


Skatteministeriet

4. maj 2017
J.nr. 2017-1440

Til Folketinget – Skatteudvalget

Til udvalgets orientering vedlægges høringsskema samt de modtagne høringssvar vedrørende forslag til Ejendomsvurderingsloven og forslag til lov om ændring af skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsværdiskatteloven og forskellige andre love (Ny vurderingsankenævnstruktur, regler om klagesagsbehandling for vurderingssager og ændringer som følge af en ny ejendomsvurderingslov m.v.).

Lovforslagene udgør tilsammen de lovgivningsmæssige rammer for et nyt ejendomsvurderingssystem og fremsættes således samlet. Lovforslagene har ligeledes været sendt i høring samlet. De fleste høringssvar er endvidere afgivet samlet, og høringssvarene er derfor sammenfattet i ét høringsskema, idet det dog fremgår af skemaet, hvis der i de enkelte høringssvar er specifikke bemærkninger til de enkelte lovforslag.

Karsten Lauritzen

/ Morten Jensen

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
<p><i>Advokatrådet</i></p>	<p><i>Udenlandske ejendomme</i> Advokatrådet anfører, at det i visse tilfælde kunne være relevant at udfinde en ejendomsvurdering for udenlandske ejendomme.</p> <p><i>Grundværdier, bedste økonomiske anvendelse</i> Det bør efter Advokatrådets opfattelse overvejes at ansætte grundværdien efter faktisk anvendelse.</p> <p><i>Besigtigelse</i> Advokatrådet anfører, at det bør være muligt at klage separat over en eventuel besigtigelse i forbindelse med vurderingen af ejendommen. Endvidere forudsætter Advokatrådet, at der vil kunne indgives klager til Retsikkerhedschefen i forbindelse med sager om besigtigelse.</p>	<p>Danske myndigheder har ikke adgang til at foretage vurderinger af ejendomme beliggende i udlandet. Værdiansættelse for udenlandske ejendomme må ske på anden vis. Et eksempel på dette findes i ejendomsværdiskattelovens § 4 b.</p> <p>Regeringen ønsker i overensstemmelse med det indgåede forlig om et nyt ejendomsvurderingssystem at videreføre det hidtil gældende princip om, at grundværdier ansættes som grundens værdi i ubebygget stand, når den anvendes og udnyttes bedst muligt i økonomisk henseende. Der vil ved ansættelsen af grundværdier blive taget hensyn til planforholdene. Anvendes eller udnyttes grunden til andre formål eller i videre omfang end fastsat i plangrundlaget, vil dette kunne tages i betragtning ved vurderingen, hvis denne anvendelse giver en højere grundværdi.</p> <p>Vurderingsmyndigheden skal foretage vurderingerne på et oplyst grundlag og med anvendelse af de metoder, der fører frem til en vurdering inden for den vurderingsnorm, som er foreslået fastsat.</p> <p>Der er ikke klageadgang for almindelige sagsbehandlingsskridt. Det er myndigheden, der foretager en vurdering af, om en besigtigelse</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Advokatrådet opfordrer til, at det præciseres, hvad der ligger i ”forudgående underretning” i § 62, stk. 1.</p> <p><i>Spændet på +/- 20 pct.</i> Efter forslaget kan en klage kun medføre en ændring af en vurdering, hvis ændringen er mere end +/- 20 pct. Advokatrådet foreslår, at de angivne 20 pct. skal sættes i forhold til resultatet af klagen og ikke i forhold til den påklagede vurdering.</p>	<p>må anses for et nødvendigt sagsbehandlingsskridt. En besigtigelse af grunden efter § 62, stk. 1, er ikke omfattet af retssikkerhedslovens regler om varsling af tvangsindgreb, men da der i bestemmelsen stilles krav om forudgående underretning, vil det, med mindre der foreligger helt særlige forhold være udgangspunktet, at retssikkerhedslovens varslingsregler følges.</p> <p>Det ligger uden for retssikkerhedschefens opgavefelt at prøve det skøn, som vurderingsmyndigheden foretager i forbindelse med beslutning om en besigtigelse. Retssikkerhedschefen behandler klager over usaglig sagsbehandling, og klagen skal i første omfang indgives til direktøren for den pågældende sagsbehandler.</p> <p>Spændet på +/- 20 pct. skal ses i lyset af den naturlige usikkerhed, der altid vil være ved en vurdering, og som er et kendt og accepteret vilkår blandt markedsaktørerne på ejendomsmarkedet.</p> <p>Hvis en borger vælger at klage over en vurdering, er det således det ansatte beløb, der påklages. Borgeren vil således på forhånd vide, hvor meget vurderingen skal ændres, før en klage kan imødekommes.</p> <p>Hvis klagemyndigheden ikke kommer frem til en ændring på mere end 20 pct., vil klagemyndigheden ikke fastsætte en anden vurdering,</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Advokatrådet foreslår desuden, at vurderingsmyndigheden skal beregne – herunder forud for en klage – hvor stor en procentuel ændring et eller flere klagepunkter vil resultere i.</p> <p><i>Nye vurderingsankenævn</i> Advokatrådet hilser det velkomment, at det vurderingsfaglige element foreslås styrket i det foreslåede ankenævssystem.</p> <p>Advokatrådet forestiller sig endvidere, at en række langvarige klager over vurderingerne kunne undgås, hvis klager skulle indgives til told- og skatteforvaltningen, som så skal have mulighed for at genbehandle vurderingen sammen med sagkyndige, der skal udpeges af organisationerne til at bistå forvaltningen med vurderingsfaglig viden, inden en sag evt. sendes videre gennem ankenævssystemet.</p>	<p>men stadfæste den påklagede vurdering. Klagemyndighedens kompetence til ændringer skal således ses i forhold til de ansatte vurderinger.</p> <p>Med et nyt og bedre vurderingssystem vil vurderingerne blive mere retvisende og klagepotentialet vil blive tilsvarende mindre. En ordning som den, Advokatrådet foreslår, ville være en meget stor administrativ udfordring for vurderingsmyndigheden, hvorfor forslaget ikke kan imødekommes.</p> <p>De vurderingsfaglige kompetencer i vurderingsankenævnene vil efter forslaget blive styrket ved en balance mellem 50 pct. lægmænd og 50 pct. medlemmer udpeget på baggrund af vurderingsfaglige kompetencer efter indstilling fra realkreditbranchen og ejendomsmæglerbranchen. Organisationerne skal ved indstillingen sikre, at de indstillede personer indstilles på grund af vurderingsfaglige kompetencer, og at de har et fornødent lokalkendskab. Det er således hensigten med lovforslaget at sikre de fornødne vurderingsfaglige kompetencer i vurderingsankenævnene, idet skatteforvaltningen bistår med blandt andet vurderingsfaglige og juridiske kompetencer.</p> <p>Hertil kommer, at det ved indgivelse af en klage gennemføres en remonstrationslignende ordning, hvor Skatteankestyrelsen sender klagen til vurderingsmyndigheden</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
		<p>med henblik på en udtalelse. Vurderingsmyndigheden kan i den forbindelse genoptage afgørelsen, hvis klageren er enig heri. Denne remonstrationslignende ordning og de styrkede vurderingsankenævne vurderes at give mulighed for en effektiv og vurderingsfaglig korrekt klagebehandling.</p>
<p><i>BL – Danmarks Almene Boliger</i></p>	<p><i>Markant ændring af vurderingsprincip</i></p> <p>BL anfører, at i det nuværende vurderingssystem er vurderingsnormen, at vurderingen skal ”foretages på grundlag af værdien i handel og vandel, såfremt vurderingssummen skulle erlægges kontant.”</p> <p>BL bemærker, at lovforslagene indebærer, at grundværdierne nu skal vurderes ud fra bedste økonomiske anvendelse også i situationer, hvor der politisk er prioriteret ikke at opføre boliger, som maksimerer lejeindtægter. Dette gælder således også de grunde, hvorpå der er opført almene boliger, og hvor der ikke sker en maksimering af husleje, men hvor målet tværtimod er at sikre rimelige huslejer, så familier med almindelige indkomster også kan bo i de store byområder.</p> <p>Det er BL's vurdering, at lejerne i de almene boliger bliver ramt af ændringerne i lovforslaget, da konsekvensen meget let kan blive stigninger i ejendomsskatterne, som overstiger stigningen i deres indkomster.</p>	<p>Det bemærkes, at den vurderingsnorm, som BL anfører som den nuværende vurderingsnorm, er vurderingsnormen for fastsættelse af ejendomsværdien, ikke grundværdien.</p> <p>Lovforslaget medfører ikke væsentlige ændringer i det grundlæggende princip for vurdering af grunde, hvorefter der ved vurderingen af grunden i ubebygget stand til bedst økonomisk anvendelse skal tages hensyn til de muligheder, der er for at anvende og udnytte grunden. Grundværdien ansættes således ud fra, hvilken bebyggelse de gældende planforhold mv. giver mulighed for. Hvis det fx indgår i lokalplanen, at op til 25 pct. af boligmassen i det samlede lokalplanområde skal være almene boliger, og det angives, hvilke grunde det omfatter, vil vurderingsmyndigheden ansætte grundværdien herefter.</p> <p>Der henvises i øvrigt til forliget om trykthed om boligbeskatningen.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Vurderingsankenævnstruktur</i></p> <p>BL finder det positivt, at der etableres nye vurderingsankenævn med lokal forankring og høj vurderingsfaglighed, samtidig med at lægmandselementet fortsat bevares.</p> <p>BL er dog bekymrede for, at det nye vurderingssystem med langt mere matematisk mekaniske vurderinger kan få den uheldige konsekvens, at vurderingsankenævnene ikke tager alle særlige forhold med i de enkelte sager.</p>	<p>Det nye ejendomsvurderingssystem skal være baseret på langt bedre data, så vurderingerne kan foretages både effektivt og retvisende ved brug af vurderingsmodeller.</p> <p>Som noget nyt lægges der endvidere op til, at ejendommejerne gennem den foreslåede deklarationsproces supplerer de oplysninger, som vurderingsmyndigheden er i besiddelse af, således at vurderingen kan foretages på bedst mulige grundlag.</p> <p>På denne måde sikres et effektivt vurderingssystem, mens der er mulighed for at tage individuelle hensyn både af vurderingsmyndigheden og af klageinstansen.</p>
<p><i>Dansk Byggeri</i></p>	<p>Dansk Byggeri finder det positivt, at der er indgået et bredt forlig i denne sag, og imødeser en tilsvarende bred aftale om ny boligbeskatning. Det anføres dog, at forudsætningen for, at der kan ske fremadrettede ændringer i boligskatten er, at der kan genskabes tillid til de løbende årlige ejendomsvurderinger.</p> <p><i>Dækningsafgiftspligten</i></p> <p>Dansk Byggeri anbefaler, at regeringen benytter boligskattereforment til at afskaffe dækningsafgiftspligten.</p>	<p>Der henvises til forliget om tryghed om boligbeskatningen.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Overgangs- og tilbagebetalingsordning for dækningsafgift</i></p> <p>Dansk Byggeri anfører, at der bør udarbejdes en overgangs- og tilbagebetalingsordning for dækningsafgift.</p>	<p>Kommunerne kan opkræve en dækningsafgift af forskelsværdien (forskellen mellem ejendomsværdi og grundværdi) for ejendomme, der anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted og lignende formål, jf. § 23 A i lov om kommunal ejendomsskat. Anvendes kun en del af en ejendom til dækningsafgiftspligtige formål, betales der kun dækningsafgift af denne del. Der betales kun dækningsafgift af en ejendom, hvis mere end halvdelen af ejendommens samlede forskelsværdi kan henføres til formål, hvoraf der skal betales afgift. Dækningsafgiften kan udgøre op til 10 promille af forskelsværdien.</p> <p>Dækningsafgiftspligten beror således ikke alene på, om kommunen har valgt at opkræve denne afgift. Dækningsafgiftspligten beror også på, hvordan den enkelte ejendom over tid er blevet anvendt.</p> <p>Det vil ikke være praktisk muligt at indrette tilbagebetalingsordningen sådan, at der automatisk vil kunne foretages udbetaling af dækningsafgift. Dertil kommer, at dækningsafgiften primært opkræves i bykommuner. Det forventes ikke, at vurderingerne i disse områder generelt vil være lavere i den kommende vurderingsordning, end de var under den hidtidige. De lavere vurderinger vil primært forekomme i kommunerne uden for</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p data-bbox="518 775 922 842"><i>Administrative omkostninger af opkrævning af dækningsafgift</i></p> <p data-bbox="518 848 922 1137">Dansk Byggeri mener, at de kommuner, der opkræver dækningsafgift, i fællesskab efter en passende fordelingsnøgle bør finansiere udviklingen og driften af den del af vurderingssystemet, der er relateret til dækningsafgiften (inklusive de relevante dele af klagesystemet).</p> <p data-bbox="518 1223 632 1252"><i>Metodevalg</i></p> <p data-bbox="518 1258 922 1693">Dansk Byggeri mener, at der i de fleste tilfælde ikke vil være et væsentligt problem i forhold til, at vurderingsmyndigheden har metodefrihed, så længe den valgte metode følger de principper, der er fastlagt i lovens § 34, og metoden er markedskonform, og når der samtidig findes lignende ejendomme, der handles, og dermed en markedspris, der kan henvises til.</p> <p data-bbox="518 1744 922 1993">Men retssikkerhedsmæssige hensyn tilsiger ifølge Dansk Byggeri, at der for de erhvervsjendomme, der kommer i klemme, også sikres klageadgang vedr. vurderingsmetoden. Det vil især være aktuelt for erhvervsjendomme, der sjældent</p>	<p data-bbox="1010 367 1390 580">de større byer, hvor der ikke opkræves dækningsafgift. Det vil selvfølgelig fortsat være muligt at klage over vurderingen, så der samlet bliver set på både grundskylden og dækningsafgiften.</p> <p data-bbox="1010 629 1406 692">Der henvises endvidere til forliget om tryghed om boligbeskatningen.</p> <p data-bbox="1010 853 1401 987">Regeringen har ikke til hensigt at ændre på, at staten afholder udgifter til de løbende ejendomsvurderinger.</p> <p data-bbox="1010 1263 1406 1621">Det grundlæggende i vurderingsarbejdet er, at vurderingsmyndigheden skal finde frem til en vurdering, der ligger inden for den fastsatte vurderingsnorm. For at sikre gennemsigtighed og genkendelse hos ejendomsjerne er det helt klare udgangspunkt også, at der skal anvendes markedskonforme vurderingsmetoder.</p> <p data-bbox="1010 1671 1401 1960">Det skal dog også tages i betragtning, at erhvervsjendomme kan have en meget forskelligartet karakter, og at vurderingsmyndigheden skal have mulighed for at vurdere alle ejendomme. Vurderingsmyndigheden har således metodefrihed til at komme frem til et ret-</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>handles, og hvor ejendomsejeren således kun vanskeligt vil kunne påvise, at handelsprisen ligger uden for det tilladte spænd på +/- 20 pct.</p> <p><i>Forsigtighedsprincip ved fastlæggelsen af den bedste anvendelse i økonomisk henseende</i></p> <p>Dansk Byggeri anfører, at princippet for grundvurderinger bestemt ikke er nyt, men anfører, at lovforslaget vil føre til store opjusteringer af grundværdierne i de større byer, der kan lede til, at små erhvervsdrivende må flytte ud af hovedstadsområdet. Potentielt kan vurderingerne endvidere føre til mange klagesager, når vurderingsmyndigheden skal fastsætte, hvad der er den bedste økonomiske anvendelse af en grund. Dansk Byggeri anmoder på denne baggrund</p>	<p>visende resultat inden for vurderingsnormens rammer og inden for de retningslinjer, som ejendomsvurderingsloven i øvrigt angiver.</p> <p>Denne metodefrihed er også gældende under den hidtidige vurderingsordning, hvilket blev bekræftet af Højesteret ved en dom af 3. december 2013 (sag 371/2011). Det blev heri fastslået, at en grundejer ikke havde krav på, at en grund skulle vurderes efter et bestemt princip. Det afgørende var, at grunden var vurderet til handelsværdien.</p> <p>Bemærkningen giver således ikke anledning til ændring af lovforslagene, men det skal gentages, at det helt klare udgangspunkt er, at vurderingsmyndigheden skal anvende markedskonforme vurderingsmetoder.</p> <p>Princippet om at ansætte grundværdier efter bedste økonomiske anvendelse i ubebygget stand er, som det også anføres, en videreførelse af et allerede gældende princip.</p> <p>I overensstemmelse med det indgåede forlig om et nyt ejendomsvurderingssystem videreføres dette princip. Bemærkningen giver således ikke anledning til ændringer på dette punkt.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>om, at det bliver overvejet, hvorvidt erhvervsgrunde som minimum i en overgangsperiode kan værdiansættes efter den faktiske anvendelse, hvilket også vil være lettere at administrere.</p> <p><i>Overgangsordning (skatterabat)</i> Dansk Byggeri anfører, at problemerne med de højere vurderinger i nogen grad kan blive afhjulpet, såfremt der indføres en overgangsordning (skatterabat) for stigningerne i grundskyldsbetalingerne.</p> <p><i>Fritagelsesordning</i> Dansk Byggeri ser positivt på, at kommunalbestyrelsen frivilligt kan meddele hel eller delvis fritagelse for stigningen i grundskyld som følge af ændrede planforhold, men ønsker endvidere, at ordningen gøres obligatorisk, så aktuelle ejere af erhvervsjendomme automatisk sikres mod pludselige stigninger i grundskylden som følge af lokalplansændringer.</p>	<p>Der henvises til forliget om tryk- hed om boligbeskatningen.</p> <p>Fritagelsesordningen er en ud- møntning af den del af forliget om et nyt ejendomsvurderingssystem, hvorefter kommunerne, under visse betingelser skal kunne vælge at kompensere ejeren for de skat- temæssige konsekvenser af en æn- dret lokalplan.</p> <p>Afgangen til at meddele fritagelse foreslås tidsbegrænset til maksi- malt 10 år. Det vil desuden være en forudsætning, at ejeren ikke æn- drer anvendelsen af ejendommen i forhold til de udnyttelses- og an- vendelsesmuligheder, der var på ejendommen forud for lokalplan- ændringen.