

Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

KRONPRINSESSEGADE 28
1306 KØBENHAVN K
TLF. 33 96 97 98

DATO: 9. januar 2018
SAGSNR.: 2017 - 3545
ID NR.: 501423

lovgivningogoekonomi@skm.dk + nt@skm.dk + lb@skm.dk + hp@skm.dk

Høring - over forslag til lov om ændring af lov om lån til betaling af ejendomsskatter, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love

Ved e-mail af 15. december 2017 har Skatteministeriet anmodet om Advokatrådets bemærkninger til ovennævnte forslag.

Advokatrådet har følgende bemærkninger:

Forslaget til § 9 b, stk. 1, i lov om lån til betaling af ejendomsskatter

Det fremgår af forslaget, jf. § 9 b, stk. 1, 3. pkt., at det midlertidige lån ikke forfalder, hvis en ejendom overtages af en "ægtefælle".

Det bør overvejes at inkludere samlevende personer (som defineret eksempelvis i boafgiftslovens § 1, stk. 2., litra d).

Forslaget til § 9 b, stk. 3

Det foreslås, at forfaldne lånebeløb "hæfter på den pågældende ejendom i dens helhed og har gyldighed mod enhver uden tinglysning".

Det bør overvejes at lade denne bestemmelse udgå af forslaget.

Som angivet i lovforslagets bemærkninger anses grundskylden for at være betalt til kommunen med de omhandlede lån, og forfaldne lånebeløb har ikke karakter af en skat.

Kommunens lån til boligejerne må dermed anses for at være personlige lån til ejeren af boligen.

Der er endvidere tale om automatiske lån, og ejeren vil ikke kunne fravælge de pågældende lån.

De pågældende lån har altså samme karakter som eksempelvis automatiske personlige lån fra det offentlige til en forælder, der ikke betaler sine børnebidrag.

Ifølge lovforslagets bemærkninger kan forfaldne lånebeløb inddrives som gæld til det offentlige, og der er dermed en udvidet inddrivelsesmulighed (eksempelvis ved lønindeholdelse).

Der ses ikke at være redegjort for, hvorfor kommunens personlige lån til boligejeren – i modsætning til eksempelvis de nævnte automatiske lån angående ikke-betalte børnebidrag – yderligere skal sikres ved en lovbestemt hæftelse på den faste ejendom.

Navnlig synes der at være et væsentligt modhensyn til ikke at bureaukratisere ejendomshandler yderligere.

Hvis § 9 b, stk. 3, fastholdes, skal en køber af en fast ejendom altså yderligere sikre sig, om der er hæftende lån på ejendommen, og i bekræftende fald sikre sig sælgers betaling heraf.

Med bestemmelsen gøres en køber af en fast ejendom uforvarende til tvangskautionsist for sælgers personlige gæld til det offentlige.

Forslaget til ændring af § 8, stk. 1, nr. 3, i ejendomsavancebeskatningsloven


Det foreslås at ændre § 8, stk. 1, nr. 3, således at en skattefrihed i den omhandlede situation er betinget af en væsentlig værdiforringelse på ”mere end 20%”.

Formålet er at korrelere bestemmelsen, således at grænsen for, hvad der kan anses som en væsentlig værdiforringelse i ejendomsavancebeskatningsloven, svarer til reglerne i ejendomsvurderingsloven.

Der savnes en angivelse af SKATs nuværende praksis for, hvornår en udstykning medfører en væsentlig værdiforringelse, og om det foreslåede beløbsmæssige grænse på mere en 20% udtrykker en væsentlig skærpelse af praksis.

Endvidere er det uklart, om SKATs erklæring herom fremover skal være baseret på samme kriterier som ejendomsvurderingsloven er baseret på, eller om SKAT fortsat skal anvende de nuværende kriterier for deres erklæring om en værdiforringelse.

Med venlig hilsen


Torben Jensen



Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

E-mail: lovgivningoekonomi@skm.dk, nt@skm.dk, lb@skm.dk, hp@skm.dk

Vesterbrogade 32
1620 København V

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

Dokument ID 2018-002007

15. januar 2018

Vedr.: Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om betaling af ejendomsskatter, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love (Lån til betaling af stigninger i grundskylden for 2018-2020, forsigtighedsprincip ved fastsættelse af beskatningsgrundlag for grundskyld, dækningsafgift af erhvervsejendomme og ejendomsværdiskat m.v.) (sagsnummer 2017-2517)

Skatteministeriet har den 15. december 2017 sendt udkast til forslag til lov om ændring af lov om betaling af ejendomsskatter, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love (Lån til betaling af stigninger i grundskylden for 2018-2020, forsigtighedsprincip ved fastsættelse af beskatningsgrundlag for grundskyld, dækningsafgift af erhvervsejendomme og ejendomsværdiskat m.v.) i høring med anmodning om bemærkninger den 12. januar 2018.

Udkastet har været behandlet i bestyrelserne for Danske BOLIGadvokater, Danske Ejendomsadvokater og Danmarks Skatteadvokater, som fungerer som Danske Advokaters fagudvalg inden for de nævnte områder.

Udkastet til lovforslag giver Danske Advokater anledning til nedenstående bemærkninger med hensyn til den midlertidige låneordning for 2018-2020.

Det fremgår af pkt. 2.1.2 i de almindelige bemærkninger til udkastet til lovforslag, at for at sikre en bedre mulighed for at inddrive forfaldne lån foreslås det, at forfaldne lånebeløb og påløbne renter vil skulle hæfte på den pågældende ejendom, hvorefter krav som følge af forfaldne lånebeløb også vil kunne rettes mod senere ejere af ejendommen. En person, der ønsker at erhverve en ejendom, vil således skulle tage højde for dette ved køb af ejendommen.

Det forventes, at den midlertidige ordning vil blive afløst af en varig ordning, hvor der skal stilles pantsikkerhed. Der vil imidlertid som konsekvens af den foreslåede midlertidige ordning være en periode på 2 -3 år, hvor der vil være en relativ stor usikkerhed om, hvorvidt der er indefrosne beløb, og hvor store disse beløb er. Dette må efter Danske Advokaters opfattelse anses for at være upraktisk. Danske

Advokater anbefaler, at det overvejes, at sådanne beløb fremgår af ejendomsdatarapporten, så denne usikkerhed undgås.

Med venlig hilsen



Helle Hübertz Krogsøe
Vicedirektør
hhk@danskeadvokater.dk



Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

Sendt til: lovgivningoekonomi@skm.dk,
nt@skm.dk, lb@skm.dk og hp@skm.dk med
kopi til jm@jm.dk

11. januar 2018

Datatilsynet
Borgergade 28, 5.
1300 København K

CVR-nr. 11-88-37-29

Telefon 3319 3200
Fax 3319 3218

E-mail
dt@datatilsynet.dk
www.datatilsynet.dk

J.nr. 2017-112-0821
Dok.nr. 458376
Sagsbehandler
Cathrine Engsig
Sørensen
Direkte 3319 3229

Vedrørende høring over forslag til lov om ændring af lov om lån til betaling af ejendomsskatter, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love (Lån til betaling af stigninger i grundskylden for 2018-2020, forsigtighedsprincip ved fastsættelse af beskatningsgrundlag for grundskyld, dækningsafgift af erhvervsejendomme og ejendomsværdiskat m.v.)

Ved e-mail af 15. december 2017 har Skatteministeriet anmodet om Datatilsynets eventuelle bemærkninger til ovennævnte udkast til lovforslag.

Datatilsynet skal i den anledning udtale følgende:

1. Tilsynet forudsætter, at enhver behandling af personoplysninger i forbindelse med de i lovforslagene beskrevne aktiviteter skal ske under behørig iagttagelse af den til enhver tid gældende lovgivning om behandling af personoplysninger.

Datatilsynet kan navnlig pege på følgende regler i den gældende persondatalov¹:

- Grundbetingelserne i persondatalovens § 5 om god databehandlings-skik, saglighed, proportionalitet, datakvalitet og sletning.
- Behandlingsbetingelserne i persondatalovens § 6 om almindelige personoplysninger, §§ 7 og 8 om følsomme personoplysninger, § 11 om personnumre samt § 27 om overførsel af personoplysninger til tredjelande.
- Reglerne om de registreredes personers rettigheder i kapitel 8-10, herunder
 - Den dataansvarliges oplysningspligt ved modtagelse/indsamling af oplysninger, jf. persondatalovens §§ 28 og 29.
 - Den registreredes ret til indsigt og øvrige rettigheder.
- Reglerne om datasikkerhed i §§ 41 og 42 – kravet om fornødne sikkerhedsforanstaltninger, skriftlig databehandleraftale og kontrol med databehandleren.

2. Det bemærkes for en god ordens skyld, at det følger af persondatalovens § 57, at der ved udarbejdelse af bekendtgørelser, cirkulærer eller lignende gene-

¹ Lov nr. 429 af 31. maj 2000 om behandling af personoplysninger med senere ændringer.

relle retsfor skrifter, der har betydning for beskyttelse af privatlivet i forbindelse med behandling af personoplysninger, skal indhentes en udtalelse fra Datatilsynet.

Datatilsynet forudsætter, at tilsynet bliver hørt over eventuelle bekendtgørelser, der skal udstedes i medfør af loven, i det omfang disse har betydning for beskyttelse af privatlivet i forbindelse med behandling af personoplysninger.

