

DANSK EJENDOMSKREDIT

<http://www.danskpantebrevsforening.dk/>

Formand: Direktør Søren Zak, Sandås 8, 2670 Greve Strand

Konto 5301 0000256599 Mail zak@mail.dk Tlf 20978866

Foreningens hørings svar med bemærkninger til lovforslag til ændring af tinglysningsafgiftsloven

Foreningen støtter og har stor sympati for lovforslaget, idet tinglysningsafgifterne, både den variable på 1,45% af hovedstolen og den faste tinglysningsafgift på kr. 1.825,- for tinglysningsekspektionen, vejer tungt i forhold til pantebrevs eller banklånenes typisk forventede størrelse på kr. 75.000,- til 125.000,-

For så vidt angår den samlede tinglysningsafgift bliver de fremtidige energilån således gratis, men dette gælder kun banklån!

Da bankerne kan tinglyse underpantet *samtidig* med tinglysningen af ejerpantebrevet sker det hele i én og samme tinglysningsekspektion og derved bliver den samlede tinglysningsafgift dermed gratis, men dette er ikke muligt for pantebreve, da man er nødt til først at tinglyse pantebrevet og derefter tinglyse underpantet.

Dette bevirker at pantebrevslån, også som energilån, koster kr. 1.825,- i afgift.

Denne forskelsbehandling er fuldstændig urimelig og konkurrenceforvridende. Problematikken er beskrevet i vedlagte notat af 7. juni 2021 til Skatteministeriet.

Lovforslaget og tinglysningsafgiftsloven skal ikke rettes, men Skatteministeriet bør formå Justitsministeriet til at konsekvenstilrette tinglysningssystemet således, at det er muligt at oprette underpant i et pantebrev samtidig med tinglysningsoprettelsen!

Denne ændring vil medføre at ejerpantebreve og pantebreve behandles ens, hvilket netop var Skatteministeriet ønske, som nævnt i høringsvaret af 14/11-2018 J nr. 2018-345 jævnfør vedlagte notat af 7. juni 2021 til Skatteministeriet.

Greve, den 28. oktober 2022

DANSK EJENDOMSKREDIT

Søren Zak
Formand

DANSK EJENDOMSKREDIT

<http://www.danskpantebrevsforening.dk/>

Formand: Direktør Søren Zak, Sandås 8, 2670 Greve Strand

Konto 5301 0000256599 Mail zak@mail.dk Tlf 20978866

Notat om den praktiske håndtering af tinglysning af underpant i ejerpantebreve og pantebreve

Nærværende notat skal ses som en uddybning og fortsættelse af foreningens indsigelse af 15. januar 2020, møde med Skatteministeriet og Tinglysningsretten d. 6. februar 2020 samt de efterfølgende mails mellem foreningen og Elisabeth Eva Carstensen EC@skm.dk

Eksempel på en finansiering af en køber til en ejendom f.eks. i landdistrikterne
Det er altid långiveren der udfærdiger finansieringens dokumenter

1. Finansiering sker ved et pengeinstitutlån

Pengeinstituttet opretter et ejerpantebrev i tinglysningssystemet og "afvinger" i skærbilledet "oplysninger om panteretten", at der samtidig skal tinglyses et underpant. På et efterfølgende skærbillede indtaster pengeinstituttet sine data som underpanthaver.

I underskriftskærbilledet indtastes låntageren/køber som debitor på ejerpantebrevet og som kreditor for afgivelsen af underpantet til pengeinstituttet. Pengeinstituttet anmelder herefter ejerpantebrevet til tinglysning.

Da tinglysningen sker i én ekspedition betaler køberen/låntageren kun én tinglysningsafgift på kr. 1.730,-

2. Finansieringen sker ved et pantebrevslån

Situationen er, at pantebrevshandleren ønsker at foretage underpant sætning samtidig med tinglysning af pantebrevet, idet der i vid udstrækning anvendes refinansiering af ny-udstedte pantebreve.

Pantebrevshandleren opretter et pantebrev i tinglysningssystemet, men feltet for "afvingning" for samtidig tinglysning af underpant findes ikke i skærbilledet "oplysninger om panteretten".

I underskriftskærbilledet indtastes låntageren/køber som debitor på pantebrevet. Efter underskrift tinglyser pantebrevshandleren pantebrevet mod betaling af tinglysningsafgift. (Dette er en nødvendighed for at indsætte underpanthaver) Først derefter kan pantebrevshandleren oprette en underpant sætning med data om pengeinstituttet, som underskrives af kreditor og herefter anmeldes pantebrevet til tinglysning og mod betaling af endnu en tinglysningsafgift.

Da tinglysningen derfor sker i to ekspeditioner betaler køberen/låntageren altså tinglysningsafgifter på i alt kr. 3.460,-

For at fastholde level playing field mellem udbydere af ejendomskreditlån og pengeinstitutter kunne løsningen derfor være, at Skatteministeriet foranlediger, at Justitsministeriet får Tinglysningsretten til at indføre samme funktionalitet med "afvingning" for underpant i skærbilledet "oplysning om panteretten" og i samme ekspedition i et efterfølgende skærbillede mulighed for indtastning af data om underpanthaver – ligesom på ejerpantebreve i dag - således, at der i underskriftsskærbillede kan indtastes, at låntager/køber underskriver som debitor og kreditor underskriver for afgivelse af underpant til pengeinstituttet.

Pantebrevshandleren anmelder herefter pantebrevet til tinglysning.

Da tinglysningen herefter sker i én ekspedition betaler køberen/låntageren derfor kun én tinglysningsafgift på kr. 1.730,- således at finansiering med banklån eller pantebrevslån behandles ens.

Under henvisning til de i nærværende notat nedenfor indsatte bemærkninger til høringssvarene (side 13 af 27) ved behandling af Tinglysningsafgiftsloven i Folketingets Skatteudvalg d. 14/11-2018 J nr. 2018-345 var det Skatteministeriets holdning at der kun skulle indføres tinglysningsafgift for underpant af ejerpantebreve, men Finans Danmark fik lovforslaget ændret til også at omfatte simple

DANSK EJENDOMSKREDIT

<http://www.danskpantebrevsforening.dk/>

Formand: Direktør Søren Zak, Sandås 8, 2670 Greve Strand

Konto 5301 0000256599 Mail zak@mail.dk Tlf 20978866

pantebreve med begrundelsen "at man derved kunne behandle alle former for underpantsætninger ens". Imidlertid blev tinglysningssystemet ikke konsekvenstilrettet til dette.

Foreningen er enig i, at der - såfremt pantebrevet først efter tinglysning senere af kreditor underpant-sættes til et pengeinstitut – naturligvis skal betales tinglysningsafgift herfor, ligesom der efter en eventuel senere transport af et pantebrev med tinglyst underpantsætning og hvor den nye kreditor samtidig underpantsetter pantebrevet skal betales tinglysningsgebyr for frempantsætningen af underpantsætningen fra det gamle til det nye pengeinstitut (eller tinglysning af underpantsætning til det nye pengeinstitut og efterfølgende aflysning af den tidligere underpantsætning).

Såfremt det ikke lykkedes at konsekvenstilrette tinglysningssystemet således der ikke sker nogen konkurrenceforvridning, idet der bliver mulighed for samtidig tinglysning af underpant i pantebreve som ved ejerpantebreve, kunne Skatteministeriet jo fastholde sin oprindelige holdning om, at tinglysningsgebyr for underpantsætning kun skulle gælde for ejerpantebreve?

Jeg deltager gerne i møder – også i Tinglysningsretten i Hobro – for at fremme sagen.

Greve Strand, den 7. juni 2021

DANSK EJENDOMSKREDIT

Søren Zak
Formand

FD bemærker til den foreslåede nyaffattelse af tinglysningsafgiftslovens § 5 b, at det klart bør fremgå, at bestemmelsen omfatter al underpant og ikke kun underpant i ejerpantebreve.

Det var ikke en del af saneringsrapportens anbefalinger at indføre en fast afgift ved tinglysning af underpantsætninger i simple pantebreve (ud over ejerpantebreve) med pant i fast ejendom og andelsboliger. Med henblik på afgiftsmæssigt at behandle alle former for underpantsætninger ens og lette de administrative byrder for såvel erhvervslivet som myndigheder, således at der ikke gælder forskellige regler for pant i fast ejendom og andelsboliger, er det foreslået, at der indføres en fast afgift ved tinglysninger af underpantsætninger i pantebreve (ud over ejerpantebreve) med pant i fast ejendom og andelsboliger.

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

København, den 24. februar 2023
J.nr. H.23-23-003

Vedr. j.nr. 2022-13058 og 2022-13141 Dansk Ejendomsmæglerforenings høringsvar vedr. forslag til ejendomsskatteoven og følgelovforslag

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

DE må sammenfattende udtrykke en høj grad af bekymring over, at situationen på dette tidspunkt ikke adskiller sig væsentligt fra den situation, man var i, forud for indgåelse af den politiske aftale om "Kompensation til boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen". Den politiske aftale om udskydelse blev dengang anset som nødvendig pga. manglende vurderinger, og alligevel foreslås at man nu gennemfører den dengang udskudte skattereform, manglende vurderinger til trods.

Skatteoplægningen foreslås gennemført på baggrund af en tillid til, at tidsplanen for udsendelse af stort set samtlige vurderinger af danske ejendomme over de næste mange terminer, vil kunne gennemføres som planlagt. Idet ejendomsskatteområdet de seneste 5 år har været præget af netop, at planlagte udsendelser af vurderinger ikke har kunnet gennemføres, kan det næppe være udtryk for blind tillid. Det er med nærværende forslag med ganske åbne øjne, at man begiver sig ud i en beskatning af ejendomsværdier, som næsten ingen har fået. Endnu har danske ejere af ejerlejligheder, fritidshuse, erhvervsjendomme og landbrug til gode at se, hvordan en vurdering af deres ejendomstype vil blive gennemført, og alligevel forventes det, at de med tryghed imødeser at en sådan vurdering overhovedet lader sig gennemføre.

Nærmere er der tale om, at man de facto har opbygget et beskatningssystem, hvor en foreløbig beskatning over ukendt årrække, senere lader sig efterregulere, når der kan udarbejdes en egentlig vurdering. Og samtidig et system, hvor et stadig større ansvar for skatteopkrævningen pålægges de borgere, som skulle finde tryghed i den nye boligbeskatning og ejendomsbeskatning i øvrigt. De selvsamme borgere, som man satte sig for at redde fra et fejlslagent vurderingssystem, pålægges nu at acceptere konsekvenserne af, at dette endnu ikke har kunne lade sig gøre.

Herefter følger DE's bemærkninger til hovedlovforslag og følgelovforslag.

Foreløbige 2022-vurderinger

Når det er forudsat, at boligskattereformen skal træde i kraft i 2024, må det accepteres at dette sker på baggrund af foreløbige 2022-vurderinger. Det er næppe fra ministeriets side ønskeligt, ligesom det ej heller er, for det resterende samfund. Således må det lægges til grund som et vilkår.

Som det er foreslået, forstår DE, at man kan få tilrettet sin foreløbige vurdering på baggrund af en udbudspris eller vurdering fra ejendomsmægler i øvrigt. Der må henstilles til, at dette kommunikeres tydeligt fra skatteforvaltningens side. Det er DE's opfattelse at mange af de allerede udarbejdede foreløbige vurderinger til brug for beskatning i tiden op til 2024, enten er urørte fra de beskattedes side eller potentielt ukvalificeret ændret af ejer selv uden indsigelse fra forvaltningens side. DE bifalder, at der med lovforslaget er taget stilling til, at ejendomsmægleres værdiansættelser bidrager til en retvisende beskatning af ejendomsvurderingerne.

Når der ikke gives deklaraions- og/eller klagemulighed for de foreløbige vurderinger, skal DE opfordre til, at der alternativt gives en økonomisk kompensation til de borgere og virksomheder, der må se sig nødsaget til at indhente professionel vurdering for at regulere en evt. fejlagtig foreløbig vurdering for at sikre sig mulighed for at undgå efteropkrævning pga. en for lav foreløbig vurdering, eller en for høj foreløbig skattebetaling i årene frem til den endelige vurdering foreligger.

DE henleder opmærksomheden på, at den manglende offentlige adgang til skatteforvaltningens grundværdidata, vanskeliggør ansættelsen af grundværdier ud fra de i udbud eller handler anvendte ejendomsværdier. Det forventes, at vejledning hertil er til rådighed for forvaltningen, når de foreløbige ejendomsværdier og grundværdier udsendes og herefter kan tilrettes i overensstemmelse med en ejendomsmægleres værdiansættelse.

DE henleder endvidere opmærksomheden på, at der ikke bør anlægges forsigtighedsprincip, når en borger ønsker tilretning i overensstemmelse med en ejendomsmægleres værdiansættelse. Dette henset til, at det bør lægges til grund, at en sådan værdiansættelse, vil være en bedre kvalificering af ejendomsværdi, end en automatiseret beregning, uagtet om der er tale om mere eller mindre end 20 % forskel.

DE skal generelt opfordre til, at ejendomsmæglerne tages i anvendelse til løsningen af, hvad der endnu ikke har ladet sig gennemføre; at udsende vurderinger af alle danske ejendomme. Der er et væsentligt potentiale i såvel rutinemæssige stikprøver, løbende fastsættelse af benchmarks samt f.eks. særligt komplekse ejendomme, der ikke kvalificeret lader sig vurdere af forvaltningen uden manuel behandling i øvrigt. Ud over erhvervsjendom, landbrug m.v., kunne dette også indbefatte eksempelvis haveforeningshuse, kolonihavehuse og lignende. Det er næppe hensigten, at diversiteten og manglende registrering på sidstnævnte område skal resultere i, at beskatningen må undlades, men dette er blevet realiteten.

Hæftelse

DE har med tilfredshed noteret sig, at med den foreslåede ejendomsskattelov vil gøre op med den hæftelsesbestemmelse, som har pålagt ejendomskøbere en ikke-uvæsentlig risiko, hvis en sælger har misligholdt sine grundskyldsbetalinger. Det fremgår, at såfremt det er muligt at foretage opkrævningen af skyldig grundskyld og afledte krav direkte overfor personen via dennes personlige beskatning, så hæfter denne forpligtelse ikke på ejendommen. Det fremgår dog også, at såfremt dette ikke er muligt, f.eks. hvis der ikke sker beskatning via det etablerede personbeskatningssystem, så hæfter beskatningen fortsat på ejendommen.

Dette er en skævvridning, som stiller mennesker ringere end juridiske personer. Således kan professionelle, der køber ejendom af mennesker, undgå den risiko, som mennesker, der køber ejendom af professionelle, må acceptere. Med tanke på det efterreguleringsregime, der er lagt ned over ejendomsskatteområdet i disse år og forventeligt årene frem, synes det at være tilfældet at man lægger de negative konsekvenser af manglende systemløsninger på de, der reelt skulle skærmes fra disse.

Det må formodes, at skatteforvaltningen har (gen)opbygget et inddrivelsessystem, der kan løfte den opgave, som ejendomsskatteforvaltningen vil pålægge borgerne. Og dette i så tilstrækkelig grad, at borgerne ikke skal løbe en risiko for andres gæld. Såfremt et sådant inddrivelsessystem ikke er opbygget, skal det fortsat ikke

være borgernes individuelle risiko, men en kollektiv risiko som hele Danmark må bære, og dermed må borgeres hæftelse for andres ubetalte skat helt ophøre.

Permanent indefrysingsordning

Der foreslås indført en permanent indefrysingsordning til afløsning af den midlertidige indefrysingsordning for grundskyld. Dette i stort set samme udformning, som den midlertidige ordning har på nuværende tidspunkt.

DE er bekymrede for den incitamentsstruktur, der indledningsvist blev defineret med den midlertidige ordning. En tvungen låneordning, der først ad åre blev mulige at fravælge, og dette forudsat omgående indfrielse af det skyldige beløb, har forventeligt ikke ført til mange fravalg. DE er ikke bekendt med antallet af fravalg. Forventeligt vil de fleste tilmeldte på den midlertidige ordning følge med over i den permanente, bevidst eller ubevidst. Dette er i sig selv uhensigtsmæssigt, idet det øget kvantiteten af de afledte problemstillinger.

DE's medlemmer løser velvilligt allerede samfundsopgaver, og ligeledes vil DE's medlemmer få en væsentlig rolle i den permanente indefrysingsordning, som de har haft i den midlertidige ordning.

Med den permanente indefrysingsordning overlades forvaltningens skatteopkrævningsopgave til borgerne og civilsamfundet, som det er tilfældet med den aktuelle efterregulering af grundskyld uden hensyntagen til rette skattepligtige. Den politiske ambition om at kunne afbøde afskaffelsen af skattestoppet med en kollektiv låneordning, medfører, at dem der skulle nyde gode af en sådan afbødning, nu skal løbe individuel risiko, når de køber ejendom. Køberens risiko bliver instrumentet til at inddrive den gæld, der opstår baggrund af den politiske ambition. Dette var næppe hensigten og må genovervejes jf. bemærkninger vedr. hæftelse ovenfor.

Det må sikres, at der er konstant adgang til de oplysninger, der er nødvendige for at kende til det skyldige beløb. Det kan ikke være op til ad hoc undersøgelse i hele januar måned, når man skal skaffe sig oplysning om, hvad en ejendoms ejer utinglyst skylder. Hverken som kreditor eller som ejendomsmægler eller rådgiver i øvrigt. Med et decideret afsnit til beskrivelse af nuværende systemunderstøttelse i lovforslagets bemærkninger, har man fra ministeriets side klart defineret væsentligheden af begrænsningerne i systemunderstøttelsen. Ikke desto mindre, må DE som repræsentant for en stor del af de berørte professionelle, udtrykke utilstrækkeligheden i, at der varsles manglende automatiseret adgang til de nødvendige oplysninger i forbindelse med ordningens introduktion.

DE skal opfordre til, som DE gjorde allerede ved den midlertidige ordnings introduktion, at man ift. forfald, orienterer sig iht. overtagelsestidspunkt og ikke tinglysning af skøde som registrering i det autoritative register. Antageligt er mange indefrysninger allerede nu i et højt niveau, og med tillæg af flere års ejendomsværdiskat fremtidigt, kan beløbene blive af væsentlig størrelse for en almindelig husholdning. Derfor bør det sikres, at der er midler til indfrielse, før krav om indfrielse stilles. Der er i typiske handler først deponering af købesum på overtagelsesdagen. Skal der ske indfrielse af lån forud for overtagelse, skal dette ske fra sælgers egne, frie midler, hvilket stiller krav til personens likviditet på skødetidspunktet eller fordrer en mellemfinansiering. Ligeledes er der ikke nødvendigvis noget for en køber at tilbageholde som sikkerhed, fordi en opkrævning kan komme så lang tid forinden, at betaling må finde sted uden at der er deponeret endsigte frigivet midler.

I forlængelse af dette, skal det bemærkes, at ved at oprette den hybride lånemulighed, der lægges op til, med en efterstående panteret uden tinglysning, komplicerer man forholdet mellem sælger og dennes øvrige kreditorer, særligt når der er tale om nødlidende handler. Nødlidende handler er frivillige og som oftest en for alle parter væsentligt bedre løsning end en tvangsauktion. Det er ikke klart, hvorledes ministeriet forventer at en forhandling mellem en sælger af en nødlidende ejendom og dennes kreditorer skal foregå, når der ud over den tinglyste gæld i prioritetsorden findes en efterstående hæftelse, der kan risikere alene delvis eller ingen

dækning ved et frivilligt salg. Det har tidligere været givet, at skattekrav og restancer har skulle inddrages i fordelingen af provenu. Der har dog ikke tidligere været behov for at drøfte salgsmulighed med kommune eller stat som decideret långiver, når en nødlidende ejendom har skullet afhændes. Det ville være meningsfuldt, om et sådan lån ikke lå en fremtidig køber til last, og ligeledes at det var sælger selv, der fortsat kunne hæfte for lånet alene, således at det var muligt at indgå i dialog med staten om en afvikling som personlig gæld, efter at ejendommen er solgt med manglende eller kun delvis dækning af indefrysningsslån – på samme måde, som det gøres med alle andre långivere med sikkerhed i handler af nødlidende ejendom.

Skatterabat

DE skal indstille til, at kriteriet for opnåelse af skatterabat ikke, som det er foreslået, er overtagelsesdag, men købsaftaledato. Det bemærkes, at der først i efteråret udsendes de foreløbige 2022-vurderinger. Et meget højt antal ejerboliger vil ej heller på dette tidspunkt have modtaget deres 2020-vurderinger. Der er således et spinkelt beslutningsgrundlag meget sent på året, hvilket giver et meget lille tidsrum for mennesker, der skal overveje at udbyde eller købe bolig inden 2024. Der ville givet blive en væsentligt blødere landing for boligskattereformen, hvis disse mennesker alene skulle skynde sig at handle i årets sidste måneder, men efterfølgende ikke skal haste igennem en livsbegivenhed som overtagelse og tilhørende flytning er for mange.

Det ville samtidig afbøde den meget uheldige situation, man forsøger at redde ved at lave særregel for de groft uagtsomme eller forsætligt for tidlige færdigmeldinger. Der vil forventeligt opstå en række situationer, hvor tvivl kan opstå, også hos professionelle, efterhånden som årets sidste måneder forløber. Den risiko for, at en skatterabat bortfalder på senere tidspunkt, må ikke tages let, idet det kan have væsentlig økonomisk betydning for en ny boligejer. Denne boligejer får i så fald plads i en tvist mellem en professionel projektudvikler, kommunen, skatteforvaltningen m.fl., der næppe lader sig løse uden såvel tidsmæssig og økonomisk indsats. Såfremt skatterabatten kunne tilskrives på baggrund af købsaftaledato i 2023, eventuelt kombineret med et kriterie om boligens lovlige ibrugtagning senest i løbet af 2024, så ville der blive reduceret en høj grad af usikkerhed for særligt ejerboligprojektkøbere. Ligesom det må forventes, at kommunerne i højere grad kunne undgå en administrativ overbelastning primo 2024.

Det er værd at huske, at den skatterabat, der umiddelbart udmåles for 2024, ikke kan antages at være den korrekte. Først i 2025 får boligejere bekræftet, om de fortsat kan lægge den udmålte skatterabat til grund. Ejendommen behøver derfor ikke at stå færdig 1. januar 2024 for at kunne vurderes f.eks. pr. denne dato, idet det er muligt at anlægge en teoretisk antagelse om, at det er tilfældet, når skattesystemet, som det foreslås, er indrettet med bagudrettet opkrævning. En skatterabat vil derfor også kunne udmåles og evt. blot tildeles iht. ejertid.

Vælges det at fastholde overtagelseskravet, skal DE henstille til, at dette ensrettes med færdigmeldingskravet og almindelig praksis for handler i øvrigt, og datoen ensrettes til 1. januar 2024. Det er ganske givet teoretisk meningsfuldt at fastsætte en overtagelse 31. december 2023, hvis der ses på skatterabattens politiske udgangspunkt, men i praksis bør årsskiftet i sig selv ingen betydning have ift. en skatterabats udmåling. Bolighandler følger meget ofte en praksis om, at overtagelse fastlægges til første (eller 15.) dag i måneden, og det ville være ganske ubærligt om en rutineindtastning skulle give anledning til, at en tiltænkt skatterabat måtte forsvinde.

DE skal opfordre til, at oplysning om den korrekt beregnede skatterabat gøres tilgængeligt for borgere med en sådan. Dette for at afbøde den u hensigtsmæssighed, at der indledningsvist ikke kan oplyses korrekt skatterabat på ejendomsværdiskat og grundskyld i forskudsopgørelser/årsopgørelser, hvis effekten af de nye boligskatteregler er modsatrettet på de to ejendomsskatter.

DE endvidere opfordre til, at konsekvenserne ved den forholdsmæssige nedskrivning af skatterabatten på grundskyld overvejes, særligt med henblik på at sikre de personer, der ejer ideelle anparter i ejendomme. Herunder også i ejendomme, hvor skatteforvaltningen ikke nødvendigvis kender fordelingen eller korrektheden af denne. For disse må sikres, at en skatterabat for den tilbageværende ejer i en ejendom ikke påvirkes, hvis den anden ideelle anpartshaver sælger sin anpart. Hvis dette ikke sikres, risikeres, at der er personer, der kommer til at købe sig ind i den tilbageværende ejers forholdsmæssige skatterabat.

Afslutningsvis bemærkes, at der synes at have indsneget sig en forglemmelse, idet der er boligejere, der ikke får skatterabat på grundskyld, til trods for at de falder indenfor det politiske løfte, der blev givet til ejerboligejere, der ejer deres bolig inden boligskattereformen træder i kraft. Eksempelvis fysiske personer, der ejer ejerboliger i landzone med grundareal over 5.000 m² bliver frataget skatterabat på deres grundskyld jf. § 38, stk. 1, jf. § 3, stk. 1, nr. 9. Der synes ikke at være anført en argumentation herfor, og forholdet antages at bero på en misforståelse

Efterregulering

Med den aktuelle kombination af foreløbige beskatningsgrundlag og efterreguleringer, har DE noteret sig de af ministeriet i følgelovforslaget anførte niveauer for forventede reguleringer af de automatisk beregnede foreløbige ejendomsvurderinger på 25-30 %. Heraf skulle et mindre antal være opadreguleringer. Næsten en tredjedel af vurderingerne må anses som en væsentlig andel, og DE skal gøre opmærksom på, at ikke alene opadregulering kan være problematisk. Staten må sikre sig, at efterreguleringer sker overfor den rette ejer, uagtet på hvilket tidspunkt, efterreguleringen finder sted. Det har vist sig, at den opgave næppe kan overlades til kommunerne, der formodentlig har utilstrækkelige systemer hertil, hvilket har resulteret i den nuværende urimelige model for efterregulering af grundskyld i årene op til 2024. Dette må korrigeres. Det er DE's synspunkt, at skattemyndighederne må stå for at opkræve hos de tidligere ejer. Mener skatteministeriet at det er for omkostningsfuldt, så må man undlade at opkræve efterreguleringen.

Uagtet hvorledes en efterregulering bliver relevant, og en eventuel restskat skal betales i den forbindelse, skal det sikres at der ingen rentetilskrivning bliver foretaget pr. en given dato forud for, at borgeren bliver bekendt med det skyldige beløb. At staten med skattesystemet har påført en borger eller virksomhed en gæld, som var umulig at forudse, må ikke komme borgeren eller virksomheden til skade.

Ligestilling anno 2024

DE har noteret sig, at man gennemgående i lovforslagene giver ægtefæller særstatus, uagtet at hensynene i de relevante situationer nødvendigvis tilsiger, at beskyttelsen kun skal gælde for gifte. DE skal i den forbindelse opfordre til, at man sigter imod en ligestilling af gifte og papirløst samlevende, med respekt for den forskelligartethed som familie- og husstandskonstruktioner kan have i dag. Ejendomsværdiskattens 1998-rabat kunne man godt ligestille gifte og ugifte par, derfor bør det også gælde for den permanente skatterabat. Alternativt kan man risikere, at ugifte ikke har råd til at blive boende efter dødsfald eller anden opløsning af samlivet.

Lejeforhold

DE skal udtrykke bekymring om konsekvenserne af boligskattereformens indførelse, såvel for udlejere som lejere og erhvervslejere, der fortsat – og flere år endnu – betaler grundskyld og for nogen dækningsafgift direkte eller indirekte på et foreløbigt grundlag. Efterreguleringsmodellen, som denne fungerer på nuværende

tidspunkt, og som den er forudsat at fungere fremadrettet, efterlader udlejer eller lejere/erhvervslejere med en risiko for til enhver tid at kunne blive mødt med et efterreguleringskrav, ligesom dette aktuelt ses for ejerboligejere. Der er ikke taget hensyn hertil hverken med tidligere eller nærværende forslag, og henset til at konsekvenserne ved en ny ejendomsvurdering pr. 2021 og frem særligt for erhvervsjendomme ikke lader sig beregne konkret, eksisterer der ikke mulighed for at være sikker på sin grundskylds- eller dækningsafgiftsbetaling for et givent år, før den endelige vurdering foreligger. Hvorvidt den nødvendige efterregulering på det tidspunkt kan pålægges lejer eller lander hos ejer selv, og hvorvidt der er sket lejerskifte(r) eller ejerskifte(r), vil afhænge af omstændighederne, men det bemærkes at lejerens sikkerhed i væsentlig grad består i at kunne have tillid til at betale de korrekte skatter og afgifter, uagtet at dette er indirekte.

