



29. april 2024
J.nr. 2024 - 1043

Til Folketinget – Skatteudvalget

Til udvalgets orientering vedlægges høringskema samt de modtagne hørings svar vedrørende forslag til lov om ændring af ejendomsskatteloven og ejendomsvurderingsloven.

Lovforslaget indeholder en justering til den foreløbige betaling af dækningsafgift og til opgørelsen af foreløbige 2024-/2025-vurderinger, som begge har til hensigt at skabe mere retvisende foreløbige ejendomsskatter.

Ved høring over lovforslaget indgik begge elementer i forslag til lov om ændring af minimumsbeskatningsloven, ejendomsskatteloven, ejendomsvurderingsloven og ligningsloven (Gennemførelse af OECD's administrative retningslinjer om minimumsbeskatningsreglerne, justering af reglerne om betaling af dækningsafgift på et foreløbigt grundlag, justering af reglerne om 2024- og 2025-vurderinger og ændring af listen over lande, der er omfattet af defensive foranstaltninger).

Elementerne er efter høringen udskilt i et selvstændigt forslag om lov om ændring af ejendomsskatteloven og ejendomsvurderingsloven.

Jeppe Bruus

/ Rikke Kure Wendel

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
<p><i>Advokatrådet</i></p>	<p>Advokatrådet bemærker, at der foreslås en ændring af ejendomsvurderingslovens § 33, stk. 6, hvorefter ejendomsejere kan vælge at fastholde den dækningsafgift, der er betalt i skatteåret 2023, fremfor at betale dækningsafgift af den foreløbige grundværdi pr. 1. januar 2023.</p> <p>Advokatrådet anfører, at det foreslås at gøre denne ordning mere fleksibel, idet ejere nu frit kan fastsætte dækningsafgiftsbetalingen til et beløb, der udgør mindst det samme beløb, der er opkrævet i 2023 og højest den opgjorte dækningsafgift iht. den foreløbige grundværdi pr. 1. januar 2023.</p> <p>Advokatrådet bemærker videre, at det fremgår af § 33, stk. 6, at denne ordning ikke kan benyttes fsva. ejendomme, som der ikke er</p>	<p>Skattepligten for erhvervsdækningsafgift blev videreført i ejendomsskattelovens § 12.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>opkrævet dækningsafgift for i kalenderåret 2023.</p> <p>Efter Advokatrådets opfattelse bør dette krav modificeres, da det skaber problemer for ejendomme, hvor der er bygninger på fremmed grund (som f.eks. havnearealer).</p> <p>Hertil anfører Advokatrådet, at frem til og med 2023 er dækningsafgiften opkrævet af de pågældende bygninger på fremmed grund, og kommunen har således sendt særskilt opkrævning af dækningsafgift til de respektive ejere på baggrund af bygningsværdien. Advokatrådet bemærker videre, at selve moderejendommen (havnearealet) ikke har været opkrævet dækningsafgift, idet der er tale om et ubebygget areal uden en dækningsafgiftspligtig forskelsværdi.</p> <p>Advokatrådet anfører hertil, at fra 2024 og frem skal</p>	<p>Af ejendomsskattelovens § 12, stk. 2, 3. pkt., følger det, at er bygningerne, hvorfra den dækningsafgiftspligtige anvendelsesker, omfattet af ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 1, nr. 3, fastsættes den dækningsafgiftspligtige værdi efter 1. pkt. til grundværdien af den fremmede grund, hvorpå bygningerne er placeret.</p> <p>Efter ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 1, nr. 3, forstås bygninger på fremmed grund, hvis grunden er matrikuleret, som fast ejendom.</p> <p>Af bemærkningerne til ejendomsskattelovens § 12 følger det, at bestemmelsen indebærer, at fordelingen herefter skal ske forholdsmæssigt, så der skal betales dækningsafgift af den andel af den samlede grundværdi, som svarer til den andel af det samlede bygningsareal, der anvendes til dækningsafgiftspligtig virksomhed, jf. Folketingstidende 2022-23 (2.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>dækningsafgiften opkræves af moderejendommen og således ikke længere af bygningerne på fremmed grund.</p> <p>Advokatrådet anfører videre, at det herefter er op til ejeren af moderejendommen at efteropkræve dette beløb hos de respektive bygningsejere.</p> <p>Det medfører ifølge Advokatrådet, at idet der ikke er opkrævet dækningsafgift af moderejendommens ejendomsnummer i 2023, vil det ikke være muligt at benytte sig af den foreslåede ordning om frit at kunne fastsætte dækningsafgiften, hvorfor de står til en fuld indfasning af betydelig beløb, der potentielt hviler på fejlbehæftede foreløbige grundlag, som ikke kan ændres.</p> <p>Advokatrådet mener derfor, at bestemmelsen bør omformuleres, så ejere af sådanne moderejendomme får mulighed for frit at</p>	<p>samling), tillæg A, L 113 som fremsat, side 120.</p> <p>Det følger videre af bemærkningerne, at bestemmelsen er en videreførelse af reglerne herom i § 23 A i lov om kommunal ejendomsskat.</p> <p>I ejendomsskatteoven anvendes begrebet »ejendomme« som et samlebegreb, der både kan forstås som grunde, bygninger eller begge.</p> <p>I relation til skattepligten for dækningsafgift af erhvervsejendomme, skal begrebet »ejendomme« forstås som bygningen.</p> <p>Det er således fortsat ejeren af bygningen, der er skattepligtig for dækningsafgiften, og dækningsafgiften opkræves fortsat ved ejeren af bygningen. Ejeren af bygningen er omfattet af forslaget om frit at fastsætte dækningsafgiftsbetalingen til et beløb, der udgør mindst det samme beløb, der er opkrævet i</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>fastsætte dækningsafgiftsbetalingen til et beløb, der udgør mindst det samme beløb, der er opkrævet i 2023 for de fremmede bygninger og højest den opgjorte dækningsafgift iht. den foreløbige grundværdi pr. 1. januar 2023 for moderejendommen.</p>	<p>2023 og højest den opgjorte dækningsafgift for de efterfølgende kalenderår indtil, at den første almindelige vurdering eller omvurdering udsendes for det pågældende kalenderår.</p>
