

ACCURA

Skatteministeriet
Nicolai Eigtsveds Gade 28
DK 1402 – København K

Accura Advokatpartnerselskab
Tuborg Boulevard 1
DK-2900 Hellerup/Cph.

Phone +45 3945 2800
www.accuracy.dk

Sendt pr. e-mail: lovgivningoekonomi@skm.dk

CVR no. 33039018

Med kopi til: sba@skm.dk og abru@skm.dk

28. september 2021
Sagsnr.: 21862/458

Skatteministeriets j.nr. 2021–2076 – Høringssvar til udkast til forslag til lov om ændring af lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsvurderingsloven, dødsboskatteloven og skatteforvaltningsloven (Fastsættelse af dækningsafgiftspromiller, stigningsbegrænsning for foreløbig opkrævning af dækningsafgift og tilpasninger vedrørende de nye ejendomsvurderinger m.v.).

Skatteministeriet har den 3. september 2021 sendt ovennævnte lovforslag i høring. Accura har i den forbindelse følgende bemærkninger til lovforslagsudkastet, idet lovforslaget rejser to principielle problemstillinger:

- (i) Det er retssikkerhedsmæssigt stærkt betænkeligt, at en borger eller virksomhed – på trods af at borgeren eller virksomheden vil kunne påvise helt åbenbare fejl i en vurdering – ikke vil have nogen reaktionsmuligheder over for myndighederne, når den åbenbare fejl "kun" indebærer en forhøjelet værdiansættelse på 20%. En grænse på 20% kan ikke anses for at være en rimelig "bagatelgrænse" for den enkelte borger/virksomhed, og boligejerne vil på helt vilkårligt grundlag (uanset den generelle "rabat") kunne blive tvunget til at betale op til 40% mere i ejendomsskatter end sin nabo, fx hvis en årsag til et nedslag i vurderingen fejlagtigt i vurderingssystemet er registreret på naboens ejendom i stedet for boligejerens ejendom.
- (ii) Det må være en klar fælles interesse for såvel borgere/virksomheder som myndigheder, at vores samfund og spillereglerne heri er indrettet, så borgere og virksomheder betaler korrekte skatter og afgifter til tiden – hverken mere eller mindre. Dette er også en af Skattestyrelsens helt centrale, erklærede målsætninger.

Særligt da der er vished om, at det nye vurderingssystem i langt de fleste tilfælde vil have en fejlmargen inden for + / - 20%, må der være en fælles samfundsmæssig interesse i, at man så samtidig skaber et "sikkerhedsnet" til at håndtere systemets mangler. Herved kan vi i fællesskab reducere fejlmarginen, så borgerne og virksomhederne i højere grad kommer til at betale den korrekte skat.

Den fuldstændige afskæring af reaktionsmuligheder over for fejlagtige vurderinger – herunder selvom borgeren/virksomheden reagerer prompte – indebærer en tilsidesættelse af denne fælles interesse og fratager skattemyndighederne muligheden fra at varetage sine opgaver i overensstemmelse med sin erklærede målsætning.

Vi forstår, at der kan være administrative hensyn, men den ene regel, som nu foreslås afskaffet / opstrammet (lovforslagets § 4, nr. 2), blev netop indført for at sikre, at det blev muligt at afslutte klagesager hurtigere, hvor det viste sig, at ejendomssejeren og skatteforvaltningen var enige om, hvordan klagesagen burde falde ud. Den administrative belastning må derfor antages at være stærkt begrænset i disse tilfælde, særligt hvis de vejes op imod borgernes og virksomhedernes retssikkerhed.

Vi har uddybet baggrunden for vores høringssvar i detaljer i det følgende.

1 Lovforslagsudkastets § 4, nr. 2 – ændring af skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 5 (genoptagelse i forbindelse med klage)

Efter lovforslagsudkastets § 4, nr. 2, foreslås det, at genoptagelse af en foretaget vurdering i forbindelse med en klage (skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 5), fremover skal betinges af, at genoptagelsen vil føre til en ændring af ejendomsværdien eller grundværdien på mere end 20%.

Det følger af den nugældende 35 a, stk. 5, i skatteforvaltningsloven, at hvis den myndighed, der har truffet afgørelsen, på grundlag af klagen finder anledning dertil, kan myndigheden uanset de almindelige frister for genoptagelse af myndighedens afgørelse efter skatteforvaltningsloven, genoptage og ændre afgørelsen, hvis klageren er enig heri. Dvs., at genoptagelse kan ske uanset fristerne i skatteforvaltningslovens § 33, ligesom adgangen til genoptagelse i forbindelse med en klagesag omfatter også rene beløbsmæssige værdiskøn (i modsætning til § 33).

Det fremgår af de specielle bemærkninger til lovforslagsudkastets § 4, nr. 2, at skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 5, blev indført ved lov nr. 649 af 12. juni 2013, jf. Folketingstidende 2012-13, tillæg A, L 212 som fremsat. § 35 a, stk. 5, 1. pkt., blev ved § 1, nr. 3, i lov nr. 1500 af 19. december 2014, jf. Folketingstidende 2014-15, tillæg A, L 42 som fremsat, ændret således, at det blev muligt at afslutte klagesager hurtigere, hvor det viste sig, at klageren og det daværende SKAT var enige om, hvordan klagesagen burde falde ud.

Videre fremgår det af de specielle bemærkninger til lovforslagsudkastets § 4, nr. 2, at i praksis, så medfører skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 5, at Skatteankesforvaltningen sender sagen til udtalelse hos Skatteforvaltningen (Vurderingsstyrelsen), fremfor at Skatteankesforvaltningen går i gang med at behandle sagen. Det betyder bl.a., at Skatteankesforvaltningen i praksis stort set altid indhenter en udtalelse fra Skatteforvaltningen i medfør af skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 4, selvom Skatteankesforvaltningen ikke i alle tilfælde er forpligtet hertil.

Det anføres i bemærkningerne til forslaget, at baggrunden for forslaget er at reglerne derved harmoniseres, så der gælder samme skønsmargin på plus/minus 20%, som allerede i dag gælder for Skatteankesforvaltningens behandling af en klage og for ekstraordinær genoptagelse af foretagne vurderinger.

Accura finder det problematisk at der lægges op til yderligere at begrænse mulighederne for at få en foretaget ejendomsvurdering efterprøvet, udover de begrænsninger, som ejendomssejerne allerede er underlagt i forhold til mulighederne for ekstraordinær genoptagelse og klage over ejendomsvurderinger. Det er desuden direkte i strid med det oprindelige formål med at indføre § 35 a, stk. 5, som var at undgå langstrakte klagesager over ejendomsvurderinger, som kunne sluttes ved enighed mellem ejendomssejeren og Vurderingsstyrelsen. Helt grundlæggende, så må borgerne og virksomhederne kunne forvente og stille krav om et vist minimum af reaktionsmulighed over for klare myndighedsfejl, herunder også ejendomsvurderinger, medmindre de er bagatelagtige, og her kan 20% ikke anses for bagatelagtige.

Skatteministeren har desuden i svar på spørgsmål nr. 612 af 7. juli 2021 (alm. del) til Folketingets Skatteudvalg fremhævet, at det er helt afgørende for boligejernes retssikkerhed, at de kan klage over vurderingerne.

Efter Accuras opfattelse vil den foreslåede ændring af skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 5, indebære en væsentlig forringelse af boligejernes retssikkerhed. Det strider desuden efter Accuras opfattelse mod almindelige forvaltningsretlige principper, at ejendomssejere reelt afskæres fra at få forkerte vurderinger berigtiget.

Det skal særligt ses i sammenhæng med, at Skatteministeriet har offentliggjort, at det kun vil være mellem (foreløbigt anslået) 71%-89% af vurderingerne, der vil ramme inden for plus/minus 20% af handelsprisen (den såkaldte "træfsikkerhed"). Accura finder det uhensigtsmæssigt, at risikoen for vurderingernes træfsikkerhed herved væltes over på ejendomssejerne ved at afskære adgangen til genoptagelse i forbindelse med en klagesag i de forventeligt mange tilfælde, hvor vurderingen rammer op til 20% forkert.

For to naboer, hvis huse i princippet vil kunne sælges for den samme pris i fri handel, kan der i princippet være en forskel i vurderingerne for de to naboers ejendomme på op til 40% (også efter forsigtighedsnedslag). Det forekommer urimeligt, at naboen med den høje vurdering i den situation ikke vil kunne få vurderingen nedsat i henhold til de foreslåede regler som efter den nugældende § 35 a, stk. 5, i skatteforvaltningsloven, når Vurderingsstyrelsen i øvrigt selv konstaterer og er enige med ejendomssejeren i, at der er tale om en fejl i vurderingen. En "manuel" rettelse af sådanne fejl må også antages generelt at kunne forberede systemets træfsikkerhed.

2 Lovforslagsudkastets § 4, nr. 1 – ændring af skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1 (ordinær genoptagelse)

Det foreslås med lovforslagsudkastets § 4, nr. 1, at det fremover skal være en betingelse for ordinær genoptagelse af en foretaget ejendomsvurdering i henhold til skatteforvaltningslovens § 33, at genoptagelsen vil resultere i en ændring af ejendomsværdien eller grundværdien med mere end 20%.

Sammenholdt med den foreslåede ændring i lovforslagsudkastets § 4, nr. 2, de eksisterende regler om ekstraordinær genoptagelse, samt 20%-reglen i klagerreglerne, der blev indført i 2017, medfører lovforslagsudkastet, at ejendomsejere fremover reelt afskæres fra at få en forkert vurdering berigtiget i de forventeligt rigtig mange tilfælde, hvor ejendomsvurderingen "kun" rammer op til 20% forkert.

I tillæg til bemærkningerne ovenfor, er det efter Accuras opfattelse ikke rimeligt at stramme kravene til ordinær genoptagelse yderligere, således at egentlige vurderingsfejl fra Skatteforvaltningens side fremover også skal ramme mere end 20% forkert for at berettige til ordinær genoptagelse.

Adgangen til ordinær genoptagelse af ejendomsvurderinger forudsætter således allerede i dag, at ejendomsejerne kan dokumentere, at vurderingen er foretaget på et fejlagtigt grundlag som følge af fejlagtig eller manglende registrering af ejendommens grundareal, bygningsareal, planforhold eller lignende objektivt konstaterbare faktiske forhold. Adgangen til ordinær genoptagelse er derfor allerede i dag indsnævret til tilfælde, hvor der er tale om deciderede fejl i vurderingen, idet "fejl" der skyldes beløbsmæssige vurderingsskøn ikke kan genoptages efter reglerne om ordinær genoptagelse i skatteforvaltningslovens § 33.

Det er retssikkerhedsmæssigt meget betænkeligt og nyskabende, at borgerne og virksomhederne på denne måde fuldstændig afskæres deres reaktionsmuligheder over for selv åbenbare fejl i en myndigheds behandling af borgerens og virksomhedens forhold, herunder særligt da disse fejl kan have ganske stor økonomisk betydning for den enkelte borger og virksomhed.

Hvis der politisk måtte være et ønske om at gå denne vej, vil vi kraftigt opfordre til, at man involverer Skattelovrådet i arbejdet med en model, som kan balancere det administrative hensyn op imod et vist minimum af retssikkerhed for den enkelte borger og virksomhed.

Accura er desuden generelt uforstående overfor, at lovforslagsudkastet ikke forholder sig til de økonomiske konsekvenser for erhvervslivet og borgere af forslaget om at begrænse adgangen til ordinær genoptagelse af foretagne ejendomsvurderinger, og forslaget vedrørende stramning af reglerne for genoptagelse i forbindelse med klage over ejendomsvurderinger. Det må efter Accuras opfattelse alt andet lige være forbundet med økonomiske konsekvenser at fastholde et forkert beskatningsgrundlag i de mange situationer, hvor vurderingen principielt er forkert inden for et 20% spænd.

Accura skal på den baggrund bede Skatteministeriet genoverveje de i § 4 foreslåede begrænsninger i ejendomsjernes mulighed for at få genoptaget foretagne ejendomsvurderinger.

Med venlig hilsen

Heidi Flindt
Afdelingsleder

Poul Erik Lytken
Partner, advokat



Skatteministeriet
Departementet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

**Høring over forslag til om ændring af lov om kommunal
ejendomsskat, ejendomsvurderingsloven, dødsboskatteloven og
skatteforvaltningsloven – j. nr. 2021-2076.**

Ankestyrelsen har ingen bemærkninger.

Venlig hilsen

Ankestyrelsen

16. september 2021

J.nr. 21-40276

Cpr.nr.

Ankestyrelsen
7998 Statsservice

Tel +45 3341 1200

ast@ast.dk
sikkermail@ast.dk

EAN-nr:
57 98 000 35 48 21

Åbningstid:
man-fre kl. 9.00-15.00

Skatteministeriet

lovgivningoekonomi@skm.dk

cc: sba@skm.dk; abru@skm.dk;

Vesterbrogade 32
1620 København V

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

Dok.nr. D-2021-029906

Den 30. september 2021

Høringsvar til udkast til forslag til lov om ændring af lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsvurderingsloven, dødsboskatteloven og skatteforvaltningsloven (Fastsættelse af dækningsafgiftspromiller, stigningsbegrænsning for foreløbig opkrævning af dækningsafgift og tilpasninger vedrørende de nye ejendomsvurderinger m.v.). (J.nr. 2021-2076)

Skatteministeriet har den 6. september 2021 sendt udkast til lovforslaget i høring.

Forslaget har været behandlet i Danmarks Skatteadvokaters bestyrelse, der fungerer som Danske Advokaters skattefagudvalg.

Danske Advokater har følgende bemærkninger til forslaget:

Bemærkninger til lovforslag om ændring af Ejendomsbeskatningsloven og ejendomsvurderingsloven m.v.

Overordnet set er Danske Advokater voldsomt bekymret for den kompleksitet, som ejendomsvurderingsloven efterhånden har fået. Loven er blevet så kompliceret og fyldt med undtagelser, særregler mv., som betyder, at både Vurderingsstyrelsen og borgerne vil have overordentlig svært ved at gennemskue regler og resultaterne af vurderingerne.

Som det også er påpeget tidligere, er det efter Danske Advokaters opfattelse stærkt betænkeligt, at Skatteministeriet hele tiden forsøger at få vedtaget brudstykker til den nye lovgivning uden at det fulde overblik foreligger. Det betyder, at vi reelt ikke ved, hvordan de nye vurderinger af erhvervsejendomme vil blive beregnet, ligesom vi heller ikke kender vurderingsniveauerne. Med det netop udsendte høringsforslag er der så lagt op til, at erhvervsejendomme skal have fastsat en foreløbig dækningsafgift fra 2022 og frem, som så bliver endelig i forbindelse med udsendelsen af de nye ejendomsvurderinger for erhvervsejendomme, som forventeligt udsendes omkring 2024.