</p> <p>Som det ligeledes fremgår af lov- forslaget, er perioden på 10 år fast- sat ud fra hensynet til, at det på kortere sigt kan være forbundet med uforholdsmæssigt store trans- aktionsomkostninger at tilrette-</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p data-bbox="518 1478 925 1657"><i>Grundforbedringsfradrag</i> Dansk Byggeri anbefaler, at genindføre fradraget for grundforbedringer, der var gældende indtil 2013.</p> <p data-bbox="518 1848 925 1957"><i>Maksimal sagsbehandlingstid</i> Det anbefales, at der indføres en maksimal sagsbehandlingstid på 12</p>	<p data-bbox="1005 358 1412 660">lægge og planlægge efter den ændrede lokalplan. En tidsbegrænsning på 10 år skønnes at være tilstrækkelig til, at ejerne (herunder eventuelle virksomheder) kan nå at tilpasse sig den ændrede lokalplan og de økonomiske konsekvenser heraf.</p> <p data-bbox="1005 694 1412 1108">Det vil være op til kommunalbestyrelsen i den enkelte kommune, hvorvidt adgangen til at fritage ejendomsejere for stigninger i grundskylden som følge af lokalplanændringer, skal finde anvendelse i kommunen eller ej. Det skal ses i sammenhæng med, at det er den enkelte kommune, der er ansvarlig for den kommunale planlægning.</p> <p data-bbox="1005 1142 1412 1254">På denne baggrund giver bemærkningen ikke anledning til ændringer af fritagelsesordningen.</p> <p data-bbox="1005 1288 1412 1366">Der henvises endvidere til kommentaren til høringssvaret fra KL.</p> <p data-bbox="1005 1512 1412 1780">Grundforbedringsfradraget blev afskaffet med virkning fra 2013, dog således at allerede eksisterende fradrag fik lov at fortsætte til udløb. Regeringen har ingen planer om at søge grundforbedringsfradraget genindført.</p> <p data-bbox="1005 1881 1412 1957">Det fremgår af forliget om et nyt ejendomsvurderingssystem, at vur-</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>måneder ved klagebehandling i ankesystemet.</p>	<p>deringsankenævne og Skatteankestyrelsen dimensioneres, så klagerne over de videreførte vurderinger og klagerne over de nye vurderinger som udgangspunkt forventes afgjort, før de næste almindelige vurderinger for ejerboliger sendes ud i februar 2021 og for øvrige ejendomme i 2022. Dermed kan der tages højde for klagesagens resultat ved den næste almindelige vurdering.</p> <p>Kvaliteten af de næste almindelige vurderinger vil dermed blive hævet, og antallet af klager vil blive mindsket. Skønnet over antallet af klager er forbundet med stor usikkerhed, og der skal derfor gennemføres en evaluering af bl.a. dimensioneringen af klagestrukturen samt klagesagsbehandlingen, når antallet af de første faktiske klager over ejerboliger foreligger i efteråret 2019.</p>
<p><i>Dansk Ejendomsmæglerforening</i></p>	<p>DE er generelt positivt indstillet over for det nye vurderingssystem, og ser frem til den nært forestående afklaring af såvel ejendoms-vurderings- som ejendomsbeskatningssystemet.</p> <p><i>Vurderingsnormen</i> DE anfører, at såfremt vurderingsnormen er tænkt som et beskatningsgrundlag frem for en prisindikation, findes det modstridende at fastholde muligheden i andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c, hvorefter den offentlige</p>	<p>Vurderingsnormen defineres som den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende type under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika m.v.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>vurdering kan benyttes ved fastsættelsen af andelsforeningens formue.</p> <p><i>Fritagelsesordning</i> DE anfører, at det vil være formålstjenstligt, om muligheden for den (10-årige) fritagelse for grundskyld, som en kommune kan tildele ved planændringer, ikke bortfalder ved afståelse. Der henvises til, at de negative effekter for en grundejer ved en kommunes planændringer herved mindskes yderligere, og at der samtidig tages højde for, at ejeren ved salg alt andet lige må beregne sig en lavere salgspris, jo højere de løbende omkostninger er.</p>	<p>Vurderingsnormen er fastsat ud fra den markedsforudsætning, at der altid vil være en usikkerhed forbundet med at fastsætte værdien af en ejendom.</p> <p>Da dette er et grundvilkår for alle værdiansættelser, skønnes vurderingerne fortsat for egnede til at danne grundlag for fastsættelse af andelskronen efter andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c.</p> <p>Ifølge forslaget er adgangen til fritagelse forbeholdt den ejer, der ejer ejendommen på tidspunktet for de ændrede planforhold, idet nye ejere må forventes at have mulighed for at tage alle forhold i betragtning ved et køb, herunder de skattemæssige konsekvenser af en lokalplanændring.</p> <p>Den oprindelige ejer af ejendommen vil typisk få en kapitalgevinst som følge af de nye planforhold, men denne kapitalgevinst er ikke umiddelbart realiserbar, og på kort sigt vil den oprindelige ejer blot få større omkostninger i form af stigende grundskyld. Det er denne stigning i grundskylden, som kommunen ifølge lovforslaget vil kunne meddele fritagelse for.</p> <p>Som følge af, at fritagelsen efter lovforslaget bortfalder efter 10 år, eller hvis ejendommen sælges, vil den nye ejer få en stigning i grundskylden, men den nye ejer er vidende om, at der kan realiseres en kapitalgevinst på et tidspunkt.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Tilbagebetalingsordningen</i></p> <p>DE mener, at tilbagebetaling af grundskyld efter tilbagebetalingsordningen skal fordeles med udgangspunkt i overtagelsesdagen og ikke med udgangspunkt i betalte rater og deres forfaldstidspunkter.</p>	<p>Denne kapitalgevinst vil den nye ejer kunne indregne i sine forventede indtægter og udgifter, og den vil derfor indgå i den pris, som den nye ejer er villig til at betale for grunden. Det betyder, at den oprindelige ejer vil realisere kapitalgevinsten ved ejerskiftet, også selvom anvendelsen er uændret.</p> <p>Tilbagebetalingsordningen skal være et alternativ til en egentlig klagebehandling af de videreførte vurderinger. Ordningen skal således stille ejendomsejerne, som hvis de havde fået nedsat vurderingen efter en egentlig klagebehandling. Tilbagebetaling skal derfor ske til de ejere, til hvem overskydende ejendomsværdiskat og overskydende grundskyld kunne være tilbagebetalt med frigørende virkning.</p> <p>Overskydende grundskyld kan med frigørende virkning tilbagebetales de ejere, hos hvem grundskylden er opkrævet af kommunen. Det forhold, at en del af den opkrævede grundskyld efterfølgende kan være refunderet til de pågældende af f.eks. efterfølgende ejere, ændrer ikke herved. Kommunen kan ikke uden videre med frigørende virkning tilbagebetale overskydende grundskyld til ejerne efter deres forholdsmæssige ejerperiode. Tilbagebetalingsordningen indrettes derfor på samme vis.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
<p><i>Dansk Skovforening</i></p>	<p><i>Grundværdi</i> DSF finder det uacceptabelt, at lovforslaget ikke løser det problem, at skovenes grundværdier fortsat vil indeholde herlighedsværdier – et forhold, som Landskatteretten i en kendelse i 2009 har udtalt ikke er lovligt. Dette problem kan alene løses ved en individuel klage fra samtlige skov ejere i en 3 måneders frist efter meddelelsen af de nye vurderinger for skove i 2020.</p> <p><i>Regulering af grundværdien</i> DSF finder det stærkt utilfredsstillende og misvisende, at forslaget lægger op til, at skovbrugets grundværdier skal reguleres med samme faktor som landbrugets jorder. Der bør iflg. DSF udarbejdes et særligt driftsøkonomisk indeks alene gældende for skovene.</p>	<p>Landsskatteretskendelsen er afsagt den 3. marts 2009. SKAT har efterfølgende fastsat normalværdierne efter en handelsværdi, og grundværdien er fastsat ved at gange med grundværdiprocenten på 25. Denne praksis har været lagt til grund for de efterfølgende vurderinger i såvel 2010 som i 2012. Disse vurderinger har allerede kunnet påklages.</p> <p>De videreførte vurderinger, som typisk er videreførte 2012-vurderinger, vil kunne påklages samtidig med de første vurderinger foretaget efter den nye lov. Den grundværdi, der skal indgå som grundlag for de kommende fremskrivninger, vil være den sidst ansatte grundværdi efter den nuværende lov, dvs. efter behandlingen af eventuelle klager.</p> <p>Fremskrivningsordningen har til formål at fastholde det eksisterende generelle niveau for grundværdier for det, der i lovforslaget benævnes produktionsjord, jf. forliget af 18. november 2016 om et nyt ejendomsvurderingssystem. De hidtidige vurderinger af skovarealer har haft en parallelitet til vurderingen af landbrugsarealer, idet vurderingerne af skovarealer har skullet svare til vurderingen af landbrugsarealer af ringe bonitet. Dette forhold fastholdes ved at</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Klagemulighed</i> DSF finder det ikke rimeligt, at klagemuligheden i fremtiden forsvinder.</p> <p><i>Ejendomsvurdering ved generationsskifte</i> DSF anfører, at den værdiansættelse af skovejendomme, der ifølge forslaget til en ny ejendomsvurderingslov fremover kan blive foretaget ved et generationsskifte, bør ske med udgangspunkt i, at der er meget begrænsede/ingen muligheder for udstykning, dels af ejerboligen, dels af skovene i øvrigt, og at værdiansættelsen herefter vil kunne ske med efterfølgende regulering i intervallet +/- 20 pct. efter værdiansættelsescirkulæret.</p>	<p>bruge et prisindeks for landbrugs-ejendomme til de fremadrettede vurderinger af skovejendomme.</p> <p>Før at imødekomme udsving i landbrugspriserne på lokalt niveau er lovforslaget dog tilrettet, så skovejendomme fremskrives efter det landsdækkende indeks for landbrugsejendomme.</p> <p>Grundværdiansættelsen vil ske i form af en fremskrivning af allerede eksisterende vurderinger baseret på ejendomsprisindeks, der udarbejdes af Danmarks Statistik. De statistiske og objektive beregninger vil ikke kunne påklages.</p> <p>Den ejendomsværdi, der kan ansættes i forbindelse med generationsskifte m.v., skal ansættes inden for rammerne af den foreslåede vurderingsnorm, og inden for det spænd, der er indeholdt heri.</p> <p>Ejendomsværdierne skal således ansættes som den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende type under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika m.v.</p> <p>Vurderingen af den samlede ejendom vil tage udgangspunkt i udstykningsmulighederne. I forhold til værdiansættelsen af ejerboligen</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Boliger</i></p> <p>DSF finder det urimeligt, at boliger, der skal have fastsat en ejendomsværdi, skal ansættes som om der var tale om selvstændige ejendomme. Der vil i altovervejende grad være tale om ejendomme, der ikke lovligt kan udstykkes, hvorfor prisfastsættelsen under alle omstændigheder skal ske under dette forbehold.</p> <p><i>Grundstørrelse, boliger</i></p> <p>DSF gengiver reglerne for de normale grundstørrelser, og nævner muligheden i § 31, stk. 1, om at vurderingsmyndigheden kan fastsætte større grundarealer end udgangspunktet. DFS nævner, at ved større grunde bør det være en forudsætning, at der ikke fastsættes en høj grundværdi for hele arealet, men at der som i dag ansættes en højere grundværdi for de normale grundstørrelser, mens der for den resterende del af arealet fastsættes en betydeligt lavere pris pr. arealenhed.</p>	<p>henvises til bemærkningerne til høringssvaret fra Landbrug & Fødevarer.</p> <p>Inden for rammerne af værdiansættelsescirkulæret vil ejendommen herefter kunne overdrages til den fastsatte ejendomsværdi +/- 20 pct.</p> <p>Der henvises til bemærkningerne til høringssvaret fra Landbrug & Fødevarer.</p> <p>De pågældende grundværdier skal ansættes ud fra en markedsbaseret vurderingsnorm. Dette gælder uanset størrelse på grunden. Det vil således være op til markedsforholdene, hvilken grundværdi der skal fastsættes. Vurderingsmyndigheden vil have metodefrihed til at komme frem til retvisende vurderinger inden for vurderingsnormen. Hvis ejendommejereren herefter ikke finder vurderingen retvisende, vil den efterfølgende naturligvis kunne påklages.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Nye skovejendomme</i> Forslaget fører til stærkt misvisende grundværdier for nyttilplantede skovejendomme. DSF henviser til § 15, stk. 3, i den eksisterende vurderingslov, hvor der tages højde for dette.</p> <p><i>Samlet vurdering</i> Initiativ til samlet vurdering bør iflg. DSF ikke tillægges vurderingsmyndigheden. Dette skyldes, at der ved samlet vurdering af to selvstændige ejendomme vil kunne opstå problemer med efterfølgende udstykning.</p> <p><i>Fordeling af fradrag i grundværdi</i> DSF anfører, at en forholdsmæssig fordeling af fradraget for grundforbedringer fører til et urimeligt resultat ved en evt. efterfølgende udstykning til sammenlægning med anden ejendom.</p> <p><i>Ikke-fredsskovpligtig skov og naturarealer</i> DSF finder det urimeligt, at grundværdien for ikke-fredsskovpligtig skov sættes til samme værdi som</p>	<p>Grundværdien for en skovejendom vil i den foreslåede vurderingsordning være den samme pr. hektar, uanset om skoven er nyttilplantet, eller den er hugstmoden. Dette er en følge af den objektive vurderingsnorm, der er valgt for landbrugs- og skovejendomme. På baggrund af bemærkningerne fra DFS er lovforslaget dog justeret, så der indføres en indfasning af beskatningsgrundlaget, hvorefter der er en overgangsperiode, når der rejses skov på arealer, der ikke hidtil har været undergivet fredsskovpligt.</p> <p>En samlet vurdering er alene en vurderingsfaglig beslutning, og denne beslutning ændrer ikke på udstykningsmulighederne for de enkelte ejendomme, hvorfor bemærkningen ikke giver anledning til ændring i lovforslagene.</p> <p>De foreslåede regler er en uændret videreførelse af de regler, der siden 2013 har været gældende. Grundforbedringsfradrag blev givet til ejendommen som helhed og er ikke øremærket til bestemte dele af ejendommen.</p> <p>Efter den hidtil gældende ”bondegårdsregel” ansættes værdien af landbrugsjord til omkring 1/3 af</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>landbrugsjord, da det årlige mulige udbytte er langt lavere end for landbrugsjord. DSF finder endvidere ikke, at prisudviklingen for naturarealer er den samme som for produktionsjord.</p> <p><i>Ikke afgrænsede arealer</i> DSF konstaterer, at lovforslagets § 29, stk. 3, forudsætter en bebyggelsesprocent på 45 i situationer, hvor de omtalte arealer ikke er afgrænsede. DSF anfører, at sådanne arealer derfor ikke kan omfatte arealer uden særskilt benyttelse, f.eks. naturarealer eller lignende ikke dyrkbare arealer.</p>	<p>jordens faktiske handelsværdi. Efter de gældende regler ansættes grundværdien af jord tilhørende skovejendomme på et niveau, der svarer til landbrugsjord af ringe bonitet.</p> <p>Der er et ønske om at fastholde disse niveauer for grundværdiansættelsen. Derfor kan den generelle markedsbaserede vurderingsnorm ikke anvendes. I stedet er der valgt en objektiv vurderingsnorm, hvor de eksisterende vurderinger fremskrives efter et prisindeks, som udarbejdes af Danmarks Statistik.</p> <p>Grundlaget herfor vil være gennemsnitlige hektarpriser for den enkelte ejendom. Hvis en ejendom har jord af ringe bonitet, og dette er kommet til udtryk i form af lavere vurderinger, vil dette lave niveau reducere de gennemsnitlige hektarpriser for den pågældende ejendom.</p> <p>Den pågældende bestemmelse, som i det fremsatte lovforslag findes i § 29, stk. 2, har til formål at definere grundarealets størrelse i tilfælde, hvor en del af en landbrugsejendom eller skovejendom anvendes til andre formål end landbrug eller skovbrug, og hvor et sådant areal ikke er afgrænset.</p> <p>I et sådant tilfælde tages udgangspunkt i den bygning eller de bygninger, der anvendes til andre formål end landbrug eller skovbrug</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
		<p>(bortset fra boliger, hvor grundarealets størrelse reguleres i lovforslagets § 31).</p> <p>Ved beregningen af grundarealets størrelse regnes ”baglæns” fra størrelsen af bygningsarealet, idet der forudsættes en bebyggelsesprocent på 45, jf. bygningsreglementets minimumsbestemmelser. Dette gælder, uanset hvor på landbrugsejendommen eller skovejendommen, bygningerne er beliggende.</p> <p>Findes der ikke bygninger på arealet, ansættes arealets størrelse skønsmæssigt.</p>
<p><i>Dansk Told & Skatteforbund</i></p>	<p><i>Ressourcer til opgaverne på ejendomsvurderingsområdet</i></p> <p>DTS understreger vigtigheden af, at der afsættes de nødvendige ressourcer til opgaverne på ejendomsområdet for at imødekomme de krav lovforslagene medfører.</p>	<p>Regeringen er opmærksom på behovet for ressourcer til et kvalitetsløft af vurderingsopgaven, hvorfor der i forbindelse med forliget af 18. november 2016 er afsat finansiering hertil.</p>
<p><i>Datatilsynet</i></p>	<p><i>Persondataloven og sikkerhedsbekendtgørelsen</i></p> <p>Datatilsynet har ikke bemærkninger til følgelovforslaget og henleder vedrørende ejendomsvurderingsloven opmærksomheden på, at behandling af personoplysninger skal ske under behørig iagttagelse af persondatalovens og sikkerhedsbekendtgørelsens regler</p>	<p>Det kan bekræftes, at behandling af personoplysninger vil ske under iagttagelse af persondatalovens og sikkerhedsbekendtgørelsens regler.</p>
<p><i>DI</i></p>	<p>DI har en række bemærkninger om behovet for en reform af ejendomsskatterne. DI argumenterer i</p>	<p>Der henvises til forliget om tryk- hed om boligbeskatningen.</p>

