


Skatteministeriet

2. oktober 2024
J.nr. 2024 - 32

Til Folketinget – Skatteudvalget

Til udvalgets orientering vedlægges høringsskema samt de modtagne høringssvar vedrørende forslag til lov om ændring af ejendomsskatteoven, lov om kommunal indkomstskat og statens afregning af grundskyld og dækningsafgift til kommunerne, ejendomsvurderingsloven, skattekontrolloven og kildeskatteloven (Stigningsbegrænsningsordning for dækningsafgift af erhvervsejendomme, justeringer til pensionistlånordningen til betaling af grundskyld m.v.).

Rasmus Stoklund

/ Rikke Kure Wendel

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
<p><i>Accura</i></p>	<p><i>Bortfald af stigningsbegrænsningsordning for grundskyld</i></p> <p>Accura anfører, at det fremgår af ejendomsskattelovens § 45, stk. 3, 1. pkt., at for nyopståede ejendomme, ejendomme, der omkategoriseres efter ejendomsvurderingsloven, ejendomme omfattet af ejendomsskattelovens § 41, stk. 2, eller § 43, stk. 3, 2. pkt., og ejendomme, hvis identifikationsnummer (BFE-nummer) bortfalder, udgør grundskylden det første kalenderårs grundskyld opgjort efter ejendomsskattelovens kapitel 1-5 for kalenderåret.</p> <p>Accura påpeger videre, at de forstår, at ønsket om en ophævelse af henvisningen til BFE-nummeret skyldes, at det ikke tilstrækkeligt afspejler og afgrænser, hvordan en ejendom i vurderingsmæssig forstand afgrænses. Accura anfører hertil, at udover de problemstillinger, som henvisningen til BFE-nummeret kunne medføre, indebærer anvendelsen af ordet omkategorisering en væsentlig usikkerhed og uklarhed, som der bør gøres op med.</p> <p>Accura bemærker, at ejendomsvurderingsloven således anvender ordet ”kategori” flere steder, herunder i lovens § 3 og §§ 34 – 34 f om vurdering af erhvervsjendomme. Accura mener på den baggrund, at det ikke klart kan udledes fra ordlyden i ejendomsskattelovens § 45, stk. 3, 1. pkt., hvilken type af ”omkategorisering” efter ejendomsvurderingslovens, der sigtes til.</p>	<p>Med ”omkategorisering” i ejendomsskattelovens § 45, stk. 3, 1. pkt., menes omkategoriseringer efter ejendomsvurderingslovens § 3.</p> <p>Det anerkendes, at dette ikke klart kan udledes af bestemmelsens ordlyd og de tilhørende lovbemærkninger, hvorfor dette er blevet præciseret i ejendomsskattelovens § 45, stk. 3, og tilhørende lovbemærkningerne.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Efter Accuras opfattelse er det kun omkategorisering efter ejendomsvurderingslovens § 3 – dvs. skift af status mellem at være hhv. ejerbolig, landbrugsejendom, skovejendom eller erhvervsejendom m.v., der kan anses for en omkategorisering efter § 45, stk. 3, 1. pkt., herunder da dette er bedst stemmende med de øvrige situationer, der ifølge bestemmelsen medfører, at der skal betales fuldt indfaset grundskyld.</p> <p>Efter Accuras opfattelse vil en omkategorisering efter reglerne i §§ 34 – 34 f ikke medføre, at ejendommens grundskyld det første kalenderår udgør den fuldt indfasede grundskyld.</p> <p>Accura anmoder derfor Skatteministeriet om at bekræfte, at det kun er omkategorisering efter ejendomsvurderingslovens § 3, der medfører, at grundskylden det første kalenderår udgør den fuldt indfasede grundskyld, og dette bør efter Accuras opfattelse præciseres i ordlyden i ejendomsskattelovens § 45, stk. 3, 1. pkt., herunder da det kan have meget betydelige konsekvenser for den enkelte ejendom og ejendomsejer, hvorvidt reglen finder anvendelse.</p> <p><i>Stigningsbegrænsningsordning for dækningsafgift</i></p> <p>Accura finder det meget positivt, at der indføres en stigningsbegrænsning for dækningsafgift tilbage fra 2022 og frem, så</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>dækningsafgiften maksimalt kan stige med 10 pct. af den fuldt indfasede dækningsafgift.</p> <p>Accura bemærker, at hvis en ejendom pålægges dækningsafgift, men ikke betalte dækningsafgift i det forudgående år, så udgør dækningsafgiften ”den fuldt indfasede dækningsafgift”, dvs. uden stigningsbegrænsning, og at dette også gælder for 2022, hvor der ikke var pålagt dækningsafgift i 2021.</p> <p>Efter Accuras opfattelse er der imidlertid ikke taget højde for, at der er gennemført en ændring af de tekniske regler ift. afgørelsen af, hvorvidt en ejendom er dækningsafgiftspligtig eller ej, og at en ejendom således kan – uden at der i øvrigt er sket ændringer i anvendelse eller lignende af ejendommen – overgå fra at være fritaget fra dækningsafgift i 2021 til at være dækningsafgiftspligtig i 2022.</p> <p>Accura bemærker i den forbindelse, at der i 2021 blev opkrævet dækningsafgift af ejendommens forskelsværdi (forskellen mellem ejendomsværdien og grundværdien), og for delvist dækningsafgiftspligtige ejendomme skulle der foretages en fordeling af den dækningsafgiftspligtige forskelsværdi, baseret på en vægtet fordeling af ejendommens arealer, der afhang af, hvad de pågældende arealer anvendtes til (bolig- og kontorarealer vægtedes fx højere end lager- og garagearealer).</p>	<p>I relation til dækningsafgiften har lovforslaget til formål at implementere den politiske aftale <i>Oget tryghed om de nye erhvervsurderinger</i> af 10. november 2023. Det følger af aftalen, at der skal indføres en stigningsbegrænsning, der betyder, at dækningsafgiften af erhvervsejendomme ikke kan stige med mere end 10 pct. af den fuldt indfasede dækningsafgift. Det følger ligeledes af aftalen, at stigningsbegrænsningen skal tillægges med bagudrettet virkning fra den 1. januar 2022.</p> <p>De tekniske regler for, hvorvidt en ejendom er dækningsafgiftspligtig eller ej, foreslås ikke ændret i lovforslaget. Ændringen af de tekniske regler for, hvorvidt en ejendom er dækningsafgiftspligtig eller ej, er en direkte følge af beslutningen om, at der ikke længere skulle ansættes ejendomsværdier for erhvervsejendomme, hvormed beskatningsgrundlaget for dækningsafgiften af erhvervsejendomme blev ændret fra forskelsværdien (forskellen mellem ejendomsværdien og grundværdien) til grundværdien, jf. lov nr. 291 af 27. februar 2021.</p> <p>Det fremgår således af ændringsforslaget, der blev stillet til 3. behandlingen af lovforslaget i Folketinget, jf. Folketingstidende 2021-22, tillæg A, L 107 A, bilag 21, side 42, at der som konsekvens af</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Accura bemærker videre, at der i 2022 frem opkræves dækningsafgift på baggrund af ejendommens grundværdi (forudsat at ejendommen qua sin anvendelse er dækningsafgiftspligtig), og for delvist dækningsafgiftspligtige ejendomme sker der en (uvægtet) fordeling af arealerne baseret på de faktiske bygningsarealer registreret i BBR.</p> <p>Accura pointerer ved hjælp et eksempel, at ejendomme som ikke var dækningsafgiftspligtige i 2021, således kan blive dækningsafgiftspligtige i 2022 udelukkende som følge af denne tekniske ændring ved overgangen fra anvendelse af forskelsværdien som beskatningsgrundlag til grundværdien.</p> <p>Accura finder det ikke rimeligt, eller i overensstemmelse med den politiske beslutning om at afbøde konsekvenserne af større stigninger i ejendomsskatter, som ikke er udløst af ændringer i ejendommens forhold som fx anvendelse eller planforhold, at ejere af erhversejendomme skal betale fuldt indfaset dækningsafgift i 2022, i situationer hvor dette udelukkende skyldes, at den lovtekniske ændring i beskatningsgrundlaget for dækningsafgiften. Accura bemærker, at det i øvrigt heller ikke ses at være tilsigtet med den tekniske ændring i opgørelsen af hvorvidt en ejendom er dækningsafgiftspligtig eller ej, at det skulle indebære et merprovenu, men alene at det har været en nødvendig konsekvens i ændringen af selve beskatnings-</p>	<p>omlægningen af beregningsgrundlaget for dækningsafgiften, så grundlaget fremadrettet skal udgøres af grundværdien og ikke forskelsværdien, er behov for at præcisere, hvordan den dækningsafgiftspligtige del af grundværdien fastsættes.</p> <p>Ændringen af de tekniske regler for, hvorvidt en ejendom er dækningsafgiftspligtig eller ej, er således ikke en afledt konsekvens af stigningsbegrænsningsordningen for dækningsafgiften af erhvervs-ejendomme, der foreslås indført med nærværende lovforslag.</p> <p>Det er korrekt, at det er en forudsætning for, at dækningsafgiften kan være stigningsbegrænset, at der er betalt dækningsafgift i det forudgående år. Det betyder, at en ejendom, der delvist anvendes til dækningsafgiftspligtige formål, og som ikke efter de dagældende regler var dækningsafgiftspligtig i 2021, men som følge af den tekniske ændring ved overgangen fra anvendelse af forskelsværdien til grundværdien, er dækningsafgiftspligtig i 2022, vil skulle betale den fulde dækningsafgift i 2022.</p> <p>Ved overgangen fra 2021 til 2022 har stigningsbegrænsningsordningen til hensigt at beskytte de ejendommejere, som har betalt dækningsafgift på baggrund af de historiske og videreførte vurderinger i det gamle vurderingssystem i 2021, og som fra og med 2022 skal betale dækningsafgift på baggrund af de nye – og i mange tilfælde</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>grundlaget for erhvervsejendomme, herunder afskaffelsen af ejendomsværdien for erhvervs-ejendomme.</p> <p>Accura bemærker, at henset til at indfasningen opgøres baseret på den fuldt indfasede dækningsafgift, er der ikke noget i praksis til hinder for at anvende indfasningen i disse situationer, fordi der i så fald blot bliver tale om betaling af 10 pct. af dækningsafgiften i 2022 i stedet for 100 pct., ligesom der reelt vil være gjort endeligt op med dette efter 10 år.</p> <p>Accura opfordrer derfor til, at lovforslaget justeres så stigningsbegrænsningsreglen finder anendelse, hvis en ejendom i 2022 skal betale dækningsafgift alene som følge af ændringen i de tekniske regler, eventuelt efter ansøgning hvis en sådan regel ikke uden videre kan automatiseres systemteknisk uden et uforholdsmæssigt udviklingsarbejde af de underliggende IT-systemer.</p>	<p>højere – ejendomsvurderinger, som kan indebære væsentlige stigninger og efterreguleringer for nogle erhvervs-ejendomme.</p> <p>I tilfælde, hvor en ejendom – fx som følge af, at den nyopstår, eller der foretages ændringer i ejendommens forhold, fx i anvendelsen eller i ejendommens areal – der første gang bliver pålagt dækningsafgift fra og med den 1. januar 2022, skal ejendomsejeren således betale den fulde dækningsafgift (dvs. uden stigningsbegrænsning) det første år i 2022.</p> <p>For de efterfølgende år vil dækningsafgiften udgøre det laveste beløb efter enten den fulde dækningsafgift for året eller den opkrævede dækningsafgift for det nærmest forudgående år med tillæg af 10 pct. af den fulde dækningsafgift for året (dvs. den stigningsbegrænsede dækningsafgift).</p>
<p><i>Advokatrådet</i></p>	<p><i>Beskatning af fremmede staters diplomater m.v.</i></p> <p>Advokatrådet bemærker, at det foreslås at ændre ejendomsskattelovens § 2, stk. 5, nr. 2 og 3, og § 5, stk. 1, nr. 3, således, at det fremadrettet er en betingelse for grundskyldsfritagelse efter de pågældende bestemmelser, at de omfattede personer er udenlandske statsborgere.</p>	<p>Reglerne i ejendomsskatteloven om fritagelse af fremmede staters diplomater m.v. for ejendomsskatter afspejler Danmarks forpligtelser i henhold til Wienerkonventionen af 18. april 1961 om diplomatiske forbindelser og Wienerkonventionen af 24. april 1963 om konsulære forbindelser.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Advokatrådet bemærker videre, at dette begrundes med Wienerkonventionens artikel 37, stk. 1, alene forpligter Danmark til at tildele personkredsen bl.a. fritagelse for ejendomsværdiskat og grundskyld, såfremt de ikke er statsborgere i modtagerstaten, hvilket i dette tilfælde er Danmark.</p> <p>Advokatrådet finder, at de foreslåede ændringer indebærer, at et antal danske statsborgere risikerer at miste en tidligere lovlig fritagelse for ejendomsskat som følge af, at lovgiver tilsyneladende har overset, at de tidligere regler – der fortsat er meget nye - går videre end de forpligtelser, der fremgår af Wienerkonventionens artikel 37, stk. 1.</p> <p>Advokatrådet bemærker hertil, at de borgere, der mister deres fritagelse, ikke er omfattet af en stigningsbegrænsning eller skatterabat, hvilket indebærer, at de vil skulle betale fuld ejendomsskat, hvis deres fritagelse bortfalder. Hvis den påtænkte regelændring var blevet foretaget på et tidligere tidspunkt, er det Advokatrådets opfattelse, at borgerne efter omstændighederne ville kunne have nydt en sådan beskyttelse.</p> <p>Advokatrådet finder dette uhenigtsmæssigt og opfordrer lovgiver til at overveje, om de berørte borgere bør omfattes af en stigningsbegrænsning og skatterabat på grundskyld og ejendomsværdiskat.</p> <p>Advokatrådet bemærker, at lovforslaget også indeholder en</p>	<p>Reglerne blev med det formål tilpasset i ejendomsskatteoven med virkning fra og med den 1. januar 2024. Det er konstateret, at reglerne fortsat enkelte steder fritager bredere, end Wienerkonventionerne tilsiger, og de foreslåede ændringer af ejendomsskatteovens § 2, stk. 5, nr. 2 og 3, og § 5, stk. 1, nr. 3-5, har således til formål at rette op på dette.</p> <p>Lovforslagets § 1, nr. 1, indebærer en præcisering, hvorefter det – i overensstemmelse med artikel 37, stk. 1, i Wienerkonventionen af 18. april 1961 om diplomatiske forbindelser – vil en forudsætning for, at en diplomatisk repræsentants familiemedlemmer tilhørende husstanden kan fritages for henholdsvis ejendomsværdiskat og grundskyld, at familiemedlemmerne <i>ikke</i> er statsborgere i modtagerstaten, dvs. i Danmark.</p> <p>Derudover indebærer lovforslagets § 1, nr. 7 – i overensstemmelse med artikel 32, stk. 2, og artikel 60, stk. 2, i Wienerkonventionen af 24. april 1963 om konsulære forbindelser – en indskrænkning af, hvilke ejendomme kommunalbestyrelsen vil skulle fritage for grundskyld. Indskrænkningen betyder konkret, at kommunalbestyrelsen ikke længere vil skulle fritage konsulatområdet, som hører til et konsulat ledet af en udsendt konsulatembedsmand, og den udsendte konsulatchefs bolig, hvis disse er <i>lejet</i> af udsenderstaten eller af en person, der handler på udsenderstatens vegne. Med forslaget</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>ændring af ejendomsskattelovens § 5, stk. 1, nr. 4 og 5, hvor det foreslås, at der fremadrettet skal stilles krav om, at ejendommen skal være ejet af udsenderstaten (i modsætning til de nuværende regler der ligeledes omfatter ejendomme, der lejes af udsenderstaten).</p> <p>Advokatrådet bemærker desuden, at dette sker med begrundelsen om, at de nugældende regler går videre end den beskyttelse, der fremgår af Wienerkonventionen, og at skærpelsen på samme måde medfører, at flere lejere risikerer at miste en tidligere fritagelse for grundskyld med den virkning, at den nye ejendomsskat indføres fuldt ud.</p> <p>Også i dette henseende opfordrer Advokatrådet lovgiver til at overveje, om de berørte borgere, bør omfattes af en stigningsbegrænsning og skatterabat på grundskyld og ejendomsværdiskat.</p>	<p>vil de pågældende ejendomme alene være fritaget for grundskyld, hvis ejendommene er <i>ejet</i> af udsenderstaten eller en person, der handler på udsenderstatens vegne.</p> <p>De personer og ejendomme, som i dag er fritaget for ejendomsværdiskat og grundskyld, men som følge af nærværende lovforslag ikke længere vil være det fra og med 2025, vil således skulle betale ejendomsværdiskat og grundskyld fra og med 2025. Det betyder, at fx for en ejendom, der lejes ud til en ambassade, som har været fritaget for grundskyld efter gældende regler i 2024, vil der skulle betales grundskyld af ejendommen fra og med 2025.</p> <p>Det kan bekræftes, at en stigning i ejendomsværdiskat og grundskyld som følge af ændringerne ikke er omfattet af reglerne om rabatordning for ejendomsværdiskat og grundskyld efter ejendomsskattelovens kapitel 6.</p> <p>Hvis der er tale om en ejendom, der er omfattet af stigningsbegrænsningsordningen for grundskyld efter ejendomsskattelovens kapitel 7, vil grundskylden blive stigningsbegrænset det første år, efter fritagelsen for grundskyld er bortfaldet, såfremt den stigningsbegrænsede grundskyld er lavere end den fulde grundskyld for året, jf. ejendomsskattelovens § 45, stk. 2. I disse tilfælde vil grundskylden således udgøre det laveste beløb af enten den fulde grundskyld for året eller den stigningsbegrænsede</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Ændring vedrørende BFE-nummer</i></p> <p>Advokatrådet anfører, at lovgiver påtænker at ændre bestemmelserne i ejendomsskattelovens §§ 43, stk. 2, 45, stk. 3, 1 pkt., 48, stk. 3, 50, stk. 5, og 59, stk. 3, således, at disse bestemmelsernes henvisning til ”BFE-nummer” udgår.</p> <p>Hertil påpeger Advokatrådet, at ifølge ejendomsskattelovens § 43, stk. 2, og § 45, stk. 3, så bortfalder henholdsvis skatterabatten og stigningsbegrænsningen på grundskyld bl.a., hvis en ejendoms BFE-nummer bortfalder.</p> <p>Advokatrådet anfører, at med den foreslåede formulering vil det således ikke fremadrettet være afgørende for bortfald af skatterabat og stigningsbegrænsningsordningen, om en ejendom opretholder sit BFE-nummer.</p> <p>Advokatrådet påpeger, at lovgiver begrundet dette med, at Skatteforvaltningen ligeledes anvender andre numre til at identificere fast ejendom internt i Skatteforvaltningens systemer.</p> <p>Advokatrådet anfører, at med den foreslåede ændring vil det således fremadrettet afhænge af Skatteforvaltningens interne identifikations-systemer, om der skal ske bortfald</p>	<p>grundskyld (dvs. grundskylden for det nærmest forudgående år med tillæg af 4,75 pct. af den fulde grundskyld for året).</p> <p>Det anerkendes, at den foreslåede ændring vil kunne medvirke til en utilsigtet usikkerhed om retsstillingen, hvorfor forslaget udgår.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>af skatterabatten og stigningsbegrænsningen på grundskyld.</p> <p>Advokatrådet anfører, at et bortfald af en skatterabat eller stigningsbegrænsning på grundskyld kan have meget alvorlige konsekvenser for den pågældende ejendomsejer, og ud fra et retssikkerhedsmæssigt synspunkt opfordres lovgiver derfor til direkte at forholde sig til, om en ejendomsejer opretholder en eventuel skatterabat eller stigningsbegrænsning, såfremt ejendommens BFE-nummer bevares (naturligvis under forudsætning af, at der ikke er indtrådt et af de forhold, der i øvrige medfører bortfald, som fx en omkategorisering af ejendommen).</p> <p>Advokatrådet anfører videre, at såfremt det ikke er tilfældet, opfordres lovgiver til i lovbemærkningerne at opstille nogle retningslinjer for hvilke forhold, der vil kunne medføre et bortfald af en ejendoms identifikationsnummer, således at borgere ikke risikerer, at ændringer af en ejendom, fx sammenlægning med en anden ejendom, får utilsigtede konsekvenser for ejendomsskatten.</p> <p><i>Stigningsbegrænsningsordning for dækningsafgift i 2023</i></p> <p>Advokatrådet pointerer, at det forekommer at være aftaleparternes og lovgivers hensigt, at der skal etableres en stigningsbegrænsning på dækningsafgiften, hvorefter dækningsafgiften årligt højst kan stige med 10 pct. af den fulde</p>	<p>Det kan bekræftes, at der ved opgørelsen af den stigningsbegrænsede dækningsafgift i skatteåret 2023, jf. den foreslåede § 45 c, stk. 1, nr. 2, tages udgangspunkt i den dækningsafgift, der blev opkrævet for skatteåret 2022. Hvis</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>dækningsafgift. Ligeledes synes det at være intentionen, at det skal være den beregnede stigningsbegrænsede dækningsafgift fra det forudgående skatteår, der årligt tillægges 10 pct. af den fulde dækningsafgift for indeværende skatteår.</p> <p>Advokatrådet henviser til et eksempel fra lovbemærkningerne, hvor dækningsafgiften for 2021 udgjorde 20.000 kr. og hvor den fulde dækningsafgift for 2022 og 2023 (som opkræves på baggrund af den nye grundværdiansættelse pr. 1. januar 2021) udgør 40.000 kr. Advokatrådet bemærker hertil, at i dette eksempel medfører den foreslåede stigningsbegrænsningsordning, at dækningsafgiften vil stige til kr. 24.000 i 2022, svarende til dækningsafgiften for 2021 på 20.000 kr. tillagt 4.000 kr. (10 pct. af den nye dækningsafgift på 40.000 kr.).</p> <p>Advokatrådet bemærker videre, at eksemplet ikke behandler skatteåret 2023, men det forekommer, som nævnt, at være hensigten, at dækningsafgiften for 2023, da stiger til 28.000 kr. (den stigningsbegrænsede dækningsafgift for 2022 på kr. 24.000, jf. ejendomsskattelovens § 45 c, stk. 1, nr. 2, tillagt 4.000 kr.).