyrelsen og borgerne vil have overordentlig svært ved at gennemskue reglerne og resultaterne af vurderingerne.

Efter Danske Advokaters opfattelse er det endvidere stærkt betænkeligt, at Skatteministeriet på dette vigtige område af stor relevans for mange borgere kontinuerligt søger at gennemføre brudstykker til den nye lovgivning uden at orientere om, hvordan de øvrige kommende regler forventes at komme til at se ud. Det anføres lakonisk i lovudkastet, at der senere vil blive vedtaget supplerende regler, men det er 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. Der synes i øvrigt ikke at være noget, som forhindrer, at

lovforslaget bliver udskudt og fremsat på et senere tidspunkt, således at der kan tilvejebringes et bare nogenlunde overblik over det samlede regelsæt.

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.

Generelle bemærkninger til de enkelte dele af lovudkastet

I forhold til de enkelte elementer i forslaget bemærkes overordnet, at det i en årrække 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 undre, at beskatningsgrundlaget for erhvervsejendomme 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. At man forsøger at løse dette ved at introducere en anden vurderingsnorm end handelsværdien (nemlig at ejendomme skal vurderes som boligejendomme), gør muligvis reglerne lettere at administrere, men det er efter Danske Advokaters opfattelse i et retssikkerhedsmæssigt perspektiv bekymrende, at alle ejendomme ikke vurderes efter samme vurderingsnorm. Danske Advokater bemærker i øvrigt den noget specielle argumentation om, at alle erhvervsområder alligevel ender som boligområder. Dette er efter vores opfattelse både forkert og i øvrigt uden relevans i forhold til, hvordan en ejendom skal vurderes.

Hvis den eneste bevæggrund er, at man ønsker et let administrerbart system, kunne en løsning være i stedet blot at indføre regler, som fastsætter beskatningsgrundlaget ud fra antallet af m² grund eller m² etageareal. Dette er blot ikke hensigtsmæssigt, idet beskatningen skal baseres på den værdi, som aktivet (her ejendommen) har, og denne værdi opgøres altså mest korrekt baseret på handelsværdien.

Om de enkelte elementer i lovforslaget skal Danske Advokater bemærke følgende:

Vurdering af grundværdien for erhvervsejendomme

Det er anført i lovudkastet, at grundværdier for erhvervsejendomme 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 gennemsikre modeller til vurdering af erhvervsejendomme, der vil sikre bedre sammenhæng til vurderinger af ejerboliger.

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. I lovudkastet er der som begrundelse nævnt forskellige vanskeligheder ved at ansætte ejendomsværdien af erhvervsejendomme, ligesom det er anført, at det er vanskeligt at ansætte opførelsesomkostningerne.

Danske Advokater skal imidlertid minde om, at begge disse ansættelser alene er nødvendige som følge af, at Skatteministeriet ønsker 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.

Det kan derfor 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 vi fra Danske Advokaters side 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.

Særligt for så vidt angår lovudkastets bemærkninger om, at der mangler data om blandt andet lejeniveauer, bemærkes, at selvom det måske nok er tilfældet i visse dele af landet, er der omkring de større byer i Danmark et ganske glimrende – og offentligt tilgængeligt – datamateriale omkring lejeniveauer. Vi ved derfor med rimelig sikkerhed, hvad der kan opnås i lejeindtægter for kontor, lager eller lignende i store dele af Danmark. Det bemærkes i øvrigt, at ejendomsværdien som faktor i opgørelsen af beskatningsgrundlag for erhvervsejendomme alene gælder i de kommuner, som opkræver dækningsafgift. Disse kommuner er de selvsamme kommuner, hvor der netop er et veludviklet lejemarkedet, og hvor lejeværdierne derfor relativt simpelt kan ansættes.

Hvorvidt der i øvrigt er en sammenhæng med den forestående forventelige indførelse af lagerbeskatning af ejendomme skal være uvist, men det er tankevækkende, at man i lovforslaget anfører, 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.

I lovudkastet er der lagt op til, at der 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 side 22 i lovudkastet er anført til mellem 0,1-0,53. En iagttagelse er her, at grundværdien pr. m² byggeret til erhverv dermed pr. definition bliver væsentlig lavere end grundværdien pr. m² byggeret til bolig. Ud fra en antagelse om, at grundskyldspromillen ikke bliver differentieret, og at ejendomsskatteprovenuet skal være uændret, må konklusionen således 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.

Som det også er anført i indledningen, vil vurderingsnormen for erhvervsejendomme ikke længere 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 foreslåede, når vurderingsnormen alligevel ikke skal have noget med handelsværdien af erhvervsejendomme at gøre. En nærmere begrundelse herfor ville være ønskelig.

Det forekommer endvidere vanskeligt at følge 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 boligejendomme. Således er en beliggenhed tæt på eksempelvis til- og frakørsel til motorvej for en erhvervsejendom 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.

Lovudkastet lægger ydermere 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 beskattningen 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.

I relation til forslaget om fremadrettet ikke at ansætte ejendomsværdier for erhvervsejendomme bemærkes endvidere, at dette synes tillige 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. Ifølge ABF er det ca. 40 pct. af alle andelsboligforeninger, som anvender den offentlige vurdering. Danske Advokater svaner en nærmere stillingtagen hertil i lovudkastet, herunder en redegørelse for de økonomiske konsekvenser af en sådan ændring for andelsboligsektoren.

Beskatningsgrundlag for dækningsafgift

Begrundelse og beskrivelse af det foreslåede nye beskatningsgrundlag for dækningsafgift fylder knap 1/2 side. Dette på trods af, at forslaget må betragtes som ganske principielt, idet reglerne om beskatning af forskelsværdien har eksisteret siden 1961. Med lovudkastet lægges der 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. Dertil kommer, at dækningsafgiften jo 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. Denne sammenhæng synes forsvundet, idet der næppe er en sammenhæng mellem grundværdien af en erhvervsjendom opgjort efter alternativomkostningsmetoden, og de udgifter som erhvervsbygningerne medfører for kommunen.

Det bemærkes 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 lempes for de virksomhedstyper, som har behov for særlig stor bygningsmasse.

Den foreslåede ordning rejser efter Danske advokaters opfattelse mange spørgsmål, som det er helt centralt at få afklaret senest samtidigt med en eventuel vedtagelse af de foreslåede regler, idet det - hvis først dette nye beskatningsgrundlag er vedtaget - i praksis vil være meget vanskeligt at gå tilbage. Som eksempler på uafklarede spørgsmål kan nævnes:

- Med hvilken promille af grundværdien skal dækningsafgiften opkræves?
- Hvad er sammenhængen mellem en kommunens udgifter – som er det dækningsafgiften skal dække – og en ejendoms grundværdi?
- Hvis dækningsafgiften ikke skal "dække" konkrete udgifter for kommunerne, skal dækningsafgiften så indgå i den kommunale udligning?
- 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?

Fremrykning af klageadgangen for de videreførte erhvervsvurderinger

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. Det er i udkastet angivet, at behandlingen af klager over de videreførte erhvervsvurderinger, vil ske med udgangspunkt i det gamle vurderingssystem og de gamle vurderingsregler. I det gamle vurderingssystem skulle alle ansættelser 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.

Endelig synes der i lovudkastet 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 også kan ske over grundlaget for beskatningen.

Med den foreslåede åbning af klageadgangen er der lagt op til, at den automatiske tilbagebetalingsordning ikke skal gælde for erhvervsjendomme. Det er retssikkerhedsmæssigt ikke betryggende, at det eneste, som skatteyderne i relation til denne type ejendomme således fortsat har at holde dig til, er Skatteministeriets oplysning 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 % af grundværdien. Det betyder, at ejere af erhvervsjendomme 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.

Med venlig hilsen

Jeanie Sølager Bigler
Retschef
jsb@danskeadvokater.dk

Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

Sendt til lovgivningoekonomi@skm.dk, cmp@skm.dk og
apg@skm.dk
Cc: jm@jm.dk

28. oktober 2020

J.nr. 2020-11-0484
Dok.nr. 273666
Sagsbehandler
Nikolaj Niss Rohde

Hørings svar til forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love

Ved e-mail af 9. oktober 2020 har Skatteministeriet anmodet om Datatilsynets bemærkninger til ovennævnte forslag.

Datatilsynet forudsætter, at reglerne i databeskyttelsesforordningen¹ og databeskyttelsesloven² vil blive iagttaget i forbindelse med eventuel behandling af personoplysninger foranlediget af forslaget.

Forslaget giver i øvrigt ikke umiddelbart Datatilsynet anledning til yderligere bemærkninger.

Kopi af dette brev sendes til Justitsministeriets Lovafdeling til orientering.

Med venlig hilsen

Nikolaj Niss Rohde

Datatilsynet
Carl Jacobsens Vej 35
2500 Valby
T 3319 3200
dt@datatilsynet.dk
datatilsynet.dk
CVR 11883729

¹ Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) 2016/679 af 27. april 2016 om beskyttelse af fysiske personer i forbindelse med behandling af personoplysninger og om fri udveksling af sådanne oplysninger og om ophævelse af direktiv 95/46/EF.

² Lov nr. 502 af 23. maj 2018 om supplerende bestemmelser til forordning om beskyttelse af fysiske personer i forbindelse med behandling af personoplysninger og om fri udveksling af sådanne oplysninger (databeskyttelsesloven).



29. oktober 2020

BSA

DI-2020-20290

Deres sagsnr.: 2020-5183

Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

Dansk Industri
Confederation of Danish Industry

Høringsvar, lov om ændring af ejendomsvurderingsloven mv.