3. Datatilsynet skal for god ordens skyld gøre opmærksom på, persondataloven fra og med 25. maj 2018 erstattes af databeskyttelsesforordningen².

Kopi af dette brev er sendt til Justitsministeriets Lovafdeling til orientering.

Med venlig hilsen

Cathrine Engsig Sørensen

² Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) 2016/679 af 27. april 2016 om beskyttelse af fysiske personer i forbindelse med behandling af personoplysninger og om fri udveksling af sådanne oplysninger og om ophævelse af direktiv 95/46/EF.



11. januar 2018

KALA

DI-2018-00145

Skatteministeriet
Att.: Nanna Lykkegaard Therkelsen
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

Dansk Industri
Confederation of Danish Industry

Sendes pr. e-mail: nt@skm.dk, lb@skm.dk,
hp@skm.dk og [juraogsamfundsoeko-
nomi@skm.dk](mailto:juraogsamfundsoekonomi@skm.dk).

Høringssvar: Høring over forslag til lov om ændring af lov om lån til betaling af ejendomsskatter, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love, sagsnummer 2017-2517

Skatteministeriet har den 15. december 2017 anmodet om eventuelle bemærkninger til ovenstående lovforslag. Lovforslaget udmønter de dele af forliget "Tryghed om boligbeskatningen", der vedrører indførelse af en midlertidig indefrysningsskema for ejerboliger for 2018-2020 og et forsigtighedsprincip. Forliget blev indgået mellem regeringen (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti), Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Radikale Venstre den 2. maj 2017.

Dansk Industri hilser det velkomment, at forsigtighedsprincippet også gælder erhvervs-ejendommenes betaling af dækningsafgift. Dansk Industri ønsker imidlertid at understrege, at såfremt kommunerne sigter mod et givent provenu, så vil forsigtighedsprincippet ikke have nogen praktisk betydning for den gennemsnitlige betaling af dækningsafgiften. Det skyldes blandt andet, at "Aftale om tryghed for boligejerne" fastlægger det maksimale provenu fra dækningsafgiften helt uafhængigt af udviklingen i skattegrundlaget.

Herudover indeholder lovforslaget forslag til ændringer af den særlige partshøring (en såkaldt deklarationsprocedure), som også indgår som en del af den samlede boligskattereform. Ændringerne skal rette op på, at vurderingsmyndigheden med de nuværende regler fra juni 2017 først kan igangsætte afgørelsesperioden den 31. december i vurderingsåret, såfremt vurderingsmyndigheden ønsker at anvende den særlige partshøring. Det vil reelt betyde, at vurderingsmyndigheden ville skulle foretage samtlige afgørelser efter den 31. december i vurderingsåret. Med nærværende lovforslag rettes op på dette. Dermed sikres, at vurderingsmyndigheden vil have mulighed for at sprede vurderingsarbejdet over en længere periode. Dansk Industri hilser dette velkomment, idet det må forventes at højne kvaliteten af den enkelte vurdering, når SKAT ikke skal foretage samtlige vurderinger på samme tidspunkt.

Endeligt indeholder nærværende lovforslag, grundet forsinkelser i Grunddataprogrammet delaftale 1, mulighed for at indføre en delvis implementering af Grunddataprogrammets delaftale 1.

Dansk Industri støtter ambitionen om en reform af ejendomsskatterne, men ønsker endnu engang at påpege, at det private erhvervsliv planlægger deres økonomi og foretager



deres dispositioner i tiltro til et stabilt og forudsigeligt skattesystem. Derfor vil Dansk Industri endnu engang beklage, at forliget "*Tryghed om boligbeskatningen*" ikke indeholder en mekanisme, der begrænser år-til-år stigningen i dækningsafgiften. I "Aftale om tryghed for boligejerne" indgår der således alene mekanismer, der holder hånden over den enkelte skatteydere år-til-år stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat.

Uden et loft over år-til-år-stigningen i dækningsafgiften kan overgangen til det nye ejendomsskattesystem få store negative konsekvenser for enkelte virksomheder. Det skyldes ikke mindst, at dækningsafgiften også skal betales i de år, hvor virksomheden giver underskud.

DI noterer sig, at det af lovforslagets økonomiske bemærkninger tabel 1 fremgår, at Skatteministeriet forventer, at det samlede provenu fra dækningsafgiften i 2020 vil falde som følge af de mere retvisende vurderinger inklusive forsigtighedsprincippet. Faldet vil alene fremkomme, såfremt de gældende dækningsafgiftssatser videreføres, og den politisk aftalte stigning i provenuet fra dækningsafgiften dermed aflyses.

Med venlig hilsen

Kathrine Lange
Seniorchefkonsulent

Nanna Lykkegaard Therkelsen

Fra: Anders Palmkvist <aps@de.dk>
Sendt: 12. januar 2018 15:32
Til: JP-Lovgivning og Økonomi; Nanna Lykkegaard Therkelsen; Louise Bonnesen Bratås; Hardy Pedersen
Cc: Eva Voigt; Mads Lindegaard
Emne: Vedr. 2017-2517 Høring over forslag til lov om ændring af lov om lån til betaling af ejendomsskatter, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love / vort j.nr. H.23-685

Til Skatteministeriet.

Dansk Ejendomsmæglerforening takker for muligheden for at give høringssvar til nærværende forslag til ændringslov. Foreningen har efter gennemlæsning følgende bemærkninger:

Tvunget lån til stigninger i grundskylden på over 200 kr. om året

Det giver tryghed for boligejere, at man får muligheden for at indefryse stigninger i grundskylden. Men det bør ikke være en tvungen ordning.

Foreningen foreslår, at ordningen ikke gøres obligatorisk, men at den skal tilvælges aktivt, hvis man ønsker at indefryse grundskyldsstigninger. For mange vil det være beskedne beløb, og det er ikke hensigtsmæssigt, at så mange skal tvinges til at benytte det offentlige som bank. Foreningen tror, at mange boligejere vil undlade at tilmelde sig ordningen, hvis den bliver frivillig. Det vil betyde, at staten vil løbe en mindre risiko, og at omkostningerne ved at låne penge ud bliver mindre.

Der er i forvejen indsat en bagatelgrænse på 200 kr., og der ingen grund til at gøre det administrativt mere omfattende end højst nødvendigt.

Køber kan eventuelt hæfte for det tvungne lån af indefrosne grundskyldsstigninger

Det er foreningens holdning, at det ikke er hensigtsmæssigt, at forfaldne lånebeløb og påløbne renter fortsat hæfter på den pågældende ejendom efter et ejerskifte, hvis sælger ikke kan indfri det. Det er ikke køber, som har optaget lånet. Set fra foreningens side er det en uheldig sammenblanding mellem købers og sælgers økonomi, som bestemt ikke giver nogen tryghed for kommende boligejere. Hvis køber ikke har detaljerede oplysninger om sælgers økonomi, har køber ingen mulighed for at afdække størrelsen af risikoen.

Lånet tinglyses ikke og må derfor betragtes som et af de mere risikofyldte lån, eftersom de tinglyste lån vil blive indfriet før lånet. Lånet skal tilbagebetales til kommunen 10 dage efter ejerskiftet, og det er derfor svært for køber at tage højde for i købet, fordi lånet skal betales tilbage efter overtagelsen.

Hvis sælger ikke kan betale lånet tilbage, vil der være påløbet renter på grund af misligholdelsen af lånet inden, at køber får muligheden for at betale lånet til kommunen tilbage. Her vil køber også være påvirket af sælgers adfærd (og hvor hurtigt kommunen finder ud, at man hellere vil rette kravet mod køber).

Det er foreningens holdning, at en boligkøber ikke bør være sikkerhed for det offentlige lån til andre borgerne. I stedet bør gælden kun følge sælger, ligesom et ikke pantet banklån gør.

For en sælger af en ejendom medfører en ordning, som den foreslåede, at oplysningsforpligtelsen i forbindelse med handlen af en ejendom bliver uforholdsmæssigt besværlig. Idet der gives et lånebeløb iht. ovenstående den fortrinsret, der kendes fra selve grundskyldsbetalingen, må det formodes, at enhver sælger vil skulle udlevere positiv oplysning om indfrielse i stedet for, at en sådan oplysning er køber uvedkommende, som det er tilfældet ved indfrielse af lånebeløb efter den nuværende lovs bestemmelser for pensionisters mulighed for indefrysning.

Vurderingen af væsentlig værdiforringelse

Ved salg af ejendom, omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens § 8, er det gældende, at der kan udstedes værdiforringelseserklæring, såfremt ejendommen ikke kunne omfattes af arealbetingelsen eller betingelsen om udstykningsmulighed. Denne værdiforringelseserklæring udstedes efter konkret vurdering af restejendommens værditab.

Foreningen bekendt sker der ikke en decideret prissætning af værdiforringelsen ved en udarbejdelse af værdiforringelseserklæring, der dermed er en kvalitativ vurdering af en potentiel værdiforringelse som fortabelse af herlighedsværdi og lignende, som ikke uden syn og skøn af en ejendomsmægler lader sig kvantificere/prissætte.

Såfremt man, som det er foreslået i ændringslovforslagets § 3, indfører en procentuel fastlæggelse af en væsentlig værdiforringelse, kan en sælger risikere at miste den sidste mulighed for, at en kvalitativ rimeligheds-/væsentlighedsbetragtning kan spille ind på afgørelsen om avancebeskatning ved ejendommens salg. Det er i denne forbindelse vigtigt at holde sig for øje, at en væsentlig værdiforringelse kan have forskellig karakter og størrelse, afhængigt af den enkelte ejendom.

