


Skatteministeriet

8. november 2024
J.nr. 2024 - 32

Til Folketinget – Skatteudvalget

Til udvalgets orientering vedlægges supplerende høringsskema samt de modtagne høringssvar vedrørende ændringsforslag til L 24 Forslag til lov om ændring af ejendomskatteloven, lov om kommunal indkomstskat og statens afregning af grundskyld og dækningsafgift til kommunerne, ejendomsvurderingsloven, skattekontrolloven og kildeskatteloven.

Rasmus Stoklund

/ Rikke Kure Wendel

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
<p><i>Dansk Ejendomsmæglerforening</i></p>	<p><i>Generelle bemærkninger</i></p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening kvitterer for, at Skatteministeriet med det udsendte ændringsforslag følger op på én af de uhensigtsmæssigheder, der er affødt af implementeringen af ejendomsskatte-reformen i disse år.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening anfører, at det er meget positivt, at der gribes ind overfor denne type af utilsigtede og urimelige konsekvenser, når disse viser sig.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening anfører, at implementere de politiske aftaler fra 2016 og 2017, mens der sikres rimelige ejendomsbeskatning og uden at civilsamfundet selv skal løse opkrævningsopgaven har vist sig udfordret i flere situationer.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening mener, at ethvert skridt imod at eliminere én af disse situationer, viser en politisk lydhørhed, som Dansk Ejendomsmæglerforening anerkender positivt, og som giver forhåbninger om, at andre sten kan ryddes af vejen for en videre vellykket implementering af reformen vedrørende den fremtidige ejendomsbeskatning med såvel retssikkerhed og rimelighed for borgere og virksomheder.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening noterer sig i øvrigt tilføjes efter høringen, jf. det fremsatte lovforslags § 1, nr. 29, som forsøger</p>	<p>Efter fremsættelsen af lovforslaget den 2. oktober 2024 har det vist sig, at Skatteforvaltningen ikke har mulighed for at systemunderstøtte</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>at fjerne en boligkøbers risiko for at hæfte for en boligsælgers ejendomsskattelån – vel at mærke den del af lånet, som boligsælgeren ikke har mulighed for at give oplysning om.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening mener, at det faktum, at bolig-handlende presses til at sørge for at statens utinglyste ejendomsskatte-lån indfries ved salg, ved at boligkøbere hæfter for en boligsælgers ubetalte skat, ikke bidrager til hverken rimelighed eller retssikkerhed – endsige tryghed – i boligbeskatningen.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening anfører videre, at når der samtidig ikke er sikret en kvalificeret adgang til den til enhver tid værende restgæld, der hæfter på ejendommen, eller sikret mulighed for køberen til at sikre sig mod at en sælger bevidst eller ubevidst optager lån efter, at køberen har underskrevet købsaftalen, så køberen dermed påtager sig en risiko ved ejendoms-handlen, så er der ikke rimelighed for en ganske almindelig boligejer.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening bemærker, at man i udgangspunktet beder en køber om at forlade sig på en sælgers evne og vilje til at oplyse, hvis der er optaget et lån, størrelsen på dette, og at sælger ikke mere eller mindre bevidst har undladt at fravælge et fremtidigt lån. Dansk</p>	<p>§ 1, nr. 29 i det fremsatte lov-forslag.</p> <p>Med ændringsforslaget til 2. be-handlingen af L 24, jf. Folketings-tidende 2024-25 (1. samling), tillæg A, vil det derfor blive foreslået, at bestemmelsen vil skulle udgå.</p> <p>Det følger af svaret til Dansk Ejendomsmæglerforening i hø-ringsskemaet til ejendomsskatteloven, at problemstillingen, som Dansk Ejendomsmæglerforening påpeger, alene vil omhandle sidste års indefrysningsslån. Indefrysningsslån optaget fra andre forud-gående år vil være tilgængelige på ejendomsdatarapporten i januar måned. Det vil sige, at så snart op-lysningerne om indefrysningsslånet er gjort tilgængelige på ejendoms-datarapporten, vil de være tilgæn-gelige, indtil indefrysningsslånet er tilbagebetalt, og derved ikke længere hæfter på ejendommen, jf. Folketingstidende 2022-23 (2. samling), tillæg A, L 113 - bilag 1, side 31.</p> <p>For så vidt angår januar måned, hvor et eventuelt indefrysningsslån for det forudgående indkomstår ikke er udstillet på ejendomsdata-rapporten, vil dette eventuelle in-defrysningsslån være udstillet på sælgers forskudsopgørelse.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Ejendomsmæglerforening mener derfor, at det kun er rimeligt, at køberen ikke kan komme til at hæfte for et lån, som sælgeren ikke kan oplyse køberen om på tidspunktet for handlens indgåelse. Dansk Ejendomsmæglerforening håber og indstiller til, at den del af lovforslaget i særlig grad nyder fremme.</p> <p><i>Forslag til yderligere ændringer</i></p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening havde gerne set, at forslaget ligeledes indeholdt en ligestilling mellem effekten af en omvurdering på ejendomsværdiskat og grundskyld i disse udstykningssituationer, således at begge skatter følger året efter ændringen, der er årsag til om/nyvurdering.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening bemærker, at det vil fjerne dette ”mellemliggende” år for grundskylden, hvor nybyggede ejerboliger betaler ejendomsværdiskat, men ikke grundskyld iht. den for den hele ejerbolig første vurdering.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening oplyser, at det vil løfte grundskylden for det mellemliggende år af den boligejer, der har overtaget det oprindelige BFE-nummer, ved at fordele grundskylden ud på de øvrige.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening mener, at det som minimum må antages at være provenuneutralt, og vil samtidig være en forenkling</p>	<p>Det beskrevne falder uden for rammerne af dette ændringsforslag.</p>

Organisation

Bemærkninger

af opkrævningen af beskatning i disse situationer.