Efter Danske Advokaters opfattelse burde man i stedet overveje at udskyde vurderingsterminen således, at vurderingen først bliver udsendt og derefter danner grundlag for beskatningen året efter. Der ses i øvrigt ikke at være særlige argumenter for at gennemtvinge, at vurderingsterminen er 1. marts 2021, når vurderingerne ikke er klar før 2024.

Danske Advokater vil påpege, at det er uhensigtsmæssigt, at ejendomsjere ikke har sikkerhed for, hvor stor den endelige dækningsafgift bliver. Som lovforslaget læses, er der ingen sikkerhed i forhold til maksimal stigning i forhold til den foreløbige dækningsafgift, hvilket er

meget uheldigt, og det kan have voldsomme konsekvenser for ejendomsejerne, hvis forskellen mellem den foreløbige og endelige dækningsafgift viser sig at blive stor.

Afledt heraf er problemerne for de ejendomsejere, som har udlejet deres erhvervsjendomme. Disse vil ofte viderefakturerer ejendomsskatten, herunder dækningsafgiften, til lejerne. Hvis ejendomsejeren herefter i 2024 skal efteropkræve en større stigning i dækningsafgiften for både 2022 og 2023, efterlader det en voldsom risiko for ejendomsejerne i forhold til at kunne efteropkræve denne stigning i dækningsafgiften for 2022 og 2023. Det kunne blandt andet skyldes at lejer er fraflyttet eller gået konkurs eller andet.

Om de enkelte elementer i lovforslaget skal Danske Advokater bemærke følgende:

EJENDOMSVURDERINGSLOVEN

I § 7, stk. 3, 1. pkt., ændres ”dokumenteres eller konstateres” til: ”registreres som gældende hos rette offentlige myndighed”

Ændringen vil medføre, at en væsentlig forurening eller oprensning af en væsentlig forurening først vil indgå i grundlaget for vurderingerne fra og med den første vurdering efter, at hhv. forureningen og oprensningen er registreret – selvom det jo reelt er således, at selve registreringen sker på et senere tidspunkt end det tidspunkt, hvor forureningen konstateres/oprensningen sker.

Eksempelvis vil det være således, at når der konstateres en forurening fx i 2021, så kan yderligere undersøgelser til fastlæggelse af væsentligheden af denne medføre, at denne først registreres i 2023 – selvom alene konstateringen af forureningen utvivlsomt påvirker den forventelige handelsværdi af ejendommen og grunden fra et tidligere tidspunkt.

De foreslåede regler vil altså medføre en yderligere forsinkelse af, hvornår disse forhold vil give sig udslag i en ændring af beskatningsgrundlagene – fordi forslaget medfører, at efterfølgende registrering af en tidligere konstateret forurening/oprensning ikke vil kunne foranledige ændring af tidligere vurderinger, jf. SFL kapitel 12.

Danske Advokater mener principielt, at et værdiforringende element bør indgå i vurderingen fra det tidspunkt, hvor forholdet har indflydelse på værdiansættelsen – dvs. fra konstateringstidspunktet og ikke først fra registreringstidspunktet.

I § 16, stk. 3, ændres ”kontraktforholdet mellem parterne” til: ”forskellen mellem en fiktiv ejendomsværdi og en fiktiv grundværdi. Kontraktforholdet mellem parterne indgår alene i ansættelserne efter 1. pkt., hvis ejendomsejeren i deklaraionsfasen efter skatteforvaltningslovens § 20 a godtgør, at kontraktforholdet påvirker vurderingen.”.

Danske Advokater forstår bestemmelsen således, at hvis dette ikke er dokumenteret i deklaraionsfasen, så kan efterfølgende dokumentation for, at kontraktforholdet påvirker vurderingen ikke foranledige en ændring af vurderingen, jf. SFL kapitel 12, eller i forbindelse med klagebehandlingen, jf. SFL kapitel 13 a (dog begrænset af plus/minus 20 pct.)

Efter Danske Advokaters opfattelse forekommer det at være en ekstremt håndfast og uhensigtsmæssig begrænsning af relevante oplysninger, som kan have stor betydning for værdiansættelsen.

SKATTEFORVALTNINGSLOVEN

I § 33, stk. 1, indsættes som 4. pkt.: "Det er en betingelse for genoptagelse af en foretaget vurdering, at genoptagelsen vil resultere i en ændring af ansættelsen af ejendomsværdien eller grundværdien med mere end 20 pct."

Det er Danske Advokaters generelle opfattelse, at vurderinger, som hviler på et fejlagtigt grundlag skal kunne ændres. Danske Advokater kan derfor ikke tilslutte sig denne del af lovforslaget om, at ændringen skal resultere i en ændring af vurderingen med mere end 20 pct.

Hvis baggrunden er at ramme bagatelagte ændringer, kunne det overvejes at supplere med en absolut grænse således, at genoptagelsen vil skulle resultere i en ændring af ansættelsen af ejendomsværdien eller grundværdien med mere end 20 pct. eller 5 mio. kr. i absolutte tal.

Det synes uhensigtsmæssigt, at selv ændringer på eksempelvis 50 mio. kr. i grundværdiansættelsen ikke skulle kunne foretages, blot fordi grundværdien i øvrigt er værdiansat til mere end 250 mio. kr. Bemærk i øvrigt, at i vores eksempel vil det have en betydning på 1,7 mio. kr. pr. år, hvis en i øvrigt berettiget nedsættelse af grundværdien på 50 mio. kr. ikke kan foretages (50 mio. kr. x 34 promille).

I den forbindelse bør det også bemærkes, at der fremadrettet alene for erhvervsjendomme vil være en værdi, som er relevant – grundværdien. Denne vil så både blive brugt til at ansætte grundskylden og dækningsafgiften. Med denne større betydning af grundværdi som beskatningsgrundlag for både grundskyld og dækningsafgift bliver behovet for at kunne få ændret forkerte grundværdien blot større. Også i den henseende forekommer det betænkeligt at begrænse ejendomsjernes mulighed for at kunne få ændret grundværdiansættelser, som er foretaget på et fejlagtigt grundlag.

Grænsen på 5 mio. kr. er ikke nærmere begrundet ud over, at grundskylden af en grundværdi på 5 mio. kr. i det gamle vurderingssystem svarer til en grundskyld på op til 170.000 kr. om året, hvilket efter Danske Advokaters opfattelse i hvert fald ikke er bagatelagtigt.

Endelig bemærkes, at skønssikkerheden ved værdiansættelser ikke har noget at gøre med betingelserne for genoptagelse. Genoptagelse forudsætter således, at der kan påvises, at grundlaget for grund- eller ejendomsværdiansættelsen har været forkert. Det korrekte vil derfor være, at Vurderingsstyrelsen i sådanne situationer vurderer ejendommen ud fra de rigtige forudsætninger, hvorefter ejendomsjerne kan påklage denne værdiansættelse. Påklagen er så underlagt forudsætningen om, at værdiansættelsen alene kan ændres, hvis vurderingen er minimum 20 pct. forkert.

--00000--

Afslutningsvist vil vi gøre opmærksom på en mulig problemstilling.

Med udskydelsen af effektueringen af boligskatteforliget til 1. januar 2024 får de hidtidige skattestop- og skatteloftsværdier også betydning for de skattestop- og skatteloftsværdier, der ansættes ved de nye vurderinger, jf. Ejendomsvurderingslovens §§ 38-40 (måske 41).

Men kredsen af klageberettigede er ift. de nye vurderinger afgrænset til dem, der hæfter for skatterne af den enkelte vurdering, jf. lov nr. 688 af 8. juni 2017. Så en ny ejer vil ikke kunne klage over en fejl i en skattestop- eller loftsværdi, der er ansat ved en tidligere vurdering – fordi han/hun ikke hæfter for skatten af denne tidligere vurdering – og dermed vil han/hun være fanget af den tidligere fejl. Medmindre principperne, der ligger til grund for SKM2017.388.SKAT og praksis i forhold til videreførelse af fejl i omberegnete ejendomsværdier, der kun har været beskrevet i Juridisk Vejledning udtrykkeligt fraviges med de nye regler.

Der er – hvis ikke denne mulighed allerede er eksisterende - behov for, at fejl i en tidligere vurdering efter EVL kan påklages af nye ejere, hvis de overtager ejendomme med fejl, der reelt i henhold til ovenstående blot er videreført til den vurdering, som de beskattes af – eller for at de ovenfor beskrevne principper fraviges.

Med venlig hilsen

Christian Aasmul Jacobsen
Juridisk konsulent
Danske Advokater
caj@danskeadvokater.dk

Thomas Booker
Bestyrelsesmedlem
Danmarks Skatteadvokater

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

København, den 1. oktober 2021
J.nr. H.23-21-018

Vedr. j.nr. 2021-2076 Dansk Ejendomsmæglerforenings høringssvar til udkast til forslag til lov om ændring af lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsvurderingsloven, dødsboskatteloven og skatteforvaltningsloven.

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

Ad) Udvidelse af parcelhusreglen, hvor der er anmodet om udstykning

Dansk Ejendomsmæglerforening ser positivt på, at reglen udvides, så det således også gælder ved dødsfald, og det afgørende ikke er, om personen er flyttet på eksempelvis plejehjem.

Det kan dog undre, hvorfor det kun skal gælde en særlig personkreds - i dette tilfælde dødsboer og personer, som er flyttet til enten et plejehjem eller beskyttet bolig. Som de nuværende regler er, vil mange ejere af fast ejendom skulle afvente en endelig udstykningssag med efterfølgende opfyldelse af beboelseskravet, før end ejendommen bliver sat til salg. Dette bidrager ikke til mobiliteten i boligmarkedet. Det må have formodningen med sig, at en ejer af en ejendom, der først efter udstykning vil være omfattet af parcelhusreglen fsv. en del af sin ejendom, ikke lader sig afskære fra dette. Blot at denne er forsinket af den udstykningssag, der skal tilendebringes, forinden et salg finder sted - selvsagt efter den udefinerbare periode, hvor den nye beboelsesejendom skal anvendes.

Det bør derfor undersøges, hvorvidt reglerne skal ændres, således en ejer kan sælge den del af sin ejendom, der efter en udstykningssag og periode med beboelse vil kunne omfattes af parcelhusreglen. Ejeren vil dermed blive avancebeskatningsfritaget inden endelig udstykning. Ejeren skal således f.eks. alene have søgt om udstykning, inden ejendommen bliver sat til salg, men skal ikke opfylde et beboelseskrav efter end udstykning. Det kan undersøges, om det samlede skatteprovenu ville påvirkes af en sådan mulighed, idet vores indtryk er, at mange en ejer blot vil udskyde et salg indtil skattefritagelsen opnås for så vidt angår den del af ejendommen, som forsinket alligevel vil kunne opnå dette.

Ad) Vurdering af bygninger på fremmed grund

Dansk Ejendomsmæglerforening stiller sig kritisk overfor ejendomsvurderingen af bygning på fremmed grund. I lovforslaget fremgår det, at der er betydelige usikkerheder ved at vurdere denne ejendomstype, eftersom der er mange ubekendte ved fastlæggelse af vurderingen. Skatteforvaltningen har blandt andet ikke adgang til de enkelte kontrakter. Skatteforvaltningen har derfor ikke et tilstrækkeligt solidt datagrundlag til at kunne udvikle en statistisk model. Vurderingen vil derfor skulle tage udgangspunkt i en "passende fiktiv grund". I lovforslaget lægges der op til, at ejere i deklarationsfasen har mulighed for at se og rette de data, der er grundlaget for vurderingen. Dette skaber en betydelig usikkerhed.

Reglerne burde i stedet være indrettet på en sådan måde, at skatteforvaltningen før vurderingen skulle høre den relevante ejendomsejer, om der er særlige forhold ved vurderingen af ejendommen, der skal tages højde for inden vurdering af ejendommen, eksempelvis fremlæggelse af lejekontrakt for grunden.

Med venlig hilsen

Christian Buje Tingleff
Cand.jur. og ejendomsmægler
Dansk Ejendomsmæglerforening

Skatteministeriet
Att.: Sebastian Arnberg
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

Den 29. september 2021

Dækningsafgiften m.m.

Dansk Erhverv har den 3. september 2021 modtaget et lovforslag om ændring af lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsvurderingsloven, dødsboskatteloven og skatteforvaltningsloven i høring.

Lovforslaget giver Dansk Erhverv anledning til følgende bemærkninger.

Generelle bemærkninger.

Dansk Erhverv vil helt overordnet bemærke, at de fulde konsekvenser af lovforslaget er svære at læse i lovforslaget, og at man burde have brugt mere tid på at forklare omfanget af ændringerne mere fyldestgørende i lovbemærkningerne.

Baggrunden for dette lovforslag er aftalen, der hedder Tryghed om boligbeskatningen, og det må derfor siges at være beklageligt, at lovforslaget ikke giver tryghed, men snarere usikkerhed. Hovedmiseren består naturligvis i, at man afskaffer ejendomsvurderingerne for erhvervsjendomme, mens man samtidig fortsat benytter ejendomsvurderingerne en række steder i lovgivningen til f.eks. at fastsætte dækningsafgiften.

Dette virker kort sagt som politisk lovsjusk, og har tvunget embedsmænd til at fastlægge nogle løsninger, som er dømt til at give problemer af økonomisk og administrativ karakter for både virksomheder og myndigheder.

Specielle bemærkninger

Loft over kommunernes dækningsafgiftspromiller i 2021-2028

Dansk Erhverv er naturligvis positiv overfor, at det er sat en begrænsning i stigningen på 30 pct. for kommunernes dækningsafgiftsprovener, men det må også noteres, at denne begrænsning er fastsat på kommuneniveau og at der derfor umiddelbart godt kan forekomme store udsving indenfor den enkelte kommune.

Når stigningsbegrænsningen udløber vil der desuden også potentielt kunne ske meget store stigninger for erhvervsejendomme. Det fremgår af lovforslaget, at der er en stigningsbegrænsning for den enkelte ejendom fra 2021 til 2022 på 30 pct., det er uklart, om denne stigningsbegrænsning også gælder i årene frem til 2028?

Alt i alt må det konstateres, at der er stor usikkerhed for den enkelte virksomhed i, hvad de kommer til at betale i dækningsafgift, det må anbefales at sikre lovgivningsmæssig sikkerhed for, at der ikke kan ske store stigninger og sikre, at det bliver beskrevet klart i bemærkningerne til lovforslaget, hvad der er konsekvenserne ved lovændringen. Bemærkningerne bør suppleres med konkrete eksempler.

Civilretlige problemer ved lovforslaget

Når man ikke længere har konkrete ejendomsvurderinger at forholde sig til, så kan man risikere, at lovforslaget medfører civilretlige tvister mellem ejere og lejere af erhvervsejendomme.