Organisation

Bemærkninger

tilknytning hertil for en ophævelse af dækningsafgiften, og at dækningsafgiften bør omfattes af overgangsordninger (skatterabatter).

DI finder det uhensigtsmæssigt, at den nye vurderingslov sendes i høring, inden at der er opnået enighed om satserne og eventuelle overgangsordninger, herunder skatterabatter.

DI bemærker følgende om de spørgsmål, der indgår i de lovforslag, der er sendt i høring:

Provenubemærkningerne

Af provenubemærkningerne til ejendomsvurderingsforslaget fremgår det, at lovforslaget leder til et mindreprovenu fra dækningsafgiftspligten. DI anmoder Skatteministeriet begrunde beregningen.

Kommentarer

Provenuvurderingerne er udtryk for et skøn over, hvor stor betydning ændringen af vurderingsmetoder har for provenuet. Konkret er provenuvurderingerne for erhvervsdækningsafgiften foretaget i forhold til en teknisk fremskrivning af de nuværende beskatningsgrundlag (SKATs 2012-vurderinger for erhvervsjendomme).

Når der skønnes et lille mindreprovenu i 2020 og 2021, skyldes det, at der er indikation på, at ejendomsvurderingerne vil blive øget lidt mindre end grundvurderingerne. Dermed reduceres den såkaldte forskelsværdi, der udgør beskatningsgrundlaget for erhvervsdækningsafgiften, i et mindre omfang. Det skal understreges, at provenuvirkningerne er forbundet med betydelig usikkerhed og kan være anderledes, når de kommende endelige 2019-vurderinger lægges til grund.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Tilbagebetalingsordningen, dækningsafgift</i></p> <p>DI mener, at tilbagebetalingsordningen også bør omfatte den kommunale dækningsafgift. DI finder ingen saglige argumenter for at undlade dette.</p> <p><i>Vurderingsmetoden</i></p> <p>DI anmoder Skatteministeriet bekræfte, at formuleringen i § 34 i forslaget til ejendomsvurderingsloven om principperne for værdifastsættelse af erhvervsejendomme grundlæggende dækker over, at vurderingen af erhvervsejendomme skal ske med anvendelse af markedskonforme metoder.</p> <p><i>Valg af vurderingsmetode</i></p> <p>DI mener, at der bør kunne klages over den metode, som vurderingsmyndigheden anvender ved vurderingen af erhvervsejendomme med henvisning til, at metoden ikke er markedskonform. Det bør iflg. DI præciseres, at vurderingsmyndigheden ikke har metodefrihed, men altid skal anvende markedskonforme metoder.</p>	<p>Der henvises i øvrigt til forliget om tryghed om boligbeskatningen.</p> <p>Der henvises til kommentaren til høringssvar fra Dansk Byggeri.</p> <p>Det kan bekræftes, at formuleringen i § 34 i forslaget til ejendomsvurderingsloven om principperne for værdifastsættelse af erhvervsejendomme grundlæggende dækker over, at vurderingen af erhvervsejendomme som udgangspunkt skal ske med anvendelse af markedskonforme metoder, jf. nedenfor om vurderingsmetoder.</p> <p>Det afgørende er, at vurderingsmyndigheden finder frem til en vurdering, der ligger inden for den fastsatte vurderingsnorm. For at sikre gennemsigtighed og genkendelse hos ejendommejerne er det helt klare udgangspunkt også, at der skal anvendes markedskonforme vurderingsmetoder.</p> <p>Det er dog også situationen, at erhvervsejendomme kan have en meget forskelligartet karakter, og vurderingsmyndigheden skal have mulighed for at vurdere alle ejendomme.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Om anvendelsen og indsamlingen af data</i></p> <p>DI er bekymret for, om der i forbindelse med indhentning af billedmateriale af ejendommen kan blive optaget billeder, der afslører forretningshemmeligheder.</p>	<p>Vurderingsmyndigheden har således metodefrihed til at komme frem til et retvisende resultat inden for vurderingsnormens rammer og inden for de retningslinjer, som ejendomsvurderingsloven i øvrigt angiver.</p> <p>Denne metodefrihed er også gældende under den hidtidige vurderingsordning, hvilket blev bekræftet af Højesteret ved en dom af 3. december 2013 (sag 371/2011). Det blev heri fastslået, at en grundejer ikke havde krav på, at en grund skulle vurderes efter et bestemt princip. Det afgørende var, at grunden var vurderet til handelsværdien.</p> <p>Genstanden for indsamling af billedmateriale vil være ejendomme, herunder bygninger. I sagens natur vil billedmateriale også kunne indeholde andre elementer end ejendomme som f.eks. mennesker og biler. I forbindelse med indsamling af billedmateriale af ejendomme optaget fra luften eller fra offentligt tilgængelige steder på jorden vil beskyttelsen af borgernes privatliv blive sikret. Det vurderes, at der ikke vil blive tilvejebragt billedmateriale af væsentlige objekter, som ikke allerede i dag kan ses på offentligt tilgængeligt billedmateriale fra eksempelvis Kortforsyningen eller Google Maps, hvorfor de pågældende objekter ikke kan betragtes som forretningshemmeligheder.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Grundværdier, bedste økonomiske anvendelse</i></p> <p>DI anfører, at lovforslaget vil føre til store opjusteringer af grundværdien for ejerlejligheder i de større byer. Potentielt kan det føre til mange klagesager, når vurderingsmyndigheden skal fastsætte, hvad der er den bedste økonomiske anvendelse af en grund. DI beder Skatteministeriet om at overveje en løsning, hvorefter erhvervsgrunde i stedet værdiansættes efter den faktiske anvendelse.</p>	<p>Genstanden for fotografisk dokumentation fra positioner på en konkret grund eller ved indvendig besigtigelse vil ligeledes være bygningsdele og lignende forhold, som indgår ved vurderingen. Derimod vil driftsmateriel, inventar og andre indretninger, som er nødvendige for bygningens anvendelse til det specifikke erhvervsmæssige formål ikke indgå ved vurderingen og dermed ikke være genstand for fotografisk dokumentation. Ved fotografisk dokumentation fra positioner på en konkret grund eller i forbindelse med en indvendig besigtigelse vil vurderingsmyndigheden samtidig skulle iagttage den skærpede tavshedspligt efter skatteforvaltningsloven. Det vurderes derfor, at der ikke er grundlag for en ændring af bestemmelserne om indsamling af billedmateriale.</p> <p>Princippet om at ansætte grundværdier efter bedste økonomiske anvendelse er – som også anført af DI – en videreførelse af et allerede gældende princip.</p> <p>I overensstemmelse med det indgåede forlig om et nyt ejendoms-vurderingssystem videreføres dette princip. Bemærkningen giver således ikke anledning til ændringer på dette punkt.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Omvurdering for forurening</i> DI udtrykker bekymring for, at alene ikke hidtil kendt forurening skal give anledning til en omvurdering af grunden. Det er DI's opfattelse, at kortlægning af forurening altid bør lede til en omvurdering.</p> <p><i>Genindførelse af grundforbedringsfradraget</i> DI ønsker grundforbedringsfradraget genindført fremadrettet bl.a. med den begrundelse, at noget sådant vil kunne tilskynde til afhjælpning af fx forureninger.</p> <p><i>Nye erhvervsvurderingsmodeller</i> DI er bekymret for, at normtal og erhvervsvurderingsmodeller ikke er endeligt udviklet. DI vil i den forbindelse have særligt fokus på de kommende forrentningskrav, hvor de ønsker at påpege, at forrentningen særligt for ejendomme med branchespecifikke karakteristika bør afspejle den risiko, der er forbundet med den givne erhvervsaktivitet.</p>	<p>Forurening og afhjælpning af forurening skal efter forslaget give anledning til en omvurdering, hvis værdipåvirkningen er væsentlig. Det er omfanget og dokumentationen for omfanget af forureningen, der skal være ny, hvis der skal foretages en omvurdering. Det er ikke af betydning, at forureningen har været kendt, men hvor vidensniveauet om forureningens alvorlighed ikke tidligere har været til stede. Lovforslagets bemærkninger er tilpasset i overensstemmelse hermed.</p> <p>Grundforbedringsfradraget blev afskaffet med virkning fra 2013, dog således at allerede eksisterende fradrag fik lov at fortsætte til udløb. Regeringen har ingen planer om at søge grundforbedringsfradraget genindført.</p> <p>Det kan tiltrædes, at det er en helt central opgave at få etableret de endelige data og modeller til vurdering af erhvervsjendomme.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Indbyggede produktionsapparater</i> DI beder Skatteministeriet bekræfte, at der ikke pålægges dækningsafgiftspligt af den del af inventar og/eller installationer, der er indlagt til brug for en særlig erhvervmæssig udnyttelse af bygningen.</p> <p><i>Opførelsesomkostninger</i> DI anbefaler, at der i de almindelige bemærkninger s. 76, 5. afsnit, i definitionen af opførelsesomkostninger ændres, således at ”bygherreprofit” ændres til ”omkostninger til bygherrestyrring”.</p> <p><i>Nedskrivningsfaktor</i> Af eksemplet s. 73 i de almindelige bemærkninger fremgår det, at nedrivningsprofilen bl.a. afhænger af bygningernes alder i forhold til den forventede levetid. DI vil bede Skatteministeriet uddybe, hvorledes dette princip kan lede til en nedrivningsfaktor på 50 pct. i eksemplet s. 74, fjerde afsnit.</p> <p><i>Administrative omkostninger af opkrævning af dækningsafgift</i> DI mener, at det skal sikres, at kommunerne medregner de administrationsomkostninger, der er forbundet med opkrævningen af dækningsafgift.</p>	<p>Det bekræftes, at inventar og installationer, der er indlagt til brug for en særlig erhvervmæssig udnyttelse af bygningen ikke indgår i ejendomsvurderingen, og dermed ikke pålægges dækningsafgiftspligt.</p> <p>Lovforslagets bemærkninger er justeret i henhold til anbefalingen fra DI.</p> <p>Eksemplet er justeret, så der er sammenhæng mellem bygningens restlevetid og nedskrivningsfaktoren.</p> <p>Regeringen har ikke til hensigt at ændre på, at staten afholder udgifterne til de løbende ejendomsvurderinger.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Vurderingsankenævnstruktur</i></p> <p>Den foreslåede vurderingsankenævnstruktur er efter DI's opfattelse et skridt i den rigtige retning, men der er efter DI's opfattelse behov for, at klager over vurderingen af erhvervsejendomme behandles af et professionelt sammensat vurderingsankenævn uden lægmænd. Vurdering af erhvervsejendomme bør varetages af specialister, der er bekendt med de markedskonforme vurderingsmetoder. Det bør derfor overvejes at samle vurderingsankenævnbehandlingen for erhvervsejendomme i centrale enheder. Det skyldes ikke mindst, at antallet af klager må forventes at blive reduceret. Få og professionelle vurderingsankenævne vil sikre en væsentlig højere kvalitet i de udførte værdiansættelser og en hurtigere sagsbehandling.</p> <p><i>Klagebehandlingstid</i></p> <p>DI påpeger, at det med ændringen af ankesystemet bør tilstræbes, at alle klager afgøres inden for en tidsfrist på 12 måneder.</p>	<p>I de nye vurderingsankenævne vil der blive etableret voteringsgrupper, herunder specialiserede voteringsgrupper, fx vedr. bestemte typer af erhvervsejendomme, hvilket skal bidrage til en høj kvalitet i klagesagsbehandlingen. Den nærmere organisering af vurderingsankenævnene, opdelingen i voteringsgrupper m.v. vil blive fastsat i forretningsordenen. Finans Danmark og Dansk Ejendomsmæglerforening vil endvidere ved indstillingen af ordinære nævnsmedlemmer have mulighed for at indstille erhvervskyndige medlemmer.</p> <p>Det fremgår af forliget om et nyt ejendomsvurderingssystem, at vurderingsankenævne og Skatteankestyrelsen dimensioneres, så klagerne over de videreførte vurderinger og klagerne over de nye vurderinger som udgangspunkt forventes afgjort, før de næste almindelige vurderinger for ejerboliger sendes ud i februar 2021 og for øvrige ejendomme i 2022. Dermed kan der tages højde for klagesagens resultat ved den næste almindelige vurdering.</p> <p>Kvaliteten af de næste almindelige vurderinger vil dermed blive hævet</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
		<p>og antallet af klager vil blive mindsket. Skønnet over antallet af klager er forbundet med stor usikkerhed, og der skal derfor gennemføres en evaluering af bl.a. dimensioneringen af klagestrukturen samt klagebehandlingen, når antallet af de første faktiske klager over ejerboliger foreligger i efteråret 2019. Såfremt antallet af klager afviger væsentligt i forhold til det forudsatte, har forligspartierne forpligtet sig til at drøfte håndteringen heraf i efteråret 2019.</p>
<p><i>Digitaliseringsstyrelsen</i></p>	<p>Digitaliseringsstyrelsen er helt overordnet positivt indstillet over for tiltag, der understøtter mere digitaliseringsklar lovgivning og genbrug af data.</p> <p>Digitaliseringsstyrelsen har ingen bemærkninger i relation til følgeslovsforslaget.</p> <p><i>Generelle bemærkninger</i> I relation til informationssikkerhed og databeskyttelse i den forbindelse bemærkes det generelt i forhold til destruering og/eller bortskaffelse af oplysninger, at oplysninger, der opbevares i krypteret form, ikke nødvendigvis kan anses for destrueret, selvom krypteringsnøglen er bortskaffet. Der vil stadig være mulighed for at tilgå oplysninger, hvis nogen kan beregne algoritmen, der er brugt til at låse data, hvorefter de låste data vil være fuldt tilgængelige igen.</p>	<p>Digitaliseringsstyrelsens bemærkninger angående informationssikkerhed og databeskyttelse noteres. Der vil i relation til informationssikkerhed og databeskyttelse blive implementeret tekniske såvel som organisatoriske sikkerhedsforanstaltninger med udgangspunkt i gældende lovgivning, den internationale standard for informationssikkerhed ISO27001:2003 samt ud fra en konkret risikovurdering.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Konkrete bemærkninger</i></p> <p>§ 55 bør præciseres, da den med sin nuværende formulering giver SKAT hjemmel til at oprette registre sideløbende med de eksisterende registre, og Digitaliseringsstyrelsen foreslår, at der sidst i § 55, stk. 1 tilføjes ”og i øvrigt ikke kan indhentes fra eksisterende offentlige registre”.</p> <p>Digitaliseringsstyrelsen bemærker, at side 97: ”ESR udfases og bliver fremover en del af de kommende grunddataregistre” bør modificeres og foreslår som ny formulering: ”ESR udfases og en række data herfra bliver fremover en del af de kommende grunddataregistre”.</p> <p>Digitaliseringsstyrelsen foreslår i forbindelse med afsnittet på side 98: ”Vurderingsmyndigheden... .Ejendomsstamregistret (ESR) m.v. En række af de nævnte registre vil fremadrettet blive erstattet af de kommende grunddataregistre”, at sidste punktum formuleres således: ”En række af de nævnte registre eller data herfra vil fremadrettet fungere som grunddataregistre i henhold til grunddataprogrammet”.</p> <p>Digitaliseringsstyrelsen anfører, at det er misvisende at skrive, at grunddataprogrammet ikke er sat i værk. Alle typer af fast ejendom er</p>	<p>Det er nødvendigt at bibeholde § 55 i sin nuværende form. Formålet med bestemmelsen er, at der i nogle tilfælde vil være behov for at oprette registre sideløbende med de eksisterende registre. Dette skyldes, at ikke alle eksisterende registre indeholder tilstrækkelig oplysninger til brug for vurderingsarbejdet, og at de nye grunddataregistre ikke understøtter dobbelthistorik, som modelleres ved hjælp af bitemporale egenskaber.</p> <p>Lovforslagets bemærkninger er justeret i overensstemmelse med det anførte.</p> <p>Lovforslagets bemærkninger er justeret i overensstemmelse med det anførte.</p> <p>Lovforslagets bemærkninger er justeret i overensstemmelse med det anførte.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>ikke overført til matriklen i produktion, fordi programmet og registrene stadig er under udvikling. Samtlige data er ikke tilgængelige på Datafordeleren endnu, men programmet er sat i værk, hvilket bl.a. omfatter løbende udvikling. Digitaliseringsstyrelsen foreslår derfor en ny formulering på side 125: ”Dette sker som led i grunddataprogrammet, som på tidspunktet for fremsættelsen endnu ikke har fået samtlige data tilgængelig via Datafordeleren”.</p> <p>Digitaliseringsstyrelsen bemærker, at det er vigtigt at pointere, at ejendomsvurderingssystemet og grunddataprogrammet udvikles parallelt og uafhængigt af hinanden, og rettelig bør grunddataprogrammet erstattes af Datafordeleren. Som ny formulering foreslås (side 125): ”Ejendomsvurderingssystemet vil således fremover skulle bruge grunddata, der fremover udstilles i nye formater via Datafordeleren som distributionskanal”.</p> <p>Digitaliseringsstyrelsen foreslår samme ændring af sidste punktum i afsnit på side 206 som enslydende afsnit på side 98: ”En række af de nævnte registre eller data herfra vil fremadrettet fungere som grunddataregistre i henhold til grunddataprogrammet”.</p>	<p>Lovforslagets bemærkninger er justeret med følgende modifikationer: ”Ejendomsvurderingssystemet vil forventelig fremover skulle bruge grunddata, der fremover udstilles via Datafordeleren som distributionskanal”.</p> <p>Lovforslagets bemærkninger er justeret i overensstemmelse med det anførte.</p>
<i>Domstolsstyrelsen</i>	<i>Ingen bemærkninger</i>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
<p><i>Ejendomsforeningen Danmark</i></p>	<p>Ejendomsforeningen Danmark (ED) er generelt meget positivt indstillet over for lovforslagene. Foreningens bemærkninger kan i øvrigt sammenfattes som følger:</p> <p><i>Markedskonforme metoder</i> ED har med glæde noteret formuleringerne i § 34 til vurderingsloven, hvorefter værdiansættelsen skal ske på grundlag af faktuelle oplysninger i offentlige registre og en række oplysninger om lejerveauer, driftsomkostninger mv. af væsentlig betydning for vurderingen. ED mener, at den valgte formulering på passende vis dækker det grundsynspunkt om, at vurderingen af erhvervsjendomme skal ske via markedskonforme metoder. ED har noteret sig, at der af bemærkningerne til lovforslaget fremgår, at der skal anvendes en afkastbaserede metode baseret på normtal.</p> <p><i>Valg af vurderingsmetode</i> ED finder det vigtigt at understrege, at vurderingsmyndigheden ikke har metodefrihed til at vælge de vurderingsmetoder, der måtte findes mest hensigtsmæssige, da vurderingsmetoderne skal være markedskonforme.</p> <p><i>Sproglige justeringer til vurderingslovens § 5, stk. 1.</i> ED finder bestemmelsen uklart formuleret.</p>	<p>Der henvises til kommentaren til høringssvar fra DI.</p> <p>Bestemmelsens ordlyd er ændret.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Hjemmel til indsamling af datamateriale</i> ED anbefaler, at det overvejes, om der er tilstrækkelig hjemmel til at indsamle relevant datamateriale.</p> <p><i>Udvikling af normal</i> ED anfører, at arbejdet med udvikling af normal og den statistiske model til beregning af ejendoms- og grundværdier for erhversejendomme må have højeste prioritet i de kommende år.</p> <p><i>Tilbagebetalingsordningen, dækningsafgift</i> ED mener, at det må bero på en fejl, at tilbagebetalingsordningen ikke omfatter den kommunale dækningsafgift. ED finder ingen saglige argumenter for dette, da beregningsgrundlaget – iflg. ED – er det samme for såvel grundskyld som for dækningsafgift.</p> <p><i>Anvendelse af grunde</i> ED har en række betragtninger til §§ 18-20 om anvendelse af grunde, herunder optimal anvendelse og faktisk anvendelse.</p> <p><i>Opførelsesomkostninger</i> ED anbefaler, at der i de almindelige bemærkninger s. 76, 5. afsnit, i definitionen af opførelsesomkostninger ændres, således at ”bygherprofit” ændres til ”omkostninger til bygherrestyring”.</p>	<p>Det vurderes, at der i lovforslagene er tilstrækkelig hjemmel til indsamling af nødvendige data.</p> <p>Denne opgave er uden tvivl helt central for etableringen af nyt ejendomsvurderingssystem.</p> <p>Der henvises til kommentaren til høringssvar fra Dansk Byggeri.</p> <p>Der henvises til kommentaren til høringssvar fra Dansk Byggeri.</p> <p>Lovforslagets bemærkninger er justeret i henhold til anbefalingen fra ED.</p>