En fastlæggelse af værdiforringelse, nødvendig for at afgøre, hvorvidt det procentuelle kriterie opfyldes, vil derfor nødvendiggøre en konkret prissætning i hver enkelt vurdering af værdiforringelse. En forudsætning for, at dette rimeligt lader sig gøre, må være en vurdering fra en dertil kvalificeret. Foreslås dette at forudsætte en ejendomsmæglervurdering i hver enkelt sag, kan foreningen selvsagt tilslutte sig dette.

Deklarering forinden vurdering

Der kan foreslås, at en ejer ved deklareringsproceduren vejledes til at videregive deklareringsmuligheden til en eventuel køber, da denne vil have den primære interesse i den fremtidige vurdering. Herunder at vejlede ejeren om konsekvenserne heraf. Herunder også, at det bliver teknisk muligt for en ejer at lade en køber, der endnu ikke er registreret ejer af en ejendom, deklare overfor vurderingsmyndigheden. Således kan partsstatus videregives, og vurderingsmyndigheden skal ikke nødvendigvis vurdere partsstatus i den aktuelle sag.

Generelt

Foreningen er opmærksomme på aftalen om *Tryghed i Boligbeskatningen* og bifalder selvsagt det arbejde, der er blevet lagt både på politisk og på ministerielt niveau for at bringe orden, gennemsigtighed og tryghed på boligbeskatningsområdet. Foreningen må dog henlede opmærksomheden på de administrative uhensigtsmæssigheder for borgere samt offentlige og private aktører, som en tvungen ordning medfører, og foreningen anbefaler at der på ny overvejes mulighed for en tilvalgsordning fsva. indefrysingsordning 2018-2020, således at proportionerne bibeholdes i udmøntningen af de politiske visioner.

Undertegnede er til rådighed ved spørgsmål eller kommentarer.

Med venlig hilsen



Anders Palmkvist
VICEDIREKTØR
Advokat og ejendomsmægler
Mæglerfaglig afdeling

Islands Brygge 43
2300 København S
Tel: 32 64 45 94
Mail: aps@de.dk



Simon Bay Nielsen
MÆGLERFAGLIG KONSULENT
Ejendomsmægler, MDE
Mæglerfaglig afdeling

Islands Brygge 43
2300 København S
Tel: 32 64 45 31
Mail: sbn@de.dk

Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K



E-mail: lovgivningoekonomi@skm.dk,
nt@skm.dk, lb@skm.dk og hp@skm.dk

11. januar 2018
Cheføkonom
Morten Marott Larsen
Telefon +45 33 12 03 30
mml@ejendomsforeningen.dk

J.nr. 2017-2517 - Bemærkninger til høring over forslag til lov om ændring af lov om lån til betaling af ejendomsskatter, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love

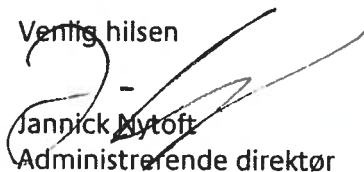
Skatteministeriet har den 18. december 2017 sendt udkast til forslag til lov om ændring af lov om lån til betaling af ejendomsskatter, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love (Lån til betaling af stigninger i grundskylden for 2018-2020, forsigtighedsprincip ved fastsættelse af beskatningsgrundlag for grundskyld, dækningsafgift af erhversejendomme og ejendomsværdiskat m.v.) i høring. Ejendomsforeningen Danmark har følgende få bemærkninger.

Det er nødvendigt, at grundlaget for ejendomsvurderingen bliver forbedret. Ejendomsforeningen Danmark ser generelt positivt på en implementering af Grunddataprogrammet samt udmøntningen af politiske aftaler på området.

Ejendomsforeningen Danmark vil dog gerne igen understrege, at det er til stor skade for erhvervslivet, at der ikke er fundet en passende overgangsordning for dækningsafgiften. Private firmaer planlægger deres økonomi og foretager deres dispositioner i tiltro til et stabilt og forudsigeligt skattesystem. Kan de ikke det, kan det give de enkelte virksomheder væsentlige problemer, hvilket kan føre til skade på samfundsøkonomien. Dækningsafgiften er heller ikke omfattet af en tilbagebetalingsordning af for meget betalte ejendomsskatter som følge af for høje vurderinger. Dette må være en fejl, når der er tilbagebetalingsordning for grundskyld og ejendomsværdiskat.

Der er ikke lang tid til, at de nye offentlige vurderinger af ejendomme skal udarbejdes. Ejendomsforeningen Danmark vil gerne henstille til, at beskatningen af erhversejendomme prioriteres. Udviklingen af et nyt system tager tid, og der mangler endnu meget arbejde for erhversejendomme, som endnu ikke er præsenteret for erhversejendomsbranchens parter.

Venlig hilsen



Jannick Nytoft
Administrerende direktør

Ejendomsforeningen Danmark

Nørre Voldgade 2, 1358 København K, +45 33 12 03 30, www.ejendomsforeningen.dk, CVR-nr. 10 39 02 14

Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

Sendt til: lovgivningogoekonomi@skm.dk, nt@skm.dk, lb@skm.dk og hp@skm.dk

Forslag til lov om ændring af lov om lån til betaling af ejendomsskatter, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love

Skatteministeriet har den 15. december 2017 sendt forslag til lov om ændring af lov om lån til betaling af ejendomsskatter, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love i høring. Lovforslaget dækker en lang række emner og rummer en række positive tiltag.

Finans Danmark bakker op om formålet med at sikre tryghed om boligskatten for den enkelte boligejer, og at der udvises forsigtighed ved fastsættelse af beskatningsgrundlag for grundskyld, dækningsafgift af erhvervsjendomme og ejendomsværdiskat m.v.

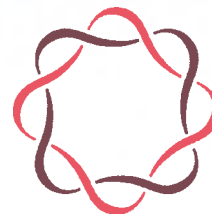
Lovforslaget giver dog anledning til nogle konkrete bemærkninger og præciseringer, som bliver beskrevet i det følgende.

Automatisk indefrysning af skattestigninger i 2018-2020

Det fremgår af bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 4, at "*Der skal ifølge forslaget automatisk ydes lån til alle fysiske ejere af ejerboliger. Ejeren vil således ikke skulle anmode om lån. Lånene vil ikke blive forrentet og vil ikke kunne fravælges i perioden 2018-2020.*"

Det er Finans Danmarks opfattelse, at det bør være muligt at fravælge indefrysning (lån) af stigningerne i grundskyld for 2018-2020 på samme måde, som det vil kunne fravælges i 2021. Det er principielt uheldigt, at man bliver pålagt en skattestigning, som der ikke er mulighed for at betale, samtidig med at den pålignes.

Skatteyderen bliver tvunget til at akkumulere skattestigningerne i 2018-2020 som en gæld til det offentlige og kan først fravælge indefrysning i 2021. På det tidspunkt forfalder skattestigningerne (lånet) for de tre år på én gang, i stedet for at de kunne være betalt løbende i tre mere overkommelige rater. I ministeriets regneeksempel på opgørelse af lån i tabel 2 handler det om mere end 8.000 kr. akkumuleret for de tre år. Det kan frygtes, at mange på det tidspunkt bliver tvunget



FINANS
DANMARK

Høringsvar

12. januar 2018
Dok. nr. 577688-v1

til indefrysning, allerede fordi det ellers vil koste tre års skattestigninger på én gang, som skatteyderen måske ikke har mulighed for at betale.

Køber af en ejendom kan komme til at hæfte for sælgers lån

Finans Danmark opfatter lovforslagets "Kapitel II *lån til betaling af stigninger i grundskyld for skatteårene 2018-2020*" således, at de ydede lån ikke er en hæftelse med sikkerhed i ejendommen bortset fra i en ejerskiftesituation, jf. § 9 b, stk. 3. Derimod er disse fordringer en personlig usikret fordring på ejeren af ejendommen i lighed med anden usikret gæld.

Reglen indebærer dermed, at lånet på intet tidspunkt kommer i prioritetskonflikt med hæftelser, der påhviler ejendommen. Finans Danmark kan støtte dette element i lovudkastet.

Det fremgår af lovforslagets § 9 b, stk. 3, at forfaldne lånebeløb og påløbne renter, som i praksis er udskudte skattestigninger, vil påhvile ejendommen i dens helhed og har gyldighed mod enhver uden tinglysning.

Finans Danmark har noteret sig, at hæftelsen for det forfaldne beløb ikke har en egentlig prioritetsplads i ejendommen. Det gælder i såvel sælgers som købers ejertid. Endvidere fremgår det af bemærkningerne til § 9 b, stk. 1, at sælger af ejendommen hæfter personligt for lånet, mens køber af ejendommen ikke hæfter for lånet på trods af, at det påhviler ejendommen. Konsekvensen af hæftelsen på ejendommen synes dog at være, at hvis sælger ikke betaler lånet, kan SKAT begære udlæg i den nu solgte ejendom.

Udlægget vil i givet fald få den bedst mulige prioritet i ejendommen, som er efter de eksisterende tinglyste hæftelser. Udlægget vil dermed kunne danne grundlag for tvangsauktion over ejendommen. Det vil i praksis indebære, at køberen af ejendommen forpligtes til at betale sælgers gæld, selvom køber ikke hæfter for denne.