</p> <p>Advokatrådet er af den opfattelse, at ordlyden af den foreslåede bestemmelse i ejendomsskattelovens § 45 c, dog ikke umiddelbart synes at være i overensstemmelse hermed.</p>	<p>dækningsafgiften således var stigningsbegrænset i skatteåret 2022, bliver der ved beregningen af den stigningsbegrænsede dækningsafgift taget udgangspunkt i den stigningsbegrænsede dækningsafgift, der blev opkrævet for skatteåret 2022 med tillæg af 10 pct. af den fulde dækningsafgift for skatteåret 2023.</p> <p>Det anerkendes, at det fremgår uklart af den foreslåede § 45 c, stk. 1, nr. 2, om der ved beregningen af den stigningsbegrænsede dækningsafgift for skatteåret 2023 skal tages udgangspunkt i den stigningsbegrænsede dækningsafgift for skatteåret 2022, såfremt dækningsafgiften var stigningsbegrænset for dette skatteår. Med henblik på at sikre, at dette fremgår klart, er den foreslåede § 45 c, stk. 1, nr. 2, præciseret således, at der ved opgørelsen af den stigningsbegrænsede dækningsafgift for 2023 skal tages udgangspunkt i den opkrævede dækningsafgift for skatteåret 2022. Foruden en henvisning til reglerne i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat er der desuden indsat en henvisning til den foreslåede bestemmelse i § 45 b, stk. 1, nr. 2, vedrørende den stigningsbegrænsede dækningsafgift for skatteåret 2022. Lovbemærkningerne er i tillæg hertil blevet justeret i overensstemmelse med justeringerne i lovteksten.</p> <p>Derudover er eksemplet i lovbemærkningerne, som der henvises til, udbygget, så det også illustrerer</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Advokatrådet finder derfor, at det bør fremgå klart i ejendomsskatte-lovens § 45 c, stk. 1, nr. 2, at det er den stigningsbegrænsede dæk-ningsafgift for 2022 (der jo netop ikke er opgjort iht. den tidligere gældende lov om kommunal ejen-domsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020) med til-læg af 10 pct. af dækningsafgiften efter nr. 1. Dertil bemærker Advo-katrådet, at det fsva. ejendomsskat-teovens § 45 d, stk. 1, nr. 2, frem-går det, at det er dækningsafgiften fra det forudgående kalenderår – dvs. den evt. stigningsbegrænsede dækningsafgift – tillagt 10 pct. af nr. 1.</p> <p><i>Generelt om stigningsbegrænsningsord-ningen for dækningsafgift</i></p> <p>Advokatrådet bemærker, at den foreslåede stigningsbegrænsnings-ordning har virkning fra skatteåret 2022, således at det er dækningsaf-giftsbetalingen for 2021, der kom-mer til at udgøre indgangsværdien til stigningsbegrænsningsordnin-gen.</p> <p>Advokatrådet bemærker også, at der i skatteåret 2021 blev betalt dækningsafgift af ejendomes forskelsværdier, men at dæk-ningsafgiften med virkning fra skatteåret 2022 er omlagt, idet den nu skal opkræves af ejendomes grundværdier.</p> <p>Advokatrådet bemærker videre, at omlægningen medfører markante ændringer i</p>	<p>opgørelsen af dækningsafgiften for skatteåret 2023.</p> <p>Det kan bekræftes, at det er en forudsætning for, at dækningsafgif-ten kan være stigningsbegrænset, at der er betalt dækningsafgift i det forudgående år.</p> <p>Det følger således af stk. 2 i de fo-reslåede bestemmelser i §§ 45 b-d, at i tilfælde, hvor en ejendom – fx som følge af, at den nyopstår, eller der foretages ændringer i ejendomsens forhold, fx i anvendelsen el-ler i ejendommens areal – der før-ste gang bliver pålagt dækningsaf-gift fra og med den 1. januar 2022 eller senere år, skal ejendomsejeren betale den fulde dækningsafgift (dvs. uden stigningsbegrænsning) det første år.</p> <p>Det samme vil gøre sig gældende i</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>dækningsafgiftsopkrævningen i årene 2022 og frem, hvor flere ejendomme står til markante stigninger, hvilket netop også er begrundelsen for, at det er blevet besluttet, at dækningsafgiften ligeledes skal stigningsbegrænses.</p> <p>Advokatrådet fastslår, at det er et gennemgående tema for de foreslåede bestemmelser i §§ 45 b-d, at ejendommen – for at være omfattet af stigningsbegrænsningen – skal have svaret dækningsafgift i det forudgående skatteår.</p> <p>Advokatrådet bemærker i den forbindelse, at domstolene igennem de seneste år har skærpet praksis for, hvilke anvendelser der kan bevilges fritagelse for dækningsafgift, og særligt Østre Landsrets dom af 6. januar 2021 og Højesterets dom af 22. april 2022 har været ledende for den nye praksis vedr. fitnessarealer, som nu ikke længere er fritaget for dækningsafgift. Advokatrådet pointerer i den forbindelse, at denne nye domstolspraksis indebærer, at der er flere ejendomme, der tidligere har været fritaget for at skulle svare dækningsafgift, men som nu skal til at betale dækningsafgift.</p> <p>Advokatrådet bemærker desuden, at der dertil kommer, at der fra og med 2022 er sket en væsentlig ændring i reglerne omkring vægtning af arealer, idet fordelingen af den dækningsafgiftspligtige del af grundværdien skal foretages ud fra de faktiske bygningsarealer i BBR, hvorved arealerne vægtes ligeligt</p>	<p>tilfælde, hvor praksis for hvilke anvendelser af en ejendom, der er henholdsvis dækningsafgiftspligtig og ikke-dækningsafgiftspligtig, ændrer sig, og således medfører, at en ejendom fra og med 2022 eller senere år bliver dækningsafgiftspligtig.</p> <p>De skyldes, at der for de nævnte ejendomme ikke vil være et forudgående års dækningsafgift at tage udgangspunkt i, hvilket vil være en forudsætning for, at dækningsafgiften kan være stigningsbegrænset.</p> <p>For de efterfølgende år vil dækningsafgiften udgøre det laveste beløb efter enten den fulde dækningsafgift for året eller den opkrævede dækningsafgift for det nærmest forudgående år med tillæg af 10 pct. af den fulde dækningsafgift for året (dvs. den stigningsbegrænsede dækningsafgift).</p> <p>Der henvises i øvrigt til kommentaren til Accura om stigningsbegrænsningsordningens anvendelsesområde i relation stigninger i dækningsafgiften, der skyldes ændring af tekniske regler for, hvorvidt en ejendom er dækningsafgiftspligtig eller ej, som er en følge af, at beskatningsgrundlaget for dækningsafgiften af erhvervsjendomme blev ændret fra forskelsværdien (forskellen mellem ejendomsværdien og grundværdien) til grundværdien i 2022.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>én til én (i modsætning til 2021 og tidligere, hvor arealerne blev vægtet forskellige alt efter anvendelsen, og hvor fx kælderarealer alene blev vægtet med 20 eller 25 pct. ved opgørelsen af den dækningsafgiftspligtige forskelsværdi).</p> <p>Advokatrådet finder, at disse ændringer i vægtningsreglerne ligeledes medfører, at flere ejendomme, der i skatteåret 2021 har været dækningsafgiftsfritaget som følge af, at de vægtede ikke-afgiftspligtige arealer udgjorde mere end 50 pct. af forskelsværdien, vil kunne blive omfattet af dækningsafgiftspligten i 2022 (fx som følge af at et tidligere afgiftspligtigt kælderareal nu skal vægtes med 100 pct).</p> <p>Advokatrådet finder derfor, at det med den skærpede praksis for, hvornår en anvendelse er at anse som værende dækningsafgiftspligtig, de nye regler omkring vægtning af arealer ved opgørelsen af den dækningsafgiftspligtige grundværdi, samt de store stigninger som ejendomsejere kan risikere at blive ramt af ved omlægningen af dækningsafgiften, bør overvejes, om ikke der skal indføres en form for stigningsbegrænsning for de ejendomme, der året forinden ikke har betalt dækningsafgift som følge af en tidligere lovlig fritagelse, men som nu står til at skulle svare fuld dækningsafgift som følge af dennes bortfald.</p>	
<i>Aktive Ejere</i>	Aktive Ejere støtter den forbedring i forhold til overgangsordning	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>og retssikkerhed overfor dækningsafgiftspligtige virksomheder, der ligger i lovforslaget og den politiske aftale fra november 2023.</p> <p>Aktive Ejere finder dog fortsat, at ejere af erhvervsejendomme både i forhold til ejendomsvurdering og beskatning burde blive behandlet efter samme forsigtighedsprincip og generøse overgangsordninger til ny ejendomsskat 2024, som tilfældet er for de private boligejere.</p>	<p>Reglerne om rabatordningen for ejendomsværdiskat og grundskyld m.v. for ejerboliger ejet af fysiske personer falder uden for rammerne af nærværende lovforslag. Om baggrunden for, at der gælder forskellige ordninger for henholdsvis ejerboliger og erhvervsejendomme, henvises der til høringskemaet til L 113 om forslag til ejendomsskattelev, jf. Skatteudvalget 2022-23 (2. samling), L 113, bilag 1, side 79-80.</p>
<i>Ankestyrelsen</i>	<p>Ankestyrelsen har tilkendegivet ikke at have bemærkninger.</p>	
<i>Bygningsstyrelsen</i>	<p>Det er Bygningsstyrelsens opfattelse, at ejendomsskattelevens bestemmelser om dækningsafgift aktuelt er uigennemsigtige og komplicerede, bl.a. som følge af forskellige regelsæt for henholdsvis offentligt ejede ejendomme og private erhvervsejendomme. Bygningsstyrelsen er videre af den opfattelse, at lovforslaget øger de skattemæssige forskelle mellem den private og den offentlige ejendomsejer.</p> <p>Bygningsstyrelsen bemærker, at det fremgår af lovforslaget, at indførelsen af stigningsbegrænsningsordningen gælder for erhvervsejendomme, men at den ikke vil</p>	<p>Reglerne om dækningsafgift af offentlige ejendomme og reglerne om forsigtighedsprincippet falder uden for rammerne af nærværende lovforslag.</p> <p>Det kan imidlertid bekræftes, at der gælder forskellige regler for dækningsafgift af offentlige ejendomme og dækningsafgift af erhvervsejendomme, og at stigningsbegrænsningsordningen alene vil gælde for dækningsafgiften af erhvervsejendomme.</p> <p>Dette skal ses i lyset af, at dækningsafgiften af offentlige ejendomme efter ejendomsskattelevens § 29, stk. 1, er uændret, så der</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>skulle gælde for offentligt ejede ejendomme, fordi dækningsafgiften af offentlige ejendomme er uændret, så der i perioden 2024-2028 opkræves det samme som i 2023.</p> <p>Bygningsstyrelsen bemærker videre, at selv om en fast skattesats i perioden fra 2023-28 kan udgøre en budgetmæssig fordel for visse statslige institutioner, som lejer statsejede ejendomme, er det Bygningsstyrelsens bekymring, at forskellige indfasningsmetoder, dvs. en fast skattesats contra stigningsbegrænsning, i en årrække kan svække den skattemæssige konkurrenceevne mellem statsejede ejendomme og private erhvervsjendomme.</p> <p>Det er Bygningsstyrelsens opfattelse, at der for forsigtighedsprincippet vedrørende grundskyld ikke skelnes mellem, om det er en offentlig eller privat ejendomsejer. Bygningsstyrelsen finder det uhenigtsmæssigt, at der for dækningsafgiften derimod differentieres mellem, om det er en statslig eller en privat ejendomsejer, fx skal statslige institutioner budgettere forskelligt afhængigt af, om der lejes en stats- eller privatejet ejendom, da det privatejede lejemål skal tage højde for stigningsbegrænsningen. Derudover begrundes Bygningsstyrelsen dette med, at det må det formodes, at den statslige konkurrenceevne ved udbud af ejendomme i henhold til Den Statslige Huslejeordning svækkes, hvis private</p>	<p>i perioden 2024-2028 opkræves det samme som i 2023, hvormed dækningsafgiften af offentlige ejendomme – i modsætning til dækningsafgiften af erhvervsjendomme – er i ro og ikke kan stige i disse år.</p> <p>Det bemærkes, at det fremgår af lovbemærkningerne til ejendoms-skattelovens § 29, stk. 1, at der inden kalenderåret 2029 vil blive taget stilling til opkrævning af dækningsafgift af offentlige ejendomme efter kalenderåret 2028, jf. Folketingstidende 2022-23 (2. samling), tillæg A, L 113 som fremsat, side 160.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>erhvervsejendomme opnår en skattemæssig fordel på 20 pct., som offentlige ejendomme ikke opnår. Afslutningsvist begrundes Bygningsstyrelsen dette med, at forskellige regelsæt pba. ejerforhold medfører, at gennemskueligheden og administrationen af den skatteretlige lovgivning kompliceres yderligere.</p> <p>Det er Bygningsstyrelsens tolkning, at undtagelsen af de stats-ejede ejendomme fra forsigtighedsprincippet også må afspejle sig i, at Vurderingsstyrelsen ikke kan benytte sig af forsigtighedsprincippet i sin sagsbehandling af de eventuelle klager, som måtte forekomme over de offentlige ejendomsvurderinger.</p> <p>Det er således Bygningsstyrelsens opfordring, at lovforslaget udvides til også at implementere forsigtighedsprincippet til offentligt ejede ejendomme.</p> <p>Dertil opfordrer Bygningsstyrelsen til, at ejendomsskatteovens bestemmelser om dækningsafgift på tværs af det offentlige og private ejerforhold bør ensrettes mest muligt, således gennemskuelighed kan øges og kompleksitet kan reduceres.</p>	
<p><i>Dansk Arbejdsgiverforening</i></p>	<p>Dansk Arbejdsgiverforening ønsker ikke at afgive bemærkninger, fordi lovforslaget falder uden for deres virkefelt.</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
<p data-bbox="177 405 432 472"><i>Dansk Ejendomsmæglerforening</i></p>	<p data-bbox="517 405 911 510"><i>Stigningsbegrænsningsordning for dækningsafgift og udsendelse af 2021-vurderinger</i></p> <p data-bbox="517 517 922 801">Dansk Ejendomsmæglerforening kvitterer for, at der er taget initiativ til at reducere de negative konsekvenser af ejendomsvurderings- og skattereformen for erhvervsjendomsjere med en stigningsbegrænsning også på dækningsafgiften.</p> <p data-bbox="517 853 922 1294">Dansk Ejendomsmæglerforening finder imidlertid, at er vanskeligt at opgøre for den enkelte ejer og lejjer, hvilken reel betydning stigningsbegrænsningen får, idet 2021-vurderingen fortsat udestår. Dog lægger Dansk Ejendomsmæglerforening til grund, at en viden om, at væsentlige stigninger indfases, skaber mere ro om den enkeltes økonomi, end hvis der ikke fandtes en sådan indfasning.</p> <p data-bbox="517 1630 922 1921">Dansk Ejendomsmæglerforening henstiller til, at 2021-vurderingen for alle andre ejendomme end ejerboliger, fremmes mest muligt, således det er muligt at få disse udsendt og ejendomsbeskatningen for årene 2022 og 2023 efterreguleret inden udgangen af året 2025.</p>	<p data-bbox="1008 853 1414 1552">Den foreløbige opkrævning af dækningsafgift af erhvervsjendomme i 2024 pba. den foreløbige 2023-vurdering giver et estimat på niveauet af, hvordan den endelige fuldt indfasede dækningsafgift vil se ud under hensyntagen til prisudvikling samt eventuelle justeringer kommunerne har foretaget af dækningsafgiftspromillen. Man kan derfor benytte den foreløbige opkrævning i 2024 sammen med opkrævningen i 2021 og beregne et skøn for den endelige stigningsbegrænsede dækningsafgift. Dette vil give et estimat på betydningen af stigningsbegrænsningen for den enkelte ejer, som dog er forbundet med væsentlig usikkerhed.</p> <p data-bbox="1008 1630 1414 1888">Vurderingsstyrelsen forventer at påbegynde udsendelsen af 2021-vurderinger i 2025. Styrelsen har et stort fokus på at optimere udsendelsen af nye ejendomsvurderinger og har igangsat flere initiativer for at effektivisere sagsbehandlingen.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Dansk Ejendomsmæglerforening pointerer, at det med den endelige 2021-vurdering, der kan indikere træfsikkerheden af den foreløbige 2023-vurdering, og med beskatningen for 2022 og 2023 på plads, således stigningsbegrænsningens udgangspunkter er fastslået, vil der være et væsentligt mere sikkert grundlag for at antage ejendomsbeskatningen fra og med 2024, og således kunne indrette den enkelte ejendoms økonomi herefter.</p> <p>Videre pointerer Dansk Ejendomsmæglerforening, at det med Vurderingsstyrelsens vejledende udtalelse til kommunernes efterregulering af ejendomsskatter for perioden indtil 2024, og de konsekvenser der aktuelt ses for ejerboligejere, også er formålstjenstligt hurtigst muligt at få foretaget efterreguleringerne for 2022-2023, inden der lægges yderligere distance mellem det reelle beskatningsår og det tidspunkt, hvor beskatningen reelt finder sted. Dansk Ejendomsmæglerforening pointerer endeligt i den forbindelse, at risikoen for, at ejer- og/eller lejer-skifter kommer i vejen for, at der sker korrekt skattebetaling ift. ejertid, dermed mindskes.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening henstiller til, at der skabes størst mulig synlighed for ejere, lejere og rådgivere, så de for stigningsbegrænsningen relevante års foreløbige beskatning kan ses, herunder om de foreløbige betalinger har været genstand for ændringer, og</p>	<p>Det er muligt for ejeren af ejendommen at se, hvad de er blevet opkrævet i dækningsafgift i 2022-2023 via ejendomsskattebilletten fra kommunen. Fra 2024 bliver dækningsafgiften opkrævet af Skatteforvaltningen. Dækningsafgiften for 2024 vil fremgå af</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>når disse er endeligt efterreguleret, at dette kan ses.</p> <p>Dertil bemærker Dansk Ejendomsmæglerforening, at der forventes en løbende udsendelse af 2021-vurderingerne og fastslår, at det med erfaringerne fra udsendelse af 2020-vurderingerne for ejerboligerne har det vist sig ganske vanskeligt for rådgivere og andre at få viden om, hvorvidt en given ejendom er vurderet, hvorvidt en given ejendoms foreløbige vurdering er ændret, og om dette er slået igennem i den relevante beskatning. Dansk Ejendomsmæglerforening finder således, at der bør allokeres ressourcer til allerede nu at forberede offentlige visninger og frigøre data, så dette er sikret, når påbegyndelsen af disse øvrige ejendomstypers vurderinger finder sted.</p> <p><i>Pensionistlån</i></p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening anfører, at tiltaget for at sikre mere smidige regler for pensionistlån, har Dansk Ejendomsmæglerforening alene få bemærkninger hertil.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening anfører, at der lægges op til at mindske behovet for tinglysning af</p>	<p>ejendomsskattebilletten, som blev udsendt i december 2023.</p> <p>Når dækningsafgiften skal efterreguleres pba. de endelige vurderinger, vil det være ejeren af ejendommen, som modtager efterreguleringen.</p> <p>Fordelingen af en eventuel efteropkrævning eller udbetaling af for meget betalt dækningsafgift vil være underlagt lejelovgivningen og således være et forhold mellem lejer og udlejer.</p> <p>Alle kan se de offentlige ejendomsvurderinger på Vurderingsportalen.dk, hvor 2020-vurderingerne løbende offentliggøres i takt med udsendelsen. Her er det ligeledes muligt at se en ejendoms foreløbige vurdering, hvis ejendommen ikke har en 2020-vurdering endnu.</p> <p>En rådgiver, som måtte ønske oplysninger om, hvorvidt en boligejers beskatning er ændret, vil skulle anmode ejendomsejeren om adgang til boligejerens skatteoplysninger via TastSelv.</p> <p>Indtil pensionistlånet tinglyses, vil der være tale om en simpel fordring mellem pensionisten og Skatteforvaltningen, som ikke offentliggøres af hensyn til låntagers privatliv.</p> <p>En rådgiver, som måtte ønske oplysninger om lånet, vil derfor</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>sikkerhed i den enkelte ejendom. Dansk Ejendomsmæglerforening påpeger, at tilsyneladende i overvejende grad for at reducere og udjævne ressourcebehovet i forvaltningen, og for at mangel på ressourcer med tilhørende forsinkelser ikke kommer den enkelte pensionist til skade.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening anfører, at der dog fortsat må sikres mulighed for, at korrekte oplysninger omkring eksistensen af lån og restgæld er tilgængelige for dem, der i kundeforhold med pensionisterne skal hjælpe med økonomi og anden formue.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening påpeger, at aktuelt er disse oplysninger planlagt at skulle indhentes via TastSelv-løsningen, evt. med udstedelse af fuldmagt til en rådgiver. Dansk Ejendomsmæglerforening anfører, at uagtet hvad, så er det nødvendigt at den enkelte pensionist selv tilvejebringer informationen eller medvirker til en fuldmagtsløsning.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening anfører videre, at det er ganske givet og uproblematisk for mange pensionister, men antageligt for en del også en væsentlig vanskeliggørelse af deres liv.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening henstiller til, at oplysninger om ejendomsskattelån, særligt når der ikke er tinglyst sikkerhed herfor, er let tilgængelige på anden vis for rådgivere, kreditorer m.fl., der har</p>	<p>skulle anmode pensionisten om rådgiveradgang til TastSelv.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>behov for at kunne tilvejebringe disse oplysninger i deres relation til en ejer.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening bemærker, at det er vanskeligt, uden tinglyst sikkerhed, for en rådgiver eller en kreditor i relation til ejeren at tage højde for et lån, som man ikke kender til eksistensen af, medmindre man altid må undersøge, hvorvidt et sådan lån eksisterer, hvilket vil forudsætte en undersøgelse i alle sager, og dermed en besværliggørelse og potentiel fordyrelse i alle andre kundeforhold.</p> <p>Afslutningsvist ønsker Dansk Ejendomsmæglerforening det bekræftet, at et pensionistlån med eller uden den tinglyste sikkerhed må anses som et personligt lån, og aldrig vil kunne lægges en ny ejer til last efter et ejerskifte, uagtet hvorvidt debitor betaler gælden, når denne opkræves.</p>	<p>For så vidt angår pensionistlån uden tinglyst pant til sikkerhed for lånet, kan det bekræftes, at der er tale om et personligt lån mellem Skatteforvaltningen og pensionisten, som vil være en ny ejer uvedkommende.</p> <p>Et pensionistlån sikret ved tinglyst pant på ejendommen, som ikke indfries i forbindelse med ejerskiftet, vil kunne inddrives ved udlæg i ejendommen – uanset hvem der ejer ejendommen på inddrivelsestidspunktet.</p>
