



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

Frederiksberg, den 25. oktober 2024
J.nr. H.24-24-011

Vedr. j.nr. 2024-32 Dansk Ejendomsmæglerforenings svar i høring over forslag til en eftergivelses- og tilbagebetalingsordning af grundskyld i 2024 i visse udstykningstilfælde.

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

DE kvitterer for, at Skatteministeriet med det udsendte ændringsforslag følger op på én af de u hensigtsmæssigheder, der er affødt af implementeringen af ejendomsskattereformen i disse år. Det er meget positivt, at der gribes ind overfor denne type af utilsigtede, urimelige konsekvenser, når disse viser sig.

At implementere de politiske aftaler fra 2016 og 2017, mens der sikres rimelig ejendomsbeskatning og uden at civilsamfundet selv skal løse opkrævningsopgaven har vist sig udfordret i flere situationer. Ethvert skridt imod at eliminere én af disse situationer, viser en politisk lydhørhed, som DE anerkender positivt, og som giver forhåbninger om, at andre sten kan ryddes af vejen for en videre vellykket implementering af reformen og fremtidig ejendomsbeskatning med såvel retssikkerhed og rimelighed for borgere og virksomheder.

DE noterer sig i øvrigt tilføjes til det efter høringen fremsatte lovforslag, § 1, nr. 29, som forsøger at fjerne en boligkøbers risiko for hæfte for en boligsælgers ejendomsskattelån. Vel at mærke den del af lånet, som boligsælgeren ikke har mulighed for at give oplysning om.

At bolighandlerne presses til at sørge for at statens utinglyste ejendomsskattelån indfries ved salg, ved at boligkøbere hæfter for en boligsælgers ubetalte skat, bidrager ikke til hverken rimelighed eller retssikkerhed – endsige tryghed – i boligbeskatningen. 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 for at sikre sig mod at en sælger bevidst eller ubevidst optager et lån, efter at køberen har underskrevet købsaftalen, påtager en køber sig en risiko ved ejendomshandel, der ikke er rimelig for en ganske almindelig boligejer.

Man beder i udgangspunktet 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. Derfor er det kun rimeligt, at køberen ikke kan komme til at hæfte for et lån, som sælgeren ikke kan oplyse køberen om på tidspunktet for handlens indgåelse. DE vil håbe og indstille til, at den del af lovforslaget i særlig grad nyder fremme.

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

Nedenfor vores uddybende bemærkninger:

Ad. det ej foreslåede:

DE havde gerne set, at forslaget ligeledes indeholdt en ligestilling mellem effekten af en omvurdering på ejendomsværdiskat og grundskyld i disse udstykningssituationer, således begge skatter følger året efter ændringen, der er årsag til om-/nyvurdering. Det ville fjerne dette "mellemliggende" år for grundskylden, hvor nybyggede ejerboliger betaler ejendomsværdiskat, men ikke grundskyld iht. den for den hele ejerbolig første vurdering. Det ville løfte grundskylden for det mellemliggende år af den boligejer, der har overtaget det oprindelige BFE-nummer, ved at fordele grundskylden ud på de øvrige. Det må antages at være som minimum provenuneutralt, og vil samtidig være anledning til en forenkling af opkrævningen af beskatning i disse situationer.

Ad. det foreslåede § 82 a, stk. 5:

DE skal indstille til, at det foreslåede i 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. 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.

Hvis stk. 5 i stedet affattes som en overgangsregel i ejendomsskattelovens § 82, som nyt stk. 3:

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

Hensigten er her, 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. Således kan sælger opretholde 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. Dette uden risiko for på et senere tidspunkt at skulle efteropkræve eller tilbagebetale de øvrige, nye grunde, når det endelige beskatningsgrundlag og dermed endelige grundskyld for den oprindelige ejendoms BFE-nummer kendes.

Dette fjerner også et behov for at alle tre parter i den ellers uhensigtsmæssige konstellation, hos hinanden må eller skal opretholde en gensidig sikkerhedsstillelse.

Når der ikke længere sker beskatning på foreløbigt grundlag, kan denne foreslåede bestemmelse bortfalde.

Ad. "kontraktlig forpligtelse"

Det fremgår af det foreslåede nr. 4 som del af betingelsen: "(...) 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."