En indehaver af en erhvervsejendom vil fremadrettet modtage en dækningsafgiftsopkrævning, der er baseret på grundværdien. Ejeren, der har flere lejemål vil skulle lave en fordeling af skatten mellem forskellige lejere, hvilket ikke bare kan baseres på antal kvadratmeter, da der kan være stor forskel på brugen af kvadratmeterne og hvordan de er placeret i bygningen. Et strøgløkkale vil således have en større værdi end kælderlokale i samme bygning. Med lovforslaget lægger man ansvaret på fordelingen af dækningsafgiften over på udlejer og risikerer derfor pludselig, at der opstår civilretlige tvister om skattemæssige spørgsmål.

Dansk Erhverv stiller sig naturligvis til rådighed for yderligere bemærkninger.

Med venlig hilsen

Jacob Ravn
Skattepolitisk chef



1. oktober 2021

BSA

DI-2021-46481

Deres sagsnummer 2021-2076

Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

Dansk Industri
Confederation of Danish Industry

lovgivningoekonomi@skm.dk
sba@skm.dk
abru@skm.dk

Udkast til lovforslag om fastsættelse af dækningsafgiftspromiller, stigningsbegrænsning for foreløbig opkrævning af dækningsafgift og tilpasninger vedrørende de nye ejendomsvurderinger mv.

Skatteministeriet har 7. september 2021 (j.nr. 2021-2076) udbedt sig Dansk Industris bemærkninger til et lovudkast om fastsættelse af dækningsafgiftspromiller og andre tilpasninger vedr. dækningsafgift og ejendomsvurderinger mv. Vores høringssvar fokuserer på de dele af lovforslaget, som omhandler ændrede regler for opkrævning af dækningsafgift.

Nærværende høringssvar ligger i forlængelse af DI's høringssvar vedr. lov om ændring af ejendomsvurderingsloven mv. fra 29. oktober 2020. Heri gjorde DI opmærksom på den udfordring, at et ændret beskatningsgrundlag for dækningsafgiften påvirker virksomhedstyper forskelligt, hvorfor sandsynligheden for at enkeltvirksomheder oplever dramatiske stigninger i dækningsafgiften bliver større. Betinget af en overgangsordning, der sikrer den enkelte virksomhed mod dramatiske skattestigninger på samme måde som det er tilfældet vedrørende grundskylden stillede DI sig dog positiv over for at ændre beskatningsgrundlaget fra forskelsværdi til grundværdi.

Generelle bemærkninger

DI arbejder for, at dækningsafgiften afskaffes helt. DI har derfor blandt andet foreslået, at en afskaffelse af dækningsafgiften indgår som element i en reform af kommunernes finansiering, hvor også kommunernes andel af selskabsskatteprovenuet afskaffes. I stedet skal kommunerne fremover modtage et statsligt tilskud pr. privat arbejdsplads i kommunen, da dette sikrer en bedre incitamentsstruktur via en mere direkte forbindelse mellem kommunens evne til at tiltrække og fastholde arbejdspladser og belønningen herfor.

I fravær af en afskaffelse af dækningsafgiften ved overgangen til ny ejendomsbeskatning, bør der som minimum indføres en overgangsordning, der sikrer den enkelte virksomhed mod dramatiske årlige skattestigninger på samme måde som det er tilfældet vedrørende grundskylden.

Desuden foreslår DI, at dækningsafgiftspromillerne - i stedet for det i lovforslaget foreslåede automatiske løft i provenuet på 30 pct. - for 2022 fastsættes så provenuet for hver



enkelt kommune holdes uændret i forhold til 2021. Kommunerne kan herefter gives mulighed for – tidligst med virkning fra 2023 – at hæve afgiften (maksimalt) svarende til den forudsatte provenustigning på 30 pct. DI's forslag uddybes nedenfor under bemærkningerne til lovforslagets enkelte dele.

Endelig fremgår det ikke af lovforslaget, i hvor høj grad det forøgede dækningsafgiftsprovenu på ca. 800 millioner kr. i 2022 i sidste ende vil gavne landets samlede kommunale økonomi - eller om der blot vil ske en tilsvarende reduktion af bloktilskuddet fra staten til kommunerne? Hvis sidstnævnte – helt eller blot delvis – er tilfældet, vil det ændre på balancen mellem kommunerne: Set under ét vil en øvelse, hvor forhøjelse af dækningsafgiftsprovenuet helt eller delvis modsvares af et lavere bloktilskud, således føre til en omfordeling fra kommuner uden dækningsafgift (primært i provinsen) til kommuner med dækningsafgift (primært København og de øvrige hovedstadskommuner). Dette skyldes, at et reduceret bloktilskud vil ramme alle kommuner, mens det kun er dækningsafgiftskommunerne, der får flere indtægter. Hvis dette er konsekvensen af lovforslaget, forekommer det besynderligt i en tid med fokus på et Danmark i balance. Og det er bekymrende, at beskrivelsen af denne effekt er udeladt af lovbemærkningerne.

Specifikke bemærkninger, nye dækningsafgiftspromiller for 2022

Som det med al tydelighed fremgår af lovforslaget, er der en stor ekstraregning på vej til virksomheder i kommuner med dækningsafgift i 2022. Fra 2021 til 2022 står kommunernes indtægt fra dækningsafgiften til at stige fra 2,3 mia. kr. til 3,1 mia. kr., svarende til en stigning i den gennemsnitlige dækningsafgift på ca. 30 pct.

DI forventer, at dækningsafgiften i 2022 kommer til at gøre ekstra ondt på en masse virksomheder, som ikke alle er kommet lige godt ud af coronakrisen – det gælder bl.a., og helt uforskyldt, turisme- og oplevelsesøkonomien i Hovedstadsområdet, som samtidig er den del af landet, hvor der i særklasse også opkræves mest i dækningsafgift. Fra ét år til det næste stiger virksomhedernes gennemsnitlige dækningsafgift med 30 procent. Og for den enkelte virksomhed kan ekstraregningen blive mange gange højere.

Baggrunden for den meget pludselige stigning i dækningsafgiften fra 2021 til 2022 er boligskatteaftalen fra 2017. Den aftale forudsatte, at når de nye vurderinger fik effekt, så skulle der for dækningsafgiftens vedkommende 'indhentes' den prisudvikling, som kommunerne var gået glip af siden 2014 grundet de suspenderede vurderinger. Dækningsafgiften er i den henseende unik i forhold til de øvrige ejendomsskatter – på både private og virksomheder – hvor udgangspunktet i boligaftalen var, at kommunernes og statens indtægter skal holdes i ro, når de nye vurderinger får effekt.

Som det fremgår af lovforslaget, kommer stigningen i dækningsafgiftsprovenuet til at foregå på den måde, at Folketinget i december 2021 melder ud til kommunerne, hvilken dækningsafgiftspromille, de hver især skal opkræve til næste år, sådan at de får den i boligskatteaftalen forudsatte indtægt, der altså lægger næsten en tredjedel til regningen sammenlignet med i år.

Fastsættelsen af de kommunale promiller vil ske på baggrund af prognoser om de nye vurderinger, men altså før de fleste virksomheder har set deres nye vurderinger. Udmeldingen om de nye promiller vil i sagens natur også komme længe efter at kommunerne

har afsluttet deres budgetforhandlinger, og det bliver derfor ikke muligt for kommunerne at agere på konsekvenserne heraf.

I DI's optik kommer denne lovgivning alt for sent for at skulle indebære så voldsomme økonomiske konsekvenser for virksomhederne (som end ikke har set de nye vurderinger, de skal betale skat af) henholdsvis så indgribende konsekvenser for det kommunale selvstyre i de 34 kommuner, der i 2022 står til at skulle opkræve dækningsafgift.

DI foreslår derfor lovforslaget justeret, så de nye 2022-promiller fastsættes, så de giver et uændret provenu i den enkelte kommune, sammenlignet med 2021. I overensstemmelse med boligaftalen kan kommunerne herefter gives ret til (tidligst med virkning fra 2023) at hæve satsen for om nødvendigt helt eller delvis at få den ekstra 30 pct. stigning i provenu ind.

Kommunerne vil efter DI's forslag hver især således få udmeldt to promiller: Den provenuneutrale promille, som er gældende for 2022. Samt den 'maksimumpromille', som vil give et merprovenu på 30 pct., og som for den enkelte kommune udgør et loft over den tilladte promille frem til 2028. Dvs. ved en sådan model kan der ekstraordinært ses bort fra forbuddet mod at hæve dækningsafgiftspromillerne frem mod 2028.

En lovgivning på det i forvejen noget udfordrede ejendomsbeskatningsområde, der i så høj grad baseres på estimer og ukendte nye erhvervsejendomsvurderinger, er næppe heller befordrende for tilliden til de nye offentlige vurderingssystem.

Sidst, men ikke mindst ønsker DI et klart svar på, hvordan kommuner med dækningsafgift her i efteråret 2021 skal forholde sig, hvis de ikke ønsker at provenuet fra dækningsafgiften skal stige fra 2021 til 2022. Nogle kommuner som f.eks. Egedal har aftalt en halvering af promillen fra 2021 til 2022, og andre kommuner har eksplicit ønsket at fastholde dækningsafgiftsprovenuet uændret nominelt? Hvordan kan et sådant ønske imødekommes rent teknisk?

Specifikke bemærkninger, nyt loft for dækningsafgift

I lovforslaget foreslås loftet over dækningsafgiftspromillen hævet fra 10 til 11. Set i lyset af, at kommunerne ikke må hæve deres promille frem mod 2028, og set i lyset af, at vi befinder os i en overgangsfase både mellem to ejendomsbeskatningssystemer og mellem et nyt og gammelt vurderingssystem, så opfordrer DI til at udskyde beslutningen om et nyt loft over dækningsafgiftspromillen til det nye ejendomsvurderingssystem er fuldt implementeret. Indtil da vil hver enkelt kommune være underlagt et individuelt loft svarende til de udmeldte promiller (inklusive en evt. 'maksimumpromille', jf. ovenstående).

Ved at udskyde stillingtagen til nyt loft over dækningsafgiften opnås også den fordel, at man kan tage stilling til, om der med fordel snarere kan indføres et samlet loft over grundskylds- og dækningsafgiftspromillen (i de kommuner, der opkræver dækningsafgift), hvilket forekommer hensigtsmæssigt al den stund, at disse to skatter fremover opkræves af samme grundlag, nemlig grundværdierne.

Specifikke bemærkninger, stigningsbegrænsning og bundgrænse for foreløbig erhvervsdækningsafgift

DI anerkender, at hensigten bag lovforslagets formuleringer om stigningsbegrænsning på 30 pct. for den foreløbige dækningsafgift, er et velment forsøg på at undgå en endnu større ekstraregning på et enkelt år. Men dels er 30 pct. i sig selv en voldsom stigning og dels er der brug for en langt bedre og mere retfærdig overgangsordning, der i højere grad beskytter virksomhederne mod vilkårlighed og tager deres retssikkerhed seriøst.

DI har lige siden forhandlingerne om boligskatteaftalen i 2017 været særdeles kritiske over for den stedmoderlige behandling af dækningsafgiften, der ikke er omfattet af de samme overgangsordninger som ejendomsværdiskatten og grundskylden.

Det gælder særligt i forhold til den skatterabat, som de øvrige ejendomsskatter vil være omfattet af, når de nye ejendomsvurderinger træder i kraft. For virksomhedernes betaling af grundskyld betyder skatterabatten således, at virksomheder, der oplever at grundskylden stiger, får en skatterabat svarende til forskellen mellem den nye og den gamle grundskyld. Denne rabat udfases gradvis over en længere årrække og betyder at virksomheden får tid til at omstille sig til den nye, højere skatteregning.

Præcis samme skatterabat opfordrer DI til, at man også indfører for dækningsafgiften, sådan at ingen virksomhed kan opleve at dækningsafgiften på ét enkelt år bliver 5- eller 10-doblet. Og ligesom man politisk har valgt at gøre for privatpersoner, så kan skatterabatten for erhvervsjendomme være en samlet skatterabat, der dækker både ændringer i dækningsafgift og grundskyld. Det giver også en mere ens behandling af virksomhederne, uanset hvilken af de to ejendomsskatter, der stiger.

DI's ønske om en skatterabat, der dækker alle virksomhedernes ejendomsskatter er som nævnt ikke nyt, men behovet er blevet større efter at partierne bag boligaftalen i 2021 valgte at ændre udskrivningsgrundlaget for dækningsafgiften. Hvor afgiften hidtil er blevet opkrævet på baggrund af den såkaldte 'forskelsværdi', som var et estimat af selve bygningsværdien, så skal afgiften fremover opkræves på baggrund af grundværdien – ligesom grundskylden.

Det var fornuftigt at skifte beskatningsgrundlag, da det i praksis har vist sig særdeles vanskeligt at vurdere, hvad en erhvervsbygning er værd, ligesom der med det nye skattegrundlag ikke længere er negative skattemæssige incitamentter til bygningsforbedring og energirenovering mv. Men når man både skifter udskrivningsgrundlag og samtidig får nye vurderinger, vokser sandsynligheden for, at nogle virksomheder vil opleve en dramatisk skattestigning fra ét år til det næste. Kun en skatterabat som den DI foreslår, kan beskytte virksomhederne mod den situation.

DI har ikke i denne omgang yderligere bemærkninger til lovforslaget, men ser frem til en konstruktiv dialog herom.

Med venlig hilsen

Bo Sandberg
Skatteøkonom

Jacob Bræstrup
Skattepolitisk chef

Fuldmægtig Sebastian Arnberg
Skatteministeriet
Ejendomme, Boer og Gevinster
Nicolai Eigtvæds Gade 28
1402 København K

29. september 2021
KAP/krnio
J.nr. 2021 - 3276

Kære Sebastian Arnberg

Sekretariatet for digitaliseringsklar lovgivning har modtaget udkast til forslag til lov om Fastsættelse af dækningsafgiftspromiller, stigningsbegrænsning for foreløbig opkrævning af dækningsafgift og tilpasninger vedrørende de nye ejendomsvurderinger m.v. i høring.

Sekretariatet har til opgave at vurdere, om ministeriet på tilstrækkelig vis har beskrevet lovforslagets implementeringskonsekvenser, og om lovforslaget efterlever principperne for digitaliseringsklar lovgivning. Gennemgangen af lovforslaget giver på det foreliggende grundlag anledning til følgende bemærkninger:

Vurdering af offentlige implementeringskonsekvenser

Et lovforslags implementeringskonsekvenser skal være velbelyste med henblik på at understøtte, at lovgivningen efter vedtagelse kan administreres hensigtsmæssigt og understøttes digitalt.

Sekretariatet bemærker, at Skatteministeriet ikke har angivet en vurdering af lovforslagets implementeringskonsekvenser. Sekretariatet har således ikke på grundlag af det tilgængelige materiale kunnet foretage en nærmere vurdering af balancen mellem hensynet til administrerbarhed og betydningen for borgerne ved de foreslåede ordninger.