Endvidere anføres det under bemærkningerne til lovforslaget i afsnit 2.1.2., at en køber "*vil skulle tage højde for dette ved køb af ejendommen*". Det forudsætter, at køber på købstidspunktet kender sælgers intention om at betale skatten, hvilket ofte vil være vanskeligt. Det er principielt forkert, at lægge SKAT's kreditrisiko over på køber af en ejendom, når køber ingen indflydelse har haft på sælgers beslutning om at udskyde skatten. Et sådant tvunget debitorskifte mellem uafhængige parter i relation til en skattegæld er hidtil uset og anses for urimelig i forhold til køber.

Hørings svar

12. januar 2018
Dok. nr. 577683-v1



Hvis konsekvenserne er som beskrevet, er det afgørende, at størrelsen på gælden til enhver tid er let og præcist tilgængelig for tredjemand, herunder finansieringsinstitutter, ejendomsmæglere og lignende, og ikke mindst for købere af de pågældende ejendomme.

Køber af en ejendom bør ikke risikere at hæfte indirekte for sælgers udskudte skattestigninger, da det ikke er rimeligt, at man på den måde kan komme til at hæfte for andre personers skat.

For at imødekomme problemstillingen er det Finans Danmarks holdning, at det kan være sælgers repræsentant og sælger selv, der er ansvarlige for at oplyse køber om eventuelt indefrosne beløb. I modsat fald vil der ikke kunne udarbejdes en korrekt provenuberegning til sælger, og køber sikres derved også mod efterfølgende at blive mødt med ukendte krav om betaling af indefrosne skattebeløb.

I disse tilfælde bør ejendomsmægler instruere sælgers bank om, at beløbet skal indfris i forbindelse med salget. På den måde vil køber efterfølgende have et krav mod sælger, såfremt sælger eller dennes repræsentant ikke har oplyst køber om eksistensen og størrelsen af det indefrosne lånebeløb.

Der er behov for, at der redegøres nærmere for denne problemstilling i bemærkningerne til lovforslaget.

Anden lovlig anvendelse/udnyttelse af grunden end fastsat i planloven mv.:

Hvis en grund lovligt anvendes eller udnyttes til andre formål end fastsat i planloven mv., skal den faktiske anvendelse/udnyttelse lægges til grund for skatteberegningen – men kun hvis det giver en højere skat. Det forekommer ikke rimeligt, da det samme bør gælde den anden vej, altså hvis en anden lovlig anvendelse/udnyttelse kan føre til en lavere skat.

Finans Danmark står naturligvis til rådighed, hvis ovenstående giver anledning til spørgsmål.

Med venlig hilsen

Emma Hach

Direkte: +45 3370 1288

Mail: eha@fida.dk





Høringssvar på indførelse af midlertidig indefrysningsskema og forsigtighedsprincip

KL har den 15. december 2017 modtaget forslag til lov om ændring af lov om lån til betaling af ejendomsskatter, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love (Lån til betaling af stigninger i grundskylden for 2018-2020, forsigtighedsprincip ved fastsættelse af beskatningsgrundlag for grundskyld, dækningsafgift af erhvervsejendomme og ejendomsværdiskat m.v.) i høring. Høringsfristen er angivet til den 12. januar 2018.

Lovforslaget udmønter boligafbetalens element om den midlertidige indefrysningsskema for grundskyld. Ordningen indebærer, at kommunerne skal yde borgere lån, hvis deres grundskyld stiger mere end 200 kr. Lånet ydes borgeren indtil salg og må ikke forrentes. I KL's uddybende dialog med Skatteministeriet om lovforslaget, har ministeriet tilkendegivet, at de indefrosne beløb skal være kommunale tilgodehavender, som kommunerne kan finansiere gennem genbelåning af de indefrosne summer hos Kommunekredit, at kommunerne skal opkræve indefrosne beløb hos ejerne ved salg, at kommunerne i tilfælde af manglende betaling skal oversende kravet til inddrivelse hos SKAT, og at staten køber de samlede kommunale tilgodehavender på grundlag af et systemtræk hos KMD, når staten overtager indefrysningsskemaen og opkrævningen af grundskyld i 2021. KL har en række bemærkninger hertil.

For det første fremgår ovenstående ikke af lovforslaget eller dets bemærkninger. Der er behov for at få formaliseret disse for kommunerne afgørende betingelser, hvorfor KL vil opfordre til, at den likviditetsmæssige håndtering af lovforslagets effekter for kommunerne, både under ordningens virkeperiode og når den ophører, herunder også ansvarsplaceringen mv. for inddrivelsesopgaven skrives ind i uddybningen af lovforslaget, så de kommunale rammer for opgaven bliver klare.

For det andet forudsætter kommunal genbelåning af de indefrosne beløb, at dette element optages i den kommunale lånebekendtgørelse med virkning fra 2018. Der kan også være utilsigtede konsekvenser for kommunernes regnskaber og likviditetsopgørelse, som ikke er adresseret i lovforslaget, men som bør håndteres. Desuden indebærer genbelåning en renteudgift, som kommunerne jf. lovforslaget ikke får dækket af ejendomsjerne, der er lovet rentefri lån. KL forudsætter, at Skatteministeriet i samarbejde med Økonomi- og Indenrigsministeriet sikrer tilretning af lånebekendtgørelsen og øvrige relevante regler ifm. kommunal genbelåning samt fuld kompensation for de kommunale renteudgifter. Til sidstnævnte bemærkes, at renteudgifterne tilsvarende indefrysningsskemaene må forventes at være skævt fordelt mellem kommuner.

Dato: 12. januar 2018

Sags ID: SAG-2017-02795
Dok. ID: 2470550

E-mail: MTR@kl.dk
Direkte: 3370 3795

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

www.kl.dk
Side 1 af 2



For det tredje bemærker KL, at staten bør sikre kommunerne fuld dækning for lån til indfrielse, der ikke betales. Det kan eksempelvis ske ved, at staten køber tilgodehavendet af kommunen, når denne oversender restancen til statslig inddrivelse. På den måde er borgerens eventuelle betaling herefter alene en sag mellem borger og SKAT. Dette skal ses i lyset af, at lånene i den nye indefrysingsordning skal ydes automatisk og uden krav om friværdi i ejendommen, hvorfor sikkerheden for lånene er ringere end fx i den eksisterende indefrysingsordning. Samtidig er det naturligt, at kommunens provenu ikke skal afhænge af effektiviteten i den statslige inddrivelse.

For det fjerde er det helt afgørende for kommunerne, at den statslige overtagelse af indefrosne beløb ved udgangen af 2020 sker til den fulde pålydende værdi og uden yderligere kommunal dokumentation, end den løbende systemmæssige oprettelse og drift mv. af lånene. Der bør være klarhed om denne afgørende forudsætning fra ordningens start, hvorfor det bør skrives ind i lovforslagets bemærkninger.

Det fremgår af lovforslaget, at der er kommunale merudgifter til udvikling og drift af it-løsningen for indefrysingsordningen. KL bemærker, at der herudover også vil være administrative merudgifter i kommunerne ved ordningen, idet nogle arbejds-gange vil involvere manuel sagsbehandling, idet kommunerne allerede mærker en betydelig interesse fra borgerne, som har mange spørgsmål til ordningen, og i lyset af at kommunerne hermed skal sætte sig ind i ny lovgivning, som de imidlertid kun skal administrere i tre år. I forlængelse heraf må KL bemærke, at indefrysingsordningen yderligere komplicerer en allerede meget kompleks lovgivning for beregning af ejendomsskat. Det kan ikke udelukkes, at dette fremadrettet vil give anledning til nye tilbagebetalingssager på grund af fejlfortolkning af lovgivningen, hvorfor KL også har lagt vægt på, at KMD afklarer ordningens tekniske udmøntning direkte med Skatteministeriet. KL forudsætter, at kommunerne kompenseres for de almindelige merudgifter via DUT og om nødvendigt, at staten også på den længere bane tager ansvar for de økonomiske konsekvenser af sin lovgivning.

Lovforslaget udmønter også boligaftalens element om et nyt forsigtighedsprincip, som foreskriver, at ejendomsjere fra 2019 kun skal beskattes på grundlag af 80 pct. af vurderingen. KL bemærker hertil, at eventuelle fordelingsmæssige effekter heraf mellem kommunerne bør indgå sammen med Finansieringsudvalgets håndtering af de nye ejendomsvurderinger, og at administrative konsekvenser for kommunerne bør drøftes sammen med it-håndteringen af nye ejendomsvurderinger og fremrykket beskatningsgrundlag.

Sidst men ikke mindst bemærker KL, at der i kraft af nye ejendomsvurderinger og indførelse af forsigtighedsprincip, fremrykket beskatningsgrundlag og indefrysingsordning er betydelig usikkerhed om de kommunale grundskyldsindtægter i 2019 og 2020, samlet for kommunerne og i særdeleshed for den enkelte kommune. Denne problemstilling er ikke nævnt i lovforslaget. KL vil tage initiativ til en snarlig dialog herom med Finansministeriet, Skatteministeriet og Økonomi- og Indenrigsministeriet med det mål, at budgetordningerne indrettes sådan, at kommunerne sikres den fornødne budgetsikkerhed.