Det fortjener potentielt en præcisering, hvilke kriterier, der kan lægges til grund for om noget kan anses som *kontraktuel regulering*. Der vil i de omhandlede situationer typisk indgå en regulering af forholdet mellem sælgeren og de udstykkede grunde i den udstrækning, at disse udstykkede grundes nye ejere skal forholdsmæssigt refundere til sælgeren, indtil de særskilt opkræves. Uagtet at det næppe 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. Det vil være formålstjenligt, om det præciseres ved en tilføjelse som f.eks. (med understregning):

"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 grundskyldsbeskatning i 2024 som følge heraf."

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.

Ad. stk. 2.

Der fremgår ikke en udtømmende liste over *andre omkostninger*, der kan være påløbet som følge af manglende betaling. Det udelukker derved ikke, 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. Der menes hermed rådgivningsomkostninger både i forbindelse med forsøgt afklaring med sælger, øvrige ejere i den øvrige udstykning, skatteforvaltningen og kommunen. Det vil dog efter DE's opfattelse være fornuftigt at tilføje disse i lovbehandlingen, således det specifikt fremgår af bemærkninger eller andet, når forvaltningen skal fortolke stk. 2.

Ad. stk. 4.

Det fremgår ikke klart, hvilke *forpligtelser*, der skal iagttages, og det kan med fordel præciseres, at der forventeligt er tale om *eventuelle, misligholdte kontraktuelle forpligtelser overfor den nuværende ejer*.

Det må forudsættes, at der for kontrakter uden regulering af forholdet, der søges afhjulpet ved eftergivelses- og tilbagebetalingsordningen, vanskeligt kan antages at kontraktuelle forpligtelser eksisterer og dermed kan misligholdes. I tillæg hertil vil sælger i sagens natur være opkrævet den grundskyld, som denne eventuelt skal betale for 2024, og således have opfyldt sine almindelige forpligtelser.

Såfremt forvaltningen 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 forpligtelser ministeriet lægger til grund, at en sælger har vedr. grundskylden.

Ad. det fremsatte lovforslags § 1, nr. 29.

Som nævnt håber DE, at det til lovforslaget tilføjede nyder fremme, idet det vil løfte en stor usikkerhed af boligkøberne og boligsælgerne.

Boligkøberne, 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 have nødvendig at afvikle for herefter at rette krav mod en sælger, der måske/måske ikke er betalingsvillig og -dygtig.

Boligsælgerne, fordi sælger ikke risikerer uforvarende at handle ansvarspådragende ved sine handlinger eller undladelser i et, for mange, ganske nyt og ukendt ejendomsskattesystem.

Der er ikke skabt betryggende adgang til de oplysninger, der er nødvendige for, at rådgivere og andre kan hjælpe handlende til at sikre sig mod hæftelse.

Efter DE's opfattelse vil den for staten manglende inddrivelsesmulighed være aktuel i meget få situationer, idet der for de fleste bolighandler deltager professionelle, der hjælper med at sikre det hæftende beløb indfriet. Det vil 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 panteret i den handlede ejendom. Det må alt andet lige være meget sjældent forekommende, at man bevidst vil forsøge at unddrage sig noget, der efterfølgende vil blive søgt inddrevet vha. f.eks. lønindeholdelse.

Selv om det antageligt er få tilfælde, hvori det vil blive relevant, at der skal inddrives overfor sælger pba. en ubetalt opkrævning, så har dét, at der er en bestemmelse, som friholder køber fra at hæfte for det ukendte beløb, stor betydning for trygheden i boligskattereformen.

Der kan potentielt være udfordringer i at systematisere inddrivelsen, hvis inddrivelsessystemet ikke kan differentiere beløbene.

Hvis der ikke kan tages udgangspunkt i Ejerfortegnelsens 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. På den måde kan en køber, hvis nødvendigt, mod dokumentation afværge inddrivelse af låneløbet, der ikke var kendt på tidspunktet for indgåelse af købsaftalen, og skatteforvaltningen kan evt. indtræde i købers krav overfor sælger.

Det skal tages med i betragtning, at forvaltningen af den permanente indefrysningssystemet aktuelt ikke er afklaret endeligt, idet der efter vores 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. Vi 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, ministeriet måtte fastlægge ved dette lovforslag.