Henset til dette forhold skal sekretariatet derfor tage forbehold for, at høringssvaret er udarbejdet uden mulighed for at vurdere et udkast til beskrivelse af forslagets implementeringskonsekvenser, hvorfor det ikke nødvendigvis har været muligt at forholde sig til alle detaljer i de foreslåede ordninger.

Sekretariatet vurderer, at de foreslåede ordninger i flere tilfælde kan have negative implementeringskonsekvenser eksempelvis i form af organisatoriske konsekvenser, behov for nye arbejdsgange til sagsbehandling, kontrol og lignende eller i form af behov for tilvejebringelse af it-understøttelse.

Omvendt finder sekretariatet, at de foreslåede ordninger kan have positive implementeringskonsekvenser ved deres betydning for borgerne i form af øget klarhed om grundlaget for fremtidige vurderinger mv.

På denne baggrund finder sekretariatet, at Skatteministeriet bør anføre en nærmere vurdering og beskrivelse af implementeringskonsekvenserne ved de foreslåede ordninger og herunder navnlig redegøre for den foretagne afvejning mellem det foreslåedes administrerbarhed og betydningen for borgernes retssikkerhed.

Principper for digitaliseringsklar lovgivning

Lovforslagets efterlevelse af de syv principper for digitaliseringsklar lovgivning skal beskrives i bemærkningerne til et lovforslag, og en eventuel fravigelse af principperne skal begrundes.

Sekretariatet bemærker, at Skatteministeriet ikke har angivet en vurdering af, om forslaget er i overensstemmelse med de syv principper for digitaliseringsklar lovgivning.

Sekretariatet finder, at lovforslaget på flere punkter bidrager til afklaring i overensstemmelse med princip #1 om enkle og klare regler.

Sekretariatet finder videre, at den foreslåede ordning om harmonisering af betingelserne for ordinær og ekstraordinær genoptagelse i overensstemmelse med princip #4 bidrager til øget sammenhæng på tværs.

Der henvises i øvrigt til digst.dk/dkl samt [Vejledning om digitaliseringsklar lovgivning](#), ligesom I naturligvis er velkomne til at kontakte sekretariatet for råd og vejledning.

Med venlig hilsen

Kristoffer Nilaus Olsen
Chefkonsulent
T +45 41 78 60 34
E krnio@digst.dk



**EJENDOM
DANMARK**

Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

30. september 2021

Ref. j.nr. 2021-2076

Seniorrådgiver, Ph.D.
Morten Jarlbæk Pedersen
+45 2380 9033
mjp@ejd.dk

Bemærkninger til høring over forslag til ændring af lov om kommunal ejendomsskat m.m.

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til forslaget om tilpasning af reglerne om dækningsafgift til det kommende ejendomsbeskatningssystem.

Nedenfor findes først vore generelle bemærkninger til lovforslaget, hvorefter følger en række mere specifikke bemærkninger til forslagets enkelte dele.

Overordnede bemærkninger til lovforslaget

EjendomDanmark har tre overordnede kommentarer til lovforslaget. Bemærk, at EjendomDanmarks kommentarer – både de overordnede bemærkninger her og de mere specifikke bemærkninger nedenfor – koncentrerer sig om de dele af lovforslaget, der omhandler ændrede regler for opkrævning af dækningsafgift.

Behov for en reel overgangsordning

Lovforslaget om fastlæggelse af dækningsafgiftspromillerne bygger på en bærende ide om at fastlægge foreløbige vurderinger og opkræve dækningsafgiften på baggrund heraf. EjendomDanmark anser denne fremgangsmåde som højst uhensigtsmæssig, idet det stiller ejendomsjere og erhvervslejere i et juridisk og økonomisk limbo, hvor man ikke på forhånd kan vide, hvordan ændringerne rammer. Dette må forventes at ramme både bredt og vilkårligt i erhvervslivet.

Samtidig vil man indføre en bundgrænse kombineret med en stigningsbegrænsning, der tillader ret så voldsomme stigninger i dækningsafgiften for den enkelte virksomhed. Dermed accepterer man konsekvenser, der kommer provenuet til gavn, men man accepterer ikke konsekvenser, der kommer virksomhederne til gavn. Dette er ligeledes stærkt uhensigtsmæssigt – ikke mindst fordi ministeriet samtidig forestiller sig at efterregulere opkrævningen – og derfor er forslaget set fra et virksomhedsperspektiv ikke særlig befordrende for tilliden til skattemyndighederne og -lovgivningen.

En mere passende fremgangsmåde ville have været at stille forslag om en reel overgangsordning, hvor man f.eks. lod dækningsafgiften for den enkelte virksomhed forblive maksimalt på det nuværende niveau i kroner og ører, ind til beskatningsgrundlaget i form af de nye vurderinger forelå. Dette ville skabe økonomisk sikkerhed og i højere grad forudsigelighed for erhvervslivet. Der er i EjendomDanmarks optik intet til hinder for etableringen af en sådan reel overgangsordning med en større grad af forudsigelighed og gennemsigtighed.

Mange uklarheder i lovforslaget

Flere af lovforslagets centrale dele er præget af uklarheder. EjendomDanmark skal understrege, at der i forvejen og i mere generel forstand er tale om et lovområde, der er præget af usikkerheder og uklarheder, forsinkelser og mange løbende forandringer – jf. også vores høringssvar fra efteråret 2020 til forslaget om fastlæggelse af metoden til definition af beskatningsgrundlaget for dækningsafgiften – hvorfor det må være af allerstørste vigtighed at sikre gennemskuelse og entydighed i forslaget. Vi har i vore specifikke kommentarer nedenfor derfor understreget et par steder, hvor lovforslaget har behov for uddybning og præcisering.

Vurderingsnormen til grund for dækningsafgift er stadig problematisk

Selvom det som udgangspunkt ligger uden for dette lovforslags område, skal EjendomDanmark endnu en gang understrege, at den valgte model til vurdering af erhvervsejendomme – alternativomkostningsmodellen, hvor erhvervsejendomme vurderes, som om de var boligejendomme – er problematisk, idet man som ejer eller lejer af en erhvervsejendom ikke kan støtte sig til en objektiv norm i form af en handelsværdi, hvis man udfordrer den af skattemyndighederne fastlagte vurdering. Sat lidt på spidsen står man i den situation, at det er skattemyndigheder, der på et teoretisk grundlag selv definerer beregningen af vurderingen, og at det er de samme skattemyndigheder, der efterfølgende skal vurdere, om dette grundlag er korrekt. Dette er – set udefra – meget betænkeligt og afskærer reelt ejere og lejere af erhvervsejendomme fra muligheden for at udfordre vurderingen af den pågældende erhvervsejendom.

Bemærkninger til forslagens enkelte dele

EjendomDanmarks mere detaljerede kommentarer til forslaget findes nedenfor. Disse detaljerede kommentarer skal især læses i lyset af vort ønske om, at der arbejdes mod at indføre en reel overgangsordning, der på bedre vis end det foreslåedes håndterer samspilsproblemet mellem dækningsafgiften og de nye ejendomsvurderinger.

Fastlæggelse af nye promiller for dækningsafgift

Skatteministeriet foreslår, at der som bilag 2 til lovforslaget optages en liste over kommunale dækningsafgifter (forslagets § 1, nr. 9 om ændring af § 23 A, stk. 2 i lov om kommunal ejendomsskat). Dette sker i forslagets bemærkninger med henvisning til, at det af "Aftale om kompensation til boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen" fra maj 2020 fremgår, at "der i 2021 skal fastsættes konkrete erhvervsdækningsafgiftspromiller for 2022 som forudsat med boligskatteforliget" (side 13).

EjendomDanmark vurderer, at det er korrekt, at det i den politiske aftale fremgår, at dækningsafgiftspromillerne skal lovfæstes; det fremgår imidlertid ikke af den pågældende aftale, hvordan dette skal nærmere skal ske. Hensigten med aftalen har været at sikre mod pludselige og uoverkommelige stigninger i dækningsafgiften. EjendomDanmark anbefaler på den baggrund, at promillerne justeres, så de i højere grad lever op til hensigten i den politiske aftale om at begrænse pludselige stigninger. Se også vores kommentar nedenfor til den foreslåede stigningsbegrænsning og vores mere generelle kommentar om en reel overgangsordning ovenfor.

Skatteministeriet foreslår, at der i § 23, stk. 1 lov om kommunal ejendomsskat indføres nye regler for fastlæggelse af dækningsafgift for offentlige ejendomme og noterer i den forbindelse, at beskatningspromillen "tilgår" (forslagets § 1, nr. 3)

EjendomDanmark vurderer, at det er højst uheldigt, at Skatteministeriet sender forslaget her i høring, før man har fastlagt den endelige beskatningspromille, der er forslagetets omdrejningspunkt. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at Skatteministeriet hurtigst muligt oplyser, hvad den promille, som tilgår, er.

Nyt loft for dækningsafgiften

Skatteministeriet foreslår, at loftet for dækningsafgiften ændres fra 10 til 11 promille (forslagets § 1, nr. 7 om ændring af § 23 A, stk. 1 i lov om kommunal ejendomsskat).

EjendomDanmark vurderer, at denne ændring er ubegrundet, ikke mindst i lyset af at man på nuværende tidspunkt befinder sig i en overgangsfase mellem to ejendomsbeskatningssystemer. Skatteministeriet begrundes ændringen med, at den ikke er sket tidligere; dette argument synes uklart og manglende politisk mandat. Boligskatteforliget skulle sikre tryghed om ejendomsbeskatningen – også for erhvervsjendomme – og det var begrundelsen for at fastlægge de maksimale beskatningspromiller ved lov. Denne ændring trækker i modsat retning og skaber blot endnu mere usikkerhed om det reelle beskatningsniveau i en situation, hvor beskatningsgrundlaget er

ukendt og mangelfuldt. Det er temmelig problematisk at tilpasse skattereglerne med umiddelbar virkning nu, når skattegrundlaget ikke er på plads. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at ændringen udgår eller som minimum først træder i kraft, når det nye vurderingssystem er helt og fuldt implementeret.

Nyt referenceår for dækningsafgiften

Skatteministeriet foreslår, at reglen om, at dækningsafgiften frem til 2028 ikke kan sættes op, ikke længere skal ses i forhold til dækningsafgiften for 2020, men derimod ses i forhold til dækningsafgiften for 2022 (forslagets § 1, nr. 9 om ændring af § 23 A, stk. 2 i lov om kommunal ejendomsskat).

EjendomDanmark vurderer, at denne ændring mangler begrundelse i den politiske aftale, der eksplicit henviser til 2020-beskatningen. I den politiske aftale fremgår det således entydigt, at dækningsafgiften ikke må kunne sættes op i perioden 2021-2028 – men når man som foreslået vil ændre loftet fra 10 til 11 pct. og samtidig ændrer referenceåret til 2022 (frem for 2020), synes der mulighed for reelle stigninger. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at ændringen udgår eller udskydes, til ejendomsskattesystemet er reelt funktionelt, eller at der som minimum skabes det nødvendige og eksplicite politiske mandat for ændringen.

Bundgrænse på dækningsafgiften

Skatteministeriet foreslår, at den foreløbigt beregnede dækningsafgift som minimum skal udgøre "det samme beløb, som er opkrævet for dækningsafgift for skatteåret 2021" (forslagets § 1, nr. 12 om ændring af § 27 i lov om kommunal ejendomsskat).

EjendomDanmark vurderer, at minimumsgrænser for beskatning er uhenigtsmæssige og bør undgås, da det giver indtrykket af, at skattereglerne ikke defineres med retssikkerhed og et velfungerende skattesystem for øje. Samtidig synes det meget inkonsekvent først at notere, at lovforslaget kan medføre, at der kan være ejendomme, "hvor den foreløbige opkrævning bliver væsentligt for høj", og at der også kan være "ejendomme, for hvilke den foreløbige opkrævning vil være væsentligt for lav" (bemærkningernes side 15), hvorefter man afgrænser sig fra konsekvenserne af den ene af de to muligt fremkomne situationer. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at denne del forslaget udgår jf. også vores kommentar nedenfor om den foreslåede stigningsbegrænsning.

Stigningsbegrænsning på dækningsafgiften

Skatteministeriet foreslår, at dækningsafgiften højst kan stige med 30 pct. i forhold til det beløb, der er opkrævet i dækningsafgift i 2022 (forslagets § 1, nr. 12 om ændring af § 27 i lov om kommunal ejendomsskat).

EjendomDanmark vurderer, at man med dette forslag tillader en meget voldsom skattestigning på et yderst usikkert grundlag, hvilket er kritisabelt. For mange især mindre virksomheder vil en stigning i dækningsafgiften på 30 pct. være fuldkommen umulig at håndtere – ikke mindst i lyset af de voldsomme udfordringer, som har ramt dele af erhvervslivet i kølvandet på coronakrisen. Mange virksomheder vil således stå i den situation, at der både skal svares en voldsomt stigende dækningsafgift samtidig med, at der skal betales udskudt moms m.m.

Samtidig er det yderst betænkeligt, at der på den ene side gives mulighed for meget voldsomme og for nogle virksomheder måske endda uoverkommelige stigninger i dækningsafgiften, mens man på den anden side indfører en bundgrænse for beskatningen. Man tillader således konsekvenser, der kommer virksomheder til skade, men man tillader ikke konsekvenser, der kommer virksomhederne til gavn. Dette synes uretfærdigt og ensidigt, og det medvirker til at undergrave tilliden til ejendomsskattesystemet og skattelovgivningen i almindelighed. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at man i stedet indfører en reel overgangsordning, hvor det garanteres, at virksomhedernes regning til dækningsafgift i kroner og ører holdes på maksimalt det nuværende niveau, ind til et reelt funktionelt ejendomsvurderingsystem er på plads. Alt andet vil skabe stor usikkerhed både økonomisk og juridisk for mange virksomheder.

Skatteministeriet foreslår i denne forbindelse ligeledes, at stigningsbegrænsningen og bundgrænse samlet set vil ”medføre, at der så vidt muligt er sammenhæng mellem de foreløbige opkrævninger, den betalte dækningsafgift i 2021 og den endelige dækningsafgiftsbetaling” (bemærkningernes side 18).

EjendomDanmark vurderer, at denne bemærkning ikke afspejler forslaget og dets reelle effekter. Med forslaget tillader man en stigning på op mod 30 pct. for nogle virksomheder, samtidig med at man med bundgrænsen udelukker fald. Dette må – alt andet lige – medføre en samlet stigning i dækningsafgiften (medmindre kommunerne aktivt vælger at sætte den ned eller afskaffe den). EjendomDanmark anbefaler, at dette ekspliciteres i lovforslaget, så dets reelle konsekvenser står klart.

Efterregulering af dækningsafgift

Skatteministeriet foreslår, at der sker en efterregulering af den foreløbigt betalte dækningsafgift, når ejendomsejeren modtager den nye vurdering af en ejendom (bemærkningernes side 16, 20 og 47).