Med venlig hilsen

Morten Mandøe

Dato: 12. januar 2018

Sags ID: SAG-2017-02795

Dok. ID: 2470550

E-mail: MTR@kl.dk

Direkte: 3370 3795

Weidekampsgade 10

Postboks 3370

2300 København S

www.kl.dk

Side 2 af 2



Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

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 lovgivning@oekonomi@skm.dk, nt@skm.dk,
lb@skm.dk og hp@skm.dk

Høring af forslag til lov om ændring af lov om lån til betaling af ejendomsskatter, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love, j.nr. 2017-2517

Landbrug & Fødevarer takker for muligheden for at afgive bemærkninger til forslag til lov om ændring af lov om lån til betaling af ejendomsskatter, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love, som er sendt i høring den 15. december 2017.

Vores bemærkninger fremgår nedenfor. Vi vedlægger desuden tekniske bemærkninger fra vores videnscenter, SEGES.

Positive justeringer

Først og fremmest vil Landbrug & Fødevarer gerne kvittere for, at der med lovforslaget lægges op til forskellige justeringer af den eksisterende lovgivning, som vil sikre en større grad af rimelighed for borgere og virksomheder.

Det er således positivt, at en ejendom, der ændrer kategorisering under det nye vurderingssystem, og hvor ejerne vælger at benytte overgangsordningen og bibeholde den eksisterende kategorisering, ikke falder ud af overgangsordningen, hvis den ene ægtefælle dør.

Det er ligeledes positivt, at en ejendom ikke falder ud af overgangsordningen, selvom der sker ændringer på ejendommen, hvis ændringerne skyldes forhold, som ejeren ikke har kontrol over.

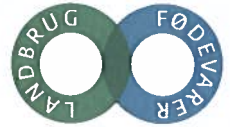
Parcelhusreglen

Lovforslaget lægger op til en justering af "parcelhusreglen", der har stor betydning for alle danske boligejere, da den sikrer skattefrihed af ejendomsavance ved afståelse af ejendommen.

Af "parcelhusreglen" følger det, at en bolig kan afstås skattefrit, selv hvis der kan udstykkes fra ejendommen, hvis udstykningen vil medføre en "væsentlig værdiforringelse". Med lovforslaget foreslås dette ændret, så en bolig kan afstås skattefrit, hvis en udstykning vil medføre en værdiforringelse på mere end 20 pct.

Landbrug & Fødevarer har under høringen af ejendomsvurderingsloven fra 2017 påpeget, at en skønsmargin på 20 pct. for visse større landbrugsejendomme vil medføre, at selv ret store nominelle afvigelser ikke bliver taget i betragtning. Dette vil også være tilfældet for den nu foreslåede justering af "parcelhusreglen".

For større ejendomme medfører ændringen, at en udstykning kan reducere værdien med et anseeligt millionbeløb, uden at det opfylder betingelsen om værdiforringelse på mere end 20 pct. Her vil ejendoms ejeren altså være nødsaget til at foretage en større udstykning, før selve boligen kan sælges skattefrit.



Landbrug & Fødevarer foreslår derfor, at man indfører en nominel minimumsgrænse for væsentlighed som kan gælde sideløbende med den generelle regel om værdiforringelse på 20 pct.

Ønskes ovenstående uddybet er I velkomne til at kontakte undertegnede.

Med venlig hilsen

Frøderik Waaben
Skattepolitisk seniorkonsulent

D +45 3339 4678
M +45 2939 2503
E frwa@lf.dk

Skatteministeriet
Att. Fuldmægtig Louise Bonnesen Bratås
lb@skm.dk
lovgivningogoekonomi@skm.dk
nt@skm.dk
hp@skm.dk

12. januar 2018

Høring over forslag til lov om ændring af lov om lån til betaling af ejendomsskatter, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love (sagsnummer 2017-2517)

SEGES takker for, at vi får mulighed for at fremkomme med bemærkninger til forslaget.

Vi har følgende bemærkninger til forslaget:

§ 2 Ejendomsavancebeskatningsloven

Ifølge forslaget skal ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1, nr. 3 ændres, så udstykningen skal medføre en værdiforringelse på mere end 20 pct. for, at fortjeneste ved afståelse af en- og tofamiliehuse og ejerlejligheder ikke skal medregnes. Da ejendomsavancebeskatningslovens § 9, stk. 1, henviser til bl.a. ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1, nr. 3, er den foreslåede også gældende for stuehuse på landbrugs- og skovejendomme.

Det fremgår ikke af bemærkningerne til forslaget, om det forventes, at der med ændringen til en 20 pct.-regel vil ske en indskrænkning i skatteydernes mulighed for at opnå skattefrihed ved salg af boligen/stuehuset. Det ønskes belyst, hvorvidt dette er tilfældet. Hvis det er tilfældet, vil det efter vores opfattelse ikke være i overensstemmelse med intentionerne bag det indgåede forlig *Tryghed om boligbeskatningen*.

Den foreslåede regel begrundes med en generel skønsusikkerhed ved værdiansættelse af fast ejendom.

Da værdiforringelses-reglen efter forslaget således skal ændres fra en skønsregel til en mere teknisk regel, hvor værdiforringelsen skal beregnes som 20 pct. af et beløb, vil det være ønskeligt via taleksempler at få beskrevet, hvordan beregningen af værdiforringelsen skal ske.

I den forbindelse henvises til, at der foreligger nogle domme fra Landsretten og fra Højesteret ([SKM2005.101.VLR](#), [SKM2005.317.VLR](#), [SKM2005.101.VLR](#), [SKM2006.640.HR](#) og [SKM2006.640.HR](#)), hvor domstolene har taget stilling til fortolkningen af § 8, stk. 1, nr. 3, og at SKAT i Juridisk Vejledning afsnit C.H.2.1.15.8, at SKAT anfører, at fortolkningen i dommene kan føre til et u hensigtsmæssigt resultat.

Således fremgår følgende af SKATs Juridiske Vejledning, afsnit C.H.2.1.15.8:

"Ved henvisning til dommene SKM2005.101.VLR og SKM2006.640.HR skal det bemærkes, at en sammenligning af værdierne før og efter en udstykning i nogle tilfælde kan føre til et uhensigtsmæssigt resultat. Det kan ske, hvor en væsentlig værdinedgang på restarealet og/eller bebyggelsen er kombineret med en tilsvarende værdiforøgelse på det eventuelt udstykkede areal. Den situation forekommer i de tilfælde, hvor herlighedsværdier fragår restarealet med den bestående bebyggelse og tilgår det udstykkede areal. Selv om summen af værdierne før og efter udstykningen er uændret, bliver der tale om en væsentlig værdiforringelse af restarealet og/eller den bestående bebyggelse."

Vi skal endvidere bemærke, at vi finder det uheldigt, at der i den foreslåede regel alene opereres med en værdiforringelse på over 20 pct., uden at der tages hensyn til, at der ved høje værdier skal meget til beløbsmæssigt, for at man kommer over en værdiforringelse på over 20 pct.

Efter vores opfattelse burde den foreslåede regel derfor suppleres med en regel, hvorefter værdiforringelser, der overstiger et bestemt beløb, altid anses for at udgøre en væsentlig værdiforringelse, selv om værdiforringelsen procentuelt er mindre end 20 pct.

§ 3 Ejendomsvurderingsloven

Det foreslås i § 3, nr. 9, at for andre boliger, som er beliggende på landbrugs- eller skovejendomme, og som ikke har karakter af en fritliggende bolig, anses grundarealet for at udgøre et areal, svarende til en bebyggelsesprocent på 30 for boligarealet.

Vi er af den opfattelse, at der med den foreslåede ændring rettes op på en uhensigtsmæssighed i de regler, der blev vedtaget i foråret 2017.

Det foreslås i § 3, nr. 20, at overdragelser til efterlevende ægtefælle (heller) ikke anses som ejerskifte i relation til overgangsordningen.

Vi er af den opfattelse, at der med den foreslåede præcisering rettes op på en uhensigtsmæssighed i de regler, der blev vedtaget i foråret 2017. Vi har tidligere peget på denne uhensigtsmæssighed, og vi kan derfor bifalde den foreslåede ændring.

Det ønskes dog præciseret, at det er den person/de personer eller det aktie-/anpartsselskab mv., der på vurderingstidspunktet (1. september 2018 for ejerboliger og 1. september 2019 for landbrugs- og skovejendommen) er registreret som ejer/ejere af ejerboligen/landbrugs- og skovejendommen, der efter reglerne i lovens § 83, stk. 2 og 3 kan vælge overgangsordningen anvendt.

Det ønskes endvidere oplyst, om ejerskabet i relation til vurderingslovens § 83, stk. 2 og stk. 3 afgøres ud fra, hvem der på vurderingstidspunktet står registreret som tinglyst ejer af ejendommen.

Hvis der på vurderingstidspunktet er indgået en endelig og bindende aftale om overdragelse af ejendommen, uden at dette endnu har medført tingsretlige ændringer, vil det så være den nye ejer, der skal anses som ejer?

Det foreslås i § 3, nr. 21, at ejeren/ejerne skal have mulighed for at benytte sig af overgangsordningen i ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 2 og 3 i de tilfælde, hvor ændringen af ejendommen ikke sker på ejerens/ejernes foranledning, og hvor ejeren/ejerne har været uden indflydelse på ændringen af ejendommen.