Den 9. oktober 2020 har Skatteministeriet (j.nr. 2020 – 5183) udbedt sig Dansk Industris bemærkninger til et forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love. DI har følgende bemærkninger:

Generelle bemærkninger

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.

På visse punkter går det aktuelle lovforslag dog videre end forårets ejendomsbeskatningsaftale og har endnu ikke været genstand for politisk trykprøvning, ligesom det i sig selv også er problematisk med en så kompliceret lov - fyldt med undtagelser og særregler mv. – at både Vurderingsstyrelsen, borgerne og virksomhederne vil have svært ved at gennemskue regler og resultaterne af vurderingerne.

Under alle omstændigheder forstærker de foreslåede ændringer af ejendomsvurderingen behovet for en forbedret og udvidet overgangsordning for erhvervsejendomme, 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.

Nedenfor følger specifikke bemærkninger til de enkelte elementer af lovforslaget.

Fra- og tilvalg af den midlertidige indefrysningensordning for grundskyld

DI støtter, at den midlertidige indefrysningensordning 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. Indefrysning bør tværtimod være en mulighed, man kan vælge til - og bør være undtagelsen fremfor reglen.



Specifikke bemærkninger, vurdering af erhvervsejendomme

Skatteministeriet foreslår, at det fremover kun er erhvervsejendommens 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 erhvervsejendomme. På den ene side er der tale om en forenkling, på den anden side bliver værdifastsættelsen dermed afkoblet endnu mere fra virkeligheden.

Ganske vist forventes ændringen i beskatningsprincippet ikke samlet set at øge ejendoms-skatteerne for erhvervsejendomme, idet satserne vil blive tilpasset, så provenuet bliver det samme som under de gældende regler. Men under alle omstændigheder aktualiserer et eventuelt 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).

Man må i tillæg hertil spørge, hvordan Skatteministeriet forestiller sig, at et eventuelt nyt vurderingssystem for erhvervsejendomme spiller sammen med den - på alle måder uhen-sigtsmæssige – kommende lagerbeskatning af erhvervsejendomme fra 2023, da denne nye skat jo netop påhviler ejendomsværdien og ikke grundværdien. I hvert fald er det tan-kevækkende, at man i lovforslaget anfører, at der ikke er brugbare data omkring ejen-domsværdien af erhvervsejendomme, når forligspartierne bag aftalen om tidlig pension for kort tid siden har besluttet at indføre en lagerbeskatning af erhvervsejendomme fra 2023, der jo som nævnt netop forudsætter, at der ansættes en ejendomsværdi af de enkelte erhvervsejendomme.

DI stiller sig også skeptisk til ræsonnementet om, at prisudviklingen i et konkret boligom-råde kan overføres til et nærliggende erhvervsområde. En god beliggenhed for en er-hvervsejendom vil typisk basere sig på andre parametre end for privatejendomme. Såle-des er en beliggenhed tæt på f.eks. til- og frakørsel til motorvej for en erhvervsejendom 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 om-råder uden andre boligejendomme.

Endelig anføres det i høringsmaterialet, at der mangler data om blandt andet lejeniveauer i erhvervsejendomme. Det er dog efter DI's opfattelse ikke tilfældet omkring de større byer i Danmark, hvor der foreligger udmærket og offentligt tilgængelig data omkring leje-niveauer. Vi ved derfor med rimelig sikkerhed, hvad der kan opnås i lejeindtægter for kon-tor, 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-hvervsejendomme, 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. Man kan læse mere om DI's forslag [her](#).

Hvis dækningsafgiften ikke er afskaffet ved overgangen til ny ejendomsbeskatning, bør der som minimum sikres en overgangsordning, der sikrer den enkelte virksomhed mod dramatiske skattestigninger på samme måde som det er tilfældet vedrørende 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.

Lovgiver bør således være opmærksom på, hvordan et eventuelt ændret beskatningsgrundlag for dækningsafgiften påvirker virksomhedstyper forskelligt. Alt andet lige vil lovforslaget 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 – så stiller DI sig umiddelbart positivt over for at ændre beskatningsgrundlaget, som foreslået i lovforslaget.

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.

Hvis beskatningsgrundlaget for den kommunale dækningsafgift fremover pålægges grundværdien af erhvervsgrunde frem for bygningsværdien (forskelsværdien), slipper man også helt for at beregne den samlede ejendomsværdi af erhvervsjendomme. Det vil dels repræsentere en markant administrativ lettelse for Vurderingsstyrelsen, dels medføre at beskatningen af erhvervsjendomme bliver mindre forvriddende end hidtil, da erhvervslivet ikke underlægges de facto dobbeltbeskatning for at udvide produktionen mv.

I det omfang, der opstår et statsligt provenu ved omlægningen til et mindre forvriddende beskatningsgrundlag opfordrer DI til, at pengene føres tilbage til erhvervsjendomsområdet i form af lavere dækningsafgift. DI skal i denne sammenhæng gentage sin kritik af at der i den oprindelige aftale blev aftalt en forhøjelse af dækningsafgiftsprovenuet i forbindelse med overgangen til nye vurderinger. At dækningsafgiften i det aktuelle lovforslag bliver mindre forvriddende, burde mindske behovet for, at det forudsatte merprovenu udmøntes i en større skatteregning til virksomhederne.

Fremrykning af klageadgangen for de videreførte erhvervsvurderinger

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 Skatteministeriet nu ret pludseligt og dramatisk har ændret sit skøn for, hvor meget virksomhederne og ejerne af erhvervsjendomme automatisk ville modtage som følge af for meget betalt ejendomsskat (se nedenfor).

Det er i lovforslaget angivet, at klagebehandlingen af klager over de videreførte erhvervs-vurderinger, vil ske med udgangspunkt i det gamle vurderingssystem 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.

Med den foreslåede åbning af klageadgangen er der lagt op til, at den automatiske tilbagebetalingsordning ikke skal gælde for erhvervsjendomme. Det finder DI på den anden side stærkt beklageligt – og det er ikke videre betryggende, at vi alene har Skatteministeriets oplysning om, at det forventeligt er få, som vil få penge tilbage via tilbagebetalingsordningen, at lægge til grund forud for så markant en ændring i politikken på området.

Det skal i den sammenhæng bemærkes, at der i det nye vurderingssystem på ejerboligområdet opereres med et forsigtighedsprincip således, at beskatningsgrundlaget alene udgør 80% af grundværdien. Det betyder, at ejere af erhvervsjendomme 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.

Forenklinger for landbrugs- og skovejendomme

DI har ikke bemærkninger hertil.

Forlængelse af funktionsperioden for vurderingsankenævn og udskydelse af ny anke-nævnsstruktur m.v.

DI har ikke bemærkninger hertil.

Med venlig hilsen

Bo Sandberg,
skatteøkonom



Chefkonsulent Christopher Marquardt Pahle
Specialkonsulent Anders P. Gleerup
Fuldmægtig Elsebeth Eva Carstensen
Skatteministeriet
Lovgivning og Økonomi
Nicolai Eigtveds Gade 28
1401 København K

26. oktober 2020
KAP/konio
J.nr. 2020 - 2719

Kære Christoffer Marquardt Pahle, Anders P. Gleerup og Elsebeth Eva Carstensen

Sekretariatet for digitaliseringsklar lovgivning har konstateret, at udkast til forslag til lov om adgang til fravalg af den midlertidige indefrysningsordning, fastsættelse af grundværdier for erhvervsejendomme mv. og andre tilpasninger på ejendomsområdet blev publiceret på høringsportalen den 12. oktober.

Sekretariatet har efterfølgende modtaget udkast til supplement til lovforslaget vedrørende ændring af beregningsgrundlaget for den variable tinglysningsafgift og indførelse af en udvidet adgang til godtgørelse af for meget betalt tinglysningsafgift mv.

Nærværende høringssvar afgives som et samlet høringssvar til begge dele af lovforslaget.

Sekretariatet skal indledningsvist gøre opmærksom på, at det følger af vejledning om digitaliseringsklar lovgivning (VEJ nr 9590 af 12/07/2018), at fagministerier bør sende lovforslag med implementeringskonsekvenser i høring hos sekretariatet så vidt muligt 6 uger før ekstern høring.

Sekretariatet gjorde ved mail til Skatteministeriet af 26. maj 2020 opmærksom på, at udkastet til lovforslag om kompensation vedrørende ejendomsskat for 2021-23, fravalg af den midlertidige indefrysningsordning og fastsættelse af grundværdier for erhvervsejendomme efter sekretariatets vurdering måtte forventes at have implementeringskonsekvenser. Sekretariatet anmodede følgelig om at modtage lovforslaget i præ-høring.

Sekretariatet har til opgave at vurdere, om ministeriet på tilstrækkelig vis har beskrevet lovforslagets implementeringskonsekvenser, og om lovforslaget efterlever principperne for digitaliseringsklar lovgivning. Gennemgangen af lovforslaget giver på det foreliggende grundlag anledning til følgende bemærkninger:

Vurdering af offentlige implementeringskonsekvenser

Et lovforslags implementeringskonsekvenser skal være velbelyste med henblik på at understøtte, at lovgivningen efter vedtagelse kan administreres hensigtsmæssigt og understøttes digitalt.

Sekretariatet bemærker, at reglerne på ejendomsvurderingsområdet generelt er præget af kompleksitet, hvilket historisk har gjort det kompliceret at it-understøtte.

Sekretariatet vurderer, at lovforslaget generelt rummer elementer af regelforenklings og en orientering mod behovet for dataunderstøttelse.

Sekretariatet noterer sig imidlertid, at Skatteministeriet ikke i udkastet til lovforslag har anført en vurdering af lovforslagets implementeringskonsekvenser for det offentlige.