Organisation

Bemærkninger

Kommentarer

Ophævelse af fritvalgsordningen

ED beklager, at ejendomsejere fremadrettet ikke kan vælge, om en sag skal behandles ved et vurderingsankenævn eller Landsskatteretten.

Det foreslås i overensstemmelse med det politiske forlig, at klager over selve vurderingen – det beløbsmæssige værdiskøn – fremadrettet skal behandles af vurderingsankenævne, der er lokalt forankrede og kan etableres med et antal medlemmer, som muliggør, at klagesager kan behandles og afsluttes inden for rimelig tid.

Vurderingsankenævnene vil samtidig med deres vurderingssagkyndige islet være velegnede til at afgøre netop klager over værdiskønnet. Omvendt skal klagesager, der i overvejende grad angår retlige spørgsmål, der indebærer afklaring af spørgsmål om lovfortolkning, behandles af Landsskatteretten. Ophævelsen af fritvalgsordningen er en konsekvens af denne foreslåede klagestruktur.

Vurderingsankenævnstruktur

ED vurderer, at forslaget til den nye vurderingsankenævnstruktur formodentlig vil være en god løsning for ejerboliger, men at der for erhvervsjendomme er behov for ét (alternativt flere) professionelt sammensatte nævn uden lægmænd, hvor vurderingskyndige medlemmer fra Finans Danmark, Dansk Ejendomsmæglerforening og Ejendomsforeningen Danmark kan foretage værdiansættelse på grundlag af en faglig viden om de anvendte markedskonforme vurderingsmetoder. Det er ED's vurdering, at der herved kan opnås

I de nye vurderingsankenævne vil der blive etableret voteringsgrupper, herunder specialiserede voteringsgrupper, fx vedr. bestemte typer af erhvervsjendomme, hvilket skal bidrage til en høj kvalitet i klagesagsbehandlingen, jf. bemærkningerne til høringssvaret til DI.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>væsentligt højere kvalitet og en hurtigere sagsbehandling.</p> <p><i>Klagesagsbehandlingstid</i> ED tilkendegiver, at det i det nye klagebehandlingssystem bør tilstræbes, at alle klager afgøres inden for en tidsfrist på 12 måneder.</p> <p><i>Pligt til genoptagelse af nyere vurderinger efter endt klagesag</i> ED anser det for positivt, at told- og skatteforvaltningen kan genoptage nyere vurderinger efter endt klagesagsbehandling, jf. § 34 i ændringsforslaget til Skatteforvaltningsloven. ED imødeså dog gerne, at told- og skatteforvaltningen blev pålagt at genoptage sådanne sager.</p>	<p>Det fremgår af aftalen om et nyt ejendomsvurderingssystem, at vurderingsankenævnene og Skatteankestyrelsen dimensioneres, så klagerne over de videreførte vurderinger og klagerne over de nye vurderinger som udgangspunkt forventes afgjort, før de næste almindelige vurderinger for ejerboliger sendes ud i februar 2021 og for øvrige ejendomme i 2022, jf. bemærkningerne til høringssvaret til DI.</p> <p>Vurderingsmyndigheden vil lige som i dag skulle genoptage nyere vurderinger af en ejendom, hvis en klagebehandling af en ældre vurdering af denne ejendom giver anledning hertil.</p>
<p><i>Erhvervsstyrelsen – Team Effektiv Regulering</i></p>	<p>TER vurderer, at forslaget til ny ejendomsvurderingslov medfører administrative konsekvenser under 4 mio. kr. årligt for erhvervslivet. For følgelovforslaget vurderer TER ligeledes, at forslaget medfører administrative konsekvenser under 4 mio. kr. årligt for erhvervslivet.</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
<p><i>Finans Danmark</i></p>	<p><i>Lånetilbudsdata</i></p> <p>Finans Danmark mener, det er en ubetinget vigtig opgave i det danske samfund at få udviklet et moderne ejendomsvurderingssystem og har derfor accepteret at stille de lånetilbud, som realkreditinstitutterne indberetter til Finanstilsynet, til rådighed.</p> <p>Finans Danmark pointerer dog, at datasættet for lånetilbud er udviklet til et andet formål, og data derfor skal anvendes med omtanke i forhold til ejendomsvurderingsopgaven, og anbefaler derfor, at der frem mod, at de første vurderinger gennemføres, arbejdes grundigt med data i forhold til at højne anvendeligheden.</p> <p>Endvidere har Finans Danmark betinget sig, at data skal anvendes i aggregeret form, så observationer om enkeltejendomme ikke lægges til grund i en konkret vurdering.</p> <p>Det er Finans Danmarks indtryk, at ovenstående er imødekommet gennem lovforslaget.</p> <p><i>Vurderingsankenævnetsstruktur</i></p> <p>Finans Danmark påtager sig gerne at indstille medlemmer med ekspertviden til de nye vurderingsankenævn, og sektoren støtter generelt op om, at nogle af eksperterne udpeges fra virksomhederne i den finansielle sektor. Finans Danmark henstiller dog til en fornuftig balance i udpegningen af medlemmer, og til at opbygningen af de</p>	<p>Opbygningen af et nyt ejendomsvurderingssystem er, som påpeget af Finans Danmark, en helt central samfundsopgave.</p> <p>Det er en betingelse for at løse denne opgave, at der både tilvejebringes nye data, og at der gennemføres en række forbedringer af eksisterende datakilder.</p> <p>Der ses derfor også med meget stor tilfredshed på, at det i det kommende arbejde bliver muligt at inddrage data om lånetilbud fra Finans Danmark.</p> <p>Der er fuld opmærksomhed på det kommende arbejde med at højne anvendeligheden af disse data.</p> <p>Et velfungerende klagesystem udgør en vigtig del af det samlede nye ejendomsvurderingssystem.</p> <p>Det er derfor også meget positivt, at Finans Danmark gerne påtager sig at indstille medlemmer med ekspertviden til rådighed for de nye vurderingsankenævn.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>nye vurderingsankenævn ikke hæmmer realkreditinstitutter og pengeinstitutters adgang til at varetage deres forretning.</p>	<p>Der er opmærksomhed på, at det er centrale ressourcer fra branchen, der skal udpeges som medlemmer.</p> <p>Hensigten med det nye klagesystem er, at arbejdet skal tilrettelægges så hensigtsmæssigt som muligt. Det indgår derfor i modellen, at der kan sammensættes effektive og specialiserede voteringsgrupper, der som udgangspunkt foretager skriftlig votering. Endvidere vil det være Skatteankestyrelsen, der står for sekretariatsbetjeningen af de nye vurderingsankenævn.</p>
<i>Finanstilsynet</i>	<i>Ingen bemærkninger</i>	
<i>FSR – Danske Revisorer</i>	<p>Bemærkninger til ejendomsvurderingsloven:</p> <p><i>Generelle bemærkninger</i> FSR ser positivt på en revurdering af ejendomsvurderingsloven, da der længe har været et stort behov herfor.</p> <p>Forslaget indeholder ifølge FSR flere positive elementer, herunder, at erhvervsjendomme oftest vil blive ansat efter den afkastbaserede metode.</p> <p>FSR føler sig dog ikke helt overbevist om, at hensigten med et forbedret system, som borgerne har tillid til, vil blive opnået med de fremlagte forslag. FSR finder det stærkt betænkeligt, at vurderingsystemet ikke er færdigudviklet eller afprøvet, mens der samtidigt</p>	

Organisation

Bemærkninger

foreslås en lang række retssikkerhedsmæssige forringelser for klager over fremtidige vurderinger.

Modelberegninger

FSR har en række bemærkninger til modelberegningerne og det statistiske grundlag herfor.

FSR bemærker, at det ud fra lovbemærkningerne forekommer overordentlig vanskeligt for ejendomsejere at bevise, at modelberegningen afviger fra den faktiske værdi. FSR opfordrer derfor til, at det i lovbemærkningerne tydeliggøres, hvornår og på hvilket grundlag modelberegningen kan fraviges.

Kommentarer

Det nye ejendomsvurderingssystem bygger på bedre beregningsmodeller og på langt bedre data. Modelberegningerne forventes på denne baggrund at skulle danne baggrund for en væsentlig andel af vurderingerne i omkostningseffektivt nyt vurderingssystem.

Modelberegningerne giver generelt en ensartethed og samtidig høj træfsikkerhed. De kan dog ikke stå alene. Derfor er der også lagt op til en række nye tiltag, herunder skråfotos af alle danske ejendomme, så ejendommens særlige karakteristika kan inddrages i vurderingen, hvis det vurderes nødvendigt i en manuel kontrol.

Endvidere er der lagt op til at indføre en særlig deklarationsprocedure, hvorefter vurderingsmyndigheden forud for vurderingen udstiller de væsentlige oplysninger, der forventes lagt til grund for vurderingen. Ejendomsejeren har endvidere mulighed for at supplere disse oplysninger.

