



Skatteministeriet

pr. mail:

lovgivningogoekonomi@skm.dk og njl@skm.dk

KRONPRINSESSEGADE 28

1306 KØBENHAVN K

TLF.: 33 96 97 98

DATO: 5. oktober 2022

SAGSNR.: 2022 - 3086

ID NR.: 853905

**Høring af udkast til forslag til lov om ændring af
ejendomsvurderingsloven, skatteforvaltningsloven, lov om kommunal
ejendomsskat og ejendomsværdiskatteloven (Forlængelse af virkningen af
ejendomsvurderingen for 2020 af ejerboliger mv.) (SKM: 853149)**

Ved mail af 12. september 2022 har Skatteministeriet anmodet om Advokatrådets bemærkninger til ovennævnte udkast/forslag.

Advokatrådet har følgende bemærkninger:

Lovforslaget går blandt andet ud på, at ejendomsvurderingen for 2020 af ejerboliger forlænges til også at danne grundlag for ejendomsskatterne for 2023, og at 2024-vurderingen af ejerboliger gennemføres som en indeksering af 2022-vurderingen, og at 2025-vurderingen af erhvervsejendomme, m.v., gennemføres som en indeksering af 2023-vurdering. Undtaget er situationer, hvor der er sket ændringer af ejendommen i forhold til den vurdering, som forlænges eller indekseres.

Det fremgår, at det ikke vil være muligt at klage over en indeksering.

Advokatrådet finder det beklageligt, at borgerne - i strid med ejendomsvurderingslovens overordnede intentioner - ikke har mulighed for at betale skat ud fra reelle vurderinger, som er foretaget i nogenlunde nær tidsmæssig sammenhæng med skattebetalingen. Det er yderligere beklageligt, at borgerne afskæres fra at klage over de vurderinger, som er gennemført via indeksering, og heller ikke kan klage over selve indekseringen. På den anden side anerkender Advokatrådet, at det ultimativt er Folketinget, som må afveje

hensynet til at få ejendomsvurderingssystemet i god gænge, og hvordan ressourcerne skal prioriteres i tiden indtil dette er sket.

Det bliver imidlertid væsentligt for borgernes retsstilling, om der er sket ændringer af ejendommen, eftersom der skal ske indeksering, hvis der ikke er sket ændringer, mens der skal foretages omvurdering, såfremt der er sket ændringer. Advokatrådet opfordrer derfor til, at Skatteministeriet redegør nærmere for og med eksempler belyser, hvad der betragtes som ændringer, som i nærværende sammenhæng indebærer, at vurderingen ikke sker som indeksering, og hvilke forhold, som ikke betragtes som ændringer af ejendommen, men som dog efter en almindelig opfattelse kan påvirke en ejendoms handelsværdi, herunder hvad der gælder i følgende situationer:

1. Udsigten fra en ejendom beskæres/forsvinder som følge af nabobyggeri
2. Der konstateres forurening på ejendommen
3. Der indføres offentligretlige krav om isolering, som særligt rammer visse boliger (jf. aftale mellem EU-landenes energi- og klimaministre d. 30. september 2022)
4. En ejendom skifter fra naturgas til fjernvarme
5. Plangrundlaget for ejendommen ændres på en måde, der kan påvirke ejendommens handelsværdi (fx ændring af anvendelses- eller byggemuligheder)
6. Plangrundlaget for en naboejendom ændres på en måde, der kan påvirke ejendommens handelsværdi (fx ændring af naboejendommens anvendelses- eller byggemuligheder).

Endvidere fremgår det af lovforslaget, at det ikke er muligt at klage over fejl i beregningen af indekseringen, jf. ejendomsvurderingslovens § 48, stk. 2. Advokatrådet beder Skatteministeriet oplyse, om bestemmelsen efter Skatteministeriets opfattelse indebærer, at borgerne heller ikke kan indbringe sådanne sager direkte for domstolene.

Med venlig hilsen



Andrew Hjuler Crichton
Generalsekretær

Til: Lovgivning og økonomi (lovgivningogoekonomi@skm.dk)
Cc: Niklas Jakob Skovgaard Larsen (NJL@skm.dk), rise@dts.dk (rise@dts.dk)
Fra: Merete Berdiin (mkb@dts.dk)
Titel: VS: Høring af udkast til forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat og ejendomsværdiskatteloven (Forlængelse af virkningen af ejendomsvurderingen for 2020 af ejerboliger mv.)
E-mailtitel: VS: Høring af udkast til forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat og ejendomsværdiskatteloven (Forlængelse af virkningen af ejendomsvurderingen for 2020 af ejerboliger mv.) (SKM: 853149)
Sendt: 22-09-2022 10:33
Bilag: Resumé.docx; Høringsbrev.docx; Høringsliste.docx; Udkast til lovforslag om ændring af ejendomsvurderingslov m.v.docx;

Denne e-mail kommer fra internettet. Den er således ikke nødvendigvis fra en intern kilde, selvom afsenderadressen kan indikere det.

Høringssvar vedr. J.nr. 2022 - 3265

Dansk Told & Skatteforbund har følgende generelle bemærkninger til den fremsendte høring vedr. udkast til forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat og ejendomsværdiskatteloven (Forlængelse af virkningen af ejendomsvurderingen for 2020 af ejerboliger mv.) (SKM: 853149)

Lovforslaget vil bevirke et øget behov for vejledning af de borgere, der modtager en ny vurdering af deres bolig, hvorfor det er vigtigt at vurderingsstyrelsen har de rette medarbejdere, der er uddannet til vejledningsopgaven samt har forståelse for sammenhængen over til de skattemæssige effekter af vurderingen.

Det er også vigtigt for forbundet at pointere, at der skal være ressourcer nok til vejledningen af borgerne. Behovet for ressourcer skal være opgjort i god tid før behovet for vejledningen bliver aktuelt, så man ikke midt i vejledningsopgaven skal i gang med at rekruttere og uddanne personale til opgaven. Det kan i den forbindelse nævnes at det kræver en længere oplæring, for at en medarbejder kan give en fyldestgørende vejledning af borgerne.

Vi oplever pt. en stigende gennemstrømning af personale i vurderingsstyrelsen samt at mange af de medarbejdere der har de dybe kompetencer vælger at forlade Vurderingsstyrelsen, enten for at finde arbejde andet sted eller for at gå på pension. Vi finder derfor det er vigtigt at der tages initiativer til at fastholde de gode og dybe kompetencer, for derved at være med til at løse den store vejledningsopgave som allerede ligger i Vurderingsstyrelsen og kun vil være stigende fremadrettet.

Med venlig hilsen

Merete Keller Berdiin
Advokat
Dansk Told & Skatteforbund
Gl. Kongevej 60, 10 sal
1850 Frederiksberg
Tlf. 35254492

Fra: Niklas Jakob Skovgaard Larsen <NJL@skm.dk>

Sendt: 9. september 2022 14:48

Til: samfund@advokatsamfundet.dk; abf@abf-rep.dk; ast@ast.dk; Arbejderbevægelsens Erhvervsråd <ae@ae.dk>; pote@atp.dk; Boligselskabernes Landsforening <bl@bl.dk>; Retssikkerhed <Retssikkerhed@skatteforvaltningen.dk>; info@businessdanmark.dk; info@cepos.dk; cevea@cevea.dk; de@de.dk; Dansk Erhverv <hoeringsager@danskerhverv.dk>; info@skovforeningen.dk; Dansk Told & Skatteforbund <dts@dts.dk>; mail@danskeadvokater.dk; mail@danskeboligadvokater.dk; regioner@regioner.dk; dt@datatilsynet.dk; MikaelSjoberg@Oestrelandsret.dk; dommerforeningen@gmail.com; hoering@di.dk; klarlovgivning@digst.dk;

jura@dommerfm.dk; Domstolsstyrelsen <post@domstolsstyrelsen.dk>; info@ejd.dk; Ejerlejlighedernes Landsforening <ejl@ejl.dk>; letbyrder@erst.dk; mail@finansdanmark.dk; Finanstilsynet <Finanstilsynet@ftnet.dk>; fds@skat.dk; fdr@fdr.dk; Formand@fdr.dk; fp@forsikringogpension.dk; fmf@fmf.dk; sekretariat@mitfritidshus.dk; fsv@fsv.dk; info@greenpowerdenmark.dk; hoering@horesta.dk; mail@fida.dk; info@justitia-int.org; kl@kl.dk; kontakt@kraka.org; skat@lf.dk; Landbrugsstyrelsen <mail@lbst.dk>; sanst@sanst.dk; MST Miljøstyrelsens hovedpostkasse <MST@MST.DK>; nationalbanken@nationalbanken.dk; formand@parcelhus.dk; skat@seges.dk; SMV@SMVdanmark.dk; jesper.Kiholm@skat.dk; vaf@sanst.dk; aeldresagen@aeldresagen.dk; oes@oes.dk

Emne: Høring af udkast til forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat og ejendomsværdiskatteloven (Forlængelse af virkningen af ejendomsvurderingen for 2020 af ejerboliger mv.) (SKM: 853149)

Til høringsparterne

Hermed sendes udkast til forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat og ejendomsværdiskatteloven (Forlængelse af virkningen af ejendomsvurderingen for 2020 af ejerboliger, forenkling af ejendomsvurderingerne for 2024 og 2025 og udvidelse af antallet af dommere i Landsskatteretten m.v.) i høring.

Vedlagt er:

- Lovforslag
- Resumé
- Høringsbrev
- Høringsliste

Eventuelle bemærkninger bedes sendt til til lovgivningogoekonomi@skm.dk med njl@skm.dk i kopi, og modtages gerne senest **den 7. oktober 2022**.

Med venlig hilsen

Niklas Jakob Skovgaard Larsen

Fuldmægtig

Person, Ejendom og Pension

Mobil72373352

MailNjl@skm.dk



Skatteministeriet

Skatteministeriet/Ministry of Taxation

Nicolai Eigtveds Gade 28

DK 1402 - København K

Mailskm@skm.dk

Webwww.skm.dk

[Sådan behandler vi dine personoplysninger](#)

Skatteministeriet

Sendt til: lovgivningoekonomi@skm.dk
cc:njl@skm.dk

SKM J.nr. 2022 - 3265

Vesterbrogade 32
1620 København V

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

Dok.nr. D-2022-036138

Den 7. oktober 2022

Høringsvar til høring over udkast til forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, skatteforvaltningsloven, lov om mkommunal ejendomsskat og

Skatteministeriet har den 9. september 2022 sendt udkast til lovforslaget i høring.

Forslaget har været behandlet i fagudvalgene for hhv. bolig og erhvervsjendomme og entrepriser, samt Danmarks Skatteadvokaters bestyrelse, der fungerer som Danske Advokaters skattefagudvalg.