Det foreslåede § 82 a, stk. 5

Dansk Ejendomsmæglerforening skal indstille til, at det foreslåede stk. 5 udvides til også at omfatte tilsvarende situationer, men hvor der ikke er truffet afgørelse om eftergivelse eller tilbagebetaling, og hvor det ikke knytter sig til 2024 specifikt.

Dansk Ejendomsmæglerforening påpeger, at det vil muliggøre – hvad der aktuelt er meget vanskeligt at regulere i købsaftalerne – at de øvrige grundejere refunderer forholdsmæssigt til den oprindelige sælger, der igen kan have en aftale med den nye ejer af det oprindelige BFE-nummer.

Dansk Ejendomsmæglerforening foreslår derfor, at stk. 5 i stedet affattes som en overgangsregel i ejendomsskatteovens § 82, stk. 3, med følgende ordlyd:

”Efterregulering efter stk. 1, foretages ikke, hvis ejendommen opfylder betingelserne i § 82 a, stk. 1, nr. 1 og 3.”

Dansk Ejendomsmæglerforening bemærker, at hensigten her er, at det er muligt for sælger og køber af ejendommen med det videreførte BFE-nummer at træffe aftale på baggrund af de beløb, der er kendte på baggrund af de foreløbige beskatningsgrundlag.