<p><i>Dansk Erhverv</i></p>	<p><i>Generelt om stigningsbegrænsningsordning for dækningsafgift</i></p> <p>Dansk Erhverv er meget positiv over, at regeringen og forligspartierne har lyttet til anbefalingen fra Dansk Erhverv om at underlægge dækningsafgiften en stigningsbegrænsning og konstaterer, at</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>alternativet var, at tusindvis af forretningsdrivende ville stå med meget store og uforudsete skatteregninger.</p> <p>Dansk Erhverv bemærker, at stigningerne i dækningsafgiften nu vil indføres over 10 år, og finder dette noget mere overkommeligt, og den rigtige måde at gøre det på. Dansk Erhverv bemærker videre, at samlet set bliver 4,1 mia. kr. nu ude hos de danske virksomheder og konstaterer, at dette styrker konkurrencekraften.</p> <p>Dansk Erhverv kan ikke understrege nok, hvor vigtigt det er, at information vedrørende ansøgningen om at blive en del af stigningsbegrænsningen udsendes i et let forståeligt sprog med det samme til alle berørte virksomheder, uanset om disse måtte opleve reduceret eller forhøjet beskatning.</p>	<p>Det bemærkes, at den faktiske indfasningsprofil for den enkelte ejendom afhænger af flere elementer, herunder ejendomsprisudviklingen og dermed grundvurderingerne samt niveauet for den tidligere dækningsafgiftsbetaling relativt til den fuldt indfasede dækningsafgiftsbetaling med de nye regler.</p> <p>Det bemærkes, at ejendommejerere af erhvervsjendomme, der er dækningsafgiftspligtige – i modsætning til den foreløbige betaling af dækningsafgift, hvor ejendommejereren kan ansøge om størrelsen af beløbet på den foreløbige dækningsafgift – ikke skal ansøge om at blive omfattet af stigningsbegrænsningsordningen.</p> <p>Stigningsbegrænsningsordningen er således en automatiseret ordning, hvorefter dækningsafgiften udgøres af det laveste beløb af den fulde dækningsafgift opgjort for det indeværende år, eller dækningsafgift opgjort og opkrævet for det nærmest forudgående år med tillæg af 10 pct. af den fulde dækningsafgift opgjort for det indeværende år. Kommunerne, som forestår opkrævning og efterregulering af dækningsafgift i 2022 og 2023, skal for disse år således opgøre disse to beløb for alle</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Dansk Erhverv henleder også opmærksomheden på, at der vil være ejendomme, som i det nye ejendomsvurderings- og kategoriseringssystem fremadrettet vil være dækningsafgiftspligtige, men som ikke tidligere har været det, og at disse virksomheder også skal informeres om muligheden for at blive underlagt stigningsbegrænsning.</p> <p>Dansk Erhverv benytter lejligheden til at gentage ønsket om at udfase dækningsafgiften som beskatning generelt. Dansk Erhverv bemærker dertil, at optimalt burde man politisk have ophævet dækningsafgiften som kommunalt beskatningsmulighed i forbindelse med den generelle ejendomsbeskatningsreform og indarbejdet det tabte provenu i den almene grundskyld for de berørte kommuner. Videre bemærker Dansk Erhverv, at dette ville have forsimplet</p>	<p>dækningsafgiftspligtige erhvervs-ejendomme, og Skatteforvaltningen, som forestår 2024 og efterfølgende år, skal på samme måde for disse år opgøre disse to beløb for alle dækningsafgiftspligtige erhvervs-ejendomme.</p> <p>For erhvervs-ejendomme, der ikke var pålagt dækningsafgiften det forudgående år, følger det af lovforslaget, at dækningsafgiften i sådanne tilfælde imidlertid det første år altid udgør den fulde dækningsafgift for året.</p> <p>Der henvises til kommentarerne til Accura og Advokatrådet om stigningsbegrænsningsordningens anvendelsesområde i relation stigninger i dækningsafgiften af erhvervs-ejendomme, som ikke har været dækningsafgiftspligtige før 2022, men som bliver dækningsafgiftspligtige fra 2022 eller senere år.</p> <p>Spørgsmålet om dækningsafgiften som beskatning generelt og en eventuel ophævelse heraf falder uden for rammerne af nærværende lovforslag.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>skattesystemet, sikret mere lige konkurrencevilkår på tværs af kommuner samt reduceret en masse usikkerhed og ikke mindst bureaukrati og administration for virksomheder og det offentlige.</p> <p><i>Løft over maksimal stigning i dækningsafgiftsbetalingen</i></p> <p>Dansk Erhverv gentager ønsket om et politisk vedtaget loft over hvor meget dækningsafgiften samlet må stige i overgangsperioden.</p> <p>Dansk Erhverv bemærker i den forbindelse, at nogle vil få stigninger på flere tusinde procent, hvilket selv med de vedtagende stigningsbegrænsninger udgør en meget stor likviditetsbelastning.</p> <p>Efter Dansk Erhvervs opfattelse er der tale om relativt få ejendomme, som bliver ekstraordinært hårdt ramt, grundet særligt ændringen i beskatningsgrundlag fra forskelsværdi til grundværdi, hvorfor de varige udgifter for statskassen vurderes at være ikke-nævneværdige. Dansk Erhverv henviser i den forbindelse til besvarelsen af Skatteudvalgets spørgsmål nr. 381 af 12. marts 2024 (alm. del), der viser at et stigningsloft på fx 200 pct. ift. 2021 betalingen efter tilbageløb og adfærd vil koste <15 mio. kr. i varigt provenutab, og Dansk Erhverv forudser intet problem med en et højere loft.</p> <p>Alternativt ønsker Dansk Erhverv, at der bliver etableret en mulighed for forlænget afdragstid på de</p>	<p>I relation til dækningsafgiften har lovforslaget til formål at implementere den politiske aftale <i>Oget tryghed om de nye erhvervsvurderinger</i> af 10. november 2023. Det følger af aftalen, at der skal indføres en stigningsbegrænsning, der betyder, at dækningsafgiften af erhvervsejendomme ikke kan stige med mere end 10 pct. af den fuldt indfasede dækningsafgift. Det følger ligeledes af aftalen, at stigningsbegrænsningen skal tillægges bagudrettet virkning fra den 1. januar 2022.</p> <p>Forslaget om et ekstra loft over betalingen af dækningsafgift i overgangsperioden i 2022 og 2023 vil dermed indebære en ny form for stigningsbegrænsning og afvige fra den politiske aftale.</p> <p>Det bemærkes dertil, at den politiske aftalte stigningsbegrænsning sikrer, at efterreguleringen af de stigningsbegrænsede ejendommers dækningsafgift maksimalt vil udgøre 30 pct. af den fuldt indfasede dækningsafgift – 10 pct. i 2022 og yderligere 10 pct. oven i de 10 pct. fra 2022 i 2023, dermed bliver det til 30 pct. for 2022 og 2023 samlet. Afhængigt af den konkrete dækningsafgiftspromille i kommunen</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>øgede dækningsafgiftsbetalinger for ekstraordinært store stigninger.</p> <p><i>Beskatning af fremmede staters diplomater m.v.</i></p> <p>Dansk Erhverv konstaterer, at Danmark siden 1961 har haft en praksis, som fritager udenlandske staters repræsentationers familiedlemmer samt tjenestepersonale og privat tjenerskab fra at betale ejendomsværdiskat og grundskyld.</p> <p>Dansk Erhverv bemærker, at lovforslaget lægger op til at indskrænke denne fritagelse, fordi Danmark ifølge Wienerkonventionen ikke forpligtet til at yde skattefritagelse for ovenstående personer.</p> <p>Dansk Erhverv ser dog ingen presserende grund til at ændre på 63 års praksis i beskatningen af udenlandske diplomater og dennes følge. Dansk Erhverv bemærker dertil, at Danmark er en lille åben økonomi, som nyder stor gavn af at handle med omverdenen og kunne tiltrække udenlandske konsulater, ambassader, organisationer m.v., og at man i det lys bør se den udvidede skattefritagelse som et</p>	<p>vil efterreguleringen af dækningsafgiften for 2022 og 2023 dermed maksimalt udgøre omtrent 0,4 pct. af den dækningsafgiftspligtige erhvervsejendoms grundværdi.</p> <p>Den politisk aftalte stigningsbegrænsningsordning vurderes således at beskytte ejere af dækningsafgiftspligtige erhvervsejendomme tilstrækkeligt.</p> <p>Med det formål at sikre, at reglerne i ejendomsskatteoven om fritagelse af fremmede staters diplomater mv. for ejendomsskatter ikke rækker videre end Danmarks forpligtelser i henhold til Wienerkonventionen af 18. april 1961 om diplomatiske forbindelser og Wienerkonventionen af 24. april 1963 om konsulære forbindelser, blev reglerne herom tilpasset i ejendomsskatteoven med virkning fra og med den 1. januar 2024.</p> <p>Det er konstateret, at reglerne fortsat enkelte steder fritager bredere, end Wienerkonventionerne tilsiger, og de foreslåede ændringer af ejendomsskatteovens § 2, stk. 5, nr. 2 og 3, og § 5, stk. 1, nr. 3-5, har således til formål at rette op på dette. Ændringerne er således opretholdt.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
<p data-bbox="180 512 341 544"><i>Dansk Industri</i></p>	<p data-bbox="517 367 887 432">positivt konkurrenceparameter, der bør bevares og ikke afvikles.</p> <p data-bbox="517 517 919 842">Dansk Industri kvitterer for lovudkastet og finder det særligt afgørende, at der indføres en stigningsbegrænsningsordning for dækningsafgift af erhvervsjendomme, således som Dansk Industri vedholdende har efterlyst, siden den oprindelige boligaftale blev indgået i 2017.</p> <p data-bbox="517 927 879 992"><i>Forslag til forbedring af stigningsbegrænsningsordning for dækningsafgift</i></p> <p data-bbox="517 1003 919 1664">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. Dansk Industri fremhæver i den forbindelse, at på trods af stigningsbegrænsningen kan enkelte virksomheder i kommuner med dækningsafgift fortsat 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 data-bbox="517 1709 911 1995">Dansk Industri begrundet dette med, at den indførte stigningsbegrænsning måles i forhold til den endelige dækningsafgift baseret på endelige 2021-vurderinger, når disse foreligger. Dansk Industri bemærker, at selv om stigningen således i 2022 er begrænset til 10</p>	<p data-bbox="1010 1003 1398 1178">Der henvises til kommentaren til Dansk Erhverv om forslag om et loft over maksimal stigning i dækningsafgiftsbetalingen i 2022 og 2023.</p> <p data-bbox="1010 1223 1406 1995">Dertil bemærkes, at et yderligere loft over den samlede efterreguleringen af dækningsafgiften for 2022 og 2023 under ét vil forudsætte, at der kan udarbejdes en samlet opgørelse og opkrævning for dækningsafgiften for to år sammenlagt. Det kommunale beskatningssystem, der forestår opgørelsen og opkrævningen af dækningsafgift, er i overensstemmelse med lovgivningen – på samme måde som Skatteforvaltningens beskatningssystem – indrettet således, at dækningsafgiften beregnes og opkræves for et år ad gangen. Forslaget om et loft over, hvor meget dækningsafgiften samlet må stige i 2022 og 2023, vil således bryde med grundlæggende systematikker i it-systemerne og det forhold, at</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>pct. af den endelige dækningsafgift, og stigningen i 2023 er begrænset til yderligere 10 pct. af den endelige dækningsafgift – altså en samlet stigning for de to år på 30 pct. af den endelige dækningsafgift – kan dette i nogle tilfælde udgøre en meget større andel af den betalte dækningsafgift de pågældende (og forudgående) år. Dansk Industri bemærker dertil, at der således ikke er noget, 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 efteropkrævning for 2022 og 2023 set i forhold til dækningsafgiften i 2021. Dansk Industri foreslår, at dette loft fastsættes til 50 pct. af 2021-betalingen, og som absolut minimum bør efteropkrævningen for de to år tilsammen maksimalt kunne udgøre 100 pct. af den betalte dækningsafgift i 2021. Dansk Industri ser selvfølgelig gerne et endnu lavere loft på fx 25 pct. af 2021-dækningsafgiften (for de to års efteropkrævning under ét).</p> <p>Dansk Industri bemærker, at da der trods alt er relativt få virksomheder, der vil opleve meget høje efteropkrævninger, må provenutabet forbundet med et sådant loft være beskedent, men at det for den enkelte virksomhed vil loftet have stor betydning.</p>	<p>dækningsafgiften opgøres for ét år ad gangen.</p> <p>Afslutningsvist vurderes et yderligere loft over den samlede efterregulering af dækningsafgiften for 2022 og 2023 at medføre et væsentlig provenutab, der går videre end den politiske aftalte stigningsbegrænsning.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Dansk Industri mener, 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. Dertil bemærker Dansk Industri, at det for de virksomheder, som bliver mødt med betydelige efteropkrævninger for 2022 og 2023, vil føles særdeles uretfærdigt, ligesom der i mange tilfælde vil være tale om udlejere af erhvervsejendomme, som ingen realistisk mulighed har for at sende regningen videre til de lejere, der brugte ejendommen de pågældende år.</p> <p><i>Ændret anvendelse af en ejendom i relation til stigningsbegrænsningsordningen for dækningsafgift</i></p> <p>Dansk Industri bemærker, at lovforslaget i relation til stigningsbegrænsningsordningen ikke tager højde for en eventuel ændret anvendelse af en ejendom.</p> <p>Dansk Industri antager derfor, at en ejendom, hvor anvendelsen er ændret fra en kategori, der falder uden for lovforslagets definition af en erhvervsejendom, til en anvendelse, der falder inden for definitionen, og som dermed vil være omfattet af eventuel dækningsafgift, ikke vil være omfattet af stigningsbegrænsningen, fx hvis en ejendoms anvendelse skifter fra uddannelse til kontor.</p>	<p>Det kan bekræftes, at der af ejendomme, der ændrer anvendelse fra en ikke-dækningsafgiftspligtig anvendelse til en dækningsafgiftspligtig anvendelse, dvs. en ejendom, der anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted eller lignende øjemed, skal betale den fulde dækningsafgift for det første år.</p> <p>For de efterfølgende år vil dækningsafgiften udgøre det laveste beløb efter enten den fulde dækningsafgift for året eller den opkrævede dækningsafgift for det nærmest forudgående år med tillæg af 10 pct. af den fulde</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Dansk Industri finder dette uhen-sigtsmæssigt, fordi det bevirker, at en ejendoms anvendelse vil blive mindre fleksibel, og en ændret anvendelse til erhvervsejendom (med fuld dækningsafgift) alt andet lige vil betyde højere omkostninger for den virksomhed, der ejer ejendommen, herunder en højere husleje ved eventuel udlejning.</p> <p>Dansk Industri opfordrer derfor til, at stigningsbegrænsningen også gælder ved ændret anvendelse.</p> <p><i>Beskatning af fremmede staters diplomater m.v.</i></p> <p>Dansk Industri finder det kritisabelt, at det foreslås, at et konsulats lejede ejendom ikke fremover skal kunne undtages fra grundskyld, fordi det vil betyde, at der opstår en grundlæggende forskelsbehandling mellem ejere og lejere af en grund, som bevirker, at lejere af en ejendom beskattes, hvor en ejer af en tilsvarende ejendom vil være fritaget fra beskatning.</p> <p>Dansk Industri finder det uklart, hvad der er baggrunden for forslaget, idet der i lovudkastet henvises til Danmarks internationale forpligtelser jf. Wienerkonventionen af 24. april 1963 om konsulære forbindelser. Dansk Industri</p>	<p>dækningsafgift for året (dvs. den stigningsbegrænsede dækningsafgift).</p> <p>Det bemærkes i den forbindelse, at lovforslaget tager højde for dette. Det følger således af stk. 2 i de foreslåede bestemmelser i §§ 45 b-d, at i de tilfælde, hvor en erhvervs-ejendom ikke var pålagt dækningsafgift det forudgående år, udgør dækningsafgiften altid den fulde dækningsafgift for året det første år.</p> <p>De skyldes, at der for de nævnte ejendomme ikke vil være et forudgående års dækningsafgift at tage udgangspunkt i, hvilket vil være en forudsætning for, at dækningsafgiften kan være stigningsbegrænset.</p> <p>Der henvises til kommentaren til Advokatrådet om beskatning af fremmede staters diplomater mv.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>konstaterer, at der med ejendoms-skatteloven – hvor den eksisterende skattefritagelse af et konsu-lats lejede ejendom blev indført – netop skete dette med henvisning til Danmarks internationale for-pligtelser, jf. Wienerkonventionen af 18. april 1961 samt Wienerkon-ventionen af 24. april 1963.</p> <p>Dansk Industri antager således, at der er sket en nyfortolkning af Wienerkonventionen af 24. april 1963, som der ikke er redegjort nærmere for.</p> <p>Endelig finder Dansk Industri, at ændringen hverken bidrager til at opnå formålet med lovudkastet el-ler intentionen i den bagvedlig-gende politiske aftale, og at forsla-get derfor bør udgå.</p>	
<p><i>Danske Advokater</i></p>	<p><i>Overordnede bemærkninger</i></p> <p>Overordnet set er Danske Advokater af den opfattelse, at det er positivt med indførelse af stigningsbegrænsning på dækningsafgiften fra og med skatteåret 2022 og frem, som er et længe ventet tiltag, der er med til – på et overordnet niveau – at skabe tryghed for erhvervsejendommejerne og erhvervsejendomslejerne.</p> <p>Danske Advokater er dog også af den opfattelse, at det samlede regelgrundlag i ejendomsskatte-loven er blevet unødigt kompliceret, ligesom den indførte stigningsbe-grænsning for grundskyld og den foreslåede stigningsbegrænsning for dækningsafgift har et sådant</p>	<p>Det anerkendes, at der er tale om et omfattende lovkompleks, hvilket imidlertid skal ses i lyset af, at ejendomsskatte-loven er en gennem- og sammenskrivning af tidligere eksisterende love om ejendomsbeskatning og indeholder samtidig regler, der implementerer</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>indhold, at reglerne relativt let kan udnyttes med det formål at opnå ejendomsskatteretlige positioner, som det næppe har været intentionen med loven.</p> <p><i>Beskatning af fremmede staters diplomater m.v.</i></p> <p>Danske Advokater bemærker, at det for grundskylds- og ejendomsværdiskattefritagelse er en forudsætning, at de omfattede personer er udenlandske statsborgere. Danske Advokater bemærker også, at begrundelsen i lovbemærkningerne er, at Wienerkonventionens artikel 37, stk. 1, alene forpligter Danmark til at tildele den omfattede personkreds blandt andet fritagelse for ejendomsværdiskat og grundskyld, hvis de ikke er statsborgere i modtagerlandet, dvs. Danmark.</p> <p>Danske Advokater undrer sig over, at der i første omgang blev indført en bestemmelse, som ifølge lovbemærkningerne til lovforslaget gik videre end Wienerkonventionens</p>	<p>det politiske forlig <i>Tryghed om boligbeskatningen</i> af 2. maj 2017, den politiske aftale <i>Kompensation til bolig-ejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen</i> af 15. maj 2020 og endeligt – som en konsekvens af nærværende lovforslag – den politiske aftale <i>Øget tryghed om de nye erhvervsvurderinger</i> af 10. november 2023 om stigningsbegrænsningsordningen for dækningsafgift af erhvervsejendomme.</p> <p>Indholdet af de foreslåede bestemmelser om stigningsbegrænsningsordningen for dækningsafgift af erhvervsejendomme er således udformet i overensstemmelse med intentionerne i den politiske aftale herom.</p> <p>Der henvises til kommentaren til Advokatrådet om beskatning af fremmede staters diplomater mv.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>artikel 37, stk. 1's forpligtelser.</p> <p>Danske Advokater bemærker dertil, at det specielt gælder, fordi det i lovbemærkningerne ejendomsskatteoven (L 113) fremgik, at lovgivers intention alene var at tildele de rettigheder, som Danmark var forpligtet til i forhold til de internationale forpligtelser, og at Wienerkonventionen udelukkende regulerer grundskyldfritagelse for andre end statsborgere i modtagerlandet.