<p><i>BL – Danmarks Almene Boliger</i></p>	<p>BL bemærker, det er positivt, at der nu åbnes for muligheden for frit at korrigere beløbet ved anden rateopkrævning for dækningsafgiften for 2024, således at den samlede opkrævning for 2024 bliver retvisende.</p> <p>BL anfører videre, at muligheden for indeksering af 2022- og 2023-vurderingerne er hensigtsmæssig, da det forventeligt vil kunne nedbringe efterreguleringerne, når de endelige vurderinger kendes.</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
<p><i>Dansk Erhverv</i></p>	<p>Dansk Erhverv vil gerne kvittere for at der er blevet lyttet til erhvervslivets bekymring i forhold til betaling af dækningsafgiften.</p> <p>Dansk Erhverv anfører videre, at mange virksomheder har skulle stå i valget mellem foreløbigt at betale alt for lidt eller alt for meget.</p> <p>Dansk Erhverv bemærker hertil, at de nu får muligheden for at betale det, som de mener er tættest på den korrekte betaling, for at reducere usikkerheden mest muligt, samt forbedre mulighederne for "korrekt" opkrævning af husleje ifm. erhvervslejemål i dækningsafgiftspligtige kommuner. Dansk Erhverv bemærker, at forslaget er meget positivt og tiltrængt.</p> <p><i>Justering af reglerne for betaling af foreløbig dækningsafgift</i></p> <p>Dansk Erhverv vil dog også benytte lejligheden til at</p>	<p>Justeringer til den politisk aftalte stigningsbegrænsning for dækningsafgiften af</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>gentage ønsket om et loft over hvor meget dækningsafgiften må stige i overgangsperioden. Dansk Erhverv anfører, at nogle erhvervsejendomme ser ind i stigninger på flere tusinde procent, hvilket selv med de vedtagne stigningsbegrænsninger udgør en meget stor likviditetsbelastning. Der er efter Dansk Erhvervs opfattelse tale om relativt få ejendomme som bliver ekstraordinært hårdt ramt, hvorfor de varige udgifter for statskassen vurderes at være ikke-nævneværdige.</p> <p><i>Justering af reglerne om 2024 og 2025-vurderinger</i></p> <p>Dansk Erhverv ser gerne, at erhvervslivets muligheder for at få ændret de foreløbige vurderinger udvides, så erhvervslivet får samme muligheder som private ift. at få ændret åbenlyse og meget skæve vurderinger, hvilket derfor bør skrives ind i ejendomsvurderingslovens § 89 d. Dansk Erhverv er</p>	<p>erhvervsejendomme falder uden for rammerne af lovforslaget.</p> <p>Ejendomsvurderingslovens § 89 d, stk. 4, nr. 1-6, oplister udtømmende de tilfælde, hvor en foreløbig 2022-/2023-vurdering kan ændres. En justering til disse regler falder uden for rammerne af dette lovforslag.</p> <p>De gældende regler skal ses i lyset af, at der fra og med 2024</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>bekendt med op til flere situationer, hvor en midlertidig ejendomsvurdering er åbenlys forkert, hvilket også erkendes af Vurderingsstyrelsen, men hvor der ikke er hjemmel til at foretage en justering heraf, medmindre det er ifm. fx en købs- eller salgssituation.</p> <p><i>Sammenfattende skema ift. ejendomsvurderinger</i></p>	<p>gælder en stigningsbegrænsning for grundskyld, som betyder, at grundskylden højst kan stige med 4,75 pct. årligt af den fuldt indfasede grundskyld for det pågældende år.</p> <p>Begrænsningen for, hvor meget grundskylden kan stige, følger ejendommen og gælder, uanset om ejendommen skifter ejer før eller efter 2024.</p> <p>I 2024 gælder desuden den særlige regel, at grundskylden ikke kan stige mere, end den ville have gjort, hvis de tidligere gældende regler i lov om kommunal ejendomsskat var blevet videreført.</p> <p>Grundskylden for 2024 kan derfor maksimalt stige 2,8 pct. i forhold til, hvad ejendomsejeren skulle have betalt i 2023, hvis de tidligere gældende regler var blevet videreført.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Dansk Erhverv er af den opfattelse at ministeriet bør notere sig, at der er tale om en begrænset økonomiske forbedring for erhvervslivet som følge af de foreslåede ændringer. Dansk Erhverv bemærker, at for nuværende står der "ingen" hvilket de berørte virksomheder nok ikke er enige i – med positivt fortegn. Dansk Erhvervs anfører, at roses det, som roses bør.</p>	
<p><i>Dansk Industri</i></p>	<p><i>Justering af reglerne for betaling af foreløbig dækningsafgift</i></p> <p>Dansk Industri kvitterer for den foreslåede justering af reglerne for betaling af foreløbig dækningsafgift i 2024 og 2025 (og indtil udsendelsen af den første almindelige vurdering eller omvurdering).</p> <p>Dansk Industri anfører, at justeringen vil give ejerne mulighed for selv valgfrit at fastsætte den foreløbige dækningsafgift mellem de to valgmuligheder, der hidtil</p>	<p>Der henvises til kommentaren til Dansk Erhverv om, at justeringer til den politisk aftalte stigningsbegrænsning for dækningsafgift falder uden for rammerne af dette lovforslag.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>udgjorde et enten/eller.</p> <p>Dansk Industri bemærker hertil, at nu udgør de henholdsvis top og bund for den foreløbige betaling, hvilket er i tråd med Dansk Industris ønske, eftersom det i højere grad vil give virksomhederne – herunder særligt udlejere af erhvervsejendomme – mulighed for at fastsætte den foreløbige betaling af dækningsafgift så tæt som muligt på den forventede endelige dækningsafgift (som vil blive baseret på endelige 2023-vurderinger inklusive stigningsbegrænsning).</p> <p>Dansk Industri vil dog gerne benytte lejligheden til fortsat at efterlyse en forbedring af den omtalte stigningsbegrænsning for dækningsafgift – særligt vedrørende 2022 og 2023, hvor den endelige dækningsafgift endnu ikke er opgjort. Specifikt vil Dansk Industri fremhæve, at – stigningsbegrænsningen til trods – enkelte virksomheder</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>i kommuner med dækningsafgift fortsat kan risikere at blive mødt med en betydelig efteropkrævning af dækningsafgift for 2022 og 2023, hvor den foreløbige dækningsafgift har været baseret på 2021-betalingen (og dermed gamle vurderinger).