Således bør ministeriet afsøge mulighederne for at skabe fikserede beskatningsgrundlag for erhvervsjendom og ejerboliger, der er ejet af juridiske personer, på langt tidligere tidspunkt end de aktuelt planlagte, uagtet at der ikke endnu er foretaget en egentlig vurdering. Dette med henblik på at undgå en lang periode, for hvilken der senere evt. skal ske efteropkrævning eller tilbagebetaling af ejendomsskat.

Øvrige bemærkninger

Der planlægges en høringsindsats for at få kategoriseret aktuelt landbrugsvurderede ejendomme korrekt. Som DE forstår denne indsats, gives to ugers betænkningstid for de berørte, uden at disse får andre oplysninger end hvad der kan lægges til grund for kategoriseringen. DE skal kraftigt opfordre til, at der samtidig gives oplysning om konsekvenserne af at være kategoriseret som den ene eller anden type, f.eks. ved modelberegninger, typeeksempler eller andre konsekvensbeskrivelser, der sikrer at ingen foretager et valg i blinde.

Fsv. den planlagte model for progressionsgrænsen, skal DE opfordre til, at der offentliggøres oplysninger herom løbende og så tidligt som muligt, når progressionsgrænsen fastlægges. Der vil givet være ejendomme, der falder ind og ud af den progressive beskatning, alt afhængigt af resten af Danmarks ejendomsværdier, og for hvem det kan have en økonomisk betydning, ikke mindst i forbindelse med udbud, salg og køb.

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.

På vegne af Dansk Ejendomsmæglerforening,

Med venlig hilsen

Simon Bay
sbn@de.dk

Skatteministeriet
Sendt på mail til: lovgivningoekonomi@skm.dk
CC: mja@skm.dk, mero@skm.dk og jpa@skm.dk

24-02-2023

Dansk Skovforenings høringssvar til forslag til ejendomsskattelov og forslag til lov om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love – j.nr. 2022-13058 og 2022-13141

Dansk Skovforening takker for muligheden for at kommentere på sammenskrivningen af love på ejendomsskatteområdet og implementeringen af de resterende dele af forliget om Tryghed i boligbeskatningen fra 2017 og Kompensationsaftalen fra 2020.

Formålet med et nyt boligbeskatningssystem gældende fra 2021 er at sikre, at boligskatterne ikke stiger ved overgangen til og på grund af det nye ejendomsvurderingssystem og dermed skabe tryghed for boligejerne omkring beskatningen. Dansk Skovforening hilser dette tiltag velkomment og finder at forslaget giver et bedre overblik og skaber en tydeligere ramme omkring ejendomsbeskatningen, når det er fuldt indfaset.

Dog vil der i overgangsperioden med foreløbige vurderinger være en del usikkerheder forbundet med ejernes skattebetaling og den efterfølgende regulering efter de endelige vurderinger. Det gælder særligt i de tilfælde hvor ejendomme handles eller generationsskiftes. Det er derfor essentielt, at der gives grundig information og vejledning til ejerne i forbindelse med fremsendelsen af de foreløbige vurderinger.

Med den fremrykkede kategorisering af ejendommene, uden at ejeren kender niveauet for den nye vurdering, er det ligeledes væsentligt at ejerne vejledes grundigt om konsekvenserne af en eventuelt ændret kategorisering, herunder muligheden for at vælge overgangsordning, samt i hvilke tilfælde at overgangsordningen vil bortfalde.

Skov- og landbrugsejendomme adskiller sig fra andre erhvervsjendomme ved, at produktionsjorden typisk er virksomhedens største aktiv. Dette er afspejlet i ejendomsvurderingsloven, hvor de har deres egen kategorier. Større kombinerede skov- og landbrugsejendomme har typisk samtidig en stor bygningsmasse og ofte en række fritliggende boliger, der tidligere blev brugt til ansatte, men i dag ofte lejes ud. For de boliger, der er beliggende på fredskovspligtige arealer, skal det bemærkes, at der her er tale om boliger, der ikke kan omsættes frit, som følge af skovloves bestemmelser. Udleje af disse bør derfor betragtes som en del af skovdriften i forhold til kategoriseringen, ligesom værdiansættelsen bør tage højde for at de ikke kan omsættes frit og derfor har en lavere værdi.

Dansk Skovforening har i det følgende en række generelle bemærkninger og spørgsmål til de fremsatte lovforslag, samt konkrete bemærkninger til enkelte bestemmelser.

Generelle bemærkninger

Lovene implementerer som nævnt de sidste dele af de politiske aftaler på boligbeskatningsområdet.

For skovbruget vil det som udgangspunkt ikke være denne implementering, der skaber de største ændringer for skovejerne. Det er i stedet den tidligere ændring af ejendomsvurderingsloven (EVL), der betyder, at der ikke længere skal fastsættes en ejendomsværdi for skov- og ejendomme (EVL §10), men at ejeren kan foranledige dette, hvis det skal anvendes i forbindelse med generationsskifter til fastsættelse af bo- eller gaveafgift (EVL § 11) – en såkaldt § 11-vurdering.

Fravær af en løbende ejendomsværdivurdering skaber en stor usikkerhed og gør det særdeles vanskeligt at forudberegne konsekvenserne af et generationsskifte. Derved stilles land- og skovbrugsejendomme i en langt mere usikker situation end andre ejendoms-kategorier. Dette er et retssikkerhedsmæssigt problem, som yderligere forstærkes af, at planlægningen af et generationsskifte ofte vil tage flere år og kan medføre behov for nye ejendomsvurderinger i forløbet, da den konkret fastsatte ejendomsvurdering kun vil være gældende i maksimalt 2 år.

For skovejendomme vil anvendelsen af vurderingsnormen i § 15 i EVL være problematisk, da antallet af skovhandler i fri handel er begrænset, hvorfor der dels ikke nødvendigvis findes skovhandler i lokalområdet inden for de maksimalt 2 år vurderingen er gældende, dels fordi skove varierer betydeligt i forhold til den konkrete træarts- og aldersklassefordeling, vedmasseniveau, jagtværdi etc.

Vi skal derfor indskærpe behovet for, at der anvises og anvendes en reel og gennemskuelig metode til værdiansættelse af skovejendomme. Det kunne eksempelvis være en model, hvor der ud fra objektive ejendomsdata (areal, jordbundstype, træarts- og AKL-fordeling, beliggenhed m.m.) foretages en driftsøkonomisk værdiberegning.

Dansk Skovforening vil gerne påpege, at ejendomsvurderingsloven har den grundlæggende uhensigtsmæssighed, at de gør jordanvendelsen meget statisk. Dette er ikke synderligt hensigtsmæssigt i en foranderlig verden. Ændringerne af EVL betyder, at der ikke kan ske omvurdering af grundværdien for skov- og landbrugsejendomme i de tilfælde, hvor der sker ændringer i anvendelsen af produktionsjorden. Det kan f.eks. være, når skov i drift i stedet udlægges til urørt skov eller, hvis der sker skovrejsning på f.eks. landbrugsjord. I disse tilfælde vil arealerne grundværdimæssigt fortsat indgå i vurderingen som hhv. produktive land- eller skovbrugsbrugsarealer med fortsat høje jordskatter.

Skovrejsning eller driftsændringer i eksisterende skov vil således ikke føre til ændringer i grundværdierne. Det vil betyde at ejere, der gennemfører ændringer af arealanvendelsen, fastholdes i en for høj beskatning af arealet i forhold til det fremtidige indtjeningspotentiale. Dette vil alt andet lige gøre det vanskeligere for regeringen at nå sine målsætninger om rejsning af yderligere 250.000 ha. skov, omlægning af produktionsarealer til natur- og biodiversitet, øget plantning af løvskov m.v.

Bemærkninger – Hovedloven: ejendomsskatteloven

Sammenskrivningen af ejendomsskattelovene i en samlet lov giver et bedre overblik, ligesom ændringen i beskatningen samlet set forventes at give et varigt mindre provenu for staten på 14,1 mia kr. For skov- og landbrugsejendomme indeholder forslaget følgende positive elementer:

Som følge af boligskatteforliget er det aftalt, at der lægges et loft over de kommunale grundskyldspromiller, så de ikke kan sættes op i perioden 2021-2028 (§ 28, stk. 3), samtidig fastholdes den reducerede grundskyldspromille for produktionsjord (§ 28, stk. 2).

Der indføres en rabat til boligejere, der har erhvervet deres bolig inden 1/1-2024. Rabatten skal sikre, at ingen af de omfattede boligejere skal betale højere samlede ejendomsskatter i 2024 ved overgangen til de nye vurderinger, end de ellers skulle have gjort. Skatterabatten bortfalder, når ejerboligen sælges, medmindre boligen sælges til ægtefælle. Forslaget gælder fysiske ejere af boliger. Dette vil også gælde for fysiske ejere af boliger tilhørende skovejendomme.

Juridiske ejere af boliger og andre ejendomme, samt fysiske personer der ejer andre ejendomme omfattes i stedet af en stigningsbegrænsningsordning, som vil sikre mod pludselige stigninger i grundskylden og vil omfatte alle grundskyldstigninger.

Dansk Skovforening finder det ligeledes positivt, at der indføres en permanent statslig indefrysningsskema for ejerboliger ejet af fysiske personer, hvor boligejeren kan tilvælge, at de samlede stigninger i ejendomsværdiskatten og grundskylden ud over 500 kr. bliver indefrosset som et lån.

Vi finder det også positivt, at antallet af dommere i Landsskatteretten udvides fra 30 til 34, da sagsbehandlingstiden i Landsskatteretten for øjeblikket er urimelig lang.

Bemærkninger – Følgeloven: Ændringer af diverse love

§ 3 – ændringer til ejendomsvurderingsloven

Ændringsforslaget har blandt andet til formål at fastsætte kriterier for foreløbige vurderinger for 2022/2023- vurderingerne således, at de kan udgøre beskatningsgrundlaget fra 1/1-2024 frem til de endelige vurderinger forventes at foreligge 2025/2026, samt som en følge heraf fremrykke kategoriseringen af ejendomme efter EVL § 3.

Ændringer i kategorisering vil give mulighed for valg af overgangsordning efter EVL § 83, og derfor vil der ifølge bemærkningerne til loven være behov for at fremrykke kategoriseringen, for at sikre at de berørte ejendomsejere – forud for modtagelse af den foreløbige vurdering – har mulighed for at få vished om, hvorvidt de er omfattet af overgangsordningen, og i så fald mulighed for at tilvælge denne.

Dansk Skovforening finder, at dette er relevant, men at der er behov for tydelig vejledning af lodsejerne i forhold til betydningen af kategoriseringen og eventuelt valg af overgangsordning for beskatning – både i forhold til ejendomsbeskatning og anden beskatning relateret hertil som fx ejendomsavancebeskatning.

Konkrete bemærkninger

Til nr. 17, 18 og 19

Som følge af den fremskudte kategorisering indføres med forslagets nr. 17 og 18 bestemmelser om, at hvis ejendommen har været ejet af flere ejere i de enkelte vurderingsår, og der træffes afgørelse om, at ejendommen skal ændre kategorisering fra skov- / landbrugsejendom til ejerbolig eller omvendt, skal valg af brug af overgangsordning træffes i enighed mellem ejerne. Beslutningen om valg af overgangsordning skal endvidere træffes i forbindelse med kategoriseringen og inden for en kort frist

(inden for fristen til at påklage kategoriseringen jf. bemærkninger til lovforslagets § 3, nr. 19). Der kan meget vel opstå situationer, hvor det kan være svært at nå til enighed. Det gælder f.eks. i de tilfælde, hvor den tidligere ejer er død. Det fremgår ikke tydeligt af ændringsforslaget eller bemærkningerne, hvordan det skal løses i de tilfælde, hvor der ikke kan opnås enighed mellem flere ejere.

Bestemmelsen begrundes med, at det af administrative årsager kun er muligt at henføre en ejendom til én kategori i samme vurderingsår. Da kategoriseringen kan få væsentlig betydning for den enkeltes beskatning og, at mængden af ejendomme, der er solgt mange gange inden for et vurderingsår siden 1. marts 2021, er begrænset, finder vi, at det bør være muligt at tilgodese ejerne, således at det i overgangsperioden vil være muligt at alle ejere i et givet vurderingsår frit og uafhængigt af de andre ejere kan vælge eller fravælge overgangsordningen.

Det fremgår af bemærkningerne til nr. 19, at konsekvenserne ved fremrykningen af kategoriseringen også vil betyde fremrykning af valg af overgangsordning og, at de berørte ejendomme dermed ikke vil blive tilbudt et nyt valg i forbindelse med den endelige 2021-vurdering. Det er vigtigt, at det fremgår klart i vejledningen til ejerne.

Reglerne for benyttelse af overgangsordningen fremgår af EVL § 83. Af stk. 4 fremgår, at hvis ejendommen ændres i en sådan grad, at den skal omvurderes fx ved om og tilbygning bortfalder overgangsordningen. Det er imidlertid ganske få ændringer, der skal til for at overgangsordningen bortfalder, hvilket vil fratage ejere muligheder for reovering og udviklingen af deres ejendomme, da de ellers risikere at få ændret deres beskatning væsentligt.

I det hele taget bliver vejledningsindsatsen væsentlig, så konsekvenserne af kategoriseringen og valg af overgangsordning fremstår tydelig for ejerne. I tilfælde med flere ejere i samme vurderingsår, kan der være forskellige interesser mellem to ejere. Da skovejendomme vil have de samme udfordringer som landbrugsejendomme, henviser Dansk Skovforening til høringssvaret fra Landbrug og Fødevarer, der opstiller en række scenarier for de situationer og efterlyser klarhed over lovforslagenes konsekvenser i de opstillede scenarier.

Til nr. 22

Dansk Skovforening finder det positivt, at forslag til § 83 a, stk. 2 sikrer, at der forud for afgørelsen om kategoriseringen vil ske inddragelse af den eller de, der pr. 1. marts 2021 ejede ejendommen, og den eller de, der efter den 1. marts 2021 måtte have erhvervet ejendommen, ved fremsendelse af en agterskrivelse efter reglerne i skatteforvaltningslovens (SFL) § 20. Det giver ejerne mulighed for at komme med supplerende oplysninger, der kan være relevante for ejendommens kategorisering, før der træffes afgørelse herom.

Fristen for partshøringen er efter SFL § 20, stk. 2 sat til mindst 15 dage regnet fra dateringen, og vi har fået oplyst, at den forventes, holdt på de 15 dage. Mange skovejere, der vil blive omfattet af en ny kategorisering, vil have behov for at søge sagkyndig bistand, hvorfor 15 dage vil være en urimelig kort frist, der blot risikerer at medføre langt flere klagesager, hvilket ikke kan være i Skatteministeriet og Vurderingsstyrelsens interesse.

Dansk Skovforening foreslår derfor at der fastsættes en høringsfrist på minimum 4 uger.

Afgørelsen om kategorisering kan påklages til skatteankeforvaltningen med en frist på 6 uger. Det formodes her, at skatteankeforvaltningslovens § 35 h, stk. 3 med muligheden for, at Skatteankeforvaltningen kan tilkalde sagkyndige til at yde bistand i sager om vurdering af fast ejendom,

gælder, da vurderingen af hvorvidt en skovejendom vil opfylde kriterier for at blive kategoriseret som skovejendom ofte vil kræve skovbrugskendskab.

Til nr. 24 og 25

Det foreslås, at grundværdierne fremskrives med det lokale prisindeks for ejendomsprisudviklingen tillagt 0,8 pct. for grundværdier undtaget dog produktionsjord.

Det begrundes med, at grundpriser og ejendomspriser ikke følger samme procentvise prisudvikling og at Skatteministeriet vurderer at grundpriserne vil vokse med ca. 0,4 pct. mere pr. år end ejendomspriserne, uden at der dog refereres til en statistik eller anden dokumentation der kan retfærdiggøre dette. På den baggrund foreslås en tillægsprocent på 0,8 pct. der skal afspejle udviklingen i to år fra 1. januar 2022 til 1. januar 2024. Med den nuværende situation på boligmarkedet savner Dansk Skovforening yderligere dokumentation for fastsættelse af denne tillægsprocent for grundværdierne.

Til nr. 27

I § 89 c, stk. 6 er fastsat en række principper for fastsættelse af de foreløbige vurderinger for skov- og landbrugsejendomme således, at dette kan gøres automatisk uden at skulle indhente oplysninger manuelt. Det fremgår videre af § 89 d at disse foreløbige vurderinger ikke indeholder partshøring og ikke kan påklages. Selvom det tilstræbes at de foreløbige vurderinger i videst muligt omfang vil ligge tæt på de endelige vurderinger, vil der være tilfælde hvor de vil adskille sig væsentligt og hvor det vil have en betydning for ejeren, fx i forbindelse med salg. Derfor er det positivt, at det efter § 89 d vil være muligt i særlige tilfælde at ændre den foreløbige vurdering.

I forhold til ansættelse af grundstørrelsen under boligerne på ejendommen lægger forslaget til § 89 c, stk. 6 op til, at denne skal ansættes til 2000 m² for boliger beboet af ejeren (nr. 1 og 2) og 1000 m² for andre boliger på ejendommen (nr. 5). Det fremgår videre af forslaget (nr. 4) at for grundværdien for den del af grunden, som boligen er beliggende på, ansættes ved videreførelse af den senest ansatte grundværdi for stuehuset som den er fastsat efter § 33, stk. 4, i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme. Derimod skal grundværdien for andre boliger vurderes højere (EVL § 15 - grundværdi ansættes til den forventelige kontantværdi i fri handel).

Skovejendomme kan have en eller flere boliger beliggende på fredskovspligtigt areal, og som ikke frit kan omsættes, da det ikke er muligt at udstykke disse ifølge Skovlovens regler. Vi finder det derfor ikke rimeligt at grundværdien skal ansættes som om de pågældende boliger havde været selvstændige ejerboliger. Værdiansættelsen bør derfor fastsættes efter forudsætningen, at der ikke vil kunne ske et frit salg af boligen. Dette vil føre til en væsentligt lavere vurdering end hvis boligen kunne afsættes på det frie ejendomsmarked.

Med venlig hilsen



Tanja Blindbæk Olsen
Erhvervspolitisk chef

+45 2537 1977

to@danskskovforening.dk

Skatteministeriet
lovgivningogoekonomi@skm.dk
cc: mja@skm.dk, mero@skm.dk og jpa@skm.dk

SKM J.nr. 2022-13058 og 2022-13141

Vesterbrogade 32
1620 København V

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

Dok.nr. D-2023-006880

24. februar 2023

Høringssvar til høring over udkast til forslag til lov om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love (følgelovforslaget)

Skatteministeriet har den 20. januar 2023 sendt udkast til lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love i høring (følgelovforslaget).

Danske Advokater takker for muligheden for at afgive høringssvar. Forslaget har været behandlet i samarbejde med Danske Advokaters fagudvalg for fast ejendom, fagudvalg for insolvensret, Foreningen Danske Insolvensadvokater, Danske Boligadvokater samt Danmarks Skatteadvokaters bestyrelse, der fungerer som Danske Advokaters skattefagudvalg.

Nedenstående bemærkninger skal ses i sammenhæng med de bemærkninger, som Danske Advokater er kommet med i forhold til udkast til lovforslag om en ny ejendomsskattelev. Der er derfor henvist til disse bemærkninger flere steder i nedenstående, ligesom der forekommer gentagelser. Danske Advokater har af hensyn til overskueligheden imidlertid valgt at afgive separate bemærkninger.

Som en helt indledende overordnet bemærkning er det udsendte følgelovforslag i sig selv vanskeligt tilgængeligt og det bliver ikke bedre af, at de fleste af bestemmelserne skal ses i sammenhæng med hovedlovforslaget om den nye ejendomsskattelev.

Læst i sammenhæng med hovedlovforslaget er der en række gennemgående bemærkninger, der helt overordnet kan tematiseres således:

1.1 TEMATISEREDE BEMÆRKNINGER

1.1.1 *Der er inkonsistens i anvendelsen af ellers definerede begreber*

Begrebet "**ejerbolig**" er defineret med ejendomsvurderingslovens § 4. Helt ligesom begrebet "fast ejendom" er defineret med ejendomsvurderingslovens § 2.

Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 3, at landets faste ejendomme kategoriseres i følgende 4 hovedkategorier:

- 1) *Ejebolig, jf. § 4.*
- 2) *Landbrugsejendom.*
- 3) *Skovejendom.*
- 4) *Erhvervsejendom, grunde, der ligger i et kolonihaveområde, jf. § 2 i lov om kolonihaver 16, eller anden ejendom, som ikke er omfattet af nr. 1-3.*

Beslutning om denne overordnede kategorisering træffes efter ejendomsvurderingsloven ud fra en bedømmelse af ejendommens samlede karakter og ud fra oplysningerne i Bygnings- og Boligregistret om den registrerede anvendelse af bygninger beliggende på grunden og oplysninger fra offentlige registre i øvrigt. Det følger af ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 2.

Kategorien "ejebolig" er i ejendomsvurderingslovens § 4 defineret således:

Ved ejerboliger forstås i denne lov følgende ejendomme, hvis de for bebyggede ejendomme vedkommende højest indeholder to boligenheder:

- 1) *Ejendomme til helårsbeboelse.*
- 2) *Ejerlejligheder til helårsbeboelse.*
- 3) *Sommerhuse og andre fritidshuse.*
- 4) *Sommerhusejerlejligheder.*
- 5) *Ejendomme som nævnt under nr. 1-4 på fremmed grund.*
- 6) *Grunde, hvorpå der udelukkende er opført ejendomme som nævnt under nr. 5.*
- 7) *Ubebyggede grunde, hvor hele grunden ligger i byzone, med en grundstørrelse på mindre end 1.400 m², og hvor hele grunden er udlagt til helårsbeboelse som nævnt under nr. 1.*
- 8) *Ubebyggede grunde, hvor hele grunden ligger i et sommerhusområde, med en grundstørrelse på mindre end 2.400 m², og hvor hele grunden alene er udlagt til sommerhus- eller fritidsboligbebyggelse som nævnt under nr. 3.*

Beslutning om ejendommens anvendelse træffes ud fra de oplysninger, der fremgår af Bygnings- og Boligregistret om den registrerede anvendelse af enheder og bygninger beliggende på grunden, medmindre disse oplysninger må anses for åbenbart urigtige. Foreligger der ikke registreringer i Bygnings- og Boligregistret om anvendelsen af bygninger og enheder beliggende på grunden, træffes beslutning efter stk. 1 på baggrund af oplysninger om ejendommens samlede karakter. Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 2.

Ejendommene i kategorien ejerboliger skal vurderes i enten lige år eller i ulige år. Det følger af ejendomsvurderingslovens § 5, der er formuleret som følger:

Der foretages almindelig vurdering af fast ejendom, jf. dog § 9, hvert andet år. Vurderingerne foretages pr. 1. januar i vurderingsåret, jf. dog § 81, stk. 7, og §§ 87-88.

Stk. 2. Ejerboliger vurderes i lige år. Dog vurderes ejerboliger i ulige år, hvis ejendommens grundareal udgør 2 ha eller mere, hvis der på ejendommen er registreret bygningsarealer til erhvervmæssig anvendelse, eller hvis der på ejendommen er opført eller er ret til at opføre en eller flere produktionsvindmøller eller et eller flere erhvervmæssige solenergianlæg. Andre ejendomme end ejerboliger vurderes i ulige år.

Stk. 3. Ejendommene vurderes på grundlag af ejendommens størrelse og forholdene i øvrigt på vurderingstidspunktet. Vurderingen sker efter prisforholdene på dette tidspunkt.

Begrebet "**andre ejendomme**" er således også defineret i ejendomsvurderingsloven – som andre ejendomme end "ejerboliger", som dette sidstnævnte begreb er defineret med ejendomsvurderingsloven.

Begrebsanvendelsen er med andre ord i reglerne i ejendomsvurderingsloven følgende:

- "Ejerboliger", der skal vurderes i lige år, er ejendomme, der efter ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, jf. stk. 2, kategoriseres som ejerboliger, og som i henhold til ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 2, skal vurderes i lige år.
- "Ejerboliger", der skal vurderes i ulige år, er ejendomme, der efter ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, jf. stk. 2, kategoriseres som ejerboliger, og som i henhold til ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 2, skal vurderes i ulige år.
- "Andre ejendomme" er ejendomme, der ikke er ejerboliger omfattet af ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, jf. stk. 2, og som derfor skal kategoriseres som land- eller skov, erhverv, grunde, der ligger i et kolonihaveområde, jf. § 2 i lov om kolonihaver, eller som en anden ejendom, der ikke er omfattet af nr. 1-3, jf. ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 2-4 (eller reelt nr. 1 modsætningsvis). Disse ejendomme skal iht. ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 2, vurderes i ulige år, lige som ejerboliger, der skal vurderes i ulige år – men omfatter begrebet omfatter ikke ejerboliger, der skal vurderes i ulige år, idet disse fortsat er "ejerboliger".

I udkastet til forslag til en ejendomsskattelev er begreberne "ejerbolig" og "andre ejendomme" imidlertid anvendt med andre betydninger, uden at der er redegjort for denne forskel i begrebsanvendelsen.

Den forskellige begrebsanvendelse medvirker til at gøre de to forelagte lovforslag svært tilgængelige, særligt læst i den naturlige sammenhæng mellem disse.

Den begrebsanvendelse, der er anvendt i de nu fremsendte lovforslag, kan være årsag til, at der ikke er foreslået en ny § 88 a i ejendomsvurderingsloven modsvarende den allerede indførte § 87 a i samme lov, som ville sikre en retstilstand for ejere af uligeårs ejerboliger, der modsvarer retstilstanden, der med den seneste lovændring er sikret ejere af lige års ejendomme.

Den begrebsanvendelse, der er anvendt i de nu fremsendte lovforslag, kan også være årsag til, at der ikke i hovedlovforslaget er redegjort tydeligt for, hvorfor der tilsyneladende fx ikke vil blive opkrævet grundskyld over personskattesystemet af en grund under et enfamilieshus på lejet grund, selvom grunden er ejet af en fysisk person.

Danske Advokater foreslår, at begreberne "ejerbolig" og "andre ejendomme" anvendes konsistent i den lovgivning, der udarbejdes i regi af Skatteministeriet.

Danske Advokater foreslår derfor, at der sker enten justering af de foreslåede regler, så de i ejendomsvurderingsloven entydigt definerede begreber anvendes i overensstemmelse hermed i den foreslåede ejendomsskattelov og det foreslåede følgelovforslag, eller at der i lovforslagene, der her behandles, anvendes en helt anden terminologi, som ikke medfører, at begreber, der er defineret i regler gældende på Skatteministeriets område, anvendes i en anden betydning end denne allerede definerede betydning.

1.1.2 *Der skal skabes klarhed om kompetencefordelingen*

Der er med de to lovforslag, der er sendt i høring, lagt op til, at der fortsat skal være, men også udelukkende skal være, en særskilt hjemmel i ejendomsvurderingsloven til, at Vurderingsstyrelsen som en del af de offentlige vurderinger skal foretage fordelinger omfattet af §§ 7 og 8 i den gældende ejendomsbeskatningslov, som herefter skal være beskrevet i ejendomsskatteovens §§ 5 og 7. Der henvises til §§ 5 og 7 i hovedlovforslaget og til § 3 nr. 13, i følgelovforslaget.

Der er således ikke lagt op til en særskilt regulering i ejendomsvurderingsloven af de øvrige fordelinger, der i henhold til hovedlovforslaget §§ 6, 8, 9, 11 og 12 tillige vil skulle foretages. Uanset at det fx i forslaget til § 12, stk. 5, i ejendomsskatteoven udtrykkeligt er anført, at Skatteforvaltningen skal vurdere, hvor stor en del af en ejendom, der anvendes til dækningsafgiftspligtige formål.