EjendomDanmark vurderer, at denne foreslåede regel har flere udfordringer. For det første fremgår den alene af lovbemærkningerne og ikke af

lovteksten. Reglen er imidlertid af så afgørende betydning for forslaget, at den bør fremgå tydeligere. For det andet er forslaget alene overfladisk beskrevet i bemærkningerne, selvom der er tale om et forslag med potentielt ret så vidtrækkende eller som minimum for den enkelte virksomhed uforudsigelige konsekvenser. Der mangler således overvejelser om, hvordan man vil sikre, at denne efterregulering – som virksomhederne jo altså ikke kan planlægge eller forberede sig på, da de ikke kender grundlaget for den endnu – ikke får uoverstigelige konsekvenser for dele af erhvervslivet. EjendomDanmark skal på denne baggrund anbefale, at efterreguleringen opgives eller som minimum suppleres med et forslag om en ordning, der skal afbøde konsekvenserne for de virksomheder, der rammes hårdest af en på nuværende tidspunkt ukendt efterregulering.

Foreløbig opkrævning af dækningsafgift for nyopståede erhvervsejendomme

Skatteministeriet foreslår, at skatteforvaltningen for nyopståede erhvervsejendomme "vil skulle ansætte en foreløbig grundværdi for skatteåret som foreløbigt beregningsgrundlag for opkrævningen af dækningsafgift" (bemærkningernes side 49; lovforslagets § 1, nr. 14 om ændring af § 27 i lov om kommunal ejendomsskat).

EjendomDanmark vurderer, at den foreslåede ordning ikke i forslaget fremstår med tilstrækkelig tydelighed. For det første fremgår det, at ejendoms-ejeren selv kan rette grundlaget. Denne formulering giver indtrykket af, at man ved nyopståede erhvervsejendomme selv frit kan definere beskatningsgrundlaget. EjendomDanmark skal ikke opponere mod dette, hvis det er det, der menes – men det bør i så fald ekspliciteres nøjere. For det andet og i modsat fald bør det tydeliggøres, hvordan den af skatteforvaltningen fastsatte vurdering kan udfordres, hvis den opleves som skæv. EjendomDanmark skal derfor bede om, at ordningen i almindelighed beskrives nøjere.

Ændret opkrævningstidspunkt for dækningsafgift

Skatteministeriet foreslår at tilpasse opkrævningstidspunkterne for dækningsafgiften, således at disse i højere grad flugter med de nye regler (bemærkningernes side 21).

EjendomDanmark vurderer, at dette forslag er en nødvendighed og hilser det derfor velkommen. EjendomDanmark skal dog understrege, at det er af stor vigtighed at skattemyndighederne informerer virksomhederne om denne ændring, således at de forstår, at manglende opkrævning af dækningsafgift i slutningen af 2021 ikke betyder, at der slet ikke bliver opkrævet dækningsafgift, men alene at opkrævning heraf kommer senere. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at skattemyndighederne sammen med

skattebilletten, der udsendes ultimo 2021 udsender supplerende information om netop dækningsafgiften og effekterne af dette lovforslag.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Det er EjendomDanmarks opfattelse, at forslagetets konsekvenser er klart underbelyst. Det står således ikke tydeligt hvor mange erhvervsdrivende, der bliver berørt og i hvilket omfang. Da forslaget potentielt har meget voldsomme konsekvenser, og da en tilfældig model kan risikere at tage livet af virksomheder, er dette en ret så afgørende mangel ved lovforslaget.

I EjendomDanmark håber vi, at disse kommentarer kan bruges af Skatteministeriet til at kvalitetssikre bekendtgørelsen yderligere, og i dette arbejde står EjendomDanmark naturligvis til rådighed for uddybende kommentarer.

Med venlig hilsen

Morten Marott Larsen
Underdirektør

Til: lovgivningogoekonomi@skm.dk
Cc: abru@skm.dk, SBA@skm.dk
Fra: 1 - ERST Høring (hoering@erst.dk)
Titel: Erhvervsstyrelsens høringssvar vedr. Forslag til om ændring af lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsvurderingsloven, dødsboskatteloven og skatteforvaltningsloven (J.nr. 2021-2076)(ERST Sagsnr: 2021 - 23558)
Sendt: 11-10-2021 14:40

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

Kære SKM

NB: Vi beklager den forsinkede fremsendelse.

Erhvervsstyrelsen har modtaget høring vedr. Forslag til om ændring af lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsvurderingsloven, dødsboskatteloven og skatteforvaltningsloven (J.nr. 2021-2076)

Høringssvar vedrørende lov om ændring af lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsvurderingsloven, dødsboskatteloven og skatteforvaltningsloven

Erhvervsstyrelsens Område for Bedre Regulering (OBR) har modtaget lovforslaget i høring.

OBR har følgende vurdering af forslaget administrative konsekvenser for erhvervslivet samt bemærkninger til Skatteministeriets vurdering af principperne for agil erhvervsrettet regulering.

Administrative konsekvenser

OBR har følgende bemærkninger om de administrative konsekvenser for erhvervslivet.

OBR vurderer, at lovforslaget medfører administrative konsekvenser for erhvervslivet, idet virksomheder kan anmode om at få justeret grundlaget for dækningsafgiftspligten, såfremt en ejendomsanvendelse er skiftet. Disse konsekvenser vurderes at være under 4 mio. kr., hvorfor de ikke kvantificeres nærmere.

Principper for agil erhvervsrettet regulering

Skatteministeriet har vurderet, at principperne for agil erhvervsrettet regulering ikke er relevante for de konkrete ændringer i lovforslaget. OBR har ingen bemærkninger hertil.

OBR minder om, at udkast til erhvervsrettet regulering, jf. Vejledning om erhvervsøkonomiske konsekvensvurderinger og Vejledning om principper for agil erhvervsrettet regulering, bør sendes i høring hos OBR så vidt muligt 6 uger før den offentlige høring. OBR skal således dels vurdere de administrative konsekvenser for erhvervslivet og dels screene for ministeriets vurdering af principperne for agil erhvervsrettet regulering. Erhvervsrettet regulering sendes i præhøring hos OBR via letbyrder@erst.dk.

Kontaktperson vedrørende ovenstående bemærkninger:

Aslak Alexander Schou Nalepa
Fuldmægtig
Tlf. direkte 35291420
E-post AslNal@erst.dk

Med venlig hilsen

Aslak Alexander Schou Nalepa
Fuldmægtig

ERHVERVSSTYRELSEN
Erhvervsøkonomiske konsekvensvurderinger

Dahlerups Pakhus

Langelinie Allé 17
2100 København Ø
Telefon: +45 35291000
Direkte: +45 35291420
E-mail: AsINal@erst.dk
www.erhvervsstyrelsen.dk

ERHVERVSMINISTERIET

Erhvervsstyrelsen er ansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, vi modtager om dig. Læs mere om formål og lovgrundlag for databehandlingen på erhvervsstyrelsen.dk.

Hvis du sender følsomme oplysninger, opfordrer vi til, at du bruger din digitale postkasse på [Virk](#).

Skatteministeriet
lovgivningogoeekonomi@skm.dk

Kopi til: sba@skm.dk og abru@skm.dk
J.nr. 2021-2076



**FINANS
DANMARK**

Høring vedr. forslag til ændring af lov om kommunal ejendomsskat, ejendoms-vurderingsloven, dødsboskatteloven og skatteforvaltningsloven

Høringsvar

30. september 2021

Finans Danmark takker for muligheden for at give bemærkninger til udkastet til lovforslag. Vores bemærkninger til forslaget vedrører fastsættelsen af dækningsafgiftspromiller og stigningsbegrænsningen for dækningsafgiften.

For banker og realkreditinstitutter, der skal yde lån til erhvervsjendomme, er det vigtigt, at der er gennemskelighed og forudsigelighed omkring beskatningsforholdene. Usikkerhed og uklarhed om dette påvirker attraktiviteten og værdisætningen af ejendommene.

Vi ser nogle problemer i, at man begynder at fastsætte afgiftssatser, uden at beregningsgrundlaget - de nye vurderinger for erhvervsjendomme - er klar. For den enkelte ejer af en erhvervsjendom vil der være stor usikkerhed knyttet til beskatningen af ejendommen. Det fremgår af lovforslagets bemærkninger: *Som følge af, at beskatningsgrundlaget for dækningsafgift er ændret fra forskelsværdi til grundværdi, vil dækningsafgiften kunne ændre sig væsentligt fra 2021 til 2022. Derudover er metoden til fastsættelse af 2021-grundværdierne anderledes end metoden til fastsættelse af 2012-grundværdierne, hvilket i nogle tilfælde vil medføre store forskelle i den foreløbige og den endelige opkrævning af dækningsafgift. Den endelige dækningsafgift vil først være kendt på det tidspunkt, hvor den nye ejendomsvurdering er udsendt.*

Lovforslaget giver mulighed for, at den opkrævede dækningsafgift kan stige op til 30 pct. fra 2021 til 2022. De øgede omkostninger kan have stor betydning for den enkelte virksomhed, f.eks. mindre butikker, hvor stigninger i dækningsafgiften kan slå igennem i lejen. En væsentlig stigning kan også påvirke værdien af en ejendom negativt, hvilket kan få betydning for belåningsmulighederne for ejeren af ejendommen. Der vil gå en årrække, før vurderingerne er klar, hvor opkrævningen af dækningsafgiften er foreløbig, hvorfor der for nogle ejendomme kan vente en stor ekstraregning, når den nye vurdering ligger klar.

Det er derfor vigtigt, at man prioriterer en færdiggørelse af erhvervsvurderingerne, så der kan skabes klarhed om beregningsgrundlaget for dækningsafgiften.

Med venlig hilsen

Dorte Lomholt

Direkte: 61303643

Mail: dl@fida.dk

Høringsvar

30. september 2021



Til: lovgivningogoekonomi@skm.dk, sba@skm.dk, abru@skm.dk
Cc: Ministerbetjening@FTNET.DK (Ministerbetjening (FT))
Fra: Finanstilsynet - Ministerbetjening (ministerbetjening@ftnet.dk)
Titel: VS: Høring over forslag til om ændring af lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsvurderingsloven, dødsboskatteloven og skatteforvaltningsloven
Sendt: 07-09-2021 10:14

Kære Sebastian og Amalie

Finanstilsynet har ingen bemærkninger.

Med venlig hilsen

Victor Saxlund

Fuldmægtig, cand. jur
Juridisk kontor



Århusgade 110, 2100 København Ø
Direkte tf.: +45 33 55 83 37
<mailto:vic@ftnet.dk>
www.finanstilsynet.dk

Finanstilsynet er ansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, vi modtager om dig. Du kan læse mere om, hvordan vi behandler dine personoplysninger på vores hjemmeside <https://www.finanstilsynet.dk/Kontakt/Privatlivspolitik>

Finanstilsynet gør opmærksom på, at denne e-mail og eventuelle vedhæftede filer er fortrolige. Hvis du har modtaget denne mail ved en fejl, bedes du straks oplyse Finanstilsynet herom ved at besvare denne e-mail og derefter slette e-mailen. Vi gør opmærksom på, at hvis du har modtaget denne e-mail ved en fejl, kan enhver form for kopiering, offentliggørelse eller distribution af denne e-mail være ulovlig.

Fra: SEKO5-Postkasse <SEKO5-Postkasse@FTNET.DK>

Sendt: 6. september 2021 08:49

Til: Ministerbetjening (FT) <Ministerbetjening@FTNET.DK>

Emne: VS: Høring over forslag til om ændring af lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsvurderingsloven, dødsboskatteloven og skatteforvaltningsloven

Fra: Finanstilsynets officielle postkasse (FT) <FINANSTILSYNET@FTNET.DK>

Sendt: 3. september 2021 17:51

Til: SEKO5-Postkasse <SEKO5-Postkasse@FTNET.DK>

Emne: Høring over forslag til om ændring af lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsvurderingsloven, dødsboskatteloven og skatteforvaltningsloven

----- Forwarded message -----

From: Amalie Hedeager Bruun <ABru@skm.dk>

Date: Fri, 03 Sep 2021 18:21:28 +0200

Subject: Høring over forslag til om ændring af lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsvurderingsloven, dødsboskatteloven og skatteforvaltningsloven

To: "samfund@advokatsamfundet.dk" <samfund@advokatsamfundet.dk>, "abf@abf-rep.dk" <abf@abf-rep.dk>, "ast@ast.dk" <ast@ast.dk>, "ae@ae.dk" <ae@ae.dk>, "Pote@atp.dk" <Pote@atp.dk>, "bl@bl.dk" <bl@bl.dk>, Retssikkerhed <Retssikkerhed@skatteforvaltningen.dk>, "info@businessdanmark.dk" <info@businessdanmark.dk>, "info@cepos.dk" <info@cepos.dk>, "cevea@cevea.dk" <cevea@cevea.dk>, "de@de.dk" <de@de.dk>, "info@danskenergi.dk" <info@danskenergi.dk>, "hoeringssager@danskerhverv.dk" <hoeringssager@danskerhverv.dk>, "info@skovforeningen.dk" <info@skovforeningen.dk>, "dts@dts.dk" <dts@dts.dk>, "mail@danskeadvokater.dk" <mail@danskeadvokater.dk>, "mail@danskeboligadvokater.dk" <mail@danskeboligadvokater.dk>, "regioner@regioner.dk" <regioner@regioner.dk>, "dt@datatilsynet.dk" <dt@datatilsynet.dk>, "digst@digst.dk" <digst@digst.dk>, "MikaelSjoberg@Oestrelandsret.dk" <MikaelSjoberg@Oestrelandsret.dk>, "dommerforeningen@gmail.com" <dommerforeningen@gmail.com>, "hoering@di.dk" <hoering@di.dk>, "hoeringer@dommerfm.dk" <hoeringer@dommerfm.dk>, "post@domstolsstyrelsen.dk" <post@domstolsstyrelsen.dk>, "info@ejd.dk" <info@ejd.dk>, "ejl@ejl.dk" <ejl@ejl.dk>, "letbyrder@erst.dk" <letbyrder@erst.dk>,"

"mail@finansdanmark.dk" <mail@finansdanmark.dk>, "Finanstilsynet@ftnet.dk" <Finanstilsynet@ftnet.dk>, Foreningen af Danske Skatteankenævn (FDS) <FDS@sanst.dk>, "fdr@fdr.dk" <fdr@fdr.dk>, "formand@fdr.dk" <formand@fdr.dk>, "fp@forsikringopension.dk" <fp@forsikringopension.dk>, "fmf@fmf.dk" <fmf@fmf.dk>, "sekretariat@mitfritidshus.dk" <sekretariat@mitfritidshus.dk>, "fsr@fsr.dk" <fsr@fsr.dk>, "mbl@fsr.dk" <mbl@fsr.dk>, "hoering@horesta.dk" <hoering@horesta.dk>, "mail@fida.dk" <mail@fida.dk>, "info@justitia-int.org" <info@justitia-int.org>, "kl@kl.dk" <kl@kl.dk>, "kontakt@kraka.org" <kontakt@kraka.org>, "info@lf.dk" <info@lf.dk>, "mail@lbst.dk" <mail@lbst.dk>, Skatteankestyrelsen <sanst@sanst.dk>, "mst@mst.dk" <mst@mst.dk>, "nationalbanken@nationalbanken.dk" <nationalbanken@nationalbanken.dk>, "formand@parcelhus.dk" <formand@parcelhus.dk>, "skat@seges.dk" <skat@seges.dk>, "SMV@SMVdanmark.dk" <SMV@SMVdanmark.dk>, Jesper Kiholm Andersen <Jesper.Kiholm@SKTST.DK>, Vurderingsankenævnforeningen (VAF) <VAF@sanst.dk>, "aeldresagen@aeldresagen.dk" <aeldresagen@aeldresagen.dk>, "oes@oes.dk" <oes@oes.dk>

Til høringsparterne

Hermed fremsendes forslag til om ændring af lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsvurderingsloven, dødsboskatteloven og skatteforvaltningsloven i ekstern høring.