Kommentarer

Det lægges til grund, at der foreslås en generel afskaffelse af efterreguleringer af grundskyld i tilfælde, hvor den pågældende ejendom er ejerskiftet. Dette falder uden for rammerne af dette ændringsforslag.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Dansk Ejendomsmæglerforening påpeger, at sælger således kan opretholde en forholdsmæssig refusion af grundskyld fra de øvrige nye grunde, og have aftalt at videreføre dette til betalingen af grundskyld for grunden med det oprindelige BFE-nummer.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening oplyser, at dette fjerner risikoen for, at der på et senere tidspunkt vil skulle efteropkræves eller tilbagebetales til de øvrige nye grunde, når det endelige beskatningsgrundlag og dermed den endelige grundskyld for den oprindelige ejendoms BFE-nummer kendes.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening anfører, at dette også fjerner et behov for at alle tre parter, i den ellers uhensigtsmæssige konstellation, må opretholde en gensidige sikkerhedsstillelse hos hinanden.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening oplyser, at når der ikke længere sker beskatning på foreløbigt grundlag, kan denne foreslåede bestemmelse bortfalde.</p> <p><i>Kontraktlig forpligtigelse i § 82 a, stk. 1, nr. 4.</i></p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening bemærker, at det fremgår af den foreslåede betingelse i nr. 4, at:</p> <p><i>"(...) hvor sælger ikke har opfyldt sin kontraktlige forpligtelse vedrørende grundskyld for kalenderåret 2024, eller hvor en fordeling af grundskylden for 2024 ikke er kontraktuelt reguleret."</i></p>	<p>Det foreslåede kriterie i ejendoms-skattelovens § 82 a, stk. 1, nr. 4, omhandler de tilfælde, hvor der kontraktuelt er pålagt sælger en forpligtigelse vedrørende opkrævningen eller betalingen af grundskyld for kalenderåret 2024.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Dansk Ejendomsmæglerforening mener, at det fortjener potentielt en præcisering, hvilke kriterier, der kan lægges til grund for om noget kan anses som kontraktuel regulering.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening oplyser, at der i de omhandlede situationer typisk vil indgå en regulering af forholdet mellem sælgeren og de udstykkede grunde i den udstrækning, at disse udstykkede grundenes nye ejere skal forholdsmæssigt refundere til sælgeren, indtil de særskilt opkræves.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening anfører videre, at uagtet at det næppe er regulerer i den udstrækning, der er formålet med nærværende ændringsforslag vedr. eftergivelse og tilbagebetaling, må det dog fortsat anses som en kontraktuel regulering af fordelingen af grundskylden.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening mener derfor, at det vil være formålstjenligt, hvis det præciseres ved en tilføjelse som f.eks. (med understregning):</p> <p><i>”4) Den nuværende ejer har betalt eller har modtaget en opkrævning af grundskyld for 2024 i et tilfælde, hvor sælger ikke har opfyldt sin kontraktlige forpligtelse vedrørende grundskyld for kalenderåret 2024, eller hvor en fordeling af grundskylden for 2024 ikke er kontraktuelt reguleret, således den nuværende ejer har haft eller får en uforholdsmæssigt stor eller på anden måde urimelig</i></p>	<p>F.eks. at sælger har påtaget sig at betale opkrævningen af grundskyld med henblik på en forholdsmæssig fordeling blandt samtlige bolig-ejere.</p> <p>Det foreslåede kriterie vil være opfyldt i de tilfælde, hvor sælger ikke har opfyldt en sådan forpligtigelse, hvorved en enkelt boligkøber – den der ejer den såkaldte restejen-dom – er blevet efterladt med den samlede grundskyldsbetaling.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><u>grundskyldsbeskatning i 2024 som følge heraf.”</u></p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening bemærker, at på en sådan måde vil en kontraktuel regulering, der eksisterer, men som ikke tilgodeser formålet med nærværende eftergivelses- og tilbagebetalingsordning, ikke forhindre, at der træffes afgørelse om eftergivelse og/eller tilbagebetaling.</p> <p>§ 82 a, stk. 2</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening påpeger, at der ikke fremgår en udtømmende liste over andre omkostninger, der kan være påløbet som følge af manglende betaling. Dansk Ejendomsmæglerforening mener, at det dermed ikke udelukkes, at f.eks. rådgiveromkostninger i forbindelse med nuværende ejers forudgående forsøg på løsning af den situation, nærværende eftergivelses- og tilbagebetalingsordning skal løse, kan forsøges medregnet.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening anfører videre, at der hermed menes rådgivningsomkostninger både i forbindelse med forsøgt afklaring med sælger, øvrige ejere i den øvrige udstykning, Skatteforvaltningen og kommunen.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening er af den opfattelse, at det vil være fornuftigt at tilføje disse i lovbehandlingen, således det specifikt fremgår af bemærkninger eller</p>	<p>Den foreslåede bestemmelse i ejendomsskattelovens § 82 a, stk. 2, omhandler de omkostninger, som en boligejer vil være pålagt direkte af Skatteforvaltningen i forbindelse med opkrævning eller inddrivelse af grundskyld for 2024, som efterfølgende eftergives eller tilbagebetales af Skatteforvaltningen.</p> <p>Det vurderes, at sådanne omkostningerne vil være omfattet af ”renter og gebyrer”, hvorfor ”andre omkostninger” vil udgå af ændringsforslaget.</p> <p>Rådgiveromkostninger vil dermed ikke være omfattet af den foreslåede bestemmelse.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>andet, hvordan Skatteforvaltningen skal fortolke § 82 a, stk. 2.</p> <p><i>§ 82 a, stk. 4</i> Dansk Ejendomsmæglerforening oplyser, at ikke fremgår klart, hvilke forpligtigelser, der skal iagttages, og det kan med fordel præciseres, at der forventeligt er tale om eventuelle, misligholdt kontraktuelle forpligtigelser overfor den nuværende ejer.