Danske Advokater opfordrer til, at der etableres og beskrives en klar og logisk kompetencefordeling mellem kommunerne og Skatteforvaltningen.

Danske Advokater opfordrer herunder til, at der i relation til afgørelser, der skal træffes af Skatteforvaltningen indarbejdes en klar og logisk beskrivelse af, hvilke fordelinger der foretages som en del af skatteansættelsen hhv. ved særskilte forvaltningsretlige afgørelser om fordeling.

Det er Danske Advokaters opfattelse i relation til den førstnævnte kompetencefordeling, at kompetencefordelingen har været og skal være klar:

- Kommunerne skal træffe afgørelser om, hvilke dele af en ejendom, der er omfattet af fritagelser og undtagelser.
- Skatteforvaltningen skal, hvor der er behov for at foretage en fordeling som følge af kommunens afgørelse, foretage fordelingen, så der kan foretages ejendomsskatteopkrævning på korrekt grundlag.

Hvis en kommune eksempelvis træffer afgørelse om, at 500 etagekvadratmeter af en erhvervsjendom skal fritages for dækningsafgift på grund af anvendelsen, er det op til Vurderingsstyrelsen at sikre, at dette indberettes til systemerne.

Skatteforvaltningen skal udelukkende foretage en egen værdiansættelse, hvor der er behov for et vurderingsmæssigt skøn, og Skatteforvaltningen skal selv i så fald i alle tilfælde være forpligtet til at foretage eller ændre værdiansættelse uafhængigt af reglerne om foretagelse og ændring af vurderinger i skatteforvaltningslovens kapitel 12.

Der er ikke belæg for, at det med hovedlovforslaget foreslås, at Skatteforvaltningen skal afgøre, hvor stor en del af ejendommen, som skal fritages.

I en situation, hvor man i øvrigt har gjort den værdimæssige fordeling mellem dækningsafgiftspligtig og ikke-dækningsafgiftspligtig anvendelse rent mekanisk (altså alle m² vægtes ens og bedømmelse foretages efter BBR, og ikke ud fra en vægtning af de registrerede arealer), forekommer det i øvrigt unødigt besværligt og tidsmæssigt krævende, at kommunen først skal indberette sin afgørelse om delvis fritagelse for dækningsafgift til Skatteforvaltningen, som herefter skal behandle indberetningen og ansætte den rent mekaniske fordeling af grundværdien på henholdsvis den dækningsafgiftspligtige og ikke-dækningsafgiftspligtige anvendelse, for at kommunen så igen skal behandle sagen og foretage tilbagebetaling efter skattemyndighedernes fordeling. Der er tale om en fordeling, som kommunen uden problemer selv kunne foretage, idet den ikke forudsætter et vurderingsmæssigt skøn, men udelukkende er baseret på objektive data fra BBR-registret.

I det omfang det systemmæssigt måtte være nødvendigt, at Skatteforvaltningen foretager en værdiansættelse, må det dog lovmæssigt sikres, at Skatteforvaltningen kan effektuere kommunens afgørelse korrekt og uden begrænsninger.

Det bør entydigt fastslås, at både en foretagelse og en ændring af en vurdering på baggrund af en afgørelse truffet af en kommune skal behandles uafhængigt af reglerne i skatteforvaltningslovens kapitel 12 om ændring af vurderinger.

Situationen kunne eksempelvis være, at en ejendomsejer bliver bekendt med, at anvendelsen af en ejendom ikke er dækningsafgiftspligtig. Ejendomsejeren indsender herefter til kommunen dokumentation for anvendelsen (eksempelvis i form af lejekontrakter), hvorefter kommunen træffer afgørelse om, at ejendommen skal fritages for dækningsafgift, og at den pålagte dækningsafgift 3 år tilbage skal tilbagebetales. Spørgsmålet er, hvordan denne afgørelse fra kommunen behandles af Skatteforvaltningen, herunder om det vil gøre nogen forskel, hvis den dækningsafgiftsfritagne del udgjorde eksempelvis 95 eller 45 % af BBR-arealet.

Det må ikke være således, at Skatteforvaltningen kan afvise at foretage de ændringer af vurderingerne, der er nødvendige for at effektuere kommunens afgørelse. I så fald forhindres kommunen i at tilbagebetale eventuelt for meget betalt ejendomsskat til ejendomsejer, kun reguleret af reglerne om forældelse, som fremover vil være reguleret af skatteforvaltningsloven.

Det er dog efter lovforslaget umiddelbart sådan, at en ændring, der fx medfører, at ejendommen slet ikke er grundskyldspligtig, kan effektueres uafhængigt af reglerne om ændring af foretagne vurderinger i skatteforvaltningslovens kapitel 12, mens en ændring, der medfører, at kun en del af ejendommen er grundskyldspligtig, vil skulle effektueres ved en ændring af vurderinger, der skal foretages efter reglerne i skatteforvaltningslovens kapitel 12.

Det medfører, dels risiko for at adgangen til at foretage de nødvendige ændringer kan være begrænset, dels risiko for at ændringerne får udelukkende fremadrettet skattemæssig virkning.

Danske Advokater finder i forlængelse af ovenstående anledning til at kommentere på den sammenblanding, der med allerede gældende regler synes at være opstået i forhold til baggrunden for forsigtighedsprincippet og reglerne om genoptagelse af vurderinger.

Værdiansættelse af fast ejendom forudsætter, at der foretages et skøn, som vil være behæftet med usikkerhed. Denne skønsusikkerhed – som er udtrykt ved, at en værdiansættelse på plus/minus 20 % på grund af skønsusikkerheden pr. definition vil være en korrekt værdiansættelse – kan således både være til skatteyderens fordel og ulempe.

Adgangen til genoptagelse er derimod begrænset af, at det er en forudsætning for genoptagelse, at der har været en objektiv fejl i vurderingsgrundlaget. Denne betingelse for genoptagelse har ikke noget med skønsusikkerheden ved værdiansættelsen at gøre. Denne betingelse er givet af, at vurderingen skal være foretaget på korrekt grundlag.

Danske Advokater anser det for meget kritisabelt og retssikkerhedsmæssigt betænkeligt, at en ejendomsejer med de regler, som er vedtaget i dag, ikke har retskrav på genoptagelse, hvis ejendomsvurderingen er foretaget på et ukorrekt grundlag. Uanset om fejlen i grundlaget for vurderingen har medført, at vurderingen, der er foretaget, afviger med mere end 20 % fra den vurdering, der ville have været foretaget, hvis vurderingen var foretaget på korrekt grundlag.

Det er retssikkerhedsmæssigt betænkeligt, at ejendomsejer ikke skulle have et retskrav på at få genoptaget sin ejendomsvurdering, hvis ejendommen eksempelvis er 801 m², men Skatteforvaltningen har antaget, at den var 1.000 m².

Det er også retssikkerhedsmæssigt betænkeligt, at der ikke kan ske genoptagelse, hvis Skatteforvaltningen ved en fejl f.eks. har glemt at tage højde for en servitut om, at ejendommen ikke må bebygges, men i stedet har lagt til grund, at der på ejendommen godt kan opføres en bebyggelse.

Det gælder i begge tilfælde, uanset betydningen af fejlen i grundlaget for vurderingen i forhold til resultatet af vurderingen.

Det er betænkeligt, at ejendomsejeren ikke – uanset fejlens betydning for det vurderingsmæssige skøn, der er udøvet – kan forlange, at Skatteforvaltningen foretager vurderingen på det korrekte grundlag, altså i eksemplerne ud fra et areal på 801 m² og ud fra, at ejendommen ikke kan bebygges.

Det vurderingsmæssige skøn foretaget på korrekt grundlag skal under alle omstændigheder foretages for, at det kan vurderes, om en vurdering foretaget på korrekt grundlag afviger fra den foretagne vurdering med mere end 20 %.

Begrænsningen af adgangen til genoptagelse kan således ikke begrundes af hensynet til at undgå unødvendig belastning af ressourcerne i Vurderingsstyrelsen eller i klageinstansen. En anmodning om genoptagelse og en klage skal behandles fuldt ud, før der kan tages stilling til, om 20 % reglen er opfyldt.

Det eneste, der opnås ved de foreslåede regler er, at vurderingen ikke ændres ud fra bedste mands bedste skøn, men fastholdes, hvis bedste mands bedste skøn er, at vurderingen ikke skal ændres med mere end 20 %.

Det forhold, at forsigtighedsprincippet medfører, at beskatningsgrundlaget ansættes til 80 % af vurderingen, eftersom det er anerkendt, at den kan være op til og med 20 % forkert, kan ikke føre til et andet resultat.

I sig selv er forsigtighedsprincippet en fordel for ejendomsejeren. Forsigtighedsprincippet vil dog også føre til et beskatningsgrundlag, der udgør 80 % af den lavere vurdering foretaget på korrekt grundlag, hvis 20 % reglen ophæves.

Hvis en vurdering på 5 mio. kr. på korrekt grundlag ville have været en vurdering på 4 mio. kr., ville ejendomsjers beskatningsgrundlag altså ved en korrekt vurdering blive nedsat fra 4 mio. kr. til 3,2 mio. kr.

Denne for nyligt introducerede yderligere begrænsning i adgangen til ordinær genoptagelse af ejendomsvurderinger medfører, at det nu er endnu mere væsentligt, at det sikres, at det fremgår entydigt af de regler, der nu foreslås, at det i alle tilfælde skal være kommunerne, der skal have kompetencen til at træffe afgørelse om, hvilke dele af en ejendom, der skal fritages eller undtages efter reglerne i ejendomsskatteoven, og at Skatteforvaltningen kun i tilfælde, hvor der er behov for at foretage et vurderingsmæssigt skøn, skal kunne foretage og ændre det vurderingsmæssige skøn, samt at Skatteforvaltningen også i så fald skal kunne foretage og ændre dette vurderingsmæssige skøn uafhængigt af reglerne i skatteforvaltningslovens kapital 12 om foretagelse og ændring af ejendomsvurderinger.

Det er den eneste måde, hvorpå det kan sikres, at ejendomsskatten korrigeres korrekt, hvis det fx konstateres, at der er opkrævet dækningsafgift af hele ejendommen, selvom 20 % af denne er blevet anvendt til ikke-dækningsafgiftspligtige formål.

Skulle denne beskrevne målsætning efter Skatteministeriets opfattelse være vanskeligt foreneligt med eller vanskeligt at indarbejde i reglerne i skatteforvaltningsloven, opfordrer Danske Advokater til, at de fordelinger, der vil være foranlediget af reglerne i ejendomsskatteoven, som nu er foreslået, fastsættes af Skatteforvaltningen uafhængigt af de offentlige vurderinger, når der skal foretages et vurderingsmæssigt skøn.

I så fald kan fordelingerne efterfølgende ændres efter de almindelige forvaltningsretlige principper for foretagelse af manglende afgørelser og ændring af allerede truffene afgørelser.

De nævnte fordelinger kan i så fald alternativt foretages som led i skatteansættelsen og som led i en genoptagelse af foretagne skatteansættelser, eventuelt efter indhentelse af en udelukkende vejledende udtalelse fra Vurderingsstyrelsen. Helt som det efter allerede gældende regler sker, fx når der skal ske værdiansættelse af fast ejendom i forbindelse med ansættelse af exitbeskatning og genoptagelse af samme, og i øvrigt som det umiddelbart med hovedlovforslaget er foreslået, at værdiansættelse efter § 14 i hovedlovforslaget skal ske som en del af skatteansættelsen.

I så fald vil det vurderingsmæssige skøn kunne efterprøves i forbindelse med klagebehandlingen af skatteansættelsen.

Der er og i andre sammenhænge, fx i relation til netop den sidstnævnte bestemmelse i lovforslaget, et behov for, at Skatteministeriet er mere tydelig i beskrivelsen af, i hvilket omfang de ansættelser og fastsættelser, der skal foretages af Skatteforvaltningen, skal foretages som led i afgørelserne om skatteansættelse eller ved selvstændige forvaltningsretlige afgørelser, der kan påklages særskilt efter reglerne i skatteforvaltningsloven.

Dette er ikke udelukkende af teoretisk betydning, jf. bemærkningerne straks nedenfor.

1.1.3 *Adgangen til prøvelse skal være entydigt fastlagt*

Det ovenfor nævnte behov for en entydig fastlæggelse af, hvilken myndighed der har kompetence til at træffe hvilke afgørelser og beslutninger, samt af hvilke værdier, der fastsættes ved separate forvaltningsretlige afgørelser hhv. ved beslutninger, der træffes som et led i en afgørelse om skatteansættelse, har afgørende betydning for en entydig beskrivelse af ejendomsvejernes adgang til at bestride beslutninger og afgørelser.

Kommunernes afgørelser kan ikke påklages til Skatteankestyrelsen efter reglerne i skatteforvaltningsloven, men kan kun efterprøves ved domstolene.

Skatteforvaltningens afgørelser om skatteansættelser kan derimod påklages til Skatteankestyrelsen og klagebehandles efter reglerne i skatteforvaltningslovens § 5.

Skatteforvaltningens afgørelser efter ejendomsvurderingsloven kan derimod påklages til Skatteankestyrelsen og klagebehandles efter reglerne i skatteforvaltningslovens §§ 6, 6a og 6b.

Ud fra lovforslagene, der er sendt i høring, forekommer det at være således, at (oplistningen er en eksemplifikation, der dermed ikke er udtømmende):

- Fordelinger, der er nødvendiggjort af §§ 5 og 7 i ejendomsskatteloven, skal foretages af Vurderingsstyrelsen som en del af vurderingerne, jf. § 3, nr. 3, i følgelovforslaget og derfor klagebehandles i vurderingsklagesystemet, jf. skatteforvaltningslovens §§ 6, 6a og 6b.
- Fordelinger, der er nødvendiggjort af § 12 i ejendomsskatteloven, skal foretages af Vurderingsstyrelsen eller Skattestyrelsen som en del af skatteansættelserne og dermed klagebehandles i skatteklagesystemet, jf. skatteforvaltningslovens § 5.
- Fordelinger, der er nødvendiggjort af ejendomsskattelovens § 8, skal foretages af kommunalbestyrelsen, og de kan derfor kun indbringes for domstolene, uanset at det er vanskeligt at begrunde, at der ikke som en del af disse fordelinger skal foretages et vurderingsmæssigt skøn.

Det ovenstående fremstår dog ikke klart ud fra lovforslagene med bemærkninger, der er sendt i høring.

Skatteministeriet opfordres til, at det i bemærkningerne til hver enkelt bestemmelse beskrives, hvilken myndighed der træffer afgørelsen.

Skatteministeriet opfordres også til, at det i bemærkningerne til bestemmelser, der omhandler afgørelser, der skal træffes af Skatteforvaltningen beskrives, om der træffes en særskilt afgørelse om værdiansættelse eller om beslutning herom træffes som en del af afgørelsen om skatteansættelsen, samt hvilke regler der regulerer adgangen til at ændring og klage.

Der er andre beskrivelser i lovforslagene, der er uklare. Det er fx med § 3, nr. 22, i følgelovforslaget med bemærkninger foreslået og beskrevet, at en klage over en afgørelse om kategorisering efter den foreslåede § 83 a i ejendomsvurderingsloven skal kunne påklages til Skatteankestyrelsen, uden at Skatteankestyrelsen kan ændre afgørelsen, hvis den ikke skal ændres med mere end 20 %.

Det er i den forbindelse tilsyneladende ikke overvejet, at en sådan klage umiddelbart vil være en klage over en afgørelse, der er truffet med hjemmel i ejendomsvurderingsloven, og som derfor, faktisk ganske logisk, som udgangspunkt er omfattet af skatteforvaltningslovens §§ 6, 6a og 6b.

Det er tilsyneladende heller ikke overvejet, at der ikke med en sådan afgørelse, der skal kunne påklages, er foretaget en ansættelse af hverken ejendoms- eller grundværdi, hvilket er de ansættelser, der udelukkende kan ændres med mere end 20 %.

Der henvises til bemærkningerne nedenfor til forslaget til en ny § 83 a i ejendomsvurderingsloven (bemærkningerne til de enkelte bestemmelser i følgelovforslaget).

1.1.4 Der skal skabes klarhed og konsistens i afgrænsningen af situationer, hvor der skal fastsættes foreløbige beskatningsgrundlag og i forhold til ejendomsejernes mulighed for at ændre foreløbige beskatningsgrundlag

Der er med de to udkast til lovforslag foreslået dels varige regler om fastsættelse af foreløbige beskatningsgrundlag til brug for foreløbig beregning af ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift, dels overgangsregler om fastsættelse af foreløbige beskatningsgrundlag, som ikke er svarende til de hidtil gældende regler.

Der er herunder foreslået regler om, i hvilket omfang de nævnte foreløbige beskatningsgrundlag skal kunne ændres af Skatteforvaltningen og af ejendomsejer, som imidlertid ikke er svarende til hinanden, og som heller ikke er svarende til de hidtil gældende regler.

Forskellene mellem de foreslåede regler om fastsættelse af foreløbige beskatningsgrundlag og om adgangen til at ændre foreløbige beskatningsgrundlag er imidlertid ikke udførligt beskrevet endsige begrundet.

Der er heller ikke indarbejdet en beskrivelse af forskellene mellem de forskellige nu foreslåede regler og de gældende regler.

Der er med de nu foreslåede regler generelt *ikke* taget højde for, at der i mange tilfælde kan være behov for at fastsætte foreløbige beskatningsgrundlag for ændrede ejendomme. Ændringer af en eksisterende ejendom sker ofte i direkte sammenhæng

med, at der opstår en eller flere nye ejendomme. Der opstår således, hvis der fastsættes foreløbige beskatningsgrundlag for den eller de nye ejendomme uden samtidig fastsættelse af foreløbige beskatningsgrundlag for udstykningsejendommen, generelt risiko for, at der opkræves foreløbig skat for samme jordstykke og evt. bygning 2 gange.

Skatteministeriet opfordres til skematisk at illustrere forskellene mellem de gældende og nu foreslåede regler for så vidt angår:

- Tilfælde, hvor der til brug for foreløbig beregning af ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift for 2022 og frem skal fastsættes foreløbige beskatningsgrundlag.
- Grundlaget for fastsættelsen af disse foreløbige beskatningsgrundlag.
- Muligheden for, at Skatteforvaltningen hhv. ejendomsejeren kan ændre de nævnte foreløbige beskatningsgrundlag, hvis ejendommen er udelukkende ejet af en eller flere fysiske personer, hvis ejendommen udelukkende er ejet af en eller flere juridiske personer og hvis ejendommen er ejet i lige sameje mellem en juridisk og en fysisk person.

2. BEMÆRKNINGER TIL UDVALGTE BESTEMMELSER

Det er **bl.a.** med **§ 1, nr. 2**, foreslået, at der skal ske justeringer af kildeskatteloven, således at der efter bestemmelserne om ejendomsværdiskat indsættes ", grundskyld af ejerboliger ejet af fysiske personer omfattet af ejendomsskatteloven".

Der opfordres generelt, dvs. i alle tilfælde, hvor denne tilføjelse er foreslået, til, at det overvejes, om denne tilføjelse er retvisende.

Der henvises i den forbindelse til, at den grundskyld, der opkræves over personsattesystemet, i henhold til forslaget til § 31 i ejendomsskatteloven udelukkende er grundskylden for ejerboliger omfattet af forslaget til § 3, stk. 1, nr. 1-4, i ejendomsskatteloven, og grundskylden for ubebyggede ejerbolig- og sommerhusgrunde omfattet af ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 7 og 8.

Der henvises herudover til de indledende mere generelle bemærkninger om, at der er *andre* ejerboliger, jf. definitionen heraf i ejendomsvurderingslovens § 4, for hvilke der skal opkræves grundskyld som grundskyld, som imidlertid henhold til de bestemmelser, der er foreslået i forslaget til en ejendomsskattelov, ikke skal opkræves i personsattesystemet.

Der henvises herved til, at der i henhold til forslaget til en § 31 i ejendomsskatteloven heller ikke opkræves grundskyld for den del af de ovenfor ejendomme, der er omfattet af forslaget til § 31, stk. 1, i ejendomsskatteloven, men som ikke udelukkende er ejet af fysiske personer, eller som er ejet af fysiske personer, der er undtaget fra indkomstskat, jf. kildeskattelovens § 3, stk. 1.

Umiddelbart bør formuleringen, der er foreslået, derfor præciseres.

Det er med **§ 2, nr. 5**, i følgeslovsforslaget foreslået, at § 16, stk. 2. 1. pkt. affattes således:

Efterreguleringsbeløbet for den kommunale indkomstskat, grundskylden, dækningsafgiften og kirkeskatten opgøres som det beløb, der opgøres ved den endelige beregning heraf for et kalenderår, herunder beløb, der som følge af ændringer af skatteansættelser og ændringer i grundlaget for grundskyld og dækningsafgift er ført i tilgang eller til afgang, fratrukket summen af de beløb, der efter § 15 er udbetalt til kommunen i det pågældende kalenderår.

Danske Advokater overvejer, om der er behov for justering af ordlyden, idet der ikke i alle tilfælde kan være tale om, at der skal fratrækkes et beløb. Beløbet må skulle hhv. fratrækkes og tillægges.

Der er med **§ 3, nr. 3**, i følgeslovsforslaget foreslået en umiddelbart tilforladelig ændring af henvisningen fra en henvisning til reglerne i lov om kommunal ejendomsskat til en henvisning til de tilsvarende regler, der er foreslået i hovedlovsforslagets §§ 5 og 7.

Danske Advokater overvejer dog, om den med ændringen foreslåede ordlyd er forenelig med bestemmelserne, der er foreslået som § 5, stk. 2, sidste pkt., og § 7, stk. 2, sidste pkt., i hovedlovsforslaget om en ejendomsskattelov.

Danske Advokater bemærker om baggrunden for denne overvejelse:

Den ordlyd, der med hovedlovsforslaget er foreslået til ejendomsbeskatningslovens §§ 5 og 7 tilsiger umiddelbart, at Vurderingsstyrelsen *skal* foretage værdiansættelse af både den fritagne og den ikke fritagne del af en ejendom. Det er umiddelbart uforeneligt med den ordlyd af ejendomsvurderingslovens § 13, stk. 2, der her er foreslået.

Det bør endvidere overvejes, hvorvidt det af denne bestemmelse følger, at de fordelinger, der er nævnt i de foreslåede §§ 6, 8 og 9, samt § 11, stk. 3, og § 12, stk. 5, i ejendomsskatteloven, *ikke* skal foretages som en del af ejendomsvurderingerne.

Der bør i den forbindelse henses til betydningen af, at det er foreslået, at det som § 68 i ejendomsskatteloven skal fastlægges, at "*Hvor andet ikke er angivet, træffer told- og skatteforvaltningen afgørelse efter denne lov*". Der henvises til bemærkningerne til hovedlovens §§ 6, 8, 9, 11 og 12.

Det er med **§ 3, nr. 11, 12, 13 og 14**, i følgeslovsforslaget foreslået, at der skal ske ændringer af ejendomsvurderingslovens §§ 38 og 40, som er foreslået at blive tillagt virkning fra og med den 1. januar 2024.

Bestemmelserne i ejendomsvurderingslovens §§ 38 og 40 regulerer de skattestop og skatteloftsværdier, der i henhold til bemærkningerne af de lovforslag, der er sendt i høring, ikke skal have betydning fra og med 1. januar 2024.

Det fremgår ikke af bemærkningerne, med hvilken begrundelse bestemmelserne om fastsættelse af skattestop- og skatteloftsværdier fortsat skal have virkning fra og med den 1. januar 2024.

Danske Advokater overvejer, om forslaget om at opretholde og ændre de nævnte regler er foranlediget af, at ejendomme der opstår i perioden fra og med 2. januar 2023 til og med den 1. januar 2024 som en del af vurderingen pr. 1. januar 2024, skal

have ansat skattestop- og skatteloftsværdier til brug for beregningen af skatterabatterne inkl. grundlaget for fremtidige stigningsbegrænsninger.

Det fremgår dog i så fald ikke af bemærkningerne, med hvilken begrundelse bestemmelserne om skattestop- og skatteloftsværdier i henhold til følgelovforslaget skal have virkning efter vurderingsåret 2024.

Danske Advokater overvejer på denne baggrund, om det er hensigten, at der også efter vurderingsåret 2024 skal ansættes skattestop- og skatteloftsværdier.

Danske Advokater opfordrer derfor til, at baggrunden for og betydningen af de foreslåede ændringer af ejendomsvurderingslovens §§ 38 og 40 uddybes og begrundes.

Det er med **§ 3, nr. 17**, i følgelovforslaget foreslået, at der i ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 2, indføres et sålydende nyt 2. pkt.:

Hvis ejendommen i perioden fra og med den 2. marts 2021 til og med den dato, hvor told- og skatteforvaltningen som led i en vurdering eller i medfør af § 83 a træffer afgørelse om, hvilken kategori en ejendom skal henføres til, har skiftet ejer en eller flere gange, træffes valget efter 1. pkt. særskilt for de enkelte vurderingsår i perioden, og alle, der i vurderingsåret har ejet ejendommen, skal i enighed vælge, at ejendommen i det pågældende vurderingsår fortsat skal vurderes som landbrugsejendom eller skovejendom.

Det er tilsvarende med **§ 3, nr. 18**, i følgelovforslaget foreslået, at der i ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 3, indføres et sålydende nyt 2. pkt.:

Hvis ejendommen i perioden fra og med den 2. marts 2021 til og med den dato, hvor told- og skatteforvaltningen som led i en vurdering eller i medfør af § 83 a træffer afgørelse om, hvilken kategori en ejendom skal henføres til, har skiftet ejer en eller flere gange, træffes valget efter 1. pkt. særskilt for de enkelte vurderingsår i perioden, og alle, der i vurderingsåret har ejet ejendommen, skal i enighed vælge, at ejendommen i det pågældende vurderingsår fortsat skal vurderes som ejerbolig.

Danske Advokater bemærker:

Det må være terminen for den første nye vurdering af ejendommen, der danner udgangspunktet for afgrænsningen af kredsen, der kan træffe valg om kategoriseringen i det nye ejendomsvurderingssystem, eftersom ejer pr. 1. marts 2021 er berettiget til at klage over den nye vurdering.

Det afgørende må således være, om ejendommen i perioden fra og med den 1. marts 2021 til og med skatteforvaltningens afgørelse om kategoriseringen har skiftet ejer.

Hvis kategoriseringen sker som led i en afgørelse om vurdering, må der (uændret) være tale om en beslutning. Derimod vil der kunne træffes en særskilt afgørelse om kategorisering, hvis kategorisering ikke sker som led i en afgørelse om vurdering.

Det bør overvejes, om der med den foreslåede ordlyd åbnes op for, at der kan hoppes ud og især tilbage til den oprindelige kategorisering, efter at ny kategorisering er tilvalgt.

Det synes til modsat at være en, alternativ, beskeden ændring af gældende regler, at det fortsat er et krav for at blive i gammel kategorisering efter vurderingsloven, at alle ejere, der har ejet en ejendom fra og med den 1. marts 2021, skal være enige derom (valg af gammel kategorisering). Det kan overvejes, at det forhold, at der nu kan være efterfølgende ejere kan begrunde en ændring af det oprindelige udgangspunkt (at alle ejere skal være enige, hvis gammel kategorisering skal kunne vælges).

Umiddelbart kunne den foreslåede ændring af stk. 2, under hensyntagen til det ovenfor anførte, og uden at ændre de oprindelige præmisser for muligheden for at vælge, være formuleret således:

Hvis ejendommen i perioden fra og med den 1. marts 2021 til og med den dato, hvor told- og skatteforvaltningen træffer afgørelse om vurderingen pr. 1. marts 2021 eller i medfør af § 83 a træffer afgørelse om, hvilken kategori ejendommen skal henføres til, har skiftet ejer en eller flere gange, kan ejendommens ejer eller ejere i den nævnte periode i enighed vælge, at ejendommen i det pågældende vurderingsår fortsat skal vurderes som landbrugsejendom eller skovejendom.