Der vedhæftes:

- Lovforslag
- Resumé
- Høringsbrev
- Høringsliste

Eventuelle bemærkninger skal være Skatteministeriet i hænde senest den **1. oktober 2021**.

Med venlig hilsen

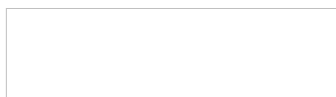
Amalie Hedeager Bruun

Fuldmægtig

Ejendomme, Boer og Gevinster

Tel. +45 72 37 03 86

Mail ABru@skm.dk



Skatteministeriet/Ministry of Taxation

Nicolai Eigtvæds Gade 28

DK 1402 - København K

Mail skm@skm.dk

Web www.skm.dk

[Sådan behandler vi persondata](#)

Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

3. oktober 2021

Høringssvar til udkast til ændring af lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsvurderingsloven, dødsboskatteloven og skatteforvaltningsloven

Skatteministeriet har den 3. september 2021 fremsendt ovenstående lovforslag.

Vi har gennemgået det, og det giver os anledning til følgende bemærkninger.

Vi vil til at starte med gerne kvittere for, at Skatteministeriet fremsætter forslag til lovændring omkring udvidelse af parcelhusreglen. Det er et forslag, som vi bragte til skatteminister Karsten Lauritzen i april 2018, og vi vil således gerne udtrykke tilfredshed omkring, at det indgår i lovforslaget.

Lovforslaget indeholder desuden en ændring af gældende ret for så vidt angår dækningsafgifter for 2022 og frem.

Lovforslaget indeholder således en ny dækningsafgiftspromille samt regler for stigningsbegrænsning og bundgrænse for foreløbig erhvervsdækningsafgift.

Lovforslaget bliver fremsat som følge af boligskatteforliget i foråret 2019, hvorefter nye boligskatteregler skulle træde i kraft i 2021. Denne aftale blev genforhandlet i 2020, hvorefter forligspartierne blev enige om, at man i 2021 skulle fastsætte konkrete erhvervsdækningsafgiftspromiller for 2022.

Det fremgår af den politiske aftale fra 2020, at de kommunale dækningsafgiftssatser ikke kan sættes op i 2021-2028.

I forhold til den politiske aftale fra 2020, hvor det fremgår, at de kommunale dækningsafgiftssatser ikke kan sættes op i 2021-2028, undrer det os, at det i bilag 2 fremgår, at man i nogen kommuner får mulighed for at sætte dækningspromillen op. Vi kan fx nævne København, som går fra 9,8 til 10. Vi er opmærksomme på, at den enkelte kommune ikke behøver at have en høj så dækningspromille, som det fremgår af bilag 2. Det virker dog i modstrid med den politiske aftale, at kommunerne får mulighed for at sætte dækningspromillen op.

Det er desuden kritisabelt, at Skatteministeriet sender et lovforslag i høring, hvor det fremgår, at bilag 1 tilgår. Vi har på den måde ikke nogen reel chance for at afgive

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



bemærkninger til det punkt. Skatteministeriet burde i stedet afvente færdiggørelsen af informationen, før lovforslag blev sendt i høring.

Vi står gerne til rådighed for en uddybning af ovenstående.

Med venlig hilsen

Klaus Okholm
Formand for skatteudvalget

Louise Egede Olesen
Skattechef

Hørings svar til forslag om ændring af lov om kommunal ejendomsskat mv

Skatteministeriet har den 6. september 2021 fremsendt høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsvurderingsloven, dødsboskatteloven og skatteforvaltningsloven (Fastsættelse af dækningsafgiftspromiller, stigningsbegrænsning for foreløbig opkrævning af dækningsafgift og tilpasninger vedrørende de nye ejendomsvurderinger m.v.).

Lovforslaget udmønter dele af Aftale om kompensation til boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen af 15. maj 2020 mellem regeringen og Venstre, Radikale Venstre, Dansk Folkeparti, Konservative Folkeparti og Liberal Alliance.

KL bemærkninger til lovforslaget fremgår neden for. I det omfang bemærkningerne giver anledning til spørgsmål eller kommentarer, står vi til rådighed ift. en fortsat dialog.

3.1.1. Nye dækningsafgiftspromiller for 2022

I lovforslaget foreslås det, at det samlede provenu for erhvervsdækningsafgiften for 2022 skal svare til provenuet i 2014 (BNP-korrigeret til forventet 2022-niveau) justeret for ændringer i erhvervsdækningsafgiftspromillerne fra og med skatteår 2017. I afsnit 4. *Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige* forventes det samlede provenu fra erhvervsdækningsafgift at blive 3,1 mia. kr. i 2022.

KL bemærker, at det skønnede provenu er ca. 0,8 mia. kr. højere end kommunernes indtægter i budget 2021. Merprovenuet tilfalder de op til 37 kommuner, som opkræver erhvervsdækningsafgift i 2022, jf. *kommunetabel i udkast til bilag 2 i lovforslaget*. Det forudsættes, at kommunernes samlede bloktilskud i aftale om kommunernes økonomi for 2023 sænkes tilsvarende. Det sænkede bloktilskud fordeles mellem alle 98 kommuner efter befolkningsandel.

KL bemærker, at forslaget dermed har fordelingsmæssige konsekvenser for kommunernes økonomi.

KL bemærker herudover, at de forudsatte erhvervsdækningsafgiftspromiller i lovforslaget er baseret på skøn for kommende vurderinger for grundværdier for erhvervs ejendomme pr. marts 2021. Skatteministeriet har tidligere orienteret om, at udsendelsen af erhvervs vurderinger skal trykprøves i løbet af efteråret 2021. KL har ikke noget grundlag for at vurdere, om de anvendte skøn til at opgøre promillerne i lovforslaget er tilstrækkeligt robuste til at afspejle de endelige vurderinger i de enkelte kommuner. Det kan medføre en uhensigtsmæssig budgetusikkerhed for de kommuner, som opkræver dækningsafgift.

Dato: 4. oktober 2021

Sags ID: SAG-2021-00838
Dok. ID: 3133588

E-mail: MANI@kl.dk
Direkte: 3370 3552

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

www.kl.dk
Side 1 af 5

KL foreslår på den baggrund, at det anvendte beskatningsgrundlag evalueres, når de endelige erhvervsvurderinger foreligger mhp. at undgå væsentlige utilgængelige forskydninger af kommunernes indtægtsgrundlag.

KL bemærker herudover, at et antal kommuner forventes at afskaffe eller sænke erhvervsdækningsafgiftspromillen ifm. budgettet for 2022. De foreløbigt angivne promiller i lovforslaget bør korrigeres for kommunalbestyrelsernes ændringer fra 2022.

I lovforslaget foreslås det videre, at fastsatte kommunespecifikke dækningsafgiftspromiller for offentlige ejendomme fastsættes, så provenuet for 2022 svarer til provenuet for 2021.

KL bemærker, at kommunerne til og med 2021 har opkrævet offentlig dækningsafgift for hhv. grundværdier og forskelsværdier med forskellige beskatningsgrundlag og promiller. Hidtil er de anvendte promiller efter lov om kommunal ejendomsskat opgjort som en funktion af den af kommunalbestyrelsen fastsatte promille til opkrævning af grundskyld for øvrige ejendomme for alle kommuner. Det fremgår ikke tydeligt af lovforslaget, hvorvidt det ligeledes vil være tilfældet fremadrettet.

I lovforslaget foreslås det at justere den gældende regel om, at kommunalbestyrelserne for skatteårene 2021-2028 hverken for erhvervsjendomme eller offentlige ejendomme kan fastsætte promillerne for dækningsafgift højere end promillerne for skatteåret 2020, således at kommunalbestyrelserne for 2023-2028 ikke vil skulle kunne fastsætte højere dækningsafgiftspromiller end dækningsafgiftspromillerne for 2022 for erhvervsjendomme eller offentlige ejendomme.

KL bemærker, at Næstved og Odense kommuner sænkede erhvervsdækningsafgiften i 2021. Herudover forventes et antal kommuner at sænke promillen ifm. budgettet for 2022. Efter de gældende regler medfører det en mulighed for at hæve erhvervsdækningsafgiften op til niveauet i 2020 for de pågældende kommuner.

Med lovforslaget ændres udgangspunktet fra 2020 til 2022. Forslaget medfører dermed, at de pågældende kommunalbestyrelser ikke længere har muligheden for at hæve erhvervsdækningsafgiften til niveauet i 2020 frem til og med 2028.

I lovforslaget foreslås det, at de nye dækningsafgiftspromiller skal gælde fra skatteåret 2022. Skatteministeriet har oplyst, at forslaget forventes 3. behandlet i december 2021.

KL bemærker, at det ikke er hensigtsmæssigt at Folketingets behandling af lovforslaget er forudsat afsluttet kort forud for den foreslåede ikrafttrædelse pr. 1. januar 2022.

Det skal bl.a. ses i sammenhæng med, at kommunerne ifølge lov om kommunal ejendomsskat senest skal vedtage budgetterne for 2022 den 15. oktober 2021, herunder promillen for dækningsafgift for erhvervsjendomme. Tidsplanen for behandlingen i Folketinget set i sammenhæng med en ændring af beskatningsgrundlaget fra forskelsværdi til grundværdi med lov nr. 291 af

Dato: 4. oktober 2021

Sags ID: SAG-2021-00838
Dok. ID: 3133588

E-mail: MANI@kl.dk
Direkte: 3370 3552

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

www.kl.dk
Side 2 af 5

27/02/2021 betyder, at kommunerne som opkræver dækningsafgift reelt ikke kender størrelsen af deres indtægter i 2022 forud for vedtagelsen af budget 2022. Det er ikke hensigtsmæssigt ift. kommunernes samlede prioriteringer ifm. budget 2022.

Denne uklarhed medfører ligeledes, at den enkelte kommunalbestyrelse ikke har haft et lovfastsat grundlag for at vurdere de foreslåede forhøjelser af erhvervsdækningsafgiften. Det har medført, at eventuelle overvejelser om helt eller delvis ønskes at imødegå de foreslåede forhøjelser ved at sænke erhvervsdækningsafgiften forud for vedtagelse af budget 2022.

KL bemærker for en god ordens skyld, at Skatteministeriets departement og Skatteforvaltningen har understøttet KL og kommunerne i det omfang det har været muligt under de givne vilkår. Det er dog klart, at uden Folketingets behandling af lovforslaget udestår de væsentligste usikkerheder. KL kvitterer for det fortsatte samarbejde.

3.1.2. Stigningsbegrænsningsregel for foreløbig opkrævning af erhvervsdækningsafgift fra 2022

I lovforslaget fremgår det, at der i februar 2021 er vedtaget en omlægning af dækningsafgiften, så beskatningsgrundlaget for dækningsafgift fra 2022 er grundværdien, *jf. ovenfor*. Efter de gældende regler fastsættes en foreløbig rate på grundlag af den seneste forudgående offentliggjorte almindelige vurdering eller en eventuel senere omvurdering. Som følge af, at beskatningsgrundlaget for dækningsafgift er ændret fra forskelsværdi til grundværdi, vil dækningsafgiften kunne ændre sig væsentligt fra 2021 til 2022.

Det foreslås, at der indføres en stigningsbegrænsningsregel for den foreløbige opkrævning af dækningsafgift, så opkrævningen maksimalt vil kunne stige med 30 pct. for en ejendom i forhold til dækningsafgiften for 2021. Derudover foreslås det, at der indføres en bundgrænse, så den foreløbige opkrævning af dækningsafgift ikke vil kunne falde i forhold til 2021-dækningsafgiften.

KL tager til efterretning, at det kan være et hensyn at sikre, at opkrævet dækningsafgift forud for udsendelse af nye erhvervsvurderinger ikke varierer markant. KL forudsætter, at Skatteministeriet har afklaret med kommunernes leverandør af it-system til at beregne og opkræve dækningsafgift (KMD), at ordningen kan implementeres teknisk.

3.1.4 Ændret opkrævningstidspunkt for dækningsafgift i 2022

I lovforslaget fremgår det, at omlægningen fra forskelsværdi til grundværdi træder først i kraft den 1. januar 2022, og der foreslås med dette lovforslag fastsat kommunespecifikke dækningsafgiftspromiller for 2022, som først vil være endeligt fastlagt ved dette lovforslags forventede vedtagelse i december 2021. Det vil derfor ikke være muligt at understøtte foreløbig opkrævning af dækningsafgift for 2022 med forfaldstid i januar 2022, da PBS-opkrævningen vil skulle være sket inden lovens ikrafttræden.

Det foreslås derfor, at den første foreløbige dækningsafgiftsrate for 2022 tidligst vil skulle kunne opkræves med forfaldstid i marts 2022.

Dato: 4. oktober 2021

Sags ID: SAG-2021-00838
Dok. ID: 3133588

E-mail: MANI@kl.dk
Direkte: 3370 3552

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

www.kl.dk
Side 3 af 5

Forslaget vil medføre en tidsmæssig forskydning af betalingen i de kommuner, der opkræver dækningsafgift, der ikke vurderes at have nævneværdige provenumæssige konsekvenser.

Ejere af ejendomme beliggende i de kommuner, hvor kommunalbestyrelsen har bestemt, at dækningsafgift opkræves foreløbigt med forfaldstid i januar, vil dermed i 2022 opleve at modtage en skattebillet i slutningen af 2021, hvorved der ikke opkræves dækningsafgift. I starten af 2022 vil ejerne af ejendomme i disse kommuner herefter modtage en opkrævning af den første foreløbige dækningsafgiftsrate for 2022 med forfaldstid i marts 2022.

KL bemærker, at lovbehandlingen medfører, at første rate opkrævet dækningsafgift i 2022 udskydes fra ca. januar til marts. Det er ikke hensigtsmæssigt. Det tages til efterretning, at udskydelsen udgør en nødvendig nødløsning givet tidsplanen for lovprocessen. For en god ordens skyld bemærkes det, at den udskudte opkrævning udgør over 1 mia. kr..