Da sekretariatet ikke har haft mulighed for at forholde sig nærmere til implementeringskonsekvenserne af de enkelte elementer i lovforslaget, finder sekretariatet, at Skatteministeriet bør forholde sig til lovforslagets implementeringskonsekvenser, herunder navnlig vedrørende den afledte projektrisiko forbundet med udvikling af it-understøttelse samt konsekvenserne for borgerne.

Principper for digitaliseringsklar lovgivning

Lovforslagets efterlevelse af de syv principper for digitaliseringsklar lovgivning skal beskrives i bemærkningerne til et lovforslag, og en eventuel fravigelse af principperne skal begrundes.

Sekretariatet bemærker, at Skatteministeriet har 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.

Sekretariatet anbefaler, at Skatteministeriet nærmere forholder sig til lovforslagets efterlevelse af de enkelte principper.

Sekretariatet skal i den forbindelse henviser til muligheden for at gøre brug af det [valgfri skema](#) til vurdering og beskrivelse af lovforslagets princippefterlevelse og implementeringskonsekvenser for offentlige myndigheder.

Der henvises endvidere til digst.dk/dkl samt [Vejledning om digitaliseringsklar lovgivning](#), ligesom I naturligvis er velkomne til at kontakte sekretariatet for råd og vejledning.

Med venlig hilsen

Kristoffer Nilas Olsen
Chefkonsulent
T 41 78 60 34
E krnio@digst.dk



**EJENDOM
DANMARK**

Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

29/10-2020

Ref. j.nr. 2020-5183

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

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

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til udkastet til lovforslaget om tilpasning af ejendomsvurderingsloven m.m.

EjendomDanmark skal indledningsvist bemærke, at den korte høringsfrist kombineret med, at Skatteministeriet foreslår et helt nyt og komplekst vurderingssystem i et samlelovforslag, der også indeholder en række andre elementer, betyder, at vi i dette høringssvar alene har haft mulighed for at udarbejde en række overordnede kommentarer til dele af lovforslaget, der drejer sig om forslaget til et helt nyt vurderingssystem for erhvervsejendomme.

Overordnede bemærkninger til lovforslaget

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. På den baggrund skal vi overordnet bemærke følgende:

Mangelfuldt politisk grundlag for den foreslåede ændring af vurderingsprincipperne for erhvervsejendomme

Det politiske grundlag for den foreslåede ordning synes mangelfuldt. Det er korrekt, at det i den politiske aftale, der ligger til grund for lovforslag fra maj 2020 ("Kompensation til boligejerne og fortsat tryghed 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.

Men det er samtidig EjendomDanmarks vurdering, at der ikke er givet entydigt, politisk mandat til den foreslåede ordning. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at Skatteministeriet genbesøger og i nøjere detaljer sikrer sig det politiske grundlag for forslaget.

Opgivelse af værdisætning af erhvervsejendomme er uhensigtsmæssig og unødvendig
EjendomDanmark kan som leverandør af ejendomsmarkedsdata ikke genkende Skatteministeriets beskrivelse af, at det skulle være umuligt at udvikle en model til at anslå værdien af en erhvervsejendom.

Grundlaget for etablering af et nyt vurderingssystem for erhvervsejendomme skal jf. tidligere politiske aftale herom baseres på blandt andet en indsamling af data i branchen. Den er i relation til EjendomDanmarks bidrag hertil lykkedes efter de målsætninger, som Skatteministeriet har givet.

Således er den frivillige dataindsamling blandt udlejere af erhvervsejendomme 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 FinansDanmark ligeledes har bidraget med væsentlige og omfattende markedsdata på baggrund af henholdsvis annoncerede erhvervsejendomme og lånetilbud siden 2012.

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.

Hvis Skatteministeriet helt opgiver 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.

Den foreslåede model for vurdering af erhvervsejendomme er ikke en forenkling
EjendomDanmark tilslutter sig generelt ambitionen om at sikre et simpelt 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 eller teoretisk funderede "omdannelsesomkostninger" som udgangspunkt for beregningen af ejendomsskatten på en erhvervsejendom. 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 incitament til spekulation i klassifikation af ejendomme.

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

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

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 reelt afskære mulighederne for at klage, uanset hvor misvisende en vurdering af en ejendom synes at være, så længe den teoretiske og af Skatteministeriet definerede model følges.

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.

Mange faldgruber ved en forhastet og usammenhængende lovprocedure på et komplekst område

EjendomDanmark skal også stille sig uforstående over for Skatteministeriets behov for at haste dette lovforslag igennem, sådan som det f.eks. kommer til udtryk i den forkortede høringsfrist. 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 man i den nuværende proces imidlertid ikke at have prioriteret.

EjendomDanmark skal også bemærke 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 reglerne ellers kommer til at blive udformet.

EjendomDanmark skal derfor anbefale, at Skatteministeriet iværksætter et grundigere og mere systematisk og inddragende lovforberedende arbejde – også selvom det betyder en yderligere forsinkelse af de kommende vurderinger af erhvervsjendomme. 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 erhvervsjendomme er vilkårlig og uhensigtsmæssig

Med forslaget ønsker Skatteministeriet at indskrænke den automatiske tilbagebetaling af for meget betalt ejendomsskat, således at tilbagebetalingsordningen alene omfatter "ejerboliger, der vurderes pr. 1. januar 2020". Med denne indskrænkning af tilbagebetalingsordningen overlader man det i stedet 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 skal EjendomDanmark understrege, at det ikke er et argument mod automatisk tilbagebetaling af for meget betalt ejendomsskat, at det ifølge Skatteministeriet alene vedrører få ejendomme; ejerne af disse berørte ejendomme har jo samme krav på godtgørelse og retmæssig skatteligning som alle andre.

EjendomDanmark stiller sig derfor uforstående over for indskrænkningen af den automatiske tilbagebetalingsordning, der fremstår vilkårlig og mere begrundet i administrative hensyn end hensynet til sikkerheden i og tilliden til skattesystemet. På den baggrund skal EjendomDanmark derfor anbefale, at man bibeholder den nuværende automatiske tilbagebetalingsordning for alle ejendomme, for hvilke der er betalt for meget ejendomsskat.

Manglende sammenhæng mellem nyt vurderingssystem for erhvervsejendomme og ny lagerbeskatning af selskabers ejendomsavancer

Med lovforslaget ønsker Skatteministeriet helt at opgive at fastlægge erhvervsejendommens ejendomsværdi, idet der med alternativomkostningsmodellen (og den deraf affødte omlægning af dækningsafgiften) sikres et fokus på grundværdien alene. Samtidig stiller Skatteministeriet med den kommende lagerbeskatning af selskabers ejendomsavancer krav om, at ejendomsvirksomhederne selv skal foretage en ansættelse af ejendomsværdien.

Denne særlige situation gør det på det nærmest umuligt at håndtere kontrollen med den kommende lagerbeskatning; dette skyldes, at Skatteministeriet på forhånd opgiver at have noget at kontrollere ud fra. Det afføder den uhensigtsmæssige situation, at myndighederne enten må tage virksomhedernes egne vurderinger til efterretning uden mulighed for at efterprøve den, eller – hvis man ønsker at efterprøve virksomhedernes værdiansættelser alligevel – at virksomhedernes retssikkerhed undermineres, da kontrolgrundlaget er fraværende.

EjendomDanmark er bevidst om, at denne bemærkning ligger uden for rammerne af det konkrete lovforslag, men det er væsentligt, at Skattemyndighederne i forbindelse med udformningen af den kommende ordning for lagerbeskatning er yderst opmærksomme på denne problemstilling, således at ordningen hverken underminerer myndighedernes kontrolarbejde eller virksomhedernes retssikkerhed.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Det er EjendomDanmarks vurdering, at lovforslagets konsekvenser på flere områder er kraftigt underbelyst.

For det første peger Skatteministeriet 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 erhvervsejendomme skulle være udtryk for ”digitaliseringsklar lovgivning”.

For det andet skønner Skatteministeriet, at lovforslaget ikke skønnes at få provenue-mæssige konsekvenser. EjendomDanmark vurderer, at der er tale om en yderst overfladisk vurdering af de økonomiske konsekvenser, idet man ændrer betydeligt på beskatningsgrundlaget af visse erhvervsejendomme – 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 skal derfor anbefale, at man underkaster den foreslåede model et mere omfattende analysearbejde, hvad angår modellens økonomiske konsekvenser.

For det tredje peger Skatteministeriet på, at lovforslaget – udover den del, der handler om fremrykning af mulighederne for klage – ikke har ”nævneværdige administrative konsekvenser for erhvervslivet”. EjendomDanmark skal påpege, 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 eventuelt klage over skattemyndighedernes vurderinger af en ejendom, jf. vores kommentar herom ovenfor. Når man reelt ikke har mulighed for at klage, skal man selvsagt ikke bruge administrative ressourcer herpå. At forslaget ikke har ”nævneværdige administrative konsekvenser for erhvervslivet” dækker således over betydelige mangler i forslagets indhold.

For det fjerde ønsker man 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.

Slutteligt stiller EjendomDanmark sig uforstående over for, at Skatteministeriet kan fastslå, at de fem principper for agil, erhvervsrettet regulering ikke er relevante for forslaget. EjendomDanmark skal pege på, at f.eks. princippet om, at ny regulering skal være ”helhedstænkende”, i den grad er relevant i denne sammenhæng.