Den foreslåede ændring af stk. 3, kunne umiddelbart med samme begrundelse være formuleret således:

Hvis ejendommen i perioden fra og med den 1. marts 2021 til og med den dato, hvor told- og skatteforvaltningen træffer afgørelse om vurderingen pr. 1. marts 2021 eller i medfør af § 83 a træffer afgørelse om, hvilken kategori en ejendom skal henføres til, har skiftet ejer en eller flere gange, kan ejendommens ejer eller ejere i den nævnte periode i enighed vælge, at ejendommen i det pågældende vurderingsår fortsat skal vurderes som ejerbolig.

Der bør i bemærkningerne indarbejdes en mere udførlig beskrivelse af betydningen af, at forskellige ejere, herunder inden for et givent vurderingsår, skal kunne træffe forskellige valg i forhold til kategoriseringen og dermed særligt beskatningen af samme ejendom.

Det bør herunder beskrives, hvilken betydning den foreslåede løsning vil kunne have i forhold til beregningen af skatterabat for ejeren af ejendommen pr. 31. december 2023.

Disse beskrivelser vurderes at være nødvendige for, at der kan tages endegyldigt stilling til betydningen af de stillede forslag.

Det er med **§ 3, nr. 19**, i følgelovforslaget foreslået, at der i ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 4, indsættes et sålydende nyt 2. pkt.:

Hvis beslutningen om, hvilken kategori en ejendom skal henføres til, er truffet uafhængigt af vurderingen, jf. § 83 a, skal valget dog træffes senest ved udløbet af den frist, inden for hvilken afgørelsen herom kan påklages.

Det er samtidig, som **§ 3, nr. 20**, foreslået, at det til nuværende 2. pkt., der under henvisning til det ovenfor anførte forslag bliver 3. pkt. tilføjes:

,jf. dog stk. 2, 2. pkt., og stk. 3, 2. pkt.

Danske Advokater bemærker, med forbehold for bemærkningerne ovenfor i forhold til betydningen af de som nr. 17 og 18 foreslåede ændringer, at ændringen, der er foreslået som nr. 19, umiddelbart alternativt vil kunne formuleres således, uden at der behøver at opstå forvirring i forhold til, om der tages en beslutning eller træffes en afgørelse:

Hvis der i medfør af § 83 a træffes særskilt afgørelse om, hvilken kategori en ejendom skal henføres til, skal valget dog træffes senest ved udløbet af den frist, inden for hvilken afgørelsen herom kan påklages.

Der er i forlængelse af ovenstående med **§ 3, nr. 22**, i følgeslovsforslaget foreslået en ny § 83a i ejendomsvurderingsloven, der i henhold til forslaget skal formuleres således:

Beslutningen om, hvilken kategori en ejendom skal henføres til, jf. § 3, kan ved vurderingsterminen pr. 1. marts 2021 i følgende tilfælde træffes uafhængigt af vurderingen:

- 1) *Hvis en ejendom, som efter reglerne i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, ved seneste vurdering forud for vurderingen pr. 1. marts 2021 er vurderet som landbrug, gartneri, planteskole, frugtplantage eller skoubrug, vurderes som en ejerbolig eller erhverv efter denne lov.*
- 2) *Hvis en ejendom, som efter reglerne i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, ved seneste vurdering forud for vurderingen pr. 1. marts 2021 er vurderet som ejerbolig, vurderes som en landbrugsejendom eller en skovejendom efter denne lov.*

Stk. 2. En beslutning, der i medfør af stk. 1 træffes uafhængigt af vurderingen, er en selvstændig afgørelse, der skal meddeles den eller dem, der ifølge et autoritativt register ejede ejendommen den 1. marts 2021, og den eller dem, der ifølge et autoritativt register måtte have erhvervet ejendommen efter den 1. marts 2021. Inddragelsen af ejendommens ejer ved afgørelsen sikres ved en agterskrivelse, jf. skatteforvaltningslovens § 20. Klage over afgørelsen skal være modtaget i skatteankeforvaltningen senest 6 uger efter datering af afgørelsen. Skatteforvaltningslovens § 35 h, stk. 2, finder ikke anvendelse.

Danske Advokater bemærker hertil:

Det bør fastlægges udtrykkeligt, i hvilke tilfælde der træffes en beslutning, der ikke kan påklages særskilt, og i hvilke tilfælde der træffes en afgørelse, der kan påklages særskilt.

Det forekommer at være hensigten, at der i de tilfælde, hvor kategorisering sker med hjemmel i den nu foreslåede bestemmelse, og ikke som led i vurderingsprocessen, skal træffes en særskilt forvaltningsretlig afgørelse om kategorisering.

En sådan afgørelse skal derfor træffes under overholdelse af forvaltningslovens regler om sagsbehandling og afgørelse. Dog, i henhold til forslaget, under anvendelse af de særlige partshøringsregler, der er fastsat i skatteforvaltningslovens § 20.

En klage over en sådan afgørelse om kategorisering vil, ligesom en klage over en afgørelse om vurdering, være en klage over en afgørelse, der er truffet med hjemmel i ejendomsvurderingsloven.

En klage over en afgørelse om kategorisering vil derfor umiddelbart være klager omfattende af skatteforvaltningslovens §§ 6, 6a og 6b, der således skal afgøres af et vurderingsankenævn, medmindre vurderingsankenævnet henviser sagen til afgørelse i Landsskatteretten eller skatteankesforvaltningen til afgørelse.

Da der ikke er tale om en afgørelse om vurdering omfattende af ejendomsvurderingslovens § 89, vil de særlige regler i ejendomsvurderingslovens § 89 af ret åbenlyse årsager ikke finde anvendelse.

En sådan klage ville derfor som udgangspunkt skulle indgives til Skatteankestyrelsen efter reglerne i skatteforvaltningslovens kapitel 13 a, der fastlægger de fælles regler om klage.

Det er imidlertid med lovforslagets § 3, nr. 22, gjort den udtrykkelige undtagelse fra de generelt gældende regler, at afgørelser om kategorisering skal påklages senest 6 uger fra dateringen af afgørelsen. Dvs. en klagefrist, der er væsentligt kortere end den klagefrist, der er fastsat i skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 3, der fastlægger en klagefrist på 3 måneder fra modtagelsen af afgørelsen over en afgørelse efter ejendomsvurderingsloven.

Der er endvidere i lovforslaget udtrykkeligt taget stilling til, hvem der skal modtage meddelelser om en afgørelse om kategorisering. Modtagerkredsen er i forslaget afgrænset til den eller dem, der ifølge et autoritativt register ejede ejendommen den 1. marts 2021, og den eller dem, der ifølge et autoritativt register måtte have erhvervet ejendommen efter den 1. marts 2021.

Denne med forslaget definerede kreds af modtagere af meddelelser om kategorisering afviger umiddelbart ikke fra den kreds, der i henhold til skatteforvaltningslovens § 20 d skal partsinddrages og modtage anden kommunikation, der sendes af told- og skatteforvaltningen ved almindelig vurdering og omvurdering af en fast ejendom.

Det er dog ikke begrundet, hvis det i relation til meddelelser om kategorisering er vurderet, at der kan bortses fra den risiko for fejlregistreringer, der har ført til, at det med skatteforvaltningslovens § 20 d er fastslået, at told- og skatteforvaltningen herudover skal sende relevante meddelelser til andre end de registrerede ejere, hvis told- og skatteforvaltningen har andet særligt kendskab til, at andre har partsstatus i den pågældende vurdering (i det her omhandlede tilfælde vil det være den pågældende afgørelse om kategorisering).

Der er heller ikke taget udtrykkeligt stilling til, om afgrænsningen af kredsen af modtagere af sådanne meddelelser, der er foreslået, er at anse som en afgrænsning af kredsen, der er berettiget til at klage over afgørelsen om kategorisering, som dermed afviger fra kredsen af klageberettigede, der er afgrænset med skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 2, hvoraf det følger, at:

En klage kan indgives af enhver, der har en væsentlig, direkte og individuel retlig interesse i den afgørelse, der klages over. Klage omfattet af § 6, stk. 1, kan indgives af ejeren af den faste ejendom og af andre, der over for stat eller kommune hæfter for skatter, der opkræves på grundlag af den pågældende ejendomsvurdering

I den forbindelse er der heller ikke taget stilling til betydningen af, at den afgørelse, der her påklages, er en afgørelse efter ejendomsvurderingsloven, men ikke en afgørelse om ejendomsvurdering, selvom afgørelsen jo vedrører fastlæggelsen af et forhold, som over tid kommer til at indgå som et i forvejen fastlagt grundlag for en konkret ejendomsvurdering.

Der er derfor et behov for en langt mere udtømmende beskrivelse af, hvilke af reglerne i skatteforvaltningslovens kapitel 13 a, der skal være henholdsvis ikke være gældende for klager over afgørelser om kategorisering. Der er herunder behov for en udtrykkelig stillingtagen til, i hvilket omfang der skal betales klagegebyr ved klagens indgivelse, jf. igen de generelt gældende regler i kapitel 13 a.

Det er endvidere, under henvisning til at en klage over en afgørelse om kategorisering som udgangspunkt vil skulle klagebehandles efter reglerne i skatteforvaltningslovens §§ 6, 6a og 6b, behov for en udførlig begrundelse for, at det med lovforslaget er foreslået, at skatteforvaltningslovens § 35 h, stk. 2 – der fastslår, at Skatteankestyrelsen ikke kan ændre en ansat ejendoms- og grundværdi, medmindre denne skal ændres med mere end 20 % – ikke skal finde anvendelse ved klagebehandlingen af de omhandlede særskilte afgørelser om kategorisering, der træffes med hjemmel i den foreslåede bestemmelse.

Der træffes ved en afgørelse om kategorisering ikke afgørelse om ansættelse af hverken en ejendoms- eller grundværdi. En specifik undtagelse fra 20 % reglen giver derfor umiddelbart slet ikke mening.

Hvis det alligevel vurderes, at der er behov for at gøre en sådan undtagelse til de generelt gældende regler, bør det overvejes, om relevante undtagelser er undtagelse fra skatteforvaltningslovens § 38, stk. 3, der fastlægger vurderingsankenævnens ændringskompetence, og skatteforvaltningslovens § 45, stk. 2, som fastlægger Landsskatterettens ændringskompetence.

Det bemærkes i den forbindelse, at det af skatteforvaltningslovens § 6 b følger, at en klage over en afgørelse, der er truffet med hjemmel i ejendomsvurderingsloven, kun kan henvises til Skatteankestyrelsen til afgørelse, når klagen i overvejende grad angår en tvist om de registrerede oplysninger, der er lagt til grund for den påklagede afgørelse.

Det bemærkes også, at en afgørelse om kategorisering efter ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 2, træffes ud fra en bedømmelse af ejendommens samlede karakter, dvs. et vurderingsfagligt skøn over den samlede karakter, i hvilket oplysningerne i Bygnings- og Boligregistret om den registrerede anvendelse af bygninger beliggende på grunden og oplysninger fra offentlige registre i øvrigt blot indgår.

Skatteministeriet opfordres til at uddybe, om og i så fald med hvilken begrundelse særskilte afgørelser om kategorisering vil være afgørelser, der i overvejende grad angår en tvist om de registrerede oplysninger, der er lagt til grund for den påklagede afgørelse.

Det er med **§ 3, nr. 23-27**, i følgelovforslaget foreslået, at der er redaktionelle ændringer i den § 87 a, der blev vedtaget lige før årsskiftet til 2023, at der i ejendomsvurderingsloven indføjes nye bestemmelser som §§ 87 b og 88 a, hvorefter vurderingerne af lige års ejendomme for 2024 og 2025 og vurderingerne af ulige års ejendomme for 2025 og 2026 som udgangspunkt skal ske ved indeksering af seneste vurdering af ejendommen, at der indtil videre skal fastsættes foreløbige vurderinger, og at disse vurderinger som udgangspunkt ikke skal kunne ændres, samt at de foreløbige vurderinger også kun i et vist omfang skal kunne ændres.

Danske Advokater bemærker i relation til de foreslåede regler under ét:

De her foreslåede regler vil være de seneste af en efterhånden lang række af regler, der er blevet nødvendiggjort af, at Folketinget i 2019 valgte at undlade forlænge suspensionen af de offentlige vurderinger, til det nye ejendomsvurderingssystem rent faktisk var klar til drift.

Skatteministeriet erkendte, at det nye ejendomsvurderingssystem ikke var klar til at generere og udsende vurderingerne for 2020 og frem som forudsat, da de offentlige vurderinger efter vedtagelsen af ejendomsvurderingsloven igen blev suspenderet frem til 2020/2021, men Folketinget valgte i stedet at udskyde udsendelsestidspunktet for de offentlige vurderinger for 2020 og 2021.

Konsekvensen heraf har været, at der nu er vedtaget et virvar af overgangsregler og nye bestemmelser om foreløbig beskatning og foreløbige beskatningsgrundlag.

Skatteforvaltningen har med de heraf affødte nye regler fået tilført en mængde nye opgaver.

Skatteforvaltningen skal således i nærmere definerede tilfælde fastsætte og meddele foreløbige beskatningsgrundlag, som hidtil for størstedelens vedkommende har kunnet ændres af ejendomsejerne.

Skatteforvaltningen skal endvidere – igen på grund af den forsinkede udsendelse af de nye vurderinger – i første omgang foretage foreløbige skatteansættelser af i hvert fald boligejerne, dels efterfølgende foretage endelige skatteansættelser for samme, når de egentlige vurderinger foreligger.

Det samme gør sig i øvrigt gældende for kommunerne, der indtil opgaven med opkrævning af kommunale skatter overtages af Skatteforvaltningen, beregner og opkræver foreløbig grundskyld og dækningsafgift. Først foreløbigt og efterfølgende endeligt.

Der skal med de regler, der er foreslået med hovedlovforslaget, endvidere beregnes skatterabatter, indefrysning mv. på foreløbige grundlag, indtil der foreligger et grundlag, der kan foranledige endelige beregninger, som så skal foretages.

Der er ikke desto mindre – med begrundelsen, at der er behov for at forvalte Skatteforvaltningens ressourcer, og med begrundelsen, at der er opstået yderligere forsinkelser i udsendelsen af de første nye vurderinger – senest lige før udgangen af 2022 og dermed ved en såkaldt "solnedgangsbestemmelse" vedtaget regler, som vil medføre, at de offentlige vurderinger for 2022 af ejendomme, der skal vurderes i det nye system pr. 1. januar 2020, skal foretages ved videreførelse af vurderingen for 2020, som de fleste ejendomsejere stadig venter mere eller mindre tålmodigt på.

Der er altså allerede for så vidt angår den almindelige vurdering pr. 1. januar 2022 vedtaget regler, der har præcis samme formål som de regler, der var gældende til og med 2019. Dog med den forskel, at de vurderinger, der som nu udgangspunkt videreføres, er de nye vurderinger for 2020, selvom 2020-vurderingerne fortsat for en stor del afventes af ejendomsejerne.

Der er nu, på grund af de yderligere erkendte forsinkelser i udsendelsen af de nye offentlige vurderinger, foreslået flere nye overgangsregler, som skal sikre, at der kan udsendes foreløbige beskatningsgrundlag til brug for foreløbig beregning af skatterne for 2023 og 2024 (af vurderingerne for 2022 for lige års ejendomme) og 2024 og 2025 (af vurderingerne for 2023 for ulige års ejendomme).

Det er ydermere nu foreslået, at de offentlige vurderinger for 2024 og 2025 som udgangspunkt skal foretages ved indeksering af 2022/2023-vurderingerne, dvs. reelt endnu en suspension af de offentlige vurderinger, dog igen med udgangspunkt i de stadigt udestående nye vurderinger og nu med indeksering.

De netop vedtagne og nu foreslåede regler om reelt endnu en midlertidig suspension af de nye offentlige vurderinger kan forhåbentlig sikre, at vurderingerne efterfølgende kan udsendes med en nogenlunde acceptabel udsendelsestakst.

Det fremgår ikke desto mindre af de nu forelagte forslag til lovforslag, at Skatteministeriet anser det for nødvendigt varigt at opretholde en ordening, hvor der skal ske først en foreløbig beregning af ejendomsskatterne og derefter en endelig beregning, efter at vurderingerne er blevet sendt nu. Dvs. dobbeltarbejde for skatteforvaltningen og i vidt omfang også ejendomsejerne.

Danske Skatteadvokater har følgende mere konkrete bemærkninger til enkelte af de foreslåede bestemmelser:

Det er med [forslaget til § 87 b, stk. 6, og forslaget til § 88 a, stk. 6, i ejendomsvurderingsloven](#) der skal regulere de almindelige vurderinger pr. 1. januar 2024 og pr. 1. januar 2025, således at disse som udgangspunkt foretages ved indeksering, foreslået, at vurderingerne, der foretages ved indeksering, skal foretages uden partshøring og ikke skal kunne påklages til anden administrativ myndighed.

Det er imidlertid samtidig foreslået, at afslag på vurdering skal kunne påklages.

Danske Advokater overvejer, hvorledes ejendomsejer kan opnå en afgørelse om afslag på vurdering, når der ikke foretages partshøring, og når en afgørelse om indeksering ikke kan påklages.

Danske Advokater noterer dog i den forbindelse, at der ikke er gjort fravigelser af adgangen til at anmode om foretagelse og genoptagelse, og antager dermed, at ejendomsejer ad denne vej kan opnå et afslag på foretagelse af vurdering eller ændring af vurdering ved indeksering, og at det er disse afgørelser, der er angivet at kunne påklages.

Skatteministeriet opfordres til at redegøre for, hvorledes ejendomsejeren kan opnå et afslag på vurdering, der kan påklages, samt til at bekræfte, at ejendomsejeren kan anmode om foretagelse og ændring af vurderinger, der er foretaget ved indeksering.

Der er foreslået et sålydende 5. pkt. i [ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 7](#):

Foretages der i medfør af 5. pkt. revision af en vurdering, der har haft betydning for et tilbud om kompensation efter § 74, stk. 1, kan tilbuddet tilbagekaldes, og der kan samtidigt meddeles et nyt tilbud om kompensation, jf. § 74, eller træffes afgørelse om, at tilbagebetalingsordningen ikke kan anvendes, jf. § 64, stk. 2 og 3.

§ 89, stk. 7, der blev indsat med lov nr. 1597 fra 2022 med henblik på at løse problemerne, der er opstået som følge af fejl i deklARATIONERNE i de første nye vurderinger (uvirksomme link), er således foreslået suppleret med en bestemmelse, der sikrer, at der, hvis samme situation opstår igen, tillige kan ske justering af tilbud om kompensation efter tilbagebetalingsordningen, der er udsendt på baggrund af de vurderinger, der vil skulle revideres.

Det fremgår dog i den forbindelse, at Skatteforvaltningen i alle tilfælde skal kunne vælge at træffe afgørelse om, at tilbagebetalingsordningen ikke kan anvendes.

Det bør efter Danske Advokaters opfattelse forudsættes, at der skal ganske særlige omstændigheder til, hvis Skatteforvaltningen efter at have udsendt et tilbud om kompensation, som er tilbagekaldt efter den foreslåede bestemmelse, skal kunne træffe afgørelse om, at der ikke skal sendes et nyt tilbud om kompensation, jf. § 64, stk. 2 og 3, til afløsning af det tidligere udsendte tilbud om kompensation, som er tilbagekaldt.

Der er med § 3, nr. 27, i følgelovforslaget foreslået en ny § 89 b, en ny § 89 c og en ny § 89 d i ejendomsvurderingsloven.

De bestemmelser, der er foreslået som §§ 89 b og 89 c, vil medføre, at told- og skatteforvaltningen skal fastsætte foreløbige 2022/2023-vurderinger.

De foreløbige 2022/2023-vurderinger skal anvendes, indtil der for ejendommen er foretaget en almindelig vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 5 eller en omvurdering efter ejendomsvurderingslovens § 6, der skal indgå i beregningsgrundlaget for relevante ejendomsskatter.

De foreløbige vurderinger skal efter forslaget foretages på grundlag af tilgængelige data om ejendommens størrelse og forholdene i øvrigt pr. 1. januar 2022 henholdsvis 1. januar 2023 og efter prisforholdene pr. nævnte datoer.

Det er foreslået, at tillæg og nedslag i ejendomsværdien og grundværdien, som på tidspunktet for foretagelse af foreløbige vurderinger efter stk. 1 er ansat ved den almindelige vurdering pr. 1. januar 2020, videreføres uændret i den foreløbige vurdering, medmindre told- og skatteforvaltningen vurderer, at tillægget eller nedslaget ikke skal videreføres.

Det er også foreslået, at det med § 89 c skal fastlægges, at de foreløbige vurderinger af ulige års ejendomme skal fastsættes på et forenklet grundlag.

Det er herudover foreslået, at de foreløbige vurderinger skal kunne ændres i følgende, men kun i følgende, tilfælde:

1) *Revision, jf. skatteforvaltningslovens § 33 a.*

2) *Hvis det i forbindelse med en ejers bestræbelser på at sælge en ejendom, der er foreløbigt vurderet efter §§ 89 b eller 89 c, viser sig, at den forventede overdragelsessum afviger fra den ansatte ejendomsværdi*

i den foreløbige vurdering, kan ejeren anmode om, at den ansatte ejendomsværdi i den foreløbige vurdering ændres til den forventede overdragelsessum. Hvis ejendommen overdrages til en overdragelsessum, der afviger fra den ansatte ejendomsværdi i den foreløbige vurdering, kan erhververen anmode om, at den ansatte ejendomsværdi i den foreløbige vurdering ændres til den aftalte overdragelsessum. Den forventede og aftalte overdragelsessum, jf. 1. og 2. pkt., skal efter de indeks, der fastsættes efter §§ 44-48, tilbageregnes til 2022-niveau for foreløbige vurderinger efter § 89 b og til 2023-niveau for foreløbige vurderinger efter § 89 c. Ændring af den foreløbige vurdering kan alene ske, hvis den tilbageregnete værdi afviger med mere end 20 pct. fra den foreløbige vurdering. Ved ændring af den ansatte ejendomsværdi i den foreløbige vurdering, jf. 1.-3. pkt., foretager told- og skatteforvaltningen skønsmæssigt en tilsvarende ændring af den ansatte grundværdi i den foreløbige vurdering.

3) Hvis et vurderingsankenævn, skatteankesforvaltningen, Landsskatteretten eller en domstol har ændret grundværdiansættelsen for ejendommen, så grundværdien i en vurdering pr. 1. januar 2022 eller pr. 1. januar 2023 skal fastsættes efter § 21 a, kan ejeren anmode told- og skatteforvaltningen om, at en foreløbig vurdering efter §§ 89 b eller 89 c ændres, så grundværdien fastsættes efter § 21 a.

4) Hvis det ikke indgår korrekt i en foreløbig vurdering efter §§ 89 b eller 89 c, at en ejendom er helt eller delvist fritaget for grundskyld efter ejendomsskattelovens §§ 5 eller 7, kan ejeren frit ændre den ansatte grundværdi i den foreløbige vurdering.

5) Hvis det ikke indgår korrekt i en foreløbig vurdering efter §§ 89 b eller 89 c, at en ejendom er helt eller delvist undtaget fra vurdering efter § 9, eller at en ejendom er forbigået ved den seneste gældende vurdering, kan ejeren frit ændre den ansatte ejendomsværdi og grundværdi i den foreløbige vurdering.

6) Fysiske personer, der ejer en ejendom, som er foreløbigt vurderet efter § 89 b, og som opfylder betingelserne i § 6 for omvurdering pr. 1. januar 2023, pr. 1. januar 2024 eller pr. 1. januar 2025, kan frit ændre den ansatte ejendomsværdi og grundværdi i den foreløbige vurdering.

Danske Advokater opfordrer i forhold til den foreslåede § 89, stk. 4, til, at det genovervejes at fastsætte nærmere begrænsninger for Skatteforvaltningens adgang til at fjerne tidligere tildelte tillæg og nedslag.

Danske Advokater opfordrer i den forbindelse til, at det overvejes, om der, hvor Skatteforvaltningen finder, at tillæg eller nedslag skal fjernes, alligevel skal etableres en forudgående dialog med ejendomsejeren, så det sikres, at ejendomsejer får mulighed for at forholde sig til Skatteforvaltningens forslag og begrundelse. Det bør i den forbindelse også overvejes, om ejendomsejer i hvert fald i så fald skal kunne vælge et andet foreløbigt beskatningsgrundlag, uanset om ejendomsejeren er en fysisk person eller ej, og uanset om forudsætningerne for omvurdering er til stede eller ej.

De foreslåede simplificeringer i metoden, der skal anvendes ved ansættelse af foreløbige værdier i henhold til forslaget til en § 89 c, er umiddelbart relativt velbegrundede. Forslaget foranlediger ikke desto mindre en række retssikkerhedsmæssige overvejelser. Særligt i lyset af, at ejendomsejere, der ikke er

fysiske personer, efter forslaget vil være bundet af de foreløbige beskatningsgrundlag, medmindre én af de øvrige oplyste betingelser for, at disse kan ændres, skulle være opfyldt.

Skatteministeriets begrundelse for, at de foreløbige beskatningsgrundlag, der skal fastsættes af Skatteforvaltningen, skal være bindende for ejendomssejerne, når ejendomssejerne er juridiske personer, medmindre én af de øvrige betingelser, der er oplyst i bestemmelsen, er opfyldt, finder endvidere ikke umiddelbart støtte i hverken de øvrige gældende eller i de øvrige foreslåede bestemmelser om fastsættelse af foreløbige beskatningsgrundlag.

Danske Advokater fastholder også af denne grund opfordringen i de indledende bemærkninger i dette høringssvar, hvor Skatteministeriet er opfordret til skematisk at illustrere forskelle og ligheder i de gældende og foreslåede regler om fastsættelse af foreløbige beskatningsgrundlag og den bindende virkning af sådanne grundlag, samt til at begrunde de derved konstaterede forskelle.

Det er med **§ 14, nr. 1**, i følgelovforslaget foreslået, at "indkomst- eller ejendomsværdiskat" overalt i skatteforvaltningsloven ændres til "indkomstskat, ejendomsværdiskat, grundskyld eller dækningsafgift".

Det er i bemærkningerne til udkastet til følgelovforslag anført, at det heraf følger, at Skatteforvaltningens afgørelser om ansættelse af grundskyld og dækningsafgift fremover skal være omfattet af de tilsvarende regler i skatteforvaltningsloven, der i dag gælder for afgørelser, som Skatteforvaltningen træffer om ansættelse af ejendomsværdiskat.

Omfanget af "ansættelse af grundskyld og dækningsafgift" er imidlertid ikke udtrykkeligt beskrevet.

Danske Advokater opfordrer Skatteministeriet til nærmere at redegøre for:

- Hvilke afgørelser om ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift, der som følge af de foreslåede ændringer kan genoptages med hjemmel i reglerne i skatteforvaltningslovens §§ 26 og 27 og påklages efter reglerne i skatteforvaltningslovens § 5.
- Hvilke afgørelser om grundlaget for beregning af ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift, der som følge af de foreslåede regler skal ændres med hjemmel i reglerne i skatteforvaltningslovens kapitel 12 og påklages efter reglerne i skatteforvaltningslovens §§ 6, 6a og 6b.

Der henvises herved også til de indledende bemærkninger til dette høringssvar.

Afsluttende bemærkninger

Danske Advokater takker igen for muligheden for at afgive høringssvar. Vi står altid gerne til rådighed for uddybende spørgsmål eller dialog.