KL bemærker herudover, at det pba. drøftelser med kommunernes leverandør af ejendomsskattesystemet ESR samt Skatteministeriet herudover forventes en efteropkrævning af dækningsafgift for offentlige ejendomme, når der foreligger et vedtaget lovforslag.

4. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige

I lovforslaget fremgår det, at de implementeringsmæssige konsekvenser udestår.

KL bemærker, at der pågår en løbende dialog med hhv. Skatteministeriet, KMD og kommunerne m.fl. om et antal praktiske forhold vedrørende lovforslaget.

Lovforslaget har administrative konsekvenser for kommunerne. Forslaget medfører bl.a. udgifter forbundet med, at KMD skal tilrette ejendomsskattesystemet ESR. KL forudsætter, at Skatteministeriet understøtter dette arbejde.

Herudover medfører lovforslaget behov for at udsende en ekstra ejendoms-skattebillet til hhv. erhvervsvirksomheder og offentlige institutioner. Det er ikke afklaret i hvilket omfang denne udsendelse medfører manuel sagsbehandling. Endelig må det forventes, at den ændrede opkrævning af dækningsafgift fra 2022 bl.a. medfører behov for at orientere betalere af dækningsafgift samt flere henvendelser til kommunerne.

KL imødeser den økonomiske høring om lovforslaget.

Øvrige forhold

KL bemærker endeligt, at den ændrede beskatning fra forskelsværdi til grundværdi for erhvervsdækningsafgift kan medføre behov for bl.a. at foretage konsekvensrettelser til § 6 i lov om nedsættelse af statstilskuddet til kommuner ved forhøjelser af den kommunale skatteudskrivning.

Med venlig hilsen

Max Nielsen

Dato: 4. oktober 2021

Sags ID: SAG-2021-00838
Dok. ID: 3133588

E-mail: MANI@kl.dk
Direkte: 3370 3552

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

www.kl.dk
Side 4 af 5



NOTAT

Chefkonsulent

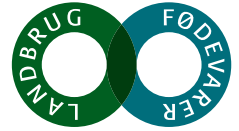
Dato: 4. oktober 2021

Sags ID: SAG-2021-00838
Dok. ID: 3133588

E-mail: MANI@kl.dk
Direkte: 3370 3552

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

www.kl.dk
Side 5 af 5



Skatteministeriet
Nicolai Eigtsveds Gade 28
1402 København K
Att.: Sebastian Arnberg og Amalie Hedager Bruun

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 elektronisk til lovgivningoekonomi@skm.dk, sba@skm.dk og abru@skm.dk

Høring af udkast til forslag til lov om ændring af lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsvurderingsloven, dødsboskatteloven og skatteforvaltningsloven (Fastsættelse af dækningsafgiftspromiller, stigningsbegrænsning for foreløbig opkrævning af dækningsafgift og tilpasninger vedrørende de nye ejendomsvurderinger m.v.), j.nr. 2021-2076.

Landbrug & Fødevarer takker for muligheden for at afgive bemærkninger til udkast til forslag til lov om ændring af lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsvurderingsloven, dødsboskatteloven og skatteforvaltningsloven, som er sendt i høring den 6. september 2021.

Vores bemærkninger fremgår nedenfor. Vi vedlægger desuden høringssvar fra SEGES.

1. Uændret kategorisering i forbindelse med jordfordelingsprojekter mv., jf. ejendomsvurderingsloven § 6

Landbrug & Fødevarer ønsker indledningsvist at fremhæve en problematik vedr. omvurdering i ejendomsvurderingsloven § 6. Ændringsforslaget er således ikke direkte relateret til de foreslåede ændringer i nærværende lovforslag. Af hensyn til gennemførelse af projekter, der skal tilgodese internationale forpligtelser og nationale interesser vedrørende natur, miljø og klima, foreslår Landbrug & Fødevarer dog nedenstående ændring af omvurderingsbestemmelsen i § 6. Problemstillingen vurderes både at være relevant, nødvendig og aktuel.

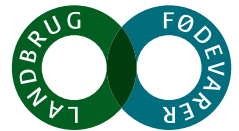
Landbrug & Fødevarer foreslår, at § 6 ændres, så en ejendom, der hidtil har været vurderet som landbrugs- og/eller skovejendom, ikke omvurderes, hvis ejer af ejendommen har deltaget i jordfordelinger, vådområdeprojekter og visse mageskifter.

Problemet er, at den nuværende formulering, reelt kan være en hæmsko for incitamentet til deltagelse i f.eks. jordfordelingsprojekter og lign. projekter med et klart klima, natur- og miljøhensyn for øje.

Med den foreslået ændring sikres det, at ejere af ejendommen, der ved vurderingen den 1. marts 201 blev – og senere bliver – vurderet som landbrugs- og skovejendomme, ikke risikerer, at deres ejendom kategoriseres som andet en landbrugs- eller skovejendom, hvis vedkommende deltager i jordfordeling, vådområdeprojekter og visse mageskifter mv.

Det bemærkes, at der – på baggrund af samme hensyn – blev ændret i formuleringen af overgangsordningen i § 83 ved lov nr. 291 af 27. februar 2020, hvor nedenstående ordlyd blev indsat som 6.-8. pkt.:

"Er ejendommens grundareal eller anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder ændret som følge af en jordfordelings sag eller salg i henhold til jordfordelingsloven, medfører en sådan ændring ikke, at



ejendommen skal vurderes efter denne lov. Tilsvarende gælder, hvor ejendommens grundareal eller anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder er ændret som følge af et mageskifte, hvis der er tale om en enkelt handel med ubebyggede arealer indgået mellem to parter og et vederlag for arealet højst udgør 10.000 kr. Er en ejendoms anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder ændret som følge af deltagelse i et projekt, der skal tilgodese internationale forpligtelser og nationale interesser vedrørende natur, miljø og klima, og tinglyses der en rådighedsindskrænkning, medfører ændringen i anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder ikke, at ejendommen skal vurderes efter denne lov.”

Af bemærkningerne til bestemmelsen fremgår bl.a. følgende:

”Den foreslåede ændring vil sikre, at en ejendomsejer kan deltage i jordfordelinger, mageskitter og projekter, der skal tilgodese internationale forpligtelser og nationale interesser vedrørende natur, miljø og klima, uden at ejendommen vil skulle vurderes ud fra en anden kategori end den kategori, ejeren har valgt efter overgangsordningen, så deltagelse i sådanne projekter samt jordfordelinger og bytte af ubebyggede arealer ikke fravælges på grund af de skattemæssige konsekvenser, en sådan ændret kategorisering kan medføre.”

Landbrug & Fødevarer håber, at Skatteministeriet kan se hensigtsmæssigheden i, at muligheden for at bevare kategoriseringen ikke alene bør være i forbindelse med overgangsordningen. Det bør tilsvarende indarbejdes som en generel sikring, af hensyn til at bevare incitamentet til opfyldelse af forpligtelser relateret til natur, klima og miljø.

2. Høringsforslagets § 1, nr. 1 vedr. videreførelse af fritagelse for grundskyldsstigninger ved afståelse til ægtefælle, jf. lov om kommunal ejendomsskat § 8 A

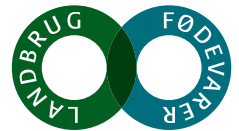
Det følger af nærværende høringsforslag, at en meddelt fritagelse for stigning i grundskylden ikke bortfalder som følge af ejerens afståelse af ejendommen til dennes ægtefælle.

Landbrug & Fødevarer bakker op om en sådan ændring, der sikrer, at ægtefællen stilles som ejeren i forbindelse med en overdragelse. Landbrug & Fødevarer foreslår, at kredsen udvides, således, at en meddelt fritagelse for stigning i grundskylden heller ikke bortfalder som følge ejerens (eller ejerens bos) afståelse af ejendommen til den successionsberettiget kreds efter aktieavancebeskatningsloven § 34 og kildeskatteoven § 33 C, dvs. børn, børnebørn, søskende, søskendes børn, søskendes børnebørn og i visse tilfælde en samlever. En sådan ændring vil være både formålstjenlig og hensigtsmæssig, idet det ikke bør være afgørende for niveauet for grundskyldsbetalingen om f.eks. ejer er død før eller efter, at ændringen af lokalplanen er trådt i kraft.

3. Høringsforslaget § 2, nr. 9 om blandede ejendomme

Med høringsforslaget foreslås det at indsætte en ny bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 35 a, hvorefter der *”For ejendomme, der anvendes til såvel boligformål som erhvervsmæssige formål, anvendes den seneste ansatte ejendomsværdi efter § 88.”*

Af bemærkningerne fremgår det, at baggrunden er, at en fordeling af den samlede ejendomsværdi for blandede ejendomme på henholdsvis boligdel og erhvervsdel hidtil er blevet anvendt i en række skatteregler på ejendoms- og erhvervsområdet. Det fremgår, at Skatteforvaltningen har et problem, når der ikke længere ansættes ejendomsværdier på blandet benyttede ejendomme, jf. lovforslagets § 2, nr. 2, idet ejendomsværdien anvendes i forbindelse med andre beskatningsregler, som derved kommer til at mangle et beregningsgrundlag.



Landbrug & Fødevarer finder det interessant, at det af bemærkningerne fremgår, at der efter lovforslagets vedtagelse vil blive igangsat en undersøgelse af mulighederne for at indføre en mere permanent løsning.

Landbrug & Fødevarer har usædvanlig stor forståelse for denne problemstilling, og skal derfor på denne baggrund foreslå, at § 35 a, herunder eventuelt mere permanente løsninger, udvides til også at omfatte følgende ejendomme, der ligeledes er afhængig af den offentlige vurdering:

- Ejendomme der ejes af andelsselskaber
Andelsforeningerne er formuebeskattet og anvender derfor ejendomsværdien (den offentlige vurdering) i forbindelse med den årlige beskatning. Ejendommen udgør det primære beskatningsgrundlag i et andelsbeskattet selskab. Har de ikke en årlig vurdering, har de – ligesom blandede ejendomme – heller ikke noget beskatningsgrundlag. Alternativt skal andelsselskaberne have assistance fra revisor eller anden rådgiver til angivelse af værdien. Det er både omkostningsfuldt, administrativt bebyrdende og retssikkerhedsmæssigt uforsvarligt.

Landbrug & Fødevarer foreslår derfor, at den foreslået § 35a udvides, således at andelsforeninger – ligesom de blandede benyttede ejendomme – kan anvende ejendomsvurderingsloven § 88, hvorefter vurderingerne pr. 1. oktober 2018, 2019 og 2020 fastsættes på baggrund af reglerne i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme.

Landbrug & Fødevarer har tidligere i andre høringer fremhævet samme problematik. Der henvises bl.a. til Landbrug & Fødevarers høringssvar til L 71 2019/20 (forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, ejendomsværdiskatteloven, lov om kommunal ejendomsskat og skatteforvaltningsloven). Skatteministeriet har tidligere svaret, at forslaget vil indgå i de videre overvejelser om fastsættelse af ejendomsværdier i de nævnte tilfælde. Det kunne passende være nu.

- Landbrugs- og skovejendomme
Praksis for værdiansættelse af fast ejendom ved generationsskifte har i en meget lang årrække været baseret på den offentlige ejendomsvurdering. Det har sikret forudberegnelighed, retssikkerhed og i høj grad bidraget til den nødvendige administrative enkelthed.

I forliget om et nyt ejendomsvurderingssystem fra 2016 var det forudsat, at der for alle ejendomme skulle sikres periodiske vurderinger, så praksis for værdiansættelse ved generationsskifte kunne videreføres på et fast og forudberegneligt grundlag. Af administrative grunde valgte man med den nye ejendomsvurderingslov alligevel at ophøre med udarbejdelse af periodiske vurderinger af landbrugs- og skovejendomme mv. I stedet blev der indført en særlig adgang til ad hoc-vurderinger til brug for generationsskifte mv.; de såkaldte "§ 11-vurderinger".

Problemstillingen blev yderligere intensiveret, da periodiske vurderinger af erhvervsjendomme også blev udtaget med lovforslaget om fastsættelse af grundværdier for erhvervsjendomme, jf. Skatteministeriets j. nr. 2020-5183.

Landbrug & Fødevarer har siden ejendomsvurderingslovens tilblivelse været kritiske overfor den nye model, og er derfor i løbende dialog med Skatteministeriet med henblik på at etablere faste vurderingskriterier og en transparent dataopsamling. Alt sammen til gavn for fremtidens retssikkerhed og forudberegnelighed ved generationsskifte af landbrugs- og skovejendomme mv.



Det bør endvidere ikke overses, at det i 2016-forliget og efterfølgende i lovbemærkningerne til den nugældende ejendomsvurderingslov er forudsat, at den hidtidige praksis for værdiansættelse af fast ejendom ved generationsskifte skulle fortsættes.

Landbrug & Fødevarer har forståelse for, at Skatteministeriet ønsker at bevare fokus på ejerboligvurderingerne og derfor ikke kan implementere et IT-system, der genindfører periodiske vurderinger for landbrugs- og skovejendomme på kort tid. Det betyder samtidig, at arbejdet med henblik på den omtalte retssikkerhed og forudberegnelighed trækker i langdrag.

I forhold til blandet benyttede ejendomme lægger Skatteministeriet nu med nærværende forslag op til, at der skal findes en løsning, fordi der – også for disse ejendomme – mangler et beskatningsgrundlag. Landbrug & Fødevarer bemærker, at mange landbrug reelt ville falde under definitionen "blandede ejendomme", da forretningskonceptet på en bedrift f.eks. ofte udgør et gårdmejeri, en adventurepark, bed & breakfast, restaurant, gårdbutik, campingplads eller lignende parallelt med landbrugsdrift og privat beboelse. Havde der ikke været landbrug, havde det således været en blandet benyttet ejendommen med erhverv og bolig ligesom f.eks. den lokale tømrermester, der har værksted og bolig på samme matrikel.

Sammenfattende er situationen mellem blandet benyttede ejendomme og landbrugs- og skovejendomme kort sagt sammenlignelig. På den baggrund foreslår Landbrug & Fødevarer, at den foreslået § 35 a udvides, således at også landbrugs- og skovejendomme kan anvende ejendomsvurderingsloven § 88, hvorefter vurderingerne pr. 1. oktober 2018, 2019 og 2020 fastsættes på baggrund af reglerne i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme.

Udvidelse af parcelhusreglen, hvor der er anmodet om udstykning

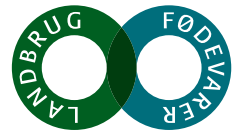
Landbrug & Fødevarer bakker op om at udvide parcelhusreglen, så en ejer, der dør efter at have anmodet om udstykning, men før udstykningssagen er færdigbehandlet, ikke vil skulle beskattes af fortjenesten.