Om lovforslaget:

Overordnede bemærkninger:

Danske Advokater finder det stærkt kritisabelt og retssikkerhedsmæssigt problematisk, at vurderingerne med vurderingstermin pr. 1. januar 2020 (ejerboliger) og 1. marts 2021 (erhvervsjendomme) er så forsinket, at det først er i 2026 for ejerboliger og i 2027 for erhvervsjendomme, at ejendomsejeren kender deres vurdering, inden ejendomsskatten opkræves. Indtil denne periode opkræves ejendomsejerne dermed for foreløbige ejendomsskatter, som så bliver endelige på et senere tidspunkt.

For erhvervsjendomme, som opkræves både grundskyld og dækningsafgift, betyder forsinkelserne, at de mindst i både 2022, 2023 og 2024 opkræves en foreløbig ejendomsskat (både grundskyld og dækningsafgift), men at disse foreløbige ejendomsskatter bliver endeligt opgjort i 2025. Der bliver dermed tale om minimum 3 års justering af ejendomsskatterne.

Når der hertil lægges, at der ingen beskyttelse er i forhold til størrelsen af justeringen af dækningsafgiften (i modsætning til grundskylden), kan ejendomsejerne altså blive mødt med en væsentlig justering af de foreløbige opkrævede ejendomsskatter. Et afledt problem heraf er, at man ikke fra lovgivers side – trods flere opfordringer hertil – har tilkendegivet, hvordan retsstillingen mellem ejendomsejerne og lejerne forestilles at være, når ejendomsejerne bliver ramt af f.eks. 3 års efterregulering af dækningsafgift. Dette skal hermed være endnu en opfordring til at beskrive (og om nødvendigt lovregulere) retsstillingen mellem ejendomsejerne og lejerne i tilfælde af f.eks. en efteropkrævning af 3 års dækningsafgift.

Det skal tillige bemærkes, at ovenstående uheldige effekter, efter Danske Advokaters opfattelse, kunne have været undgået, hvis skattemyndighederne i stedet havde valgt at færdiggøre og afprøve det nye vurderingssystem, inden det gamle blev skrottet. Det havde været en både bedre og billigere løsning, ligesom det ville have givet mulighed for slet ikke at indføre det nye vurderingssystem, hvis det viste sig ikke at kunne implementeres.

Selv uden det nye lovforslag er de nye vurderingsregler endt med at blive unødigt komplicerede, ligesom retssikkerheden både i forhold til gennemskueligheden og i forhold til at kunne klage over en vurdering i forhold til en handelsprisnorm stort set er forsvundet.

Det nye lovforslag har på ingen måde lettet trykningen for ejendomsejerne, idet reglerne nu blot er blevet endnu mere komplicerede. Dernæst udmærker det nye lovforslag sig ved, at den vigtigste vurdering i forhold til de fremtidige ejendomsskatter – hvilket er den vurdering, som danner grundlag for beskatningen i 2024 - er stort set uomtalt.

Det samme gælder i øvrigt den skatterabatordning, som ejendomsejerne er blevet lovet, og som skal sikre mod stigninger i ejendomsskatterne ved overgangen fra det gamle beskatningssystem med grundskatteloft- og ejendomsværdiskattestop-regler til et beskatningssystem med lavere beskatningspromiller, men uden grundskatteloft- og ejendomsværdiskattestop-regler.

Det ville eksempelvis være formålstjenligt at beskrive, hvornår en ejendomsejer vil være omfattet af skatterabatordningen for henholdsvis grundskyld og ejendomsværdiskat. Særligt relevant er dette, idet grundskylden beregnes på baggrund af grundværdien ansat det forudgående år, mens ejendomsværdiskatten ikke har samme forskydning. Hvis en lokalplan eksempelvis træder i kraft pr. 4. januar 2023, vil der skulle ansættes en grundværdi pr. 1. januar 2024, som så først har virkning for grundskylden i 2025. Denne lokalplansændring har således ingen vurdering i det gamle vurderingssystem, og det er derfor spørgsmålet, om en sådan lokalplansændring vil være omfattet af skatterabat-ordningen, således at der beregnes en grundskyld i det gamle system, som sammenholdes med den beregnede grundskyld i det nye system.

I forhold til det udsendte lovforslag i høring har Danske Advokater følgende bemærkninger:

I forhold til selve lovforslaget har Danske Advokater følgende bemærkninger:

- 1) Der er med § 1, nr. 5, foreslået en ny § 87 a og en ny § 87 b, der tilsyneladende har til formål at sikre, at de danske boligejere frem til og med 2023 skal beskattes på grundlag af vurderinger foretaget i 2020-niveau, og at 2024- og 2025-vurderingerne foretages ved indeksering af den seneste vurdering eller af omvurderinger foretaget i 2022-niveau.

Den foreslåede § 87 a, stk. 2, skal, som Danske Advokater forstår det, sikre, at ejendomsejerne til og med 2023 beskattes af vurderinger foretaget i 2020-niveau, uanset om vurderingen pr. 1. januar 2022 skal foretages ved en uegentlig omvurdering (en omvurdering, der er foretaget i et år, hvor der skal foretages en almindelig vurdering af ejendommen) beskattes. Det fastslås med den foreslåede bestemmelse, at ejerboliger, der opstår eller ændres pr. 1. januar 2022 eller 2023 får en vurdering i 2022-niveau, der til brug for beskatningen i 2023 tilbageindekseres til 2020-niveau.

Danske Advokater mener umiddelbart ikke, at den foreslåede bestemmelse er fyldestgørende.

Det skyldes, at den nye ejendomsværdi og de tilbageregne ejendomsværdier, der fastsættes ved 2022-vurderingerne, når en ejendom er ny-, om- eller tilbygget, i henhold til ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 2 og 3, skal danne grundlag for opkrævningen af ejendomsværdiskatten allerede i 2022.

Med den foreslåede bestemmelse vil der således umiddelbart ske det, at ejere af ejendomme, der er ny-, om- eller tilbyggede i perioden fra og med den 1. marts 2021 til og med den 1. januar 2022, vil blive ejendomsværdibeskattet af 2022-vurderingen i 2022-niveau, men i 2023 vil blive beskattet af 2022-vurderingen tilbageindekseret til prisniveauet 2020.

Danske Advokater henstiller til, at det med forslaget om at forlænge 2020-vurderingerne til 2023 sikres, at ejendomsværdibeskatning sker på grundlag af 2022-vurderingen i 2020-niveau, også i 2022.

- 2) Der er med lovforslaget foreslået, at der skal ske indeksregulering af nogle af vurderingerne fra 2020 (bemærkning 1).

Danske Advokater mener, at der i lovforslaget også bør fastsættes et loft på indeksreguleringen i lighed med, hvad der er indført for boliglejere, som følge af det galoperende indekstal fra foreløbig 2021-2022. En indeksregulering af en udlejningsejendom med ex 8 % vil jo også slå igennem på de ejendomsskatter, der skal opkræves ved lejere, og for pensionister, der ikke får indeksreguleret pensionen, og hvor det derfor potentielt vil få ekstra hård betydning.

- 3) Der er med § 1, stk. 6, foreslået en ny § 88 a i ejendomsvurderingsloven, der i princippet svarer til den foreslåede § 87 b, og som vil sikre, at 2025- og 2026-vurderingerne af ejendomme, der efter vurderingsloven skal vurderes i ulige år, foretages ved indeksering af den seneste vurdering eller af omvurderinger foretaget i 2023-niveau.

Der er imidlertid *ikke* foreslået en ny bestemmelse i ejendomsvurderingsloven, som i princippet svarer til den foreslåede § 87 a. Der er altså ikke foreslået en bestemmelse, som kan sikre, at ejere af egne boliger i ejendomme, der efter ejendoms-vurderingsloven skal vurderes i ulige år, skal beskattes af vurderinger foretaget i 2021-niveau frem til og med 2023.

Dette uanset, at der i henhold til ejendomsvurderingslovens § 5 er en lang række ejerboliger, der skal vurderes i ulige år. Det gælder fx ejerboliger på land- og skovejendomme og ejerboliger i ejendomme, der består af både en erhvervsdel og en boligdel (baseret på den faktiske anvendelse). Danske Advokater er i den forbindelse opmærksom på, at den foreslåede forlængelse af den skattemæssige virkning for den almindelige vurdering pr. 1. januar 2020 efter forslaget skal medføre en samtidig forlængelse af virkningen af overgangsbestemmelsen i ejendomsvurderingslovens § 85 a, der indebærer, at der for ejendomme omfattet af ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 1-4 og 6-8, kun bliver henset til mulige anvendelser til bolig-, sommerhus- eller fritidsboligbebyggelse, og at der derfor ikke i vurderingerne vil blive taget højde for eventuelt mulige erhvervsanvendelser, som efter ejendomsvurderingsloven vil medføre, at ejendommene bliver en uligeårs-ejendom. Der er imidlertid ikke dermed gjort endeligt op med, at alle ejerboliger, der beskattes efter reglerne i ejendomsværdiskatteloven, på nuværende tidspunkt er ligeårs-ejendomme.

Da der ikke er foreslået en bestemmelse, der vil medføre, at 2021-vurderingen forlænges for ejerboliger i uligeårsejendomme, vil de ejere af ejerboliger i uligeårs-

ejendomme, der får en omvurdering pr. 1. januar 2023, fx fordi der foretages en tilbygning i vurderingsåret 2022, i 2023 blive ejendomsværdibeskattet på grundlag af ansættelser, der er ansat i 2023-niveau, jf. igen ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 2 og 3.

Det forekommer ikke at være i overensstemmelse med intentionen med lovforslaget, at ejere af boliger i uligeårs-nejendomme i 2023 skal beskattes af en vurdering i 2023-niveau.

Danske Advokater opfordrer til, at der indsættes en bestemmelse, som sikrer, at 2021-vurderingen forlænges til og med 2023, ligesom 2020-vurderingen er foreslået at blive det, i hvert fald for så vidt angår ejerboliger i uligeårs-nejendomme. Det bemærkes i den forbindelse, at der umiddelbart ikke er en tilsvarende problematik relateret til beskatningen af uligeårs-nejendomme, der ikke er ejerboliger, idet der som udgangspunkt ikke betales ejendomsværdiskat af sådanne ejendomme. Problematikken kan dog være relevant i andre tilfælde, jf. fx ligningslovens § 12 A og ejendomsvurderingslovens §§ 27 og 27a.

- 4) De ovenfor nævnte bemærkninger fører til konklusionen, at der umiddelbart er tilsvarende mangler i forslagene til ændring af lov om kommunal ejendomsskat og ejendomsværdiskatteloven, jf. lovforslagets §§ 3 og 4, idet de nu foreslåede bestemmelser tilsyneladende ikke tager højde for, at ejendomsværdiskatten af ny-, om- og tilbyggede ejendomme i henhold til ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 2 og 3, beskattes på grundlag af en omvurdering allerede i omvurderingsåret, og tilsyneladende heller ikke tager højde for, at der er en ikke-ubetydelig del af landets ejerboliger, der i henhold til vurderingslovens § 5 er uligeårs-nejendomme.
- 5) Der er ikke i lovforslaget taget stilling til, hvilken betydning det vil have for beregningen af de skatterabatter, der blev garanteret ved Boligskatteforliget, at der i henhold til lovforslaget først fra og med 1. januar 2024 skal ske beskatning på grundlag af de almindelige vurderinger, der foretages pr. 1. januar 2022 og pr. 1. januar 2023 i prisniveauerne henholdsvis pr. 1. januar 2022 og 1. januar 2023.