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

Med venlig hilsen



Jannick Nytoft
Adm. direktør

Til: Lovgivning og Økonomi (/CN=Mail Public Folder/CN=Version_1_0/CN=56410c98-2791-4aa7-a43a-394dd5e6e113/CN=00000000A3935954396BFC46973121A098EE0E6601001617F6EA93963D4D98035DE40C2C64560000000148430000), Christoffer Marquardt Pahle (cmp@skm.dk), Anders Gleerup (APG@skm.dk)
Fra: 1-DEP Høringer (hoeringer@em.dk)
Titel: EMs høringssvar: Høring over forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love - J.nr. 2020-5183 (EM Id nr.: 213438)
Sendt: 29-10-2020 12:23

Til Skatteministeriet

Erhvervsministeriet har følgende bemærkninger til den fremsendte høring:

Erhvervsstyrelsens Område for Bedre Regulering (OBR) har modtaget lovforslaget i høring.

Administrative konsekvenser

OBR vurderer, at lovforslaget ikke medfører administrative konsekvenser for erhvervslivet og har dermed ikke yderligere kommentarer.

Principper for agil erhvervsrettet regulering

Skatteministeriet har vurderet, at principperne for agil erhvervsrettet regulering ikke er relevante for de konkrete ændringer i lovforslaget. OBR har ingen bemærkninger hertil.

OBR bemærker, at Skatteministeriet jf. Lovkvalitetsvejledningen bør sende udkast til erhvervsrettet regulering i høring hos OBR så vidt muligt seks uger før den offentlige høring. OBR skal dels vurdere de administrative konsekvenser for erhvervslivet som bidrag til den samlede erhvervsøkonomiske konsekvensvurdering, dels screene for ministeriets vurdering af efterlevelsen af principperne for agil erhvervsrettet regulering.

Kontaktperson vedrørende ovenstående bemærkninger:

Nicolai Hoffmann
Student
Tlf. direkte: 35 29 14 03
E-post: NicHof@erst.dk



METTE SLOTH HEDEGAARD (EM-DEP)

Direktionssekretær
Område 3

Slotsholmsgade 10-12
1216 København K
meshed@em.dk
Tlf. 33 92 33 50
Mobil +45 91 33 70 46



EAN 5798000026001

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

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

Fra: Anders Gleerup <APG@skm.dk>

Sendt: 9. oktober 2020 19:46

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

Emne: Høring over forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love - J.nr. 2020-5183

Til Erhvervsministeriet

Hermed fremsendes forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love.

Lovforslaget er sendt i ekstern høring med frist den 29. oktober 2020. Høringsbrev, høringsliste og resumé er ligeledes vedhæftet til orientering.

Med venlig hilsen

Anders P. Glerup

Ejendomme, Boer og Gevinster

Tel. +45 72 37 35 41

Mail APG@skm.dk



Skatteministeriet

Skatteministeriet/Ministry of Taxation

Nicolai Eigtveds Gade 28

DK 1402 - København K

Mail skm@skm.dk

Web www.skm.dk

[Sådan behandler vi persondata](#)

Til: Lovgivning og Økonomi (/CN=Mail Public Folder/CN=Version_1_0/CN=56410c98-2791-4aa7-a43a-394dd5e6e113/CN=00000000A3935954396BFC46973121A098EE0E6601001617F6EA93963D4D98035DE40C2C64560000000148430000), Christoffer Marquardt Pahle (cmp@skm.dk), Anders Gleerup (APG@skm.dk)
Fra: Poul Fejer Christiansen (pfc@fbnet.dk)
Titel: Høringssvar vedrørende j.nr. 2020-5183
Sendt: 26-10-2020 13:51

I forbindelse med ændringen af ejendomsvurderingsloven skal der tages højde for den omlægning, der skal ske fra kommune ejendomsnummer til BFE nummer (Bestemt Fast ejendom).

Det er vigtigt for medlemmerne af Feriehusudlejernes Brancheforening, at der ved omlægningen fra kommune ejendomsnummer til BFE nummer oprettes et konverteringssystem, så det gamle kommune ejendomsnummer kan indtastes, hvor efter det nye BFE nummer kan aflæses. På denne måde vil det blive nemt og smidigt at omlægge fra det gamle kommune ejendomsnummer til det nye BFE nummer, og det vil medføre at indberetningen til Fritidsbolig indberetningsløsningen (FRIT) vil forløbe bedst muligt.

Med venlig hilsen

Poul Fejer Christiansen
Vicedirektør
pfc@fbnet.dk
+45 21 24 80 44
+45 96 30 22 44
Amagertorv 9, 2
1160 København K



Feriehusudlejernes Brancheforening

Skatteministeriet

Sendt til: lovgivningoekonomi@skm.dk, cmp@skm.dk og apg@skm.dk
Skatteministeriets j. nr. 2020-5183.



FINANS
DANMARK

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

Finans Danmark takker for muligheden for at komme med bemærkninger til det fremsendte udkast til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love. Vi bakker op om formålet med at skabe mere tryghed om boligskatterne og skabe nogle klare rammer, også i perioden frem mod implementering af den nye boligbeskatning i 2024.

Til- og fravalg af den midlertidige indefrysningsordning

Som en del af den boligpolitiske aftale af 15. maj 2020 gennemfører lovforslaget muligheden for at til- og fravælge den midlertidige indefrysningsordning med virkning fra 2. halvår 2021. Vi ser positivt på den ændring, så boligejere kan vælge, om de vil betale en pålagt stigning i grundskylden, samtidig med at den pålignes.

Det er vigtigt, at der sikres tilstrækkelig gennemsigtighed omkring boligejernes til- og fravalg af indefrysningsordningerne. Vi ser gerne, at det bliver muligt for panthavere at se og hente aktuelle oplysninger om, hvad den indefrosne (rest)gæld udgør. De informationer er blandt andet nødvendige af hensyn til kreditvurderingen af kunden, realkreditinstitutternes overholdelse af reglerne om lånegrænser og for ejendomsmægleres korrekte udarbejdelse af provenuopgørelse i forbindelse med en bolighandel. Det skal også ses i lyset af, at den midlertidige indefrysningsordning skal afløses af en permanent ordning, hvorfor der kan blive tale om betydelige indefrosne beløb.

Ny vurderingsmodel for erhvervsjendomme

For banker og realkreditinstitutter, der skal yde lån til erhvervsjendomme, er det vigtigt, at der er gennemsuelighed og forudsigelighed omkring beskatningsforholdene. Usikkerhed og uklarhed om dette påvirker attraktiviteten og værdisætningen af ejendommene.

Høringsvar

29. oktober 2020

Vi finder det vanskeligt ud fra lovudkastet at vurdere virkninger og dermed effekt på beskatningen af de foreslåede regler for fastsættelse af grundværdier for erhversejendomme. Der er tale om en ny vurderingsmodel, hvor vurderingsnormen ikke længere vil være handelsværdien, men i stedet en alternativ-omkostningsmodel i form af værdien ved opførelse af en ejerbolig på grunden. Vi er bekymrede for, at skridtet væk fra en markedsmæssig 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.

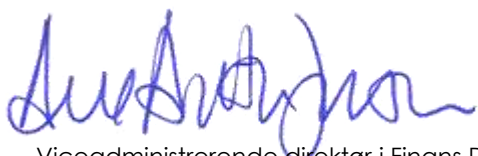
Justering af overgangsordning for ejendomme, der ændrer kategorisering

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.

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

Vi står naturligvis til rådighed, hvis ovenstående giver anledning til spørgsmål.

Med venlig hilsen



Viceadministrerende direktør i Finans Danmark
og direktør i Realkreditrådet
Direkte nr.: +45 4038 4420
caj@fida.dk

Hørings svar

29. oktober 2020



Til: Anders Gleerup (APG@skm.dk)
Cc: Ministerbetjening (FT (ministerbetjening@ftnet.dk))
Fra: Finanstilsynet - Ministerbetjening (ministerbetjening@ftnet.dk)
Titel: SV: Høring over forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love - J.nr. 2020-5183
Sendt: 06-11-2020 11:06
Bilag: smime.p7s;

Kære Anders

Finanstilsynet har fået lovforslag om ændring af ejendomsvurderingsloven mv. i høring.

Finanstilsynets kontor for realkredit har læst lovforslaget, og har en enkelt bemærkning *"Lovforslaget er på visse områder anderledes end Finanstilsynets praksis for værdiansættelse af fast ejendom, som skal sikre, at de finansielle virksomheder værdifastsætter efter markedets standarder for de enkelte ejendomsstyper."*

Jeg beklager for den sene tilbagemelding.