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening bemærker, at det må forudsættes, at der for kontrakter uden regulering af forholdet, der søges afhjulpet ved eftergivelses- og tilbagebetalingsordningen, vanskeligt kan antages, at kontraktuelle forpligtigelser eksisterer og dermed kan misligholdes.</p> <p>Dansk Ejendomsmægler påpeger i tillæg hertil, at sælger i sagens natur vil være opkrævet den grundskyld, som denne eventuelt skal betale for 2024, og således have opfyldt sine almindelige forpligtelse.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening mener, at såfremt Skatteforvaltningen skal have en udvidet adgang til at forfølge krav overfor en sælger og adgangen ikke præciseres som ovenstående, bør det som minimum være præciseret i bemærkninger eller andet, hvilke forpligtigelser Skatteministeriet lægger til grund, at en sælger har vedr. grundskylden.</p>	<p>Det vil blive præciseret i ændringsforslaget, at de forpligtigelser, der skal iagttages i den foreslåede § 82 a, stk. 4, vil være de samme forpligtigelser, som sælger ikke har overholdt i den foreslåede betingelse i § 82 a, stk. 1, nr. 4.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Det fremsatte lovforslags § 1, nr. 29</i></p> <p>Dansk Ejendomsmægler håber, at det til lovforslagets tilføjede nyder fremme, idet det vil løfte en stor usikkerhed af boligkøberen og boligsælgeren.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening oplyser, at det skyldes, at boligkøberne dermed ikke risikerer, at der efter indgåelse af aftale, pålægges en hæftelse, som en køber ikke er eller kunne blive oplyst om.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening anfører fsva. boligkøberne, at fordi det ikke risikeres, at der efter indgåelse af aftale, pålægges en hæftelse, som en køber ikke er eller kunne være oplyst – en hæftelse, som køber vil være nødt til at afvikle for herefter at rette krav mod en sælger, der måske/måske ikke er betalingsvillig og -dygtig.</p> <p>Dansk Ejendomsmægler oplyser fsva. boligsælgerne, at fordi sælger ikke risikerer uforvarende at handle ansvarspådragende ved sine handlinger eller undladelser i et, for mange, ganske nyt og ukendt ejendomsskattesystem.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening oplyser, at der ikke er skabt betryggende adgang til de oplysninger, der er nødvendige for, at rådgivere og andre kan hjælpe handlende til at sikre mod hæftelse.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening bemærker, at efter deres opfattelse vil den for staten manglende</p>	<p>Der henvises til svaret ovenfor, hvor det fremgår, at § 1, nr. 29, i det fremsatte lovforslag, jf. Folketingsstidende 2024-25, L 24 (1. samling), tillæg A, foreslås at udgå af systemtekniske hensyn.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>inddrivelsesmulighed være aktuel i meget få situationer, idet der for de fleste bolighandler deltager professionelle, der hjælper med at sikre det hæftende beløb indfriet.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening bemærker hertil, at det derfor tilnærmelsesvist skulle være et aktivt valg for en sælger selv at skille det ikke-hæftende beløb fra opkrævningen, og alene med den betydning, at der skal inddrives overfor sælger, uden lovbestemt pantet i den handlede ejendom. Dansk Ejendomsmæglerforening mener, at det alt andet lige vil være meget sjældent forekommende, at man bevidst vil forsøge at unddrage sig noget, der efterfølgende vil blive søgt inddrevet vha. f.eks. lønindeholdelse.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening oplyser, at selv om det antageligt er få tilfælde, hvori det vil blive relevant, der skal inddrives overfor sælger pba. en ubetalt opkrævning, så har dét, at der en bestemmelse, som friholder køber fra at hæfte for det ukendte beløb, stor betydning for trygheden i boligskattereformen.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening bemærker hertil, at der potentielt kan være udfordringer i at systematisere inddrivelsen, hvis inddrivelsessystemet ikke kan differentiere beløbene.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening påpeger, at hvis der ikke kan tages udgangspunkt i Ejerfortegnelse</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>oplysning om købsaftaletidspunkt, så bør det overvejes, om den foreslåede bestemmelse kan ændres til at være en eftergivelsesbestemmelse, som det er tilfældet for den aktuelle eftergivelses- og tilbagebetalingsordning for grundskyld.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening anfører, at på den måde kan en køber, hvis nødvendigt, mod dokumentation afværge inddrivelse af lånebeløbet, der ikke var kendt på tidspunktet for indgåelse af købsaftalen, og Skatteforvaltningen kan evt. indtræde i købers krav overfor sælger.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening bemærker videre, at det skal tages med i betragtningen, at forvaltningen af den permanente indefrysningensordning aktuelt ikke er afklaret endeligt, idet der efter Dansk Ejendomsmæglerforenings opfattelse udestår en afklaring med Vurderingsstyrelsen af, hvorvidt en opkrævning af restgælden som følge af registreringen af et ejerskifte, udelukker at en sælger (uforvarende) kan optage et nyt lån efterfølgende, uden at der eksisterer opkrævningshjemmel og -system til denne del af gælden.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening lægger derfor ikke til grund, at systemet til opkrævning er færdigudviklet, og således bør det være muligt at tilrettelægge dette til at imødekomme de krav, Skatteministeriet måtte fastlægge ved dette lovforslag.</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