Danske Advokater foreslår, at der tages stilling hertil henset til, at skatterabatten i henhold til Boligskatteforliget skal beregnes ved udgangen af 2023 med henblik på at neutralisere en forøgelse af beskatningen som følge af, at ejendomsbeskatningen i henhold til Boligskatteforliget fra og med (netop) 1. januar 2024 skal ske med udgangspunkt i et nyt ejendomsbeskatningssystem.

Der er herunder ikke taget stilling til betydningen af, at en omvurdering af en ligeårs-nejendom, der foretages pr. 1. januar 2023 for en ny-, om- eller tilbygget ejendom, i henhold til ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 2 og 3, skal danne grundlag for ejendomsværdibeskatningen fra og med den 1. januar 2023, mens den grundværdi og den eventuelle omberegnete grundværdi, der ansættes ved vurderingen pr. 1. januar 2023, først vil indgå i grundlaget for beregningen af grundskylden fra og med 1. januar 2024. Det har umiddelbart den konsekvens, at grundværdien, der er ansat som en del af vurderingen pr. 1. januar 2023, vil indgå i grundlaget for beskatningen i 2024 i 2022-niveau, men at en omberegnet grundværdi, der er ansat som en del af vurderingen pr. 1. januar 2023 ikke vil indgå i grundlaget for beregningen af skatterabatten, selvom ejendommen er opstået længe før overgangen til det nye beskatningssystem

Der er heller ikke taget stilling til betydningen af, at en vurdering af en ligeårs-nejendom, der foretages pr. 1. januar 2024 ved en uegentlig omvurdering foretaget som følge af ny-, om- eller tilbygning – der altså vil være godkendt til ibrugtagning senest ved overgangen til det nye beskatningssystem og i perioden fra og med den 2. januar 2023 til og med den 1. januar 2024 – i henhold til ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 2 og 3, skal danne grundlag for

ejendomsværdibeskatningen fra og med den 1. januar 2024 og altså i 2024-niveau (i henhold til lovforslaget indekseret fra en omvurdering pr. 1. januar 2024 foretaget i prisniveauet 2022), men umiddelbart med den aktuelle ejendomsværdi og uden hensyntagen til de skattestopværdier, der er ansat som en del af 2024-vurderingen, mens den grundværdi og den tilbageregne grundværdi, der vil blive ansat som en del af samme vurdering (vurderingen pr. 1. januar 2024), i henhold til reglerne i lov om kommunal ejendomsskat først vil danne grundlag for og dermed være afspejlet i beskatningen af ejendommen pr. 1. januar 2025 og dermed dels tilsvarende vil indgå i grundlaget for beskatningen i 2025 i 2024-niveau, dels umiddelbart tilsvarende vil indgå i grundlaget for beskatningen med den aktuelle grundværdi uden hensyntagen til det grundskatteloft, der er blevet ansat som en del af 2024-vurderingen, selvom ejendommen er opstået før overgangen til det nye beskatningssystem, da udstykningen næppe er gennemført med retsvirkning pr. netop 1. januar 2024.

I den forbindelse må det bemærkes, at de ovenfor beskrevne situationer med de forslag til lovændringer, der nu er sendt i høring – dvs. uden eventuelle suppleringer foranlediget af bemærkningerne ovenfor under pkt. 1-3 – umiddelbart vil føre til følgende:

En uligeårs-ejendom, der vurderes pr. 1. januar 2023 ved en uegentlig omvurdering på grund af ny-, om- eller tilbygning, vil i henhold til ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 2 og 3, fra og med 1. januar 2023 blive ejendomsværdibeskattet ud fra den ejendomsværdi og de skattestopværdier, der ansættes som en del af 2023-vurderingen og dermed i 2023-niveau, mens den grundværdi og den tilbageregne grundværdi, der vil blive ansat som en del af samme vurdering (vurderingen pr. 1. januar 2023), hvis grunden også er udstykket i perioden fra og med 2. januar 2022 til og med 1. januar 2023, i henhold til reglerne i lov om kommunal ejendomsskat først vil danne grundlag for og dermed være afspejlet i beskatningen af ejendommen pr. 1. januar 2024 og dermed dels vil indgå i grundlaget for beskatningen i 2024 i 2023-niveau, dels umiddelbart vil indgå i grundlaget for beskatningen med denne aktuelle grundværdi uden hensyntagen til det grundskatteloft, der er blevet ansat som en del af 2023-vurderingen, selvom ejendommen er opstået længe før overgangen til det nye beskatningssystem.

En uligeårs-ejendom, der omvurderes pr. 1. januar 2024 på grund af ny-, om- eller tilbygning, vil i henhold til ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 2 og 3, fra og med 1. januar 2024 blive ejendomsværdibeskattet ud fra den ejendomsværdi, der ansættes som en del af 2024-omvurderingen og dermed i 2023-niveau, men umiddelbart uden hensyntagen til de skattestopværdier, der er ansat som en del af 2024-omvurderingen, mens den grundværdi og den tilbageregne grundværdi, der vil blive ansat som en del af samme vurdering (omvurderingen pr. 1. januar 2024), i henhold til reglerne i lov om kommunal ejendomsskat først vil danne grundlag for og dermed være afspejlet i beskatningen af ejendommen pr. 1. januar 2025 og dermed dels tilsvarende vil indgå i grundlaget for beskatningen i 2025 i 2023-niveau, dels umiddelbart tilsvarende vil indgå i grundlaget for beskatningen med den aktuelle grundværdi uden hensyntagen til det grundskatteloft, der er blevet ansat som en del af 2024-vurderingen, selvom udstykningen vil være foretaget i perioden fra og med den 2. januar 2023 til 1. januar 2024 og næppe har retsvirkning pr. netop 1. januar 2024.

Afsluttende bemærkninger:

Danske Advokater takker for muligheden for at afgive hørings svar, og vi står altid gerne til rådighed for uddybende spørgsmål eller dialog.

Med venlig hilsen

Annette Lerche
Specialkonsulent
Danske Advokater
ale@danskeadvokater.dk

Thomas Booker
Advokat
Medlem af bestyrelsen
Danmarks Skatteadvokater

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

København, den 7. oktober 2022
J.nr. H.23-22-026

Vedr. j.nr. 2022-3265 Dansk Ejendomsmæglerforenings svar i høring over udkast til forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat og ejendomsværdiskatteloven (Forlængelse af virkningen af ejendomsvurderingen for 2020 af ejerboliger, forenkling af ejendomsvurderingerne for 2024 og 2025 og udvidelse af antallet af dommere i Landsskatteretten m.v.)

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

Forslaget skal sikre størst mulig tryghed ved at forenkle beskatningsgrundlagene og sikre implementeringen af ejendomsvurderingssystemet, som det blev politisk aftalt tilbage i efteråret 2016.

DE noterer sig, at vedtages nærværende forslag til ændring af ejendomsvurderingsloven, vil dette blive 9. ændringslov siden vedtagelse af ejendomsvurderingsloven i 2017. Vel at mærke, uden at ejendomsvurderingslovens helt overordnede formål er mødt.

Fsv. ejerboligvurderingerne er der aktuelt udsendt i omegnen af 150.000 af ud af de ca. 1.700.000, der skal vurderes. Dette er vurderinger pr. 2020 og puljen af de udsendte vurderinger inkluderer hverken ejerlejligheder, sommerhuse eller byggegrunde. Desuden, efter DE's oplysninger, er ingen ejendomme, der er nybygget efter 1. oktober 2019, hvor det tidligere ejendomsvurderingssystem ophørte, endnu vurderet.

De ejerboliger, der ikke har modtaget deres 2020-vurderinger, beskattes alle på et foreløbigt grundlag på fortidens forudsætninger, både ift. ejendomsværdiskat og ejendomsskat (grundskyld). De ejerboliger, der ikke nåede med ved vurderingen i oktober 2019, beskattes ud fra foreløbige grundlag, som ingen kender forudsætningerne for og ingen kan efterprøve, før de endelige vurderinger for disse ejerboliger offentliggøres.

Fsv. øvrige ejendomme, herunder erhvervsjendomme, er det fastsat ved lov, hvorledes disse påtænkes vurderet. Det var til sammenligning også i 2018 fastsat, hvordan man påtænkte at vurdere ejerboliger. Således

har det for så vidt ikke været lovgrundlag, der har manglet, men den følgende implementering, der har givet anledning til de kontinuerlige ændringer i lovgivningen, herunder den første udskydelse af beskatningsdelen af ejendomsskatteformen til 2024.

Derfor er det også med en vis skepsis, at DE læser den forudsatte plan for udsendelsen af særligt erhvervsjendomsvurderinger, idet vel ikke engang Skatteministeriet eller Vurderingsstyrelsen har nogen forudsætninger for på nuværende tidspunkt at planlægge en sådan udsendelse. Ingen kan på nuværende tidspunkt redegøre for, hvordan vurderingerne skal foretages, om det fornødne lovgrundlag er på plads, og hvorvidt der kan lægges en tidsplan, der er realisérbar. Dette med indregning af erfaringer fra forløbet på området for vurdering af ejerboliger og ikke mindst udsendelsen af disse.

Ministeriet anfører, at formålet for lovforslaget er, at *"skabe den størst mulige tryghed om ejendomsskatterne for borgere og virksomheder i de kommende år"*. DE tilslutter sig, at det i den nuværende situation er nødvendigt at lempe på målsætningen om tryghed for boligejerne. Det følger dog ikke af lovforslagets indhold, at dette er tryghed i de kommende år, nærmere tryghed i 2027 fsv. boligejerne og med ukendt bagkant for virksomhederne.

DE skal overordnet tilslutte sig, at der er behov for tiltag på området, herunder særligt tiltag der hjælper med at løfte presset på Vurderingsstyrelsen og den overordnede tidsplan for udrulning af vurderingssystemet og beskatningen. Det synes at være lovforslagets formål at undgå endnu en udskydelse af den nye boligbeskatning, og idet det ikke er muligt for DE at anslå omkostningerne for ejerboligejere og ejendomsejere, boliglejere og erhvervslejere ved en udskydelse, vil DE afholde sig fra at foreslå dette.