Mh Mia

----- Forwarded message -----

From: Anders Gleerup <APG@skm.dk>

Date: Fri, 9 Oct 2020 17:44:44 +0000

Subject: Høring over forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love - J.nr. 2020-5183

To: "samfund@advokatsamfundet.dk" <samfund@advokatsamfundet.dk>, "ast@ast.dk" <ast@ast.dk>, "ae@ae.dk" <ae@ae.dk>, "Pote@atp.dk" <Pote@atp.dk>, "bl@bl.dk" <bl@bl.dk>, Retssikkerhed <Retssikkerhed@skatteforvaltningen.dk>, "info@businessdanmark.dk" <info@businessdanmark.dk>, "info@cepos.dk" <info@cepos.dk>, "cevea@cevea.dk" <cevea@cevea.dk>, "de@de.dk" <de@de.dk>, "info@danskenergi.dk" <info@danskenergi.dk>, "hoeringssager@danskerhverv.dk" <hoeringssager@danskerhverv.dk>, "dts@dts.dk" <dts@dts.dk>, "mail@danskeadvokater.dk" <mail@danskeadvokater.dk>, "mail@danskeboligadvokater.dk" <mail@danskeboligadvokater.dk>, "regioner@regioner.dk" <regioner@regioner.dk>, "dt@datatilsynet.dk" <dt@datatilsynet.dk>, "MikaelSjoberg@OestreLandsret.dk" <MikaelSjoberg@OestreLandsret.dk>, "dommerforeningen@gmail.com" <dommerforeningen@gmail.com>, "hoering@di.dk" <hoering@di.dk>, "hoeringer@dommerfm.dk" <hoeringer@dommerfm.dk>, "post@domstolsstyrelsen.dk" <post@domstolsstyrelsen.dk>, "info@ejd.dk" <info@ejd.dk>, "ejl@ejl.dk" <ejl@ejl.dk>, "letbyrder@erst.dk" <letbyrder@erst.dk>, "mail@finansdanmark.dk" <mail@finansdanmark.dk>, "Finanstilsynet@ftnet.dk" <Finanstilsynet@ftnet.dk>, Foreningen af Danske Skatteankenævne (FDS) <FDS@sanst.dk>, "fdr@fdr.dk" <fdr@fdr.dk>, "formand@fdr.dk" <formand@fdr.dk>, "fp@forsikringogpension.dk" <fp@forsikringogpension.dk>, "fmf@fmf.dk" <fmf@fmf.dk>, "sekretariat@mitfritidshus.dk" <sekretariat@mitfritidshus.dk>, "fsr@fsr.dk" <fsr@fsr.dk>, "mbl@fsr.dk" <mbl@fsr.dk>, "hoering@horesta.dk" <hoering@horesta.dk>, "mail@fida.dk" <mail@fida.dk>, "info@justitia-int.org" <info@justitia-int.org>, "kl@kl.dk" <kl@kl.dk>, "kontakt@kraka.org" <kontakt@kraka.org>, "info@lf.dk" <info@lf.dk>, "mail@lbst.dk" <mail@lbst.dk>, Skatteankestyrelsen <sanst@sanst.dk>, "mst@mst.dk" <mst@mst.dk>, "modst@modst.dk" <modst@modst.dk>, "nationalbanken@nationalbanken.dk" <nationalbanken@nationalbanken.dk>, "formand@parcelhus.dk" <formand@parcelhus.dk>, "skat@seges.dk" <skat@seges.dk>, Skatteankestyrelsen <sanst@sanst.dk>, "SMV@SMVdanmark.dk" <SMV@SMVdanmark.dk>, Jesper Kiholm Andersen <Jesper.Kiholm@SKTST.DK>, Vurderingsankenævnsforeningen (VAF) <VAF@sanst.dk>, "aeldresagen@aeldresagen.dk" <aeldresagen@aeldresagen.dk>, "oes@oes.dk" <oes@oes.dk>

Til høringsparterne

Hermed fremsendes forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love i ekstern høring.

Der vedhæftes:

- Lovforslag
- Resumé
- Høringsbrev
- Høringsliste

Eventuelle bemærkninger skal være Skatteministeriet i hænde senest **den 29. oktober 2020**. Den korte frist beklages.

Med venlig hilsen

Anders P. Glerup

Ejendomme, Boer og Gevinster

Tel. +45 72 37 35 41

Mail APG@skm.dk



Skatteministeriet

Skatteministeriet/Ministry of Taxation

Nicolai Eigtveds Gade 28

DK 1402 - København K

Mail skm@skm.dk

Web www.skm.dk

[Sådan behandler vi persondata](#)

Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

29. oktober 2020

Forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love

Skatteministeriet har den 9. oktober 2020 fremsendt ovennævnte udkast til lovforslag til FSR - danske revisorer med anmodning om bemærkninger.

Generelle bemærkninger

Vi finder overordnet, at lovforslaget skaber unødigt usikkerhed for den kommende ejendomsbeskatning af erhvervsejendomme. Det er problematisk for ejerne af erhvervsejendomme, at der på den lidt længere bane ikke er vished for, hvilket niveau grundskylden og dækningsafgiften kommer til at ligge på.

Vi skal samtidig på ny gøre 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 vi, Skatteministeriet udgiver en lovebekendtgørelse af ejendomsvurderingsloven.

Specifikke bemærkninger

Ansættelse af grundværdier for erhvervsejendomme

Den foreslåede model – med kategorisering af erhvervsejendomme, fastsættelse af grundværdi(-er) for ejendommene, og endeligt skalering af de fastsatte grundværdier – medfører forøget usikkerhed om beskatningen for ejerne af erhvervsejendommene.

Det er således 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.

Vi finder det nødvendigt, at bemærkningerne angiver en mere præcis definition af begrebet "en væsentlig del" i den foreslåede § 34, stk. 5. 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,

FSR – danske revisorer
Kronprinsessegade 8
DK - 1306 København K

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

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

hvornår en anvendelse er tilstrækkelig væsentlig til, at det har betydning for fastsættelsen af grundværdien.

Side 2

Det fremgår af lovforslaget, at handelsværdien ikke længere skal være vurderingsnormen for erhvervsejendomme. Vi vil gerne forslå, at det beskrives, hvilken eventuel afsmittende effekt dette har for klageadgangen, f.eks. hvor der er en faktisk handelsværdi på en ubebygget erhvervsgrund, der ligger udenfor usikkerhedsnormen på 20 pct.

For så vidt angår inddelingen af erhvervsejendomme i de nye kategorier, så anføres det om kategori 5 om rekreative anlæg, at denne kategori skal omfatte erhvervsejendomme med en særlig landskabelig, kulturhistorisk, naturvidenskabelig eller undervisningsmæssig værdi.

Vi vil gerne forslå, at Skatteministeriet udarbejder en uddybende liste over, hvilke ejendomme her tænkes på eller en uddybning af, hvordan ejendomme i kategori 5 findes. Er der fx særlige kendetegn ved de nævnte rekreative anlæg, som objektivt kan konstateres?

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 blandt andet for golfbaner.

I bemærkningerne anføres, at grundværdien for en golfbane skal ansættes ud 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 side 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 noget vilkårlig.

Vi vil gerne bede Skatteministeriet uddybe, hvordan de valgte nedskaleringsforhold er fremkommet, herunder nedskaleringen på 90 pct. for ejendomme, der kategoriseres som rekreative anlæg.

Ændring af beregningsgrundlaget for dækningsafgift

Vi vil gerne bede Skatteministeriet præcisere 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.

Side 3

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 side 20 i lovforslaget.

Vi vil gerne bede Skatteministeriet uddybe, 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.

Vi vil endelig gerne bede Skatteministeriet om at uddybe, 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 vores optik vil man formentlig erfare, at den samme ejendom bliver omfattet af begge fremtidige regelsæt. Hvilke overvejelser og hensyn gør Skatteministeriet sig i den henseende?

Vi står gerne til rådighed for en uddybning af ovenstående.

Med venlig hilsen

Klaus Okholm
Formand for skatteudvalget

Louise Egede Olesen
Chefkonsulent

Hørings svar om lovforslag vedr. Adgang til fravalg af den midlertidige indefrysningsskema, fastsættelse af grundværdier mv., j.nr. 2020-5183.

Skatteministeriet har den 9. oktober 2020 fremsendt forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love (Adgang til fravalg af den midlertidige indefrysningsskema, fastsættelse af grundværdier for erhvervsejendomme m.v. og andre tilpasninger på ejendomsområdet) i høring.

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

Som følge af forslaget tekniske karakter har KL indhentet bidrag fra et antal kommuner. KL noterer, at høringen er udsendt umiddelbart op til efterårsferien og at Skatteministeriet beklager den korte høringsfrist. Set i sammenhæng med lovforslagets omfang, betyder det, at de indhentede bidrag nødvendigvis har været umiddelbare bemærkninger.

Fra- og tilvalg af den midlertidige indefrysningsskema

Det foreslås, at den midlertidige indefrysningsskema 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.

KL bemærker, at der ifm. overgangen fra den midlertidige indefrysningsskema (uden rentetilskrivning) til den permanente indefrysningsskema (med rentetilskrivning) vil være et incitament for boligejerne til at afvikle eventuelle indefrosne beløb ifm. 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.

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 håndtere nye, store arbejdsområder. Det forudsættes videre, at staten ifm. overtagelse af indefrysningsskemaene kompenserer kommunerne herfor. En væsentlig arbejdsområde op til overdragelsestidspunktet kan forlænge og vanskeliggøre denne proces. Det anbefales herudover, at der ifm. udformningen af den digitale løsning på borger.dk sigtes efter så høj grad af automatisering af den nye opgave som muligt.

Dato: 27. oktober 2020

Sags ID: SAG-2020-01226
Dok. ID: 2999768

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

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

www.kl.dk
Side 1 af 3

Det noteres, at der i lovforslaget ikke indgår bestemmelser om den praktiske håndtering af denne nye opgave op til overgangen til den permanente indfrysningsordning. Det forudsættes, at dette senest håndteres ifm. senere lovgivning vedrørende 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.

Det fremgår videre af forslaget, at det med boligskatteforliget er aftalt, at der fastsættes nye satser for dækningsafgifter for visse erhvervsjendomme med virkning fra det første år, hvor de nye vurderinger udgør grundlag for dækningsafgifterne. Satsene 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 eventuelt 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. økonomiaftalen og kommunernes budgetter for 2022 anbefales det, at der indledes en dialog mellem KL og Skatteministeriet om de praktiske forhold forbundet hermed.

Forslaget om ændret beskatningsgrundlag kan herudover medføre visse forskydninger i opkrævet dækningsafgift mellem forskellige erhvervsjendomme. Det vil bl.a. afhænge af hidtidige ansættelse af forskellen mellem grund- og ejendomsværdi. I den sammenhæng er det ikke tydeligt, hvordan dækningsafgift af ejendom på fremmed grund håndteres med forslaget.