Det er ikke muligt at fremlægge en konkret liste over, hvad der skal til for at ændre en vurdering baseret på en modelberegning, men der kan selvfølgelig være særlige forhold ved den konkrete ejendom, der påvirker vurderingen, og ejen-

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Omkostningsmetoden for erhvervsjendomme</i></p> <p>FSR har indvendinger mod, at fastsættelsen af ejendomsværdien for erhvervsjendomme efter omkostningsmetoden medfører en risiko for, at beskatning ikke sker med udgangspunkt i den faktiske værdi i fri handel, men i stedet med udgangspunkt i en kunstigt beregnet værdi. Fx vil der være en risiko for, at ejendomme, som har været dyre at opføre, og som er beliggende i områder uden et effektivt marked, vil blive værdiansat for højt. Dette vil stride mod forslaget § 15, hvori det fastslås, at ejendommen skal ansættes til den forventelige kontantværdi i fri handel og ikke til opførelsesomkostningerne.</p> <p><i>Ejendomme undtaget fra vurdering</i></p> <p>FSR finder det kritisabelt, at der for en række ejendomme ikke længere skal fastsættes en ejendomsværdi, herunder erhvervsjendomme, hvor der på vurderingstidspunktet ikke skal svares dækningsafgift. FSR bemærker således, at den offentlige ejendomsvurdering anvendes til en række andre formål end opkrævning af ejendomsskatter fx i forbindelse med dødsboer, generationsskifter, familieoverdragelser og ved beregning af frikøbsbeløb ift. kommunal hjemfaldspligt.</p>	<p>domsejeren får som nævnt anledning til at gøre vurderingsmyndigheden opmærksom herpå.</p> <p>Vurderingsmyndigheden vil benytte forskellige metoder, der alle skal bidrage til at sætte så retvisende vurderinger som muligt – givet den usikkerhed, der altid vil være ved vurderingerne.</p> <p>Som anført ovenfor kan vurderingsmodellerne ikke stå alene, og der vil i en række tilfælde være behov for at give manuelle tillæg og nedslag til modelberegningerne, så de endelige vurderinger ligger inden for vurderingsnormen.</p> <p>Med forslagene undtages ejendomme fra vurdering, hvis vurderingen ikke anvendes til at opkræve løbende ejendomsskatter. Det fastholdes, at der ikke skal anvendes ressourcer både til vurdering og klagebehandling af sådanne vurderinger.</p> <p>Forslaget viderefører ikke den mulighed for at få foretaget vurderinger uden for terminerne for de almindelige vurderinger, der fulgte af den tidligere vurderingslov.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>FSR foreslår derudover, at en generel mulighed for at få foretaget vurderinger uden for vurderings-terminer genindføres.</p> <p><i>Grundvurderinger</i> FSR ser forbedringer i tilgangen til de nye grundvurderinger, men foreslår, at der indføres en indfasningsperiode af de skattemæssige konsekvenser.</p> <p><i>Besigtigelse</i> FSR stiller sig kritisk over for, at vurderingsmyndigheden uden retskendelse og mod ejers ønske kan foretage udvendig besigtigelse af ejendomme fra positioner inde på den pågældende ejendoms grund. FSR foreslår derfor, at dette side-stilles med indvendig besigtigelse, som kun kan foretages mod ejers ønske, hvis vurderingsmyndighe-den har en retskendelse.</p>	<p>Vurderingsmyndigheden har grundlæggende til opgave at værdisætte fast ejendom, når værdiansættelsen er nødvendig for skatte- og afgiftsansættelser, og der kan i visse særlige situationer være beskatningsmæssigt behov for vur-dere ejendomme, der ikke længere vurderes systematisk. Der kan der- for anmodes om en særskilt vurde-ring, hvis vurderingen er nødven-dig for skatte- og afgiftsansættelser ved generationsskifte m.v.</p> <p>På denne baggrund fører bemærk-ningen ikke til ændring af forslaget.</p> <p>Der findes efter gældende regler en stigningsbegrænsning for grundskylden. Der henvises endvi-dere til forliget om tryghed om bo-ligbeskatningen, hvor der indgår en skatterabat i form af en moder-niseret stigningsbegrænsningsregel for erhvervsejendomme og en skatterabat for ejerboliger.</p> <p>Vurderingsmyndigheden har efter den gældende vurderingslov ad-gang til at foretage fornødne besig-tigelser i forbindelse med en vur-dering af ejendomme omfattet af loven.</p> <p>I den nye ejendomsvurderingslov foreslås en opdeling baseret på proportionalitet, således at vurde-ringsmyndigheden først og frem-mest skal foretage en ”kantstens-vurdering” fra offentlige positioner</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
		<p>uden for den pågældende ejendom, hvilket i sådanne tilfælde kan ske uden forudgående underretning.</p> <p>Der kan forekomme særlige tilfælde, hvor besigtigelse i form af en "kantstensvurdering" foretaget fra offentligt tilgængelige positioner uden for ejendommen ikke er tilstrækkeligt til, at der vil kunne foretages en retvisende vurdering. Dette kunne være tilfældet, hvis ejendommen ligger helt eller delvist skjult og således ikke vil kunne besigtiges fra offentligt tilgængelige steder.</p> <p>Det er en betingelse for denne form for besigtigelse, at besigtigelsen er nødvendig for vurderingen af den besigtigede ejendom, og at det altid sker efter forudgående varsel.</p> <p>Det er forventningen, at bestemmelsen kun vil få et begrænset anvendelsesomfang, og skal ses i lyset af, at lignende bestemmelser findes i udstykningsloven og BBR-loven, hvorefter nogle af de andre væsentlige data, der ligeledes anvendes til vurderingerne, kan kontrolleres af offentlige myndigheder ved besigtigelse inde på grunden, men efter forudgående varsel.</p> <p>De differentierede regler om besigtigelse er som nævnt foreslået med henblik på at iagttage det proportionalitetsprincip, der bl.a. følger af lov om retssikkerhed ved forvalt-</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Tilbagebetalingsordningen, dækningsafgift</i></p> <p>FSR finder, at tilbagebetalingsordningen for erhverv også bør omfatte tilbagebetaling af for meget betalt dækningsafgift.</p> <p>Bemærkninger til følgelovforslaget:</p> <p><i>Generelle bemærkninger</i></p> <p>FSR hilser en nyt system med en ordentlig og effektiv klagebehandling meget velkommen.</p> <p>FSR betragter endvidere deklarationsproceduren og nye regler for beregning af tinglysningsafgift som</p>	<p>ningens anvendelse af tvangsindgreb og oplysningspligter (retssikkerhedsloven).</p> <p>Det er vurderingsmyndigheden, der foretager en vurdering af, om en udvendig besigtigelse af ejendommen fra ejendommens udenørs arealer må anses for et nødvendigt sagsbehandlingsskridt. En sådan besigtigelse er ikke omfattet af retssikkerhedslovens regler om varsling af tvangsindgreb, men da der i bestemmelsen stilles krav om forudgående underretning, vil retssikkerhedslovens varslingsregler blive fulgt.</p> <p>Der henvises til bemærkningerne til høringssvaret fra Dansk Byggeri herom.</p>

Organisation

Bemærkninger

eksempler på andre gode elementer i lovforslaget.

Vurderingsankenævne

FSR hilser den vurderingsfaglige styrkelse af vurderingsankenævne velkommen. FSR har dog en række indvendinger mod en række af elementerne i den nye klagestruktur, selvom FSR har forståelse for, at der er behov for tiltag på klageområdet for ejendomsvurdering.

FST fremhæver særligt ophævelse af fritvalgsordningen, før det viser sig, at kvaliteten af afgørelserne fra vurderingsankenævne er væsentligt forøget.

FSR mener således, at en ny og forbedret ejendomsvurdering ikke bør følges op af forringet retssikkerhed i form af en forringet klageadgang, som det er tilfældet i det fremsendte forslag.

Kommentarer

Et velfungerende klagesystem udgør en vigtig del af det samlede nye ejendomsvurderingssystem

Som det også nævnes af FSR, styrkes fagligheden i vurderingsankenævne væsentligt samtidig med, at den lokale forankring bibeholdes. Denne sammensætning gør vurderingsankenævne velegnede til at træffe afgørelser i vurderings-sager. Opdelingen af nævne i voteringsgrupper muliggør endvidere dannelsen af voteringsgrupper, der kan opbygge en højt specialiseret viden inden for specifikke ejendomstyper.

Vurderingsankenævnformændene skal endvidere have såvel vurderingsfagligt indsigt som indsigt i konkret retsanvendelse, herunder i forhold til sagsbehandling, afgørelse, vejledning og høring m.v.

Endvidere vil det være Skatteanstyrelsen, der sekretariatsbetjener Landsskatteretten, der ligeledes skal sekretariatsbetjene de nye vurderingsankenævn, og dermed skal være med til at sikre en ensartet kvalitet i forberedelsen af klagerne.

Samlet vurderes det, at den nye ankenævnstruktur, der er aftalt i forliget om et nyt ejendomsvurderingssystem, vil kunne understøtte en effektiv klagebehandling med

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Juridiske kompetencer</i></p> <p>FSR er bl.a. betænkelig ved, om kompetencerne i vurderingsankenævnene er tilstrækkelige til at danne baggrund for vurdering af retlige spørgsmål.</p> <p>FSR mener på den baggrund, at retlige spørgsmål som det helt klare udgangspunkt bør vurderes af Landsskatteretten.</p> <p><i>Lægmandselementet ved vurdering af erhvervsjendomme</i></p> <p>FSR anfører, at lægmandselementet i forhold til vurdering af erhvervsjendomme ikke har værdi, da værdiansættelse af erhvervsjendomme kræver fagligt relevante kompetencer, og FSR anbefaler således et 100 pct. fagligt sammensat ankenævn, men finder lægmandselementet acceptabelt ved vurdering af boliger og sommerhuse m.m.</p>	<p>en høj kvalitet i afgørelserne, hvorfor bemærkningerne fra FSR ikke giver anledning til ændring i den i forliget aftalte klagestruktur.</p> <p>Der henvises til bemærkningen ovenfor om vurderingsankenævnformændenes kompetencer og den løbende sekretariatsbetjening fra Skatteankestyrelsen.</p> <p>Det følger af forliget om et nyt ejendomsvurderingssystem, at de vurderingsfaglige kompetencer i vurderingsankenævnene styrkes ved, at 50 pct. af vurderingsankenævnenes ordinære medlemmer udpeges på baggrund af vurderingsfaglige kompetencer efter indstilling fra realkreditbranchen og ejendomsmæglerbranchen, mens 50 pct. udpeges efter indstilling fra kommunalbestyrelsen. Med en ligelig fordeling af medlemmerne skønnes nævnene at få en balanceret sammensætning, men som det er anført ovenfor, er det tanken, at der inden for vurderingsankenævnene kan dannes specialiserede voteringsgrupper, der kan opbygge en højt specialiseret viden inden for specifikke ejendomstyper, hvorfor bemærkningerne fra FSR</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Behandling af klager ved formænd</i></p> <p>FSR anfører, at det synes at udhule borgernes retssikkerhed yderligere, at vurderingsankenævnene kan bemyndige én person – formanden eller en ansat i skatteforvaltningen – til egenrådigt at træffe endelig afgørelse i en klagesag, særligt når det ikke er muligt at påklage denne til en administrativ klageinstans.</p>	<p>ikke giver anledning til ændring i den aftalte klagestruktur.</p> <p>Det er udgangspunktet i den nye klagestruktur, at medlemmerne af de nye vurderingsankenævn skal deltage i afgørelsen af vurderingsklager.</p> <p>Der forventes imidlertid en meget stor mængde klager, når adgangen til at klage over de videreførte vurderinger åbner samtidig med, at de første nye vurderinger kan påklages, og det forventes, at der i den forbindelse vil være flere klager vedrørende samme ejendom og flere klager vedrørende samme overordnede spørgsmål.</p> <p>For at sikre optimal udnyttelse af ankenævnsmedlemmernes kompetencer og ressourcer skal det være muligt for ankenævnene at deleger kompetencen til at træffe afgørelse om klager vedrørende spørgsmål, som er afgjort af ankenævnene, til vurderingsankenævnformanden. For at sikre optimal udnyttelse af formændenes kompetencer og ressourcer skal formanden endvidere kunne videredelegere afgørelseskompetencen til én eller flere konkrete ansatte i Skatteankestyrelsen.</p> <p>De nævnte delegationsmuligheder er nødvendige for, at der kan dimensioneres en klagestruktur, der inden for rimelig tid kan behandle og afgøre den forventede mængde klager.</p>

Organisation

Bemærkninger

Kommentarer

Offentlig digital post

FSR finder, at et krav om anvendelse af Offentlig Digital Post umiddelbart synes velbegrunder, men når konsekvenserne på brud på de formelle regler (afvisning) tages i betragtning, kan kravet synes urimeligt bebyrdende.

FSR anbefaler således, at det ikke skal gøres til et ultimativt krav med afvisning som konsekvens i tilfælde af brud på de formelle regler.

Afskaffelse af sagsfremstilling og adgangen til at forelægge en klagesag for ankenævnets medlemmer ved et nævnsmøde

FSR er af den opfattelse, at klagerens mulighed for at forholde sig til et forslag til afgørelse og for at argumentere sin sag over for et ankenævn bør opretholdes, da det gi-

Henset hertil og til, at der ikke kan opstilles et generelt krav om, at afgørelser, der ikke kan påklages til anden administrativ instans, skal afgøres ved nævnsbehandling, giver bemærkningen ikke anledning til ændring af de foreslåede regler.

Et væsentligt element i at sikre en effektiv klagesagsbehandling er, at klager indgives digitalt. Forslaget har imidlertid ikke betydning for mulighederne for at søge om undtagelse efter reglerne om Offentlig Digital Post. Derudover får klagemyndigheden mulighed for at se bort fra manglende overholdelse af regler om digital klage, hvis særlige omstændigheder taler herfor. Dette vil også gælde ved vurderingen af, om der er grundlag for at afvise en klage, der ikke er indgået af anvist digital kanal.

De foreslåede regler vurderes derfor tilstrækkelige til at udgå urimelige situationer, hvorfor bemærkningerne fra FSR ikke giver anledning til ændring af de foreslåede regler.