<p><i>Finans Danmark</i></p>	<p>Finans Danmark har ikke bemærkninger til selve ændringsforslaget, men vil benytte lejligheden til at kommentere på den af lovforslaget L 24 (2024-25), som ikke var i offentlig høring inden fremsættelsen. Finans Danmark oplyser, at det drejer sig om lovforslagets § 1, nr. 29, der omhandler den permanente indefrysningsordning for stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld.</p> <p><i>Købers hæftelse for sælgers skattegæld</i> Finans Danmark bemærker, at der i lovforslagets § 1, nr. 29, foreslås en ændring af den permanente indefrysningsordning.</p> <p>Finans Danmark anfører, at boligejere under denne ordning kan indefryse stigninger i boligskatterne, indtil de en dag sælger deres bolig. Finans Danmark påpeger, at ifølge oplysninger fra Vurderingsstyrelsen er omkring 75 pct. af boligejerne i 2024 tilmeldt indefrysningsordningen.</p> <p>Finans Danmark bemærker, at den eksisterende ordning indebærer, at Skatteforvaltningen har sikkerhed for den indefrosne skattegæld via et lovbestemt pant i ejendommen. Finans Danmark oplyser hertil, at gælden forfalder ved ejerskifte, men betaler sælger ikke, hæfter gælden stadig på ejendommen efter et salg.</p>	<p>Der henvises til svaret ovenfor til Dansk Ejendomsmæglerforening, hvor af det fremgår, at § 1, nr. 29, i det fremsatte lovforslag, jf. Folketingsstidende 2024-25, L 24 (1. samling), tillæg A, foreslås at udgå af systemtekniske hensyn.</p> <p>Grundlæggende ændringer til den lovbestemte pant, herunder dens hæftelse i tilfælde af ejerskifter, falder uden for rammerne af dette ændringsforslag.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Finans Danmark anfører, at det medfører, at en køber risikerer at skulle betale sælgers skattegæld.</p> <p>Finans Danmark bemærker, at den foreslåede ændring i L 24 betyder, at køber ikke skal hæfte for en gæld, som køber ikke kan få oplysning om på tidspunktet for købers underskrift på salgsaftalen.</p> <p>Finans Danmark oplyser, at det konkret drejer sig om januar måned hvert år, hvor myndighederne ikke har mulighed for at udstille det foregående års indefrysning-lån.</p> <p>Finans Danmark bakker fuldt op om, at en køber ikke skal hæfte for en sælgers gæld i en ejendom, som køber ikke kan få viden om. Finans Danmark foreslog i forbindelse med Folketingets vedtagelse af den permanente indefrysning-ordning i 2023, at en ejendom altid skal renses for sælgers skattegæld ved et salg.</p> <p>Finans Danmark mener, at det principielt er forkert, at køber kan komme til at betale sælgers skattegæld. Finans Danmark anfører videre, at hæftelsen samtidigt medfører en række udfordringer i bolighandelssituationer.</p> <p>Finans Danmark kom desværre ikke igennem med forslaget, men den foreslåede ændring af ordningen viser, at købers potentielle hæftelse for sælgers gæld kan medføre problemer ved bolighandler og stiller store krav til handlens</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>parter for at undgå, at nogen kommer i klemme.</p> <p>Finans Danmark bemærker, at den foreslåede ændring rejser spørgsmålet, hvordan Skatteforvaltningen skal få oplysninger om den indgående aftale før tinglysnings-tidspunktet, der i praksis kan ligge flere måneder efter underskriftstidspunktet.</p> <p><i>Udfordringer med at få oplysninger om skattegæld</i></p> <p>Finans Danmark påpeger, at når man som køber kan komme til at hæfte for sælgers skattegæld, er det afgørende, at der er en nem adgang for køber, købers rådgiver eller bank til at gøre sig bekendt med, om der er en skattegæld i ejendommen, så man kan handle herefter.</p> <p>Finans Danmark oplyser, at normalt kan alle via tingbogen gøre sig bekendt med, om der er pantsikret gæld i en ejendom. Finans Danmark anfører videre, at det dog ikke er tilfældet for den pantsikrede indefrosne skattegæld.</p> <p>Finans Danmark påpeger, at denne gæld kan køber og dennes rådgiver kn få viden om via indhentning af ejendomsdatarapporten, som kræver fuldmagt fra samtlige ejere af ejendommen.</p> <p>Finans Danmark bemærker, at hvis en købsaftale skal underskrives den 1. februar, skal køber indhente ejendomsdatarapporten samme</p>	<p>Tilgængeligheden af oplysninger vedrørende lån ydet efter den permanente indefrysningsordning falder uden for rammerne af dette ændringsforslag.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>dag efter først at have fået fuldmagt fra ejendommens ejere.</p> <p>Finans Danmark mener derfor ikke, at ejendomsdatarapporten er egent til formålet, og at der skal ses på alternative måder, hvorpå køber, rådgivere og banker kan få viden om, hvorvidt der er skattegæld i en ejendom.</p> <p><i>Behov for yderligere justeringer af den permanente indefrysningsordning</i></p> <p>Finans Danmark bakker som nævnt op om, at man justerer reglerne om hæftelse for at afhjælpe problemet med, at myndighederne ikke kan udstille gældsoplysninger omkring årsskiftet.</p> <p>Finans Danmark anfører, at det for dem illustrerer denne mindre ændring den store kompleksitet i den permanente indefrysningsordning, som er en følge af, at man har valgt den principielt forkerte tilgang, at køber kan hæfte for sælgers skattegæld.</p> <p>Finans Danmark mener i stedet, at indefrysningsordningen skal ændres, så en skattegæld ikke kan hæfte på en ejendom efter et salg. Finans Danmark påpeger, at Skatteforvaltningen skal kun kunne opkræve gælden hos den boligejer, som har optaget gælden.</p> <p>Finans Danmark anfører, at hvis sælger ikke betaler sin indefrosne skat i forbindelse med salg, vil Skatteforvaltningen stadig have et personligt krav mod sælger, som</p>	<p>Generelle ændringer til den permanente indefrysningsordning falder uden for rammerne af dette ændringsforslag.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>kan opkræves via de særlige muligheder i skattelovgivningen.</p> <p>Finans Danmark er derfor af den holdning, at den permanente indfrysningsordning bør ændres nu, inden boligejeren opbygger en større gæld i ejendommen, og inden der er købere, som kommer i klemme.</p>	