DE noterer sig, at der igen udarbejdes et lovforslag på baggrund af en forventning om, hvad der er muligt i fremtiden, og ikke på baggrund af de erfaringer, der er gjort indtil videre. Der er ikke indikationer på, at der reelt er etableret et *vurderingssystem*, der vil kunne gennemføre vurderinger fortløbende, hvis ikke engang de ejendomme, der er vurderet pr. 2020 vil have mulighed for – automatiseret – at få en 2022-vurdering, frem for et foreløbigt beskatningsgrundlag. Således må det antages, at der fremadrettet er planlagt manuelle processer for at få gennemført de vurderinger, der forudsættes i nærværende lovforslag. Det er ikke befordrende for tilliden til vurderingssystemet eller den tidsplan, hvorefter ministeriet nu beder bolig- og ejendomsmarkedet om at disponere.

DE skal i stedet henstille til, at der gennemføres en politisk evaluering af ejendomsskatteområdet og de i sin tid indgåede aftaler om vurderingssystemet og boligbeskatningen, når et nyt Folketing træder sammen.

Til dette lovforslag, hvis ministeriet søger at fremme dette, og alternativt som foreløbigt input til en sådan politisk evaluering skal DE anføre følgende bemærkninger:

Den foreløbige beskatning - ejerboliger

DE støtter forslaget om, at 2020-vurderingen udstrækkes til også at være beskatningsgrundlag i 2023.

Den helt overordnede problematik i disse år er den overgangsordning, som tilnærmelsesvist ingen ved, de er en del af. Overgangsordningen sikrer, at 2020-vurderingen kan lægges til grund for beskatning i 2021, 2022 og efter forslaget også 2023 for ejerboliger.

Idet alene 150.000 ejerboliger er vurderet på nuværende tidspunkt, er der sparsomme erfaringer på området, men den mest væsentlige, som DE kender til, er efterregulering af ejendomsskat fra kommunernes side med tilbagevirkende kraft. Således vil der, forudsat at tidsplanen for udsendelse af 2020-vurderingen følges som den er forudsat, være færre, der risikerer en efterregulering af deres ejendomsskat for 2023, fordi den ikke skal afvente en 2022-vurdering, der først forventeligt foreligger i 2025.

DE kan, ud fra de forhåndenværende søms princip, endvidere støtte forslaget om, at der i 2024 skal foreløbigt beskattes iht. foreløbige 2022-vurderinger, dog med følgende bemærkninger:

- Det skal forinden være sikret, at både ejendomsværdiskat og ejendomsskat i 2024 opkræves hos de enkelte ejerboligejere iht. deres ejertid gennem forskuds-/årsopgørelse. Dette er forudsat i den tidsplan, der er lagt, men idet det fordrer IT-udvikling på skatteområdet, håber DE, at ministeriet vil anerkende DE's forsigtige tvivl på realiserbarheden, tidsplanen og dermed behov for eksplicit kommunikation om, at dette er sikret.

Det vil under ingen omstændigheder kunne støttes, at der i 2024 skal foretages opkrævning af ejendomsskat direkte fra kommunerne via ejendomsskattebillet, når det forudsættes, at dette sker på foreløbigt grundlag.

Det vil ej heller kunne støttes, at der sker efterregulering af ejendomsskat, overfor andre end de respektive ejere iht. deres ejertid. Dette uagtet at ejerboligen måtte have skiftet ejer.

Det er utilfredsstillende, også i et markedsperspektiv, at der ikke sikret klarhed om 2022-vurderingen, før denne kommer i anvendelse, og dermed at ingen boligkøbere og boligsælgere har mulighed for at vide, hvorvidt deres (nye) beskatning i 2024 er korrekt, før den endelige 2022-vurdering er modtaget i 2025. Hvis man oveni dette skal tåle, at risikoen i de foreløbige beskatningsgrundlag er tillagt den til enhver tid værende ejer, således at en boligkøber kan risikere at blive efteropkrævet den ejendomsskat, der skulle være betalt af tidligere ejer, eller at en boligsælger kan have betalt for meget, som udbetales til den nye ejer, så vil det være direkte skadeligt for markedet. Det bemærkes, at det som udgangspunkt ikke er muligt at regulere dette forhold parterne imellem, idet det vil fordrer indsigt i, hvorvidt det konkrete foreløbige grundlag er korrekt fastsat, hvilket i sagens natur ikke er muligt.

DE kan overordnet støtte, at der i 2025 og 2026 beskattes på baggrund af indekserede værdier. Der må dog henstilles til, at der etableres en ordning, der sikrer så høj differentiering af områder som muligt, idet det næppe kan lægges til grund, at prisudviklingen er ens for en hel kommune.

DE gør opmærksom på, at forslagets forudsætning om at fastholde overgangsordningen, hvor foreløbig beskatning med senere efterregulering flere år senere, ikke nødvendigvis på overordnet synes problematisk, hvis der alene forventes små udsving på den enkelte eksisterende ejendom og dennes grund.

Der er dog grund til at være særligt opmærksom på nicher, herunder på nyudstykkede grunde, projektboliger og nybyggeri, hvor mange forventeligt vil skulle vente mange år på at kende deres aktuelle beskatning. Herunder med den risiko, at de skal efteropkræves, hvad en tidligere ejer, potentielt virksomhed, skulle have afholdt i sin ejertid. Denne type ejendomme må forventes at høre til dem, der senest og potentielt først i løbet foråret 2024 kender deres 2020-vurdering, og følgelig, formodentlig vil stå bagerst ift. en udsendelse af 2022-vurderingen i løbet af 2025.

Ligeledes må sidstnævnte kategori af ejendomme antages at være påvirket af den særlige overgangsordning for beskatningsgrundlag for grunde efter 1. oktober 2019, der har bevirket at disse beskatningsgrundlag i betydelig grad adskiller sig fra naboejendommene. Effekterne heraf kendes endnu ikke, idet de aktuelt beskattes på foreløbige grundlag, som ingen kender forudsætningerne for.

Således opfordres ministeriet til at sammentænke dette lovforslag med det lovforslag, der forventeligt snart skal sendes i høring vedr. selve beskatningen af de beskatningsgrundlag, der nu søges reguleret.

Den foreløbige beskatning – øvrige ejendomme

DE skal opfordre til, at man skiller boligbeskatningen fra den øvrige løbende beskatning af ejendom.

Aktuelt står øvrige ejendomme, herunder erhvervsjendomme, i kø til at blive vurderet. Først når ejerboligvurderingerne er udsendt og trygheden for boligejerne er etableret, kan erhvervsjendommene forventes at blive taget i betragtning. Det er uholdbart for et marked, så komplekst som markedet for erhvervsjendom, at udgifter vedr. ejendomme, hvis værdi måles overordnet ud fra deres afkast, ikke er kendt. Det gælder i særlig grad den kommunale ejendomsskat og dækningsafgiften.

Først når beskatningsgrundlag og beskatning på ejerboligområdet begynder at følges, vil øvrige ejendomsejere (og -lejere) kende til deres ejendoms reelle beskatning fra og med 2022 og frem. Hertil kommer den indtil videre forudsatte efterregulering fra kommunerne samt den hæftelse, der følger af nugældende ejendomsbeskatningslov.

Det har grundlæggende været en forudsætning i beskatningsaftalen, at alle ejendommers beskatning skal følges ad, idet der i 2024 skal udmåles grundskyldspromiller på tværs i kommunerne. Forudsætningen herfor har dog været, at man kendte til beskatningsgrundlagene i 2024, hvilket endeligt udelukkes med nærværende lovforslag.

Der findes derfor ikke ræson i, at alle ejendomstypers beskatning skal være afhængig af hinanden i implementeringen af boligbeskatningen. Ministeriet bør etablere en overgangsordning, hvor den tidligere beskatning af erhvervsjendom, som fungerede til og med 2021, forlænges, indtil der er sikkerhed for, hvornår endelige beskatningsgrundlag, der ikke fordrer efterfølgende regulering, er tilvejebragt.

Skatterabat – skæringspunkt

Det forudsættes iht. nærværende forslag ikke længere, at der i 2024 sker udmåling af boligbeskatning på baggrund af 2022-vurderingen, men at dette først sker, når 2022-vurderingen reelt foreligger, forventeligt i 2025. Dermed er en evt. skatterabat ej heller givet for den enkelte boligejer, før der sker opgørelse, når 2022-vurderingen foreligger i 2025.

Således vil DE af hensyn til gennemsigtighed og tryghed for de, der handler bolig i årene op til 2024, foreslå, at der i en ejendomsskattelov vedtages, at en skatterabat udløses af, at købsaftaledato ligger før 2024. Dette er muligvis i modstrid med, hvad der tidligere er aftalt og forudsat som udslagsgivende for, hvem der kan opnå skatterabat. Ikke desto mindre er det et tiltag, der vil berolige og skabe mest mulig tryghed for nuværende og fremtidige boligejere, herunder i ejerboligprojektmarkedet.

Købsaftaledatoen indgår som udgangspunkt i skøder, og er derfor en dato, der er let tilgængelig for skatteforvaltningen, der til den tid har overtaget den samlede boligbeskatnings beregning og opkrævning.

Et sådan tiltag vil modvirke den uigennemsigtighed, der aktuelt præger ejerboligvurderings- og boligskatteområdet.

Kommunikation

DE skal opfordre til, at den aktuelle kommunikationsindsats øges fsv. de generelle forhold på nuværende tidspunkt. Dette også for de borgere og virksomheder, som man ikke er i kontakt med endnu, idet de foreløbigt venter på deres deklarationer og vurderinger. Området for boligbeskatning og ejendomsbeskatning i øvrigt, havde imødeset den renskræring af de ujævne kanter i ejendomsvurderingen og -beskatningen, som usikkerhed

og praksis gennem årene har medført, og som skulle være gjort op med i 2018 og frem. Den renskæring er ikke forløst og har desværre næppe udsigt til at blive det.

Det helt overordnede problem med den konstant usikre tidsplan og den foreløbige beskatningsmodel er, at der ikke er gennemsigtighed for berørte borgere og virksomheder. Såfremt man ikke i selve modellen eller forløbet kan etablere den nødvendige gennemsigtighed, må man sikre tilstrækkelig kommunikation som kompensation.

DE noterer sig, at det skønnes muligt at etablere foreløbige beskatningsgrundlag for 2024, dvs. anticiperede 2022-vurderinger, og skal opfordre ministeriet eller Vurderingsstyrelsen til at fremrykke fremsendelsen og/eller en offentliggørelse af disse, således det ikke først er ved forskudsopgørelse for 2024, at disse bliver tilgængelige for den berørte boligejer, -sælger eller -køber.

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

Med venlig hilsen

Simon Bay
Dansk Ejendomsmæglerforening
sbn@de.dk



Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

Deres sagsnummer 2022-3265

Dansk Industri
Confederation of Danish Industry

lovgivningoekonomi@skm.dk
njl@skm.dk

Hørings svar, lovforslag om Lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat og ejendomsværdiskatteloven (forlængelse af virkningen af ejendomsvurderingen for 2020 af ejerboliger, forenkling af ejendomsvurderingerne for 2024 og 2025 og udvidelse af antallet af dommere i Landsskatteretten m.v.)