Vi står til rådighed for yderligere.

Med venlig hilsen

Simon Bay

Chefkonsulent
Dansk Ejendomsmæglerforening
sbn@de.dk



FINANS
DANMARK

Skatteministeriet

lovgivningogoekonomi@skm.dk

mero@skm.dk

J.nr. 2024 – 32

Høring vedr. lovforslag L 24 om ændring af ejendomsskatteloven mv.

Høringssvar

25. oktober 2024

Finans Danmark takker for muligheden for at afgive bemærkninger til udkast til ændringsforslaget til L 24 om en eftergivelses- og tilbagebetalingsordning af grundskyld i 2024 i visse udstykningstilfælde.

Vi har ikke bemærkninger til selve ændringsforslaget, men vil benytte lejligheden til at kommentere på en del af lovforslaget L 24, som ikke var i offentlig høring inden fremsættelsen. Det drejer sig om lovforslagets § 1, nr. 29, der omhandler den permanente indefrysningsordning for stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld.

Købers hæftelse for sælgers skattegæld

I lovforslagets § 1, nr. 29, foreslås en ændring af den permanente indefrysningsordning. Boligejere kan under denne ordning indefryse stigninger i boligskatterne, indtil de en dag sælger deres bolig. Ifølge oplysninger fra Vurderingsstyrelsen er omkring 75 pct. af boligejerne i 2024 tilmeldt indefrysningsordningen.

Den eksisterende ordning indebærer, at skattemyndighederne har sikkerhed for den indefrosne skattegæld via et lovbestemt pant i ejendommen. Gælden forfalder ved ejerskifte, men betaler sælger ikke, hæfter gælden stadig på ejendommen efter et salg. Det medfører, at en køber risikerer at skulle betale sælgers skattegæld.

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. Konkret drejer det sig om januar måned hvert år, hvor myndighederne ikke har mulighed for at udstille det foregående års indefrysningsslån.

Vi bakker fuldt op om, at en køber ikke skal hæfte for en sælgers gæld i en ejendom, som køber ikke kan få viden om. Vi foreslog i forbindelse med Folketingets

vedtagelse af ordningen i 2023, at en ejendom altid skal renses for sælgers skattegæld ved et salg. Vi mener, der er principielt forkert, at køber kan komme til at betale sælgers skattegæld. Samtidig medfører hæftelsen en række udfordringer i bolighandelssituationer.

Vi 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 parter for at undgå, at nogen kommer i klemme. Den foreslåede ændring rejser spørgsmålet, hvordan skattemyndighederne skal få oplysning om den indgåede aftale før tinglysningstidspunktet, der i praksis kan ligge flere måneder efter underskriftstidspunktet.

Udfordring med at få oplysning om skattegæld

Når 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. Normalt kan alle via tingbogen gøre sig bekendt med, om der er pantsikret gæld i en ejendom. Det er dog ikke tilfældet for den pantsikrede indefrosne skattegæld. Denne gæld kan køber og dennes rådgiver kun få viden om via indhentning af ejendomsdatarapporten, som kræver fuldmagt fra samtlige ejere af ejendommen.

Skal en købsaftale underskrives den 1. februar, skal køber indhente ejendomsdatarapporten samme dag efter først at have fået fuldmagt fra ejendommens ejere. Er der netop registreret et indefrysningsslån kan det medføre en ændring af handelsvilkårene, inden køber ønsker at underskrive. Og det kan have betydning for en evt. forhåndsgodkendelse i banken.

Vi mener, det er problematisk, at køber kun kan få viden om en gæld, som køber risikerer at hæfte for efter overtagelse, mod at indhente et samtykke fra samtlige ejere af ejendommen. Vi mener ikke, at ejendomsdatarapporten er egnet til formålet, og at der skal ses på alternativer måder, hvorpå køber, rådgivere og banker kan få viden om, hvorvidt der er skattegæld i en ejendom.

Behov for yderligere justering af indefrysningsordningen

Vi bakker som nævnt op om, at man justerer reglerne om hæftelse for at afhjælpe problemet med, at myndighederne ikke kan udstille gældsoplysninger omkring årsskiftet. Men for os illustrerer denne mindre ændring den store kompleksitet i indefrysningsordningen, som er en følge af, at man har valgt den principielt forkerte tilgang, at køber kan hæfte for sælgers skattegæld.