<p>FSR – danske revisorer (FSR)</p>	<p>FSR takker for modtagelsen af udkast til ændringsforslag til L 24 om forslag til ændring af ejendoms-skatteloven, lov om kommunal indkomstskat og statens afregning af grundskyld og dækningsafgift til kommunerne, ejendomsvurderingsloven, skattekontrolloven og kildeskatteloven.</p> <p><i>Problemstillingen</i></p> <p>FSR bemærker, at efter deres opfattelse er ændringsforslaget udarbejdet som følge af den seneste mediedækning af situationer, hvor en grundejer, i forbindelse med udstykning af et større areal til enkeltparceller, har overtaget den fortsættende ejendoms BFE-nummer, og dermed grundskyldforpligtelsen for det oprindelige grundareal, men uden indgåelse af en aftale om forholdsmæssig regulering af grundskylden med sælger, herunder refusionsopgørelse med øvrige grundejere inter partes.</p> <p>FSR anfører, at det med ændringsforslaget således vil være muligt at få eftergivet eller tilbagebetalt grundskylden i 2024 i tilfælde,</p>	<p>Det er korrekt, at den omtalte situation har kunnet opstå i en længere årrække. Afgrænsningen til 2024 skal ses i lyset af, at Skatteforvaltningen overtog opkrævningen af grundskyld fra kommunerne fra og med 2024, hvorfor Skatteforvaltningen alene vil kunne eftergive eller tilbagebetale grundskyld for 2024.</p> <p>Hertil arbejdes der fremadrettet yderligere på en løsning, hvor skattepligten på nyudstykkede boliggrunde flyttes fra køber til sælger de første to år efter udstykningen. Derved kan køberne ikke komme i klemme, og sælger har mulighed for fx at tage højde for beskatningen i salgsprisen på de enkelte</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>hvor en privat boligejer er blevet opkrævet grundskyld for hele grundarealet, som det forelå inden udstykningen.</p> <p>FSR påpeger, at det efter deres opfattelse er væsentligt at bemærke, at dette forhold ikke er en ny problemstilling eller et problem, som er afstedkommet af den nye ejendomsvurderingslov, ejendomsskattelev eller forsinkelsen for udsendelse af de nye ejendomsvurderinger.</p> <p>FSR oplyser, at situationen også har været gældende efter den historiske vurderingslov og er en følge af, at ejendomsvurderingen anvendes ”forskudt” af beskatningsåret som beskatningsgrundlag.</p> <p>FSR oplyser, at med overgangen til ejendomsvurderingsloven og ejendomsskattelev er brug af beskatningsgrundlaget endda blevet rykket et år frem, så der alene er 1 års forsinkelse modsat tidligere 2 år.</p> <p>FSR er derfor undrende over nødvendigheden i at udarbejde nærværende ændringsforslag, da der ikke er tale om en ny problemstilling eller et forhold, som er afstedkommet af overgangen til den nye ejendomsvurderingslov og ejendomsskattelev.</p> <p>FSR anfører videre, at det yderligere er deres opfattelse, at ændringsforslaget ikke fremgår færdigt, henset til ufuldstændige</p>	<p>grunde. Derved vil lignende tilfælde ikke kunne opstå i fremtiden, og behovet for en eftergivelses- og tilbagebetalingsordning vil i forlængelse heraf bortfalde.</p> <p>For så vidt angår 2022 og 2023 vil der med ændringsforslaget blive indsat en tilsvarende ordning, hvorefter kommunerne vil kunne eftergive eller tilbagebetale grundskyld i tilsvarende særlige udstykningstilfælde.</p> <p>Der kvitteres for bemærkningerne. Ændringsforslaget er på baggrund heraf blevet gennemgået.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>lovhenvisninger. FSR bemærker bl.a., at der kan henvises til side 4, afsnit 3, hvor af fremgår en henvisning til § 3, stk. 1, nr. [x], samt gentagelse af formuleringer og FSR skal derfor henstille til, at ændringsforslaget og lovbemærkningerne gennemgås for opdatering af diverse uoverensstemmelser og sprogfejl.</p> <p><i>Afgrænsning af korrektion til grundskyld i 2024</i></p> <p>FSR bemærker, at det fremgår af ændringsforslaget, at bestemmelsen omhandler eftergivelses- og tilbagebetaling af grundskyld i 2024.</p> <p>FSR påpeger, at situationen også ville kunne være opstået i 2023 og tidligere, men vil ligeledes også kunne opstå i 2025 og fremadrettet.</p> <p>FSR beder derfor Skatteministeriet redegøre for, hvorfor det alene ønskes at være muligt at få tilbagebetalt grundskylden for 2024.</p> <p><i>Størrelsen på eftergivelsen eller tilbagebetalingen af grundskyld i 2024</i></p> <p>FSR bemærker, at der i henhold til ændringsforslaget er mulighed for skattefri eftergivelse eller tilbagebetaling af grundskyld i 2024, men det er ikke nærmere oplyst, hvorvidt eftergivelsen eller tilbagebetalingen er for hele beløbet eller alene en andel.</p> <p>FSR oplyser, at såfremt forløbet havde været i henhold til praksis</p>	<p>Der henvises for så vidt angår afgrænsningen til kommentaren ovenfor.</p> <p>Den foreslåede ordning vil omfatte den fulde grundskyld for 2024, som de pågældende boligejere i henhold til gældende ret er skattepligtige af.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>med udarbejdelse af refusionsopgørelse og en forholdsmæssig fordeling, så vil grundejer efter deres opfattelse skulle betale andelen af grundskylden som forholdsmæssigt kan opgøres til at være relevant for grundejers ejendom.</p> <p>FSR anfører, at ud fra bestemmelsens nuværende ordlyd, så er det deres opfattelse, at grundejeren får eftergivet eller tilbagebetalt grundskyldsbeløbet for 2024 til fulde og uden opkrævning af en forholdsmæssig andel, svarende til grundejers andel af den samlede grundskyld.</p> <p>FSR bemærker, at henset til at grundejer reelt er forpligtiget til at betale grundskyld i 2024, men som udgangspunkt kun er forpligtiget af sin forholdsmæssige andel, finder FSR, at der alene bør ske eftergivelse eller tilbagebetaling af den andel, som forholdsmæssigt ikke vedrører andelen for ansøgeren.</p> <p>FSR anbefaler derfor, at der i forbindelse med skønnet og afgørelsen omkring eftergivelse eller tilbagebetaling, også udarbejdes et skøn over ansøgerens forholdsmæssige andel af grundskylden i 2024, og det denne andel fortsat skal betales.</p> <p><i>Rentetildeling ved tilbagebetaling af grundskyld i 2024</i></p> <p>FSR bemærker, at det fremgår af lovbemærkningerne, at ved eftergivelse er der både tale om eftergivelse af grundskyld i 2023 samt</p>	<p>Den i ændringsforslaget foreslåede eftergivelse eller tilbagebetaling af eventuelle påløbne renter omhandler eventuelle renter tilskrevet i</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>eventuelle renter, gebyrer og andre omkostninger pålagt pga. den manglende betaling af grundskyld.</p> <p>FSR bemærker videre, at for grundejere, som har betalt grundskylden i 2024, er det ikke oplyst, hvorvidt tilbagebetalingen tillægges en rentegodtgørelse.