</p> <p>Danske Advokater henstiller til, at såfremt det nu skulle være lovgivers opfattelse, at det beror på en fejl, at der skal gives fritagelse for grundskyld for statsborgere i Danmark – som i øvrigt opfylder de i den gældende bestemmelse beskrevne betingelser for fritagelse – bør det overvejes, om der med den nu foreslåede ophævelse af fritagelsen for disse personer med udelukkende fremadrettet virkning fra og med den 1. januar 2025 sker lovgivning til ugunst for de berørte danske statsborgere.</p> <p>Danske Advokater bemærker i den forbindelse, at de berørte danske statsborgere, for hvem skattefritagelsen efter forslaget skal ophæves med virkning fra den 1. januar 2025, umiddelbart ville være blevet omfattet af reglerne om skatterabat eller stigningsbegrænsning for grundskyld, hvis skattefritagelsen var blevet ophævet med virkning fra og med den 1. januar 2024, idet der i så fald i forbindelse med vurderingen af ejendommen pr. 1. januar 2024 ville være blevet ansat et</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>såkaldt grundskatteloft i henhold til reglerne i ejendomsvurderingslovens § 40, som derimod ikke finder anvendelse pr. 1. januar 2025.</p> <p>Danske Advokater overvejer endvidere, at hvis det skulle være lovgivers opfattelse, at det er i strid med lovgivers hensigt, at der med den gældende fritagelsesbestemmelse er givet fritagelse for grundskyld for statsborgere i Danmark – som i øvrigt opfylder de i den gældende bestemmelse beskrevne betingelser for fritagelse – om de danske kommuner i strid med lovgivers intention er blevet afskåret fra at beskatte de nævnte personer, og om de danske kommuner kan forventes at blive kompenseret for de dermed opståede manglende indtægter.</p> <p>Danske Advokater bemærker, at det desuden foreslås at begrænse den obligatoriske grundskyldsfritagelsesregel, idet der i lovforslaget stilles krav om, at ejendommen ejes af udsenderstaten. Danske Advokater konstaterer, at det i henhold til de nugældende regler skal ejendomme med de relevante anvendelser fritages for grundskyld enten hvis de ejes eller lejes af udsenderstaten, og at formålet i lov-bemærkningerne til ejendomsskateloven (L 113) alene at tildele de rettigheder, som Danmark var forpligtet til i forhold til de internationale forpligtelser, men under udtrykkelig henvisning til, at den obligatoriske grundskyldsfritagelse</p>	<p>Nærværende lovforslag vedrører ændring af reglerne om fritagelse af fremmede staters diplomater m.v. for ejendomsskatter fra og med den 1. januar 2025. Kompensation til berørte kommuner for et eventuelt mindreprovenu vedrørende 2024 falder derfor uden for rammerne af lovforslaget.</p> <p>Der henvises til kommentaren til Advokatrådet om beskatning af fremmede staters diplomater mv.</p> <p>Hvad angår spørgsmålet om kompensation til kommunerne, henvises der desuden til kommentaren umiddelbart ovenfor.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>omfatter både ejendomme, der er ejet af udsenderstaten, og ejendomme, der er lejet af udsenderstaten.</p> <p>Danske Advokater bemærker, at det i henhold til lovbemærkningerne til lovforslaget har vist sig, at vedtagne regler også på dette punkt gik videre end de internationale forpligtelser, som Danmark var omfattet af, og om det skyldes en fejl fra lovgivers side, at grundskyldsfritagelsesreglerne er antaget at omfatte ejendomme som lejes af undersenderstaten. Danske Advokater spørger i den forbindelse, hvorvidt og hvordan de kommuner, hvis beskatningsgrundlag er blevet reduceret som følge af fejlen, tiltænkes at blive kompenseret.</p> <p>Endvidere spørger Danske Advokater, om beskatningen af de ejendomme, der udelukkende er i udsenderstaternes besiddelse som følge af et lejeforhold, og som efter forslaget skal udtages fra grundskyldsfritagelsen pr. 1. januar 2025, fremadrettet vil blive beskattet hårdere end de ville være blevet det, hvis fritagelsesbestemmelsen havde været afgrænset i overensstemmelse med Wienerkonventionen, allerede da den gældende bestemmelse blev foreslået og vedtaget.</p> <p>Danske Advokater bemærker i den forbindelse, at de pågældende ejendomme umiddelbart ville være blevet omfattet af reglerne om skatterabat eller stigningsbegrænsning, der er fastsat med</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>ejendomsskatteloven, hvis skattefritagelsen for disse var blevet ophævet med virkning fra og med den 1. januar 2024, idet der i så fald i forbindelse med vurderingen af ejendommen pr. 1. januar 2024 ville være blevet ansat et såkaldt grundskatteloft i henhold til reglerne i ejendomsvurderingslovens § 40, som derimod ikke finder anvendelse pr. 1. januar 2025.</p> <p>Danske Advokater opstiller et eksempel, hvor grundskyldsfritagelsen i 2024 har været en ulempe, og finder i forlængelse heraf, at dette ikke forekommer at være en rimelig retsstilling, og specielt hvis grundskyldsfritagelsen i første omgang blev vedtaget ved en fejl.</p> <p>Endeligt bemærker Danske Advokater, at ikrafttrædelsen i lovforslagets § 5, stk. 1, er den 1. januar 2025, og at det følger af ejendomsskattelovens § 18, stk. 3, at ophør af grundskyldsfritagelse sker med virkning fra næstkommende 1. januar. Danske Advokater finder på den baggrund, at grundskyldsfritagelsen for de pågældende ejendomme, som er udlejet til udsenderstaten, ophører pr. 1. januar 2025 med virkning fra næstkommende 1. januar, dvs. at begrænsningen af skattefritagelsen får virkning fra og med den 1. januar 2026.</p> <p><i>Ændring vedrørende BFE-nummer</i> Danske Advokater påpeger, at der er flere steder i</p>	<p>Ændringerne om beskatning af fremmede staters diplomater mv. har virkning fra og med den 1. januar 2025. Det har den konsekvens, at for de ejendomme, der som følge af nærværende lovforslag ikke længere vil være fritaget for grundskyld, vil fritagelsen for grundskyld således bortfalde fra og med den 1. januar 2025, fordi der således fra dette tidspunkt ikke længere er hjemmel til, at de pågældende ejendomme kan blive fritaget for grundskyld.</p> <p>Der henvises til kommentaren til Advokatrådet, om at det</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>ejendomsskatteloven, hvor der er henvist til en ejendoms BFE-nummer. Hertil anfører Danske Advokater, at blandt andet gælder bestemmelserne i ejendomsskattelovens § 43, stk. 2, og § 45, stk. 3, hvorefter skatterabatten eller grundskyldsstigningsbegrænsningen bortfalder, hvis en ejendoms BFE-nummer bortfalder.</p> <p>Danske Advokater bemærker, at der i lovbemærkningerne til ændringen henvises til, at Skatteforvaltningen også anvender andre numre til at identificere fast ejendom internet i Skatteforvaltningens systemer. Danske Advokater påpeger, at det derfor – efter lovbemærkningerne – alene er en lovteknisk præcisering, at henvisningen til en ejendoms BFE-nummer udgår, idet det nu skal afhænge af, hvordan Skatteforvaltningen i deres interne systemer har identificeret ejendommen.</p> <p>Danske Advokater er af den opfattelse, at det er et voldsomt retssikkerhedsmæssigt problem, hvis henvisningen til de offentlige BFE-numre erstattes af en ikke specifikt beskrevet anden identifikationsmetode, men en af Skatteforvaltningens selvvalgte metoder til at identificere ejendomme.</p> <p>Danske Advokater påpeger, at konsekvenserne af at falde ud af fx rabatordningen og stigningsbegrænsningsordningen kan være voldsomme, og det forhold tilsiger, at en ejendom udelukkende kan falde ud af ordningen, hvis</p>	<p>anerkendes, at den foreslåede ændring vedrørende BFE-numre vil kunne medvirke til en utilsigtet usikkerhed om retsstillingen, hvorfor forslaget udgår.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>helt objektive og entydige kriterier herfor er opfyldt. Danske Advokater mener, at BFE-numre efterhånden er velkendte begreber, hvorfor henvisningen til disse ikke bør udgå.</p> <p>Danske Advokater mener, at hvis henvisningen til BFE-numre skal udgå, bør henvisningen erstattes af en anden konkret og entydig metode til identifikation af en konkret fast ejendom.</p> <p>Danske Advokater påpeger, at det forhold, at Skatteforvaltningen måtte have behov for at identificere flere ejendomme som en samlet enhed, fx som følge af en samvurdering eller at identificere en ejendom ud fra flere metoder, ikke bør forhindre, at hver enkelt faste ejendom kan og skal identificeres ud fra ét entydigt identifikationsnummer, som er kendt af ejendoms af ejendomsejeren, og som ikke kan ophæves eller ændres, uden at ejendomsejeren bliver gjort bekendt med dette og baggrunden herfor, g som til enhver tid kan anvendes til at identificere ejendommen, eventuelt ved ”mapping” af BFE-nummeret og andre af Skatteforvaltningens anvendte metoder til identifikation af en ejendom.</p> <p>Danske Advokater mener, at hvis lovforslaget vedtaget i den nuværende form, bør det ud fra et retssikkerhedsmæssigt perspektiv som minimum beskrives i bemærkningerne, at ejendomsejeren har et krav på ikke at falde ud af de</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>respektive ordninger (rabatordnin- gen og stigningsbegrænsningsord- ningen), hvis en ejendoms BFE- nummer bevares og der i øvrig ikke er indtrådt et forhold, som betyder, at ejendommene af andre årsager falder ud af ordningerne.</p> <p><i>Stigningsbegrænsningsordning for dæk- ningsafgift</i></p> <p>Danske Advokater bemærker, at ejendomsskatteoven som ud- gangspunkt regulerer ejendomsbe- skatningen fra 1. januar 2024 og frem, og at ejendomsskatterne til og med 2023 derimod er reguleret i lov om kommunal ejendomsskat. Danske Advokater bemærker vi- dere, at der på trods af dette har lagt op til i lovforslaget, at en del af reglerne vedrørende dæknings- afgiften for 2022 og 2023 skal re- guleres af ejendomsskatteoven.</p> <p>Danske Advokater henstiller til, at det tydeliggøres, at de regler, der regulerer dækningsafgiften for 2022 og 2023, er overgangsregler, og som derfor erstatter reglerne om dækningsafgift i lov om kom- munal ejendomsskat, mens de reg- ler om stigningsbegrænsningsord- ningen, der regulerer dækningsaf- giften for 2024 og frem, er en til- føjelse til de regler om dækningsaf- gift, der er fastsat i ejendomsskat- teoven.</p> <p>Danske Advokater henstiller også til, at det overvejes at indføje de bestemmelser, der er overgangs- regler, i ejendomsskatteovens</p>	<p>Det bemærkes, at lov om kommu- nal ejendomsskat, som til og med 2023 bl.a. udgjorde regelgrundlaget for dækningsafgift, blev ophævet i forbindelse med indførelsen af ejendomsskatteoven, som således har virkning for bl.a. dækningsaf- gift fra og med 2024.</p> <p>Lovteknisk foreslås det således, at også reglerne om stigningsbe- grænsningsordningen for 2022 og 2023 fremgår i ejendomsskatte- oven. Ved opgørelsen af dæknings- afgiften, herunder den stigningsbe- grænsede dækningsafgift, for disse år, skal der imidlertid tages ud- gangspunkt i reglerne, der gjaldt på dette tidspunkt, dvs. dækningsaf- giften opgjort efter reglerne om dækningsafgift i den tidligere gæl- dende lov om kommunal ejen- domsskat.</p> <p>Med det formål at skabe et regel- sæt, der er anvendeligt og gennem- skueligt for borgere, virksomheder og myndigheder, vurderes det at</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>kapitel 12 under overskriften ”Overgangsregler”. I modsat fald kan der efter Danske Advokaters vurdering opstå tvivl om anvendelsesområdet for henholdsvis reglerne i lov om kommunal ejendomsskat og reglerne i ejendoms-skatteloven.</p> <p>Danske Advokater bemærker, at det på side 54 i lovforslaget er beskrevet, at beskatningsgrundlaget for dækningsafgift i 2021 er 80 pct. af forskelsværdien i den videreførte vurdering. Dette er efter Danske Advokaters opfattelse ikke korrekt, idet reduktionen af beskatningsgrundlaget til 80 pct. først gælder, når beskatningsgrundlaget udgøres af vurderinger efter ejendomsvurderingslovens §§ 5-6, hvorefter der ikke gælder en regel om, at beskatningsgrundlaget for dækningsafgiften i 2021 udgør 80 pct. af forskelsværdien.</p> <p>Danske Advokater finder, at den eneste forudsætning for at være omfattet af stigningsbegrænsningsreglen er i henhold til forslaget, at ejendommen også året forinden var pålagt dækningsafgift.</p> <p>Danske Advokater finder således ikke, at der er andre forhold, som kan betyde, at stigningsbegrænsningsreglen ikke finder anvendelse, og finder, at der på denne baggrund er følgende scenarier, der ikke fuldt ud er reguleret af de foreslåede regler:</p>	<p>være mest formålstjenesteligt at reglerne om stigningsbegrænsningsordningen for dækningsafgift er samlet i ét kapitel. Reglerne om stigningsbegrænsningsordningen for 2022 og 2023 er således opretholdt i det foreslåede kapitel 7 a vedrørende stigningsbegrænsningsordningen.</p> <p>Det bekræftes, at det er en fejl, at det fremgår af lovbemærkningerne, at der for beskatningsgrundlaget for dækningsafgift gjaldt et forsigtighedsprincip i relation til de historiske og videreførte vurderinger. Lovbemærkningerne herom er således tilrettet.</p> <p>Der henvises til kommentarerne til Accura, Advokatrådet og Dansk Industri vedrørende de opstillede scenarier, hvoraf det bl.a. fremgår, at i lyset af, at det er en forudsætning for, at dækningsafgiften kan være stigningsbegrænset, at ejendommen er pålagt dækningsafgift det forudgående år, vil dækningsafgiften i de opstillede scenarier udgøre den fulde dækningsafgift det første år.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<ul style="list-style-type: none"> • Ejendommen overgår fra at være ikke-dækningsafgiftspligtig til at blive dækningsafgiftspligtig. • Ejendommen er nyopstået. • Ejendommen er arealændret. <p>Danske Advokater bemærker, at som reglerne er formuleret, vil ejere af ejendomme, som ikke året forinden har betalt dækningsafgift (uanset årsag), umiddelbart skulle betale dækningsafgift udregnet efter de almindelige regler, dvs. uden stigningsbegrænsning. Danske Advokater konstaterer hertil, at der således ikke gælder en stigningsbegrænsning, hvis ejendommen går fra ikke at være dækningsafgiftspligtig til at blive dækningsafgiftspligtig.</p> <p>Videre konstaterer Danske Advokater, at i den situation vil dækningsafgiften af fx en ejendom i København med en grundværdi fratrukket 20 pct. på 100 mio. blive 1.270.000 kr. allerede i første år. Danske Advokater bemærker, at hvis stigningsbegrænsningsreglen i stedet fandt anvendelse, fordi ejendommen allerede tidligere var anvendt til dækningsafgiftspligtige formål, ville den nye og højere dækningsafgift derimod blive indfaset med 10 pct. om året – dvs. at ejeren af ejendommen i første år ville blive dækningsafgiftspligtig med den hidtil betalte dækningsafgift forhøjet med op til 127.000 kr.</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Danske Advokater finder, at det potentielt har stor betydning, om en ejendom overgår til en dækningsafgiftspligtig anvendelse eller blot fortsætter med at have en dækningsafgiftspligtig anvendelse, eventuelt med en anden dækningsafgiftspligtig andel end tidligere. Det bør efter Danske Advokaters opfattelse overvejes, om en indtrappingsordning bør etableres for ejendomme, der året forinden ikke har betalt dækningsafgift. Danske Advokater bemærker i den forbindelse, at dækningsafgiftspligten for en ejendom ikke udelukkende beror på selve anvendelsen af denne, men til dels beror på, hvem der har anvendt ejendommen til den nævnte anvendelse. Danske Advokater bemærker også, at helt små ændringer af en ejendom eller af anvendelsen af arealerne i denne vil kunne medføre, at en ejendom overgår fra ikke at være anvendt mere end 50 pct. til dækningsafgiftspligtige formål til at være mere end 50 pct. til dækningsafgiftspligtige formål.</p> <p>Danske Advokater bemærker, at lovforslaget også betyder, at en ejendom, der går fra at være grundskyldsfritaget (og dækningsafgiftsfritaget) efter ejendomsskatteovens § 5 til at skulle pålægges grundskyld (og dækningsafgift) ikke vil være omfattet af stigningsbegrænsningsreglen for dækningsafgift. Danske Advokater bemærker videre, at samme u hensigtsmæssighed kan forekomme med ejendomme, som er fredet, men</p>	<p>Det kan bekræftes, at den foreslåede stigningsbegrænsningsordning indebærer, at en ejer af en ejendom, der har været fritaget for grundskyld, men som fremadrettet pålægges grundskyld og dækningsafgift, vil skulle betale den fulde dækningsafgift det første år.</p> <p>For de efterfølgende år indebærer den foreslåede stigningsbegrænsningsordning, at dækningsafgiften vil udgøre det laveste beløb efter</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>hvor fredningen ophæves, og disse ejendomme vil således ikke være underlagt en stigningsbegrænsning på dækningsafgift. Danske Advokater bemærker desuden, at hvis samme ejendom i stedet havde gået fra at være delvis fredet til ikke at være fredet, ville ejendommen være omfattet af stigningsbegrænsningsreglen.</p> <p>Det er Danske Advokaters opfattelse, stigningsbegrænsningsreglen for dækningsafgift bør gælde i den situation, hvor en ejendom går fra at være grundskyldsfritaget efter ejendomsskattelovens § 5 til at skulle betale grundskyld (og dækningsafgift).</p> <p>Danske Advokater konstaterer, at ejendomme, der er nyopstået, de facto ikke kan være pålagt dækningsafgift året forinden, idet ejendommen ikke eksisterede. Med de voldsomme store konsekvenser af at overgå til at skulle betale dækningsafgift, anbefaler Danske Advokater, at det præciseres, hvornår Skatteforvaltningen anser en ejendom for at være nyopstået.</p> <p>Med reference til ændringen vedrørende BFE-numre finder Danske Advokater det nærliggende at antage, at hvis en ejendom bevarer sit BFE-nummer, kan ejendommen ikke anses som nyopstået.</p> <p>Danske Advokat finder, at der modsat kan være behov for at beskrive og især begrunde, hvis det er lovgivers hensigt, at for</p>	<p>enten den fulde dækningsafgift for året eller den opkrævede dækningsafgift for det nærmest forudgående år med tillæg af 10 pct. af den fulde dækningsafgift for året (dvs. den stigningsbegrænsede dækningsafgift).</p> <p>I skattemæssig sammenhæng anses en ejendom for nyopstået i tilfælde, hvor en ejendom tildeles et nyt BFE-nummer, fx ved matrikulering eller udstykning.</p> <p>I tilfælde, hvor en ejerlejlighed, der anvendes til dækningsafgiftspligtige formål, og fx udstykkes fra en dækningsafgiftspligtig ejendom, og hvormed ejerlejligheden bliver tildelt et nyt BFE-nummer, kan det bekræftes, at dækningsafgiften for ejerlejligheden vil udgøre den fulde dækningsafgift det første år som følge af de ændrede forhold ved selve ejendommen.</p> <p>Baggrunden for dette er netop, at ejendommen ved tildeling af et nyt BFE-nummer ved fx udstykning bliver anset som en ny ejendom.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>eksempel lejligheder, der udstykkes fra en kontorejendom, der igennem årtier har været anvendt til dækningsafgiftspligtige formål, ikke skal være beskyttet af en stigningsbegrænsning, blot fordi den dækningsafgiftspligtige værdi af den samlede ejendom ikke tidligere har været fordelt på de med udstykningen opståede lejligheder, der imidlertid tilsammen udgør hele den nævnte ejendom.</p> <p>For ejendomme, hvis areal er ændret, finder Danske Advokater, at hvis en lille dækningsafgiftspligtig ejendom sammenlægges med en stor dækningsafgiftspligtig ejendom med den lille dækningsafgiftspligtige ejendom som den fortsættende, synes det at følge af de foreslåede regler, at den fremtidige dækningsafgift for den samlede ejendom efter sammenlægning udgøres af dækningsafgiften for den lille ejendom tillagt 10 pct. af dækningsafgiften for den samlede ejendom.</p> <p>Er det derimod den store af de oprindelige ejendomme, der er den fortsættende, finder Danske Advokater, at det af forslaget synes at følge, at den fremtidige dækningsafgift for den samlede ejendom efter sammenlægningen udgøres af dækningsafgiften for den store ejendom tillagt 10 pct. af dækningsafgiften for den samlede ejendom.</p>	<p>For dækningsafgiftspligtige ejendomme, der sammenlægges, er udgangspunktet, at BFE-nummeret for den ene af disse ejendomme bliver videreført, og at det øvrige BFE-nummer bortfalder. Det indebærer, at den stigning i dækningsafgiften, der vil opstå som følge af sammenlægningen, bliver stigningsbegrænset.</p> <p>I eksemplet med sammenlægning af en stor henholdsvis lille dækningsafgiftspligtig ejendom, er det uden betydning for ovenstående, hvilket et af BFE-numrene, der videreføres.</p> <p>Ved sammenlægning af en ejendom kan ejeren sammen med en landinspektør selv beslutte, hvilket et af BFE-numrene, der skal videreføres til den nye ejendom.</p>