Såfremt beskatning fremadrettet sker af ejer af grunden og ikke ejeren af ejendommen vil det medføre, at opkrævet dækningsafgift skifter personkreds. Hvis dette forhold fx 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

Dato: 27. oktober 2020

Sags ID: SAG-2020-01226
Dok. ID: 2999768

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

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

www.kl.dk
Side 2 af 3

vurderingssystemet samt sikre større ensartethed i vurderingen af erhvervs-ejendomme. 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 erhvervsjendom 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 ift. 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 med Skatteministeriet og Udviklings- og Foreningsstyrelsen 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 mv. KL ser frem til den økonomiske høring.

Med venlig hilsen

Max Nielsen

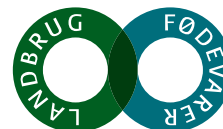
Dato: 27. oktober 2020

Sags ID: SAG-2020-01226
Dok. ID: 2999768

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

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

www.kl.dk
Side 3 af 3



Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K
Att.: Christoffer Marquardt Pahle og Anders P. Gleerup

Landbrug & Fødevarer FmbA

Axelborg, Axeltorv 3
DK 1609 København V

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

CVR DK 25 52 95 29

Høringssvaret er sendt elektronisk til lovgivningoekonomi@skm.dk,
cmp@skm.dk og apg@skm.dk

Høring af udkast til forslag til Lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love (Adgang til fravalg af den midlertidige indefrysningsordning, fastsættelse af grundværdier for erhvervsjendomme m.v. og andre tilpasninger på ejendomsområdet), jf. j. nr. 2020-5183.

Landbrug & Fødevarer takker for muligheden for at afgive bemærkninger til udkast til forslag til Lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love (Adgang til fravalg af den midlertidige indefrysningsordning, fastsættelse af grundværdier for erhvervsjendomme m.v. og andre tilpasninger på ejendomsområdet), som er sendt i høring den 9. oktober 2020.

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

Landbrug & Fødevarer vil indledningsvist gerne bemærke den korte høringsfrist. Under hensyn til forslagetets omfang på 127 sider, er det Landbrug & Fødevarers 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.

Forenklinger for landbrugs- og skovejendomme

Jordfordelinger

Som led i ønsket om at forenkle lovgivningen til gavn for systemudvikling og sagsbehandling foreslår Skatteministeriet, 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 Landbrug & Fødevarer 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. Skatteministeriet bedes præcisere om de nye kategoriseringsregler alene komme til at gælde for jordfordelingskendelser, der er tinglyst fra den 1. januar 2021 og frem.

Vådområder

Landdistrikterne har brug for flere jordfordelinger, men de har også brug for flere vådområdeprojekter. Alt sammen til gavn for klima og miljø. I forbindelse med etablering af vådområder mv. kan der ske ændring af anvendelsen af en del af markjorden, uden at grundarealets størrelse ændres. På samme måde som ved jordfordeling, er det Landbrug & Fødevarers 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

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.

Af bemærkningerne under afsnit 2.2.1.2.1. følger det endvidere, at "Det vil være muligt at klage over den foreslåede faktiske og planlagte kategorisering i forbindelse med klage over vurderingen." Landbrug & Fødevarer vil i denne forbindelse igen anbefale, at der kan klages over kategoriseringen alene uden at der obligatorisk også klages over andre dele af ejendomsvurderingen.

Andelsselskaber har behov for en årlig vurdering

Vi har tidligere fået bekræftet, at ejendomsvurderingsloven ændres, så andelsselskaber der beskattes ud fra deres formue, opnår en periodisk ejendomsvurdering, som de anvender til at beregne formuen og dermed den årlige skat. Behovet er det samme for foreninger, der skal beregne konsolideringsfradrag. Det bør 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 andelsselskab.

Det bemærkes, at der i sin helhed mod forventning ikke er taget hensyn hertil i lovforslaget.

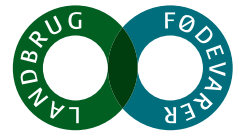
Retssikkerhed og forudberegnelighed ved generationsskifte

Praksis for værdiansættelse af fast ejendom ved generationsskifte har i en meget lang årrække været baseret på den offentlige ejendomsvurdering. Det har sikret forudberegneligheden, retssikkerheden og i høj grad bidraget til den nødvendige administrative enkelthed.

I 2016-forliget om et nyt ejendomsvurderingssystem var det 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 mv. I stedet blev der indført en særlig adgang til ad hoc-vurderinger til brug for generationsskifte mv.; de såkaldte "§ 11-vurderinger".

Landbrug & Fødevarer har siden lovens tilblivelse været kritiske overfor dette nye regime, og har derfor været i løbende dialog med Skatteministeriet med henblik på at etablere faste vurderingskriterier og en transparent dataopsamling. Alt sammen til gavn for fremtidens retssikkerhed og forudberegnelighed ved generationsskifte af landbrugs- og skovejendomme mv.

Landbrug & Fødevarer 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 erhvervsejendomme fra periodiske vurderinger. Dette vil skabe væsentlige



problemer både i praksis og for retssikkerheden. Når lovgrundlaget ikke sikrer klare vurderingskriterier og et robust datagrundlag, vil det ikke være muligt at producere retvisende og veldokumenterede § 11-vurderinger, og der vil ikke sikres forudberegnelighed og retssikkerhed. I stedet vil det resultere i usikkerhed og et betydeligt ressourceforbrug hos både skatteforvaltningen og borgerne, herunder til klagesager.

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

På trods af den brede politiske aftale har Skatteministeriet imidlertid i foråret 2020 sammen med Skattestyrelsen fremlagt høringsudkast om meget betydelig stramning af denne praksis. Landbrug & Fødevarer har, ligesom mange andre, afgivet stærkt kritiske høringsvar til disse udkast.

Endelig har Skatteministeriet, 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.

Landbrug & Fødevarer foreslår på den baggrund, at Skatteministeriet nu, som led i arbejdet med revision af ejendomsvurderingsloven, sikrer 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. Landbrug & Fødevarer foreslår, at de sammenhængende problemer løses indenfor og af forligskredsen baseret på ensartede skematiske principper.

Landbrug & Fødevarer bidrager meget gerne til et hurtigt og målrettet arbejde.

Ønskes ovenstående uddybet er I velkomne til at kontakte undertegnede.

Med venlig hilsen

Maria Eun Elkjær
Chefkonsulent

Erhvervs politik, Afd. for Vækst- og strukturpolitik

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



Skatteministeriet, Departementet
Nicolai Eigtveds G 28
1402 København K

Journalnummer: 20-0162-000029
Dato: 29. oktober 2020
Ref.: JOSROL

Sendt pr. mail til:

lovgivningoekonomi@skm.dk

cmp@skm.dk

apg@skm.dk

Skatteministeriets jour.nr. 2020-5183 – Svar på høring til forslag om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love

På vegne af Landbrugsstyrelsen fremsendes hermed høringssvar til ændring af ejendomsvurderingsloven, nærmere bestemt § 6, § 8 og § 83.

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.

Oplægget alene knytter sig dog kun 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. Indenfor 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. Dermed er der ikke opnået den fremtidige beskyttelse af jordfordelingsinstrumentet, som ændringen var tænkt som.

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 jordfordelings sag 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 er foreslået af Skatteministeriet i forhold til overgangsordningen.

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 henholdsvis køb og salg af landbrugsarealer og gælder både for handler ved jordfordelingskendelser såvel som i selvstændige skødehandler. For Landbrugsstyrelsen vil det således være vigtigt, 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.

I henhold til ejendomsvurderingslovens § 88, stk. 3 skal der ske årsvurderinger 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.

I vedhæftede notat er nærmere beskrevet Landbrugsstyrelsens bemærkninger og forslag til ændringer af ejendomsvurderingsloven.

Vedlagt:

Bilag 1. Notat om Landbrugsstyrelsens bemærkninger og forslag til ændringer af ejendomsvurderingsloven ved høring af Skatteministeriets forslag til ændringer af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love.

Venlig hilsen

Johannes Skouenborg Rolskov
Jordfordeling & Landbrugslov
Landbrugsstyrelsen
Tlf. 2228 3998
josrol@lbst.dk



Skatteministeriet

Departementet

Landsskatteretten

Ved Vesterport 6, 6. sal
1612 København V

Fremsendes pr. e-mail til: lovgivningoekonomi@skm.dk, cmp@skm.dk og apg@skm.dk

Tlf. +45 3376 0909
Fax +45 3376 0808

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

www.skatteankestyrelsen.dk

Sagsnr. 20-0085360

Dato 29. oktober 2020

Høringsvar - forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love (Adgang til fravalg af den midlertidige indefrysningsskema, fastsættelse af grundværdier for erhvervsjendomme m.v. og andre tilpasninger på ejendomsområdet)

Landsskatteretten har den 9. oktober 2020 fra Skatteministeriets departement modtaget et udkast til lovforslag om ændring af ejendomsvurderingsloven og andre love (Adgang til fravalg af den midlertidige indefrysningsskema, fastsættelse af grundværdier for erhvervsjendomme m.v. og andre tilpasninger på ejendomsområdet).

Frist for bemærkninger er torsdag den 29. oktober 2020.

Landsskatteretten har ingen bemærkninger til udkastet til lovforslag.

Med venlig hilsen

Susanne Dahl

Ledende retsformand

Til Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
DK 1402 –København K
Deres j-nr. 2020-5183

KBH. 29/10 2020

Vedr. Høring forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love.

LLO skal venligst afgive uopfordret høringssvar til ovennævnte lovforslag.

LLO afgiver sjældent høringssvar når i lovforslag, som vi ikke får i høring, men vi gør en undtagelse i denne forbindelse, da vi frygter lovforslaget vil få væsentlig betydning for boligmarkedet i Danmark.