Hørings svar

25. oktober 2024



Vi mener i stedet, at indefrysningsordningen skal ændres, så en skattegæld ikke kan hæfte på en ejendom efter et salg. Skattemyndighederne skal kun kunne opkræve gælden hos den boligejer, som har optaget gælden. Betaler sælger ikke sin indefrosne skat i forbindelse med salg, vil myndighederne stadig have et personligt krav mod sælger, som kan opkræves via de særlige muligheder i skattelovgivningen. Ordningen bør ændres nu, inden boligejerne opbygger en større gæld i ejendommen, og inden der er købere, som kommer i klemme.

Venlig hilsen



Peter Jayaswal

Direktør Ejendomsfinansiering

Direkte nr: +45 4029 5574

PJ@fida.dk

Hørings svar

25. oktober 2024



Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
DK 1402 - København K
Att. Morten Elmerdahl Rix Olsen

Sendt digitalt til: til mero@skm.dk og lovgivningoekonomi@skm.dk

25.10 2024

Hørings svar til Høring over udkast til ændringsforslag til L 24 om forslag til ændring af ejendomsskatteloven, lov om kommunal indkomstskat og statens afregning af grundskyld og dækningsafgift til kommunerne, ejendomsvurderingsloven, skattekontrolloven og kildeskatteloven, jf. Skatteministeriets j. nr. 2024-32

FSR – danske revisorer
Slotsholmsgade 1, 4. sal
DK - 1216 København K

Telefon +45 7225 5703
fsr@fsr.dk
www.fsr.dk

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

FSR – danske revisorer ("FSR") takker for modtagelse af nærværende udkast til ændringsforslag til L 24 om forslag til ændring af ejendomsskatteloven, lov om kommunal indkomstskat og statens afregning af grundskyld og dækningsafgift til kommunerne, ejendomsvurderingsloven, skattekontrolloven og kildeskatteloven, som Skatteministeriet har sendt i høring den 7. oktober 2024 med høringsfrist den 25. oktober 2024.

Generelle bemærkninger

Problemstillingen

Det er FSR's forståelse, at ændringsforslaget er 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.

Med ændringsforslaget vil det således være muligt at få eftergivet eller tilbagebetalt grundskylden i 2024 i tilfælde, hvor en privat boligejer er blevet opkrævet grundskyld for hele grundarealet, som det forelå inden udstykning.

Efter FSR's opfattelse er det væsentligt at bemærke, at dette forhold ikke er en ny problemstilling eller et problem, som er afstedkommet af den nye ejendomsvurderingslov, ejendomsskatte lov eller forsinkelsen for udsendelse af de nye vurderinger.

Situationen har også været gældende efter den historiske vurderingslov og er en følge af, at ejendomsvurderingen anvendes "forskudt" af beskatningsåret som



beskatningsgrundlag. Med overgangen til ejendomsvurderingsloven og ejendomsskatteloven er brug af beskatningsgrundlaget endda blevet rykket et år frem, således at der alene er 1 års forsinkelse modsat tidligere 2 år.

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 ejendomsskattelov.

Det er yderligere FSR's opfattelse, at ændringsforslaget ikke fremstår færdigt, henset til ufuldstændige lovhenvvisninger. Bl.a. kan der henvises til side 4 afsnit 3, hvor af fremgår en henvisning til § 3, stk. 1, nr. [x], samt gentagelse af formulering og FSR skal derfor henstille til, at ændringsforslaget og lovbemærkningerne gennemgås for opdatering af diverse uoverensstemmelser og sprogfejl.

Specifikke bemærkninger

Afgrænsningen af korrektionen til grundskyld i 2024

Det fremgår af ændringsforslaget, at bestemmelsen omhandler eftergivelse- og tilbagebetaling af grundskyld i 2024.

Som anført i det ovenstående er det FSR's opfattelse, at de situationer som ændringsforslaget er stilet mod, er en generel følge af "udskydelsen" mellem ejendomsvurderingen og året, hvor den anvendes som beskatningsgrundlag.

Situationen vil derfor også kunne være opstået i 2023 og tidligere, men vil ligeledes også kunne opstå i 2025 og fremadrettet.