Organisation

Bemærkninger

Kommentarer

Danske Advokater bemærker, at hvis der derimod sker det, at der fra en dækningsafgiftspligtig ejendom udskilles en dækningsafgiftspligtig ejerlejlighed, kan forslaget umiddelbart – afhængigt af definitionen på en ny ejendom – forstås således, at den fremtidige dækningsafgift af den arealændrede (reducerede) ejendom vil være maksimeret til den hidtidige dækningsafgift tillagt 10 pct. af den nye dækningsafgift, selvom den arealændrede ejendom er blevet mindre end før, mens der for den udskilte ejerlejlighed, der ikke tidligere har været en selvstændig dækningsafgiftspligtig ejendom, umiddelbart vil blive opkrævet dækningsafgift uden nogen form for indtrappingsordning. Danske Advokater finder ikke dette hensigtsmæssigt, og de foreslåede regler vurderes at være animerende for at foretage struktureringer udelukkende med det formål at nedsætte dækningsafgiften.

Det bør efter Danske Advokaters opfattelse overvejes, hvorvidt der kan skabes et mere balanceret regelsæt, som hindrer spekulation i reglerne om stigningsbegrænsning, og at der opstår u hensigtsmæssige følger i form af ophør af stigningsbegrænsning ved opdelinger og sammenlægninger af de ejendomme, der hidtil har eksisteret, som kan være begrundede i helt andre hensyn end skattemæssige hensyn.

Der henvises til kommentarerne umiddelbart ovenfor.

Organisation

Bemærkninger

Kommentarer

Danske Advokater finder, at årsagen til stigningen i dækningsafgiften er helt uden betydning for, om en ejendom skal være beskyttet af stigningsbegrænsning eller ej. Danske Advokater konstaterer, at årsagen til en stigning i dækningsafgiften imidlertid kan være mange, herunder at grundværdien er blevet væsentlig forøget som følge af fx nye forbedret planforhold.

I den situation, hvor det er ejendomsejeren selv, som har anmodet om de nye planforhold, er det efter Danske Advokaters opfattelse ikke problematisk, at dækningsafgiften stiger i takt med værdiforøgelse af grunden. Danske Advokater finder, at det i den situation derfor bør overvejes, om der skal være en stigningsbegrænsning på dækningsafgiften, idet der selvsagt skal være og er en mulighed for, at ejendomsejeren kan klage over og få efterprøvet den nye høje grundværdiansættelse, hvis den efter ejendomsejeren opfattelse ikke er i overensstemmelse med vurderingsnormen.

Danske Advokater finder også, at modsat vil ændringer i plangrundlaget, der ikke er begrundet i ejendomsejeren ønsker til nye udnyttelses- og anvendelsesmuligheder for en ejendom, men som udelukkende afspejler, at planmyndigheden ønsker, at udnyttelsen og anvendelsen af ejendommen ændres, også kunne udløse voldsomme stigninger i grundværdien og dermed dækningsafgiften. Danske

I overensstemmelse med den politiske aftale *Øget tryghed om de nye erhvervsvurderinger* af 10. november 2023 følger det af lovbemærkningerne, at stigningsbegrænsningsordningen i udgangspunktet vil omfatte alle stigninger i dækningsafgiften. Det vil således også gælde stigninger i dækningsafgiften som følge af, at grundværdien er blevet væsentlig forøget grundet fx nye forbedrede planforhold, uanset om de nye planforhold sker på ejendomsejeren eller planmyndighedens initiativ.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Advokater bemærker, at i disse tilfælde vil stigningsbegrænsningen begrænse belastningen af det ændrede plangrundlag for ejendoms-ejer, der ikke i samme grad vil føle sig motiveret til at anvende og udnytte ejendommen ud fra den i økonomisk henseende bedst mulige anvendelse og udnyttelse i henhold til det ændrede plangrundlag. Danske Advokater bemærker videre, at det imidlertid dermed må formodes, at kommunernes mulighed for at understøtte den ønskede udvikling via planlægning tillige begrænses.</p> <p>Efter Danske Advokaters opfattelse bør det overvejes, om der er behov for at indføre mere differentierede regler end de her foreslåede med henblik på at opfylde formålet med de foreslåede regler uden samtidig at modarbejde formålet med andre regler i fx planlovgivningen.</p> <p><i>Kompensation til kommunerne vedrørende stigningsbegrænsningsordningen</i> Danske Advokater bemærker, at det fremgår af lovforslaget, at de kommuner, der opkræver døkningsafgift, bliver kompenseret for rabatordningerne i perioden 2025 frem til 2027, hvilket Danske Advokater finder rimeligt.</p> <p>Danske Advokater bemærker videre, at det dog herudover fremgår, at fra 2028 og frem vil kompensationen til de berørte kommuner ske ”under ét via bloktilskuddet efter almindelig praksis”.</p>	<p>Det fremgår af Finansministeriets hjemmeside om aftalesystemet at: ”Rammerne for økonomien i kommunerne under ét for det kommende år fastlægges ved aftale under hensyntagen til blandt andet de langsigtede makroøkonomiske udfordringer og den aktuelle konjunktursituation. (...) Aftalerne fastlægger typisk niveauet for de samlede serviceudgifter og anlægsinvesteringer i kommuner og regioner for det følgende år. Aftalen med KL fastlægger også rammen for den kommunale skattefastsættelse. Herudover fastlægges en række andre forudsætninger for den kommunale og den</p>

Organisation

Bemærkninger

Danske Advokater bemærker dertil, at dækningsafgiften ikke er en del af den kommunale udligningsordning, og at det ikke umiddelbart giver mening at kompensere på den nævnte måde, idet kompensationen til de kommuner, der opkræver dækningsafgift, dermed umiddelbart ender med at blive fordelt ud på samtlige kommuner inklusive de kommuner, der ikke opkræver dækningsafgift. Danske Advokater anmoder således om, at der bliver redegjort nærmere for den påtænkte løsning.

Danske Advokater bemærker, at det på side 83 i lovforslaget desuden anføres, at det forventes, at stigningsbegrænsningsordningen hovedsageligt er udfaset i 2027. Henset til, at stigningsbegrænsningsreglen er vedvarende, anmoder Danske Advokater om, at der nærmere redegøres for, hvorfor Skatteforvaltningen forventer, at stigningsbegrænsningsordningen hovedsageligt er udfaset i 2027.

Kommentarer

regionale økonomi, berunder for eksempel skøn for kommunernes udgifter til indkomstoverførsler og regionernes udgifter til sygesikringsmedicin. På den baggrund beregnes et bloktilskud (balancetilskud), som sikrer, at henholdsvis kommuner og regioner under ét har finansiering til de aftalte udgifter.”

Dækningsafgifterne udgør en andel af de kommunale skatteindtægter, og det samlede provenu indgår som sådan ved fastsættelse af bloktilskuddet. Dette gælder også, når dækningsafgiftsprovenuet reduceres som følge af den foreslåede stigningsbegrænsning. Der lægges med lovforslaget ikke op til at ændre herpå.

I lovforslaget fremgår det, at provenuvirkningen og skattelempelsen som følge af indførelsen af stigningsbegrænsningen er størst de første år efter indførelsen af ordningen, og at virkningerne dermed udfases de efterfølgende år, i og med at færre ejendomme vil være stigningsbegrænsede. Stigningsbegrænsningsordningen indføres bl.a. for at afbøde markante stigninger i dækningsafgiften som følge af ændringerne af dækningsafgiften fra 2021 til 2022, hvorfor ordningen også har størst effekt i de første år efter omlægningen. Men stigningsbegrænsningsordningen er permanent. Således vil ejendomme, som er omfattet af ordningen, og hvis dækningsafgiften stiger kraftigt i fremtiden, være beskyttet af ordningen.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Ændringer til ejendomsvurderingsloven</i></p> <p>Danske Advokater bemærker, at der i ejendomsvurderingsloven foreslås gennemført 3 ændringer til ejendomsvurderingslovens § 21. Danske Advokater påpeger, at der i lovbemærkningerne (side 84) blandt andet står følgende (understregning er tilføjet):</p> <p>”Der er i ejendomsvurderingslovens § 19 a indført særlige regler for, hvordan grundværdien skal ansættes for <u>ejerlejligheder</u>. Når en moderejendom er opdelt i ejerlejligheder, vil der efter ejendomsvurderingslovens § 19 a, stk. 2, skulle ansættes en grundværdi særskilt for hver enkelt lejlighed. Ejendomsvurderingslovens § 21 bruges alene til fordeling i det omfang, det er hjemlet i andre regler. Dette er f.eks. tilfældet hvis der i plangrundlaget er et uudnyttet etageareal til ejerlejligheder. I disse tilfælde tillægges grundværdien for de enkelte lejligheder en andel af grundværdien af det uudnyttede etageareal fordelt efter § 21, jf. ejendomsvurderingslovens § 19 a, stk. 3, 1. pkt.”</p> <p>Danske Advokater anfører, at ovenstående giver indtryk af, at ejendomsvurderingslovens § 19 a gælder for alle ejerlejligheder. Danske Advokater oplyser dertil, at ejendomsvurderingslovens § 19 a, stk. 1, imidlertid er formuleret således, at:</p> <p>”Grundværdien for grunde, der faktisk anvendes eller kan</p>	<p>Ejendomsvurderingslovens § 19 omfatter efter sin ordlyd kun grunde, der faktisk anvendes eller kan anvendes til etageboligbebyggelse til ejerlejligheder, hvorved forstås boligbebyggelse i to etager eller derover og med vandret lejlighedsskel. Ejendomsvurderingslovens § 19 a omfatter således ikke ejerlejlighedsopdelte rækkehus, parcelhuse, sommerhuse m.v. Lovbemærkningerne er tilrettet i overensstemmelse hermed.</p> <p>Det er samtidig præciseret, at anvendelsesområdet for ejendomsvurderingslovens § 21, som følge af reglerne i ejendomsvurderingslovens § 19 a og reglerne for vurdering af erhvervsjendomme m.v. i ejendomsvurderingslovens §§ 34 – 34 f, er indskrænket betydeligt, men at bestemmelsen stadig er relevant i sin helhed i de situationer, hvor en moderejendom består af ejerlejlighedsopdelte rækkehuse, parcelhuse og sommerhuse.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>anvendes til <u>etageboligbebyggelse til ejerlejligheder</u>, ansættes uanset § 15, stk. 1, på baggrund af ejendomsværdien, bygningsværdien og andre forhold, der vurderes at have væsentlig betydning for grundværdien.”</p> <p>Danske Advokater mener, at reglen i ejendomsvurderingslovens § 19 a omfatter derfor efter ordlyden alene etageboligbebyggelse til ejerlejligheder. Danske Advokater bemærker, at der i ejendomsvurderingslovens § 19 b er fastsat særlige regler for grundværdiansættelsen af ejerlejligheder til beboelse med udelukkende lodrette skel, såkaldte rækkehusopdelte ejerlejligheder.</p> <p>Danske Advokater påpeger, at der i ejendomsvurderingslovens § 34 b, stk. 1, endvidere fastsat særlige regler for grundværdiansættelse af butik og kontor i etagebebyggelse helt eller delvis beliggende i byzone, som er opdelt i ejerlejligheder.</p> <p>Danske Advokater oplyser, at det følger af almindelige lovforklæringsprincipper, at hvis en ejendomskategori (fx etagebebyggelse til erhverv eller rækkehusopdelte ejerlejligheder) ikke er omfattet af ordlyden af én særregel (fx ejendomsvurderingslovens § 19 a), vil ejendomsategorien skulle grundværdiansættes efter andre bestemmelser, herunder opsamlingsreglen i ejendomsvurderingslovens § 21. Danske Advokater bemærker, at også er direkte afspejlet i ordlyden</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>af ejendomsvurderingslovens § 21, stk. 1, som lyder således:</p> <p>”For ejerlejligheder ansættes en grundværdi for moderejendommens grundareal, jf. dog § 19 a. Ved moderejendommen forstås den ejendom, der er opdelt i ejerlejligheder. Moderejendommens grundværdi, herunder efter § 19 a, stk. 3, fordeles på de enkelte lejligheder efter det fordelingstal, der er tinglyst for ejendommen.”</p> <p>Danske Advokater skal derfor anmode om, at det i lovforarbejderne præciseres, at ejendomsvurderingslovens § 19 a omfatter etageboligbebyggelse til ejerlejligheder, der ikke udelukkende har lodrette skel, og ikke – som det fremgår i det nuværende udkast – at ejendomsvurderingslovens § 19 a finder anvendelse på alle ejerlejligheder.</p> <p>Danske Advokater anfører, at hvis det er Skatteforvaltningens opfattelse, at ejendomsvurderingslovens § 19 a har et bredere anvendelsesområde end ordlyden tilsiger, bør anvendelsesområdet udtrykkeligt beskrives med henvisning til de relevante lovforarbejder.</p> <p>Danske Advokater fortsætter videre, at hvis de foreslåede bemærkninger er tænkt som en præcisering af sammenhængen mellem ejendomsvurderingslovens § 21 og andre særregler om grundværdiansættelse af ejerlejligheder i fx § 19 a, § 19 b og § 34 b, stk. 1, bør de sammenhænge, der ønskes beskrevet, beskrives væsentligt mere</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>detaljeret og differentieret for hver enkelt kategori af ejerlejligheder (underkategori) for sig.</p>	
<i>Danske Regioner</i>	<p>Danske Regioner har tilkendegivet ikke at have bemærkninger.</p>	
<i>Danske Udlejere</i>	<p>Danske Udlejere, der repræsenterer udlejere af fast ejendom i Danmark, vil gerne fremkomme med følgende bemærkningerne til lovforslagets bestemmelse om, at der skal lægges en begrænsning i stigningen af dækningsafgiften.</p> <p>Danske Udlejere bemærker, at i det omfang, at den enkelte kommune finder det hensigtsmæssigt at opkræve dækningsafgift af erhversejendomme, må lovgivningen, der er knyttet dertil – bl.a. erhvervslejeloven – tilsvarende justeres / ændres, så udlejere, der pålægges dækningsafgift, har mulighed for at opkræve denne afgift hos lejerne.</p> <p>Danske Udlejere anfører, at erhvervslejekontrakter er udfærdiget på grundlag af den lovgivning, der har været gældende i årevis – derunder at ejendomsskat og dækningsafgift opkræves årligt og med et passende varsel, således at den fremtidige leje, kan blive afstemt i forhold til den konkrete afgiftsregulering.</p> <p>Danske Udlejere mener derfor, at Skatteministeriet må være forpligtet til at afstemme den lovgivning, der direkte berøres af</p>	<p>Erhvervslejeloven hører ikke under Skatteministeriets ressort, hvorfor ændringer til denne falder uden for rammerne af dette lovforslag.</p> <p>Det bemærkes dog, at de forventede stigninger i erhvervsdækningsafgiften fra og med skatteåret 2022 vil blive begrænset af den foreslåede stigningsbegrænsningsordning for dækningsafgift.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Skatteministeriets lovændringer, således at det forsat er muligt for såvel lejere som udlejere at få lejen reguleret, i det omfang, at afgifterne ændre sig, jf. erhvervslejelovens §§ 10-12.</p> <p>Danske Udlejere anfører, at lejekontrakter er udfærdiget i tillid til den gennem mange år gældende fastsættelses- og opkrævningsform – og når dette ændres på en sådan måde, at hverken lejer eller udlejer kunne forudsige hvorledes dette kunne tænkes gennemført, er det nødvendigt at regelsættet hos Skatteministeriet afstemmes med erhvervslejelovgivningens reger, således at parterne på erhvervslejeområdet får mulighed for at indrette sig i forhold til den nye opkrævningsform.</p> <p>Danske Udlejere bemærker videre, at stigningsbegrænsningsordningen kan hverken udlejer (ejer) eller lejer - isoleret betragtet, have indsigelse imod – men der skal i erhvervslejeloven indsættes regler, der tager højde for, at lejen på samme måde, som dækningsafgiften, kan reguleres i forhold til udlejer / ejendomsejeren.</p>	
EjendomDanmark	<p><i>Generelt om den nye ejendoms-kattelov og ejendoms-vurderingslov</i></p> <p>EjendomDanmark tror grundlæggende på, at et ejendoms-vurderingssystem skal afspejle de faktiske markedsforhold for de vurderede ejendomme. EjendomDanmark finder, at det er afgørende for tilliden til skattesystemet, at der</p>	<p>Indretningen af det nye ejendoms-vurderingssystem og klage over de nye ejendoms-vurderinger falder uden for rammerne af nærværende lovforslag.</p>

Organisation

Bemærkninger

Kommentarer

er en tilstrækkelig gennemskuelighed og retssikkerhed, når virksomhederne betaler denne skat. Derudover finder EjendomDanmark, at vurderinger bør kunne leve op til følgende principper: Retvisende, gennemskuelige og ensartede.