Med venlig hilsen

Susanne Bager
Juridisk konsulent
Danske Advokater
sub@danskeadvokater.dk

Advokat Thomas Booker
Medlem af bestyrelsen
Danmarks Skatteadvokater

Advokat Carsten Ceutz
Formand for Danske
Insolvensadvokater

Advokat Niels Erlandsen
Formand for Danske
BOLIGadvokater

Advokat Kristian Strandberg
Dreyer
Formand for Fagudvalg for Fast
Ejendom

Til: Lovgivning og Økonomi (/CN=Mail Public Folder/CN=Version_1_0/CN=56410c98-2791-4aa7-a43a-394dd5e6e113/CN=00000000A3935954396BFC46973121A098EE0E6601001617F6EA93963D4D98035DE40C2C6456000000148430000), Elisabeth Eva Carstensen (EC@skm.dk), Julie Cathrine Grevsen (JCG@skm.dk)
Cc: Lene Nielsen (LNI@DI.DK), Jacob Bræstrup (JCB@DI.DK)
Fra: Bo Sandberg (BSA@DI.DK)
Titel: RE: Udskydelse af høringsfrist for lovforslag om ændring af tinglysningsafgiftsloven
E-mailtitel: RE: Udskydelse af høringsfrist for lovforslag om ændring af tinglysningsafgiftsloven (SKM.: 4451)
Sendt: 01-11-2022 17:46

Nogle personer, der har modtaget denne meddelelse, modtager sjældent mails fra bsa@di.dk. [Få mere at vide om, hvorfor dette er vigtigt](#)

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

Til Skatteministeriet!

DI støtter lovforslaget om ændring af tinglysningsafgiftsloven, der indebærer fritagelse for tinglysningsafgift i perioden 2023-2028 ved tinglysning af pant til sikkerhed for lån til udskiftning af olie- eller gasfyr med en anden opvarmingskilde, som aftalt med bredt flertal i Folketinget som del af Klimaaftalen om grøn strøm og varme af 25. juni 2022.

DI opfordrer dog i den forbindelse til flg. to ting:

- At de administrative byrder, detaljer i gdommen i dokumentationskravene samt kontrolforanstaltninger i tilknytning til lovforslaget, holdes på et minimum.
- At der tilvejebringes en beregning for forligskredsen af den skønnede meromkostning ved også at lade fritidshuse indgå i ordningen, jf. bl.a. at en stor andel af fritidshuse ligger i de dele af landet, der ikke automatisk står foran en udrulning af fjernvarme i overskuelig fremtid.

Med venlig hilsen

Bo Sandberg
Skatteøkonom

(+45) 7216 0142
(+45) 2850 3819 (Mobil)
bsa@di.dk
di.dk



Dansk Industri

Læs, hvordan DI behandler og beskytter persondata i [DI's Privatlivspolitik](#)

From: Elisabeth Eva Carstensen <EC@skm.dk>

Sent: 18. oktober 2022 16:14

To: samfund@advokatsamfundet.dk; ac@ac.dk; abf@abf-rep.dk; ae@ae.dk; hnmo@verdo.com; kontakt@biobraendselforeningen.dk; forbundet@blikroer.dk; bl@bl.dk; Retssikkerhed@skatteforvaltningen.dk; mail@brancheforeningenkraftvarme.dk; mail@husstandsvindmølle.org; info@brintbranchen.dk; info@businessdanmark.dk; info@cepos.dk; cevea@cevea.dk; info@dkvind.dk; zak@mail.dk; de@de.dk; hoeringssager@danskerhverv.dk; mail@danskfjernvarme.dk; dgc@dgc.dk; methanollassociation@gmail.com; info@danskoffshore.dk; sekretariat@solcelleforening.dk; dts@dts.dk; mail@danskeadvokater.dk; info@daom.dk; mail@danskeboligadvokater.dk; info@denfo.org; thl@lf.dk; Post@dataetiskraad.dk; dt@datatilsynet.dk; MikaelSjoberg@Oestrelandsret.dk; dommerforeningen@gmail.com; Høring <Hoering@DI.DK>; klarlovgivning@dlgst.dk; jura@dommerfm.dk; post@domstolsstyrelsen.dk; ed@energidanmark.dk; info@energinet.dk; ENS@ENS.DK; post@energitylsynet.dk; letbyrder@erst.dk; mail@finansdanmark.dk; post@finansforbundet.dk; hoeringer@fbr.dk; fds@skat.dk; fri@frinet.dk; bsn@lf.dk; mail@fdkv.dk; fdr@fdr.dk; Formand@fdr.dk; fsr@fsr.dk; info@greenpowerdenmark.dk; info.dk@greenpeace.org; hofer@hofer.dk; itb@itb.dk; info@justitia-int.org; kl@kl.dk; kfst@kfst.dk; kontakt@kraka.org; Skatteankestyrelsen <sanst@sanst.dk>; Sekretariatet@lopi.dk; MST@MST.DK; mb-miljoepuljen@live.dk; nationalbanken@nationalbanken.dk; dce@au.dk; nst@nst.dk; noah@noah.dk; info@folkecenter.dk; formand@parcelhus.dk; Skatteankestyrelsen <sanst@sanst.dk>; SMV@SMVdanmark.dk; jesper.Kiholm@skat.dk; tinglysningsret@domstol.dk; br@ve.dk; veltek@veltek.dk; danish@windpower.org

Subject: Udskydelse af høringsfrist for lovforslag om ændring af tinglysningsafgiftsloven (SKM.: 4451)

Til høringsparterne

Skatteministeriet har ved vedhæftede e-mail anmodet om jeres eventuelle bemærkninger til vedhæftede lovforslag.

Jeg skal hermed oplyse, at Skatteministeriet rykker høringsfristen for eventuelle bemærkninger til vedhæftede lovforslag om ændring af tinglysningsafgiftsloven. Den nye frist er den **1. november 2022**.

Vedhæftet er revideret høringsbrev.

Høringssvar bedes fortsat sendt til lovgivningoekonomi@skm.dk med henvisning til journalnummer 2022-3079. Der bedes samtidig sendt en kopi til ec@skm.dk og jcg@skm.dk.

Jeg beklager ulejigheden.

Med venlig hilsen

Elisabeth Eva Carstensen
Moms, afgifter og told

Mobil72370188
MailEC@skm.dk



Skatteministeriet

Skatteministeriet/Ministry of Taxation
Nicolai Eigtvøds Gade 28
DK 1402 - København K

Mailskm@skm.dk
Webwww.skm.dk

Skatteministeriet

lovgivningogoekonomi@skm.dk

J.nr. 2022- 3079



**FINANS
DANMARK**

Fritagelse for tinglysningsafgift til udskiftning af olie- og gasfyr

Resumé

Regeringen og Finans Danmark har indgået et partnerskab, der skal hjælpe danskerne med at udskifte deres olie- og gasfyr til en grønnere opvarmingskilde med den fælles kampagne "Fyr dit fyr". Den finansielle sektor står klar til at tilbyde lån uden oprettelsesgebyrer, men Skatteministeriets forslag til model for lån uden tinglysningsafgift i lovforslaget kan ikke opfylde ambitionerne i partnerskabet.

Skatteministeriets model er unødigt kompliceret og uflexibel for boligejerne, som bliver pålagt en lang række administrative byrder. De kan desuden risikere senere omkostninger for f.eks. rykning af pantebreve, der overstiger besparelsen på tinglysningsafgiften. Desuden kan lånet ikke kombineres med andre lån til energifremmende tiltag, som kunne gavne boligejerens fremtidige økonomi. Modellen medfører også store implementeringsomkostninger hos de finansielle institutter, som ikke står mål med ordningens besparelse. Endelig vil modellen tage lang tid at implementere og medføre en betydelig forsinkelse af Fyr dit fyr-kampagnen.

Finans Danmark foreslår en refusionsordning for tinglysningsafgiften, der tager udgangspunkt i en nem og smidig ordning for boligejeren. Den kan samtidig implementeres inden for kort tid og uden store implementeringsomkostninger for den finansielle sektor. Det er helt i tråd med ambitionen bag partnerskabet om Fyr dit fyr-kampagnen.

For at få danskerne til at udskifte deres olie- eller gasfyr til en grøn varmekilde, er det helt centralt, at de får besked om, hvorvidt de kan komme på fjernvarme, og i givet fald hvornår. Hvis de ikke i nær fremtid har udsigt til at komme på fjernvarme, skal de oplyses om mulighederne for andre varmekilder og opfordres til at kontakte deres bank for at tale om finansiering. Finans Danmarks medlemmer står klar til at tage dialogen med boligejerne om mulighederne. Det er derfor afgørende, at regeringens plan om, at der er varmeplaner for alle kommuner inden udgangen af 2022, holder, og at alle boligejerne inden udgangen af 2022 har fået klar besked om mulighederne for fjernvarme i netop deres bolig. Viden

Høringsvar

1. november 2022

Dok. nr. FIDA-1379516692-695137-v1

Kontakt Frederik Dam Hansen

om mulighederne for fjernvarme er en afgørende forudsætning for, at bolig-ejerne kan træffe den optimale beslutning om varmekilde i boligen, og oplysningerne kan naturligt indgå i penge- og realkreditinstitutters dialog med kunderne. Derfor er det også en del af aftalen mellem regeringen og Finans Danmark.

Finans Danmark takker for muligheden for at afgive bemærkninger til udkast til forslag til Lov om ændring af tinglysningsafgiftsloven (Indførelse af fritagelse for tinglysningsafgift ved tinglysning af pant til sikkerhed for lån til udskiftning af olie- eller gasfyr med en anden opvarmingskilde efter Klimaaftale om grøn strøm og varme 2022 af 25. juni 2022, m.v.).

Nedenfor fremgår vores kommentarer til lovforslaget og vores forslag til en alternativ model for fritagelse for tinglysningsafgift af pant til sikkerhed for lån til udskiftning af olie- eller gasfyr med anden opvarmingskilde.

Finans Danmarks overordnede kommentarer

Regeringen og Finans Danmarks partnerskab

Der er med rette stort fokus på energiforbedringer og energiforsyning. Det er vigtigt for den grønne omstilling at få skiftet danske boligers olie- og gasfyr ud med bæredygtige varmekilder. Ruslands krig i Ukraine har gjort det endnu mere aktuelt, og vi ser ind i en potentiel energikrise. Det er en vigtig samfundsmæssig opgave at blive uafhængig af fossile brændsler, som kun kan løses med en fælles indsats. Finans Danmark har indgået aftale med regeringen om et partnerskab, der giver en fælles håndsrækning til de danskere, der vil af med deres fyr, og som ikke kan omlægge til fjernvarme. Det skal konkret udmøntes i en fælles kampagne, "Fyr dit fyr", mellem regeringen og den finansielle sektor. Det betyder, at boligejere får mulighed for lån uden oprettelsesgebyrer og tinglysningsafgift, når de tager lån til at udskifte olie- eller gasfyr til en grøn varmekilde. Den finansielle sektor er klar med lån uden oprettelsesgebyrer.

Skatteministeriets forslag til model for lån uden tinglysningsafgift er imidlertid så kompliceret og dyr at implementere, at den ikke står mål med den besparelse, som modellen skal give boligejerne. Desuden vil modellen medføre en betydelig forsinkelse af kampagnen og opfylder ikke intentionen bag partnerskabet mellem regeringen og Finans Danmark. Skatteministeriets foreslåede løsning pålægger den finansielle sektor en ensidig byrde, der ligger langt ud over den aftale, der er indgået mellem regeringen og den finansielle sektor.

Høringsvar

Dok. nr. FIDA-1379516692-695137-
v1



Udgangspunkt i boligejerens situation

Det er vigtigt at tage udgangspunkt i boligejerens situation, og gøre det så enkelt som muligt. Når boligejeren er i gang med processen om at udskifte olie- eller gasfyr, bliver der typisk identificeret andre tiltag, som kan være interessante og rentable for boligejeren. F.eks. kan efterisolering af boligen eller udskiftning af vinduer betyde, at boligejere kan nøjes med købe en mindre og billigere varmepumpe og samlet set få bedre totaløkonomi og bedre komfort i sit hjem. Det er godt for boligejeren, men også godt for den større samfundsmæssige dagsorden om at reducere energiforbruget og afhængigheden af gas. Dermed vil boligejere efterspørge yderligere lån til andre formål, når de er i dialog med energikonsulenter, banker mfl. om udskiftning af olie- eller gasfyret. Mange boligejere vil måske også benytte muligheden for et tillægslån eller omlægning af deres realkreditlån til billigt at finansiere energirenoveringen.

Skatteministeriets model

Skatteministeriets model giver ikke mulighed for, at boligejeren kan tage ét samlet lån. Det skaber derfor en barriere for den enkelte boligejer i forhold til at kunne foretage energirenovering af boligen på den billigste og mest optimale måde. Det kan være vanskeligt at rådgive boligejerne til at tage to lån, da boligejeren med Skatteministeriets model får et særligt pantebrev, som skal håndteres på en særlig måde. Besparelsen på tinglysningsafgiften "spises op" af et særskilt lån, f.eks. pga. omkostninger til senere at indfri to lån hos et penge- eller realkreditinstitut frem for et samlet lån. Der kan også senere komme udgifter til at rykke lånet i prioritetsrækkefølgen, hvis boligejeren ønsker at omlægge sit primære realkreditlån. Har boligejeren et sekundært lån stående, kan det hurtigt blive dyrere end den oprindelige besparelse på tinglysningsafgiften.

Tinglysningssystemerne er komplekse og dybt integreret i penge- og realkreditinstitutternes systemer via datacentraler og e-nettet. Skatteministeriets model vil medføre omfattende ændringer, som er umulige at gennemføre inden årsskiftet, hvor kampagnen skal skydes i gang. Der er brug for en udskiftning af olie- og gasfyr nu. Derfor er der også brug for en simpel løsning, der kan implementeres nu. Desuden står udviklingsomkostningerne for den finansielle sektor til at implementere Skatteministeriets forslag til model for tinglysningsfritagelse slet ikke mål med de besparelser, låntagerne kan opnå. Det skal også bemærkes, at der er i de senere år er arbejdet for at forenkle tinglysningsafgiftsreglerne. Skatteministeriets forslag går stik imod denne hensigt.

Den finansielle sektors bidrag

Den finansielle sektor vil som en del af partnerskabet om "Fyr dit fyr" ikke tage betaling for at oprette lån til at udskifte olie- eller gasfyr til en grøn varmekilde. Men

Høringsvar

Dok. nr. FIDA-1379516692-695137-
v1



omkostningerne ved at oprette lånene er stadig de samme. Den finansielle sektor bærer således allerede en væsentlig omkostning ved at understøtte den meget vigtige opgave med at gøre danske boliger mere klimavenlige og billige i drift for den enkelte boligejer. Det er hverken rimeligt eller en del af aftalen om partnerskab, at den finansielle sektor pålægges omfattende omkostninger til at håndtere statens bidrag til aftalen.

Forslag om en refusionsordning

Finans Danmark foreslår i stedet en refusionsordning for tinglysningsafgiften, hvor der tages udgangspunkt i at gøre det nemt og smidigt for boligejeren at komme igennem processen med at udskifte olie- eller gasfyr til grøn varmekilde. Det er en ordning, der er simpel og kan implementeres hurtigt, hvilket der er brug for. Refusionsordningen håndterer også de rådgivningsmæssige udfordringer ved Skatteministeriets model.

Kommentarer relateret til enkelte elementer

Lovforslagets fritagelsesmodel via tinglysningsystemet

Med lovforslaget foreslås det at fritage tinglysning af pant til sikkerhed for lån til udskiftning af olie- eller gasfyr til andre opvarmingskilder for tinglysningsafgift efter tinglysningsafgiftslovens § 5 a, stk. 1, i perioden 2023-2028 under visse betingelser.

Afgiftsfritagelsen vil efter forslaget kun kunne benyttes, hvis det lån, der er tinglyst pant til sikkerhed for, er til brug for udskiftning af et olie- eller gasfyr med en anden opvarmingskilde i ejendomme til helårsbeboelse. Afgiftsfritagelsen vil blive tilgængelig ved tinglysning af pant, hvor der vil blive oprettet et afkrydsningsfelt, hvor anmelderen på tro og love erklærer, at det tinglyste pantebrev er omfattet af fritagelsen i den foreslåede § 8 a, og at der derfor ikke skal betales afgift ved tinglysningen.

Der er en lang række udfordringer med den foreslåede model, som er behandlet nærmere nedenfor.

Administrative ændringer for storkunder

Lovforslaget forudsætter, at et penge- eller realkreditinstitut er pantsætter. Ved tinglysningen af pant vil et penge- eller realkreditinstitut benytte den såkaldte storkundeordning.

En storkunde er en virksomhed, der er særligt registreret hos skattemyndighederne i forhold til betaling af tinglysningsafgift, og som derfor ikke skal betale afgiften i forbindelse med den enkelte tinglysning. I stedet indbetaler de afgift for

Høringsvar

Dok. nr. FIDA-1379516692-695137-
v1



den samlede mængde tinglysninger, der er foretaget i afgiftsperioden efter udløbet af hver månedlig afgiftsperiode. Registreringen er frivillig og benyttes som udgangspunkt af alle penge- og realkreditinstitutter, der hver måned har mange tinglysninger for forskellige kunder.

Når man er storkunde, benytter man en system-til-system løsning til sin sagshåndtering, herunder ved gennemførelse af tinglysningssager, registrering af pant og afregning af afgifter overfor myndighederne.

Systemløsningerne indeholder en lang række fuldautomatiserede processer, som gør, at det i dag ikke er muligt at afvise den automatisk beregnede tinglysningsafgift.

Systemløsningerne er koblet direkte sammen med systemerne i de finansielle institutter, der bruges til al behandling af pantet efterfølgende. Det omfatter f.eks. ned- eller aflysning af pantet, som lovforslaget bl.a. fremsætter krav om, ligesom systemet bruges til om- og sammenlægninger af pant og gældsberegning. Rettelser i systemløsningerne vil ske mange steder i systemerne, herunder både i systemer, som håndterer realkreditberegningen, i kreditsystemer, hvor beløbene opkræves, samt ved håndteringen af de enkelte ejerpantebreve og realkreditpantebreve, før de kan anmeldes til tinglysning. Desuden vil det kræve yderligere udvikling, hvis det skal markeres på et pantebrev, at der ikke kan ske efterfølgende afgiftsoverførsel.

Det har også betydning, hvis boligejeren skal skifte kreditinstitut. Skift af penge- eller realkreditinstitut sker igennem en nem proces, hvor det er muligt at få indblik i kundens låneforhold hos kundens nuværende kreditinstitut, herunder at se om der er afgiftsfritagelse tilknyttet til enkelte lån. Det er meget vigtigt for mobiliteten på bankmarkedet og konkurrencen, at der er nemme og smidige processer for skift af kreditinstitut.

Hvis Skatteministeriets model for afgiftsfritagelse ikke indarbejdes i systemerne, er det ikke muligt for et andet kreditinstitut at se, at lånet er omfattet af en afgiftsfritagelse, og et konkurrerende institut har derfor ikke den fornødne indsigt til at give korrekt rådgivning.

Det er derfor afgørende, at disse lån kan indgå i institutternes almindelige og automatiserede systemløsninger, ikke blot ved registrering af lånet, men også i lånets løbetid.

Hørings svar

Dok. nr. FIDA-1379516692-695137-
v1



Løsning uden brug af storkundeordningen

Personer eller virksomheder, der ikke benytter en systemløsning kan gennemføre tinglysningsretlige sager ved hjælp af det offentlige system via tinglysning.dk. Denne løsning medfører en hel del mere administration, hvilket brugen af storkundeordningen har til formål at lette for dets brugere.

Det er ikke muligt for de finansielle institutter at bruge den offentlige systemløsning i praksis, da ordningen, udover den ekstra administration, medfører en lang række yderligere udfordringer og operationelle risici.

Brug af en håndholdt model vil f.eks. medføre problemer i forhold til underskrivning og identifikation fra institutterne. Ved brug af systemløsningerne er der fastsat identifikation ved hjælp af MitID-løsningen. Når en håndholdt løsning skal gennemføres, så skal den enkelte medarbejder i instituttet have oprettet en ny identifikationsløsning for den enkelte medarbejder, og den videre behandling af sagen medfører yderligere administration, højere risiko for fejl og andre problemstillinger med sig.

Men selv hvis et kreditinstitut gennemfører en pantsætning uden brug af storkundeordningen, ændrer det ikke på behovet for at tilpasse systemerne til efterfølgende at kunne håndtere lånet i hele lånets løbetid, jf. beskrivelsen ovenfor om nødvendige systemtilpasninger ved brug af storkundeordningen.

Når lovforslaget stiller krav om, at der skal oprettes et nyt afkrydsningsfelt i storkundernes systemløsninger, indebærer det således ikke blot en ændring i systemtilsystem-løsningen, som institutterne benytter som en del af storkundeordningen, men også at alle tilknyttede processer i institutternes systemer skal tilpasses. Ændring af disse systemer tager både lang tid og har store administrative og økonomiske omkostninger, som ikke står mål med den besparelse, som lovforslaget skal give boligejerne.

Skatteministeriets kendte erklæringer

Skatteministeriets model kan ikke sammenlignes med andre erklæringer, som er kendt fra eksisterende fritagelsesbestemmelser i tinglysningsafgiftsloven, herunder f.eks. tinglysningsafgiftslovens § 6 a eller erklæringen i bekendtgørelse om afgift af tinglysning og registrering af ejer- og panterrettigheder m.v. § 3, stk. 2, og § 4. De nævnte erklæringer vedrører situationer, hvor der er tale om forskellige former for ejerskifte. Disse situationer adskiller sig fra den situation, hvor der skal ske tinglysning af pant til sikkerhed for lån. Da der er tale om ejerskiftesituationer og ikke

Høringsvar

Dok. nr. FIDA-1379516692-695137-
v1



lånesituationer, vil der blive benyttet et andet system. Der er derfor ingen parallelitet imellem de nævnte erklæringer om ejerskifte og den foreslåede erklæring, der skal udfyldes i forbindelse med lovforslagets model.

Forbrugermæssige udfordringer i Skatteministeriets model

Lovforslaget foreslår, at afgiftsfritagelsen betinges af, at mindst 90 pct. af det pantsikrede beløb anvendes til udskiftningen af olie- eller gasfyret. Det betyder, at fritagelsen ikke kan benyttes, hvis pantet er til sikkerhed for et lån, der også dækker andre formål, som f.eks. nye vinduer, efterisolering eller andre fornuftige energirenoveringer, der kan løfte ejendommens energimærke. Det er klart, at afgiftsfritagelsen kun skal gælde den del af lånet, der vedrører udskiftning af varmekilde. Men et krav om at opsplutte et lån i to lån alene for en afgiftsfritagelse på i gennemsnit 3.000 kr. er i mange tilfælde ikke optimal for den enkelte boligejer. Derfor bør en løsning kunne håndtere det, jf. Finans Danmarks forslag om en refusionsmodel.

Når en boligejer bliver opmærksom på, at olie- eller gasfyret i boligen bør udskiftes til en anden varmekilde, er der en række trin, som boligejeren skal igennem. Boligejeren skal i dialog med energikonsulenter, installatører, have tilbud, finde finansiering, måske søge tilskud, den nye varmekilde skal installeres osv. Når boligejeren er i gang med processen, bliver der typisk identificeret andre tiltag, som kan være interessante og rentable for boligejeren. F.eks. kan efterisolering af boligen eller udskiftning af vinduer betyde, at boligejere kan nøjes med at købe en mindre og billigere varmepumpe og samlet set få bedre totaløkonomi og bedre komfort i sit hjem. Det er godt for boligejeren, men også godt for den større samfundsmæssige dagsorden, da både energiforbruget og afhængigheden af russisk gas reduceres. Dermed vil boligejere efterspørge at kunne optage yderligere lån til andre formål, når de er i dialog med energikonsulenter, banker mfl. om udskiftning af olie- eller gasfyr.

Hvis der optages et samlet lån til flere energibesparende tiltag, vil det samlede ekspeditionsgebyr blive beregnet forholdsmæssigt, i stedet for separat for to lån. Der vil være tilfælde, hvor det vil være billigere for boligejeren, i forhold til en situation, hvor boligejeren vil kunne komme til at betale ekstra gebyr for førtidig indfrielse af et eller flere af lånene eller omkostninger til rykning ved omlægning af foranstående lån eller ved et nyt realkreditlån.

De finansielle virksomheder er underlagt lovgivningsmæssige krav som f.eks. god skik i kreditgivning. Det kan være en udfordring i forhold til at rådgive boligejerne til at tage to lån, hvis Fyr dit fyr-kampagnen skulle blive udformet, så det er

Hørings svar

Dok. nr. FIDA-1379516692-695137-
v1



nødvendigt med et særskilt lån, alene for at boligejerne kan få refusion af tinglysningsafgiften. Besparelsen på tinglysningsafgiften kan ikke stå mål med et særskilt lån, f.eks. pga. omkostninger til senere at indfri to lån hos et penge- eller realkreditinstitut frem for et samlet lån. Der kan også senere komme udgifter til at rykke lånet i prioritetsrækkefølgen, hvis boligejeren ønsker at omlægge sit primære realkreditlån, men så har et sekundært lån stående.

Det er en mulighed at kombinere et lån til udskiftning af olie- og gasfyr med andre energiforbedrende lån i den refusionsmodel Finans Danmark foreslår. Ved håndtering af refusion af tinglysningsafgift kan systemet sættes til, at der kun sker afgiftsfritagelse på provenuet til varmekilden. Dermed sikres en optimal løsning for kunden, mens det alene er den relevante del af lånet, der fritages for tinglysningsafgift.

Penge- og realkreditinstitutterne er parate til at oplyse om mulige tilskudsordninger. Men boligejeren har naturligvis selv en række forpligtelser, der skal være overholdt for at være berettiget til tilskud. Problemet med Skatteministeriets model er, at boligejeren skal stå inde for disse forpligtelser, inden renoveringen overhovedet er begyndt. Det giver en stor risiko for boligejeren. Først og fremmest står boligejeren til ansvar for selve gennemførelsen af udskiftningen af varmekilden, herunder at renoveringen bliver gennemført inden for den tidsfrist på et år, som forudsættes i lovforslaget. Det medfører en væsentlig risiko, f.eks. hvis det ikke er muligt at modtage og installere en ny varmepumpe inden for tidsfristen, da der kan være op til et års ventetid på installeringen af disse. Der er også andre uforudsete forhold, der kan forsinke installeringen af ny varmekilde. Boligejeren skal også stå inde for, at mindst 90 pct. af beløbet anvendes til varmekilden, ligesom boligejeren skal stå inde for, at kriterierne for tilskuddet er overholdt.

Vi er bekymrede for, at kravet om en tro-og-love erklæring inden arbejdet med udskiftning af varmekilden overhovedet er påbegyndt, gør ordningen mindre attraktiv for boligejerne. Det medfører som nævnt en risiko, da de f.eks. ikke selv har indflydelse på en eventuel forsinkelse fra leverandøren eller håndværkerens side. Denne risiko for låntageren komplicerer også bankens rådgivning.

Dertil pålægger kravet om en tro-og-love erklæring også kreditinstitutterne en dokumentationspligt og en vis kontrolpligt i forhold til kunderne. Kundens erklæring vil ikke fritage institutterne for ansvar, uden de i et vist omfang har vurderet rigtigheden i kundens afgivne erklæring.

I Finans Danmarks forslag til en refusionsmodel er der taget højde for dette, da det først er efter endt arbejde med at udskifte varmekilden, at boligejeren skal

Hørings svar

Dok. nr. FIDA-1379516692-695137-
v1



vedlægge dokumentation for arbejdets gennemførelse og modtager refusion for tinglysningsafgiften.

En simpel vej for boligejeren mod en mere energieffektiv og klimavenlig bolig

Der er brug for at gøre ordningen simpel, attraktiv og nem for boligejerne og samtidig sikre en model, der kan implementeres hurtigt og omkostningsmæssigt står mål med den besparelse, modellen skal give boligejerne.