En afskaffelse af den offentlige vurdering for andelsboliger.

Vi vil fokusere på forslagens del som omhandler ophøret af de offentlige ejendomsvurderinger af det som Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation kalder ”en reel afskaffelse af den offentlige vurdering” (Politiken d. 24. oktober 2020).

Ca. 35% af andelsboligforeningerne bruger den offentlige vurderingsmetode¹.

Denne vurderingsmetode medfører, at andelshaverne ikke behøver at bruge penge på ejendomsvaluere, og får en mindre oppumpet vurdering.

Det som pumper værdierne op med valuarvurderingerne er, muligheden for at ”sælge skindet inden bjørnen er skudt”. Hvis valuaren lægger til grund, at andelsboligforeningen på et senere tidspunkt vil lave omfattende moderniseringer af ejendommen, kan andelshaverne få værdistigningen i dag.

Under LLO's arbejde i ekspertudvalget om boligreguleringslovens § 5, stk. 2, så vi hvordan den vurdering valuaren bruger, den såkaldte Discounted Cash Flow-model (DCF-modellen), ofte hviler på en række tvivlsomme faktorer, eksempelvis:

- Alle nuværende beboere flytter indenfor en periode på ca. 10 år.
- Når en gammel beboer flytter ud kan huslejen sættes op til næsten det dobbelte.

¹ Ekspertudvalgets rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2 (2019) s. 78

- Udgiften til geninvestering i forbedringen (fx nye køkkener, når de gamle er slidt op) medtages ikke.

Hvis bare der røres det mindste ved disse faktorer, giver det store udslag i vurderingen.

Det forholder sig ikke således med den offentlige vurdering (som den er i dag), da vurderingen ikke tager højde for forbedringsarbejder, man endnu ikke har udført.

Færre offentlige vurderinger vil føre til dyrere priser og større usikkerhed.

Det er LLO's opfattelse, at valuarvurderingerne er en væsentlig grund til oppustede boligpriser jf. ovenstående.

Andelsboligforeningerne har måtte bruge den samme offentlige vurdering fra 2012 indtil nu, også selvom der er sket meget på boligmarkedet i de sidste otte år.

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".

Hertil kommer den usikkerhed valuarvurderingerne kan betyde for lejerne. Det var ikke de offentligt vurderede andelsboligforeninger, der gik konkurs efter finanskrisen, det var de valuarvurderede.

Vi 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.

Desuden tjekkes disse valuarvurderinger ofte ikke af markedet, da andelsboligforeninger sælges langt sjældnere end private udlejningsboliger.

Efter LLO's opfattelse bør den offentlige vurdering udgøre grundlaget for andelsboligernes værdiansættelse, fremfor valuarvurderingerne. En afskaffelse vil medføre alvorlige negative konsekvenser for boligmarkedet i de større byer (særligt i København, hvor hovedparten af andelsboligerne er beliggende).

Med venlig hilsen
Lejernes Landsorganisation i Danmark
Helene Toxværd
Landsformand

/Anders Svendsen

Til: Lovgivning og Økonomi (/CN=Mail Public Folder/CN=Version_1_0/CN=56410c98-2791-4aa7-a43a-394dd5e6e113/CN=00000000A3935954396BFC46973121A098EE0E6601001617F6EA93963D4D98035DE40C2C64560000000148430000), Christoffer Marquardt Pahle (cmp@skm.dk), Anders Gleerup (APG@skm.dk)
Fra: Michael Andersen (miandk@live.dk)
Titel: Kommentar til - forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love j.nr. 2020-5183.
Sendt: 15-10-2020 22:10

Hej

Skatteministeriet har i årevis kæmpet med 2 store problemområder. Det ene er inddrivelsen og det andet er ejendomsbeskatningen.

Som det er alle bekendt, så kom der først for alvor fremdrift i inddrivelsen da man erkendte, at lovgivningen skulle forenkles, hvis man skulle have en chance for at få systemet til at virke og at få data lagt ind i systemet.

På ejendomsskatteområdet har man ikke i samme omfang 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.

Mig bekendt er grundværdierne det største problem og jeg tvivler på, at det nogensinde kan lykkes at skabe et system, der giver pålidelige grundværdier. Erfaringerne indtil videre viser i alt fald, at der er problemer og gentagne forsinkelser. Jeg mener 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.

Det fremgår af lovforslaget, der er sendt i høring, at man vil forenkle reglerne og man skriver også at "Forligskredsen er enig i, at vurderingerne bør være enkle og gennemskuelige." Jeg synes derfor, at Skatteministeriet skal udnytte at Folketinget tilkendegiver, at man gerne vil have et enkelt system.

Jeg foreslår derfor, at I skriver et afsnit i lovforslaget, om hvad I tænker om mulighederne for at gennemføre det system, som politikerne har vedtaget. Altså mener I helt sikkert, at nu er lovgivningen så enkel, at nu kan man sagtens få systemet til at virke? Eller er der måske et lille ønske om, at lovgivningen bliver forenklet yderligere?

Hvis I skriver klart og tydeligt i lovforslaget, hvad I mener, så kan Folketinget vælge at ændre lovgivningen eller tage ansvar for, at der risikerer at komme yderligere forsinkelser.....

Mvh.
Michael Andersen



Skatteministeriet – Fælles høringssvar fra NST, LBST, MST og DEP

Landbrug
J.nr. 2019-21149
Ref. AMM
Den 2. november 2020

Vedr. forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love

Forud for fremsendelse af høringssvar på ovenstående forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love havde Miljø- og Fødevarerministeriet og Skatteministeriet den 6. marts 2020 et møde om barrierer i ejendomsvurderingsloven i forhold til jordfordeling, der gennemføres for at muliggøre projekter i det åbne land, der skal tilgodese natur-, miljø- og klimaformål, eksempelvis udtagning af lavbundsarealer med henblik på nedbringelse af landbrugets CO₂-udledning og etablering af vådområder med henblik på reduktion af kvælstofudledning for at løfte mål og forpligtelser i henhold vandrammedirektivet.

Miljø- og Fødevarerministeriet og Landbrugsstyrelsen har allerede indgivet høringssvar den 29. oktober 2020, for så vidt angår den foreslåede ændring af ejendomsvurderingslovens § 83 (lovforslagets § 1, pkt. 51).

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 den nugældende Ejendomsvurderingslov, og som ikke adresseres i det foreliggende lovforslag. Problemet relaterer sig til den manglende mulighed for omvurdering af grundværdien, for så vidt angår "produktionsjord", særligt 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. 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.

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 evt. fejl i vurderingerne fx som følge af anden anvendelse, lavere bonitet mv. 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.

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.

Miljø- og Fødevareministeriet er imidlertid, efter at have været i dialog med Vurderingsstyrelsen og Skatteministeriet, blevet opmærksom på, at mulighederne i lovens § 6 for omvurdering, fx for

"6) Ejendomme, hvis anvendelse er ændret, når dette er af væsentlig betydning for vurderingen.

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.

Det vil i praksis betyde, at alle fremtidige natur-, miljø- og klimaprojekter, hvor fx 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 såvel grundværdi og indtjeningspotentialer er væsentlig forringet eller helt forsvundet som følge af natur-, miljø- og/eller klimaprojekter. Ejeren vil eksempelvis fortsat årligt 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.

Problematikken vedrører i første omgang 15.000 ha lavbundsjorder, 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.

Det er Miljø- og Fødevareministeriets opfattelse, at den manglende mulighed for tilpasning af grundværdi og ejendomsskat vil afholde mange lodsejere fra at deltage i fx 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 fx udtagning af landbrugsjord vil som følge heraf udmønte sig i udtagning af væsentligt færre ha landbrugsjord end først antaget/lovet.

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.

Endelig vil Naturstyrelsen generelt blive belastet væsentligt, som følge af at grundværdier og dermed ejendomsskattebyrden ikke længere vil falde fx efter opkøb og endt skovrejsning og lysning af fredskovspligt på arealerne.

Miljø- og Fødevarerministeriet tilslutter sig til fulde de forenklings- og effektiviseringshensyn, der bl.a. ligger til grund for den nugældende Ejendomsvurderingslov (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.

Det bør fremgå af lovkommentaren, at ændrede anvendelsesmuligheder fx 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, naturnationalpark eller lignende.

Dette høringssvar er udarbejdet efter koordination med såvel Naturstyrelsen, Landbrugsstyrelsen og Miljøstyrelsen.

Miljø- og Fødevarerministeriet står til rådighed for yderligere drøftelser, hvis der måtte blive behov herfor.

Med venlig hilsen



Kim Røjgaard
Økonomichef

Naturstyrelsen
Telefon 9359 7146

Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K
Att.: Christoffer Marquardt Pahle og Anders P. Gleerup

lovgivningogoekonomi@skm.dk,
cmp@skm.dk
apg@skm.dk

29. oktober 2020

Høring af udkast til forslag til Lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love (Adgang til fravalg af den midlertidige indefrysningsordning, fastsættelse af grundværdier for erhvervsejendomme m.v. og andre tilpasninger på ejendomsområdet), jf. j. nr. 2020-5183.

SEGES takker for muligheden for at afgive bemærkninger til udkast til forslag til Lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love (Adgang til fravalg af den midlertidige indefrysningsordning, fastsættelse af grundværdier for erhvervsejendomme m.v. og andre tilpasninger på ejendomsområdet), som er sendt i høring den 9. oktober 2020.

Udover bemærkningerne fra Landbrug & Fødevarer har vi følgende bemærkninger.