Dertil finder EjendomDanmark, at der skal være gode muligheder for at klage, hvis vurderingerne kommer for meget ud af trit med virkeligheden. EjendomDanmark er af den opfattelse, at vurderet på disse pejlemærker må det igangsatte system siges at have plads til væsentlige forbedringer.

EjendomDanmark er også af den opfattelse, at sigtepunktet for en ejendomsvurdering bør have en kobling til den faktiske markedsværdi, og at det samtidig betyder, at den offentlige vurdering bør kunne holdes op mod konkrete input såsom lejeniveauer, afkastkrav og handelspriser i fx klagesager.

Stigningsbegrænsningsordning for dækningsafgift

Helt grundlæggende er EjendomDanmark positive over at den politiske aftale om øget tryghed for erhvervslivet i forbindelse med overgangen til det nye vurderingssystem nu udmøntes. EjendomDanmark finder det således positivt, at der med udsigten til overordentligt store stigninger i både grundskylds- og dækningsafgiftsbetalinger, nu også introduceres en stigningsbegrænsning for dækningsafgiften.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>EjendomDanmark bemærker, at der for ejerne af erhvervsejendomme har været udsigt til markante stigninger særligt i de kommuner, hvor der opkræves dækningsafgift, og at dette også er gældende, selvom der er tale om foreløbige vurderinger, idet skatten fortsat er opkrævet på denne baggrund. EjendomDanmark finder, at det derfor har meget reelle og store likviditetskonsekvenser for virksomhederne, når der reguleres i, hvor meget dækningsafgift der skal betales.</p> <p>EjendomDanmark bemærker, at der ikke blot, som Skatteministeriet fremhæver, er det faktum, at erhvervsejendommene i vidt omfang ikke er vurderet siden 2012, der afstedkommer stigningerne i dækningsafgiften for mange virksomheder, om end det selvsagt har</p>	<p>For de omfattede ejendomme gælder der en stigningsbegrænsningsregel for den foreløbige opkrævning af dækningsafgift i 2022 og 2023, så opkrævningen maksimalt vil kunne stige med 30 pct. for en ejendom i forhold til dækningsafgiften for 2021. Derudover gælder der en bundgrænse, så den foreløbige opkrævning af dækningsafgift ikke vil kunne falde i forhold til dækningsafgiften i 2021. Fsva. den foreløbige opkrævning af dækningsafgift i 2024 følger det af ejendomsskatteovens § 33, stk. 6, at ejendomsejeren kan fastsætte beløbet, som skal være mellem det, der blev opkrævet i dækningsafgift for 2023, og det, der som opkræves for 2024 på baggrund af den foreløbige 2023-vurdering.</p> <p>Med lovforslaget indføres der en stigningsbegrænsning for den endelige opkrævning af dækningsafgift, der sikrer, at den maksimale efterregulering af dækningsafgiften for 2022 og 2023 samlet set vil udgøre omtrent 0,4 pct. af grundværdien for de stigningsbegrænsede ejendomme. Dermed vurderes det, at likviditetsproblemer som følge af efterreguleringen er begrænsede.</p> <p>Det er korrekt, at overgangen fra det gamle vurderingssystem til det nye ejendomsvurderingssystem, herunder ændringen i beskatningsgrundlaget fra forskelsværdi (forskellen mellem ejendomsværdien og grundværdien) til grundværdi fra og med den 1. januar 2022, kan</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>betydning. Foruden at det er længe siden, ejendommene er vurderet, bemærker EjendomDanmark, at metoden til fastsættelsen af beskatningsgrundlaget for erhvervsejendomme også er ændret, ved ikke længere at basere dækningsafgiftsopkrævningen på forskelsværdien, men på grundværdien. EjendomDanmark bemærker videre, at denne ændring er i sig selv med til at give store forskydninger i skattebetalingen imellem de dækningsafgiftspligtige ejendomme, og at en præcisering heraf således ville være at foretrække i lovens forarbejder.</p> <p>Derfor finder EjendomDanmark det også glædeligt at der nu er udsigt til at stigningsbegrænsningsreglen vedtages, selvom der fortsat er udsigt til ganske betragtelige efterreguleringer.</p> <p><i>Generelt om efterregulering</i></p> <p>Henset til, at lovændringen også vedrører opkrævning og efterregulering af dækningsafgiften for perioden 2022-2024 og fremad, tillader EjendomDanmark at komme med vores bemærkninger til princippet om efterregulering af dækningsafgiften generelt.</p> <p>EjendomDanmark finder, at det er en urimelig byrde for landets ejendomsjere og administratorer, at der i udgangspunktet efterreguleres og dermed betales aconto skat, og at det forhold at de nye ejendomsvurderinger ikke har været klar tidsnok, til at der har kunnet foretages korrekte opkrævninger af</p>	<p>bevirke stigninger i dækningsafgiften af erhvervsejendomme ved overgangen fra 2021 til 2022. Dette er præciseret i lovbemærkningerne.</p> <p>Efterregulering af ejendomsskatterne generelt, herunder i relation til lejelovgivning, falder uden for rammerne af nærværende lovforslag.</p> <p>Hvad angår efterregulering af dækningsafgiften foreslås det netop med nærværende lovforslag at indføre en stigningsbegrænsningsordning, så markante efteropkrævninger i dækningsafgiften begrænses.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>dækningsafgift, næppe kan tilskrives ejendomsejerne.</p> <p>EjendomDanmark finder, at erhvervslivet dermed pålægges en økonomisk og risikomæssig byrde, for en suboptimal implementeringsproces af det nye ejendomsvurderings- og skattesystem. EjendomDanmark er af den opfattelse, at ejendomsejerne alene for årene 2022 og 2023 kan se frem til en efterreguleringsregning på op imod 640 mio. kr., som 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 er også af den opfattelse, at efterreguleringen har en forstærket negativ effekt for ejendomsudlejere, fordi lejelovgivning for både erhvervsleje og boligudlejning, ikke i tilstrækkelig grad tager højde for, at der betales skatter og afgifter med tilbagevirkende kraft. EjendomDanmark finder dertil, at efterreguleringen af skatten sætter 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, der for manges vedkommende er hensat til både renoveringer og investeringer i den bæredygtige omstilling af ejendomsmassen.</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
<p><i>Erhvervsstyrelsen – Område for Bedre Regulering (OBR)</i></p>	<p><i>Administrative konsekvenser</i> OBR vurderer, at lovforslaget ikke medfører administrative konsekvenser for erhvervslivet og har dermed ikke yderligere kommentarer.</p> <p><i>Innovations- og iværksættertjekket</i> Skatteministeriet har vurderet, at innovations- og iværksættertjekket ikke er relevant for de konkrete ændringer. OBR har ingen bemærkninger til denne vurdering.</p>	
<p><i>Finans Danmark</i></p>	<p><i>Generelle bemærkninger</i> Finans Danmark hilser indførelsen af en stigningsbegrænsning for dækningsafgiften velkommen, da ordningen vil have en dæmpende effekt på de markante stigninger, som nogle virksomheder oplever ved overgangen til det nye ejendomsskattesystem.</p> <p>Finans Danmark bemærker, at pensionistlåneordningen forbedres med lovforslaget, så pensionisterne igen får mulighed for at dokumentere deres reelle friværdi, når de skal optage et lån hos skattemyndighederne til betaling af grundskyld. Finans Danmark ser også gerne, at pensionisterne fortsat har mulighed for at forlænge afdragsfrihed eller løbetid på realkreditlån uden at indfri deres lån hos skattemyndighederne.</p> <p>Finans Danmark anfører, at ved indførelsen af en bagatelgrænse for tinglysning af pensionisters skattegæld er det vigtigt at sikre, at de</p>	<p>Der henvises til kommentaren til Dansk Ejendomsmæglerforening vedrørende pensionistlån.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>øvrige kreditgivere kan få adgang til oplysninger om gælden, når de skal kreditværdighedsvurdere deres kunder. Finans Danmark oplyser, at det også er væsentligt, at skattegæld, som ikke tinglyses, både formelt og i praksis respekterer den gæld, som er tinglyst.</p> <p><i>Stigningsbegrænsningsordning for dækningsafgift</i></p> <p>Finans Danmark finder det positivt, at der indføres en stigningsbegrænsningsordning, fordi mange virksomheder står til væsentlige stigninger i dækningsafgiften på baggrund af de nye erhvervsvurderinger.</p> <p>Finans Danmark bemærker, at som ordningen er indrettet, beregnes stigningsbegrænsningen ikke på baggrund af den aktuelle dækningsafgift, men af den fuldt indfasede dækningsafgift. Finans Danmark finder det derfor ikke helt dækkende, når der i lovforslaget står, at ”stigningsbegrænsningsordningen vil således sikre mod pludselige markante stigninger i dækningsafgiften, så en markant stigning i dækningsafgiften gradvist vil få effekt.”</p> <p>Finans Danmark finder, at hvis en virksomheds fuldt indfasede dækningsafgift er det dobbelte af den aktuelle dækningsafgift, vil virksomhedens dækningsafgift efter stigningsbegrænsning stadig stige med 20 pct. i forhold til den aktuelle dækningsafgift, og i disse tilfælde må stigningsbegrænsningen</p>	<p>Stigningsbegrænsningen sikrer, at de stigningsbegrænsede ejendomes dækningsafgift maksimalt stiger med 10 pct. af den fuldt indfasede dækningsafgift. Dermed vil en potentielt meget stor stigning reduceres betragteligt. Afhængigt af den konkrete dækningsafgiftspromille i kommunen vil en stigning på 10 pct. af den fuldt indfasede dækningsafgift maksimalt kunne udgøre omtrent 0,15 pct. af den dækningsafgiftspligtige erhvervsejendoms grundværdi.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>nærmere siges at have en dæmpende effekt på en markant stigning.</p> <p><i>Ændringer i pensionistlåneordningen</i></p> <p>Finans Danmark bemærker, at med lovforslaget genindføres muligheden for at dokumentere afdrag på eksisterende pensionistlån, som skal forbedre pensionisternes mulighed for at optage lån hos skattemyndighederne i deres friværdi til betaling af deres grundskyld. Finans Danmark påpeger, at denne mulighed i første omgang blev afskaffet pga. manglende it-understøttelse, da pensionistlåneordningen overgik til staten den 1. januar 2024.</p> <p>Finans Danmark anfører, at under den kommunale pensionistlåneordning var det også muligt for kommunerne at give tilladelse til, at pensionister kunne forlænge afdragsfriheden eller løbetiden på deres realkreditlån, uden at den pantsikrede skattegæld skulle indfries, hvilket skete ved en såkaldt rykningspåtegning.</p> <p>Finans Danmark oplyser, at det er uklart, om denne mulighed stadig eksisterer under den statslige ordning, jf. ejendomsskattelovens § 58 samt lovbemærkningerne. Finans Danmark oplyser, at det vil forbedre pensionisternes mulighed for at omlægge lån og udnytte deres friværdi til at supplere deres økonomi.</p>	<p>Muligheden for omlægning af foranstående lån, herunder lån optaget hos et realkreditinstitut, blev med ejendomsskatteloven videreført i § 58, stk. 2.</p> <p>Ifølge bemærkningerne følger det, at de foreslåede bestemmelser i stk. 2, 1. og 2. pkt., indebærer, at det vil blive lettere for pensionister at omlægge lån, herunder særligt at omlægge højtforrentede lån til lån, der forrentes med en lavere rente. Skatteforvaltningen har med forslaget en pligt til at rykke for lån, som senere ydes efter reglerne i lov om realkreditlån og realkreditobligationer mv., såfremt disse lån optages til indfrielse af eksisterende lån med tillæg af omkostningerne ved omlægningen, men der vil ikke ved låneomlægningen kunne opnås et kontant provenu. Skadesløsbrevet eller ejerpantebrevet vil fortsat skulle have sikkerhed inden for den grænse, der er anført i lovforslagets § 57, stk. 2, jf. Folketingstidende 2022-23 (2. samling), tillæg A, L 113 som fremsat, side 241.</p> <p>Når det anføres i lovbemærkningerne, at det bliver lettere for pensionisterne at omlægge lån, skal det ses i sammenhæng med, at der i den nu ophævede grundskyldslånelov, som regulerede den kommunale pensionistlåneordning,</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p data-bbox="517 887 799 920"><i>Bagatelgrænse for tinglysning</i></p> <p data-bbox="517 925 919 1144">Finans Danmark bemærker, at pensionistlån, der omfattes af en bagatelgrænse for tinglysning af pant, ikke vil have sikkerhed i ejendommen, og dermed heller ikke fremgå af den offentlige tingbog.</p> <p data-bbox="517 1187 919 1630">Finans Danmark påpeger hertil, at der imidlertid stadig er behov for, at kreditgivere, herunder penge- og realkreditinstitutter, kan få adgang til oplysninger om gælden, fx i forbindelse med vurdering af kundernes kreditværdighed i forbindelse med optagelse af nye lån. Finans Danmark mener, at det er afgørende, at der bliver en nem adgang til oplysninger om de pensionistlån, som endnu ikke er tinglyst.</p> <p data-bbox="517 1709 903 1962">Finans Danmark anfører, at det desuden er væsentligt, at de ikke-tinglyste pensionistlån både formelt og i praksis respekterer alle tinglyste hæftelser – på samme måde som lovbemærkningerne allerede præciserer, at ved dødsfald</p>	<p data-bbox="1008 367 1401 472">ikke fandtes en pligt for kommunerne til at rykke for anden lånoptagelse.</p> <p data-bbox="1008 515 1401 808">Det følger således af lovbemærkningerne, at kommunalbestyrelsen selv kunne beslutte, hvorvidt det ønskes at foretage en rykningspåtegning i forbindelse med anden lånoptagelse, jf. Folketingstidende 2022-23 (2. samling), tillæg A, L 113 som fremsat, side 240.</p> <p data-bbox="1008 925 1401 1030">Der henvises til kommentaren til Dansk Ejendomsmæglerforening vedrørende pensionistlån.</p> <p data-bbox="1008 1709 1401 1993">Inden tinglysning af pant til sikkerhed for udlånet via pensionistlåneordningen, vil der alene være tale om en simpel fordring mellem pensionisten og Skatteforvaltningen. Lovbemærkningerne er blevet tilrettet i overensstemmelse hermed.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	inden tinglysning udgør lånet alene et simpelt krav i boet.	
<i>Finanstilsynet</i>	Finanstilsynet har tilkendegivet ikke at have bemærkninger.	
<i>FSR – danske revisorer (FSR)</i>	<p><i>Stigningsbegrænsningsordning for dækningsafgift</i></p> <p>FSR bemærker, at der med lovforslaget indføres der en stigningsbegrænsningsordning for dækningsafgift af erhvervsjendomme, som indebærer, at dækningsafgiften årligt fra og med 2022 højst vil kunne stige med 10 pct. af den fulde dækningsafgift, så større stigninger i dækningsafgiften indfases over tid.</p> <p>FSR finder, at det forståelsesmæssigt havde givet bedre mening, hvis stigningsbegrænsningen blev udmålt ud fra den nuværende dækningsafgift, i stedet for den kommende nye, fulde, dækningsafgift. FSR bemærker i den forbindelse, at det naturligvis vil medføre en langsommere indfasning af stigninger i dækningsafgiften, men vil omvendt samtidigt give øget tryk for de virksomheder/ejendomsjere, der står til at blive ramt af væsentligt hårdere beskatning i form af højere dækningsafgift.</p> <p>FSR benytter lejligheden til at italesætte en måske utilsigtet stramning af reglerne om dækningsafgift.</p>	<p>I relation til dækningsafgiften har lovforslaget til formål at implementere den politiske aftale <i>Øget tryk om de nye erhvervsurderinger</i> af 10. november 2023. Det følger af aftalen, at der skal indføres en stigningsbegrænsning, der indebærer, at dækningsafgiften af erhvervsjendomme ikke kan stige med mere end 10 pct. af den fuldt indfasede dækningsafgift. Stigningsbegrænsningsordningen er derfor indrettet således, at der tages udgangspunkt i den fulde dækningsafgift (og ikke den nuværende dækningsafgift).</p> <p>Tidspunktet for påligning og bortfald af dækningsafgiften falder</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>FSR bemærker i den forbindelse, at det efter de tidligere regler i lov om kommunal ejendomsskat var det sådan, at dækningsafgiftspligten for en ejendom bortfaldt i det førstkommande kvartal efter fx en nedrivning af den dækningsafgiftspligtige ejendom.</p> <p>FSR forstår, at dækningsafgiftspligten under de nye regler i disse situationer først vil bortfalde for det efterfølgende år, hvor der foreligger en ændret ejendomsvurdering for ejendommen. FSR finder, at denne stramning kan være særlig byrdefuld for ejere af de dyrere ejendomme.</p>	<p>uden for rammerne af nærværende lovforslag.</p>
<p><i>Geodatastyrelsen</i></p>	<p>Geodatastyrelsen noterer sig, at der med ejendomsskatteoven naturligt nok knyttes retsvirkninger til bortfald af et BFE-nummer. Geodatastyrelsen bemærker derudover, at de har noteret følgende passus i bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 19:</p> <p>”Videre fremgår det af ejendomsskatteovens § 48, stk. 3, at bortfalder et ejendomsidentifikationsnummer (BFE-nummer), er sammenligningsåret for ejendomsværdiskat, jf. ejendomsskatteovens § 47, stk. 2, det indkomstår, hvor det nye identifikationsnummer tildeles. Derudover fremgår det af ejendomsskatteovens § 50, stk. 5, at bortfalder en ejendoms identifikationsnummer (BFE-nummer), er sammenligningsåret for grundskyld, jf. ejendomsskatteovens §</p>	<p>Det bemærkes, at Skatteforvaltningen er bekendt med retsstillingen.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>49, stk. 2, det indkomstår, hvor det nye identifikationsnummer tildeles.”</p> <p>Geodatastyrelsen oplyser, at de på baggrund af ovenstående vil sikre sig, at Skatteministeriet er klar over, at en ejendom (og dermed et BFE-nummer) der nedlægges/ophører med at eksistere, meget sjældent bliver fulgt op af dannelsen af en ny fast ejendom, der fysisk helt består af det samme, og får et nyt BFE-nummer.</p> <p>Geodatastyrelsen bemærker videre, at i forhold til lovforslagets bemærkninger til § 3, nr. 4, har landinspektørerne ikke eneret til at foretage tidlig udstilling af ændringer i matriklen. Geodatastyrelsen oplyser, at denne mindre detalje kan rettes ved at ændre ”landinspektørerne” til ”landinspektørerne eller andre”.</p>	<p>Lovbemærkningerne er tilrettet i overensstemmelse hermed.</p>