Derfor forslår Finans Danmark en refusionsmodel med udgangspunkt i boligejerenes behov:

1. Boligejeren får tilbud til udskiftning af fyr fra f.eks. bygningsagkyndig/håndværker/installatør
2. Boligejeren kan søge om tilskud fra Bygningspuljeordningen – og modtager efterfølgende bekræftelse
3. Boligejeren søger om lån og får udbetalt provenu (uden etableringsgebyrer til kreditinstituttet, og boligejeren får finansieret tinglysningsomkostninger, så lånet kan udbetales up-front)
4. Boligejeren får installationen gennemført og modtager en faktura
5. Boligejeren får sit Bygningspuljetilskud udbetalt via spareenergi.dk
6. Boligejeren får sin tinglysningsafgift retur ved at søge om det via en web-side, som det allerede kendes ved f.eks. bygningspuljen/spareenergi.dk. På websiden uploader boligejeren kopi af faktura og kopi af lånedokument, hvoraf betalt tinglysningsafgift fremgår.

Model for refusion af tinglysningsafgift

Boligejeren søger om refusion af tinglysningsafgift via en webseite. Det er oplagt, at det sker i forbindelse med den eksisterende ordning for Bygningspuljeordningen eller med samme teknologi, som allerede er udviklet. På websiden skal boligejeren angive, hvad boligejeren har betalt for udskiftningen og i tinglysningsafgift, med kopi af faktura og kopi af lånedokument, hvoraf betalt tinglysningsafgift fremgår. Herudover kan det være relevant at lade boligejeren bekræfte, at de har ændret deres ejendomsoplysninger i BBR, så ejendommen ikke længere fremgår med et olie- eller gasfyr.

Refusionen udgør den betalte tinglysningsafgift, dog ikke mere end: (Fakturabeløb * 1,45%) + 1.730 kr., og udbetales til boligejerens Nemkonto. Herved kan boligejeren nøjes med ét lån til energiforbedringer og kun få tinglysningsafgift refunderet for udskiftningen af fyret.

Hørings svar

Dok. nr. FIDA-1379516692-695137-
v1



Der kan vælges en forholdsmæssig refusion af den faste afgift, hvis provenuet for det samlede lån er større end omkostningen til udskiftning af varmekilden. Det virker dog som en unødigt stor kompleksitet i forhold til beløbets størrelse og skal sammenholdes med omkostningerne ved at gøre modellen mere kompleks. Det skal også holdes op mod den samfundsmæssige gevinst ved at få gjort danske boliger mere klimavenlige. Men det kan lade sig gøre at lave en sådan forholdsmæssig refusion på den faste afgiftsdel.

Penge- og realkreditinstitutterne er parate til at oplyse boligejerne om mulige tilskudsordninger, herunder muligheden for at få refusion for tinglysningsafgiften. Selve gennemførelsen af udskiftningen af varmekilden står boligejeren til ansvar for. Refusionen bliver udbetalt, når installeringen af den nye varmekilde er gennemført. Det er et set-up, som boligejere i forvejen kender fra den tidligere boligjob-ordning, hvor boligejeren også indtaster sine oplysninger og dokumentation efter endt arbejde.

Energistyrelsen har 8. september 2022 udsendt høring over udkast til bekendtgørelse om tilskud til konverteringer til varmepumper i bygninger til helårsbeboelse. Høringen er en del af puljens serviceeftersyn og forsøget på at nedbringe sagsbehandlingstiderne. Energistyrelsen skriver i høringsmaterialet, at afgørelse om ansøgninger om tilsagn om tilskud, træffes på grundlag af en automatiseret, digital behandling af de indgivne ansøgninger. Det vil samtidigt medføre, at ansøgere vil kunne ansøge om tilsagn gennem en mere automatiseret og enkel ansøgningsportal. Det er oplagt, at muligheden for refusion af tinglysningsafgift for Fyr dit fyr-lån indarbejdes i Energistyrelsens webportal. I de tilfælde, hvor boligejeren ikke søger om tilskud fra Bygningspuljen, kan der fortsat søges om refusion af tinglysningsafgift via webportalen. Samtidig kan det overvejes, om opdatering af BBR-oplysninger kan indarbejdes i webportalen. Ved at benytte den eksisterende webportal minimeres behovet for udviklingen af nye løsninger, og der skal ikke ske tilpasninger af tinglysningsystemet.

Penge- og realkreditinstitutter finansierer allerede forventede tilskud fra bygningspuljen, så boligejerne har finansieringen i begyndelsen af processen. Tilskud fra bygningspuljen er typisk langt større beløb end tinglysningsafgiften for et lån til udskiftning af olie- eller gasfyr til grøn varmekilde. Sektoren vil følge samme praksis og finansiere omkostninger til tinglysningsafgift i begyndelsen af processen, så der ikke er likviditetsvirkning for boligejeren ved at tinglysningsafgiften refunderes sidst i processen.

Høringsvar

Dok. nr. FIDA-1379516692-695137-
v1



For at mindske kompleksiteten samt gøre modellen brugbar og attraktiv for boligejerne bør øvrige forhold i relation til tinglysningsafgift køre videre som nu. Herunder håndtering af tinglyste lån, hvor pantet kan genbruges efter gældende praksis. Derved undgår boligejeren også, at besparelsen ved lån til udskiftning af olie- eller gasfyr bliver spist op, f.eks. ved rykning af et pantebrev af en mindre størrelse fra et lån alene til udskiftning af olie- eller gasfyr.

Hvis lån tinglyst under Fyr dit fyr-kampagnen skal behandles anderledes end andre pantebreve til pantsikring af lån bliver det en barriere for finansieringen af udskiftning af olie- og gasfyr og dermed også en barriere for den større samfundsmæssige dagsorden. Har kunden mulighed for at genbruge afgiften fra pantet bag Fyr dit fyr-lånet, skal der fortsat betales en fast afgift ved tinglysningen. Det er således kun den variable afgift, der eventuelt genbruges, selv om der er ydet refusion for den. Det svarer i gennemsnit til 1.450 kr. Som tidligere beskrevet vil en speciel behandling af lånet ikke kunne håndteres i eksisterende systemer, og omkostninger til systemudvikling står ikke mål med beløbets størrelse.

Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Det fremgår af lovforslaget, at det ikke vurderes at medføre økonomiske konsekvenser for erhvervslivet. Det fremgår endvidere, at Erhvervsstyrelsen – Område for bedre regulering har vurderet, at lovforslaget samlet kan medføre administrative omkostninger for erhvervslivet på over 4 mio. kr. i forbindelse med fritagelse for tinglysningsafgift for pant til lån til udskiftning af olie- eller gasfyr til andre opvarmingskilder. De administrative konsekvenser består i, at panthavere (banker, realkreditinstitutter m.v.) forventes at skulle tilpasse deres arbejdsprocesser og it-systemer.

Lovforslagets vurdering af de økonomiske og administrative konsekvenser er langt fra retvisende i forhold til de faktiske omkostninger, som den foreslåede model vil medføre. Det er Finans Danmarks vurdering, at lovforslagets model vil kunne medføre op til dobbelt-cifrede millionbeløb for de enkelte institutter baseret på omkostninger, der er relateret til ændringen af selskabernes it-systemer og alle de relaterede processer.

Ud over at der skal frigøres et stort beløb til at finansiere ændringer, så kan en så stor it-opgave ikke blot "klemmes ind" blandt de finansielle institutters allerede planlagte it-opgaver. En så stor it-ændring kræver ledige ressourcer, hvor opgaven skal beskrives af forretningsfolk, kodes af it-programmører, testes og implementeres i arbejds gange og dagligdagen hos sagsbehandlere. De mennesker, der skal gennemføre disse opgaver, arbejder allerede på andre planlagte opgaver. Løsningen vil derfor ikke kunne implementeres til lovens ikrafttræden.

Hørings svar

Dok. nr. FIDA-1379516692-695137-
v1



Den finansielle sektor vil som en del af partnerskabet om "Fyr dit fyr" ikke tage betaling for at oprette lån til at udskifte olie- og gasfyr til en grøn varmekilde. Men som tidligere beskrevet er omkostningerne ved at oprette lånene stadig de samme. Dette er ikke beskrevet i lovforslagets konsekvensberegninger.

Venlig hilsen



Peter Jayaswal

Direktør Ejendomsfinansiering

Direkte nr: +45 4029 5574

PJ@fida.dk

Høringsvar

Dok. nr. FIDA-1379516692-695137-
v1





Skatteministeriet
Moms, afgifter og told

Sendt pr. mail:
lovgivningoekonomi@skm.dk
ec@skm.dk
jcg@skm.dk

Skatteministeriet journalnummer 2022-3079 Høringssvar over lovforslag om ændring af tinglysningsafgiftsloven

Foreningen af Rådgivende Ingeniører, FRI, takker for muligheden for at kommentere på forslag til ændring af tinglysningsafgiftsloven.

FRI støtter lovforslaget om ændring af tinglysningsafgiftsloven. FRI mener, at ændringen vil understøtte en hurtigere grøn omstilling af Danmark. Samtidig vil det bidrage til, at det danske energisystem bliver mere robust.

Med venlig hilsen

Frederikke Vorborg
Konsulent, Energipolitik og analyser

Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K
Att. Elisabeth Carstensen og Julie Grevsen

Høringssvaret er sendt digitalt til: lovgivningoekonomi@skm.dk, ec@skm.dk, icg@skm.dk

18. oktober 2022

Høringssvar til udkast til forslag til lov om ændring af tinglysningsafgiftsloven, jf. Skatteministeriets j. nr. 2022-3079

FSR – danske revisorer takker for modtagelse af nærværende udkast til forslag til lov om ændring af tinglysningsafgiftsloven (Indførelse af fritagelse for tinglysningsafgift ved tinglysning af pant til sikkerhed for lån til udskiftning af olie- eller gasfyr med en anden opvarmingskilde efter Klimaaftale om grøn strøm og varme 2022 af 25. juni 2022, m.v.), som Skatteministeriet har sendt i høring den 4. oktober med høringsfrist den 21. oktober 2022.

FSR – danske revisorer har for nuværende ingen bemærkninger.

Med venlig hilsen

Matilde Fischer
Chefkonsulent

FSR – danske revisorer
Kronprinsessegade 8
DK - 1306 København K

Telefon +45 3393 9191
fsr@fsr.dk
www.fsr.dk

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



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

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

27. februar 2023

Forslag til lov om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love, jf. Skatteministeriets j. nr. 2022-13141

FSR – danske revisorer
Kronprinsessegade 8
DK - 1306 København K

Telefon +45 3393 9191
fsr@fsr.dk
www.fsr.dk

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

FSR – danske revisorer ("FSR") takker for modtagelse af nærværende udkast til forslag til lov om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love (Optræknings og inddrivelse af grundskyld og dækningsafgift m.v., statens afregning af grundskyld og dækningsafgift til kommunerne, foreløbige vurderinger som midlertidigt beskatningsgrundlag i 2024 og 2025, forenkling af ejendomsvurderingerne for 2024 og 2025, udvidelse af antallet af dommere i Landsskatteretten m.v.), som Skatteministeriet har sendt i høring den 20. januar 2023 med høringsfrist den 24. februar 2023.

Generelle bemærkninger

FSR kan i sin helhed bakke op om Skatteministeriets grundlæggende ønske om at skabe bedre tidsmæssig sammenhæng mellem vurderingsterminen og udsendelsen af ejendomsvurderingerne ved at forenkle 2024-vurderingen for ejerboliger og 2025-vurderingen for såkaldt "andre ejendomme", jf. lovforslagets § 3, nr. 24 og 25.

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

Med lovforslaget foreslås det, at der for vurderingerne pr. 1. januar 2023 for ejendomme vurderet i ulige år skal fastsættes en foreløbig vurdering, som skal danne grundlag for beskatningen i 2024 og 2025. Henset til tidsplanen for udsendelsen af vurderingen pr. 1. marts 2021 vil flere grundejere modtage deres foreløbige vurdering for 2022 inden deres første vurdering efter ejendomsvurderingsloven for vurderingsterminen 1. marts 2021.

Retstilstanden for ejere af erhvervsjendomme og beskatningen af erhvervsjendomme i overgangsperioden synes altså fortsat at være meget usikker, og med en



uhensigtsmæssig sammenhæng mellem udsendelse af endelige vurdering og foreløbige vurderinger.

FSR bemærker, at de gældende kommunespecifikke andele i henhold til ejendomsvurderingslovens § 48 a, jf. ejendomsvurderingslovens bilag 1, er udarbejdet på baggrund af historisk offentliggjorte forventede grundskyldspromiller i 2024. Vil Skatteministeriet venligst afklare, hvorvidt de kommunespecifikke andele forventes at blive ajourført, så de stemmer overens med de seneste opdaterede og offentliggjorte promiller af Skatteministeriet i bilaget til forslaget til den nye ejendomsskattelov?

Er det fortsat Skatteministeriets forventning, at de forventede fremtidige grundskyldspromiller træder i kraft ved skatteåret 2024? Vil Skatteministeriet også præcisere, hvorvidt de nye grundskyldspromiller kun vil være gældende for grundskyld opgjort på baggrund af nye ejendomsvurderinger eller vil de også omfatte de foreløbige vurderinger?

Specifikke bemærkninger til ændringer i kildeskatteloven

Ændring i kildeskatteloven som følge af statens overtagelse af opkrævning af kommunale ejendomsskatter

FSR kan i sin helhed bakke op om, at administrationen og opkrævningen af grundskyld og dækningsafgift samles ved staten, og at eventuelle uenigheder omkring grundskyld og dækningsafgift underlægges den samme klageadgang som ejendomsværdiskat.

Med lovforslaget foreslås det, at boligejere vil blive opkrævet grundskyld via personskattesystemerne i form af forskuds- og årsopgørelsen og således ikke længere i form af en ejendomsskattebillet. Dette skaber nogle udfordringer i forhold til blandt andet periodisering af grundskylden ifm. ejerskifte og forrentning af en eventuel restskat, såfremt grundskylden på borgerens forskudsopgørelse viser sig at være for lav.

Efter de nuværende regler løses denne periodiseringskonflikt imellem borgerne i form af en refusionsopgørelse, der udarbejdes i forbindelse med, at ejendommen handles. Ved at flytte denne periodisering over til staten, vil der kunne skabes en tidsperiode på over et år, hvor borgerne ikke har afklaring på fordelingen af grundskylden. Handles en ejendom eksempelvis i januar 2024, vil afregningen først blive endelig i forbindelse med udsendelsen af årsopgørelsen i marts 2025. Opstår der en restskat pga. den ændrede grundskyld i 2024, vil borgeren ligeledes skulle betale rentetillæg for denne restskat, hvilket ikke er tilfældet efter de nuværende regler, idet betaling af refusionsopgørelsen som regel deponeres hos en advokat som en del af overdragelsessummen. Læg hertil, at grundlaget for grundskylden i 2024 jf. lovforslaget er foreløbigt og først vil foreligge, når den almindelige 2022-/2023-vurdering kommer.

FSR foreslår derfor, at restskatter som følge af grundskyld og dækningsafgift gøres rentefrie. Det bør ikke ligge borgerne til last, at der som følge af udskydelsen af ejendomsvurderingerne er behov for at indføre foreløbige ejendomsvurderinger, der kan medføre efterreguleringer af grundskyld og dækningsafgift.

Skatteministeriet bedes herudover redegøre for, hvordan oplysningerne fra ejendomsskattebilletten rent praktisk bliver overført til forskuds- og årsopgørelsen? Ejendomsskattebilletten, som den er i dens nuværende form, giver en væsentlig indsigt for borgeren eller virksomheden i, hvordan grundskylden og dækningsafgiften er udregnet samt hvilket beskatningsgrundlag der ligger til grund. Det er FSR's forhåbning, at disse oplysninger fortsat vil være tilgængelige for borgerne og virksomhederne, når staten overtager opkrævningen, og at oplysningerne, grundlag mv. vil fremgå tydeligt af Skattestyrelsens systemer.

Det skal endelig bemærkes, at der oprindeligt var en væsentlig forskydning fra det tidspunkt, hvor selve ejendomsvurderingen var foretaget, og til det tidspunkt, hvor borgerne og virksomheder blev opkrævet ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift. I visse tilfælde skete opkrævningen først, når fristen for at klage over ejendomsvurderingen var overskredet, hvorved borgerne og virksomhederne først blev opmærksomme på ejendomsvurderingen efter fristen for at klage. Denne tidsmæssige forskydning har man forsøgt at rette op på ved at ændre vurderingsterminen for ejendomsvurderingen og den nye ejendomsvurderingslov.

Med det nuværende lovforslag vil der igen kunne opstå en væsentlig forskydning fra selve ejendomsvurderingen og til den endelige opkrævning på årsopgørelsen. Der består således en reel risiko for, at mange borgere og virksomheder igen først vil blive opmærksomme på ejendomsvurderingen, efter fristen for at klage er overskredet. Er Skatteministeriet opmærksomme på denne udfordring?

Specifikke bemærkninger til ejendomsvurderingsloven

Det anføres i lovforslaget, at der med baggrund i at skabe en bedre tidsmæssig sammenhæng mellem vurderingstermin og udsendelsen af ejendomsvurderingerne foreslås en forenkling af 2024-vurderingerne for ejerboliger i 2025-vurderingerne for andre ejendomme. Denne forenkling vil bestå i en indeksering af de forrige vurderinger, dvs. 2022-/2023-vurderingerne.

De indekserede vurderinger vil ikke kunne påklages.

FSR foreslår, at Skatteministeriet genovervejer, om der ved lovforslaget skal indføres lovbestemte stigninger i ejendomsvurderingerne, der umiddelbart strider imod den såkaldte vurderingsnorm, hvor der ved vurderingen af en ejendom ansættes den forventelige kontantværdi i fri handel. Vil Skatteministeriet redegøre for, hvorfor der foreslås indført lovbestemte stigninger og påtænker Skatteministeriet fremadrettet helt at fravige vurderingsnormen ved ejendomsvurderinger?

Iflg. lovforslaget vil den indekserede 2024-/2025-vurdering ikke bero på nye oplysninger, idet vurderingen vil bygge på oplysningerne som ejendomsejeren er bekendt med ved 2022/2023-vurderingen og hvor ejeren i forbindelse med disse vurderinger er partshørt gennem deklarationsproceduren. Derfor foreslås det, at der ikke indføres partshøring ifm. udsendelsen af de indekserede vurderinger, og at der ligeledes ikke vil være klageadgang.

FSR foreslår af retssikkerhedsmæssige grunde, at der indføres partshøring og klageadgang, samt at ejeren får mulighed for at påklage den anvendte indeksering. At

ejeren vil have haft mulighed for at påklage 2022-/2023-vurderingen, der danner grundlag for indekseringen, kan efter FSR's opfattelse ikke anses som en gyldig begrundelse for helt at afskære ejeren for at påklage 2024-/2025-vurderingen. Er ejendommen eksempelvis solgt efter fristen for at klage 2022-/2023-vurderingen vil den nye ejer iflg. lovforslaget således ikke have mulighed for at klage over 2024-/2025-vurderingen, eller 2022-/2023-vurderingen som den indekserede vurdering er beregnet ud fra.

FSR finder det således betænkeligt, at der indføres lovbestemte stigninger af ejendomsvurderingerne uden nogen mulighed for påklage. De eventuelle stigninger, som lovforslaget vil medføre i ejendomsværdiskat og grundskyld pga. de indekserede vurderinger, vil ikke blive omfattet af skatterabatten. Dette er modstridende med de politiske intentioner, der ligger til grund for boligskatteforliget og kompensationsaftalen.

Vurderingen til brug for ansættelsen af skatterabatten i 2024

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

Vurderingen af ejerboliger i 2024

Det anføres i forslaget om indsættelse af den nye bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 87 b, jf. lovforslagets § 3, nr. 24, at ansættelsen af vurderingen pr. 1. januar 2024 foretages ved at videreføre enten den almindelige vurdering pr. 1. januar 2022, omvurderingen pr. 1. januar 2023 eller vurdering som følge af genoptagelse, revision eller anden ændring.

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

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

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

Det anføres i bemærkningerne til indsættelsen af § 88 a, at der ikke vil ske en udvidelse af den ordinære genoptagelsesfrist, selvom vurderingen pr. 1. januar 2022 også er grundlaget for vurderingen pr. 1. januar 2024.

Det betyder, at den ordinære genoptagelsesfrist udløber 1. maj 2026, også for vurderingen pr. 1. januar 2024, og ikke 1. maj 2028. Det er FSR's opfattelse, at dette er problematisk for boligejere, som køber en ejendom i 2026 eller 2027. Deres beskatningsgrundlag vil være opgjort på baggrund af vurderingen pr. 1. januar 2024, og som følge af indekseringen og den manglende overensstemmelse med

genoptagelsesfristen medfører, at de enten har meget kort tid til at indlevere en genoptagelsesansøgning eller ikke får muligheden herfor.

Der kan være fejl i vurderingen pr. 1. januar 2022 som videreindekseres, som den tidligere ejer ikke har korrigeret, hvorfor den nuværende ejer vil have en klar interesse heri. FSR henstiller således til, at reglerne om genoptagelsesfristen fastholdes for vurderingen pr. 1. januar 2024, og dermed først udløber 1. maj 2028.

Det fremgår af lovforslaget til ny ejendomsskattelev, at ved overgangen til det nye ejendomsbeskatningssystem vil man afskaffe ejendomsværdiskattestoppet samt grundskatteløftet.

I bemærkninger til indsættelsen af ejendomsvurderingslovens § 87 b, stk. 3 fremgår det, at hvis betingelserne for omvurdering pr. 1. januar 2024 eller 2025 er opfyldt skal der udarbejdes en omvurdering. For omvurderingen skal der ligeledes lave en tilbageregning og regulering af vurderingen i henhold til ejendomsvurderingslovens §§ 38 og 40.

FSR undrer sig over, at der fortsat skal udarbejdes en tilbageregning af ejendomsværdien til 2001- og 2002-prisniveau, jf. ejendomsvurderingslovens § 38 og regulering af grundværdien med kommunespecifik andel, jf. ejendomsvurderingslovens § 40, når der fra skatteåret 2024 ikke længere foretages beskatning på baggrund af loftsværdier.

Vurderingen pr. 1. januar 2024 vil have betydning for skatteåret 2025 og 2026, hvor ejendomsværdiskattestoppet og grundskatteløftet er afskaffet.

Skatteministeriet bedes venligst redegøre for, hvilken skattemæssig betydning ansættelse af værdier efter ejendomsvurderingslovens §§ 38 og 40 forventes at have ved vurderingen pr. 1. januar 2024 samt hvorvidt der fremadrettet skal udarbejdes værdier efter ejendomsvurderingslovens §§ 38 og 40, når disse ikke vil have en skattemæssig betydning.

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

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

Vurderingen af øvrige ejendomme i 2025

For vurderingen af øvrige ejendomme pr. 1. januar 2025, fremgår det ligeledes af bemærkningerne til lovforslagets § 3, nr. 25, at hvis betingelserne for omvurdering pr. 1. januar 2024 eller 2025 er opfyldt skal der udarbejdes en omvurdering. For omvurderingen skal der ligeledes laves en tilbageregning og regulering af vurderingen i henhold til ejendomsvurderingslovens §§ 38 og 40.

Som anført ovenover for vurderingen af ejerboliger pr. 1. januar 2024, bedes Skatteministeriet venligst redegøre nærmere for den fremadrettede anvendelse af og betydning værdierne i ejendomsvurderingslovens §§ 38 og 40 tillægges, når den nye ejendomsskattelov afskaffer anvendelsen af loftsværdierne.

Herunder om der fremadrettet fortsat skal fastsættes værdier efter ejendomsvurderingslovens §§ 38 og 40, hvis betingelserne herfor er opfyldt.

Ansættelsen af grundværdien pr. 1. januar 2024 og 2025 ved indeksering tillagt 0,8 %
Skatteministeriet bedes venligst redegøre nærmere for bevæggrundene for indsættelsen af den yderligere fremskrivning på 0,8 % af grundværdien pr. 1. januar 2024 og 2025.

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

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

Der er i bemærkningerne ikke henvist yderligere til, hvilke data og statistikker, som ligger til grund for denne antagelse af Skatteministeriet. Ligeledes er der i bemærkningerne ikke taget stilling til, hvorvidt dette forventes at kunne blive korrigeret efterfølgende, såfremt udviklingen af ejendomspriserne ændrer sig, særligt henset til nuværende inflation og forudsigelser omkring et fald i ejendomspriserne.

Vil Skatteministeriet redegøre for konklusionen vedr. grundprisernes stigning, herunder hvad der menes med, at grundpriserne "på langt sigt" forventes at vokse med 0,4 % mere årligt end ejendomspriserne, jf. bemærkningerne s. 80?

Prisindeks fra Danmarks Statistik

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

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

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

En indeksering af de aktuelle værdier for såvel grundskyld som ejendomsværdiskat tager ikke højde for de værdipåvirkende faktorer, der har indflydelse på grundlaget for

ejendomsvurderingerne i det omfang, at disse ikke medfører omvurdering jf. § 6 i ejendomsvurderingsloven.

FSR foreslår, at der indarbejdes en klageadgang.

Foreløbige vurderinger

Som tidligere nævnt finder FSR det betænkeligt at indføre foreløbige ejendomsvurderinger, når baggrunden for lovforslaget er at sikre borgernes tryghed om boligbeskatning og tryghed til de offentlige ejendomsvurderinger.

FSR vil gerne appellere til, at borgerne og virksomhederne oplyses behørigt ifm. udsendelsen af de foreløbige vurderinger, idet de nuværende foreløbige vurderinger, der udgør midlertidige beskatningsgrundlag for 2023, af Vurderingsstyrelsen oplyses som maskinelle og uden Vurderingsstyrelsens indsigt i, hvilke værdier og beregninger der ligger til grund for den foreløbige vurdering.

At borgerne og virksomhederne oplyses behørigt, vil efter FSR's opfattelse betyde, at der indføres partshøring, og at de oplysninger, der vil ligge til grund for den foreløbige vurdering, oplyses inden udsendelsen af den foreløbige vurdering. Derudover bør der i den foreløbige vurdering informeres om, at efterreguleringer, der medfører restskatter, forrentes, såfremt Skatteministeriet ikke vælger at fritage disse for renter og tillæg.

Det fremgår af lovforslaget, at de foreløbige vurderinger ikke vil indeholde skattestops- eller skatteloftsværdier, men at det i stedet vil være de eksisterende ejendomsværdier og grundskatteloftsværdier, der videreføres. Vil Skatteministeriet venligst redegøre for, hvorledes foreløbige vurderinger af nyopståede ejendommen behandles, idet disse ikke vil have tidligere skattestops- eller skatteloftsværdier. Så vidt vi kan forstå, vil ejere af nyopståede ejendomme således ikke få ansat værdier i den foreløbige vurdering, der kan danne baggrund for rabatordningen. Skatteministeriet bedes venligst bekræfte, at dette er korrekt forstået.

Konkret i forhold til VE-anlæg blev der med L 107 A 2020/21 §§ 34 og 34d indarbejdet en skematisk beskatningsmodel for VE-anlæg ud fra et ønske om at opnå en mere teknologineutral ejendomsbeskatning og dermed øge tilskyndelsen til at vælge de mest omkostningseffektive grønne energikilder. Modellen beskatter VE-anlæg ud fra produktionskapacitet og tager f.eks. højde for, at der er forholdsvis få grundsalg - og dermed begrænset markedsdata for arealer udlagt til vindmøller og solcelleanlæg. Det har fra starten været formålet at grunde under vindmøller og solcelleanlæg skal vurderes ud fra den samme tilgang og få ens grundværdier, hvis anlæggenes årlige produktionskapacitet er ens.

Grundværdien for vindmøller og solcelleanlæg er ansat til 180 kr. pr. MWh i standardiseret årlig produktionskapacitet. Prisen indeksreguleres. Anlæggets produktionskapacitet omregnes til en standardiseret årlig produktionskapacitet ud fra markedsstandarden for, hvor mange MWh (megawatt-timer) et solcelleanlæg eller vindmølle-anlæg med samme produktionskapacitet kan producere i et standardår med typiske sol- og vindforhold.

Sammenfattende er der for VE-anlæg tale om skematisk vurdering efter gældende regler, og FSR vurderer derfor, at der ikke er behov for at udsende foreløbige vurderinger med henblik på at kunne beregne ejendomsskatter på et midlertidigt grundlag i indkomstårene 2024 og 2025 for denne type ejendom.