</p> <p>Dansk Industri bemærker, at det skyldes, at den indførte stigningsbegrænsning måles relativt i forhold til den endelige dækningsafgift (baseret på endelige 2021-vurderinger, når disse foreligger).</p> <p>Dansk Industri anfører videre, at selv om stigningen således i 2022 er begrænset til 10 pct. (af den endelige dækningsafgift) og stigningen i 2023 er begrænset til yderligere 10 pct. (af den endelige dækningsafgift) – en samlet stigning for de to år på 30 pct. af den endelige dækningsafgift – så kan dette i nogle tilfælde udgøre en</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>meget større andel af den betalte dækningsafgift de pågældende (og forudgående) år. Til det bemærker Dansk Industri, at der således intet er, der hindrer, at den samlede efteropkrævning for 2022 og 2023 kan være på flere hundrede procent af den dækningsafgift, virksomheden betalte i 2021.</p> <p>Dansk Industri opfordrer derfor til, at stigningsbegrænsningen for dækningsafgiften suppleres med et loft over den samlede mulige efteropkrævning for 2022 og 2023 set i forhold til dækningsafgiften i 2021. Som absolut minimum bør efteropkrævningen for de to år tilsammen maksimalt kunne udgøre 100 pct. af den betalte dækningsafgift i 2021. Helst ser Dansk Industri selvfølgelig gerne et lavere maksimum på 50 pct. eller 25 pct. af 2021-dækningsafgiften (for de to års efteropkrævning under ét).</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Hertil anfører Dansk Industri, at da der trods alt er relativt få virksomheder, der vil opleve meget høje efteropkrævninger, må provenutabet forbundet med et sådant loft være beskedent. Dansk Industri bemærker videre, at for den enkelte virksomhed vil loftet dog have stor betydning.</p> <p>Dertil bemærker Dansk Industri, at der er noget fundamentalt problematisk ved, at det er virksomhederne – og ikke staten – der skal bære omkostningen ved, at vurderingerne ikke var på plads ved ikrafttræden af den nye lovgivning, sådan som det var forudsat i den oprindelige boligaftale. Dansk Industri anfører videre, at for de virksomheder, som bliver mødt med betydelige efteropkrævninger for 2022 og 2023, vil dette føles særdeles uretfærdigt, ligesom der i mange tilfælde</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>vil være tale om udlejere af erhvervsjendomme, som ingen realistisk mulighed har for at sende regningen videre til de lejere, der brugte ejendommen de pågældende år.</p> <p><i>Justering af reglerne om 2024 og 2025-vurderinger</i></p> <p>Dansk Industri bemærker, at siden seneste lovændring har det vist sig, at systemet kan understøtte en ændret praksis, hvorfor lovforslagets pkt. 2.6. lægger op til, at der ved udarbejdelsen af 2024- og 2025-vurderinger sker indeksering til 2024-/2025-prisniveau med anvendelse af de foreløbige 2022- og 2023-vurderinger. Dansk Industri anfører, at der argumenteres med, at det bør sikres, at alle ejendomme behandles ens, og at det foreløbige beskatningsgrundlag bliver så retvisende som muligt. Dansk Industri bemærker, at i lov nr. 379 af 3. juni 2023 ellers blev besluttet, at de foreløbige 2022- og 2023-</p>	<p>Med lov nr. 379 af 3. juni 2023 blev der indført en forenkling af vurderingsterminerne 2024 og 2025 ved, at disse vurderinger udarbejdes ved at indeksere 2022-/2023-vurderinger til henholdsvis 2024- og 2025-prisniveau, jf. ejendomsvurderingslovens § 87 b, stk. 2, og § 88 a, stk. 2.</p> <p>Indledningsvist vil indekseringen ske på baggrund af foreløbige 2022-/2023-vurderinger. Af systemtekniske årsager blev det dog med lov nr. 379 af 3. juni 2023 vedtaget, at foreløbige 2022- og 2023-vurderinger ikke skulle indekseres til 2024-/2025-prisniveau ved udarbejdelsen af 2024- og 2025-vurderinger, hvis den foreløbige vurdering</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>vurderinger ikke skulle indekseres til 2024-/2025-prisniveau.</p> <p>Dansk Industri kan konstatere, at der med indekseringen med for stor sandsynlighed ikke vil nås et resultat, der ligger tættere på det endelige, fordi de vurderinger, der nu foreligger, er på baggrund af data fra handler de foregående fem år. Det betyder ifølge Dansk Industri, at de stigninger, der ses i ejendomsskatten nu, ikke indgår i de anvendte prisdata, og Dansk Industri formoder, at disse vil blive påvirket negativt. Derfor opfordre Dansk Industri til, at indeksering udelades, så lov nr. 379 af 3. juni 202 fastholdes på dette punkt.</p>	<p>var blevet ændret efter ejendomsvurderingslovens § 89 d, stk. 4.</p> <p>Det er derfor hovedreglen, at 2024-/2025-vurderinger udarbejdes ved at indeksere 2022-/2023-vurderinger til henholdsvis 2024- eller 2025-prisniveau.</p> <p>Den foreslåede ophævelse af ejendomsvurderingslovens § 87 b, stk. 2, og § 88 a, stk. 2, vil alene betyde, at alle 2024-/2025-vurderinger indledningsvist opgøres på baggrund af foreløbige 2022-/2023-vurderinger, som indekseres til henholdsvis 2024- eller 2025-prisniveau.</p> <p>Dermed sikres det, at der er taget hensyn til prisudviklingen fra 2022-/2023-vurderinger til 2024-/2025-vurderinger, så alle ejendomsejere beskattes på et så retvisende foreløbigt beskatningsgrundlag som muligt.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