<p><i>Kommunernes Landsforening (KL)</i></p>	<p>KL bemærker, at der i lovforslaget bl.a. indgår en stigningsbegrænsningsordning for dækningsafgiften af erhvervsejendomme, så større stigninger i dækningsafgiften indfases over tid, og at ordningen tillægges bagudrettet virkning fra og med den 1. januar 2022.</p> <p>KL bemærker videre, at de økonomiske konsekvenser for kommunernes økonomi fsva. provenu fra dækningsafgift for erhverv i lovforslagets afsnit 3.1.1 er skønnet til ca. -920 mio. kr. i 2022, -720 mio. kr. i 2023, -780 mio. kr. i 2024 og -560 mio. kr. i 2025, og at hertil</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>kommer mindreindtægter for 2026 og efterfølgende år. KL bemærker desuden, at det fremgår i lovforslagets afsnit 3.2., at der udestår vurderingen af de administrative konsekvenser i 2022 og 2023 fsva. forslaget om stigningsbegrænsningsordningen for dækningsafgift.</p> <p><i>Opgave forbundet med efterreguleringer i 2022 og 2023</i></p> <p>KL bemærker, at kommunerne har ansvaret for efterreguleringer af foreløbigt opkrævet dækningsafgift i skatteårene 2022 og 2023. KL anfører i den forbindelse, at den foreslåede stigningsbegrænsningsordning bl.a. medfører behov for at tilrette it-systemer og vil indgå som en del af en i forvejen kompleks efterregulering af foreløbige opkrævninger med tilbagevirkende kraft.</p> <p>KL forudsætter, at de ressourcemæssige konsekvenser af forslaget for kommunerne afklares ifm. den økonomiske høring og håndteres af staten. Hvis det ikke allerede er sket, anbefaler KL, at Skatteministeriet/-forvaltningen koordinerer med KMD mhp. rettidig systemunderstøttelse af lovforslaget samt bidrager til den nødvendige orientering til kommunerne om nærmere tidsplaner m.v.</p> <p><i>Konsekvenser for kommunernes indtægter for 2022-2023</i></p> <p>KL anfører, at de foreslåede ændringer samlet set medfører, at kommunerne med tilbagevirkende</p>	<p>De ressourcemæssige konsekvenser af forslaget for kommunerne er under afklaring. Skatteministeriet og KL er i dialog herom.</p> <p>Der henvises til Regeringens Finanslovsforslag for 2025, hvori det fremgår, at kommunerne</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>kraft vil modtage færre indtægter ifm. efterregulering af den foreløbigt opkrævede dækningsafgift for 2022 og 2023 ifm. udsendelse af de kommende 2021-vurderinger i de kommende år. KL bemærker, at den foreslåede ændring øger opmærksomheden om kommunernes behov for at kunne følge de opdaterede skøn for indtægter fra dækningsafgift i 2022-2023. KL bemærker videre, at det bl.a. skal ses i sammenhæng med, at kommunerne ikke har egen adgang til skøn for de kommende erhvervs-vurderinger og er afhængige af opdaterede skøn fra Skatteministeriet. KL anfører, at der er behov for en rettidig orientering af kommunerne om skønnede indtægter fra dækningsafgift i 2022 og 2023 på kommuneniveau.</p> <p>KL noterer, at der i lovforslagets afsnit 3.1.1. fremgår:</p> <p><i>”[I årene 2022 og 2023 opkræver kommunerne selv erhvervsdækningsafgiften hos ejendomsjerne, hvormed de opkræver årets endelige erhvervsdækningsafgiftsprovenu med nedsættelse for beløb, som er ydet som rabat grundet stigningsbegrænsningen. I årene 2022 og 2023 kompenseres kommunerne for virkningen af stigningsbegrænsningen gennem særskilt kompensation fra staten.]”</i></p> <p>KL bemærker, at den angivne kompensation for 2022 og 2023 ikke indgår som en del af lovforslaget, men er forudsat at skulle vedtages separat. Der er behov for en afklaring om udformning og proces for kompensationen mhp.</p>	<p>kompenseres for virkningen af stigningsbegrænsningen. Konkret står der bl.a. i teksten til § 38.17.02.10 at: <i>”Kontoen indeholder kompensation til kommunerne for det mindreprovenu for skatteårene 2022 og 2023, der følger af stigningsbegrænsningen på dækningsafgift for visse erhvervs-ejendomme, jf. ejendomsskattelovens kapitel 7 a. Kompensationen udbetales som efterregulering i 2026.”</i></p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>at yde et samlet overblik for de berørte kommuners justerede indtægter og kompensationsbeløb. Dette hensyn skal bl.a. ses i sammenhæng med et generelt behov for at øge kommunernes budget-sikkerhed og overblik på ejendomsskatteområdet.</p> <p><i>Konsekvenser for kommunernes indtægter for 2024</i></p> <p>KL bemærker, at lovforslaget indebærer, at de opkrævede indtægter ligeledes vil falde i 2024. KL bemærker videre, at i 2024 modtager den enkelte kommune en foreløbig afregning fra staten i skatteåret svarende til det budgetterede. KL konstaterer, at denne foreløbige afregning i 2024 ikke påvirkes af lovændringen, jf. lovforslagets afsnit 3.1.1.:</p> <p><i>”I 2024, hvor Skatteforvaltningen opkræver dækningsafgiften, modtager kommunerne årets dækningsafgiftsprovenu uden nedsættelsen for beløb, som er ydet som rabat grundet stigningsbegrænsningen. Kommunernes kompenseres derfor for virkningen af stigningsbegrænsningen for 2024.”</i></p> <p>KL finder, at det bør suppleres, at den beskrevne foreløbige afregning af dækningsafgift fra staten til kommunerne i 2024 efterreguleres i 2027 pba. de endeligt opgjorte indtægter. KL er af den opfattelse, at de endelige indtægter påvirkes af lovforslaget, og KL foreslår på den baggrund, at der i lovforslaget tydeligt angives, at efterreguleringen af de foreløbige afregnede</p>	<p>Kommunerne vil modtage dækningsafgiftsprovenuet for 2024 svarende til det fuldt indfasede provenu dvs. uden nedsættelse som følge af stigningsbegrænsningen. Det gælder også ved den senere efterregulering af beløbet, som kommunerne har modtaget foreløbigt i 2024.</p> <p>I de specielle bemærkninger fremgår det at ” Den foreslåede ændring betyder, at beløbet for dækningsafgift af erhvervsjendomme, som staten fra og med kalenderåret 2025 skal udbetale til kommunerne, vil omfatte dækningsafgiften med nedsættelse for beløb, som er ydet som rabat grundet stigningsbegrænsningen efter ejendomsskatteovens kapitel 7 a.” Dvs. at kommunerne i 2024 modtager beløbet for dækningsafgift af erhvervsjendomme, som staten udbetaler, uden nedsættelse for beløb, som er ydet som rabat grundet stigningsbegrænsningen efter det foreslåede kapitel 7 a i ejendomsskatteoven.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>indtægter for 2024 i 2027 baseres på de nugældende regler mhp. at undgå utilsigtede fordelingsmæssige konsekvenser af lovforslaget.</p> <p><i>Konsekvenser for kommunernes indtægter for 2025 og frem</i></p> <p>KL bemærker, at lovforslaget indebærer, at kommunernes indtægter ligeledes sænkes fra 2025 og frem.</p> <p>KL noterer, at der i lovforslagets afsnit 3.1.1 fremgår:</p> <p><i>”Fra 2025 og frem modtager kommunerne årets erhvervsdækningsafgiftsprovenu med nedsættelse for beløb, som er ydet som rabat grundet stigningsbegrænsningen. Regeringen (Socialdemokratiet, Venstre og Moderaterne) lægger i den forbindelse op til, at de kommuner, der opkræver dækningsafgiften for visse erhvervsjendomme, kompenseres i perioden 2025 og frem til og med 2027. Kompensationen i 2025-2027 baseres på det skønnede grundlag, kommunerne havde til rådighed i forbindelse med budgetlægningen for 2024.</i></p> <p><i>Efter 2027 ventes størstedelen af stigningsbegrænsningen at være udfaset. Fra 2027 og frem kompenseres kommunerne under ét via bloktilskuddet efter almindelig praksis. Kompensationsordningerne sikrer, at kommunernes indtægter under ét ikke påvirkes med lovforslaget.”</i></p> <p>KL bemærker, at den angivne kompensation for 2025 og 2027 ikke indgår som en del af lovforslaget, men er forudsat at skulle vedtages separat. KL kvitterer samtidig for modtagne</p>	<p>I Regeringens Finanslovsforslag fremgår det af teksten til § 38.17.02.20 at: <i>”Kontoen indeholder kompensation til kommunerne for det mindreprovenu for skatteårene 2025-2027, der følger af stigningsbegrænsningen på dækningsafften for visse erhvervsjendomme, jf. ejendomsskattelovens kapitel 7 a. Kompensationen for skatteårene 2025-2027 udbetales i årene 2025-2027 og baseres på det skønnede grundlag, kommunerne havde til rådighed i forbindelse med budgetlægningen for 2024, jf. Aftaler om kommunernes økonomi for 2025.”</i> Tillige fremgår den konkrete kompensation pr. kommune af den til paragraffen tilhørende tabel <i>”Kompensation til kommuner, der opkræver dækningsafgift fra visse erhvervsjendomme”</i>.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>kommunefordelte skøn for hhv. sænkede indtægter og opgjorte kompensationsbeløb for 2025-2028 fra Skatteministeriet.</p> <p>KL bemærker, at lovforslaget set i sammenhæng med den forudsatte kompensationsmodel medfører fordelingsmæssige konsekvenser for kommunerne, og at det for enkelte kommuner er det i et væsentligt omfang.</p> <p>Endeligt bemærker KL, at de beregnede kompensationsbeløb er opgjort en gang for alle pba. foreløbige skøn af lovforslagets konsekvenser for kommunerne, som ikke justeres ifm. eventuelle opdaterede skøn.</p>	
<p><i>Københavns Kommune</i></p>	<p><i>Kompensation til kommunerne vedrørende stigningsbegrænsningsordningen</i></p> <p>Københavns Kommune hæfter sig ved, at det fremgår af lovbemærkningerne til lovforslaget, at kommunerne i 2022 og 2023 vil blive kompenseret for virkningen af stigningsbegrænsningen gennem en særskilt kompensation fra staten.</p> <p>Københavns Kommune forudsætter, at kompensationen for 2022 og 2023 vil blive udmøntet på enkeltkommuneniveau således, at kommunerne enkeltvis kompenseres svarende til de provenue-mæssige stigninger, som den enkelte kommune har fået stillet i udsigt og med rimelig forventning har</p>	<p>Der henvises til kommentaren til Kommunernes Landsforening vedrørende kompensationen til kommunerne for årene 2022-2023.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>planlagt efter i overgangen til den nye erhvervsdækningsafgift.</p> <p>Københavns Kommune hæfter sig yderligere ved, at det fremgår, at kommunerne i 2024, hvor Skatteforvaltningen opkræver dækningsafgiften, vil modtage årets dækningsafgiftsprovener uden nedsættelse for beløb, som er ydet som rabat grundet stigningsbegrænsningen. For så vidt angår 2024 forudsætter Københavns Kommune derfor, at kommunerne aktuelt kan forvente en efterregulering svarende til et endeligt provener fra dækningsafgift af erhvervsejendomme med udgangspunkt Skatteministeriets opdaterede skøn fra april 2024 uden stigningsbegrænsningen.</p> <p>Københavns Kommune har noteret sig, at det af Aftalen om Kommunernes Økonomi for 2025 mellem regeringen og KL fremgår, at kommunerne i årene 2025-2027 kompenseres for den indførte stigningsbegrænsning baseret på det skønnede grundlag kommunerne havde til rådighed i forbindelse med budgetlægningen for 2024, dvs. Skatteministeriets skøn fra august 2023.</p> <p>Københavns Kommune bemærker, at det for så vidt angår spørgsmålet om kompensation efter 2027</p>	<p>Der henvises til svaret givet til Kommunernes Landsforening vedrørende kompensationen til kommunerne for året 2024.</p> <p>Der henvises til kommentaren til Kommunernes Landsforening vedrørende kompensationen til kommunernes for årene 2025-2027.</p> <p>Fra 2028 og frem vil de afledte virkninger af stigningsbegrænsningen for dækningsafgift blive</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>fremgår af lovforslaget, at størstedelen af stigningsbegrænsningen ventes at være indfaset i 2027, og at kommunerne fra 2027 og frem kompenseres under ét via bloktilskuddet.</p> <p>Københavns Kommune udtrykker sin bekymring for de fordelingsmæssige konsekvenser mellem kommunerne, hvis forudsætningen om, at stigningsbegrænsningen vil være indfaset efter 2027, ændres. Københavns Kommune bemærker i den sammenhæng, at der ikke fremgår nogen slutdato på stigningsbegrænsningen. Københavns Kommune finder, at det fx kan føre til provenue-mæssige tab for kommunerne, hvis der sker ændringer på en dækningsafgiftspligtig ejendom omfattet af ordningen, således den dækningsafgiftspligtige andel går fra 60 pct. til 100 pct. Københavns Kommune bemærker dertil, at ejendommen efter de nuværende regler i ejendomsskattelovens § 21, stk. 1, pr. førstkomende 1. januar vil blive 100 pct. dækningsafgiftspligtig. Videre bemærker Københavns Kommunen, at de 40 pct. dog vil skulle indfases med 10 pct. årligt med den foreslåede stigningsbegrænsningsordning. Københavns Kommune finder, at det skaber yderligere kompleksitet på området og usikkerhed om de kommunale provenuer, at stigningsbegrænsningsordningen kan ligeledes deaktiveres og genaktiveres – særligt i tilfælde hvor der sker ændringer på en ejendom, men</p>	<p>kompenseret til kommunerne under ét via bloktilskuddet. Dækningsafgifterne udgør en andel af de kommunale skatteindtægter, og det samlede provenu indgår som sådan ved fastsættelse af bloktilskuddet. Dette gælder også, når dækningsafgiftsprovenuet reduceres som følge af den foreslåede stigningsbegrænsning for dækningsafgift. Der lægges med lovforslaget ikke op til at ændre herpå.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>også i de tilfælde, hvor der sker matrikulære ændringer.</p> <p><i>Kompensation til kommunerne vedrørende reglerne om beskatning af fremmede staters diplomater m.v.</i></p> <p>Københavns Kommune hæfter sig ved, at lovforslaget indeholder justeringer til reglerne om fremmede diplomaters fritagelse for ejendomsskat således, at ejendomme udlejet til ambassader m.v. ikke fremadrettet skal fritages fra ejendomsskat.</p> <p>Københavns Kommune konstaterer, at kommunen tidligere har været i dialog med Skatteministeriet om, at det er en fejlagtig tolkning af Wienerkonventionen, at ejendomme udlejet til ambassader m.v. objektivt skal fritages fra ejendomsskat, fordi konventionen alene fastslår, at det er ejendomme ejet af udsenderstaterne, der skal fritages fra ejendomsskat.</p> <p>Københavns Kommune bemærker, at der med lovforslaget lægges op til en ændring med virkning fra 1. januar 2025. Københavns Kommune bemærker desuden, at der udstår en håndtering af det provenumæssige tab forbundet med, at kommunen fejlagtigt er pålagt at fritage ambassader m.v. i lejede bygninger fra ejendomsskat for hele kalenderåret 2024.</p> <p>Københavns Kommune formoder, at tabet for København forventeligt beløber sig til et mindreprovenu på op mod 38,6 mio. kr.</p>	<p>Der henvises til kommentaren til Danske Advokater vedrørende spørgsmålet om kompensation til kommunerne vedrørende 2024.</p> <p>Der henvises i øvrigt til svaret til Advokatrådet, hvor det bl.a. fremgår, at nærværende lovforslag netop har til formål at sikre, at reglerne i ejendomsskatteoven om fritagelse af fremmede staters diplomater m.v. for ejendomsskat afspejler Danmarks forpligtelser i henhold til Wienerkonventionen af 18. april 1961 om diplomatiske forbindelser og Wienerkonventionen af 24. april 1963 om konsulære forbindelser.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>alene for 2024 (baseret på de foreløbige 2023-vejendomsvurderinger). Københavns Kommune formoder, at de er den eneste kommune, der er ramt af tab som følge af problemstillingen.</p> <p>Københavns Kommune bemærker, at vejendomsattekrav er underlagt den almindelige 3-års forældelsesfrist efter forældelseslovens § 3, stk. 1, og regnes fra det tidligste tidspunkt, hvortil fordringshaveren kunne kræve at få fordringen opfyldt. Københavns Kommune bemærker videre, at kommunen derfor kan blive mødt af ansøgninger om fritagelser for ambassader m.v. i lejede bygninger til og med 3. kvartal 2027.</p> <p>Københavns Kommune opfordrer på den baggrund til, at der følges op de provenumæssige konsekvenser af Skatteministeriets fejl efter dette tidspunkt.</p>	
<p><i>Landbrug & Fødevarer</i></p>	<p>Landbrug & Fødevarer kan overordnet set bakke op om lovforslaget, som blandt andet har til formål at skabe tryghed for virksomheder, som betaler dækningsafgift.</p> <p><i>Dødsboer</i></p> <p>Landbrug & Fødevarer bemærker til lovforslagets § 1, nr. 3, side 33, at Landbrug & Fødevarer finder det positivt, at dødsboer ikke skal betale grundskyld. Landbrug & Fødevarer påpeger, at forslaget til ændringerne af vejendomsattelovens § 4, stk. 3, er formuleret</p>	<p>Det følger af vejendomsattelovens § 32, stk. 1, 1. pkt., at afgår en fysisk person ved døden, anses foreløbige betalinger af vejendomsverdiskat og af grundskyld af vejendommen, jf. § 31, stk. 1, som er forfaldet før dødsfaldet, for endelige for den afdøde for det</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>generelt: ”Dødsboet efter en fysisk person nævnt i stk. 2 betaler ikke grundskyld fra og med dødsdagen”.</p> <p>Landbrug & Fødevarer vil gerne opfordre til at formuleringen gøres mere tydelig, så det klart fremgår af bestemmelsen, at det gælder betaling af grundskyld fra dødsboer uagtet at grundskylden betales via skattekontoen eller via forskudsopgørelsen.</p>	<p>indkomstår, hvori dødsfaldet har fundet sted, jf. dog § 2, stk. 4, og § 4, stk. 3.</p> <p>Ifølge bemærkningerne til ejendomsskattelovens § 32, stk. 1, følger det, at i forhold til grundskyld omfatter den foreslåede bestemmelse kun grundskyld opkrævet via personskattesystemerne, jf. Folketingstidende 2022-23 (2. samling), tillæg A, L 113 som fremsat, side 169.</p> <p>Det skal ses i lyset af, at bestemmelsen er en videreførelse af den nu ophævede § 15, stk. 2, i ejendomsværdisskatteloven, som alene regulerede ejendomsværdiskatten.</p> <p>Med boligskatteforliget blev det aftalt, at grundskyld af ejerboliger skal opkræves via forskudsopgørelsen sammen med ejendomsværdiskatten, hvorfor alene grundskyld opkrævet via personskattesystemerne er omfattet af ejendomsskattelovens § 32.</p> <p>I den foreslåede bestemmelse henvises til ejendomsskattelovens § 4, stk. 2, hvor af det følger, at grundskyld af ejendomme nævnt i § 3, stk. 1, nr. 3 og 4, og ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1, der alene er ejet af fysiske personer, påhviler den fysiske person, der ejer ejendommen i henhold til et autoritativt register, jf. dog stk. 3 og 4.</p> <p>De i ejendomsskattelovens § 4, stk. 2, nævnte ejendomme, som alene ejes af fysiske personer, opkræves</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Landbrug & Fødevarer påpeger, at i situationer, hvor ejendomme ejes af flere personer, er der gældende regler for, at det er hovedejeren, som bliver opkrævet grundskyld. Landbrug & Fødevarer bemærker videre, at hovedejeren derefter selv må sørge for at opkræve medejernes andele af grundskylden. Landbrug & Fødevarer anfører, at i nogle tilfælde er det et dødsbo, der bliver registreret som hovedej af ejendommen uanset ejerandel, med den konsekvens at boet står for at opkræve grundskyld hos medejere.</p> <p>Landbrug & Fødevarer finder dette uhensigtsmæssigt og vil derfor gerne opfordre til, at dødsboer ved sameje ikke kan anses som hovedej, samt at få præciseret at dødsboer ved sameje er underlagt samme regler som andre fysiske personer, og derved ikke skal betale grundskyld for deres del af ejendommen.</p> <p>Landbrug & Fødevarer anfører, at efter den foreslåede nye § 4, stk. 3, 1. pkt., fremgår det, at "... betaler ikke grundskyld fra og med dødsdagen". Landbrug & Fødevarer bemærker, at efter deres opfattelse,</p>	<p>via personskattesystemerne, mens øvrige ejendomme opkræves via skattekontoen.</p> <p>Der er derfor ikke tale om en generel fritagelse for grundskyld for dødsboer.</p> <p>Opkrævningsreglerne for grundskyld på skattekontoen falder uden for rammerne af dette lovforslag.</p> <p>I første del af den foreslåede bestemmelse, som ikke er citeret, henvises der til ejendomsskattelovens § 4, stk. 2, som er en afgrænsning af de ejendomme, som alene</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>er der her tale om alle typer af grundskyld som fritages. Landbrug & Fødevarer beder dog Skatteministeriet om at bekræfte, at dette gælder grundskylden for hele ejendommen.