Foreløbige vurderinger pr. 1. januar 2022 for ejerboliger (lige år)

Af bemærkningerne til lovforslagets § 3, nr. 27 fremgår det, at den foreløbige vurdering pr. 1. januar 2022 vil alene danne beskatningsgrundlag for skatteåret 2024, da den skattemæssige virkning af vurderingen pr. 1. januar 2020 er forlænget til skatteåret 2023.

Skatteministeriet bedes venligst oplyse, hvorvidt nogle boligejere vil modtage deres foreløbige vurdering pr. 1. januar 2022 før deres første vurdering efter ejendomsvurderingsloven pr. 1. januar 2020?

Henset til den oplyste tidsplan for udsendelsen af vurderingerne følger det, at nogle af vurderingerne først forventes at være udsendt i løbet af 2024, hvilket betyder, at disse boligejere vil modtage deres foreløbige vurdering pr. 1. januar 2022 inden vurderingen pr. 1. januar 2020.

FSR finder det ikke hensigtsmæssigt, at boligejerne vil modtage deres ejendomsvurderinger i en bagvendt rækkefølge, og af den årsag kende deres beskatningsgrundlag for 2024 førend de har modtaget en endelig opgørelse over beskatningen af deres ejendom i perioden 2021 – 2023.

Dernæst fremgår det af lovforslagets § 3, nr. 27, at det er muligt for grundejer at ændre den foreløbige vurdering, hvis ejeren er ved at sælge ejendommen og der er forskel mellem den foreløbige vurdering og den af mægleren fastsatte købesum.

Grundejer vil herefter kunne ændre ejendomsværdien til den fastsatte købesum, hvorefter Skatteforvaltningen vil korrigere grundværdien herefter. Henset til at grundværdien udgør en væsentlig del af beskatningen, finder FSR det uhensigtsmæssigt, at grundejer ikke har nogen indflydelse på ansættelsen af grundværdien men alene ejendomsværdien.

Ansættelsen af grundværdien er endnu ikke offentlig kendt, og der kan være tale om en situation, hvor grundejer endnu ikke har modtaget sin vurdering pr. 1. januar 2020, og dermed ikke er bekendt med vurderingsmetoderne for grundværdien.

FSR skal således henstille til, at grundejer også gives mulighed for at komme med input og data til ansættelsen af grundværdien.

Foreløbige vurderinger pr. 1. januar 2023 for erhvervsjendomme (ulige år)

Af bemærkningerne til lovforslagets § 3, nr. 27 fremgår det ligeledes, at der for ejendomme vurderet i ulige år vil blive udarbejdet en foreløbig vurdering pr. 1. januar 2023, og at denne vurdering vil danne foreløbigt grundlag for beskatningen i 2024 og 2025.

Skatteministeriet bedes ligeledes oplyse, hvorvidt nogle ejendomssejere vil modtage deres vurdering pr. 1. januar 2023 før deres første vurdering efter ejendomsvurderingsloven pr. 1. marts 2021?

Henset til den oplyste tidsplan for udsendelsen af vurderingerne følger det, at vurderingerne pr. 1. marts 2021 først forventes at være udsendt i 2025, hvilket betyder, at ejerne vil modtage deres foreløbige vurdering pr. 1. januar 2023 inden vurderingen pr. 1. marts 2021.

FSR finder det ikke hensigtsmæssigt, at ejerne vil modtage deres ejendomsvurderinger i en bagvendt rækkefølge, og af den årsag kende deres beskatningsgrundlag for 2024 førend de har modtaget en endelig opgørelse over beskatningen af deres ejendom i perioden 2022 - 2023.

Yderligere fremgår det af lovforslagets § 3, nr. 27, at det er muligt for grundejer at ændre den foreløbige vurdering, hvis ejeren er ved at sælge ejendommen, og der er forskel mellem den foreløbige ejendomsværdi og den af mægleren fastsatte købesum.

FSR finder ikke dette foreneligt med vurderinger af erhvervsjendomme, da disse ikke længere vil få fastsat en ejendomsværdi. Det vil for grundejer derfor ikke være muligt at sammenligne med den foreløbige værdi, da denne alene vedrører grundværdien, og på den baggrund vil grundejer ikke kunne få ændret den foreløbige vurdering, selvom denne kan være i åbenbar modstrid med mæglerens ansatte købesum.

Dette kan f.eks. være tilfældet, hvor købesummen for ejendommen inklusive bygninger er i niveau eller alene en smule højere end den foreløbige grundværdi. Henset til, at bygningerne må have en værdi, må dette være en indikation på, at grundværdien er fastsat for højt.

Da grundværdien både udgør beskatningsgrundlaget for grundskyld og dækningsafgift har den en væsentlig betydning og også en væsentlig betydning for ejendommens købesum og værdi i markedet, da den påvirker ejendommens afkast.

FSR skal som følge heraf henstille til, at det er muligt for grundejer at ændre vurderingen generelt med henvisning til en købesum udarbejdet af en mægler eller et tinglyst skøde fra en almindelig fri handel.

Kategorisering af ejendom

Det anføres i lovforslaget, at det med de gældende regler alene er den aktuelle ejer af en ejendom, på det tidspunkt hvor 2021-vurderingen udsendes, der vil skulle tage stilling til ejendommens kategorisering efter ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 2. Efter denne bestemmelse er det ejeren af en ejendom, der efter den tidligere vurderingslov har været vurderet som landbrug, som kan vælge at ejendommen bibeholder vurderingen som landbrug, selvom ejendommen efter de nye vurderingsregler anses som en ejerbolig. Bestemmelsen gælder også i den modsatte situation, hvor en ejendom efter de gamle regler er kategoriseret som en ejerbolig, men efter de nye regler kategoriseres som landbrug.

Hvis 2021-vurderingen udsendes i 1. maj 2024, og ejendommen er handlet pr. 1. juni 2023, vil det således være den nye ejer, der træffer valget omkring kategoriseringen på

vegne af den tidligere ejer. Dette på trods af, at den tidligere ejer har en væsentlig retlig interesse i vurderingen frem til salgstidspunktet.

I lovforslaget foreslås det, at både sælger og køber i ovenstående tilfælde vil blive omfattet af overgangsordningen, således at både sælger og køber vil få mulighed for at vælge kategori. Der skal dog være enighed mellem sælger og køber om det pågældende valg. Hvis ejendommen i perioden har haft tre ejere, vil det ligeledes være op til de tre ejere at finde enighed om kategoriseringen.

FSR bakker op om, at overgangsordningen udvides til både at omfatte sælger og køber. Hvis ordningen alene vedrørte køber ville købers valg af kategori kunne have betydelige konsekvenser for sælgers grundskyld, anvendelse af virksomhedsskatteordning, ejendomsavanceskat m.v.

Det forekommer dog at være en uholdbar betingelse, at sælger og køber skal være enige om anvendelse af overgangsordningen. Det er jo netop fordi, sælger og køber har en forskellig hensigt med eller anvendelse af ejendommen, at problemet opstår. Der vil være situationer, hvor der formentlig ikke kan opnås enighed. Har Skatteministeriet overvejet hvad der i givet fald vil ske?

Det er FSR's opfattelse, at den eneste holdbare løsning er at give hver ejer af ejendommen i perioden mellem fra 1. marts 2021 til tidspunktet for første kategorisering mulighed for at foretage individuelle valg mht. kategorisering af ejendommen

Overdragelse af fast ejendom til nærtstående

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

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

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

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

Det bemærkes, at det fremgår af lovforslaget, at de foreløbige vurderinger pr. 1. januar 2022 og 2023 ikke kan anvendes til ansættelsen af værdien i henhold til værdiansættelsescirkulæret. Skatteministeriet bedes derfor venligst redegøre nærmere for en fremgangsmåde for overdragelser af ejendomme mellem nærtstående indtil der foreligger endelige vurderinger, som udsendes i nær tilknytning til vurderingstidspunktet, dvs. forventeligt i 2026 og 2027.

Specifikke bemærkninger til skatteforvaltningsloven

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

FSR vil gerne fremhæve, at borgere og virksomheder af retssikkerhedsmæssige årsager igen bør få mulighed for at vælge, om deres klager over den historiske vurdering, omvurdering, ordinær vurdering, foreløbig vurdering eller indekserede vurdering skal behandles i regi af et vurderingsankenævn eller i Landsskatteretten.

Det opleves i øjeblikket, at de fleste klager over ejendomsvurderinger og historiske vurderinger visiteres til vurderingsankenævnene og der således er et fåtal af sager om ejendomsvurderinger, der anses for principielle og visiteres til Landsskatteretten. Når sagerne herefter behandles af vurderingsankenævnet, så sker dette som udgangspunkt uden mulighed for fremmøde og uden et nævnsmøde. Reglerne tilsiger, at klager har adgang til mundtlig drøftelse, såfremt der anmodes herom og at vurderingsankenævnets formanden undtagelsesvis kan undlade at imødekomme en anmodning fra borgeren om nævnsmøde. Det er dog ikke denne administration af reglerne der opleves fra vurderingsankenævnene. Det skal derudover tilføjes, at der i vurderingssager nu heller ikke længere udsendes sagsfremstilling.

Vil Skatteministeriet venligst oplyse, hvor stor en del af ejendomsvurderingssager, der visiteres til Landsskatteretten henholdsvis vurderingsankenævnene? Vil Skatteministeriet derudover venligst oplyse, hvor stor en del af sager ved vurderingsankenævnene, der afgøres ved et nævnsmøde og hvor stor en del der afgøres ved skriftlig votering? Det er FSR's bekymring, at langt de fleste sager afgøres ved vurderingsankenævnene uden nævnsmøde og uden en sagsfremstilling.

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

Udvidelse af skatteforvaltningsloven til at omfatte ansættelse og opkrævning af grundskyld og dækningsafgift

Som tidligere beskrevet kan FSR i sin helhed støtte op om, at sager om grundskyld og dækningsafgift har samme klageadgang som ejendomsværdiskat.

Det er lidt uklart i lovforslaget, hvilke konsekvenser der vil være ved at lade sager om grundskyld og dækningsafgift blive omfattet af genoptagelsesreglerne i skatteforvaltningsloven. Efter de nuværende regler ændrer kommunerne ansættelsen af grundskyld og dækningsafgift i form af en ny ejendomsskattebillet, når vurderingen af en ejendom ændres. Denne ændring sker helt automatisk, idet kommunerne visiteres om den ændrede ejendomsvurdering.

Skatteministeriet bedes derfor venligst redegøre for, hvorvidt borgere og virksomheder nu selv skal reagere på en ændret ejendomsvurdering og selv skal bede om genoptagelse? Det vil efter FSR's opfattelse forværre retssikkerheden, hvis der i første omgang skal føres en klage-/genoptagelsessag over en ejendomsvurdering, og såfremt vurderingen og beskatningsgrundlaget heri ændres, at der herefter vil skulle føres en ny sag om genoptagelse, der vedrører selve ansættelsen og opkrævningen. FSR foreslår, at der indføres et specifikt regelsæt, således at der altid vil kunne ske genoptagelse af ansættelsen og opkrævningen af ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift, når ejendomsvurderingen, der ligger til grund for opkrævningen, ændres i borgerens eller virksomhedens favør. Denne genoptagelse skal ikke kræve, at borgeren eller virksomheden skal løfte bevisbyrden for andet end at ejendomsvurderingen er blevet ændret.

Efter de nuværende regler skal der rettes henvendelse til den pågældende kommune, såfremt en ejendom ændrer anvendelse og overgår til et ikke dækningsafgiftspligtigt formål. Efter den nuværende lov om kommunal ejendomsskat § 23a, stk. 4, sidste pkt. sker denne fritagelse ved udgangen af det kvartal, hvori ændringen sker. En sådan bestemmelse foreslås umiddelbart ikke indført i lovforslaget om en ny ejendomsskattelev.

Vil Skatteministeriet venligst redegøre for, til hvilken myndighed der skal rettes henvendelse, hvis en ejendom ændrer anvendelse? Vil dette fortsat skulle ske til pågældende kommune, eller vil det i fremtiden være Skatteforvaltningen? Vil Skatteministeriet derudover venligst redegøre for, hvorvidt det er bevidst, at borgere og virksomheder ikke længere vil kunne fritages for dækningsafgift i løbet af skatteåret?

Udvidelse af Skatteforvaltningens adgang til at revidere 2020-/2021-vurderinger mv.

Vil Skatteministeriet redegøre for begrundelsen for det fortsatte behov for ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 7, 5. pkt.? Bestemmelsen blev blandt andet vedtaget, således væsentlige fejl ifm. deklarationsprocessen, eksempelvis pga. anvendelse af uvirksomme links i en e-boksmeddelelse, kunne ændres og vurderingsprocessen startes forfra. FSR anerkender, at der er behov for en bestemmelse, der tager højde for situationer såsom uvirksomme links eller lignende eller andre fejl ifm. deklarationsprocessen, men denne adgang til at revidere 2020-/2021-vurderingerne skal borgeren også have mulighed for at påberåbe. Det skal således ikke alene være Skatteforvaltningen, der har denne kompetence.

Foreløbige vurderinger som midlertidigt beskatningsgrundlag i 2024 og 2025

Genoptagelse og revision

FSR bemærker, at Skatteministeriet i deres udlægning af gældende ret for genoptagelse og revision efter skatteforvaltningslovens § 33 har undladt at nævne, at betingelsen for en ændring på mere end 20% i forbindelse med en genoptagelse ikke gælder ved berigtigelse af åbenbart urigtige oplysninger. Dette fremgår af lovforarbejderne til skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1, sidste pkt.

Vurderingsstyrelsen har for nyligt sendt et styresignal i høring, der efterfølgende er tilbagetrukket, som netop vedrører fortolkningen af skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1, sidste pkt. FSR vil gerne udtrykke bekymring for den fortolkning som Vurderingsstyrelsen

anlægger i styresignalet. Kan Skatteministeriet redegøre for, hvorvidt Vurderingsstyrelsens fortolkning af skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1, sidste pkt. er i overensstemmelse med Skatteministeriets hensigt med bestemmelsen? Vi skal i den forbindelse henvise til spørgsmål og svar til LFF nr. 88 af 2021-11-17, hvor Skatteministeren udtaler:

"Den foreslåede skønsmargin på plus/minus 20 pct. gælder - som hidtil - ikke ved berigtigelse af åbenbart urigtige oplysninger i fx BBR. Det fremgår også af lovforslagets bemærkninger. En vurdering vil derfor kunne rettes, hvis den indeholder åbenbart urigtige oplysninger."

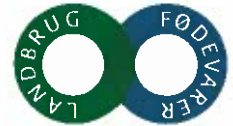
Det er FSR's opfattelse, at der kan være tilfælde, hvor ejendomsvurderingen skal kunne genoptages, selvom resultatet ikke medfører en ændring på 20 pct., og at skønsmargenen ikke gælder i sager om berigtigelse af urigtige oplysninger.

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
1402 København K
Att.: Elisabeth Carstensen

Landbrug & Fødevarer FmbA

Axelborg, Axeltorv 3
DK 1609 København V

T +45 3339 4000
F +45 3339 4141
E info@lf.dk
W www.lf.dk

CVR DK 25 52 95 29

Høringssvaret er sendt til lovgivningoekonomi@skm.dk med kopi til ec@skm.dk og icg@skm.dk

Høring af udkast til forslag til lov om ændring af tinglysningsafgiftsloven, j.nr. 2022-3079

Landbrug & Fødevarer takker for muligheden for at afgive bemærkninger til udkast til forslag til lov om ændring af tinglysningsafgiftsloven (Indførelse af fritagelse for tinglysningsafgift ved tinglysning af pant til sikkerhed for lån til udskiftning af olie- eller gasfyr med en anden opvarmingskilde efter Klimaaftale om grøn strøm og varme 2022 af 25. juni 2022, m.v.).

Vores bemærkninger fremgår nedenfor.

Generelle bemærkninger

Landbrug & Fødevarer bakker overordnet op om lovforslaget, som skal bidrage til, at flere skifter væk fra olie- og gasfyr. Landbrug & Fødevarer har en række opklarende spørgsmål til lovforslaget, som fremgår nedenfor.

Specifikke bemærkninger

Andre bygninger anvender samme opvarmingskilde

Det fremgår af bemærkningerne til lovforslagets §1, stk. 1, nr. 1, litra a (side 29), at fritagelsen blandt andet gælder stuehus til landbrugsejendom, som i BBR har anvendelseskode 110.

Det fremgår ligeledes, at fritagelsen også kan anvendes, hvis der er andre bygninger på ejendommen, som har en anden anvendelseskode i BBR, så længe at opvarmingskilden fortsat også anvendes til opvarmning af fx stuehus eller rækkehus. Der nævnes blandt andet eksempler med bygninger til garage og kontor.

Efter Landbrug & Fødevarers opfattelse betyder det, at hvis der er en opvarmingskilde på et landbrug, som både opvarmer stuehuset og fx en stal, så er det muligt at anvende fritagelsen forudsat, at de øvrige betingelser er overholdt.

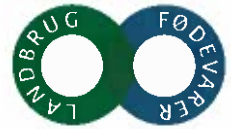
Det fremgår ligeledes øverst på s. 30, at det kun er, hvis opvarmingskilden udelukkende er til opvarmning af en anden bygning, at fritagelsen ikke kan anvendes.

Landbrug & Fødevarer skal bede Skatteministeriet om at bekræfte, at en opvarmingskilde, der opvarmer både stuehus og andre driftsbygninger fx stalde vil være omfattet af afgiftsfritagelsen.

Skatteministeriet bedes ligeledes bekræfte, at fritagelsen gælder, uanset fordelingen af varme mellem stuehus og driftsbygning, når stuehuset opvarmes af opvarmingskilden.

Flere opvarmingskilder

På et landbrug kan der være flere opvarmingskilder/fyringsenheder. De kan ligeledes være registreret som både primær og sekundær varmekilde, ligesom de kan være registreret andre steder i



BBR-meddelelsen fx under supplerende oplysninger. Efter Landbrug & Fødevarers opfattelse kan afgiftsfritagelsen fortsat anvendes, selvom der er flere fyringsenheder på et landbrug uanset hvordan registreringen af det oprindelige olie- eller gasfyr er sket, når fyret, der opvarmer stuehuset, udskiftes. Skatteministeriet bedes bekræfte dette.

Hvilket beløb er omfattet af afgiftsfritagelsen?

Det fremgår af bemærkninger til § 1, stk. 1, nr. 2, at mindst 90 pct. af det pantsikrede beløb er anvendt til udskiftningen af olie- eller gasfyr. Det fremgår, at der kan medtages omkostninger til blandt andet nedtagning af olie- eller gasfyret, omkostninger til flytning af rør og kabler mv.

Landbrug & Fødevarer er enige i, at fritagelsen for tinglysningsafgift skal gå til omkostninger i forbindelse med udskiftningen af opvarmningskilden. Men Landbrug & Fødevarer finder, at der er andre omkostninger i forbindelse med udskiftningen, som også bør være omfattet af afgiftsfritagelsen. Det kunne være, hvis der er behov for at fjerne eller udskifte opvarmningsaggregater som fx radiatorer, ligesom der kan være omkostninger i forbindelse med fjernelse af nedgravet olietank, som også efter Landbrug & Fødevarers opfattelse bør være omfattet af afgiftsfritagelsen.

Det fremgår ligeledes af lovforslaget, at omkostninger til nyt gulv i det rum, hvor opvarmningskilden er placeret, ikke kan medtages. Efter Landbrug & Fødevarers opfattelse kan det være nødvendigt med støbning af nyt gulv i forbindelse med udskiftning af olie- og gasfyr. Landbrug & Fødevarer havde derfor gerne set, at omkostninger til støbning af gulv kunne medtages, såfremt det er nødvendigt for at kunne udskifte olie- eller gasfyret til en anden opvarmningskilde.

Ønskes ovenstående uddybet er I velkomne til at kontakte undertegnede.

Med venlig hilsen

Trine Rex Christensen
Chefkonsulent
Erhverv

M +45 4024 9064
E trch@lf.dk



Skatteministeriet
Nicolai Eigtvæds Gade 28
1402 København K
Att.: Michelle Stubberup Jacobsen

Landbrug & Fødevarer F.m.b.A.

Axelborg, Axeltorv 3
DK 1609 København V

T +45 3339 4000
E info@lf.dk
W www.lf.dk

CVR DK 25 52 95 29

Høringssvaret er sendt til lovgivning@oekonomi@skm.dk med kopi til mja@skm.dk, mero@skm.dk og jpa@skm.dk.

Høring af udkast til forslag til ejendomsskattelev samt forslag til lov om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love, j.nr. nr. 2022–13058 og 2022–13141

Landbrug & Fødevarer takker for muligheden for at afgive bemærkninger til udkast til forslag til ejendomsskattelev samt forslag til lov om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love, som er sendt i høring den 20. januar 2023.

Vores bemærkninger fremgår nedenfor.

Generelle bemærkninger

Lovforslagene har til formål at skabe størst mulig tryghed om ejendomsskatter og ejendomsvurderinger for borgere og virksomheder i de kommende år. Landbrug & Fødevarer kan overordnet bakke op om formålet.

Særligt på land- og skovbrugsområdet vil der i mange tilfælde være tale om atypiske ejendomme i forhold til andre erhverv, da der ofte er tale om, at ejendommen både bruges til virksomhedens drift og som familiens hjem. For landbrug er ejendommen det største aktiv i virksomheden.

Landbrug & Fødevarer vil gerne kvittere for, at kategoriseringerne af ejendommene med følgelovforslaget er fremrykket, og at der gives mulighed for at påklage afgørelsen om kategoriseringen.

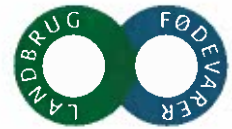
Desværre er der fortsat betydelig usikkerhed vedrørende visse aspekter i lovforslagene, som vil blive nærmere gennemgået nedenfor.

Specifikke bemærkninger

Generationsskifte/Vurderingsnorm for landbrugsejendomme

Den nye vurderingsmodel for landbrug- og skovejendomme giver store problemer ved generationsskifte i landbrugssektoren, fordi der ikke længere foretages en periodisk offentlig ejendomsvurdering hvert andet år. Den offentlige vurdering anvendes til opgørelse af bo- og gaveafgiften efter det såkaldte 1982-værdiansættelsescirkulære.

Når der ikke er nogen samlet offentlig ejendomsvurdering, og parterne er overladt til at indhente en vurdering efter ejendomsvurderingsloven § 11 (en såkaldt §11-vurdering), mister parterne gennemsigtighed og retssikkerhed i forhold til det skattemæssige grundlag for generationsskiftet. Landbrug & Fødevarer frygter, at den nye vurderingsmodel, der skal anvendes ved en § 11-vurdering, kan medføre en utilsigtet forhøjet generationsskiftebeskatning. Der er efter Landbrug & Fødevarers opfattelse en



risiko for, at en § 11-vurdering vil være højere, end hvis der blev foretaget en periodevis vurdering hvert andet år baseret på den samme metode hver gang.

Landbrug & Fødevarer vil gerne bede Skatteministeriet om at konkretisere principperne for de kommende § 11-vurderinger samt bekræfte, at en § 11-vurdering i praksis bliver baseret på principper, der er sammenlignelig med ejendomsvurderingslovens generelle vurderingsnorm i § 15.

Derudover er det vigtigt for Landbrug & Fødevarer at pointere, at det i lovforslaget er angivet, at den samlede ejendomsværdi fremover ansættes til handelsværdien under hensyntagen til ejendommens karakteristika.

Landbrug & Fødevarer beder Skatteministeriet om at have in mente, at land- og skovbrugsejendomme er egentlige erhvervsvirksomheder, og derfor ved generationsskifte ikke bør værdiansættes højere, end afkast/forrentning kan bære.

Landbrug & Fødevarer mener derfor, at vurderingsgrundlaget ved den samlede offentlige ejendomsvurdering (§ 11-vurderingen) også bør inddrage afkast/forrentning på samme måde, som det gælder for andre erhvervssejendomme.

Andelsselskabers manglende periodiske vurdering

Andelsselskaber beskattes ud fra deres formue, hvori ejendomsværdien har stor betydning. En periodisk ejendomsvurdering anvendes derfor til at beregne formuen og dermed den årlige skat.

Landbrug & Fødevarer vil gerne påpege, at det i fremtiden vil være vanskeligt for et andelsselskab at foretage en reel formueopgørelse, ligesom det vil medføre administrative byrder.

Landbrug & Fødevarer mener, at Skatteministeriet skal tilgodese ovenstående problemstilling og tilrette lovgivningen, så andelsselskaber fremadrettet vil få foretaget en samlet løbende ejendomsvurdering hvert andet år.

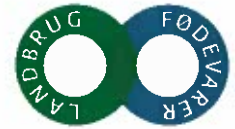
+/-20 pct. – forsigtighedsprincippet

Med lovforslaget lægges der op til, at forsigtighedsprincippet videreføres, så en ejendomsværdi altid kan fratrækkes 20 pct. Det fremgår af bemærkningerne i forslaget til ejendomsskatteoven s. 63 afsnit 3, at forsigtighedsprincippet "sikrer, at den usikkerhed, der altid vil være ved en vurdering af værdien af en ejendom, kommer ejeren af fast ejendom til gode."

Forsigtighedsprincippet medfører også, at vurderingen af en ejendom kun kan påklages eller omvurderes, såfremt ændringen vil medføre en ændring af ejendomsværdien på mere end 20 pct.

Landbrug & Fødevarer er derfor ikke enige i, at forsigtighedsprincippet medfører, at usikkerheden i ejendomsvurderingssystemet altid kommer ejeren af den faste ejendom til gode.

Det er Landbrug & Fødevarers opfattelse, at lovforslaget forringer borgernes retssikkerhed.



Det bør være staten og ikke borgeren, der bærer ansvaret og dermed risikoen for, at ejendomsvurderingerne er korrekte. Landbrug & Fødevarer er derfor også af den opfattelse, at det bør være muligt for den enkelte ejer at kunne få genoptaget eller påklage sin vurdering, selv om fejlen ligger inden for 20 pct. grænsen.

Landbrug & Fødevarer foreslår, at der indarbejdes en beløbsmæssig bagatelgrænse som alternativ til 20 pct. grænsen. En sådan beløbsgrænse vil være retssikkerhedsmæssig forsvarlig og bør i øvrigt både gælde ved ordinær genoptagelse, ekstraordinær genoptagelse og klage.

Grundværdien af andre boliger end den primære bolig

I det nye forslag til vurderingsmodel for landbrugsejendomme vil grundværdien for de boliger, som ikke er den primære bolig på ejendommen, skulle ansættes med en grundstørrelse på 1.000 m², jf. forslag til følgelovforslaget nr. 27 (forslag til ejendomsvurderingslovens § 89c, stk. 6, nr. 5) og en grundværdi, som ansættes til den forventelige kontantværdi i fri handel, jf. bemærkningerne til § 17 i lovforslag til ejendomsskatteloven, s. 295.

På flere land- og skovbrugsejendomme vil der være tilknyttede boliger, som er beliggende i direkte tilknytning til en driftsbygning, et gård- eller driftsanlæg. Boliger som ejeren ingen mulighed har for at afhænde selvstændigt. Det er ligeledes ofte boliger, som er belastede af støj, lugt og andre gener, som er forbundet med at bo i nærheden af en landbrugsbedrift.

Landbrug & Fødevarer finder det derfor også oplagt, at der skal kunne skelnes mellem boliger beliggende i nær tilknytning til selve driftsbygninger, gård- eller driftsanlæg, og de boliger, som ligger fjernt derfra, f.eks. i udkanten af en mark eller i skovkanten.

Landbrug & Fødevarer foreslår, at disse boliger, som er i nær tilknytning til driftsbygninger, gård- eller driftsanlæg, skal vurderes og beskattes efter de normer, der gælder for grundværdiansættelsen af stuehuset. Det vil sige, at boliger i nær tilknytning til driftsbygninger, gård- eller driftsanlæg også skal ansættes til samme beløb pr. arealenhed som den gennemsnitlige værdi pr. hektar for det jordstykke, som grundarealet tilhører.