Inden omlægningen af klagestrukturen pr. 1. januar 2014, blev der i vurderingsankenævnsager foretaget partshøring efter forvaltningsloven, og ikke efter de særlige regler i skatteforvaltningsloven.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>ver mulighed for fx at rette åbenlyse fejl, som vil give en forkert afgørelse, som ikke kan påklages til en administrativ myndighed.</p> <p><i>Spændet på +/- 20 pct.</i></p> <p>FSR finder, at forslaget om at en klage kun kan medføre en ny vurdering, hvis klageinstansen finder grundlag for at ændre vurderingen med mere end +/- 20 pct. kan medføre situationer, som er i direkte strid med de grundlæggende</p>	<p>Tilbagevenden til denne tidligere retstilstand vil øge mulighederne for at tilrettelægge en effektiv forberedelse af vurderingsankenævns-sager betydeligt, uden at indebære risiko for borgernes retssikkerhed, der sikres ved forvaltningslovens regler om partshøring.</p> <p>På denne baggrund giver bemærkningen ikke grundlag for en ændring af forslaget.</p> <p>Med henblik på at optimere udnyttelsen af vurderingsankenævnenes kompetencer og ressourcer skal vurderingsankenævnene kunne træffe afgørelser ved skriftlig votering. Borger skal dog kunne bede om at få mulighed for at fremføre sin sag ved et nævnsmøde. En sådan anmodning skal kun kunne afslås, hvor fremgangsmåden efter forholdene må anses for overflødig. Hermed ensrettes de regler, der vil gælde for vurderingsankenævnene med de regler, der gælder for Landsskatteretten.</p> <p>De foreslåede regler vurderes til fulde at sikre borgernes retssikkerhed, og bemærkningen giver således ikke anledning til ændring af forslaget.</p> <p>Det nye ejendomsvurderingssystem skal højne træfsikkerheden og sikre mere ensartede vurderinger.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>principper i forvaltningsretten om ret til lige behandling af lige tilfælde. Det anføres, at dette kan ske i tilfælde, hvor identiske ejendomme er vurderet forskelligt.</p> <p>Det anføres videre, at reglen alene synes indført for at mindske antallet af klager.</p> <p><i>Fritagelsesordningen</i></p> <p>FSR anfører, at den foreslåede bestemmelse om, at kommunalbestyrelsen kan meddele hel eller delvis fritagelse for stigninger i grundskylden som følge af en ændret lokalplan, er fornuftig, men at fritagelsesbestemmelsen bør ændres fra en "kan" til en "skal"-bestemmelse. FSR anfører, at der i modsat fald skabes for stor usikkerhed</p>	<p>Det er imidlertid væsentligt at være opmærksom på, at det er et grundvilkår, at vurdering af ejendomme altid er forbundet med en vis usikkerhed, og at en ejendom ikke har én eksakt handelspris.</p> <p>Det er derfor ved det politiske forlig af 18. november 2016 aftalt, at den fremtidige vurderingsnorm i lyset af den naturlige usikkerhed om vurderingerne indebærer, at et spænd på plus/minus 20 pct. omkring de nye vurderinger kan anvendes.</p> <p>Begrænsningen af klagemyndighedens adgang til at ændre vurderingerne skal ses i lyset heraf.</p> <p>Det vil være en opgave for vurderingsmyndigheden ved vurderingerne i højest mulig grad at sikre ligebehandlingen af ejendommejerne.</p> <p>Vurderingsmyndighedernes adgang til at revidere vurderinger er af samme grund foreslået udvidet.</p> <p>Bemærkningen giver således ikke anledning til ændring af forslaget.</p> <p>Der henvises til kommentarerne til høringssvaret fra Dansk Byggeri.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>for ramte ejere, der ikke nyder godt af ændrede planforhold på grund af uændret faktisk anvendelse.</p> <p><i>Overgangsordning ift. grundværdier</i> FSR opfordrer til, at der også indføres en fritagelsesordning til ejere, der rammes af de nye grundvurderinger, idet talrige ejere i modsat fald vil blive ramt af væsentlige skattestigninger uden nogen form for indfasning.</p>	<p>Der findes efter gældende regler en stigningsbegrænsning for grundskylden. Der henvises endvidere til forliget om tryghed om boligbeskatningen, hvor der indgår en skatterabat i form af en moderniseret stigningsbegrænsningsregel for erhvervsjendomme og en skatterabat for ejerboliger.</p>
<i>Geodatastyrelsen</i>	<p>Geodatastyrelsen er fremkommet med forskellige bemærkninger og forslag af teknisk karakter.</p>	<p>Geodatastyrelsens forslag og bemærkninger er noteret. Lovforslaget er på forskellige punkter justeret i overensstemmelse hermed.</p>
<i>KL</i>	<p>KL støtter op om den intention om forenkling og effektivisering, der ligger bag det hovedprincip, at der kun skal foretages vurderinger, når disse lægges til grund for beskatning. KL har samtidig en række bemærkninger til lovforslagets udmøntning af disse hensyn.</p> <p><i>Vurdering af kommunernes egne ejendomme</i> Kommunale ejendomme, som er udlagt til udstykning mv. med henblik på salg, bør omfattes af de offentlige vurderinger. Dette vil skabe større sikkerhed om beskatningsniveau for køberne.</p>	<p>En kommunalt ejet ejendom vil i en salgssituation kunne vurderes mod et gebyr. Det vil også gælde en ubebygget grund.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Vurdering ved salg eller udleje af kommunale ejendomme</i></p> <p>Indhentning af vurdering ved salg eller udleje af kommunale ejendomme indebærer en ny administrativ proces for kommunerne og indebærer en merudgift. KL foreslår, at kommunerne undtages fra at betale dette gebyr.</p> <p>KL anfører endvidere, at vurderingerne skal kunne indhentes med kort varsel og have skattemæssig virkning med det samme.</p> <p><i>Dækningsafgift</i></p> <p>KL anfører, at kommunerne opkræver dækningsafgifter af andre parter i kommunens ejendomme i andre situationer end ved erhvervmæssig udleje. Dækningsafgifterne svares helt eller delvist af brugere og/eller medtages i takster, refusion eller lignende. Når disse ejendomme fremover undtages fra vurdering, vil kommunen lide et provenutab.</p> <p>Videre nævner KL, at landbrugs-ejendomme og skovejendomme fremover ikke vil kunne pålignes dækningsafgift, da der ikke længere skal ansættes en ejendomsværdi for sådanne ejendomme. Ændringen indebærer desuden en fordelingsmæssig effekt kommunerne</p>	<p>Gebyret har til formål at kompensere for det ressourceforbrug, der er forbundet med de pågældende vurderinger. På denne baggrund foreslås gebyret fastholdt.</p> <p>Vurderingerne kan foretages, når grundlaget for en undtagelse fra vurdering ophører, men det vil i den fremsatte ejendomsvurderingslov blive fastsat, at vurderingen vil blive betragtet som en vurdering pr. seneste forudgående 1. september. Vurderingerne vil herefter danne grundlag for opkrævning af grundskyld i overensstemmelse med reglerne herom i den kommunale ejendomsskattelev.</p> <p>KL's bemærkning om dækningsafgift af egne ejendomme omhandler ikke forhold, der er reguleret af den kommunale ejendomsskattelev og må derfor betragtes som interne opkrævninger. Hovedprincippet for det nye vurderingssystem er, at der kun skal foretages vurderinger, hvis det har et beskatningsmæssigt formål.</p> <p>Der henvises til bemærkningerne til høringssvaret fra advokat Thomas Booker, Advokat, LETT Advokatpartnerselskab.</p>

Organisation

Bemærkninger

imellem, idet der er betydelige forskelle på omfanget af skovarealer i kommunerne, og idet grundlaget for kommunal dækningsafgift ikke indgår i den mellemkommunale udligning, mens grundlaget for grundskylden indgår.

Sikkerhedsklassificerede ejendomme

KL ønsker omfanget og konsekvenserne af at undtage ejendomme omfattet af reglerne om beskyttelse af informationer mod videregivelse til tredjepart belyst.

Opkrævning af rottebekæmpelsesgebyr, gebyr for vejbelysning m.v.

KL anfører, at f.eks. rottebekæmpelsesgebyr og gebyr for vejbelysning fordeles mellem de relevante ejendomme på baggrund af ejendomsværdierne. Uden ejendomsværdier vil ikke alle kunne opkræves deres andel af gebyrerne, og følgelig vil gebyrerne for f.eks. parcelhuse stige.

Kolonihavehuse på fremmed grund

KL bemærker, at forslaget om ikke at vurdere kolonihavehuse på fremmed grund i praksis vil indebære, at kommunerne vil være forpligtet til at ophæve ydede lån til

Kommentarer

Det anføres i lovforslagets bemærkninger i den udgave, der har været på høring, at et begrænset antal ejendomme (ca. 700 offentlige ejendomme og ca. 300 private ejendomme) forventes omfattet af denne undtagelse. I det fremsatte lovforslag justeres undtagelsesbestemmelsen, så de sikkerhedsklassificerede private ejendomme (ca. 300) ikke undtages fra vurdering.

Opkrævningen af de nævnte gebyrer må evt. tilrettelægges på en ny måde, hvilket kan afsøges frem mod ikrafttrædelsen af den nye vurderingsordning. Fordeling af gebyrer for rottebekæmpelse og vejbelysning udgør ikke et tilstrækkelig begrundelse for, at vurderingsmyndigheden skal ansætte ejendomsværdier, der ikke tjener et beskatningsmæssigt formål.

Lovforslaget er ændret, så det sikres, at pensionister kan optage lån og efterfølgende omlægge disse ef-

Organisation

Bemærkninger

betaling af ejendomsbidrag (ejendomsskatter), ligesom kommunerne ikke fremover vil kunne yde sådanne lån. Pensionister m.v., som har sådanne lån i deres kolonihavehus, vil blive tvunget til at indfri lånene og kan ikke få nye lån fremover. Der er eksempler på kolonihavehuse, som er vurderet til 1,2 mio. kr.

Kommentarer

ter lov om lån til betaling af ejendomsskatter i samme omfang som hidtil.

Forslaget om ikke at vurdere kolonihavehuse på fremmed grund vil ikke have indflydelse på muligheden for at indefryse grundskyld, da ejeren af et kolonihavehus på fremmed grund netop ikke ejer grunden, og der derfor heller ikke vil være nogen grundskyld at indefryse. Ejerne af kolonihavehuse på fremmed grund vil endvidere ikke blive tvunget til at indfri allerede optagne lån, idet det efter lov om lån til betaling af ejendomsskatter ikke et krav, at allerede optagne lån forbliver inden for ejendomsværdien.

Pensionister kan imidlertid, efter lov om lån til betaling af ejendomsskatter § 1, stk. 1, nr. 2, hhv. § 1, stk. 2, opnå lån til betaling af tilslutningsudgifter og ejendomsbidrag, der hæfter på ejendommen. Optagelse eller omlægning af lån til betaling af sådanne beløb er betinget af, at der er friværdi i den pågældende ejendom. Når kolonihavehuse på fremmed grund fremover ikke vurderes, vil der ikke være nogen ejendomsværdi, hvilket vil medføre, at det ikke vil være muligt at vurdere, om optagelse eller omlægning af lån holder sig inden for ejendomsværdien.

Det foreslås derfor i lovforslaget, at kravet om, at optagelse af nye lån og låneomlægninger skal kunne holde sig inden for ejendomsvær-