</p> <p>Landbrug & Fødevarer beder sluteligt om, at det tydeligt fremgår, at bestemmelsen er gældende for dødsboer som er igangværende den 1. januar 2025.</p> <p><i>Stigningsbegrænsningsordning for dækningsafgift</i></p> <p>Landbrug & Fødevarer imødekommer, at der skal være en stigningsbegrænsning for dækningsafgiften, og at den efter en politisk aftale er sat til 10 pct.</p> <p>Landbrug & Fødevarer finder dog, at reguleringen på 10 pct. for skatteårene 2022 og 2023 bør ændres til en reguleringsprocent på 2,8 pct., som det er tilfældet for stigningsbegrænsningsordningen for grundskylden jf. ejendomsskatteoven.</p> <p>Landbrug & Fødevarer beder Skatteministeriet om at redegøre for, hvorfor stigningsbegrænsningen for dækningsafgift ikke følger den ”almindelige” stigningsbegrænsning for grundskyld som i 2023 kun er på 2,8 pct og derefter stiger til den endelig aftalte stigningsbegrænsning på 10 pct.</p>	<p>opkræves grundskyld via personskattesystemerne.</p> <p>Der er derfor ikke tale om en generel fritagelse for grundskyld for dødsboer.</p> <p>Som det fremgår af lovbemærkningerne til bestemmelsen, er der alene tale om en lovteknisk præcisering, hvorfor der allerede er tale om gældende ret.</p> <p>Opgørelsen af grundskylden for 2024 efter stigningsbegrænsningsordningen for grundskyld, jf. ejendomsskatteovens § 45, stk. 1, nr. 2, tager udgangspunkt i de regler, der gjaldt for grundskyld efter den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat. For grundskyld gjaldt der bl.a. et grundskatteloft, som for 2023, som indebar, at beregningsgrundlaget højst kunne udgøre det forudgående års grundværdi forhøjet med en reguleringsprocent på 2,8 pct. Reguleringsprocenten på de 2,8 pct. er således en følge af grundskatteloftet.</p> <p>Opgørelsen af dækningsafgiften for 2022 og 2023 tager efter den foreslåede stigningsbegrænsningsordning udgangspunkt i de regler,</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Landbrug & Fødevarer opfordrer således til, at reguleringen på 10 pct. for skatteårene 2022 og 2023 ændres til en reguleringsprocent på fx 2,8 pct., som det er tilfældet for stigningsbegrænsningsordningen for grundskylden.</p> <p><i>Mindre bemærkning</i></p> <p>Landbrug & Fødevarer bemærker, at der i bemærkningerne til § 1, nr. 20, s. 46 i anden linje i andet afsnit, er henvist til ejendomsvurderingsloven § 12, og at det er Landbrug & Fødevarers opfattelse, at dette er en tastefejl og der bør stå ejendomsskatteoven § 12.</p> <p><i>Bemærkninger til § 1, nr. 31, side 76</i></p> <p>Landbrug & Fødevarer bemærker, at den nye ændring betyder, at friværdien i boligen fremover skal beregnes ud fra den faktiske gæld i ejendommen i stedet for gældens hovedstol. Landbrug & Fødevarer bakker op om dette, da der dermed tages højde for friværdien som følge af afdrag på gælden.</p> <p>Landbrug & Fødevarer citerer lov-bemærkningerne på side 76, hvor der bl.a. står:</p> <p>”Ved afdrag på lånet vil pantebrevets størrelse være uændret, uanset at det underliggende lån nedskrives med hvert afdrag. Det betyder, at mange pensionister vil have en faktisk friværdi i deres ejendom,</p>	<p>der gjaldt for dækningsafgift efter den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat. I modsætning til grundskylden gjaldt der imidlertid ikke et grundskatte loft for dækningsafgiften, og på det punkt er stigningsbegrænsningsordningerne for henholdsvis grundskyld og dækningsafgift således ikke sammenlignelige.</p> <p>Lovbemærkningerne er tilrettet således, at ”ejendomsvurderingslovens § 12” er ændret til ”ejendomsskatteovens § 12”.</p> <p>Det er korrekt, at Skatteforvaltningen har adgang til data om restgæld og renter via R75-oplysningerne i årsopgørelsen.</p> <p>Pensionistlånene administreres dog i et separat it-system, som ikke har denne dataintegration.</p> <p>Lånesystemet, som fortsat er under udvikling, er hertil et højrisiko projekt, hvorfor det på nuværende tidspunkt ikke er muligt at udvide omfanget af funktionaliteterne i systemet.</p> <p>Med den foreslåede model sikres det dermed, at pensionisterne</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>der ikke er synlig for Skatteforvaltningen, som primært vil kunne kontrollere tilgængelig friværdi på baggrund af tinglyste pantebreve på ejendommen. Med den foreslåede bestemmelse vil en pensionist få mulighed for at dokumentere afdrag på lån sikret ved et almindeligt pantebrev.</p> <p>Afdragene vil fx kunne dokumenteres ved et kontoudskrift eller lignende fra banken eller realkreditinstituttet. Vurderer Skatteforvaltningen, at det er dokumenteret, at pensionisten har tilstrækkelig friværdi til, at der kan ydes lån til minimum et helt indkomstår, jf. ejendomsskatteovens § 57, stk. 3, vil Skatteforvaltningen skulle yde lån efter ejendomsskatteovens § 53, stk. 1.”</p> <p>Landbrug & Fødevarer bemærker hertil, at efter deres opfattelse, er det dog allerede muligt for Skatteforvaltningen selv at skaffe information via R75-oplysningerne, uden at skulle ulejlige ejeren med at indsende dokumentation.</p> <p>Landbrug & Fødevarer anmoder derfor Skatteministeriet om at redegøre for, hvorfor Skatteforvaltningen ikke kan anvende oplysningerne om den aktuelle restgæld via indberetning fra realkreditinstitutter, banker m.v. via R75-oplysningerne.</p>	<p>allerede får adgang til at dokumentere restgæld fra 2025.</p>
<p><i>Landbrugsstyrelsen</i></p>	<p>Landbrugsstyrelsens enhed Natur og Landbrugsudvikling har efter</p>	<p>Det skal indledningsvist oplyses, at det ikke er Skatteforvaltningen, der</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>gennemlæsning af forslaget følgende spørgsmål, som vi anmoder Skatteministeriet om at besvare.</p> <p>Landbrugsstyrelsen ønsker oplyst, om der vil ske genoptagelse eller vil blive foretaget fornyet behandling af sager, hvor Geodatastyrelsen har udstedt en registreringsmeddelelse i perioden fra 1. marts 2021 til 1. januar 2025.</p> <p>Landbrugsstyrelsen har konstateret, at købere og sælgere af jord i jordfordelinger ikke umiddelbart eller ved få klik kan gøre sig bekendt med hvilket areal, Skatteforvaltningen har registeret deres ejendom til at være. Landbrugsstyrelsen ønsker oplyst, om det er påtænkt, at det skal gøres nemmere eller mere tilgængeligt for ejere af ejendomme at tilgå disse væsentlige oplysninger.</p> <p>Landbrugsstyrelsen bemærker videre, at lovforslagets bemærkninger ikke entydigt angiver, om der vil ske genoptagelse eller blive foretaget fornyet behandling af sager, hvori Geodatastyrelsen har udstedt en registreringsmeddelelse i perioden fra 1. marts 2021 til 1. januar 2025.</p> <p>Landbrugsstyrelsen har dog noteret sig, at ejendomme og arealer, der er omfattet af jordfordelingskendelser afsagt i 2024, vil blive omfattet af den foreslåede bestemmelse i lovforslagets § 5, stk. 2, 2. pkt.</p>	<p>registrerer arealændringer i matriklen. Det er Geodatastyrelsen, der sørger for endelig registrering i matriklen, når den relevante landinspektør i jordfordelingssagen har registreret de endelige arealændringer i Ejendomsregistreringsportalen (ERPO).</p> <p>Når der er sket endelig registrering i matriklen, vil sælger og køber selv kunne tilgå hjemmesiden Matriklen.dk, hvoraf arealerne vil fremgå, og Skatteforvaltningen vil ved vurderingen tage udgangspunkt i oplysningerne fra matriklen.</p> <p>De tidlige udstillinger vil derimod ikke fremgå af matriklen, men alene i it-systemet Datafordeleren. Oplysninger om foreløbige arealændringer på Datafordeleren er ikke offentligt tilgængelige, men Skatteforvaltningen modtager oplysninger herfra til brug for vurderingen.</p> <p>I forbindelse med de endelige vurderinger vil det dog fremgå af deklarationsmeddelelsen til ejerne, hvilket areal Skatteforvaltningen vil lægge til grund for vurderingen.</p> <p>Er dette areal ikke i overensstemmelse med det faktiske areal, kan ejer gøre indsigelse herom i deklarationsperioden. Deklarationsmeddelelser fremsendes alene i forbindelse med de endelige vurderinger. De endelige vurderinger vil endvidere blive offentliggjort på OIS.dk, hvor altså også potentielle købere vil kunne se, hvilket areal der er</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
		<p>lagt til grund for den seneste vurdering.</p> <p>Fordi vurderingen pr. 1. marts 2021 og efterfølgende vurderinger eller eventuelle omvurderinger endnu ikke er foretaget, selvom vurderingsterminerne er passeret, vil der ikke blive tale om genoptagelse, men blot om indarbejdelse af arealændringerne i de endelige vurderinger, hvis der er sket tidlig udstilling eller endelig registrering i matriklen i perioden fra den 1. marts 2021 til og med den 1. januar 2025.</p> <p>Fordi de foreslåede regler om indarbejdelse af foreløbige arealændringer på baggrund af en tidlig udstilling i en forholdsmæssig regulering af grundværdien efter ejendomsvurderingslovens § 41, stk. 1, vedrører passerede vurderingsterminer, er det dog foreslået, at reglerne alene kan finde anvendelse, hvis alle klageberettigede efter skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 2, accepterer dette.</p> <p>Der tages i det følgende udgangspunkt i, at der i jordfordelingssager er tale om ejendomme, der skal vurderes som andre ejendomme end ejendomme, der henholdsvis pr. 1. januar 2020, 2022 og 2024, skal vurderes som ejerboliger i lige år.</p> <p>Indtil den endelige vurdering for 2021 er offentliggjort, beregnes grundskylden for 2022 og 2023 foreløbigt på baggrund af et foreløbigt videreført</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
		<p>beskatningsgrundlag efter § 27, stk. 2, i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020, eller et foreløbigt beregningsgrundlag efter § 27, stk. 3, i samme lov.</p> <p>Foreløbige arealændringer på baggrund af en tidlig udstilling i perioden fra og med den 1. marts 2021 til og med den 1. januar 2022, vil ikke kunne indarbejdes i det foreløbige videreførte beskatningsgrundlag efter § 27, stk. 2, i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020, medmindre der er tale om at en ejendom får frastykket mere end 40 pct. af det samlede grundareal, jf. nedenfor. Det samme gælder endeligt registrerede arealændringer i matriklen.</p> <p>Disse arealændringer vil først kunne afspejles i beskatningsgrundlaget, når den endelige vurdering for 2021 eller en eventuel omvurdering for 2022 offentliggøres, hvorefter der vil ske en genberegning og eventuel efterregulering af ejendomsskatten. Er der tale om foreløbige arealændringer i en tidlig udstilling, vil arealændringerne dog alene kunne afspejles i en forholdsmæssig regulering af grundværdien, hvis alle klageberettigede accepterer dette.</p> <p>Hvis der frastykkes mere end 40 pct. af en ejendoms samlede grundareal, vil Skatteforvaltningen i medfør af § 37 a, i den tidligere</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
		<p>gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020, ansætte et foreløbigt beregningsgrundlag efter samme lovs § 27, stk. 3, til brug for en foreløbig beregning af ejendomsskatten efter § 27, stk. 2, for skatteårene 2022 og 2023. Dette foreløbige beskatningsgrundlag kan frit ændres af ejendomsejer.</p> <p>Ændres det foreløbige beskatningsgrundlag som følge af en endelig ansættelse af ejendomsskatten, vil der ske en genberegning og eventuel efterregulering af ejendomsskatten.</p> <p>For så vidt angår foreløbige arealændringer på baggrund af en tidlig udstilling i perioden fra og med den 2. januar 2022 til og med den 1. januar 2024, vil disse ikke kunne afspejles i det foreløbige beskatningsgrundlag (den foreløbige vurdering for 2023) for indkomståret 2024 og frem. De vil i stedet blive indarbejdet i den endelige vurdering for 2023 eller en eventuel omvurdering for 2024, når denne offentliggøres. Dog vil arealændringerne alene kunne afspejles i en forholdsmæssig regulering af grundværdien, hvis alle klageberettigede accepterer dette.</p> <p>Hvis der er sket endelig registrering i Matriklen af arealændringerne i perioden fra og med den 2. januar 2022 til og med den 1. januar 2023, bør arealændringerne være afspejlet i den foreløbige 2023-vurdering.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
<p><i>Ældre Sagen</i></p>	<p>Ældre Sagens høringssvar vedrører alene reglerne for indefrysning af ejendomsværdiskat og grundskyld.</p> <p>Ældre Sagen er tilfreds med, at det med lovforslaget bliver muligt for en pensionist, der indefryser grundskylden efter de særlige regler for pensionister, at dokumentere restgælden på almindelige pantebreve, så fx et realkreditlån, hvor restgælden er nedbragt betydeligt ved afdrag, ikke spærrer for pensionistens mulighed for at indefryse grundskyld.</p> <p>Ældre Sagen er ligeledes tilfreds med, at der tages stilling til de problemer, der kan opstå ved flaskehalse for Skatteforvaltningens tinglysning af sikkerhed, så pensionister, der har fået tildelt indefrysningsslån på deres forskudsopgørelse, ikke berøres af sådanne administrative problemer.</p> <p>Ældre Sagen er dog bekymret for problemer med forskudsopgørelsen og med indefrysningen af grundskyld for pensionister, der sidder i uskiftet bo, efter at både grundskyld og ejendomsværdiskat opkræves som en del af forskudsskatten.</p> <p>Ældre Sagen hører fra medlemmer og har fået det bekræftet af skattemyndighederne, at hvis en pensionist, der ejer fast ejendom, sidder i uskiftet bo, kan forskudsopgørelsen være forkert.</p>	<p>Skatteforvaltningen er bekendt med den beskrevne problemstilling på forskudsopgørelsen for 2024, som er en afledt konsekvens af Skatteforvaltningens overtagelse af grundskyldsoptælling.</p> <p>Forskudsopgørelsen opdateres ikke automatisk. Det betyder, at når en ægtefælle dør, så opdateres forskudsopgørelsen for den længstlevende ægtefælle ikke automatisk.</p> <p>Skatteforvaltningen vil frem imod overgangen til 2025 søge en</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Ældre Sagen påpeger, at hidtil er grundskylden blevet opkrævet af kommunen for hele ejendommen hos den efterlevende ægtefælle, ligesom den efterlevende ægtefælle har betalt ejendomsværdiskat for hele ejendommen som en del af forskudsskatten.</p> <p>Ældre Sagen anfører, at i den nye ejendomsbeskatning opkræves både grundskyld og ejendomsværdiskat som en del af forskudsskatten. Ældre Sagen oplyser hertil, at for efterlevende ægtefæller, der sidder i uskiftet bo og ikke er registreret som ejere af hele ejendommen, indgår den afdøde ægtefælles andel af ejendommen imidlertid ikke i grundskyld og ejendomsværdiskat på forskudsopgørelsen.</p> <p>Ældre Sagen oplyser, at det betyder for det første, at der vil opstå en restskat, fordi den efterlevende ægtefælle også skal betale skatten af den del af ejendommen, der er registreret som tilhørende ”boet efter afdøde”. Ældre Sagen mener, at det er uhensigtsmæssigt, at skattesystemet ikke beregner forskudsskatten korrekt, fordi det ikke tager hensyn til ejere, der sidder i uskiftet bo.</p> <p>Ældre Sagen oplyser for det andet, at der opstår et yderligere problem for pensionister, der har mulighed for at indefryse deres grundskyld, fordi indefrysning af grundskyld søges via forskudsopgørelsen. Ældre Sagen bemærker, at når den grundskyld, der påhviler ”boet efter afdøde”, ikke fremgår af</p>	<p>teknisk løsning på det problem, som Ældresagen beskriver. Der vil herefter blive igangsat en kommunikationsindsat til boligejere, herunder pensionister, som sidder i uskiftet bo.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>forskudsopgørelsen, er det ikke muligt at søge om indefrysning af denne del af grundskylden.</p> <p>Ældre Sagen er bange for, at problemet ikke kun vedrører pensionister, der ønsker at påbegynde indefrysning i 2024, men også pensionister, der indtil 2023, hvor grundskylden blev opkrævet af kommunen, uden problemer har fået indefrosset hele deres grundskyld.</p> <p>Ældre Sagen har læst intentionerne med den nye ejendomsskattelov således, at pensionister, der har fået indefrosset deres grundskyld for 2024, også automatisk skal have indefrosset deres grundskyld for 2024. Ældre Sagen vil gerne have bekræftet, at det også gælder for den del af en ejendom, der er ejet af ”boet efter afdøde”.</p> <p>Ældre Sagen oplyser, at den efterlevende ægtefælle kan få ændret ejerfortegnelsen ved henvendelse til kommunen. Ældre Sagen har forstået det som, at det kræver en manuel sagsbehandling i kommunen.</p>	<p>Det anerkendes, at intentionerne bag boligskatteforliget – og dermed ejendomsskatteoven – er at pensionistlåneordningen i videst muligt omfang videreføres uændret. Det gælder også automatisk indefrysning af grundskyld for 2024, såfremt pensionisten fik indefrosset grundskyld i 2023 – forudsat pensionisten fortsat opfylder betingelserne herfor.</p> <p>Overgangen til statslige administration og statslige it-systemer har dog bevirket visse ændringer til pensionistlåneordningen, som er beskrevet i lovbemærkningerne til ejendomsskatteoven.</p> <p>Skatteforvaltningen er opmærksom på, at der kan være en risiko for flaskehalse i forbindelse med opdatering af data om ejerforhold. Der er dog behov for at afklare de mulige it-mæssige løsninger nærmere. Det vil ske som led i ovennævnte arbejde med at søge en</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Hertil bemærker Ældre Sagen, at da fristen for at søge om indefrysning af grundskyld for pensionister for 2024 er 15. november 2024, kan vi godt frygte, at der kan opstå flaskehalse, hvis alle pensionister, der sidder i uskiftet bo, hvor en del af ejendommen er ejet af boet efter den afdøde, skal anmode kommunen om at få ændret ejerfortegnelsen, og ændringen skal registreres af skattemyndighederne, der skal ændre forskudsopgørelsen inden 15. november 2024.</p> <p>Ældresagen vil også gerne have bekræftet, at indefrysningen af stigningen i grundskylden og indefrysning af stigningen i ejendomsværdiskatten også omfatter den del af grundskylden, der vedrører boet efter den afdøde for boligejere, der sidder i uskiftet bo, hvis de hidtil har været omfattet af indefrysningen af stigninger i grundskylden.</p>	<p>løsning på problemstillingen vedrørende dødsboer.</p> <p>Den 15. november er alene fristen for ansøgning om pensionistlån, jf. ejendomsskatteovens § 53, stk. 5, som skyldes hensynet til sagsbehandlingstiden forbundet med oprettelsen af pensionistlån.</p> <p>En længstlevende ægtefælle i uskiftet bo er skattepligtig for den afdødes ejerandel, hvorfor den længstlevende ægtefælle er omfattet af både den permanente indefrysningsordning og pensionistlåneordningen for både sin egen og den afdødes ejerandel.</p>