<p><i>Danske Advokater</i></p>	<p>Danske Advokater bemærker, at i forhold til ændringerne af reglerne i ejendomsskatteloven er det glædelig, at der åbnes for muligheden for at selvansætte den foreløbige dækningsafgift for 2024 til et andet beløb end den i 2023 opkrævede dækningsafgift. Danske Advokater anfører videre, at den tidligere regel alene gav valgfrihed mellem den foreløbige dækningsafgift for 2024 opgjort ud fra den foreløbige grundværdiansættelse pr. 1. januar 2023 eller den i 2023-opkrævede dækningsafgift, hvilket var u hensigtsmæssigt.</p> <p>Danske Advokater bemærker, at selvom den tidligere regel måske primært var rettet mod den situation, hvor den foreløbige dækningsafgift for 2024 opgjort ud fra den foreløbige grundværdiansættelse pr. 1. januar 2023 stiger kraftigt i forhold til den i 2023 opkrævede dækningsafgift,</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>gav den tidligere regel også mulighed for at selvansætte den foreløbige dækningsafgift for 2024 til det samme, som blev opkrævet i 2023, selvom dette medførte en højere foreløbig dækningsafgift for 2024, end hvis den blev opgjort ud fra den foreløbige grundværdiansættelse pr. 1. januar 2023. Danske Advokater anfører videre, at dette kunne være hensigtsmæssigt, hvis den foreløbige grundværdi pr. 1. januar 2023 var ansat væsentligt for lavt, idet dette kunne medføre, at der senere ville komme en betydelig efteropkrævning. Det medfører ifølge Danske Advokater, at for udlejede ejendomme er dette en betydelig risiko, idet det ofte vil være vanskeligt at skulle efteropkræve lejerne, hvis der er betalt for lidt i foreløbig dækningsafgift, f.eks. hvis en lejer i mellemtiden er fraflyttet.</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Danske Advokater bemærker, at denne mulighed ikke synes at være tiltænkt videreført – tværtimod fremgår følgende blandt andet i pkt. 2.5.3:</p> <p>”Beløbet vil dog ikke kunne være lavere end den betalte foreløbige dækningsafgift for skatteåret 2023 eller højere end den fulde foreløbige opgjorte dækningsafgift for det indeværende kalenderår.”</p> <p>Det er Danske Advokaters opfattelse, at ejendomsejerne bør have frit valg til at selvansætte den foreløbige dækningsafgift for 2024 til et hvilket som helst beløb i intervallet mellem den i 2023 opkrævede dækningsafgift og den fulde foreløbige opgjorte dækningsafgift for det indeværende kalenderår.</p> <p>Danske Advokater mener, at dette bør fremgå tydeligt af lovtæksten og bemærkningerne.</p>	<p>Danske Advokaters forslag imødekommes. Bemærkningerne er således justeret, så det tydeligt fremgår, at ejere af dækningsafgiftspligtige erhvervsejendomme gives mulighed for – inden 2. rateopkrævning den 1. august 2024 – at foretage et omvalg af den samlede dækningsafgift for 2024.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
<p><i>EjendomDanmark</i></p>	<p><i>Generelt om den nye ejendomsskattelov og ejendomsvurderingslov</i></p> <p>EjendomDanmark tror grundlæggende på, at et ejendomsvurderingssystem skal afspejle de faktiske markedsforhold for de vurderede ejendomme.</p> <p>EjendomDanmark mener, at det er afgørende for tilliden til skattesystemet, at der er en tilstrækkelig gennemskelighed og retssikkerhed, når virksomhederne betaler denne skat.</p> <p>EjendomDanmark bemærker, at vurderinger bør kunne leve op til følgende principper: Retvisende, gennemskelige og ensartede.</p> <p>Hertil bemærker EjendomDanmark, at der derudover skal være gode muligheder for at klage, hvis vurderingerne kommer for meget ud af trit med virkeligheden.</p> <p>EjendomDanmark anfører videre, at vurderet på disse</p>	<p>Udarbejdelsen af erhvervsvurderingerne, herunder klageadgangen herfor, falder uden for rammerne af lovforslaget.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>pejlemærker må det igangsatte system siges at have plads til væsentlige forbedringer.</p> <p>Efter EjendomDanmarks opfattelse bør sigtepunktet for en ejendomsvurdering have en kobling til den faktiske markedsværdi. EjendomDanmark anfører, at det samtidigt betyder, at den offentlige vurdering bør kunne holdes op mod konkrete input såsom lejeniveauer, afkastkrav og handelspriser i fx klagesager.</p> <p><i>Generelt om de udsendte skatteopkrævninger på baggrund af nye vurderinger</i></p> <p>EjendomDanmark bemærker, at der i forhold til de udsendte første rate opkrævninger af dækningsafgiften for 2024 generelt er tale om en særdeles knudret og u gennemskuelig opkrævning.</p> <p>EjendomDanmark anfører, at det, at der udsendes skatteopkrævninger på</p>	<p>Rateopkrævningerne af dækningsafgift på baggrund af foreløbige vurderinger blev vedtaget med henholdsvis lov nr. 678 af 3. juni 2023, og lov nr. 679 af 3. juni 2023, hvorfor forslaget falder uden for rammerne af dette lovforslag.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>baggrund af de foreløbige vurderinger, er et politisk valg. Det, at disse ikke er påhæftet med tilstrækkelig gennemsigtighed, er derimod et uhensigtsmæssigt fravalg. EjendomDanmark bemærker videre, at det faktum, at man på baggrund af sin foreløbige vurdering og de udsendte 1. rate opkrævning af dækningsafgift for 2024 ikke kan gennemskue, hvordan den foreløbige vurdering er fremkommet, eller hvilke forhold Vurderingsstyrelsen har lagt til grund herfor, er aldeles utilstrækkeligt, og skaber en unødigt mistillid til det nye vurderingssystem.</p> <p>EjendomDanmark foreslår på den baggrund, at de bagvedliggende beregninger af vurderingerne skal fremsendes til ejendomsejerne, så de kan få et reelt grundlag at forstå den efterfølgende opkrævning af dækningsafgiften på.</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Generelt om efterregulering af dækningsafgift</i></p> <p>EjendomDanmark tillader sig at komme med bemærkninger til princippet om efterregulering af dækningsafgiften generelt, da lovændringen vedrører opkrævning og efterregulering af dækningsafgiften for 2024 og fremad.</p> <p>EjendomDanmark mener, at det, at der i udgangspunktet efterreguleres og dermed betales aconto skat, er en urimelig byrde for landets ejendomsejere og administratorer.</p> <p>EjendomDanmark anfører, at det, at de nye ejendomsvurderinger ikke har været klar tidnok til, at der har kunnet foretages korrekte opkrævninger af dækningsafgift, næppe kan tilskrives ejendomsejerne.</p> <p>EjendomDanmark påpeger, at der dermed pålægges erhvervslivet en økonomisk</p>	<p>Et forslag om at droppe efterreguleringer af dækningsafgiften falder uden for rammerne af lovforslaget.</p> <p>Det anerkendes, at forskydningen i udsendelsen af de almindelige erhvervsvurderinger har uhensigtsmæssige konsekvenser for fx erhvervsudlejer.