Vi er af den opfattelse, at der med den foreslåede præcisering rettes op på en uhensigtsmæssighed i de regler, der blev vedtaget i foråret 2017. Vi har tidligere peget på denne uhensigtsmæssighed, og vi kan derfor bifalde den foreslåede ændring.

§ 5 Lov om kommunal ejendomsskat

Det foreslås i § 5, stk. 1, at beskatningsgrundlaget for grundskyld fastsættes til 80 pct. af den grundværdi, der ansat for den pågældende ejendom pr. 1. september i året forud for skatteåret.

Der henvises i den forbindelse til forsigtighedsprincippet på 20 pct.

Det foreslås dog, at forsigtighedsprincippet ikke skal gælde for landbrugs- og skovejendomme. Produktionsjord på disse ejendomme skal således efter forslaget pålignes grundskyld med en bestemt promille af den fulde værdi.

I tabel 5 er der et eksempel på opgørelse af årgiftspligtig grundværdi for landbrugs- og skovejendomme.

Det fremgår af eksemplet, at den samlede grundværdi er 10.950.000 kr. Heraf udgør produktionsjorden (inkl. ejerboliggrundværdi 15.000 kr.) 10.000.000 kr.

Beskatningsgrundlaget gøres således op, jf. forsigtighedsprincippet:

Produktionsjord	10.000.000 kr.	
Heraf ejerboliggrundværdi	15.000 kr.	
Produktionsjord excl. ejerboliggrundværdi	9.985.000 kr.	
100 pct. heraf		9.985.000 kr.
Grundværdi bygninger til lagerudlejning	400.000 kr.	
Grundværdi for ekstra boliger	200.000 kr.	
Andet tillæg	350.000 kr.	

I alt	950.000 kr.	
Fradrag for grundforbedringer	-300.000 kr.	
Fritagelser	-150.000 kr.	
I alt netto grundværdi for ikke-produktionsjord	500.000 kr.	
80 pct. heraf		400.000 kr.

Det samlede beskatningsgrundlag opgøres således til 9.985.000 kr. + 400.000 kr. = 10.385.000 kr. Hertil kommer beskatningsgrundlaget for ejerboliggrunden.

I eksemplet er fradrag for grundforbedringer og fritagelser udelukkende anset at vedrøre den del af grundværdien, der ikke er produktionsjord.

Det bedes bekræftet, at fradrag for grundforbedringer og fritagelser også kan anses at vedrøre den del af grundværdien, der er produktionsjord. Der henvises i den forbindelse bl.a. til bestemmelserne i vurderingslovens § 22.

Venlig hilsen



Søren Hjorth
Chefkonsulent
Jura & Skat

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



Skatteankestyrelsen

Skatteministeriet

Departementet

Fremsendes per e-mail til: lovgivningoekonomi@skm.dk, nt@skm.dk,
lb@skm.dk og hp@skm.dk

Deres sagsnr.: 2017-2517

Skatteankestyrelsen
Ved Vesterport 6, 6. sal
1612 København V

Tlf. +45 3376 0909

Fax +45 3376 0808

Cvr-nr. 10 24 28 94

EAN-nr. 579 800 003 3726

www.skatteankestyrelsen.dk

Henrik Klitz

Dir. tlf. +45 33760942

Sagsnr. 17-0607948

Dato 12. januar 2018

Høringssvar – Udkast til forslag til ændring af lov om betaling af ejendomsskatter, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love

Landsskatteretten og Skatteankestyrelsen har den 15. december 2017 fra departementet modtaget et udkast til forslag til ændring af lov om betaling af ejendomsskatter, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love i høring.

Efter aftale med ledende retsformand Susanne Dahl, Landsskatteretten, skal Skatteankestyrelsen på vegne af Landsskatteretten og på egne vegne bemærke følgende:

Ejendomsvurderingsloven

Af udkastet til § 3, nr. 24 og 25, fremgår følgende:

”Klage efter 1. pkt. kan dog, hvis de i 1. pkt. nævnte meddelelser modtages før den 1. januar 2019, påklages til skatteankeforvaltningen i 3 måneder fra den 1. januar 2019.”

Af udkastet til bemærkninger til bestemmelserne fremgår blandt andet følgende:

”...

Det foreslås derfor, at det præciseres, at klager over de videreførte vurderinger tidligst skal kunne indgives til Skatteankestyrelsen den 1. januar 2019, hvor den nye klagestruktur på vurderingsområdet træder i kraft.

[...]

Ændringen vil alene få betydning for adgangen til at klage over videreførte vurderinger, for hvilke der udsendes særskilt meddelelse før den 1. januar 2019, hvor den nye klagestruktur træder i kraft, og forslaget vil derfor ikke medføre forringelser af ejendomsvejernes ret til at klage over de videreførte vurderinger. Der foreslås alene, at klageadgangen udskydes til den 1. januar 2019, hvis afgørelserne modtages før den nævnte dato.

...”

Som det fremgår af udkastet til bemærkninger, har det hele tiden været forudsat, at sådanne klager skal indgå i den nye klagestruktur. Det er både forudsat og af væsentlig betydning. Præciseringerne forekommer derfor hensigtsmæssige.

Bestemmelserne i udkastets § 4, nr. 24 og 25, synes dog med fordel at kunne suppleres med direkte angivelse i selve lovteksten af, at påklage tidligst kan ske fra den 1. januar 2019. Det kan ske ved ganske enkelt at indføje ordet ”tidligst” i den foreslåede formulering.

Skatteforvaltningsloven

For så vidt angår udkastet til § 6, nr. 2, om ændring af den tidsmæssige placering af afgørelsesperioden med den foreslåede justering af § 20 b, stk. 1, bemærkes, at det umiddelbart forekommer hensigtsmæssigt at gøre periodens tidsmæssige placering mere fleksibel. En mere fleksibel placering af denne periode vil således også kunne medvirke til at sprede klagernes indgang over tid.

Imidlertid synes den tidsmæssigt mere fleksible placering af afgørelsesperioden ikke at være begrænset. Den foreslåede ændring ses dermed teoretisk at gøre det muligt, at der ikke træffes afgørelse om ejendomsvurderinger før mange år efter det pågældende vurderingsårs udløb, herunder teoretisk mulighed for, at der ikke træffes afgørelse om ejendomsvurderinger i kronologisk tidsmæssig rækkefølge. Det forekommer principielt ikke retssikkerhedsmæssigt betryggende – heller ikke selvom problemstillingen måtte være af mere hypotetisk end reel karakter. Den foreslåede ændring kunne derfor med fordel og for alle tilfældes skyld suppleres med en tidsmæssig grænse for, hvornår afgørelsesperioden senest skal indtræde.

Den mulige tidsmæssige forskydning eller spredning af afgørelsesperioder kan også have mindre hensigtsmæssige konsekvenser for tidspunktet for klagesagsbehandlingen af sådanne afgørelser. Det kan f.eks. gøre det vanskeligt at træffe afgørelse i klagesager inden næste ejendomsvurdering, hvis en afgørelsesperiode placeres sent. Der henvises herved også til bemærkningerne nedenfor om mulige administrative konsekvenser.

Af udkastets § 6, nr. 3, fremgår følgende udkast til ny formulering af skatteforvaltningslovens § 20 b, stk. 3:

”Stk. 3. Told- og skatteforvaltningen skal uanset reglerne i § 33 træffe afgørelse om genoptagelse af en vurdering af en fast ejendom, der er foretaget på grundlag af de oplysninger, der forelå ved afgørelsesperiodens start, jf. stk. 2, hvis der i afgørelsesperioden, jf. stk. 1, er indgået oplysninger, der giver grundlag for en ændring af vurderingen, og disse oplysninger ikke er indgået i afgørelsen. Når told- og skatteforvaltningen har behandlet oplysningerne efter 1. pkt., meddeler

told- og skatte-forvaltningen ejendommens ejer, om oplysningerne giver grundlag for at ændre afgørelsen, medmindre afgørelsen forinden er påklaget, jf. § 35 a. Told- og skatteforvaltningens afgørelse efter 2. pkt. bortfalder, hvis afgørelsen, der er foretaget efter stk. 2, efterfølgende påklages, jf. § 35 a.”

Af udkastet til bemærkninger til bestemmelsen fremgår blandt andet følgende:

”...

Det vurderes imidlertid hensigtsmæssigt at tydeliggøre, *at oplysninger, der modtages af vurderingsmyndigheden, før der træffes afgørelse om vurdering, skal behandles og tillægges samme betydning for den endelige vurdering, uanset om oplysningerne er indgået før afgørelsesperiodens start eller i afgørelsesperioden* [vores fremhævning].

[...]

Forslaget vil således ikke forringe borgernes rettigheder i henhold til skatteforvaltningslovens § 20 b. Der er alene tale om en tydeliggørelse af, *at vurderingsmyndigheden i situationer, som er omfattet af § 20 b, er forpligtet til at forholde sig til oplysninger, der er indgået i afgørelsesperioden, uden de begrænsninger, der følger af de regler, der generelt gælder i forhold til ændring af foretagne vurderinger* [vores fremhævning].