Skatteministeriet bedes derfor venligst redegøre for, hvorfor det alene ønskes at være muligt at få tilbagebetalt grundskylden i 2024.

Størrelsen på eftergivelsen eller tilbagebetalingen af grundskyld i 2024

I henhold til ændringsforslaget er der 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.

Det er FSR's opfattelse, at såfremt forløbet havde været i henhold til praksis med udarbejdelse af refusionsopgørelse og en forholdsmæssig fordeling, ville grundejer skulle betale andelen af grundskylden som forholdsmæssigt kan opgøres til at være relevant for grundejers ejendom.

Ud fra bestemmelsens nuværende ordlyd er det FSR's 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.

Henset til at grundejer reelt er forpligtet til at betale grundskyld i 2024, men som udgangspunkt kun er forpligtet af sin forholdsmæssige andel, finder FSR, at der alene bør ske eftergivelse eller tilbagebetaling for den andel, som forholdsmæssigt ikke vedrører andelen for ansøgeren.

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 at denne andel fortsat skal betales.

Rentetildeling ved tilbagebetaling af grundskyld i 2024

Det fremgår af lovbemærkningerne, at ved eftergivelse er der både tale om eftergivelse af grundskyld i 2024 samt eventuelle renter, gebyrer og andre omkostninger pålagt pga. den manglende betaling af grundskyld.

For grundejere som har betalt grundskylden i 2024, er der ikke oplyst, hvorvidt tilbagebetalingen tillægges rentegodtgørelse.

FSR skal derfor anmode Skatteministeriet om at redegøre for, hvorvidt der vil blive tillagt renter til grundejer ved tilbagebetaling af grundskyld for 2024.

Klagemuligheder over Skatteforvaltningens skøn

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.

Skatteforvaltningen skal bl.a. udøve et skøn ved vurderingen af om ejendommen har skiftet kategori til ejerbolig, forventes at skifte kategori til ejerbolig, eller, hvorvidt betingelse nr. 4 er opfyldt omkring manglende opfyldelse af kontraktlig forpligtelse hos sælger eller manglende fordeling af grundskylden i kontrakten.

Det er i lovbemærkningerne ikke angivet, hvorvidt dette skøn udgør en afgørelse og herunder, hvorvidt grundejer vil være berettiget til at klage over denne afgørelse.

Skatteministeriet anmodes derfor om at redegøre for, hvorvidt det er muligt for grundejer at klage over Skatteforvaltningens skøn, og om dette vil udgøre en forvaltningsretlig afgørelse.

Konsekvenserne ved fravalg af videreførelse af ejendomsbeskatningslovens § 37 a

I forbindelse med overgangen mellem ejendomsvurderinger udarbejdet af dagældende vurderingslov og den nye ejendomsvurderingslov blev der udarbejdet overgangsbestemmelser til opkrævning af grundskyld i 2022 og 2023 i ejendomsbeskatningsloven.

Af ejendomsbeskatningslovens § 37 a fremgik det, at for ejendomme, hvor der var frastykket mere end 40 pct. af ejendommens grundareal, blev der udarbejdet et foreløbigt beskatningsgrundlag i 2022 og 2023.

Formålet med bestemmelsen var 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 ejendom blev beskattet af det gamle grundareal.

FSR har bemærket, at denne bestemmelse ikke er videreført i ejendomsskatteoven, men at det fremgår af ejendomsskatteovens § 17, stk. 4, at nyopstået ejendomme som bliver

omfattet af pligten til at betale grundskyld får udarbejdet et foreløbigt beskatningsgrundlag.

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 for grundskylden i 2025, sendes ud.

Det er derfor FSR's opfattelse, at der i 2025 også vil være et problem 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.

Grundet manglende videreførelse af ejendomsbeskatningslovens § 37 a er det ikke muligt for disse grundejere at ændre deres beskatningsgrundlag på den oprindelige ejendom.

De forsinkede vurderinger og den manglende videreførelse af ejendomsbeskatningslovens § 37 a medfører ligeledes, 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 ejendomsskatteoven.

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

Af ændringsforslaget fremgår det, 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 eftergives eller får tilbagebetalt grundskylden, da grundskylden er opgjort på baggrund af den foreløbige vurdering pr. 1. januar 2023.