</p> <p>FSR skal derfor anmode Skatteministeriet om at redegøre for, hvorvidt der vil blive tillagt renter til grundejer ved tilbagebetaling af grundskylden for 2024.</p> <p><i>Klagemuligheder over Skatteforvaltningens skøn</i></p> <p>FSR bemærker, at det fremgår flere steder i bemærkningerne til ændringsforslaget, at Skatteforvaltningen udøver et skøn i forbindelse med beslutningen om eftergivelse eller tilbagebetaling af grundskyld i 2024.</p> <p>FSR påpeger, at Skatteforvaltningen bl.a. skal udøve et skøn ved vurderingen af om ejendommen har skiftet kategori til ejerbolig, forventes at skifte kategori til ejerbolig, eller, hvorvidt betingelse i § 82 a, stk. 1, nr. 4, er opfyldt omkring manglende opfyldelse af kontraktlige forpligtigelse hos sælger eller manglende fordeling af grundskylden i kontrakten.</p> <p>FSR anfører, at det i lovbemærkningerne ikke er angivet, hvorvidt</p>	<p>forbindelse med opkrævning eller inddrivelses af grundskylden for 2024.</p> <p>I det tilfælde, hvor boligejeren har betalt sin grundskyld rettidigt for 2024, hvorfor der ikke er tilskrevet eventuelle morarenter, vil boligejeren ikke blive ydet afsavnsrenter.</p> <p>Det er ud fra en betragtning om, at grundskylden er blevet opkrævet i overensstemmelse med gældende ret, hvorfor boligejeren ikke er blevet opkrævet en forkert eller uberettiget skat, som generelt er de tilfælde, hvor Skatteforvaltningen udbetaler afsavnsrenter.</p> <p>Der vil i ændringsforslaget blive indsat en bestemmelse, hvorefter klageadgangen afskæres for den foreslåede eftergivelses- og tilbagebetalingsordning.</p> <p>Det skal ses i lyset af, at der på nuværende tidspunkt både kategoriseres og beskattes på baggrund af foreløbige beskatningsgrundlag, som ikke er mulige at påklage til anden administrativ myndighed, jf. ejendomsvurderingslovens § 89 d, stk. 4.</p> <p>Det betyder, at skønnet foretaget i den foreslåede bestemmelse i ejendomsskatteovens § 82 a, stk. 1, vedrørende hvorvidt en ejendom forventes at blive omfattet af ejendomsskatteovens § 3, stk. 1, nr. 3 eller 4, eller af</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>dette skøn udgør en afgørelse og herunder, hvorvidt grundejer vil være berettiget til at klage over denne afgørelse.</p> <p>FSR anmoder derfor Skatteministeriet om at redegøre for, hvorvidt det er muligt for grundejer at klage over Skatteforvaltningens skøn, og om dette vil udgøre en forvaltningsretlig afgørelse.</p> <p><i>Konsekvenser ved fravalg af videreførelsen af § 37 a i den nu ophævede lov om kommunal ejendomsskat</i></p> <p>FSR bemærker, at der i forbindelse med overgangen mellem ejendomsvurderinger udarbejdet efter dagældende vurderingslov og den nye ejendomsvurderingslov blev udarbejdet en overgangsbestemmelse til opkrævning af grundskyld i 2022 og 20223 i den nu ophævede lov om kommunal ejendomsskat.</p> <p>FSR anfører, at det fremgik af § 37 a, at for ejendomme, hvor der var frastykket mere end 40 pct. af ejendommens grundareal, blev der udarbejdet et foreløbigt beskatningsgrundlag i 2022 og 2023.</p> <p>FSR anfører, at formålet med bestemmelsen er at undgå dobbeltbeskatning, da forsinkelsen med udsendelse af de nye vurderinger medførte, at de nyopståede ejendomme modtog foreløbige beskatningsgrundlag til opkrævning af grundskyld, mens den oprindelige</p>	<p>ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1, ikke vil kunne påklages anden administrativ myndighed.</p> <p>I det tilfælde, hvor Skatteforvaltningen har skønnet, at en ejendom ikke vil blive kategoriseret som en ejendom nævnt i den foreslåede § 82 a, stk. 1, og hvor det ved udsendelsen af den endelige vurdering viser sig, at ejendommen omfattes af en af disse bestemmelser, vil afgørelsen kunne genoptages.</p> <p>Det er korrekt, at § 37 a i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020, ikke blev videreført i ejendomsskatteoven.</p> <p>Der er derfor – efter den eksterne høring af det fremsatte lovforslag – indsat tre bestemmelser, som har til hensigt at opfylde samme formål, som den nu ophævede § 37 a gjorde, jf. § 1, nr. 11, i det fremsatte lovforslag.</p> <p>Det bemærkes, at behovet for foreløbige beskatningsgrundlag, som foreslås med § 1, nr. 11, i det fremsatte lovforslag, ikke har relation til den i ændringsforslaget beskrevne situation.</p> <p>Det betyder, at hvis § 37 a i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskatteoven var blevet videreført, havde den ikke løst</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>ejendom blev beskattet af det gamle grundareal.</p> <p>FSR bemærker, at denne bestemmelse ikke er videreført i ejendomsskatteloven, men at det fremgår af ejendomsskattelovens § 17, stk. 4, at nyopståede ejendomme, som bliver omfattet af pligten til at betale grundskyld, får udarbejdet et foreløbigt beskatningsgrundlag.</p> <p>FSR påpeger, at det fremgår af lovbemærkningerne til ændringsforslaget, at det ikke forventes, at vurderinger og omvurderinger pr. 1. januar 2024 er sendt ud inden, at ændringsforslaget træder i kraft den 2. december 2024, og dermed lægger FSR til grund, at de heller ikke sendes ud inden opgørelserne af grundskyld for 2025, sendes ud.</p> <p>FSR oplyser, at der efter deres opfattelse også vil være et problem i 2025 med foreløbig dobbeltbeskatning for grundejere ved udstykning af en storparcel i adskillige matrikler, hvor der vil ske beskatning af både de nye ejendomme, men også den oprindelige ejendom efter det gamle grundareal.</p> <p>FSR anfører, at grundet den manglende videreførelse af ejendomsbeskatningslovens § 37 a er det ikke muligt for disse grundejere at ændre deres beskatningsgrundlag på den oprindelige ejendom.</p> <p>FSR oplyser, at de forsinkede vurderinger og den manglende videreførelse af § 37 a i den tidligere gældende lov om kommunal</p>	<p>problemstillingen, fordi der netop alene var tale om foreløbige beskatningsgrundlag.</p> <p>Den med ændringsforslaget foreslåede eftergivelses- og tilbagebetalingsordning omhandler den endelige grundskyld.</p>