Der vil, uanset den foreslåede ændring af § 20 b, stk. 3, kunne opstå den situation, at ejendoms ejer indgiver en klage til Skatteankestyrelsen over en vurdering, der skal genbehandles af vurderingsmyndigheden. *Hvis ejendoms ejeren i den beskrevne situation vælger at indgive en klage, før vurderingsmyndigheden har truffet afgørelse om genoptagelse, jf. den foreslåede § 20 b, stk. 3, foreslås det, at klagebehandlingen vil skulle træde i stedet for denne genbehandling* [vores fremhævning]. Det bemærkes i den forbindelse, at vurderingsmyndigheden i så fald med klagerens accept vil kunne genoptage vurderingen i forbindelse med klagebehandlingen, jf. skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 5.

...”

På denne baggrund er udkastet forstået således, at den overordnede hensigt med bestemmelsen er, at oplysninger, som måtte indgå i en afgørelsesperiode, og som ikke kan medtages i afgørelsen, skal behandles på samme måde, som hvis oplysningerne var indgået før afgørelsesperioden. Det forekommer grundlæggende både rigtigt og hensigtsmæssigt, at ejeren på denne måde sikres, at Vurderingsstyrelsen under alle omstændigheder får lejlighed til at inddrage, behandle og træffe afgørelse på baggrund af alle tilgængelige oplysninger.

Den her foreslåede model forekommer dog ikke i alle tilfælde helt at realisere dette formål. I situationer omfattet af udkastet til § 20 b, stk. 3, 2. pkt., sidste led, og 3. pkt., ses ejeren ikke at få adgang til en sådan behandling hos og afgørelse fra Vurderingsstyrelsen. Tværtimod får ejeren kun adgang til en klagebehandling. Det synes ikke at være i overensstemmelse med instansrækkefølgeprincippet. Samtidig bør en sag finde sin rigtige afgørelse på det tidligst mulige tidspunkt i sagsforløbet. En klagebehandling er således mere omfattende, tids- og ressourcekrævende end en behandling i første instans. Det taler på samme

måde for, at Vurderingsstyrelsen også i situationer omfattet af udkastet til § 20 b, stk. 3, 2. pkt., sidste led, og 3. pkt., får adgang til i første omgang at forholde sig til ejerens oplysninger og betydningen heraf for vurderingen.

På denne baggrund opfordres til en anden model på dette punkt, hvor en genbehandling hos Vurderingsstyrelsen træder i stedet for en klage i første omgang. På den måde vil hensigten med bestemmelsen fuldt ud kunne realiseres, ligesom en sådan model vil opretholde instansrækkefølgeprincippet og sikre den mest effektive og smidige sagsbehandling ud fra et mere samlet perspektiv.

I forlængelse heraf gøres også opmærksom på, at der er forskel på genoptagelsesadgangen efter den foreslåede § 20 b, stk. 3, og skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 5. Det er tilfældet, allerede fordi sidstnævnte bestemmelse kræver enighed mellem klageren og Vurderingsstyrelsen, hvis Vurderingsstyrelsen skal genoptage sagen. Ordlyden af den foreslåede § 20 b, stk. 3, såvel som hensigten med bestemmelsen, jf. herom lige ovenfor, betyder samtidig, at adgangen til genoptagelse efter bestemmelsen må anses for meget vid. I den forbindelse kan peges på, at det ville være nærliggende og hensigtsmæssigt at medtage en lidt nærmere beskrivelse af denne adgang til genoptagelse, herunder eventuelt med eksempler på, hvornår der skal ske genoptagelse. En sådan nærmere beskrivelse vil kunne øge graden af operationalisering og forudsigelighed i forhold til bestemmelsen.

Ikrafttrædelsesbestemmelser

For så vidt angår udkastet til § 8, stk. 10, med regulering af tidspunktet for indgivelse af klage, henvises til bemærkningerne ovenfor til udkastets § 3, nr. 24 og 25. Det samme gør sig således tilsvarende gældende i forhold til udkastets § 8, stk. 10.

Administrative konsekvenser

På det foreliggende grundlag er det vanskeligt at sige noget sikkert om de administrative konsekvenser af de foreslåede ændringer.

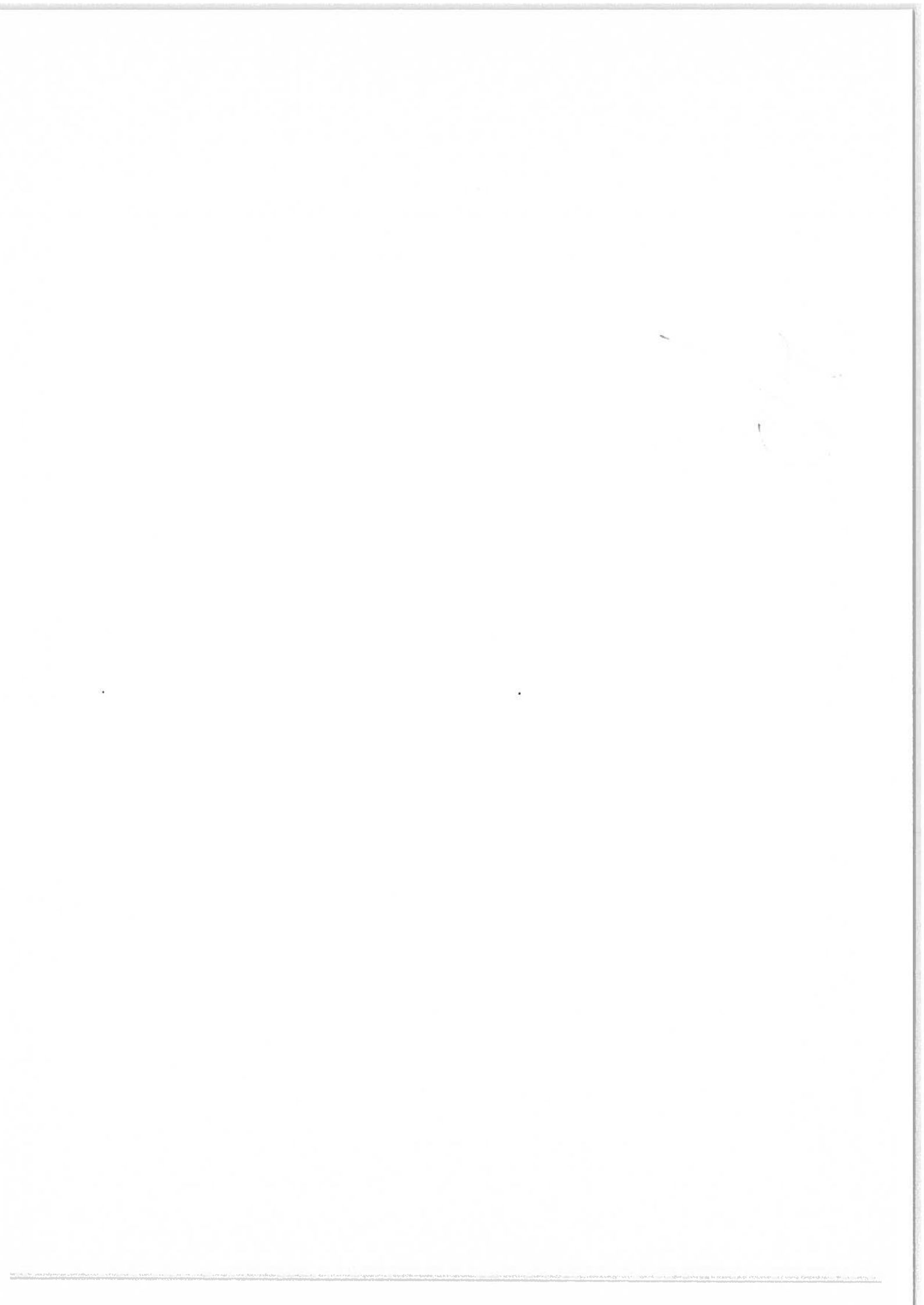
Det er dog klart, at den foreslåede § 20 b, stk. 1, potentielt kan have ganske store administrative konsekvenser for klagemyndighederne. Den tidsmæssige placering af afgørelsesperioder vil således være bestemmende for, hvornår Vurderingsstyrelsen træffer afgørelser, og dermed også bestemmende for, hvornår ejerne modtager afgørelser, der kan påklages. Med andre ord vil den tidsmæssige placering af afgørelsesperioder også være styrende for, hvornår klagemyndighederne modtager klager. Afgørelsesperiodernes placering vil på denne måde være egnet til at påvirke f.eks. klagemyndighedernes organisering og tilrettelæggelse af arbejdet med at behandle det forventede store antal klager, ligesom det kan påvirke ressourcetrækkets tidsmæssige profil. Disse aspekter bør klarlægges nærmere.

Den foreslåede § 20 b, stk. 3, vil i sin nuværende form alt andet lige være egnet til at øge antallet klager, jf. ovenfor, og dermed øge ressourceforbruget hos klagemyndighederne. Det kan dog ikke på det foreliggende grundlag kvantificeres nærmere.

Med venlig hilsen

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Henrik Klitz', written over the printed name.

Henrik Klitz



Nanna Lykkegaard Therkelsen

Fra: Merete Kürstein Lindqvist - MKL <MKL@atp.dk>
Sendt: 11. januar 2018 16:08
Til: JP-Lovgivning og Økonomi; Nanna Lykkegaard Therkelsen; Louise Bonnesen Bratås; Hardy Pedersen
Emne: sagsnummer 2017-2517

Udbetaling Danmark skal til forslag til lov om ændring af lov lån til betaling af ejendomsskatter, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love bemærke:

Ad § 1, pkt. 4, ny § 9:

Det er en betingelse for at yde boligstøtte til ejere efter lov om individuel boligstøtte (ydes som lån), at den pågældende ikke indenfor samme kalenderår modtager lån til betaling af ejendomsskatter efter den omhandlede lov.