</p> <p>Der kvitteres derfor for EjendomDanmarks deltagelse i tværministerielle drøftelser om mulige løsningsforslag, som kan begrænse konsekvenserne mest muligt.</p> <p>Hertil er der ligeledes indgået en politisk aftale mellem regeringen (Socialdemokratiet, Venstre og Moderaterne), Radikale Venstre, Konservative Folkeparti og Liberal Alliance om, at der skal skabes en øget tryghed for erhvervsdækningsafgiftspligtige virksomheder.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>og risikomæssig byrde, for en suboptimal implementeringsproces af det nye ejendomsvurderings- og skattesystem.</p> <p>EjendomDanmark bemærker, at alene for årene 2022 og 2023 kan ejendomsejerne se frem til en efterreguleringsregning på op imod 640 mio. kr.</p> <p>EjendomDanmark anfører, at det er en regning, man reelt ikke har haft mulighed for at forudse, eller planlægge sin drift efter, og alene kan henføres til langsom implementering af de nye vurderinger.</p> <p>EjendomDanmark anfører videre, at denne efterregulering har en forstærket negativ effekt for ejendomsudlejere. Det skyldes ifølge EjendomDanmark, at lejelovgivning for både erhvervsleje og boligudlejning ikke i tilstrækkelig grad tager højde for, at der betales skatter og</p>	<p>Af aftalen fremgår det, at der skal indføres en stigningsbegrænsning på 10 pct. for dækningsafgiften af erhvervsjendomme. Det betyder, at dækningsafgiften årligt ikke kan stige med mere end 10 pct. af den nye fuldt indfasede dækningsafgift. Stigningsbegrænsningen tillægges bagudrettet virkning fra den 1. januar 2022. Dermed reduceres efterreguleringerne i betydelig grad.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>afgifter med tilbagevirkende kraft.</p> <p>EjendomDanmark påpeger, at det naturligvis heller aldrig har været formålet med disse bestemmelser, men ikke desto mindre stiller efterreguleringen af skatten udlejere i en situation, hvor det for mange reelt vil være umuligt at håndtere efterreguleringen på anden vis, end at finde midlerne til at betale i egen likviditetsreserve. En reserve, der for manges vedkommende er hensat til både renoveringer og investeringer i den bæredygtige omstilling af ejendomsmassen.</p> <p>EjendomDanmark foreslår derfor, at efterreguleringerne droppes helt for hele perioden indtil de endelige vurderinger fastlægges.</p> <p><i>Generelt om opkrævningen af dækningsafgift for 2024</i></p> <p>EjendomDanmark er overordnet set positive over,</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>at Skatteministeriet forsøger at rette op på en u hensigtsmæssig situation for landets ejendomsejere og udlejere. EjendomDanmark bemærker, at det længe har været kendt, at det ikke er hensigtsmæssigt enten at betale den for lave foreløbig dækningsafgiftssats for 2023 eller den for høje fuldt indfasede dækningsafgift i 2024.</p> <p>EjendomDanmark påpeger, at er der tale om en udlejningsejendom, er det således endnu mere problematisk, idet skatte- og afgiftsstigninger opkræves over lejen. EjendomDanmark anfører, at eventuelle stigninger i lejen på baggrund af stigende dækningsafgift, skal varsles lejer forlods jf. gældende varslingsregler.</p> <p>EjendomDanmark mener derfor, at det er særdeles u hensigtsmæssigt at betale en aconto skat, da det ikke tillader korrekt overførsel på lejeforholdet, hvilket i sidste</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>ende leder til økonomiske tab for udlejer, samt forhøjede administrationsomkostninger.</p> <p>EjendomDanmark mener, at det derfor er glædeligt, at der nu bliver større fleksibilitet for betalingen af den foreløbige dækningsafgift for 2024, med virkning fra anden rates betaling.</p> <p>EjendomDanmark finder dette meget positivt.</p> <p><i>Ad § 2 (nu § 1)</i></p> <p>EjendomDanmark bemærker, at Skatteministeriet foreslår at korrigere ejendomsskatteloven således at § 33 stk. 6. 1. pkt., ændres fra: ”så den udgør det samme beløb, som er opkrævet i dækningsafgift for kalenderåret 2023” til: ”frit ændres til et beløb, der mindst udgør det samme beløb, der er opkrævet i dækningsafgift for skatteåret 2023, og højst udgør den opgjorte dækningsafgift for kalenderåret”.</p>	<p>Der henvises til kommentaren ovenfor til Danske Advokater om, at lovbemærkningerne til den foreslåede ændring til ejendomsskattelovens § 33 justeres.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>EjendomDanmark er som skrevet endog meget positive over, at Skatteministeriet har forholdt sig til denne problematik, hvor mange af landets ejendomsejere, har været tvunget til enten at skulle betale for meget eller for lidt i foreløbig dækningsafgift i 2024.</p> <p>EjendomDanmark påpeger dog, at den foreslåede tekst fortsat rummer en usikkerhed om, hvordan den fulde foreløbige dækningsafgift for 2024 skal betales. Ifølge EjendomDanmark skyldes det, at nærværende lovforslag først vil have betydning fra anden rate opkrævning af dækningsafgiften i 2023. Det vil ifølge EjendomDanmark sige, at ejendomsejer allerede har betalt første rate, som enten har været den (for lave) foreløbige afgift fra 2023, eller den fuldt indfasede (for høje) sats på baggrund af de foreløbige 2023-vurderinger.</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>EjendomDanmark bemærker, at der derfor kan være behov for, af hensyn til at ramme det rette skattebetalingsniveau i 2024, at betale et ”negativt beløb” ved anden rate, eller med andre ord at få penge tilbage for at ramme det rette niveau. Det er EjendomDanmarks opfattelse, jf. intentionen i lovforslaget, at dette burde være muligt.</p> <p>EjendomDanmark foreslår derfor, at det gøres eksplicit i lovtæksten eller dens forarbejde, at anden ratebetaling for 2024, kan være en tilbagebetaling, så den samlede dækningsafgift for 2024 rammer det tiltænkte niveau på tværs af de to ratebetalinger.