Skatteministeriet har 9. september 2022 (j. nr. 2022-3265) udbedt sig DI's bemærkninger til et lovudkast, der præsenterer visse forenklinger af beskatningsgrundlagene for ejendomsskatterne i de kommende år, set i lyset af endnu en forsinket tidsplan for udsendelse af ejendomsvurderinger. Det foreslås, at skattevirkningen af 2020-vurderingen for ejerboliger forlænges til også at gælde for 2023-ejendomsskatterne, og at vurderingerne for 2024 og 2025 forenkles og foretages som indekseringer af 2022- eller 2023-vurderingen.

Generelle bemærkninger, ejendomsvurdering private boliger

DI beklager dybt den situation, der nu på 11. år er opstået om ejendomsvurderingerne, som er forudsætning for ejendomsbeskatningen. Det er i forvejen stærkt problematisk, at de nye boligskatteregler allerede én gang er udskudt fra oprindeligt 2021 til nu 2024.

DI ønsker dog mest muligt ro og klarhed på dette område, som har så stor betydning for flere millioner danskere. Vi anbefaler fortsat, at de nye boligskatteregler så vidt overhovedet muligt skal træde i kraft som aftalt med bredt flertal, 1. januar 2024 – blandt andet fordi boligmarkedet allerede er i fuld gang med at tilpasse sig til dette regelsæt.

I forenklingsarbejdet omkring ejendomsvurderingerne for de næste par år, henstiller DI til, at problemstillingen om opvarmningsformens betydning for ejendomsvurderingerne genbesøges. I 2022 har vi set groteske eksempler på højere ejendomsvurderinger pga. tilstedeværelse af gasfyr, hvilket stemmer dårligt overens med den aktuelle virkelighed.

DI anmoder også om, at det i det videre lovgivningsarbejde adresseres, om der med lovforslaget opstår nogle u hensigtsmæssigheder for skatteborgerne henset til konjunktursituationen, hvor boligpriserne ventes at være faldende i resten af 2022 og i 2023, jf. at 2020-vurderingens skattemæssige virkningsperiode udvides, og at netop 2020 var et meget gunstigt år på boligmarkedet bl.a. pga. corona-pandemien.

Endelig ser DI med en vis undren på, at de nye ejendomsvurderinger endnu engang er så forsinkede, som tilfældet er – med foreløbig blot ca. 150.000 udsendte 2020-vurderinger. Sideløbende med udviklingen af vurderingsmodellen i Skatteministeriet og Vurderingsstyrelsen har fx Nationalbanken udgivet en interessant boligmarkedsanalyse (Working Paper 188, August 2022) med et nyt værktøj baseret på big data, der kan understøtte overvågning og analyse af prisudviklingen på boligmarkedet - måske det bagvedliggende arbejde, metode og datasæt er værd at lade sig inspirere af?



Generelle bemærkninger, ejendomsvurdering erhvervsejendomme

Med lovforslaget foreslås det, at 2025-vurderingerne for erhvervsejendomme gennemføres som en indeksering af 2023-vurderingerne til 2025-prisniveau (idet der dog tages højde for ejendomme, der er ændret i mellemtiden).

Når der i forbindelse med behandlingen af nærværende lovforslag således igen skal tages stilling til erhvervsejendomsvurderingerne, opfordrer DI partierne bag ejendomsskatteforligene til at indkalde til nye forhandlinger med henblik på at der ved samme lejlighed indføres både en overgangsordning og en skatterabat for virksomhedernes betaling af dækningsafgift (evt. for summen af dækningsafgift og grundskyld), som det også er tilfældet for de private boligejere.

DI's synspunkt og anbefalinger i den forbindelse er blevet tilkendegivet i en række høringsvar mv. gennem årene, senest i vores høringsvar til sag nr. 2021-2076 fra oktober 2021.

Endelig vil vi i DI gøre gældende, at det ikke må blive til virksomhedernes ugunst i forbindelse med efterregulering af betalt dækningsafgift på foreløbige grundlag, at der - helt uforskyldt set fra virksomhedernes synsvinkel – nu risikerer at gå endnu flere år med foreløbige beskatningsgrundlag inden de endelige vurderinger foreligger (sidstnævnte er vel at mærke beskatningsgrundlag, som der ikke er knyttet nogen form for skatterabat, årligt loft eller andre overgangsordninger til).

DI har ikke i denne omgang yderligere bemærkninger til lovforslaget – men står til rådighed for drøftelse ikke mindst af problematikkerne vedr. grundlaget for beskatning af erhvervsejendomme.

Med venlig hilsen

Bo Sandberg
Skatte- og boligøkonom



**EJENDOM
DANMARK**

Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

6. oktober 2022

J.nr. 2022-3265

**Underdirektør, Ph.D.
Morten Marott Larsen**
+45 2845 5651
mml@ejd.dk

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

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til forslaget om at forlænge virkningen af ejendomsvurderingen for 2020 af ejerboliger mv.

Overordnede bemærkninger til forslaget

EjendomDanmark har alene en række generelle bemærkninger til lovforslaget.

Det bør muligvis overvejes, om ejendomsvurderingssystemet er på rette vej
EjendomDanmark ser med stadig stigende bekymring på udviklingen og ud-
rulningen af det nye ejendomsskattesystem.

Da ejendomsvurderingerne ikke er klar endnu, kan der måske være fornuft i at forlænge virkningen af de nuværende vurderinger. Men det er ikke nemt for de udførende myndigheder at være i drift med et ejendomsvurderings-system, der endnu ikke er klar. Det kan medføre uigennemskuelige overgangsordninger, hvor gennemsigtigheden for den almindelige ejendomsejer ikke er til stede.

Overordnet set må EjendomDanmark efterhånden konstatere, at udfordringerne med udviklingen af det kommende ejendomsvurderingssystem synes så store, at det kalder på en ikke ubetydelig grad af selvansagelse og grundlæggende, politiske overvejelser om systemets og ejendomsbeskatningen i Danmarks fremtid i almindelighed.

EjendomDanmark foreslår derfor, at Skatteministeriet tager initiativ til at udarbejde en alternativ plan, hvor der udvikles et gennemsigtigt og nemmere beskatningssystem af fast ejendom, der har en bred opbakning blandt ejendomsjerne.

Ubekendt beskatning med tilbagevirkende kraft er stærkt problematisk
Med forslaget ønsker Skatteministeriet, at borgerne betaler en midlertidig

skat, som efterreguleres, når de endelige vurderinger foreligger. Borgerne betaler således skat i blinde og risikerer at blive mødt med en skatteregning med tilbagevirkende kraft – en regning, de ikke har en chance for at forbedre sig på eller forudsige, vel at mærke.

EjendomDanmark skal advare mod, at man bevæger sig i den retning, ligesom man – under store protester – har gjort på erhvervsområdet. På erhvervsområdet opkræves lige nu en midlertidig dækningsafgift, og der vil gå fire år eller længere, før den rigtige dækningsafgift kendes. Dette gælder også selvom, at Skatteministeriet vurderer, at de økonomiske konsekvenser er begrænsede.

En udsættelse ville være en mere reel forenkling

Med forslaget ønsker Skatteministeriet, at ejendomsvurderingerne i en periode ikke opdateres, men indekseres.

Ved at indføre en sådan indeksering frem mod 2025 frigives ressourcer til andet arbejde, hvilket isoleret set kan være nødvendigt. Det er dog ikke entydigt en løsning, som skaber tryghed og gennemsigtighed. Hvis man virkelig ønskede forenkling og tryghed, burde det være på sin plads at diskutere generel udsættelse eller et andet og nemmere beskatningssystem og ikke at opfinde flere overgangsordninger.

Positivt med en udvidelse af antallet af dommere i landsskatteretten

EjendomDanmark ser med tilfredshed på Skatteministeriets forslag om at udvide antallet af dommere i Landsskatteretten. Det er positivt både i lyset af de forviklinger, som udrulningen af dette lovforslag kan medføre, og i almindelighed.

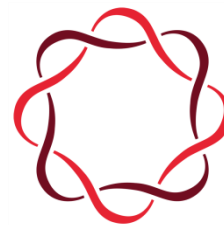
I EjendomDanmark håber vi, at disse bemærkninger kan bistå Skatteministeriet i det videre arbejde med at kvalitetssikre forslaget – og det generelle ejendomsvurderingssystem, og i det arbejde står EjendomDanmark naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen

Morten Marott Larsen
Underdirektør

Skatteministeriet

Sendt til lovgivningogoekonomi@skm.dk og njl@skm.dk



**FINANS
DANMARK**

Hørings svar omkring forlængelse af virkningen af ejendomsvurderingen for 2020 af ejerboliger og forenkling af ejendomsvurderingerne for 2024 og 2025

Finans Danmark takker for muligheden for at kommentere på udkast til forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat og ejendomsværdiskatteloven (j.nr. 2022-3265).

Hørings svar

7. oktober 2022

Vi imødeser udsendelsen af de nye ejendomsvurderinger, som skal danne grundlag for den fremtidige boligbeskatning fra 1. januar 2024. Det er centralt, at både eksisterende og kommende boligejere i god tid kan indrette sig på den ny vurdering og den boligskat, der er knyttet til ejendommen. Vi afventer også, at reglerne omkring det nye skattesystem kommer på plads, så banker og realkreditinstitutter har et sikkert grundlag at rådgive kunderne ud fra i forbindelse med finansiering af boligkøb.

Der er samtidig behov for, at de nye ejendomsvurderinger er pålidelige og gennemarbejdede, så boligskatteerne opkræves på et sagligt grundlag. Det er derfor beklageligt, at der ikke efter ikrafttrædelsen af det nye skattesystem udsendes en individuel 2024-vurdering (ejerboliger), men at 2022-vurderingen indekseres på baggrund af prisudviklingen på kommuneniveau. Samtidig har boligejerne i perioden ikke mulighed for at gøre indsigelse omkring grundlaget for vurderingen. Det betyder alt andet lige, at ejendomsvurderingerne bliver mindre retvisende, indtil en ny individuel 2026-vurdering udsendes.

Vi har ikke øvrige bemærkninger til lovforslaget.

Med venlig hilsen

Ane Arnth Jensen

Viceadministrerende direktør i Finans Danmark
og direktør i Realkreditrådet

Direkte: 40384420

Mail: aaj@fida.dk

Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K
Att. Niklas Jakob Skovgaard Larsen

Sendt pr. e-mail til: lovgivningogoekonomi@skm.dk og njl@skm.dk

7. oktober 2022

Forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat og ejendomsværdiskatteloven, jf. Skatteministeriets j. nr. 2022-3265

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

FSR – danske revisorer ("FSR") takker for modtagelse af nærværende udkast til forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat og ejendomsværdiskatteloven (Forlængelse af virkningen af ejendomsvurderingen for 2020 af ejerboliger, forenkling af ejendomsvurderingerne for 2024 og 2025 og udvidelse af antallet af dommere i Landsskatteretten m.v.), som Skatteministeriet har sendt i høring den 9. september 2022 med høringsfrist den 7. oktober 2022.