Det fremgår dog yderligere af ændringsforslaget, at skatteforvaltningen tildeles ret til at indtræde i eventuelle krav mod sælger for den fulde grundskyld i 2024. Det er ikke yderligere angivet, hvorvidt en igangværende sag og kravet mod sælger korrigeres, når de endelige vurderinger pr. 1. januar 2023 sendes ud.

Skatteministeriet bedes venligst 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.

Vi står gerne til rådighed for en uddybning af ovenstående.

Med venlig hilsen

Klaus Okholm
Formand for skatteudvalget

Maria Eun Elkjær
Fagchef for skattepolitik



Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
DK 1402 – København K

Kontor
Matrikel og Ejendoms-
registrering

Dato
11. oktober 2024

J nr. 121-3090

/ JSTEE

J.nr. 2024-32 - Høringssvar over forslag til en eftergivelses- og tilbagebetalingsordning af grundskyld i 2024 i visse udstykningstilfælde.

Geodatastyrelsen har gennemset ændringsforslaget, der giver anledning til at foreslå følgende justering.

Forslag:

§ 82 a. En fysisk person, der ejer en ejendom, der pr. 1. januar 2024 er eller forventes at blive omfattet af § 3, stk. 1, nr. 3 eller 4, eller af ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1, er efter ansøgning indgivet til told- og skatteforvaltningen berettiget til en skattefri eftergivelse af ubetalt eller tilbagebetaling af betalt grundskyld for kalenderåret 2024, hvis følgende betingelser er opfyldt:

- 1) Den fysiske person har i henhold til et autoritativt register overtaget ejendommen den 1. januar 2023 eller senere.
- 2) Fra ejendommen blev af en tidligere ejer i perioden fra og med den 1. januar 2023 til og med den 31. december 2023 udstykket to eller flere ejendomme.
- 3) 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.

Bemærkninger til ændringen:

Geodatastyrelsen forstår betingelsen i nr. 2 sådan, at der efter udstykning skal være dannet mindst to nye ejendomme.

Formuleringen af betingelserne i nr. 2 og 3, kan give indtryk af, at den oprindelige ejendom efter udstykning er fortid og "celledelt" i 3 eller flere ejendomme, som alle

Geodatastyrelsen

Lindholm Brygge 31
9400 Nørresundby

T: 72 54 50 00
E: gst@gst.dk

www.gst.dk



betragtes som nye. Det er ikke tilfældet. 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 restejendommen ikke er en ny ejendom.

Henvisningen til udstykningslovens § 6 er korrekt. Ordet *udstykket*, vurderer vi i sammenhængen, vil blive forstået og fortolket i overensstemmelse med definitionen i udstykningslovens § 6. Når henvisningen til udstykningsloven foreslås slettet, letter det læsningen af teksten.

Omformuleres nr. 2 som foreslået, bliver betingelsen i nr. 3 overflødig. Ejendommen, hvorfra der blev udstykket nye ejendomme består fortsat og beholder automatisk sit BFE-nummer.

Med mindre det bryder med terminologien i lovens i øvrigt, så foreslår vi, at termen *ejendomme* anvendes i stedet for *grunde*. Ordet *ejendom* giver en mere sikker terminologi på tværs af lovgivningen. Vi vil dog understrege, at ordet *grund* i sammenhængen formentligt ikke giver anledning til misforståelser. Men mens ordet *grund* vil typisk referere til det fysiske, nemlig et fysisk jordareal, vil ordet *ejendom* referere til det retlige, nemlig en fast ejendom med en ejer, der er pligtsubjekt i forhold til fx ejendomsskat og den arealregulerende lovgivning, og rettighedssubjekt i forhold til ejerråden over ejendommen, herunder aflede rettigheder til tredjemand fx servitutrettigheder eller pant.

En ændring af terminologien fra *grunde* til *ejendomme* bør samtidigt følges i lovbetænkningerne, idet almindeligt anvendte ord som *parcelhusgrunde* kan videreføres.

I det omfang ovenstående giver anledning til spørgsmål kan undertegnede kontaktes – også gerne telefonisk.

Med venlig hilsen

Jeppe Steen Sørensen
+45 72 54 51 66
jstee@gst.dk