</p> <p><i>Ad § 3 (nu § 2)</i></p> <p>EjendomDanmark bemærker, at Skatteministeriet foreslår, at ophæve § 87 b, stk. 2, nr. 4, 2. pkt., og § 88 a, stk. 2, nr. 4, 2. pkt. i</p>	<p>Det gengivne tekstbidrag stammer fra bemærkningerne til lov nr. 679 af 3. juni 2023, jf. Folketingstidende 2022-23 (2. samling), tillæg A, L 114 som</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>ejendomsvurderingsloven. EjendomDanmark deler Skatteministeriets opfattelse af at de udskrevne dækningsafgifter skal være retvisende. EjendomDanmark bemærker, at det nu er muligt at indeksere 2022-2023 vurderinger, er positivt i den forstand, at det nedbringer den forventelige efterregulering, såfremt der er tale om mere retvisende vurderinger.</p> <p>EjendomDanmark påpeger, at hvorvidt dette vil være tilfældet efter indeksering af de foreløbige vurderinger, må dog fortsat antages at afhænge af præcisionen af de foreløbige vurderinger for 2022-2023.</p> <p>EjendomDanmark bemærker, at i bemærkninger til lovforslagets § 3 fremfører Skatteministeriet blandt andet at: <i>"For at sikre, at de foreløbige vurderinger kunne laves med et begrænset ressourcetræk, så ressourcerne i stedet kan bruges på at sikre, at den</i></p>	<p>fremSAT, side 31, og indgår i beskrivelsen af gældende ret. Der er dermed ikke tale om en beskrivelse af den foreslåede ordning. Afsnittet fastholdes derfor.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>resterende del af de almindelige 2020-vurderinger samt 2021-, 2022- og 2023-vurderingerne udsendes efter de udmeldte tidsplaner, foretages de foreløbige vurderinger uden partshøring og klageadgang. <u>Det skal ses i sammenhæng med, at de foreløbige vurderinger i de fleste tilfælde ikke har økonomisk betydning for ejeren, hvilket bl.a. skyldes den samtidigt indførte skatterabatordning</u>" (EjendomDanmarks understregning).</i></p> <p>EjendomDanmark skal i den sammenhæng bemærke, at det på ingen måde er rigtigt, at der ikke følger økonomiske omkostninger med de foreløbige vurderinger. Ifølge EjendomDanmark har stigninger i dækningsafgift og grundskyld tværtimod, en meget stor økonomiske konsekvens for erhvervsjendomme og deres ejere. Ifølge EjendomDanmark skyldes det konkret, at de foreløbige</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>vurderinger danner grundlag for blandt andet opkrævning af dækningsafgift for 2022 og frem. Ifølge EjendomDanmark vil det sige, at det har en væsentlig økonomisk betydning for erhvervslivet når disse ændres, da man ikke er omfattet af samme beskyttelsesordninger som er gældende for private husejere. EjendomDanmark bemærker, at konkret oplever mange ejendomsejere meget store skattestigninger i den dækningsafgift der allerede er udsendt første rate opkrævning af for 2024, hvorfor der således ikke er tale om at vurderingerne "ikke har økonomisk betydning for ejeren" snarer tværtimod.</p> <p>EjendomDanmark skal derfor opfordre til, at bemærkninger til lovforslaget tilrettes så det tydeligt fremgår at vurderingerne af erhvervsejendomme har økonomiske konsekvenser</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>for erhvervslivet, upåagtet om disse er tilsigtede eller ej.</p> <p><i>Økonomiske og administrative konsekvenser</i></p> <p>EjendomDanmark påpeger, at Skatteministeriet anfører i sit lovforslag, at der ikke er hverken økonomiske eller administrative konsekvenser for erhvervslivet i forlængelse af forslagene til ændringer af ejendomsskatteloven og ejendomsvurderingsloven.</p> <p>Dette vurderer EjendomDanmark ikke er tilfældet. EjendomDanmark bemærker, at for det første kan der henvises til kommentaren til § 3 (nu § 2) ovenfor. EjendomDanmark påpeger for det andet, at korrektionen i forbindelse med anden rate betaling af dækningsafgiften for 2024 alt andet lige medfører, at der skal foretages en korrektion af en allerede varslet huslejestigning.</p> <p>EjendomDanmark anfører, at en sådan korrektion foruden</p>	<p>EjendomDanmarks kommentar til lovforslagets § 3 (nu § 2) omhandler et afsnit, som er gengivet fra lov nr. 679 af 3. juni 2023, jf. Folketingstidende 2022-23 (2. samling), tillæg A, L 114 som fremsat, side 31. Afsnittet er indsat under beskrivelsen af relevant gældende ret. De økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet for dette afsnit er derfor beskrevet i det tidligere lovforslag.</p> <p>For så vidt angår kommentaren vedr. økonomiske og administrative konsekvenser for den foreslåede ændring til ejendomsskattelovens § 33, stk. 6, har erhvervsudlejer i forvejen en valgmulighed mellem at betale den fuldt indfasede dækningsafgift eller at betale det samme som i 2023.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>varslingen indebærer en ikke ubetydelig omkostning til administration for landets erhvervsjendomsudlejere. Ifølge EjendomDanmark skyldes det at skatte- og afgiftsstigninger skal varsles lejer i forbindelse med en lejeforhøjelse.</p> <p>EjendomDanmark påpeger, at sådan en varsling skal følge de lovfastsatte rammer for varsling fastsat i diverse lejelovgivninger.</p> <p>EjendomDanmark bemærker, at det således ikke er en øvelse, der for ejendomsudlejere kan gennemføres uden yderligere administrative konsekvenser omkostninger.</p> <p>Det er således EjendomDanmarks vurdering, at lovforslaget har både økonomiske og administrative omkostninger for erhvervslivet, og at dette bør fremgå af lovforslaget.</p>	<p>Med forslaget gives ejendomsejerne en større fleksibilitet i deres betaling af den foreløbige dækningsafgift. Det anerkendes, at nogle ejere vil foretage et omvalg, men på baggrund af antallet af brugere af den eksisterende ordning i ejendomsskattelovens § 33, stk. 6, vurderes det, at forslaget ikke vil medføre nævneværdige yderligere økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet.</p> <p>De økonomiske og administrative konsekvenser, der måtte være forbundet med ejendomsskattelovens § 33, stk. 6, er opgjort i afsnit 6. i forslaget til ejendomsskatteloven, jf. Folketingstidende 2022-23 (2. samling), tillæg A, L 113 som fremsat, side 77ff.</p>