Landbrug & Fødevarer støtter endvidere udvidelsen, jf. SEGES forslag som er fremsendt parallelt med nærværende høringssvar. SEGES foreslår indført tilsvarende bestemmelser i hhv. Ejendomsavancebeskatningsloven og Dødsboskatteoven for ejendomme omfattet af Ejendomsavancebeskatningslovens § 9, da det ikke fremgår af lovforslaget, at der er taget højde for den tilsvarende problemstilling i relation til disse ejendomme.

Landbrug & Fødevarer mener, der bør være tilsvarende skattefrihed i de tilfælde, hvor ejeren enten er flyttet på plejehjem eller afdøet ved døden, inden udstykningssagen er færdigbehandlet.

Ændringer til skatteforvaltningsloven

Af lovforslagets s. 32 følger, at reglerne foreslås harmoniseret, "... så samme skønsmargin på plus/minus 20 pct., som allerede i dag gælder for klagemyndighedernes behandling af en klage, udvides til at gælde for Skatteforvaltningens ordinære genoptagelse. Forslaget indebærer, at det vil være en betingelse for ordinær genoptagelse af en foretaget vurdering, at genoptagelsen vil resultere i en ændring af ejendomsværdien eller grundværdien med mere end 20 pct. Forslaget har desuden til formål at sikre, at der ikke er forskel på betingelserne for ændring af en vurdering hos Skatteforvaltningen og hos Skatteankeforvaltningen."



Det er Landbrug & Fødevarers opfattelse, at denne del af lovforslaget er retssikkerhedsmæssigt uforvarligt. I alle andre skattemæssige sammenhænge er der ingen bundgrænse for regulering af skattepligtige indkomster/udgifter, hvorfor der i praksis efterreguleres helt ned til få kroner.

Der er staten, der bærer ansvaret og dermed risikoen for, at ejendomsvurderingerne er korrekte. Derfor bør den enkelte skatteborger også kunne få genoptaget sin vurdering, selv om fejlen ligger inden for 20 pct. grænsen. En så stor begrænsning i genoptagelsesadgangen som foreslået er en kæmpe berøvelse af retssikkerheden.

Det bør have in mente, at der er tale om et helt nyt vurderingsregime, der under tilblivelsen er underlagt en del kritik i forhold til fejl og mangler. Konsekvensen vil være, at skatteborgeren ikke kan anmode om genoptagelse, selv om der f.eks. er begået en permanent fejl af teknisk karakter, uagtet det medfører en stigning på f.eks. 19 pct. af vurderingen.

Landbrug & Fødevarer foreslår, at der indarbejdes en beløbsmæssig bagatelgrænse på f.eks. 3.000 kr. som alternativ til 20 pct. grænsen. En sådan beløbsgrænse vil være retssikkerhedsmæssig forvarlig og bør i øvrigt både gælde ved ordinær genoptagelse, ekstraordinær genoptagelse og klage.

Ønskes ovenstående uddybet er I velkomne til at kontakte undertegnede.

Med venlig hilsen

Maria Eun Elkjær
Chefkonsulent

Erhverv

T +45 2939 2503
E mae@lf.dk

Skatteministeriet

Sendt elektronisk til:

lovgivning@oekoekonomi@skm.dk

sba@skm.dk

abru@skm.dk

1. oktober 2021

SEGES` høringsvar om udkast til lovforslag om ændring af lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsvurderingsloven, dødsboscatteloven og skatteforvaltningsloven, j.nr. 2021-2076.

SEGES takker for at have modtaget udkastet i høring.

Vi har følgende bemærkninger til udkastets enkelte elementer:

§ 2 Ændringer af Ejendomsvurderingsloven

I § 2 foreslås en række ændringer om Ejendomsvurderingsloven.

Selv om der ikke foreslås ændringer af reglerne om omvurdering, jf. Ejendomsvurderingslovens § 6, foreslår SEGES, at der foretages ændringer af omvurderingsreglerne.

Ved lov nr. 291 af 27. februar 2021 blev der ændret på overgangsordningen i § 83, idet der blev indsat sålydende 6.-8. pkt.:

"Er ejendommens grundareal eller anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder ændret som følge af en jordfordelings sag eller salg i henhold til jordfordelingsloven, medfører en sådan ændring ikke, at ejendommen skal vurderes efter denne lov. Tilsvarende gælder, hvor ejendommens grundareal eller anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder er ændret som følge af et mageskifte, hvis der er tale om en enkelt handel med ubebyggede arealer indgået mellem to parter og et vederlag for arealet højst udgør 10.000 kr. Er en ejendoms anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder ændret som følge af deltagelse i et projekt, der skal tilgodese internationale forpligtelser og nationale interesser vedrørende natur, miljø og klima, og tinglyses der en rådighedsindskrænkning, medfører ændringen i anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder ikke, at ejendommen skal vurderes efter denne lov."

Baggrunden for disse lovændringer var ifølge lovforslaget følgende:

"Af hensyn til gennemførelse af projekter, der skal tilgodese internationale forpligtelser og nationale interesser vedrørende natur, miljø og klima samt infrastrukturprojekter foreslås det, at grundarealændringer på mindst 25 m² og ændrede anvendelses- og udnyttelsesmuligheder som følge af jordfordelinger efter jordfordelingsloven og visse mageskifter ikke vil skulle medføre, at ejendommen falder ud af overgangsordningen, jf. lovforslagets § 1, nr. 50 og 51. Samtidigt foreslås det, at ændrede anvendelses- og udnyttelsesmuligheder som følge af deltagelse i projekter, der

skal tilgodese internationale forpligtelser og nationale interesser vedrørende natur, miljø og klima, ikke vil skulle medføre, at ejendommen falder ud af overgangsordningen.

Den foreslåede ændring 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 vil skulle vurderes ud fra en anden kategori end den kategori, ejeren har valgt efter overgangsordningen, så deltagelse i sådanne projekter samt jordfordelinger og bytte af ubebyggede arealer ikke fravælges på grund af de skattemæssige konsekvenser, en sådan ændret kategorisering kan medføre.”

De vedtagne lempelser af overgangsordningen sikrer således, at ejendomsejere kan deltage i de nævnte projekter, uden at deres ejendom omfattes af overgangsordningen falder ud af overgangsordningen.

Imidlertid bør det tilsvarende sikres, at ejere af ejendomme, der ved vurderingen pr. 1. marts 2021 blev og ved fremtidige vurderinger bliver vurderet som landbrugs- eller skovejendomme, ikke risikerer, at deres ejendomme bliver kategoriseret om til f.eks. ejerboliger, hvis ejeren af ejendommen deltager i jordfordelinger, vådområdeprojekter m.v. og visse mageskifter.

Derfor foreslår SEGES, at Ejendomsvurderingslovens § 6 ændres, således at der ikke sker omvurdering af en ejendom, der hidtil har været vurderet som landbrugs- eller skovejendom, hvis ejeren af ejendommen har deltaget i jordfordelinger, vådområdeprojekter m.v. og visse mageskifter.

§ 3 Ændringer af Dødsboskatteloven

SEGES kan tilslutte sig forslaget om indførelsen af Dødsboskattelovens § 27, stk. 3 om udvidelse af parcelhusreglen, i de tilfælde hvor der inden dødsfaldet er anmodet om udstykning, da ændringen betyder at dødsboet efter en person, der er afdøet ved døden inden udstykningssagen er færdigbehandlet, skattemæssigt behandles på samme måde, som de tilfælde hvor ejeren er flyttet på plejehjem af helbredsårsager.

Der er dermed ikke længere forskel på beskatningsreglerne i levende live og i dødsbo, hvilket SEGES kan støtte op om.

SEGES foreslår dog, at der samtidig indføres tilsvarende bestemmelser i hhv. Ejendomsavancebeskatningsloven og Dødsboskatteloven, for ejendomme omfattes af Ejendomsavancebeskatningslovens § 9, da det ikke ses af lovforslaget, at der er taget højde for den tilsvarende problemstilling i relation til disse ejendomme.

SEGES ønsker derfor reglerne udvidet, så der indføres tilsvarende regler i relation til ejendomme omfattes af Ejendomsavancebeskatningslovens § 9, om skattefrihed i de tilfælde, hvor ejeren enten er flyttet på plejehjem eller afdøet ved døden, inden udstykningssagen er færdigbehandlet.

Dette kan illustreres ved følgende eksempel:

A ejer en landbrugsejendom på 30 ha, som han har beboet i hele ejertiden.

I marts 2021 frasælges 28 ha jord med overtagelse 1. april 2021.

Efter jordsalget bliver ejeren boende på restejendommen, der består af bygningsparcellen og 2 ha jord. Restejendommen sættes samtidig til salg via den lokale ejendomsmægler.

I august 2021 flytter ejeren på plejehjem pga. dårligt helbred.

I oktober 2021 er udstykningssagen færdigbehandlet hos Geodatastyrelsen, så de matrikulære ændringer er gennemført i form af, at de 28 ha jord er overført til køberens landbrugsejendom.

Pr. 1. januar 2022 foretages omvurdering af ejendommen pga. de matrikulære ændringer jf. Ejendomsvurderingslovens § 6. Ejendommen vurderes som en ejerbolig iht. Ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1 nr. 1.

I marts 2022 sælges restejendommen.

Lovgrundlag og retspraksis:

Efter gældende retspraksis vil ejendommen i ovenstående eksempel skifte karakter fra en landbrugsejendom til en ejerbolig med virkning fra oktober 2021, hvor approbationen er gennemført hos Geodatastyrelsen. Der kan bl.a. henvises til SKM2009.38.VLR og SKM2012.441.LSR.

På salgstidspunktet er ejendommen derfor omfattet af reglerne i Ejendomsavancebeskatningslovens § 8.

Ejendommens areal er større end 1.400 m². Da ejendommen er beliggende i landzone, vil der almindeligvis ikke kunne ske udstykning til selvstændig bebyggelse. Ejendommen vil som udgangspunkt derfor kunne sælges skattefrit efter parcelhusreglen i Ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1.

Da ejeren ikke har beboet ejendommen i tidsrummet fra approbationen i oktober 2021 og frem til salget i marts 2022, vil avancen ved salget i ovenstående eksempel dog ikke være omfattet af skattefriheden efter Ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1.

Det samme vil være gældende, i den situation hvor ejeren afgår ved døden inden udstykningssagen er færdigbehandlet. Her vil afdødes dødsbo – efter gældende regler – være skattepligtig af den ejendomsavance, der fremkommer ved det efterfølgende salg af restejendommen.

Begrundelse for SEGES` forslag:

Ovenstående eksempel viser efter SEGES opfattelse, at i de tilfælde hvor ejeren flytter på plejehjem eller afgår ved døden inden en udstykningssag er færdigbehandlet, bliver ejere af ejendomme der på tidspunktet for udstykningen var omfattet af Ejendomsavancebeskatningslovens § 9 dårligere stillet i skattemæssig forstand, end ejere af ejendomme der på tidspunktet for udstykningen var omfattet af Ejendomsavancebeskatningslovens § 8.

SEGES skal derfor kraftigt opfordre til, at der indføres en tilsvarende bestemmelse i Ejendomsavancebeskatningslovens § 9 og Dødbosskattelovens § 27, så retsstillingen er ens uanset ejendommens benyttelseskode.

§ 4 Ændringer af Skatteforvaltningsloven

Det foreslås i § 4, at der sker harmonisering af betingelserne for ordinær og ekstraordinær genoptagelse af vurderinger.

Således foreslås, at reglerne harmoniseres, så samme skønsmargin på plus/minus 20 pct., som gælder ved klagebehandling, udvides til også at gælde for Skatteforvaltningens ordinære genoptagelse.

SEGES er grundlæggende af den opfattelse, at det er Vurderingsstyrelsen, der bærer ansvaret for, at vurderinger foretaget efter den nye ejendomsvurderingslov, er korrekte. Derfor er det ikke rimeligt, at der for ejendomsejerne indføres en skønsmargin på helt op til 20 pct., når der anmodes om genoptagelse.

Hvis der er en klar fejl i grundlaget for vurderingen af en landbrugsejendom – f.eks. at der er fejl i de planforhold, der er lagt til grund for vurderingen – bør det ud fra et retssikkerhedsmæssigt synspunkt være sådan, at ejendomsejeren altid har et krav på at få ændret vurderingen af ejendommen. Dog kunne der tænkes indført en beløbsmæssig minimumsgrænse.

Reglerne om ekstraordinær genoptagelse og om klage burde tilsvarende ændres af hensyn til retssikkerheden for ejendomsejerne.

Venlig hilsen

Søren Hjorth
Chefkonsulent
Jura & Skat

D +45 8740 5220
M +45 3092 1758
E shr@seges.dk

Brian Juel Jørgensen
Senior Tax Manager
Jura & Skat

D +45 8740 5431
M +45 3012 8322
E bnjj@seges.dk

Skatteministeriet

Departementet

Fremsendes pr. e-mail til: lovgivningoekonomi@skm.dk med kopi til sba@skm.dk og abru@skm.dk

Ministeriets j.nr.: 2021 - 2076

Hørings svar

Dato: 1. oktober 2021

Sagsnr: 21-0080344

Sagsbehandler:
Simon Klyver Mørk, Marie
Borup Wais

Generel Jura

Hørings svar – udkast til forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love

Skatteankestyrelsen har den 3. september 2021 fra Skatteministeriets departement modtaget et udkast til lovforslag om ændring af lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsvurderingsloven, dødsboskatte loven og skatteforvaltningsloven (Fastsættelse af dækningsafgifts promiller, stigningsbegrænsning for foreløbig opkrævning af dækningsafgift og tilpasninger vedrørende de nye ejendomsvurderinger m.v.).

Skatteankestyrelsen er grundlæggende positiv over for udkastet til lovforslag.

Det er styrelsens opfattelse, at udkastet til lovforslag vil styrke administrationsgrundlaget for de nye ejendomsvurderinger, og det samtidig vil skabe en bedre sammenhæng på tværs ved mere konsekvent og tydeligt at afspejle den grundlæggende usikkerhed ved skønnet over ejendoms værdi og grundværdi i ejendomsvurderingerne i alle sammenhænge og uafhængigt af instans.

Med venlig hilsen

Henrik Klitz



Sekretariat:

c/o Skatteankestyrelsen
Ved Vesterport 6, 4. sal
1612 Kbh. V.

www.vurderingsanke.dk

vaf@sanst.dk

29. september 2021

Til Skatteministeriet

lovgivningoekonomi@skm.dk, sba@skm.dk og abru@skm.dk

Høring over forslag til om ændring af lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsvurderingsloven, dødsboskatteloven og skatteforvaltningsloven - J.nr. 2021 - 2076

Vurderingsankenævnetsforeningen har med tak modtaget ovennævnte lovforslag i høring.

Vurderingsankenævnetsforeningen har ingen bemærkninger til det foreliggende udkast til lovforslag.

Med venlig hilsen



Per Vandkrog
formand