Høringsfrist

Efter vores opfattelse er høringsfristen for kort. Dette kan medføre, at høringssvarene ikke får den kvalitet, der er en forudsætning for en god lovgivning, der ikke efterfølgende skal ændres flere gange.

Der opfordres til, at høringsfristen for komplicerede lovforslag bliver på 4 uger.

Overgangsordningen

I lovforslaget foreslås en lempelse af overgangsordningen i ejendomsvurderingslovens § 83, så deltagelse i jordfordelinger og bytte af visse ubebyggede arealer ikke vil få 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.

Som følge af en henvendelse fra Landbrugsstyrelsens jordfordelingskontor ønskes det afklaret, om lempelsen alene har virkning for jordfordelingskendelser tinglyst efter 31. december 2020.

I forbindelse med etablering af vådområder mv. kan der ske ændring af anvendelsen af en del af markjorden, uden at grundarealets størrelse ændres. Landbrug & Fødevarer 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.

Klage over kategorisering

Det foreslås i lovforslaget, at erhvervsejendomme mv. 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.

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

Skatteministeriet har tidligere 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.

Endvidere ønskes følgende oplyst:

- 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 mv. 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

procentreglen i værdiansættelsescirkulæret har været anvendt? Det forudsættes, at det alene er vurderingen pr. 1. oktober 2014, der er påklaget.

- 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.

Det er efter vores 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.

Vurdering af boliggrunde på landbrug og skovbrug

Den foreslåede lempelse af vurderingen af boliggrunden på skovejendomme, hvorefter grunden vurderes på samme måde som på landbrugsejendomme, findes hensigtsmæssig og rimelig.

Derudover 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.

Det ønskes præciseret, hvordan beregningen vil se ud i dette eksempel, hvor der foreligger følgende oplysninger fra BBR om stuehuset på en større landbrugsejendom, idet det forudsættes, at der ved seneste vurdering blev lagt et areal på 2.000 m² til grund:

Areal i grundplan	m2	Areal i hele bygningen	m2	Arealanvendelse	m2
Bebygget areal	360	Samlet bygningsareal	720	Samlet boligareal	750
Areal af indbygget affaldsrum i terræn	0	Heraf udvendig efterisolering	0	Heraf beboelse i kælder	0
Heraf indbygget garage	0	Samlet kælderareal	30	Samlet erhvervsareal	0
Heraf indbygget carport	0	Dyb kælder	0	Samlet andet areal	0
Heraf indbygget udhus	0	Areal af indbygget garage i kælder	0	Bygningens adgangsareal	0
Heraf indbygget udestue	0	Samlet tagetageareal	150	Øvrige arealer	0
Overdækket areal	0	Heraf udnyttet tagetage	30	Antal etager u. kælder & tagetage	2
		Samlet areal af lukkede overdækninger på bygningen	0		

Indfasningsordning for grundskyld ved skovrejsning

Det foreslås i lovforslaget at ophæve indfasningsordningen for grundskyld ved skovrejsning i lov om kommunal ejendomsskat.

Uanset begrundelsen for ophævelsen forekommer det u hensigtsmæssigt at ophæve indfasningsordningen, da en ophævelse kan medføre, at der ikke plantes så meget ny skov som ønskeligt.

Ny vurderingsnorm for erhvervsejendomme – alternativomkostningsmodellen

Det foreslås i lovforslaget, at grundværdier for erhvervsejendomme ikke skal ansættes efter grundresidualmodellen, men i stedet på baggrund af en ny model, hvor grundværdien for en erhvervsejendom skal ansættes med udgangspunkt i grundværdien for ejerboliger i samme område.

Som udgangspunkt har forslaget ikke 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 vores opfattelse kan have betydning ved fastsættelsen af grundværdien på mindre ejendomme i landzone, hvorpå der drives landbrug.

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.

Det forekommer indlysende forkert, hvis der ved fastsættelsen af værdien for en grund, tilhørende en erhvervsjendom, tages udgangspunkt i en værdi for grunde, tilhørende enfamiliehuse, også selv om der sker regulering (nedskalering mv.) inden den endelige fastsættelse af værdien.

Det må forudses, at den foreslåede vurderingsmetode vil medføre, at ejere af erhvervsgrunde har svært ved at gennemskue og forstå vurderingen. Dette kan medføre, at der vil blive indgivet mange klager over vurderingen, der vil belaste klagesystemet fremover.

Det fremstår umiddelbart usikkert, om der i forslaget er taget tilstrækkelig højde for en udvikling, hvor boligmarkedet prismæssigt udvikler sig på én måde og erhvervsjendoms-markedet udvikler sig på en anden måde.

Virkningstidspunkt af de nye vurderinger i relation til ejendomsavance

SEGES har tidligere spurgt Skatteministeriet om, hvornår de nye ejendomsvurderinger har skattemæssig virkning i relation til opgørelse af ejendomsavance. Vi har endnu ikke fået svar på spørgsmålet.

Baggrunden for vores spørgsmål er, at de nye ejendomsvurderinger først bliver sendt ud til ejerne længe efter vurderingsterminerne (1. januar 2020 for ejerboliger og 1. januar 2021 for landbrugs- og skovejendomme). Efter vores opfattelse kan de gældende regler eksempelvis medføre, at en sælger af en 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 vores opfattelse både uhensigtsmæssigt og urimeligt.

Vi imødeser, at Skatteministeriet tager stilling til spørgsmålet i forbindelse med behandlingen af lovforslaget.

Ensartet vurdering og beskatning af ensartet anvendt landbrugsjord

En række mindre ejendomme i landzone forventes at skifte kategori fra landbrug til ejerboliger i forbindelse med kategoriseringen i den nye ejendomsvurderingslov.

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.

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 landbrugs-ejendom eller en ejerbolig, har landbruget flere gange foreslået, at landbrugsmæssigt anvendt jord på mindre ejendomme over 2 ha - uanset kategori - bliver omfattet af definitionen af produktionsjord i ejendomsvurderingslovens § 28, hvis markjorden år efter år anvendes til traditionel landbrugsdrift.

En sådan regel vil givet medføre, at langt færre ejere af mindre ejendomme vil benytte overgangsordningen, og at antallet af klagesager vil blive mindre end under de nugældende regler.

Samtidig vil en sådan regel også sikre, at der ikke sker forskelsbehandling.

I lovforslaget er der på et andet område taget stilling til spørgsmålet om forskelsbehandling.

I lovforslagets afsnit 2.3.1.2. anføres således:

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.

Sikringen mod forskelsbehandling bør efter vores 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 en ejendom vurderet som landbrug, eller på ejerbolig-vurderet ejendom.

Venlig hilsen



Søren Hjorth
Chefkonsulent

Jura & Skat

D +45 8740 5220

M +45 3092 1758

E shr@seges.dk



Skatteankestyrelsen

Skatteministeriet
Departementet

Fremsendes pr. e-mail til: lovgivningoekonomi@skm.dk, cmp@skm.dk og apg@skm.dk

Hørings svar

Dato: 29. oktober 2020

Sagsnr: 20-0085360

Sagsbehandler:
Simon Klyver Mørk, Marie
Borup Wais

Generel Jura

Hørings svar – forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love

Skatteankestyrelsen har den 9. oktober 2020 fra Skatteministeriets departement modtaget et udkast til lovforslag om ændring af ejendomsvurderingsloven og andre love (Adgang til fravalg af den midlertidige indefrysningsordning, fastsættelse af grundværdier for erhvervsejendomme m.v. og andre tilpasninger på ejendomsområdet).

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 erhvervsejendomme i udkastet til lovforslag, hvor reglerne om vurdering af erhvervsejendomme robustgøres og forenkles med henblik på at sikre mest mulig ensartethed på tværs af vurderingerne for erhvervsejendomme, og vurderingerne for erhvervsejendomme vil alene indeholde en grundværdiansættelse.

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.

Samtidig har styrelsen noteret sig, at udkastet til forslaget indeholder en genåbning af klageadgangen for videreførte vurderinger. Det forbereder styrelsen sig naturligvis nu på.

Med venlig hilsen

Henrik Klitz

Til: Lovgivning og Økonomi (/CN=Mail Public Folder/CN=Version_1_0/CN=56410c98-2791-4aa7-a43a-394dd5e6e113/CN=00000000A3935954396BFC46973121A098EE0E6601001617F6EA93963D4D98035DE40C2C64560000000148430000), Christoffer Marquardt Pahle (cmp@skm.dk), Anders Glerup (APG@skm.dk)
Fra: Jesper Kiholm Andersen (Jesper.Kiholm@SKTST.DK)
Titel: Høringssvar til forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love
Sendt: 12-10-2020 07:51

Til Skatteministeriet

Høringssvar til forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love (Adgang til fravalg af den midlertidige indefrysningsskemaordning, fastsættelse af grundværdier for erhvervsejendomme m.v. og andre tilpasninger på ejendomsområdet), j.nr. 2020-5183

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

Med venlig hilsen

Jesper Kiholm
Funktionsleder
Skatterevisor / Master i skat



Skatterevisorforeningen

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

Skatteministeriet

lovgivningoekonomi@skm.dk
cc: cmp@skm.dk og apg@skm.dk

29. oktober 2020 • CB

Høringsvar vedrørende forslag til Lov om ændring af lov om ejendomsvurdering og forskellige andre love

Ældre Sagen hilser det velkomment, at det fra 2021 bliver muligt at fra- og tilvælge den midlertidige indefrysningssordning og dermed at tilbagebetale det beløb, der allerede er indefrosset.

Vi skal dog bemærke, 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.

Herudover skal vi foreslå, at det i bemærkningerne til § 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.

Venlig hilsen



Bjarne Hastrup
Adm. direktør