*FSR – danske
revisorer (FSR)*

FSR bemærker, at der er tale om et samlelovforslag uden indholdsmæssig sammenhæng i strid med Justitsministeriets vejledning om lov kvalitet, afsnit 3.2., hvor det bl.a. fremgår at ”... *ændringslovforslag i almindelighed ikke bør indeholde ændringer af forskellige love (samlelovforslag), hvis der ingen indholdsmæssig sammenhæng er mellem disse ændringer. Det gælder også, selv om der for en umiddelbar betragtning måtte synes at være administrative og praktiske fordele forbundet med at samle de pågældende lovændringer i ét ændringslovforslag i stedet for at fremsætte et ændringslovforslag for hver lov, som ønskes ændret.*”

*Specifikke bemærkninger til
ejendomsvurderingsloven*
FSR bemærker, at det anføres i forslaget om ændringer til

Lovforslagets § § 2 og 3 (forslag om ændring af henholdsvis ejendomsskattelovens § 33, stk. 6, og ejendomsvurderingslovens § 87 b, stk. 2, nr. 4, 2. pkt., og § 88 a, stk. 2, nr. 4, 2. pkt.) er udskilt i et selvstændigt lovforslag inden fremsættelse i overensstemmelse med Justitsministeriets vejledning om lov kvalitet, afsnit 3.2.

ejendomsvurderingsloven, at bestemmelsen om, at en foreløbig vurdering, som er ændret i henhold til ejendomsvurderingslovens § 89 d, stk. 4, kan videreføres til vurderingen pr. 1. januar 2024 og 2025 dog uden indeksering, ophæves.

FSR forstår denne ændring således, at for ejendomme, hvor der ikke er udarbejdet en almindelig vurdering pr. 1. januar 2022/2023 eller en omvurdering pr. 1. januar 2023/2024, vil den foreløbige vurdering kunne anvendes til den almindelige vurdering pr. 1. januar 2024 og 2025. FSR anfører herunder, at denne foreløbige vurdering fremskrives, både når den er uændret eller ændret i henhold til reglerne herom i ejendomsvurderingslovens § 89 d, stk. 4.

FSR finder det positivt, at det er muligt at indeksere også ændrede foreløbige vurderinger, hvorfor FSR imødekommer

Skatteministeriets forslag til ændringerne i ejendomsvurderingsloven.

Specifikke bemærkninger til ejendomsskatteloven

FSR finder det positivt, at § 33, stk. 6, 1. pkt., ændres, så det bliver muligt at fastsætte den foreløbige dækningsafgift i et interval mellem det i 2023 opkrævede og dækningsafgiften på baggrund af den foreløbige vurdering.

FSR bemærker dog, at nærværende forslag ikke indeholder en ændring og opdatering af bestemmelsens 2. pkt. Heraf fremgår det, at 1. pkt. ikke finder anvendelse, "*for så vidt angår ejendomme, der bliver dækningsafgiftspligtige pr. 1. januar 2024 eller senere, eller for så vidt angår ejendomme, som der ikke er opkrævet dækningsafgift for i kalenderåret 2023.*"

FSR bemærker, at den nuværende formulering af 2.

..

Der er på nuværende tidspunkt ikke mulighed for at systemunderstøtte en sådan ændring af § 33, stk. 6, 2. pkt. Skatteministeriet vil undersøge forslaget nærmere.

pkt. er uhensigtsmæssig og derfor bør omformuleres. FSR påpeger, at ejendomme, der ikke var dækningsafgiftspligtige i 2021, f.eks. fordi der var tale om ubebyggede grunde pr. 1. oktober 2019, på grund af det tidligere foreløbige loft over dækningsafgiften er blevet opkrævet maksimalt 30 pct. af 0 kr. i skatteårene 2022 og 2023.

FSR anfører, at erhvervsejendomme således kan have været dækningsafgiftspligtige siden 2022, uden at blive opkrævet dækningsafgift, hvilket skaber flere uhensigtsmæssigheder.

FSR foreslår, at betingelsen om, at der skal have været opkrævet dækningsafgift i skatteåret 2023, omformuleres således, at betingelsen er, at den pågældende ejendom har været dækningsafgiftspligtig. FSR bemærker, at der herved imødekommes de

grundejere, der af lovtekniske årsager ikke er blevet opkrævet dækningsafgift i 2023 på trods af, at de har været dækningsafgiftspligtige, og giver dem muligheden for at anvende § 33, stk. 6, 1. pkt.