Generelle bemærkninger

Det bemærkes, at lovforslaget primært er rettet mod ejere af ejerboliger, men at lovforslaget anfører at have til formål at skabe den størst mulige tryghed om ejendomsskatterne for både borgere og virksomheder i de kommende år. FSR kan dog i sin helhed bakke op om Skatteministeriets grundlæggende ønske om at skabe bedre tidsmæssig sammenhæng mellem vurderingsterminen og udsendelsen af ejendomsvurderingerne ved at forenkle 2024-vurderingen for ejerboliger og 2025-vurderingen for såkaldt "andre ejendomme", jf. ejendomsvurderingsloven § 5, stk. 2, 2. og 3. pkt.

Det fremgår af lovforslaget, at de nye erhvervsvurderinger pr. 1. marts 2021 tidligst forventes færdigudsendt i løbet af 2025, og at beskatningsgrundlaget først kommer i takt med udsendelsen af de respektive vurderinger fra skatteåret 2027. På trods af den objektiverede tilgang til vurderingen pr. 1. januar 2024 for ejerboliger og vurderingen pr. 1. januar 2025 for erhvervsjendomme, vil den faktiske betaling af grundskyld og dækningsafgift i perioden 2022 til 2025 først endeligt fastlægges med udsendelsen af vurderingen pr. 1. marts 2021 i 2025.

Retstilstanden for ejere af erhvervsjendomme og beskatningen af erhvervsjendomme i overgangsperioden synes altså fortsat at være meget usikker. FSR bemærker, at de gældende kommunespecifikke andele i henhold til ejendomsvurderingslovens § 48 a, jf. ejendomsvurderingslovens bilag 1, er udarbejdet på baggrund af historisk offentliggjorte forventede grundskyldspromiller i 2024.



Vil Skatteministeriet venligst afklare, hvorvidt de kommunespecifikke andele forventes at blive ajourført, så de stemmer overens med de seneste opdaterede og offentliggjorte promiller af Skatteministeriet i juni 2022? Er det fortsat Skatteministeriets forventning, at de forventede fremtidige grundskyldspromiller træder i kraft ved skatteåret 2024? Vil Skatteministeriet også præcisere, hvorvidt de nye grundskyldspromiller kun vil være gældende for grundskyld opgjort på baggrund af nye ejendomsvurderinger?

Specifikke bemærkninger til ejendomsvurderingsloven

Afskæring af partshøring

Vurderingsstyrelsen har den 13. september 2022 offentliggjort, at nogle boligejere har oplevet problemer med at tilgå oplysningerne i deres deklarationsskrivelse i det link, som har været i notifikationen i den digitale postkasse.

Som løsning herpå angiver Vurderingsstyrelsen, at disse borgere kan kontakte Vurderingsstyrelsen telefonisk, hvorefter de i første omgang vil notere borgerens oplysninger og problemet for herefter at vende tilbage til borgeren.

Det er oplyst af DR i en artikel af 7. september 2022, at det er op mod 94.000 boliger, som har modtaget en meddelelse i den digitale postkasse med fejlagtigt link (det er i indledningen til bemærkningerne til lovforslaget angivet, at der på nuværende tidspunkt er sendt 150.000 vurderinger ud). Ligeledes er der i meddelelsen i den digitale postkasse ikke angivet, at der er frist for indlevering af oplysninger til vurderingen på 4 uger fra modtagelsen af deklarationsskrivelsen.

Der er i lovforslaget med indsættelsen af § 87 a foreslået, at vurderingen pr. 1. januar 2020 skal videreføres og anvendes som beskatningsgrundlag for skatteårene 2021, 2022 og 2023.

Set i lyset af de seneste problemer med udsendelse af deklarationsskrivelser, skal vi venligst bede Skatteministeriet uddybe, hvordan det sikres, at ejendomsejere får mulighed for at se deres deklarationsskrivelser og de oplysninger, som inddrages i ansættelsen af vurderingen pr. 1. januar 2020, og herunder får den fornødne vejledning i forhold til 4-ugers fristen for at komme med korrektioner til oplysningerne.

Vi bemærker, at vurderingen pr. 1. januar 2020 ikke kun har betydning for beskatningen i 2021, 2022 og 2023, men at den også anvendes som grundlag for vurderingen af, hvorvidt de historiske vurderinger fra 2013 til 2019 har været for høje, og dermed opgørelsen af den mulige tilbagebetaling af ejendomsskat for skatteårene 2015 – 2021 for ejerboliger.

Vurderingen pr. 1. januar 2020 (ejerboliger) og vurderingen pr. 1. marts 2021 (erhvervsjendomme) har derfor en meget vidtrækkende betydning for grundejerne. Betydningen består dels i forhold til det fremadrettede beskatningsgrundlag, dels for ejerboligers vedkommende i forhold til de historiske ejendomsvurderinger og tilbagebetalingsordningen, og for erhvervsjendommens vedkommende i forhold til skatterabatten der udmåles i 2024 (stigningsbegrænsningsreglen).

¹ Nyhedsbrev fra Vurderingsstyrelsen (Link: Ring, hvis du har oplevet problemer med digital adgang | Vurderingsstyrelsen (vurdst.dk))

² Fra dr.dk (Link: [Ejere af op mod 94.000 boliger er blevet snydt for vigtig info om deres spritnye ejendomsvurdering | Penge | DR](#))

Som følge af denne omfattende betydning, er det nødvendigt, at proceduren for udsendelsen af denne vurdering giver ejendomsejerne en tryk retstilling med en reel mulighed for at agere på denne. Vi henstiller derfor til, at der ved vurderingen pr. 1. januar 2020 (ejerboliger) og 1. marts 2021 (erhvervsejendomme) gives en længere frist for svar på deklarationsskrivelsen end de angivne 4 uger, jf. skatteforvaltningsloven § 20a, stk. 3 samt en længere klagefrist end de 90 dage fra modtagelsen, således at ejendomsejerne sikres en behørig periode til at kunne vurdere såvel den nye ejendomsvurdering og eventuelt få indsendt påklage for samtlige vurderingsår i perioden 2013 - 2020. Denne mulighed bør også ses i lyset af, at det ikke er muligt at påklage tilbageregninger af vurderinger til 2020- henholdsvis 2021-prisniveau, jf. ejendomsvurderingsloven § 48, stk. 2.

Endvidere anmodes Skatteministeriet venligst om at oplyse om, hvornår det forventes at udsende deklarationsskrivelser for øvrige ejendomme/ erhvervsejendomme med vurderingstermin pr. 1. marts 2021?

For vurderingerne pr. 1. januar 2024 (ejerboliger) og 2025 (erhvervsejendomme) er der også tale om en vurdering, pr. 1. januar 2022 (ejerboliger) og 2023 (erhvervsejendomme) som får en mere vidtgående rækkevidde og betydning end tidligere lovgivning tilsiger, jf. lovforslagets § 1, nr. 5. FSR vil derfor gerne appellere til, at det sikres, at borgerne og virksomhederne oplyses behørigt og vejledes korrekt i forhold til det grundlag som anvendes til udarbejdelse af vurderingen, og fristen for indlevering af oplysninger eller korrektion heraf.

Vurderingen af ejerboliger i 2022

Vil Skatteministeriet venligst bekræfte, at beskatningsgrundlaget i 2023 fortsat opgøres på baggrund af den laveste værdi af enten den seneste offentliggjorte grundværdi minus 20 % eller fremskrevet skatteloft tillagt en reguleringsprocent?

FSR undrer sig over, at grundskylden i 2023 skal opgøres ud fra modellen beskrevet i § 87 a, da kun ganske få grundejere vil være omfattet heraf, på grund af de forsinkede nye ejendomsvurderinger.

FSR foreslår i stedet, at grundejere, der endnu ikke har modtaget deres nye vurdering pr. 1. januar 2020, tildeles et beskatningsgrundlag baseret på ejendomsbeskatningslovens § 1, stk. 2. Det vil sige, at beskatningsgrundlaget vil være forrige års grundskyld tillagt en reguleringsprocent, medmindre der er sket en omvurdering pr. 1. marts 2021.

Kan Skatteministeriet afklare hvorvidt de nye ejerboligvurderinger opretholdes i 2022 og 2023 uden tilbageregning til 2020 eller om ejerboligvurderingen foretages i aktuelt prisniveau, altså prisniveauet for 2022 eller 2023, for herefter at tilbageregne til prisniveauet for 2020?

Henset til, at grundejer forventeligt modtager en skatterabat i 2024, ønskes det præciseret hvorledes skatterabatten vil blive udregnet for ejendomme, der endnu ikke har modtaget en vurdering pr. 1. januar 2023 grundet forsinkelser.

Vurderingen af ejerboliger i 2024

Det anføres i forslaget om indsættelse af den nye bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 87 b, jf. lovforslagets § 1, nr. 5, at ansættelsen af vurderingen pr. 1. januar 2024 foretages ved at videreføre enten den almindelige vurdering pr. 1. januar 2022, omvurderingen pr. 1. januar 2023 eller vurdering som følge af genoptagelse, revision eller anden ændring.

Det er FSRs opfattelse, at dette betyder, at der ikke vil blive foretaget nogen selvstændig vurdering af ejerboligerne pr. 1. januar 2024, medmindre betingelserne for omvurdering i henhold til ejendomsvurderingslovens § 6 er opfyldt.

Dette medfører, at ejerboliger, som ikke undergår ændringer, der kan udløse omvurdering i perioden 2. januar 2022 til 1. januar 2026, ikke vil modtage nogen selvstændig almindelig vurdering.

Skatteministeriet bedes venligst bekræfte, at det er korrekt, at vurderingen pr. 1. januar 2024 er en videreført vurdering og ikke kan anses for at være en selvstændig vurdering, herunder at ejerboliger først vil modtage den næste almindelige vurdering pr. 1. januar 2026, medmindre der foretages ændringer på ejendommen, som udløser en omvurdering i henhold til ejendomsvurderingslovens § 6.

Af § 87 b, stk. 6, fremgår at et afslag på vurdering efter stk. 3, pr. 1. januar 2024 kan påklages. Vil Skatteministeriet venligst præcisere, hvorvidt det er grundejer, der skal anmode om at modtage omvurdering pr. 1. januar 2024 og hvordan Skatteministeriet i så fald vil sikre korrekt klagevejledning, herunder om anmodning om omvurdering skal fremsættes ved deklarationsproceduren og hvilke klagegebyrer der gælder, eller hvorvidt grundejer bliver orienteret om, at der ikke foretages en omvurdering af ejendommen pr. 1. januar 2024.

Dette problem kommer særligt til udtryk ved vurderingen af ejendomme med tinglyste servitutter som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 3, 3. pkt., hvor tinglyste servitutter alene indgår i vurderingen, såfremt grundejer selv påpeger dette.