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p data-bbox="518 734 751 768"><i>Umatrikulerede arealer</i></p> <p data-bbox="518 775 911 913">Videre anfører KL, at det vil medføre et provenutab, når umatrikulerede arealer ikke længere vurderes.</p> <p data-bbox="518 1111 695 1144"><i>Fritagelsesordning</i></p> <p data-bbox="518 1151 919 1361">KL fraråder, at der introduceres en fritagelsesordning som foreslået. Det anføres, at ordningen bryder med planlovens bestemmelser om, at planlægning som udgangspunkt er erstatningsfri regulering.</p> <p data-bbox="518 1928 916 1993">KL anfører, at den foreslåede kanbestemmelse medfører, at borgere</p>	<p data-bbox="1010 367 1414 622">dien, ikke skal gælde for lån til betaling af tilslutningsudgifter og ejendomsbidrag vedrørende kolonihavehuse på fremmed grund. Pensionister vil dermed også fremover kunne indefryse sådanne afgifter og ejendomsbidrag.</p> <p data-bbox="1010 775 1406 1028">De fleste umatrikulerede arealer er offentligt ejede. Det skal dog bemærkes, at der også findes et formentlig beskedent antal private arealer, der ikke er matrikuleret. De provenumæssige konsekvenser vil således være meget beskedne.</p> <p data-bbox="1010 1151 1406 1509">Ifølge den foreslåede fritagelsesordning kan kommunen meddele fritagelse for stigninger i grundskylden som følge af en ændret lokalplan. I det omfang ordningen anvendes i kommunen, og fritagelse meddeles, bortfalder fritagelsen efter maksimalt 10 år og vil endvidere bortfalde, hvis ejeren afstår ejendommen.</p> <p data-bbox="1010 1559 1406 1888">Det vil være op til kommunalbestyrelsen i den enkelte kommune at træffe beslutning om, hvorvidt adgangen til at meddele ejendoms ejere fritagelse skal anvendes i kommunen eller ej. Det skal ses i sammenhæng med, at det er den enkelte kommune, der er ansvarlig for den kommunale planlægning.</p> <p data-bbox="1010 1928 1401 1993">Det er korrekt, at beskattningen vil kunne variere fra kommune til</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>og virksomheder fremover vil kunne blive beskattet forskelligt som følge af nye planforhold afhængigt af, hvilken fritagelsesmodel den enkelte kommune vælger.</p> <p>Endvidere anføres det, at ordningen medfører en problematisk forskydning af rollefordelingen mellem kommunerne og SKAT, fordi kommunerne får en ny opgave med at vurdere, hvem der skal fritages for beskatning, og hvem der ikke skal. Det anføres, at spørgsmål om beskatning af borgere og virksomheder i dag er placeret hos vurderingsmyndigheden, og denne opgavedeling efter KL's opfattelse bør fastholdes, også når det gælder fritagelsesordningen.</p> <p>Det anføres også, at fritagelsesbestemmelsen medfører en række administrative opgaver, som kommunerne fremover skal varetage. Det fremhæves, at det bl.a. vil være en omfattende opgave for kommunerne at foretage vurderingen af, hvorvidt ejeren har ændret</p>	<p>kommune afhængig af, om den enkelte kommune beslutter at benytte fritagelsesordningen, og hvordan kommunerne, der måtte anvende ordningen, nærmere vælger at udmønte den.</p> <p>Kommunen skal dog overholde almindelige forvaltningsretlige grundsætninger, bl.a. lighedsgrundsætningen og kravet om saglig forvaltning. Beskatningen kan derfor som anført variere fra kommune til kommune, hvilket imidlertid også er tilfældet, for så vidt angår eksempelvis grundskyldspromillen og dækningsafgift, samt fritagelse efter lov om kommunal ejendoms-skat § 8.</p> <p>Som nævnt vil det være op til kommunalbestyrelsen i den enkelte kommune at bestemme, om ordningen skal finde anvendelse i kommunen eller ej. Det svarer til kommunernes administration af eksempelvis fritagelse efter lov om kommunal ejendomsskat § 8.</p> <p>Som KL er inde på, vil der – i det omfang en kommune vælger at anvende ordningen – være administrative konsekvenser for kommunen i forbindelse med, at kommunen skal tage stilling til anmodninger om fritagelse og påse, at betingelserne for fritagelse overholdes.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>anvendelsen af ejendommen i en sådan grad, at fritagelsen bortfalder, f.eks. gennem løbende besigtigelse eller anden form for tilsyn/overvågning via byggesagsbehandlingen, for at vurdere, om ejeren er korrekt beskattet.</p> <p>Endelig anføres det, at det er uklart for den enkelte borger og virksomhed, hvorvidt kommunale afgørelser i forbindelse med fritagelsesordningen er omfattet af klageadgang, eller hvor og hvordan sådanne klager i så fald skal behandles, og at dette også skaber usikkerhed om lovens virkning for kommunerne.</p> <p><i>Asymmetrisk termin for den skattemæssige virkning af dækningsafgift</i></p> <p>KL finder den foreslåede ændring af reglerne om indtræden og udtræden af dækningsafgiftspligt problematisk. Efter forslaget kan dækningsafgiftspligt kun indtræde én gang om året pr. 1. oktober, mens udtræden af dækningsafgiftspligt som hidtil kan ske hvert kvartal. Ikke mindst finder KL det problematisk, at kommunerne hermed fratages muligheden for at indføre dækningsafgift med virkning for hele det kommende budgetår.</p>	<p>Af lovforslaget fremgår, at det er kommunalbestyrelsen, der træffer afgørelse om meddelelse af fritagelse. En sådan afgørelse vil ikke være undergivet rekurs til anden myndighed, men afgørelsen vil kunne indbringes for domstolene.</p> <p>Det svarer til andre afgørelser, som kommunerne træffer efter f.eks. § 8 i lov om kommunal ejendomsskat.</p> <p>Forslaget om, at dækningsafgiftspligt kan indtræde én gang om året og ikke som hidtil hvert kvartal, fastholdes. Det vil ikke være muligt at praktisere en ordning, hvorefter dækningsafgiftspligten som i dag kan indtræde hvert kvartal. Dette vil medføre behov for et stort antal individuelle vurderinger, ikke mindst hvis en kommune måtte ønske at indføre en dækningsafgift med virkning fra et kommende årsskifte.</p> <p>Forslaget er dog ændret, således at indtræden af dækningsafgiftspligt sker med virkning fra det skatteår, der tager sin begyndelse i det kalenderår, der følger efter det, i hvilken vurderingen (pr. 1. september)</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Vurderingsmyndighedens anvendelse af data</i></p> <p>KL bemærker, at der i videst muligt omfang bør etableres automatiske datatræk i tråd med de fælles-offentlige principper om at fremme digitale sammenhænge mellem myndigheder og domæner.</p> <p>KL ønsker endvidere, at det fremgår tydeligere, hvad meddeleelsespligten for offentlige myndigheder og institutioner af oplysninger til vurderingsmyndigheden nærmere indebærer for kommunerne. Kommunerne forudsættes kompenseret for administrative meropgaver.</p> <p>KL bemærker desuden, at det er helt centralt for kommunerne, at</p>	<p>er foretaget. For ejendomme, der har været undtaget fra vurdering efter forslag til en ny ejendomsvurderingslovs § 12 (visse offentligt ejede ejendomme) eller § 13 (visse andre ejendomme), indtræder dækningsafgiftspligten dog fra udgangen af det kvartal, hvor betingelserne for undtagelse fra vurdering ikke længere er opfyldt.</p> <p>Udtræden af dækningsafgiftspligten – f.eks. ejendommens overgang til anden anvendelse – vil som i dag derimod fortsat kunne ske med virkning fra et kvartalskifte, da en erhvervsdrivende i modsat fald vil kunne blive fastholdt i dækningsafgiften i en længere periode, selvom den dækningsafgiftspligtige virksomhed er ophørt.</p> <p>For at tilvejebringe de nødvendige data i et nyt ejendomsvurderings-system er det helt centralt, at der gennemføres en række dataforbedringsprojekter med automatiske dataudtræk fra diverse kildedata.</p> <p>Der er tale om en videreførelse af en eksisterende bestemmelse. Vurderingsmyndigheden vil inddrage KL, herunder drøfte administrative meropgaver, hvis vurderingsmyndigheden agter at anvende bestemmelsen systematisk på et nyt område.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>plandataleverancerne tilrettelægges, så formålet med planloven og planlægningen ikke eroderes som følge af vurderingsmyndighedens behov for andre typer af data.</p> <p>KL opfordrer desuden til, at der etableres en formel kanal til direkte kontakt, så kommunerne kan kontakte vurderingsmyndigheden direkte, når kommunerne får mistanke om fejl i vurderinger eller deres grundlag.</p> <p>KL foreslår derudover, at der introduceres en skærpet sanktion for ejendomsejer i de tilfælde, hvor ejer ikke overholder sin pligt til at indberette til BBR.</p> <p><i>Kommunernes rolle i klagebehandlingen</i> KL påpeger, at der med vurderingsmyndighedens anvendelse af kommunale plandata kan opstå tilfælde, hvor der beskattes på grundlag af en vurdering af en optimal anvendelse af en grund, der flere år senere viser sig ikke at være mulig. Det må forventes at føre til klager. Det bør derfor klart fremgå, hvordan kommunernes forventes inddraget i en eventuel sagsoplysning og klagebehandling, herunder at kommunerne ikke har ansvar for vurderingsmyndighedens brug af kommunale data og ej heller for de økonomiske konse-</p>	<p>I et nyt ejendomsvurderingssystem er det nødvendigt for vurderingsmyndigheden at have kendskab til de potentielle anvendelses- og udnyttelsesmuligheder for en grund. Det er desuden helt centralt, at der skabes en større gennemsækelighed for ejendomsejer i forhold til det grundlag, der ligger bag ansættelsen af ejendomsværdierne.</p> <p>Skatteministeriet stiller sig positivt over for en øget kommunikation mellem kommunerne og vurderingsmyndigheden. Dette vil blive taget med i det videre arbejde.</p> <p>Eventuelle skærpede sanktioner i relation til BBR falder uden for forliget om det nye ejendomsvurderingssystem.</p> <p>Kommunerne skal med det nye Plandataregister bidrage til at tilvejebringe oplysninger til brug for vurderingsmyndighedens ejendomsvurderinger om plandata. Registreringen i Plandataregisteret er en vejledende fortolkning uden selvstændig retsvirkning. Vurderingsmyndigheden og Skatteanstyrelsen vil i nødvendigt omfang rette henvendelse til den pågældende kommune for en udtalelse om eventuelle indsigelser vedrørende de registrerede oplysninger. Kommunen skal i så fald afgive en udtalelse og kan i den forbindelse forholde sig til indsigelserne.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>kvenser heraf. Kommunerne forudsættes endvidere kompenseret for en administrativ meropgave og en potentiel økonomisk risiko i forbindelse med klagebehandlingen.</p> <p><i>Tilbagebetalingsordningen</i> KL forventer, at SKAT inden udbetaling til ejendomsejer sikrer sig, at der ikke bør ske modregning, hvis ejeren har skyldige beløb til kommune eller stat. Det kan imidlertid overvejes, om borgere med indefrosne ejendomsskatter skal have tilbud om reduktion i gælden i stedet for udbetaling.</p> <p><i>Grundværdier, bedste økonomiske anvendelse</i> KL bemærker i forhold til den almene sektor, at en stigning i grundværdierne for almennyttige ejendomme umiddelbart vil indebære mærkbare huslejestigninger for beboere i alment byggeri.</p> <p><i>Fordelingsmæssige konsekvenser for kommunernes provenu</i> KL bemærker, at lovforslagene vil have vidtrækkende konsekvenser for den enkelte kommunes økonomi, idet forskellen mellem nye</p>	<p>Det er derimod vurderingsmyndigheden, der som led i vurderingen træffer afgørelse om, hvilke anvendelses- og udnyttelsesmuligheder der skal lægges til grund for en grundvurdering. Denne forudsætning for vurderingen kan bestrides i en klage over vurderingen, og det er vurderingsmyndigheden og Skatteankestyrelsen, der er varetagere dialogen med ejendomsejer om rigtigheden af de registrerede oplysninger.</p> <p>Det bekræftes, at det er hensigten at modregne skyldige beløb i forbindelse med tilbagebetalingsordningen.</p> <p>Der henvises til bemærkningerne til høringssvaret fra BL - Danmarks Almene Boliger.</p> <p>Lovforslaget vil påvirke kommunernes indtægter fra grundskylden. Som følge af at det samlede bloktilskud til kommunerne fastsættes,</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>og gældende vurderinger vil variere betydeligt kommunerne imellem. KL understreger vigtigheden af hurtigst muligt at skabe sikkerhed for den enkelte kommunes økonomiske rammer.</p>	<p>så der under ét sikres balance mellem de kommunale indtægter og udgifter, vil ændrede indtægter fra grundskylden isoleret set ikke påvirke kommunernes økonomi under ét. Ændringer i indtægterne fra grundskylden mellem kommunerne vil dog isoleret set have betydning for den kommunale udligning, hvor lavere grundvurderinger som udgangspunkt (efter almindelige regler) vil udløse større udligningstilskud til kommunen, og omvendt. Hvis kommunerne ejer bygninger i andre kommuner, vil det kunne påvirke den enkelte kommunes nettoindtægter fra de kommunale ejendomsskatter. For kommunerne under ét neutraliseres virkninger fra ændring i provenu fra dækningsafgiften ved modgående ændringer i bloktilskuddet.</p>
<p><i>Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen</i></p>	<p><i>Ingen bemærkninger</i></p>	
<p><i>Københavns Byret</i></p>	<p><i>Ingen bemærkninger</i></p>	
<p><i>Landbrug & Fødevarer</i></p>	<p>L&F sætter pris på, at rammerne for et nyt ejendomsvurderingssystem nu er ved at være på plads. Generelt ser L&F meget positivt på de elementer i det nye ejendomsvurderingssystem, der nu er lagt frem. L&F ser helst jordskatterne afskaffet, men ser dog meget positivt på den tryghed, der ligger i videreførelsen af bondegårdsreglen.</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Til de enkelte dele af lovforslagene bemærker L&F følgende:</p> <p><i>Vurdering af jord tilhørende medarbejderboliger</i></p> <p>Efter lovforslaget skal jord tilhørende medarbejderboliger fremover vurderes efter en markedsnorm og ikke som hidtil efter bondegårdsreglen. L&F finder, at dette strider mod det politiske forlig fra november 2016, hvoraf bl.a. fremgår, at de nuværende vurderinger efter den såkaldte bondegårdsregel videreføres. L&F foreslår, at sådan jord fortsat vurderes efter bondegårdsreglen som produktionsjord.</p> <p><i>Gennemsnitspriser</i></p> <p>L&F anfører, at gennemsnitlige hektarpriser for en ejendom vil medføre, at jord af forskellig bonitet vurderes til samme beløb pr. arealenhed. L&F foreslår, at man opretholder opdelingen i jordstykker efter deres bonitet, således at der er en vis sammenhæng mellem grundskyldens størrelse og jordens beskaffenhed.</p> <p>L&F anfører videre, at det bør være muligt at korrigere den gennemsnitlige hektarpris, hvis f.eks. en del af en mark oversvømmes.</p>	<p>Under den hidtidige vurderingsordning blev jord tilhørende en medarbejderbolig på en landbrugs-ejendom vurderet efter bondegårdsreglen. Var boligen udlejet, blev den i stedet vurderet efter en markedsnorm. Det er ikke muligt i en automatiseret vurderingsordning at skelne mellem udlejede og ikke udlejede boliger på landbrugs-ejendomme, da sådanne forhold ikke er registreret. Derfor foreslås det, at grundværdien af alle boliger på landbrugsejendomme – bortset fra stuehuset – ansættes efter en markedsnorm.</p> <p>Det bemærkes, at fremskrivningsordningen ikke er en markedsnorm, hvorefter der skal findes en handelsværdi. Fremskrivningsordningen er derimod en objektiv vurderingsnorm, hvor en allerede eksisterende ”bondegårdsregelvurdering” skematisk fremskrives efter et prisindeks udarbejdet af Danmarks Statistik. Bemærkningen fører ikke til ændringer af den foreslåede vurderingsordning.</p> <p>De grundværdier, der efter lovforslaget skal ansættes for produktionsjord, vil ikke være baseret på en vurdering af jordens markedsværdi, men på en statistisk baseret</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Prisindeks</i></p> <p>L&F anser det for meget vigtigt, at erhvervet bliver inddraget i arbejdet med udviklingen og vedligeholdelsen af det fremtidige indeks for regulering af værdien af landbrugsjord. Samtidig foreslår L&F, at der indføres en form for tryghed for landbrugsejendommejerne i form af et årligt loft over den procentuelle stigning i indekseringen.</p> <p><i>Samlet ejendomsværdi for landbrugsejendomme</i></p> <p>L&F finder det problematisk, at der efter forslaget ikke længere skal ansættes samlede ejendomsværdier for landbrugsejendomme. Det skyldes ikke mindst hensynet til generationsskifter, hvor der kan opstå usikkerhed om vurderingsniveauet ved manglende løbende ansættelser.</p>	<p>fremskrivning af de allerede eksisterende lave værdier, der er ansat efter den hidtidige bondegårdsregel. Det vil i en sådan skematisk ordning ikke være muligt at give individuelle tillæg eller nedslag, f.eks. i forbindelse med oversvømmelse, da der ikke findes en markedsværdibaseret vurdering, et nedslag kan relateres til.</p> <p>Danmark Statistik skal efter forslaget udarbejdet en statistik for landbrugsejendomme baseret på salg af landbrugsejendomme. Statistikken skal udarbejdes på så lavt et geografisk niveau som muligt. Danmarks Statistik skal på tilsvarende vis udarbejde indeks for ejerboliger og øvrige erhvervsjendomme. For at sikre ensartethed foreslås Danmarks Statistiks rolle, som leverandør af statistik fastholdt.</p> <p>Det fastholdes, at der ikke skal ansættes ejendomsværdier for landbrugsejendomme, da sådanne ansættelser ikke danner grundlag for løbende beskatning. I tilfælde af generationsskifte m.v. kan der efter forslaget foretages en vurdering (ansættelse af ejendomsværdi), hvor vurderingsmyndigheden vil skulle ansætte den forventelige kontantværdi for ejendommen, jf. den generelle vurderingsnorm og det spænd, som er indbygget heri.</p>

Klage over en samlet vurdering

L&F beder om en bekræftelse på, at det fremover vil være muligt at klage over en samlet ejendomsværdi indhentet i forbindelse med et generationsskifte. Samtidig foreslår L&F en ændring på afgrænsningen af klagemyndighedens afgørelseskompetence, så ændringer på minimum mere end 2 mio. kr. altid kan foretages af klagemyndigheden, selvom denne ændring af vurderingen skulle være mindre end 20 pct.

Vurderingsprincipper

L&F har en række bemærkninger vedrørende vurderingsmetoden til fastsættelse af de samlede ejendomsvurderinger. Det anføres bl.a., at det er afgørende, at en indhentet vurdering ikke bliver en re-vurdering af alle dele af ejendommen.

Det kan bekræftes, at en samlet vurdering kan påklages i samme omfang som de ordinære vurderinger. Der ses ikke at være en begrundelse for, at den markedsmæssige usikkerhed ved vurdering af landbrugsejendomme skulle være mindre end for andre ejendomme, hvorfor den generelle afgrænsning af klagemyndighedens afgørelseskompetence foreslås fastholdt også for landbrugsejendomme.

Det vurderes ikke hensigtsmæssigt at fastslå en endelig og entydig metode til vurdering af landbrugs ejendomsværdi. Det skyldes, at vurderingsmyndigheden, lige som det er gældende ved vurdering af andre ejendomstyper, skal have metodefrihed. Generelt skal vurderingsmyndigheden dog som udgangspunkt anvende markedskonforme metoder. I den forbindelse kan omkostningsmetoden for tekniske anlæg baseres på opførelsesomkostningerne fratrukket nedskrivninger anvendes. Den særskilte vurdering skal afspejle den samlede ejendomsværdi og vil ikke få betydning for de løbende vurderinger, der danner grundlag for beskatning.

Det kan tilføjes, at lovforslagene er justeret således, at værdien af stuehuset ved en særskilt vurdering ansættes til et beløb svarende til den

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Gebyr for samlet vurdering af landbrugs-ejendomme</i></p> <p>L&F beder Skatteministeriet bekræfte, at gebyret for at få foretaget en samlet vurdering for landbrugsejendomme på 3.000 kr. (2017-niveau) gælder for hele den ejendom, der skal generationsskiftes.</p> <p><i>Vurdering af stuehuse</i></p> <p>L&F mener, at manglende fri omsættelighed for stuehuse vil have en værdiforringende betydning i forhold til frit omsættelige ejendomme. L&F beder desuden om at få bekræftet, at ulemper ved at bo tæt på selve landbrugsbedriften også vil indgå i vurderingen.</p>	<p>ejendomsværdi, der er ansat for stuehuset, jf. lovforslagets § 30.</p> <p>Gebyret på 3.000 kr. gælder pr. vurderingsejendom. Det bemærkes i den forbindelse, at vurderingsmyndigheden med forslaget som noget nyt får mulighed for at samvurdere landbrugsejendomme, hvis de udgør en samlet enhed og har samme ejere.</p> <p>Det kan bekræftes, at de nævnte ulemper ved at bo tæt på landbrugsbedriften vil indgå i vurderingen.</p> <p>Det indgår som en del af lovforslagene, at vurderingen af stuehuse skal foretages, som om det var en selvstændig ejendom. I dag fastsættes stuehusenes værdi efter en fordeling af den samlede ejendomsværdi for hele landbrugsejendommen. Den selvstændige vurdering vil typisk føre til højere vurderinger end ved en fordeling, hvilket skyldes, at den samlede ejendom udgør en meget større økonomisk enhed, der skal rejses kapital til at købes samlet. Den fordelte værdi til stuehusene under den nuværende vurderingsordning er derfor også typisk lidt lavere end ejendomsværdien for tilsvarende fritliggende og frit omsættelige parcelhuse. Det bemærkes i den forbin-</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Klassificering af landbrug</i></p> <p>L&F har en række bemærkninger om afgrænsningen mellem landbrug og private boliger. Herunder er L&F overordnet set positive over for afskaffelsen af formodningsreglen, hvorefter ejendomme med et areal over 5,5 hektar anto-</p>	<p>delse, at stuehuse på landbrug typisk ikke kan udstykkes efter gældende regler.</p> <p>Imidlertid kan det være vanskeligt at værdiansætte ulempen ved den manglende frie omsættelighed. Det foreslås derfor, at vurderingerne af landbrugets stuehuse (og ejerboliger på skovejendomme) reduceres med 5 pct., så der er klare og gennemsigtige regler herfor. Dette skal ske som led i vurderingen og derfor adskilt fra den forventede generelle reduktion på 20 pct. af de markedskonforme vurderinger, jf. forsigtighedsprincippet, der indgår i forliget om tryk- hed om boligbeskatningen.</p> <p>Den nye selvstændige vurdering af landbrugets stuehuse fører principielt også til, at der skal beregnes en ny skattestopsværdi herfor. I de tilfælde, hvor ejendommen er uændret, vurderes det ikke hensigtsmæssigt at ændre skattestopsberegningen alene fordi, der er foreslås en ny vurderingstilgang. Lovforslagene er derfor tilpasset, så der ikke foretages nye skattestopsberegninger i disse tilfælde.</p> <p>I lovforslagene er de væsentlige kriterier for afgrænsningen mellem landbrug og boliger angivet.</p>

Organisation

Bemærkninger

ges at være et landbrug, mens ejendomme under 5,5 hektar antoges at være en privat ejendom.

L&F opfordrer til, at der i lovforslaget angives mere konkrete retningslinjer for den fremtidige afgrænsning, da en overgang fra klassificering som landbrug til klassificering som privat bolig kan have negativ konsekvenser for ejendomsejerne.