FSR bemærker i forlængelse heraf, at det er nødvendigt at få præciseret af Skatteministeriet, hvorvidt grundejer bliver tilskrevet rentegodtgørelse, hvor den foreløbige dækningsafgift viser at have været for høj ved den senere efterregulering, og i givet fald størrelsen på den pågældende rentegodtgørelse.

FSR anfører, at dette særligt er henset til, at Vurderingsstyrelsen på Vurderingsportalen i skrivende stund vejleder om, at der tilskrives en rentegodtgørelse på 0,4 pct. plus et variabelt tillæg, der i 2024 udgør 0,2 pct., mens skatteministeren til et spørgsmål i Skatteudvalget

Det lægges til grund, at der med foreløbig dækningsafgift menes den situation, hvor en ejer af en dækningsafgiftspligtig erhvervsejendom har betalt for meget dækningsafgift på baggrund af en foreløbige 2023-vurdering.

Med lov nr. 678 af 3. juni 2023 overgik opgaven med opkrævningen af grundskyld og dækningsafgift fra kommunerne til Skatteforvaltningen pr. 1. januar 2024, hvorved efterreguleringer af dækningsafgift blev omfattet af de renteregler, som er gældende for skattekontoen, i opkrævningslovens kapitel 5, jf. lovbekendtgørelse nr. 573 af 6. maj 2019 med senere ændringer.

har oplyst, at der uanset om efterreguleringen resulterer i en tilbagebetaling eller efteropkrævning, ikke vil påløbe renter. FSR henviser til svar på spørgsmål nr. 308 af 1. februar 2024.

FSR finder det derfor nødvendigt at få præciseret af Skatteministeriet, hvorvidt grundejer vil blive tildelt rentegodtgørelse, hvor der foreløbigt er blevet betalt en for høj dækningsafgift sammenholdt med den endeligt beregnede, og herunder både i de tilfælde, hvor grundejer har ændret dækningsafgiften eller betalt af dækningsafgiften opgjort på baggrund af den foreløbige vurdering.

For efterreguleringer af dækningsafgift for skatteåret 2023 og tidligere finder reglerne i den nu ophævede lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020 med senere ændringer, anvendelse.

For kalenderåret 2024 beregnes der ikke renter, uanset om efterreguleringen resulterer i en tilbagebetaling eller efteropkrævning, jf. SAU alm. del – svar på spørgsmål 308 af 9. februar 2024.

For skatteåret 2023 og tidligere udbetales en rentegodtgørelse, hvor en ændring af ansættelsen eller skatteberegningen medfører godtgørelse af for meget betalt skat, jf. § 29, stk. 4, i lov om kommunal ejendomsskat.

Rentegodtgørelse beregnes i henhold til § 7, stk. 2, i lov om opkrævning af skatter og

afgifter m.v. med tillæg af 0,4 procentpoint.

Renten efter § 7, stk. 2, beregnes pr. år på grundlag af et simpelt gennemsnit af den af Danmarks nationalbank opgjorte kassekreditrente for ikkefinansielle selskaber i månederne juli, august og september i det forudgående kalenderår.

Når det anføres på Vurderingsportalen, at renten for 2024 udgør 0,4 pct. plus et variabelt tillæg, der i 2024 udgør 0,2 pct., så henvises der til en rentegodtgørelse for efterreguleringer af dækningsafgift i 2024 af skatteårene 2022 og 2023 pba. af udsendelsen af 2021-vurderingerne.

Det anerkendes, at dette kunne fremgå mere klart på Vurderingsportalen, hvorfor teksten nu er præciseret.

Skatteforvaltningen er bekendt med problemstillingen, og er i

FSR bemærker desuden, at Vurderingsstyrelsen ved de foreløbige vurderinger ikke

tager højde for opgørelsen af dækningsafgiftspligtige arealer i ejendomme med blandet benyttelse i form af både bolig og erhverv. FSR anfører, at den senest foretagne vægtning af arealerne blot videreføres. Ifølge FSR medfører det, at for blandede ejendomme, der tidligere var dækningsafgiftspligtige, men som efter afskaffelsen af reglerne om vægtning af arealerne, ikke længere er dækningsafgiftspligtige, alligevel opkræves dækningsafgift.

FSR spørger, hvilke overvejelser Skatteministeriet gør sig i denne forbindelse henset til, at den endelige efterregulering af dækningsafgiften forventeligt først foretages ved udsendelsen af de endelige vurderinger pr. 1. marts 2021 i 2025 og 2026.

færd med at opdatere datagrundlaget i de foreløbige vurderinger.

*Landbrug og
Fødevarer*

Landbrug og Fødevarer kan overordnet set bakke op om lovforslaget, som blandt

andet medfører en mere retvisende opkrævning af dækningsafgift, ens behandling af alle ejendomme samt der bl.a. indføres værnsregler mod indgåelse af omgåelsesarrangementer med henblik på udnyttelse af den særlige overgangsregel i minimumsbeskatningsloven.

Dækningsafgift

Landbrug og Fødevarer finder det positivt, at den foreløbige dækningsafgift bliver mere retvisende, indtil de endelige vurderinger eller omvurderinger kan udsendes.

Landbrug og Fødevarer vil gerne opfordre til, at der i de tilfælde, hvor der betales for meget i foreløbig dækningsafgift, kompenseres rigeligt. Landbrug og Fødevarer bemærker videre, at for lidt betalt dækningsafgift skal komme virksomhederne til gode, og ikke skal tilbagebetales.

Forslaget om eftergivelse af efterreguleringer af for lidt betalt dækningsafgift falder uden for rammerne af dette lovforslag.

For så vidt angår forslaget om, at der ikke skal beregnes renter af en efterregulering af for lidt betalt dækningsafgift tilbage i tid bemærkes, at dette allerede er gældende ret.

Landbrug og Fødevarer mener, at staten er den tætteste til at bære ansvaret. Dertil anfører Landbrug og Fødevarer, at såfremt dette ikke er muligt, skal der ikke pålægges renter med tilbagevirkende kraft.