Ansættelsen af grundværdien pr. 1. januar 2024 og 2025 ved indeksering tillagt 0,8 %

Vi skal venligst bede Skatteministeriet om at redegøre nærmere for bevæggrundene for indsættelsen af den yderligere fremskrivning på 0,8 % af grundværdien pr. 1. januar 2024 og 2025.

Det fremgår af forslaget med indsættelsen af §§ 87 b, stk. 5 og 88 a, stk. 5, at der ved ansættelsen af grundværdien pr. 1. januar 2024 og 2025 skal foretages en indeksering af vurderingen pr. 1. januar 2022 og 2023 efter indeks fra Danmarks Statistik tillagt 0,8 %.

I bemærkningerne anføres det, at det vurderes, at grundpriserne på sigt stiger med ca. 0,4 % mere pr. år end ejendomspriserne, herunder skønnes det, at for både perioden 2022 - 2024 og 2023 - 2025 stiger grundpriserne 0,4 % pr. år mere end ejendomspriserne, sammenlagt 0,8 %.

Der er i bemærkningerne ikke henvist yderligere til, hvilke data og statistikker, som ligger til grund for denne antagelse af Skatteministeriet.

Ligeledes er der i bemærkningerne ikke taget stilling til, hvorvidt dette forventes at kunne blive korrigeret efterfølgende, såfremt udviklingen af ejendomspriserne ændrer sig, særligt henset til nuværende inflation og forudsigelser omkring et fald i ejendomspriserne.

Vil Skatteministeriet redegøre for konklusionen vedr. grundprisernes stigning, herunder hvad der menes med, at grundpriserne "på langt sigt" forventes at vokse med 0,4 % mere årligt end ejendomspriserne, jf. bemærkningerne s. 46?

Prisindeks fra Danmarks Statistik

På nuværende tidspunkt er alene prisindekset for boligejendomme med en eller to boligenheder blevet offentliggjort. FSR ønsker oplyst hvornår Skatteministeriet forventer at offentliggøre prisindeks til brug for tilbage- og fremskrivning af beskatningsgrundlag for øvrige ejendomme.

Af lovforslaget fremgår, at prisindekset kan anvendes til indeksering af tidligere vurderinger uden betænkninger, idet der er foretaget deklaration inden udsendelse af vurderingerne, der danner grundlag for indekseringen, og idet indekseringerne baseres på udvikling i markedsprisen. Som følge heraf finder Skatteministeriet det ikke betænkeligt, at der ikke er klageadgang over de indekserede ejendomsvurderinger.

FSR finder det betænkelig, at der ikke er klageadgang, idet disse indekseringer på nuværende tidspunkt finder anvendelse ved tilbageindeksering af ejendomsværdi til 2001 og 2002 niveau.

En indeksering af de aktuelle værdier for såvel grundskyld som ejendomsværdiskat tager ikke højde for de værdipåvirkende faktorer, der har indflydelse på grundlaget for ejendomsvurderingerne i det omfang, at disse ikke medfører omvurdering jf. § 6 i ejendomsvurderingsloven.

FSR foreslår, at der indarbejdes en klageadgang.

Overdragelse af fast ejendom til nærtstående

Vil Skatteministeriet forholde sig til, hvordan værdiansættelsen ved overdragelse af fast ejendom mellem nærtstående ansættes, både når ejendommen har fået en ny vurdering efter ejendomsvurderingsloven pr. 1. januar 2020 og efterfølgende, samt når boligejer endnu ikke har modtaget en ejendomsvurdering pr. 1. januar 2020 eller efterfølgende?

Det fremgår af Cirkulære 2021-09-27 nr. 9792 at myndighederne skal acceptere en værdiansættelse af fast ejendom ved overdragelse til nærtstående, hvis den ligger inden for et spænd på +/- 20 % af den seneste ejendomsvurdering efter ejendomsvurderingsloven, medmindre der foreligger særlige omstændigheder.

Idet vurderingen pr. 1. januar 2024 i forbindelse med ejerboliger bliver en indeksering af vurderingen i 2022 (såfremt der ikke er sket en omvurdering i den mellemliggende periode), vil det være uklart, hvilken værdi der kan overdrages til i årene 2023, 2024 og 2025, da indekseringen formentlig ikke vil være på plads ved overdragelsen.

Skatteministeriet bedes derfor redegøre for hvilke ejendomsværdier nærtstående skal anvende i årene 2023, 2024 og 2025, såfremt de ønsker at anvende +/- 20 %-reglen i ovenstående cirkulære ved overdragelse af fast ejendomme.

Vurderingen af øvrige ejendomme i 2025

Det er angivet, at vurderinger for øvrige ejendomme med vurderingstermin 1. marts 2021 forventes udsendt i efteråret 2025 (evt. foråret 2026). Kan Skatteministeriet bekræfte, hvorvidt det er planlagt, at vurderingen pr. 1. januar 2023 udsendes samtidig med vurderingen fra 2021? Vil Skatteministeriet venligst oplyse, hvorvidt disse vurderingsterminer fortsat vil kunne påklages på sædvanligvis?

Fastsættelse af skatterabat og stigningsbegrænsning

Vil Skatteministeriet redegøre for, hvordan nærværende lovforslag vil påvirke fastsættelsen af skatterabatten for ejerboliger ved overgangen til det nye boligbeskatningssystem i 2024, samt hvordan det vil påvirke fastsættelsen af stigningsbegrænsningen for andre ejendomme?

Specifikke bemærkninger til ejendomsbeskatningsloven

Vil Skatteministeriet redegøre for, hvorfor nærværende lovforslag ikke indeholder en ændring og opdatering af ejendomsbeskatningslovens § 32 om det foreløbige beskatningsgrundlag?

Specifikke bemærkninger til skatteforvaltningsloven

FSR anser det overordnet for positivt, at Landsskatteretten tilføres yderligere kapacitet i form af en udvidelse med 4 ordinære medlemmer.

Som FSR også har fremhævet i forbindelse med implementering af "retssikkerhedspakke IV", anbefaler vi, at "fritvalgsordningen" genindføres. En sådan genindførelse bør have virkning både for klager over historiske vurderinger, omvurderinger, ordinære vurderinger samt genoptagelsessager. Borgere og virksomheder bør af retssikkerhedsmæssige årsager igen få mulighed for selv at vælge, om deres sag skal behandles i regi af et vurderingsankenævn eller Landsskatteretten. Vedrørende genindførelse af "fritvalgsordningen" henvises til FSRs høringsvar vedr. lov om ændring af skatteforvaltningsloven (Aftale om en ny ankenævnsstruktur og en hurtigere vej gennem klagesystemet – Retssikkerhedspakke IV), jf. L 212, 2018-19, 1. samling.

Vi står gerne til rådighed for en uddybning af ovenstående.

Med venlig hilsen

Klaus Okholm
Formand for skatteudvalget

Maria Eun Elkjær
Fagchef for skattepolitik

Høringssvar forslag om at forlænge virkningen af vurdering for 2020 af ejerboliger mv (j.nr. 2022-3265)

Skatteministeriet har den 9. september 2022 sendt udkast til forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat og ejendomsværdiskatteloven (Forlængelse af virkningen af ejendomsvurderingen for 2020 af ejerboliger, forenkling af ejendomsvurderingerne for 2024 og 2025 og udvidelse af antallet af dommere i Landskatteretten m.v.) i høring.

I lovforslaget foreslås det bl.a., at 2020-vurderingens skattemæssige virkningsperiode udvides, så 2020-vurderingen også lægges til grund for ejendomsskatterne for ejerboliger i 2023 og ikke kun i 2021 og 2022.

Derudover foreslås det, at 2024-vurderingerne for ejerboliger gennemføres som indeksering af 2022-vurderingerne til 2024-prisniveau, og 2025-vurderingerne for erhvervsejendomme gennemføres som en indeksering af 2023-vurderingerne til 2025-prisniveau.

Bemærkninger

KL bemærker, at forslaget om at forlænge den skattemæssige virkning af 2020-vurderingerne til at omfatte 2023 skaber en højere grad af forudsigelighed for boligejere og virksomheder.

Det bemærkes samtidig, at forlængelsen ændrer kommunernes økonomiske rammer for 2023. Det fremgår af forslaget:

4.1. Økonomiske konsekvenser for det offentlige

"Forslaget om at forlænge den skattemæssige virkning af 2020-vurderingen for ejerboliger til 2023 skønnes at medføre et umiddelbart mindreprovenu på ca. 50 mio. kr. i 2023 svarende til ca. 40 mio. kr. efter tilbageløb og adfærd, jf. tabel 1. Finansårsvirkningen i 2023 skønnes at udgøre ca. 50 mio. kr.

Mindreprovenuet vedrører grundskyld og reducerer dermed de kommunale grundskyldsindtægter svarende til det umiddelbare mindreprovenu. Forslaget vurderes ikke at have byrdefordelingsmæssige konsekvenser som følge af aftalen om at neutralisere de byrdefordelingsmæssige konsekvenser for kommunerne af det nye ejendomsvurderingssystem og boligskatteforliget."

Kommunernes økonomiske rammer for hhv. bloktilskud, udligning og provenu for 2023 tager udgangspunkt udmeldte statsgaranterede beløb for 2023 pba. skøn fra Skatteministeriet og udmeldt af Indenrigs- og Boligministeriet den 30. juni 2022. Med forslaget ændres forudsætningerne for kommunernes budgetter for 2023.

Dato: 10. oktober 2022

Sags ID: SAG-2022-01221
Dok. ID: 3261876

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

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

www.kl.dk
Side 1 af 2

Forslaget vil ikke være vedtaget inden fristen for at vedtage kommunernes budgetter for 2023, herunder træffe beslutning om valg mellem statsgaranti eller selvbudgettering for 2023.

KL forudsætter på den baggrund, at den enkelte kommune kompenseres krone for krone for de samlede økonomiske konsekvenser af lovforslaget ifm. en aftalt neutralisering af de byrdefordelingsmæssige konsekvenser for kommunerne af det nye ejendomsvurderingssystem og boligskatteforliget, *jf. bemærkninger herom*.

KL bemærker, at der er behov for en snarlig afklaring af den aftalte neutraliseringsordning som følge af denne og øvrige lovændringer samt af det nye vurderingssystem. Det er ikke hensigtsmæssigt, at der ikke foreligger klare rammer for kommunernes økonomi forud for budgetlægningen for 2023. Det omfatter ligeledes behov for foreløbige skøn for den aftalte ordnings økonomiske konsekvenser for den enkelte kommune.