Organisation

Bemærkninger

ejendomsskat medfører, at problemet, der forsøges løst ved ændringsforslaget, fortsat vil være til stede i 2025.

FSR skal derfor henstille til, at Skatteministeriet overvejer disse konsekvenser og vurderer, hvorvidt der skal indarbejdes bestemmelser herom i ejendomsskatteloven.

Konsekvenserne ved udsendelsen af de endelige vurderinger pr. 1. januar 2023

FSR bemærker, at det fremgår af ændringsforslaget, at eftergivelsen og tilbagebetalingen baseres på de foreløbige vurderinger pr. 1. januar 2023, og at der ikke sker en korrektion, når de endelige vurderinger udsendes.

FSR er enige i dette forhold overfor grundejeren, som får eftergivet eller tilbagebetalt grundskylden, fordi grundskylden er opgjort på baggrund af den foreløbige vurdering pr. 1. januar 2023.

FSR bemærker videre, at det dog yderligere fremgår af ændringsforslaget, at Skatteforvaltningen tildeles ret til at indtræde i eventuelle krav mod sælger for den fulde grundskyld i 2024.

FSR anfører, at det ikke er yderligere angivet, hvorvidt en igangværende sag og kravet mod sælger korrigeres, når de endelige vurderinger pr. 1. januar 2023 sendes ud.

Kommentarer

Med den foreslåede bestemmelse i ejendomsskattelovens § 82 a, stk. 4, indtræder Skatteforvaltningen i boligejerens eventuelle ret til at kræve, at den tidligere ejer iagttager sine forpligtigelser vedrørende grundskyld for kalenderåret 2024.

Det er korrekt, at på det foreslåede ikrafttrædelsestidspunkt vil grundskylden være opgjort på baggrund af en foreløbige vurdering eller et foreløbigt beskatningsgrundlag.

Hvorvidt der i forbindelse med udsendelsen af den endelige vurdering vil skulle ske en korrigerende af et eventuelt krav mod den tidligere ejer, vil bero på en konkret fortolkning af kontrakten.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>FSR beder derfor venligst Skatteministeriet redegøre for, hvorvidt et krav og igangværende sag mod sælger korrigeres, når de endelige vurderinger pr. 1. januar 2023 sendes ud, således at kravet mod sælger er i overensstemmelse med det endelige beskatningsgrundlag for 2024.</p>	
<p><i>Geodatastyrelsen</i></p>	<p>Geodatastyrelsen foreslår en justering af § 82 a, stk. 1.</p> <p>Geodatastyrelsen forstår betingelsen i nr. 2 sådan, at der efter udstykning skal være dannet mindst to nye ejendomme.</p> <p>Geodatastyrelsen er af den opfattelse, at formuleringen af betingelserne i nr. 2 og 3, kan give indtryk af, at den oprindelige ejendom efter udstykning er fortid og ”celledelt” i tre eller flere ejendomme, som alle betragtes som nye. Geodatastyrelsen understreger, at det ikke er tilfældet.</p> <p>Efter Geodatastyrelsens opfattelse bør formuleringen tydeliggøre, at der fra ejendommen, blev udstykket to eller flere nye ejendomme, så der i eftersituationen består i alt tre eller flere ejendomme – hvoraf restejeendommen ikke er en ny ejendom.</p> <p>Geodatastyrelsen bemærker, at henvisningen til udstykningslovens § 6 er korrekt, og at ordet <i>udstykket</i> vurderes at blive forstået og fortolket i overensstemmelse med definitionen i udstykningslovens</p>	<p>Den foreslåede bestemmelse i ejendomsskatteovens § 82 a, stk. 1, jf. ændringsforslagets nr. 3, er justeret således, at betingelsen i nr. 2 er tilrettet samtidig med, at betingelsen i nr. 3 er udgået.</p> <p>Henvisningen til udstykningsloven i bestemmelsens nr. 2 er imidlertid opretholdt, så der ikke forekommer tvivl om, hvad der menes med ”udstykket”.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>§ 6. Geodatastyrelsen foreslår imidlertid at slette henvisningen til udstykningsloven, så det letter læsningen af bestemmelsen.</p> <p>Geodatastyrelsen bemærker, at hvis nr. 2 omformuleres som forslået, bliver betingelsen i nr. 3 overflødig. Geodatastyrelsen bemærker videre, at ejendommen, hvorfra der blev udstykket nye ejendomme, fortsat består og beholder automatisk sit BFE-nummer.</p> <p>Medmindre det bryder med terminologien i lovens i øvrigt, så foreslår Geodatastyrelsen, at termen ejendomme anvendes i stedet for grunde, fordi ordet ejendom giver en mere sikker terminologi på tværs af lovgivningen. Geodatastyrelsen understreger dog, at ordet grund i sammenhængen formentligt ikke giver anledning til misforståelser, men mens ordet grund typisk vil referere til det fysiske, nemlig et fysisk jordareal, vil ordet ejendom referere til det retlige, nemlig en fast ejendom med en ejer, der er pligtssubjekt i forhold til f.eks. ejendomsskat og den arealregulerende lovgivning, og rettighedssubjekt i forhold til ejerens råden over ejendommen, herunder afledte rettigheder til tredjemand f.eks. servitutrettigheder eller pant.</p> <p>Geodatastyrelsen bemærker afslutningsvist, at en ændring af terminologien fra grunde til ejendomme samtidigt bør følges i</p>	<p>Ændringsforslaget er justeret således, at ”ejendom” anvendes i stedet for ”grunde” i relation til den foreslåede eftergivelses- og tilbagebetalingsordning for grundskyld i 2024 i visse udstykningstilfælde.</p>

Organisation

Bemærkninger
lovbemærkningerne, idet almindeligt anvendte ord som parcelhusgrunde kan videreføres.

Kommentarer