Indefrysningsordning

Det fremgår af lovforslaget, at der i boligskatteforliget blev indført en midlertidig indefrysningsordning. Indefrysningsordningen er i det nye forslag blevet permanent. Dette bakker Landbrug & Fødevarer op om.

Indefrysningsordningen er en ordning, som indefryser de samlede stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld fra og med 2024 for fysiske personer, der ejer en ejerbolig.

Det følger af forslag til ejendomsskatteloven § 58, at lån optaget efter indefrysningsordningen skal forrentes med en årlig rente.

De stigende ejendomsskatter kommer til at have en stor betydning for ejernes og dennes families økonomi. Landbrug & Fødevarer ser derfor gerne, at disse ejere tilgodeses.



Derfor finder Landbrug & Fødevarer, at lån, der optages efter indefrysningsordningen, skal være rentefri indtil forfald. Derudover ser vi gerne, at ejendomsejere informeres tydeligt om denne ordning, og de konsekvenserne ordningen medfører.

Indeksering

Det foreslås i §3, nr. 24 og 25 i følgelovforslaget, at grundværdierne fremskrives med det lokale prisindeks for ejendomsprisudviklingen tillagt 0,8 pct.

Tillægget på 0,8 pct. begrundes med, at grundpriser og ejendomspriser ikke følger samme procentvise prisudvikling. På langt sigt skønnes grundpriserne således at vokse med ca. 0,4 pct. mere pr. år end ejendomspriserne. Da indekseringen skal afspejle udviklingen i to år fra 1. januar 2022 til 1. januar 2024, foreslås en tillægsprocent på 0,8 pct.

Landbrug & Fødevarer vil bede Skatteministeriet om en nærmere begrundelse for skønnet på 0,4 pct. pr. år, da der i lovforslaget ikke er angivet, hvilken statistik der ligger til grund for skønnet

Skatteministeriet bedes ligeledes oplyse, hvorvidt de mener skønnet på 0,4 pct. er retvisende givet den nuværende situation på boligmarkedet og markedet for land- og skovejendomme.

Kategorisering

Overgangsordningen

Følgelovforslaget § 3 nr. 17 og 18 betyder, at såfremt en ejendom skifter kategori mellem landbrugsejendom og ejerbolig, er det muligt for en ejer at vælge overgangsordningen. Yderligere fremgår det, at hvis en ejendom har været ejet af flere ejere i samme vurderingsår, skal disse i enighed vælge, om overgangsordningen skal anvendes. Der skal derfor være enighed om, hvorvidt ejendommen i det pågældende vurderingsår fortsat skal vurderes som landbrugs- og skovejendom eller ejerbolig.

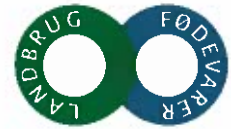
Uenighed om valg af overgangsordningen

Det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget s. 132 afsnit 2, at det af administrative årsager kun er muligt at henføre en ejendom til én kategori i samme vurderingsår. Vi har fuld forståelse for dette.

Landbrug & Fødevarer ser dog gerne, at hensynet til borgeren vejer tungest. Landbrug & Fødevarer finder, at der højst sandsynligt ikke findes mange tilfælde, hvor en ejendom omkategoriseres, og hvor samme ejendom er solgt mange gange i samme vurderingsår mellem 1. marts 2021 og modtagelsen af afgørelse om den fremrykkede kategorisering. Vi forventer, at disse ejendomme i forvejen vil være en del af Vurderingsstyrelsens manuelle gennemgang i forbindelse med den fremrykkede kategorisering.

Landbrug & Fødevarer foreslår derfor, at lovforslaget ændres, således at alle ejere i et givet vurderingsår frit og uafhængigt af de andre ejere kan vælge eller fravælge overgangsordningen.

Såfremt dette ikke kan imødekommes, ser Landbrug & Fødevarer meget gerne, at det fremgår tydeligt, hvordan scenarier skal løses, hvor tidligere ejere og nuværende ejer ikke kan blive enige om, hvorvidt overgangsordningen skal anvendes eller ej.



Endvidere finder Landbrug & Fødevarer, at der i lovforslagets bemærkninger er behov for at få uddybet, hvordan en nuværende ejer af en ejendom skal kunne bevise, hvad en tidligere ejer ønsker i de tilfælde, hvor den tidligere ejer er afdøet ved døden eller er forsvundet.

Konsekvenser af valg af overgangsordningen

Landbrug & Fødevarer ønsker, at det afklares, hvilke konsekvenser valg og fravalg af overgangsordningen i vurderingsårene 2021, 2022 og 2023 vil have, når der er flere ejere i samme vurderingsår.

Landbrug & Fødevarer ser flere scenarier på, at to ejere i samme vurderingsår ikke kan blive enige, da køber og sælger af en ejendom kan have forskellige skattemæssige interesser. Det kan fx være:

1. at en tidligere ejer på et meget senere tidspunkt end salgstidspunktet kan blive beskattet af en ejendomsavance, som der ikke var kalkuleret med på salgstidspunktet. Se bilag med eksempler sidst i høringsvaret.
2. at en ejer af en ejendom mister muligheden for at lade ejendommen indgå i virksomhedsordningen, og som i konsekvens heraf bliver beskattet af opsparede overskud.
3. at en ejer af en ejendom mister muligheden for fradrag for driftsudgifter på ejendommen efter ligningslovens § 15J.

1. Ejendomsavance

Det fremgår af følgelovforslagets bemærkninger s. 137, at kategoriseringen af en ejendom vil have betydning for ejendomsskatter, herunder ejendomsavancebeskatningslovens §§ 8 og 9. Modsat fremgår det af bemærkningerne i følgelovforslaget på s. 166 og 167, at det er den seneste vurdering forud for vurderingen pr. 1. marts 2021, der vil have betydning for ejendomsavancen af ejendomme omfattet af reglerne om foreløbige vurderinger efter §§ 89 b og 89 c.

Landbrug & Fødevarer finder dette er modstridende, da ejendomme, der er omfattet af fremrykket kategorisering efter § 83a, også vil være omfattet af reglerne om foreløbige vurderinger efter §§ 89b og 89c.

Det ønskes afklaret, om formuleringerne skal forstås således, at for ejendomme, der er omfattet af fremrykket kategorisering efter § 83a, vil ejendomsavancen på en ejendom skulle behandles ud fra afgørelsen om ejendommens kategori, hvorimod et salg af ejendomme, der "kun" er omfattet af foreløbige vurderinger, vil skulle behandles ud fra den seneste vurdering forud for vurderingen pr. 1. marts 2021.

Landbrug & Fødevarer ser ud fra et hensyn til borgerens retssikkerhed, at alle ejendomme bør behandles ens. Det bør i alle henseende tydeliggøres, at det altid er den seneste offentlige endelige ejendomsvurdering, der skal lægges til grund for behandling af ejendomsavance.

Videre bemærkes, at Skatteministeriet i forbindelse med behandlingen af lovforslag nr. 107, 2020/2021 afgav svar på spørgsmål fra SEGES – se spørgsmål og svar i bilag til sidst i høringsvaret.



Af svaret fremgår, at den første nye ejendomsvurdering, herunder den foretagne kategorisering, ikke vil have betydning for handler foretaget inden tidspunktet for modtagelsen af den første nye vurdering.

Landbrug & Fødevarer antager, at svaret stadig er gældende. Svaret bør medføre, at for ejendomme, der er solgt inden de nye vurderinger foreligger, afgøres ejendomsavancebeskatningen ud fra den seneste vurdering og kategori i det gamle vurderingssystem.

2. Virksomhedsordningen

Efter Landbrug & Fødevarers opfattelse er det uklart, om ejendommen kan indgå i virksomhedsordningen og hvordan fradrag for ejendomsudgifter skal behandles, jf. ligningslovens § 15J. Landbrug & Fødevarer ønsker derfor en afklaring af, hvordan lovforslaget skal tolkes.

I forbindelse med vedtagelsen af ejendomsvurderingsloven i 2017 blev bestemmelsen i virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3, 2. pkt. tilpasset ejendomsvurderingsloven, så den erhvervmæssige del af en ejendom, der både anvendes erhvervmæssigt og tjener til bolig for ejeren, hvis ejendommen anvendes erhvervmæssigt i væsentligt omfang, kan indgå i virksomhedsordningen.

Ifølge lovbemærkningerne er formodningen, at ejendomme, der er kategoriseret enten som landbrugsejendom, skovejendom eller erhvervsejendom mv. i ejendomsvurderingsloven, som den klare hovedregel vil opfylde væsentlighedskravet.

Hvis en landbrugsejendom, som ejeren selv bebor, ændrer kategori til ejerbolig, skal den erhvervmæssige del hæves ud af virksomhedsordningen i hæverækkefølgen i virksomhedsskattelovens § 5 med deraf følgende konsekvenser – typisk i form af førtidig beskatning af opsparede overskud.

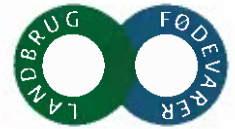
Kravet om "enighed i vurderingsåret" kan – afhængig af fortolkningen af lovforslaget – efter vores opfattelse medføre, at en ejer af en ejendom mister muligheden for at lade erhvervsdelen af ejendommen indgå i virksomhedsordningen, og som i konsekvens heraf bliver beskattet af opsparede overskud.

3. Fradrag for driftsudgifter, jf. ligningslovens § 15 J

Driftsudgifter på erhvervmæssigt anvendte driftsbygninger på en landbrugsejendom kan som udgangspunkt fratrækkes som driftsomkostninger. Hvis en landbrugsejendom, som ejeren bebor, skifter kategori til ejerbolig, kan disse udgifter ikke fratrækkes. Det følger af ligningslovens § 15 J.

Kravet om "enighed i vurderingsåret" kan – afhængig af fortolkningen af lovforslaget – efter vores opfattelse medføre, at en ejer af en ejendom mister muligheden for fradrag for driftsudgifter på ejendommen.

Ovenfor er nævnt flere scenarier, hvori valg af overgangsordning kan få konsekvenser tilbage i tid, som det ikke var muligt at tage højde for ved aftaleindgåelse. Der er derfor efter Landbrug & Fødevarers opfattelse tale om lovgivning med tilbagevirkende kraft. Det mener L&F ikke er hensigtsmæssigt.



Såfremt dette fastholdes, finder Landbrug & Fødevarer, at det bør fremgå af lovforslaget, hvordan en evt. tilbagebetaling af for meget/lidt betalt skat i fx ejendomsavance skal håndteres i forhold til renter mv.

Bortfald af overgangsordningen

Det fremgår af bemærkningerne til følgelovforslaget s. 134, at såfremt der sker ændringer af en ejendom, som medfører en omvurdering omfattet af ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 2-7, vil overgangsordningen bortfalde.

Landbrug & Fødevarer ønsker uddybet, hvorvidt en ændring af ejendommen, omfattet af § 6, stk. 1, nr. 2-7, der foretages mellem 1. marts 2021 og modtagelsen af afgørelse om kategorisering, vil medføre, at overgangsordningen bortfalder allerede i det vurderingsår, hvor ændringen foretages, f.eks. 2022, eller om overgangsordningen først bortfalder ved en omvurdering efter modtagelsen af afgørelse efter reglerne om fremrykket kategorisering.

Lempelse af overgangsordningen ved erhvervsmæssige investeringer mv.

Valget af overgangsordningen indebærer, at der ikke kan foretages investeringer i bygninger og heller ikke kan ændres på anvendelsen af ejendommen uden, at overgangsordningen bortfalder.

Selv om sådanne landbrugsmæssige investeringer og større landbrugsmæssig anvendelse i en række tilfælde formentlig vil medføre, at ejendommen ved de almindelige vurderinger eller ved omvurdering vil blive kategoriseret som landbrugsejendom, vil der givet være situationer, hvor dette ikke er tilfældet. Det gælder fx hvis der sker nedrivning af nedrivningsmodne bygninger. Landbrug & Fødevarer finder det ikke hensigtsmæssigt, at disse bibeholdes alene for at sikre fastholdelse af overgangsordningen.

Efter Landbrug & Fødevarers opfattelse bør Skatteministeriet ændre reglerne således, at det er muligt for en ejer af en land- eller skovbrugsejendom at investere i landbrugsbyggeri og/eller foretage ændringer på ejendommen, så den får større landbrugsmæssig udnyttelse, uden at det medfører bortfald af overgangsordningen.

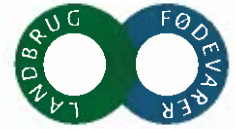
Deltagelse i jordfordelinger, visse mageskifter samt vådområdeprojekter

Ved lov nr. 291 af 27. februar 2021 blev overgangsordningen lempet. Det fremgår af lovforarbejderne, at lempelsen vil sikre, at en ejendomsejer kan deltage i jordfordelinger, mageskifter og projekter, der skal tilgodese internationale forpligtelser og nationale interesser vedrørende natur, miljø og klima, uden at ejendommen ville skulle vurderes ud fra en anden kategori end den kategori, ejeren har valgt efter overgangsordningen.

Ud fra samme hensyn, som anført ovenfor, foreslår Landbrug & Fødevarer, at der indføres en bestemmelse i ejendomsvurderingslovens kapitel 2, der sikrer, at der også ved de almindelige vurderinger og ved omvurderinger ses bort fra de konsekvenser, som deltagelse i ovennævnte projekter ellers vil kunne medføre, herunder omkategorisering fra landbrugsejendom til ejerbolig.

Definition af vurderingsåret 2021

I den foreslåede § 83, stk. 2, 2. pkt., s. 131 i bemærkningerne til følgelovforslaget anvendes betegnelsen "vurderingsår". Det ses ikke umiddelbart at være oplyst, hvilke perioder, der omfattes af vurderingsåret 2021.



Det ønskes derfor oplyst, hvilken periode vurderingsåret 2021 omfatter. Dækker vurderingsåret 2021 hele kalenderåret 2021 eller perioden fra 1. marts 2021 til udgangen af 2021?

Tidsfrist for indsigelse

Det fremgår af bemærkningerne til følgelovforslaget, side 138, at der forud for afgørelsen om kategoriseringen vil ske inddragelse af den eller dem, der pr. 1. marts 2021 ejede ejendommen, og den eller dem, der efter den 1. marts 2021 måtte have erhvervet ejendommen, efter reglerne i skatteforvaltningslovens § 20. De pågældende vil dermed have mulighed for at komme med supplerende oplysninger, der kan være relevante for ejendommens kategorisering, før afgørelsen herom træffes.

Fristen til kontradiktionen (partshøringen) er efter SFL § 20, stk. 2 sat til mindst 15 dage regnet fra dateringen.

Efter Landbrug & Fødevarers opfattelse er en frist på 15 dage ikke tilstrækkelig. Som udgangspunkt vil ejeren/ejerne søge sagkyndig bistand. Derfor finder Landbrug & Fødevarer, at indsigelsesfristen bør være minimum 4 uger og gerne længere.

Skatteministeriet og Vurderingsstyrelsen må antages at have en interesse i, at alle relevante oplysninger er til stede, når afgørelsen om kategorisering skal træffes.

Kategorisering indgår i almindelig klagebehandling

Det fremgår af følgelovforslagets bemærkninger på s. 137, at såfremt en ejer i et senere vurderingsår, f.eks. 2027, påklager vurderingen af sin ejendom, vil kategoriseringen som hidtil indgå i den almindelige klagebehandling.

Set i lyset af, at fastlæggelse af ejendommens kategori nu er en selvstændig afgørelse, er det uklart for Landbrug & Fødevarer, om selve kategoriseringen af en ejendom kan ændres, hvis en ejer påklager vurderingen, men ikke kategoriseringen, af sin ejendom.

Retssikkerhedsmæssigt finder Landbrug & Fødevarer det vigtigt, at det tydeliggøres, at en ejer af en ejendom kan påberåbe sig afgørelsen vedr. fremrykket kategorisering, så længe der ikke foretages ændringer omfattet af ejendomsvurderingslovens § 6 på ejendommen.

Offentliggørelse af kategorisering

Det fremgår ikke af bemærkningerne, hvorvidt oplysningerne om kategorisering af en ejendom samt valg af overgangsordning vil fremgå af offentlige registre, f.eks. OiS.

Landbrug & Fødevarer finder helt afgørende, at det vil være væsentligt for en potentiel køber af ejendommen, at vedkommende kan søge oplysninger om, hvordan ejendommen vil blive kategoriseret efter et ejerskifte, og derved kan blive informeret om selve beskatningssituationen.

Landbrug & Fødevarer forudsætter, at oplysninger vedrørende kategorisering og overgangsordning vil fremgå af et offentligt register.



Foreløbig vurdering medfører ikke særlig omstændighed

Det fremgår af bemærkningerne til følgelovforslaget s. 167, at de foreløbige vurderinger ikke vil skulle finde anvendelse ved overdragelser omfattet af værdiansættelsescirkulæret af 17. november 1982.

Det ønskes bekræftet, at de foreløbige vurderinger dermed ikke kan anses som en særlig omstændighed i forbindelse med en overdragelse til den seneste offentlige vurdering.

Overgang fra landbrug til ejerbolig i forhold til skatterabat og stigningsbegrænsningsordningen- jf. pkt. 3.6.2 og pkt. 3.7 i lovforslagets almindelige bemærkninger

Efter Landbrug & Fødevarers opfattelse, skal reglerne om skatterabat i forslag til ejendomsskattelovens §§ 36 – 40 forstås således, at den samlede skatterabat, som opspares på en ejendom bevares helt eller delvist til ejerskifte.

Såfremt ejeren af en omkategoriseret landbrugsejendom vælger at benytte overgangsordningen, jf. ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 2., vil ejendommen dermed fortsat være vurderet som en landbrugsejendom og ikke som en ejerbolig. Ejendomsværdiskatten og grundskylden vil i disse tilfælde opgøres ud fra reglerne for landbrugsejendomme.

Landbrug & Fødevarer finder at ejendomsværdiskatten og grundskylden, der beregnes på stuehuset vil være omfattet af reglerne om skatterabatten, imens det resterende areal vil være omfattet af stigningsbegrænsningsordningen for grundskyld, jf. ejendomsskattelovens §§ 44 og 45.

Skatteministeriet bedes bekræfte, at rabatordningen ikke ophører i de situationer, hvor en ejendom ryger ud af overgangsordningen på grund af ændringer foretaget på ejendommen og derfor omkategoriseres fra landbrug til ejerbolig. Altså rabatordningen udelukkende ophører det tidspunkt ejendommen sælges.

Yderligere bedes Skatteministeriet redegøre for, hvilke konsekvenser et ophør af overgangsordningen vil medføre, i forhold til det areal fra ejendommen der tidligere var omfattet af stigningsbegrænsningsordningen, jf. ejendomsskatteloven §§ 44 og 45. Det ses ikke beskrevet i bemærkninger til lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 3.7 vedr. stigningsbegrænsningsordningen.

Udvidelse af antallet af dommere i Landsskatteretten

Med lovforslaget foreslås det at udvide antallet af dommere i Landsskatteretten med 4 fra 30 til 34. Formålet med udvidelsen er blandt andet at øge Landsskatterettens kapacitet.

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



Med venlig hilsen

**Benedikte Boisen
Rolighed**
Chefkonsulent
Erhverv
M +45 28708076
E bcbr@lf.dk

Brian Juel Jørgensen
Senior Tax Manager
Skat
M +45 30128322
E bnij@lf.dk

Søren Hjorth
Chefkonsulent
Skat
M +45 30921758
E shr@lf.dk

Bilag 1

Eksempler på problemstillinger vedr. ejendomsavance

Eksempel 1:

En hidtil vurderet ejerbolig (beboelsesejendom) skifter 1. marts 2021 kategori til landbrugsejendom.

A har ejet og beboet ejendommen i perioden 1990 til 1. april 2021, hvor han sælger ejendommen til B. B ejer ejendommen i perioden fra 1. april 2021 og fremefter.

Efter lovforslaget skal A og B være enige, hvis ejendommen i vurderingsåret 2021 skal være omfattet af overgangsordningen, og dermed fortsætte som ejerbolig.

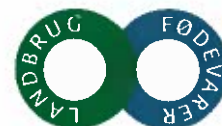
A vil anvende overgangsordningen i vurderingsåret 2021. Han har ved salget af ejendommen pr. 1. april 2021 forudsat, at salget var omfattet parcelhusreglen i ejendomsavancebeskatningslovens § 8, og at avancen derfor var skattefri. Der var en betydelig ejendomsavance, men denne er ikke selvangivet for 2021, da ejendommen i den seneste offentliggjorte vurdering jo var en ejerbolig (beboelsesejendom). A vidste ikke, at ejendommen senere ville blive omkategoriseret til landbrugsejendom med virkning tilbage til 1. marts 2021.

B vil ikke anvende overgangsordningen for vurderingsåret 2021, da han – pga. forskellen på ejendomsskatte - anser en landbrugsvurdering for at være bedre for ham end en ejerboligvurdering.

Da der ikke er enighed, vil ejendommens kategori pr. 1. marts 2021 i vurderingsåret 2021 være landbrugsejendom.

Eksempel 2:

En hidtil vurderet landbrugsejendom skifter 1. marts 2021 kategori til ejerbolig.



C har ejet og beboet ejendommen i perioden 1990 til 1. april 2021, hvor han sælger ejendommen til D. D ejer ejendommen i perioden fra 1. april 2021 og fremefter.

Efter forslaget skal C og D være enige, hvis ejendommen i vurderingsåret 2021 skal være omfattet af overgangsordningen, og dermed fortsætte som landbrug.

C vil ikke anvende overgangsordningen. Hvis ejendommen er kategoriseret som ejerbolig, er han sikker på at være omfattet af parcelhusreglen i ejendomsavancebeskatningslovens § 8.

D vil anvende overgangsordningen, fordi hans ejendomsskat i så fald forbliver i samme niveau.

Da der ikke er enighed, vil ejendommens kategori fra 1. marts 2021 og til udgangen af 2021 være ejerbolig.

Efter vores opfattelse bør A i ovenstående eksempel 1 frit og uafhængigt af B kunne vælge overgangsordningen i vurderingsåret 2021. B bør ligeledes frit og uafhængigt af A kunne fravælge overgangsordningen.

I eksempel 2 bør det på tilsvarende vis være sådan, at C frit og uafhængigt af D kan fravælge overgangsordningen i vurderingsåret 2021. D bør ligeledes frit og uafhængigt af C kunne vælge overgangsordningen.

Bilag 2. Spørgsmål fra SEGES og svar fra Skatteministerens i forbindelse med behandlingen af lovforslag nr. 107, 2020/2021

SEGES' spørgsmål:

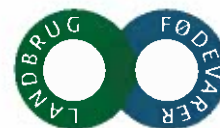
Virknings tidspunkt af de nye vurderinger i relation til ejendomsavance

SEGES har tidligere spurgt om, hvornår de nye ejendomsvurderinger har skattemæssig virkning i relation til opgørelse af ejendomsavance. SEGES har endnu ikke fået svar på spørgsmålet.

Baggrunden for SEGES' spørgsmål er, at de nye ejendomsvurderinger først bliver sendt ud til ejerne længe efter vurderingsterminerne. Efter SEGES' opfattelse kan de gældende regler eksempelvis medføre, at en sælger af en mindre ejendom kan stå i den situation, at vedkommende på salgstidspunktet ikke ved, om det er en landbrugsejendom eller en ejerbolig, der sælges, og at sælgeren derfor ikke kender de skattemæssige konsekvenser på salgstidspunktet. Hvis dette er tilfældet, er det efter SEGES' opfattelse både uhensigtsmæssigt og urimeligt. SEGES imødeser, at der tages stilling til spørgsmålet i forbindelse med behandlingen af lovforslaget.

Skatteministeriets svar:

Der ændres ikke med dette lovforslag på, hvornår de nye ejendomsvurderinger har skattemæssig virkning.



Det bagvedliggende rationale for reglerne om nye ejendomsvurderinger i relation til den skattemæssige virkning for opgørelsen af ejendomsavancen ved salg har været, at overdragelse af en ejendom kan ske med udgangspunkt i den seneste offentlige ejendomsvurdering, jf. kommentaren ovenfor.

Dvs. at den første nye ejendomsvurdering, herunder den foretagne kategorisering, ikke vil have betydning for handler foretaget inden tidspunktet for modtagelsen af den første nye vurdering.

Til: Elisabeth Eva Carstensen (EC@skm.dk)
Fra: Lovgivning og Økonomi (/CN=Mail Public Folder/CN=Version_1_0/CN=56410c98-2791-4aa7-a43a-394dd5e6e113/CN=00000000A3935954396BFC46973121A098EE0E6601001617F6EA93963D4D98035DE40C2C64560000000148430000)
Titel: VS: Høringssvar til udkast til forslag til lov om ændring af tinglysningsafgiftsloven.
Sendt: 06-10-2022 08:04

Fra: Jesper Kiholm Andersen <Jesper.Kiholm@SKTST.DK>
Sendt: 5. oktober 2022 18:04
Til: Lovgivning og Økonomi <lovgivningoekonomi@skm.dk>
Emne: Høringssvar til udkast til forslag til lov om ændring af tinglysningsafgiftsloven.

Til Skatteministeriet

Høringssvar til udkast til forslag til lov om ændring af tinglysningsafgiftsloven, j.nr. 2022-3079.

Skatterevisorforeningen takker for det modtagne materiale og kan i den forbindelse meddele, at vi ikke har bemærkninger til det modtagne forslag.

Med venlig hilsen

Jesper Kiholm
Funktionleder
Skatterevisor / Master i skat



Skatterevisorforeningen

Formand for Skatterevisorforeningens Skatteudvalg
Telefon: 72389468
Mail: jesper.kiholm@sktst.dk
Mobiltelefon: 20487375



Skatteministeriet

26. oktober 2022

Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

J.nr.: 22/08381-15

Høringssvar til lovforslag om ændring af tinglysningsafgiftsloven

Skatteministeriet har ved brev af 4. oktober 2022 (journalnummer 2022-3079) anmodet om eventuelle bemærkninger til høring over udkast til lovforslag om ændring af tinglysningsafgiftsloven (Indførelse af fritagelse for tinglysningsafgift ved tinglysning af pant til sikkerhed for lån til udskiftning af olie- eller gasfyr med en anden opvarmingskilde efter Klimaaftale om grøn strøm og varme 2022 af 25. juni 2022, m.v.)

I den anledning skal jeg meddele, at Tinglysningensretten ikke har bemærkninger til udkastet.

Med venlig hilsen

Rikke Holler
Retspræsident

Elisabeth Eva Carstensen

Fra: Rikke Holler <RIHO@domstol.dk>
Sendt: 23. januar 2023 13:52
Til: Elisabeth Eva Carstensen
Cc: frwa@jm.dk; Emma Saugmandsgaard Øe; Senem Sahin; Brian Pedersen Veie
Emne: VS: Revideret version af lovforslag - godtgørelse af tinglysningsafgift ved udskiftning af olie- eller gasfy
Vedhæftede filer: SV: Opfølgning på møde om Fyr dit fyr tirsdag den 15. november 2022; Lovforslag om ændring af tinglysningsafgiftsloven_efter høring med fradragsordning til SKTST.docx

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

Kære Elisabeth

Jeg er bekendt med, at Brian Pedersen Veie har været i dialog med dig om og svaret på nedenstående mail.

Til orientering vil Tinglysningsretten ved en officiel høring over dette lovforslag komme med bemærkning om, at lovforslaget ses ændret siden den første høring. Vi vil endvidere bemærke, at ændringen bl.a. betyder, at den (ikke betalte) tinglysningsafgift senere vil kunne genanvendes – også til ikke energivenlige formål, at Tinglysningsretten har drøftet denne konsekvens med Skatteministeriet og i disse drøftelser har anført løsninger, der vil kunne imødegå dette, dvs. hindre en fremtidig genanvendelse af den ikke betalte afgift.

Med venlig hilsen

Rikke Holler
Retspræsident
riho@domstol.dk

Tinglysningsretten
Majsmarken 5
9500 Hobro
Tlf.: 99 68 58 00
www.tinglysningsretten.dk