Hvis der indenfor samme år er ydet lån til betaling af ejendomsskatter, vil der blive givet afslag på en ansøgning om lån efter boligstøtteleven.

Hvis der i en løbende sag med udbetaling af boligstøttelån til en ejer optages lån efter den omhandlede lov, skal udbetaling af boligstøtte ophøre fra det tidspunkt, hvorfra der optages lån efter den omhandlede lov.

Da det ifl. bemærkningerne til lovforslaget pkt. 2.1.2. er hensigten at yde lån efter den omhandlede lov automatisk uden ansøgning og uden tinglysning til sikkerhed for lånet, vil det være forbundet med usikkerhed, når ansøger skal give oplysninger om de aktuelle forhold.

Dette gælder såvel ved ansøgning som i forbindelse med en løbende udbetaling af boligstøtte.

Uanset om den nye regel om automatisk lån til betaling af ejendomsskatter/stigning i grundskyld skal have samme virkning som de lån, der optages efter allerede gældende regler eller ej, bør dette præciseres i lov om individuel boligstøtte.

Da de nye regler er båret af automatisk bevilling af lån uden tinglysning, vil Udbetaling Danmark ikke have mulighed for at undersøge eller kontrollere nye ansøgninger om boligstøtte eller løbende boligstøttesager. Da de berettigede boligejere tillige som følge af automatikken ikke frit kan fravælge lån efter de nye regler og i stedet vælge lån efter boligstøttereglerne, finder Udbetaling Danmark det mest hensigtsmæssigt, at de nye regler ikke får konsekvenser for retten til lån efter lov om individuel boligstøtte.

Det kan oplyses, at boligstøtte som lån til ejere, kan udbetales til ansøger (som ejer af boligen eller husstandsmedlem i boligen), som bor i boligen og som er folkepensionist eller førtidspensionist. Dette omfatter også ejere, der modtager en tilsvarende pension fra et EU-land.

Herudover kan der udbetales boligstøtte som lån til ejerboliger, hvor ejer eller et husstandsmedlem er stærkt bevægelsehæmmet eller modtager døgnhjælp efter serviceloven § 96.

Venlig hilsen
Merete Lindqvist

atp=

Udbetaling Danmark · Hillerød
Juridisk Konsulent · Udbetaling Danmark - Jura
Direkte nummer +45 48 31 35 15 · Mobil +45 21 33 90 58
E-mail MKL@ATP.DK

ATP · Kongens Vænge 8 · 3400 Hillerød
Telefon +45 70 11 12 13 · www.atp.dk · CVR-nr. 43405810
Følg ATP Koncernen på [Facebook](#) · [LinkedIn](#)

Oplysningerne i denne e-mail kan være fortrolige og er udelukkende beregnet til brug for de oven for angivne personer eller virksomheder. Vi gør opmærksom på, at udbredelse, omdeling eller kopiering af oplysningerne efter omstændighederne er forbudt. Hvis du har modtaget denne e-mail ved en fejtagelse, bedes du meddele det til afsenderen og derefter slette den. På forhånd tak.

Skatteministeriet
lovgivningoekonomi@skm.dk
nt@skm.dk
lb@skm.dk
hp@skm.dk

10. januar 2018 · cb

Hørings svar vedrørende forslag til lov om lån til betaling af ejendomsskatter, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love

Lovforslaget udmønter dele af forliget om en ny boligbeskatning – hhv. den midlertidige indefrysningsskema og det såkaldte forsigtighedsprincip. Ældre Sagen har følgende bemærkninger:

Den midlertidige indefrysningsskema

Indefrysningsskemaen er en del af forliget om den fremtidige boligbeskatning. Den midlertidige indefrysningsskema er relativt mere fordelagtig end den nuværende ordning for pensionisters indefrysning af ejendomsskat, dels fordi den er rentefri, dels fordi der ikke skal stilles sikkerhed.

Ældre Sagen noterer sig med tilfredshed, at den midlertidige rentefri indefrysning af stigninger i ejendomsbeskatningen er udformet, så pensionister, der benytter sig af de særlige regler for pensionisters indefrysning af ejendomsskat, har samme adgang til den midlertidige indefrysning som andre boligejere.

Lovforslaget fastlægger kun betingelserne for den midlertidige indefrysningsskema. Den permanente ordning for indefrysning af stigninger i ejendomsskatten, der skal gælde fra 2021, vil ifølge forliget om den fremtidige ejendomsbeskatning også være mere fordelagtig end den nuværende indefrysningsskema for pensionister på et enkelt punkt, idet der, så vidt Ældre Sagen kan se, ikke vil blive stillet krav om, at der skal være sikkerhed for det indefrosne beløb indenfor 95 % af ejendomsværdien. Ved den nuværende indefrysningsskema skal der stilles sikkerhed inden for ejendomsværdien, og der kan højst ydes lån svarende til 95 % af den tinglyste sikkerhed.

Ældre Sagen opfordrer til, at den permanente indefrysningsskema for stigninger i ejendomsbeskatningen, der skal gælde fra 2021, på tilsvarende vis vil blive udformet, så pensionister har mulighed for at anvende denne ordning parallelt med de særlige regler for pensionisters indefrysning af ejendomsskat.

Herudover bemærker Ældre Sagen, at det ikke er muligt at vælge at betale den ejendomsskat, der bliver indefrosset under den midlertidige ordning, før i 2021. Da der hverken skal stilles sikkerhed eller betales renter, vil det ikke normalt være et problem. Ejere, der ikke ønsker lån, kan opspare et tilsvarende beløb i et pengeinstitut eller i kontanter uden at lide tab.

For en mindre gruppe af folkepensionister er det imidlertid ikke altid muligt at spare op svarende til det automatiske indefrysningsslån uden at lide tab. Det er folkepensionister, der modtager ældrecheck, og som har en likvid formue tæt på grænsen for at modtage ældrecheck. Hvis de sparer det beløb op, der bliver indefrosset, risikerer de at miste ældrechecken, der for et par kan være på op til 34.400 kr. i 2018. Netop for denne gruppe pensionister kan det være hensigtsmæssigt at spare op til betalingen af den indefrosne ejendomsskat, hvis de ikke ønsker at skyldte det offentlige penge. Denne gruppe kan imidlertid ikke spare op, uden at opsparingen indgår i den likvide formue og dermed potentielt kan medføre tab af ældrecheck, da såvel indestående i et pengeinstitut som kontanter indgår i den likvide formue. Ældre Sagen foreslår, at lov om social pension ændres, så den likvide formue ved beregning af ældrecheck kan reduceres med et beløb svarende til den ejendomsskat, der automatisk bliver indefrosset i årene 2018-20.

Forsigtighedsprincippet

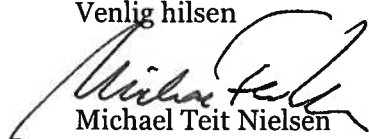
Forsigtighedsprincippet betyder, at beskatningsgrundlaget fastsættes som 80 % af ejendomsvurderingen, når de nye ejendomsvurderinger tages i brug. Efter Ældre Sagens opfattelse har dette "forsigtighedsprincip" først og fremmest den virkning, at det i vid udstrækning afskærer boligejerne fra at klage over fremtidige vurderinger, fordi en vurdering fremover ikke kan ændres, med mindre ændringen udgør mere end 20 % af vurderingen. Ældre Sagen finder det problematisk, at boligejerne skal affinde sig med så store forskelle i beskatningen uden mulighed for at klage over vurderingen, jf. vores høringsvar vedrørende L 211 (Ejendomsvurderingsloven).

Det nye vurderingssystem tilsigter at ramme den "sande værdi" med en usikkerhed på +/- 20 %. Det betyder imidlertid, at en boligejer, hvis ejendom er ansat 20 % over den korrekte værdi, kan komme til at betale 50 % mere i ejendomsskat end anden boligejer, hvis ejendom er ansat 20 % under den korrekte værdi, *uden at ejeren med den høje vurdering har mulighed for at få ændret sin vurdering*. Forsigtighedsprincippet ændrer ikke på, at der kan være en forskel på op til 50 % i beskatningen af boligejere med ejendomme af samme værdi.

Det fremgår af forliget om boligbeskatning, at de fremtidige skattesatser skal fastsættes, så provenuet af ejendomsbeskatningen bliver det samme som efter gældende regler. Derfor betyder "forsigtighedsprincippet" reelt blot, at grundlaget for beskatning nedsættes med 20 %, mens skatteprocenten tilsvarende bliver 25 % højere, jf. Skatteøkonomisk Redegørelse 2017, hvoraf det fremgår, at "på langt sigt har forsigtighedsprincippet ikke betydning for provenuet fra ejendomsbeskatningen, da de nye skattesatser i 2021 fastsættes, så provenuet (før skatterabat) tager udgangspunkt i skatteprovenuerne under gældende regler ekskl. forsigtighedsprincippet."

På kort sigt har forsigtighedsprincippet dog betydning i forhold til tilbagebetalingsordningen for de boligejere, der har betalt for meget ejendomsskat, og for skatterabatten ved overgangen til de nye regler fra 2021.

Venlig hilsen



Michael Teit Nielsen
Vicedirektør