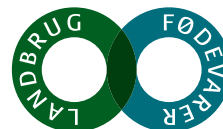
Dato: 10. oktober 2022

Sags ID: SAG-2022-01221
Dok. ID: 3261876

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

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

www.kl.dk
Side 2 af 2



Skatteministeriet
Nicolai Eigtsveds Gade 28
1402 København K
Att.: Niklas Jakob Skovgaard Larsen

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 til lovgivningogoekonomi@skm.dk med kopi til njl@skm.dk

Høring af udkast til forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat og ejendomsværdiskatteloven, j.nr. 2022-3265

Landbrug & Fødevarer takker for muligheden for at afgive bemærkninger til udkast til forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat og ejendomsværdiskatteloven (Forlængelse af virkningen af ejendomsvurderingen for 2020 af ejerboliger, forenkling af ejendomsvurderingerne for 2024 og 2025 og udvidelse af antallet af dommere i Landsskatteretten m.v.).

Vores bemærkninger fremgår nedenfor.

Generelle bemærkninger

Lovforslaget har til formål at skabe størst mulig tryghed om ejendomsskatterne for borgere og virksomheder i de kommende år. Landbrug & Fødevarer kan overordnet bakke op om formålet, men har konkrete bemærkninger til ejendomsvurderingerne ift. landbrugsejendomme. Her er der desværre fortsat betydelig usikkerhed om blandt andet kategorisering, som fører til stor usikkerhed for den fremtidige ejendomsvurdering og fremtidig ejendomsskat for den enkelte landbruger.

Specifikke bemærkninger

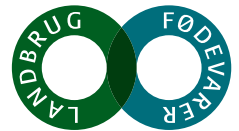
Udsendelse af 2021-erhvervsvurderinger

Det fremgår af udkastet, at de nye 2021-erhvervsvurderinger forventes færdigudsendt i løbet af 2025. Skatteministeriet bedes oplyse, hvornår 2021-vurderingerne af landbrugs- og skovejendomme forventes at blive udsendt. Herunder bedes det oplyst, om landbrugs- og skovbrugsvurderingerne forventes at blive udsendt før, samtidig med, eller efter udsendelsen af de øvrige erhvervsvurderinger.

Når det forventes, at 2021-vurderingerne af landbrugsejendomme først sker i 2025, er det med til at skabe en stor usikkerhed hos ejere af mindre ejendomme, der hidtil i det gamle vurderingssystem var vurderet som landbrug, men som med de nye kategoriseringskriterier risikerer at blive kategoriseret som ejerbolig. Ejere af ejendomme, der skifter kategori fra landbrug til ejerbolig eller omvendt, kan vælge at anvende overgangsordningen i ejendomsvurderingslovens § 83.

Overgangsordningen kan dog ikke anvendes, hvis ejendommen i perioden fra 1. marts 2021 og herefter ændres på en sådan måde, at det udgør en omvurderingsgrund efter § 6, stk. 1, nr. 2 – 7.

Efter Landbrug & Fødevarers opfattelse medfører det, at ejere af sådanne mindre ejendomme i en lang årrække vil være tvunget til at unnlade ombygning mv. af deres ejendom, da de ikke ved, om ejendommen skal indgå i overgangsordningen eller ej. Dette forekommer ikke rimeligt.



Klageadgang over kategoriseringen

Landbrug & Fødevarer gør endnu en gang opmærksom på, at der bør indføres klageadgang vedrørende kategoriseringen af ejendomme. Således er den kategorisering, der finder sted i forbindelse med vurderingen, af afgørende betydning – ikke blot for størrelsen af kommunale ejendomsskatter og ejendomsværdiskatter – men også for bl.a. beskatning af ejendomsavance, virksomhedsordningen og fradrag for udgifter, jf. ligningslovens § 15 J.

Det bør derfor være muligt at klage over selve kategoriseringen af ejendommen.

Vi ønsker ligeledes, at Skatteministeriet tager stilling til, på hvilket tidspunkt (hvilket indkomstår) en ændret kategorisering pr. 1. marts 2021 skal have skattemæssig virkning i relation til hævnning i virksomhedsordningen. Hvis en ejendom, der i den gamle vurderingslov var vurderet som landbrug, bliver kategoriseret som ejerbolig pr. 1. marts 2021, og meddelelsen herom først tilgår ejeren i 2025, er det så i indkomståret 2025, at ejendommen skal hæves ud af virksomhedsordningen?

Tillæg på 0,8 pct.

I lovforslagets § 1, nr. 5 foreslås det, at der indsættes en ny § 87 b, stk. 5 samt en ny § 88 a, stk. 5, hvor der opereres med et tillæg på 0,8 pct.

I lovforslagets specielle bemærkninger på s. 46 begrundes tillægget på 0,8 pct. med, at grundpriser og ejendomspriser ikke følger samme procentvise prisudvikling. På langt sigt skønnes grundpriserne således at vokse med ca. 0,4 pct. mere pr. år end ejendomspriserne. Da indekseringen skal afspejle udviklingen i to år fra 2022-2023, foreslås en tillægsprocent på 0,8 pct.

Landbrug & Fødevarer skal bede Skatteministeriet om en nærmere begrundelse for skønnet på 0,4 pct. pr. år, da der i lovforslaget ikke er angivet, hvilken statistik der ligger til grund for skønnet på 0,4 pct. Skatteministeriet bedes ligeledes oplyse, hvorvidt de mener skønnet på 0,4 pct. er retvisende givet den nuværende situation på boligmarkedet?

Udvidelse af antallet af dommer i Landsskatteretten

Med lovforslaget foreslås det at udvide antallet af ordinære medlemmer i Landsskatteretten med 4 fra 30 til 34. Det foreslås, at medlemmerne udpeges af skatteministeren og skal være dommer. Formålet med udvidelsen er blandt andet at øge Landsskatterettens kapacitet.

Landbrug & Fødevarer hilser den foreslåede udvidelse velkommen, da sagsbehandlingstiden i Landsskatteretten er meget lang. Det tager på nuværende tidspunkt flere år at få behandlet en sag i Landsskatteretten. Efter vores opfattelse er det dog tvivlsomt, om ændringen medfører et væsentligt fald i sagsbehandlingstiden i Landsskatteretten. Forøgelsen af antallet af medlemmer bør derfor følges op med en forøgelse af antallet af sagsbehandlere i Skatteankestyrelsen.

Ønskes ovenstående uddybet er I velkomne til at kontakte undertegnede.

Med venlig hilsen

Trine Rex Christensen
Chefkonsulent
Erhverv

M +45 4024 9064
E trch@lf.dk

Søren Hjorth
Chefkonsulent
Skat

M +45 3092 1758
E shr@lf.dk

Skatteministeriet

lovgivningoekonomi@skm.dk

cc: njl@skm.dk

7. oktober 2022 • CB/MAJ

Høringsvar vedrørende forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat og ejendomsværdiskatteloven

Med lovforslaget forlænges den skattemæssige virkning af ejendomsvurderingen for 2020 til også at danne grundlag for ejendomsskatterne for ejerboliger for 2023 (udover 2021 og 2022), og 2024-vurderingen af ejerboliger gennemføres som en indeksring af 2022-vurderingen.

Baggrunden for lovforslaget er forsinkelserne i udsendelsen af nye ejendomsvurderinger. Det er en dybt utilfredsstillende situation, retssikkerhedsmæssigt og økonomisk, som boligejere sættes i. Det vil være katastrofalt, hvis boligskatterne stiger i den nuværende situation med voldsomt stigende priser på fødevarer og energi.

Det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at det er Skatteministeriets vurdering, at det i praksis ikke vil være muligt at udsende og håndtere udsendelsen af vurderinger, så de kan ligge til grund for ejendomsbeskatningen i 2023-2027, hvis de "forenklinger", der forslås i lovforslaget, ikke vedtages. Alternativet ville, som Ældre Sagen forstår det, være en yderligere udskydelse af ikrafttrædelsen af de nye boligskatteregler, eller at der i højere grad skulle ske efterregulering af beskatningen, fordi det endelige skattegrundlag ikke ville være kendt, når skatten blev opkrævet.

For almindelige ejerboliger går "forenklingerne" ud på at lade 2020-vurderingen – som flertallet af boligejerne endnu ikke har modtaget – danne grundlag for ejendomsbeskatningen i 2023. Den skulle efter gældende regler have været baseret på 2022-vurderingen.

2024-vurderingen opgives helt, og i stedet baseres ejendomsbeskatningen i 2025 og 2026 på en fremskrivning af 2022-vurderingen med et ejendomsprisindeks opgjort af Danmarks Statistik (med et tillæg på 0,4 pct. pr. år for grundværdien, fordi grundpriserne skønnes at vokse mere end ejendomspriserne).

Først fra 2027 forventes det, at beskatningen kan ske på grundlag af en vurdering for det foregående år (2026-vurderingen), som det har været hensigten.

Ældre Sagen er enig i formålet med lovforslaget om at skabe øget tryghed om boligbeskatningen. Vi kan dog ikke se, at der er overensstemmelse mellem tidsplanen for vurderingerne på den ene side og formålet om at skabe ”størst mulig tryghed om boligbeskatningen” og undgå efterregulering på den anden side.

Det er yderst problematisk, at boligejere ikke kender vurderingen eller har mulighed for at klage over den, inden den anvendes som grundlag for ejendomsbeskatningen.

Der er en særlig problematik i forhold til grundlaget for ejendomsbeskatningen i 2024, der også har betydning for den ”skatterabat”, der gives til ejere af ejerboliger, der har boet i boligen før 1. januar 2024. Ejendomsskatten i 2024 skal beregnes på grundlag af ejendomsvurderingen pr. 1. januar 2022, men så vidt vi kan se af lovforslaget, vil netop den vurdering, der er afgørende for størrelsen af skatterabatten, først blive kendt af ejeren i 2025. En evt. beslutning om salg kan i givet fald ikke træffes på et informeret grundlag i 2023-24. Det kan påvirke aktiviteten på boligmarkedet.

Det er ikke helt klart af bemærkningerne, hvornår 2022-vurderingen af almindelige ejerboliger forventes udsendt. Af pkt. 2 i bemærkningerne fremgår det, at 2022-vurderingen ”forventes færdigudsendt primo 2025”, mens der under pkt. 3.2.1 i bemærkningerne står, at 2022-vurderingen af ejerboliger ”forventes at være klar til udsendelse i 2025”, hvilket kan læses sådan, at udsendelserne først påbegyndes i 2025.

Endvidere bemærker vi, at der foreslås anvendt samme indeks ved reguleringen af ejendomsværdien for en hel kommune, når ejendomsværdien for 2022 reguleres til ”2024-niveau” for at danne grundlag for ejendomsbeskatningen i 2025 og 2026.

Vi tvivler på, at prisudviklingen vil være den samme for alle boliger i kommuner, der både rummer større byer og landsbyer. Ikke mindst i lyset af de høje prisstigninger på bl.a. naturgas kan opvarmningsformen få større betydning for ejendomsprisen.

Jo længere en periode, man anvender en given vurdering evt. reguleret med et generelt prisindeks, desto større er risikoen for, at vurderingen ligger langt fra den pris, man rent faktisk kan sælge til.

Venlig hilsen



Bjarne Hastrup
Adm. direktør