Ændring af værdiansættelsescirkulæret

L&F finder det hensigtsmæssigt, at der i forbindelse med, at værdiansættelsescirkulæret ændres, således at spændet på plus/minus 15 pct. ændres til et spænd på plus/minus 20 pct., udstikkes nærmere retningslinjer for, hvornår cirkulærets hovedregel undtagelsesvist kan fraviges. Der henvises til, at det på baggrund af praksis er uklart, hvornår der er tilstrækkeligt grundlag for at fravige den offentlige vurdering plus/minus 15 pct., og om der fx gælder noget forskelligt i levende live og ved dødsfald.

Tilbagebetalingsordningen

L&F ønsker præciseret, hvordan tilbagebetalingsordningen finder anvendelse på landbrugets stuehuse.

Kommentarer

Ifølge en højesteretsdom fra 2016 (SKM2016.279.HR) skal SKAT acceptere en værdiansættelse efter +/- 15 pct.-reglen, medmindre der foreligger særlige omstændigheder. Fastsættelse af nærmere retningslinjer (dvs. de særlige omstændigheder) vil imidlertid ikke kunne ske udtømmende. Sådanne retningslinjer vil således reelt indebære et retskrav på anvendelse af +/- 15 pct.-reglen i de situationer, der ikke er omfattet af opregningen, hvorved afgiftsberegningen vil ske på grundlag af en værdi, der kan afvige fra handelsværdien, som ifølge boafgiftsloven skal lægges til grund.

Tilbagebetalingsordningen finder ikke anvendelse på landbrugets stuehuse. På tilsvarende vis er ejerboligdelen på øvrige erhvervsejendomme heller ikke omfattet af tilbagebetalingsordningen. Hvis den enkelte ejendomsejer ikke er til-

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Udveksling af data mellem myndigheder</i></p> <p>L&F har forståelse for, at den øgede dataudveksling er nødvendig for at sikre det faktuelle grundlag for retvisende ejendomsvurderinger. L&F anfører i den forbindelse, at vurderingsmyndigheden ikke uden videre skal kunne forlade sig på realkreditinstitutternes vurderinger, selvom skattemyndighederne får adgang til lånetilbudsdata fra Finanstilsynet.</p> <p><i>Klagestruktur</i></p> <p>L&F anbefaler, at der ansættes et tilstrækkeligt antal medarbejdere med de nødvendige faglige kompetencer til at håndtere sagsmængden i forbindelse med klagebehandlingen.</p> <p>L&F finder det betænkeligt, at klageadgangen afskæres i forhold til bl.a. klassificering som landbrugs-ejendom, gennemsnitlige hektarpriser, Danmarks Statistiks prisindeks og den manglende adgang til deltagelse i tilbagebetalingsordnin-</p>	<p>freds med den nuværende videreførte vurdering, vil der naturligvis være mulighed for at klage herover, når klageadgangen genåbnes.</p> <p>Oplysninger fra realkreditinstitutterne skal alene anvendes til kvalitetssikring, udvikling eller forbedring af metoder og modeller til vurdering af ejendomme, jf. også bemærkningerne til høringssvaret fra Finans Danmark.</p> <p>Det fremgår af aftalen om et nyt ejendomsvurderingssystem, at vurderingsankenævnene og Skatteankestyrelsen dimensioneres, så klagerne over de videreførte vurderinger og klagerne over de nye vurderinger som udgangspunkt forventes afgjort, før de næste almindelige vurderinger for ejerboliger sendes ud i februar 2021 og for øvrige ejendomme i 2022, jf. nærmere kommentar til høringssvaret fra Dansk Byggeri.</p> <p>En række elementer i den nye vurderingslov fastlægges objektivt i lovgivningen, så der er klare og entydige regler herfor, hvorfor der ikke er klageadgang herover.</p> <p>Det vil være sædvanlig klageadgang over alle skønsmæssige vurderinger. Det er vurderingen, at</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>gen. Det findes endvidere betænkeligt, at der ikke er adgang til omkostningsgodtgørelse.</p>	<p>vurderingsankenævnene, der er lokalt forankrede og med deres vurderingssagkyndige islæt, vil være velegnede til at afgøre netop klager over værdiskønnet. Omvendt skal klagesager, der i overvejende grad angår retlige spørgsmål, der indebærer afklaring af spørgsmål om lovfortolkning, behandles af Landsskatteretten, hvor der vil være omkostningsgodtgørelse.</p>
<p><i>Landsskatteretten</i></p>	<p><i>Ny klagestruktur</i> Den nye klagestruktur er efter Landsskatterettens opfattelse forståelig under hensyntagen til klagernes typiske karakter m.v.</p> <p>Muligheden for at få prøvet mere klassiske lovfortolkningsspørgsmål i Landsskatteretten er vigtig.</p> <p>Retten er derfor umiddelbart enig i de foreslåede henvisningsregler i udkastet til følgeændringslov § 1, nr. 4 og 7. Det kan være vanskeligt mere præcist at forudse klagerens typiske karakter og sammensætning, ligesom en ny ejendomsvurderingslov i sagens natur vil give anledning til flere fortolkningsspørgsmål, hvorfor vurderingen af henvisningsreglernes hensigtsmæssighed ikke er ganske sikker.</p>	<p>Det er vurderingen, at den nye klagestruktur har en fornuftig balance, hvor klagesager, der overvejende angår retlige spørgsmål, og som indebærer en afklaring af spørgsmål om fortolkning af lovgivningsmæssig karakter, vil blive henvist til Landsskatteretten.</p>
<p><i>Lejernes LO</i></p>	<p><i>Klageberettigelse</i> Lejernes LO oplever, at private udlejere ikke klager over en for høj grundvurdering, da ”regningen” ifølge lovgivningen kan sendes videre til lejerne, jf. lejelovens §§ 50-51, endda med tilbagevirkende</p>	<p>I forslag til ændring af skatteforvaltningsloven er det foreslået, at en ejendomsvurdering fremover vil kunne påklages af ejeren af ejendommen og andre, der over for stat eller kommune hæfter for</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>kraft, og fordi en højere vurdering giver en højere salgspris og forbedrer udlejers lånemuligheder. Lejernes LO foreslår derfor, at det præciseres, at lejerne og/eller deres repræsentanter – beboerrepræsentationen – kan klage over en vurdering.</p>	<p>skatter, der opkræves på grundlag af den pågældende vurdering.</p> <p>Ovenstående ligger i forlængelse af den nuværende retstilstand, som denne er kommet til udtryk i Landsskatterettens afgørelse af 9. marts 2017, der er offentliggjort som SKM 2017.221 LSR.</p>
<p>SEGES</p>	<p><i>Kategorisering</i></p> <p>SEGES finder det betænkeligt, at ejeren ikke direkte kan klage over ejendommens kategorisering. SEGES finder det dog hensigtsmæssigt og naturligt, at der generelt sker en udvidelse af landbrugskategorien.</p> <p><i>Kriterier for kategorisering</i></p> <p>SEGES antager, at der med de nye kriterier for kategorisering vil være en risiko for, at mindre landejendomme uden dyrehold beliggende i nærheden af storbyer o.l., i højere grad end tidligere vil blive kategoriseret som ejerboliger, hvilket kan medføre, at disse ejendomme vil falde i værdi.</p> <p><i>Afskaffelsen af en samlet vurdering af land- og skovbrugsejendomme</i></p> <p>SEGES finder det uhensigtsmæssigt, at der ikke foretages en samlet ejendomsvurdering for land- og skovbrugsejendomme, særligt når der henses til planlægningen af generationsskifte, og at muligheden</p>	<p>Kategorisering af en ejendom er ikke en selvstændig afgørelse, men indgå som del af det vurderingsmæssige skøn. Det fastholdes på denne baggrund, at beslutninger herom ikke kan påklages særskilt, men kan påses som led i en klage over vurderingen.</p> <p>I lovforslagene er de væsentlige kriterier for afgrænsningen mellem landbrug og boliger angivet. Disse kriterier foreslås bibeholdt.</p> <p>Der henvises til bemærkningerne til høringssvaret fra Landbrug & Fødevarer. For så vidt angår spørgsmålet om indskud på virksomhedsordningen, kan der henvises til kommentaren nedenfor.</p>

Organisation

Bemærkninger

for at anvende ejendomsvurderingen ved indskud på virksomhedsordningen forsvinder.

Særskilte vurderinger § 13

SEGES finder det hensigtsmæssigt, at der ”genindføres” mulighed for at få foretaget en vurdering uden for de almindelige vurderingsterminer. SEGES foreslår derfor, at henvisningen til ansættelse af boafgift undlades i lovteksten.

SEGES anmoder Skatteministeriet bekræfte følgende:

En landbrugsejendom er ved vurderingen pr. 1. september 2019 ikke vurderet med en samlet ejendomsværdi, jf. lovforslagets § 10. I forbindelse med et kommende salg af landbrugsvirksomheden i april 2020 til ejerens søn anmoder ejeren om at få foretaget en § 13-vurdering. SKAT fastsætter herefter en samlet ejendomsværdi på 10 mio. kr. med udgangspunkt i prisniveauet den 1. september 2019. Da der er tale om salg af landbrugsejendommen til en person omfattet af boafgiftslovens § 22, skal SKAT herefter acceptere, at ejendommen kan overdrages til en pris mellem 8 mio. kr. og 12 mio. kr.

SEGES påpeger, at det ikke er anført, hvor længe ejendommen kan støtte ret på § 13-vurderingen.

Kommentarer

Det vurderes ikke hensigtsmæssigt at genindføre den nuværende mulighed for at få foretaget en vurdering uden for de almindelige vurderingsterminer, der har været suspenderet siden 2013. Derfor foreslås det at fastholde bestemmelsens ordlyd.

Fordi der er tale om salg af en ejendom til en person omfattet af boafgiftslovens § 22, vil SKAT som udgangspunkt skulle acceptere værdiansættelsen inden for rammerne af værdiansættelsescirculærene.

Det bemærkes, at de foreslåede ændringer af værdiansættelsescirculæret endnu ikke er trådt i kraft, men med dette forbehold kan eksemplet bekræftes.

Der henvises i øvrigt til kommentarerne til høringssvaret fra Landbrug & Fødevarer.

Det er præciseret i lovforslaget, at en særskilt vurdering efter § 13 vil have virkning frem til næste ordinære vurderingstermin.

Organisation

Bemærkninger

SEGES påpeger, at gebyret var væsentligt lavere ved de tidligere § 4-vurderinger (500 kr.), og at gebyret for bindende svar ligeledes er væsentligt lavere. Det foreslås derfor, at gebyret fastsættes til samme niveau, som gælder ved anmodning om bindende svar.

Ejendomsværdi

Det ønskes tydeliggjort, at der ikke er tiltænkt ændringer i forhold til sondringen mellem fast ejendom på den ene side og driftsmateriel på den anden side. Det ønskes endvidere oplyst i hvilket omfang beplantninger (f.eks. juletræer) der ikke tilhører ejeren af jorden, skal medtages ved fastsættelsen af ejendomsværdien.

Vurdering af produktionsjord

SEGES har en række bemærkninger om udarbejdelse af indeks til brug for de statistiske fremskrivninger. Endvidere finder SEGES det uhensigtsmæssigt, at det ikke vil være muligt at give nedslag for fremtidige begivenheder som f.eks. nyopstået forurening eller oversvømmelse på landbrugsarealer eller ved fremtidige rådighedsindskrænkninger.

Kommentarer

Størrelsen på gebyret for de særskilte vurderinger er fastsat ud fra de gennemsnitlige omkostninger forbundet med vurderingen. Der ses således ikke grundlag for at ændre på gebyrets størrelse.

Det kan bemærkes, at inventar, løsøre og installationer, der er indlagt til brug for en særlig erhvervs-mæssig udnyttelse af bygningen, ikke indgår i ejendomsvurderingen. Beplantning vil indgå, når den har en mere varig karakter og efter normale markedsmæssige forhold vil indgå som et parameter i handelsværdien. Om juletræer, der ikke tilhører ejeren af jorden, vil indgå, vil bero på en konkret vurdering, hvor bl.a. også afregningsforhold m.v. må indgå.

Der henvises til bemærkningerne til høringssvaret fra Landbrug & Fødevarer.

Organisation

Bemærkninger

§ 82 og § 83 (Overgangsordning)

SEGES finder, at den foreslåede overgangsordning er hensigtsmæssig. Denne bør dog udvides, således at der ved succession efter kildeskattelovens § 33 C af en ejendom, der hidtil har været vurderet som en landbrugsejendom, bør være mulighed for, at køberen af ejendommen kan vælge, at ejendommen fortsat skal vurderes som en landbrugs- eller skovejendom.

Ejendomsavancebeskatningsloven

Skatteministeriet opfordres til at redegøre for konsekvenserne af de nye regler om kategorisering af ejendomme i relation til parcelhusreglen og stuehusreglen i ejendomsavancebeskatningsloven.

I udkastet til lovforslaget foreslås en ændring af ejendomsvurderingsavancebeskatningslovens § 5, stk. 6, 1. pkt., således at både landbrugsejendomme og skovejendomme er omfattet. SEGES mener ikke, at ændringen kan anses for at være en konsekvensændring.

Virksomhedsskatteoven

SEGES anfører, at fordi der ikke længere vil blive foretaget en ansættelse af ejendomsværdien af

Kommentarer

Formålet med den foreslåede overgangsordning er at sikre, at nuværende ejere af ejendomme, som tidligere var kategoriseret som landbrugsejendomme, men som fremover skal kategoriseres som ejerboliger, fortsat kan få ejendommen vurderet som landbrugsejendom. Dette vil også gælde i relation til parcelhusreglen og stuehusreglen i ejendomsavancebeskatningsloven.

En fremtidig køber vil på forhånd vide, at ejendommen skal kategoriseres som en ejerbolig. På denne baggrund giver forslaget om succession ikke anledning til ændringer af lovforslaget.

Der henvises til bemærkningerne til høringssvaret fra Landbrug & Fødevarer samt til bemærkningerne ovenfor vedrørende §§ 82 og 83 (overgangsordningen).

Ejendomsvurderingsavancebeskatningslovens § 5, stk. 6, 1. pkt., skal fortsat kun omfatte landbrugsejendomme. Der er således tale om en fejl, som er ændret i det fremsatte lovforslag.

Lovforslaget er ændret, således at det fremgår af virksomhedsskatteovens regler, at den erhvervsmæssige del af en blandet benyttet

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>landbrugs- og skovbrugsejendomme, bør det overvejes at omskrive virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3, 2. pkt., så det fremgår, at den erhvervmæssige del af landbrugs- og skovbrugsejendomme også fremover vil indgå i virksomhedsordningen.</p> <p>SEGES bemærker endvidere, at der ved opgørelsen af indskudskontoen i de nugældende regler kan vælges mellem den kontante anskaffelse sum for fast ejendom eller den ved indkomstårets begyndelse fastsatte ejendoms værdi.</p> <p>SEGES mener, at der bør ske en tilpasning af virksomhedsskattelovens § 3, stk. 4, 1. pkt., hvis det fastholdes, at der fremadrettet ikke vil blive foretaget en samlet ejendoms vurdering af landbrugs- og skovbrugsejendomme.</p>	<p>ejendom vil kunne indgå i virksomhedsordningen, hvis den erhvervmæssige benyttelse er af væsentligt omfang. Landbrugs- og skovejendomme vil være omfattet af disse regler.</p> <p>Bestemmelsen i virksomhedsskattelovens § 3, stk. 4, 1. pkt., som vedrører opgørelsen af indskud i virksomhedsordningen, vil stadig være relevant for de ejendomme, hvor der også fremadrettet foretages en fordeling af ejendoms værdien på henholdsvis boligdelen og den del, der anvendes erhvervmæssigt. Ved denne vurderingsfordeling vil der således ske en opgørelse af den erhvervmæssige del, der kan indgå i virksomhedsordningen. For så vidt angår landbrugs- eller skovbrugsejendom, hvor der fremadrettet ikke vil blive foretaget en sådan vurderingsfordeling, fremgår det af bestemmelsen, at det vil være den kontante anskaffelse sum eller handels værdien pr. seneste 1. september forud for indkomstårets begyndelse – evt. med tillæg af evt. ikke medregnede ombygninger og forbedringer - der vil skulle anvendes.</p>
<p><i>Skatteankestyrelsen</i></p>	<p>Skatteankestyrelsen kan på det helt overordnede plan tilslutte sig den grundlæggende model for et nyt ejendoms vurderingssystem, herunder den nye klagestruktur, som denne model kommer til udtryk i udkastene til ny ejendoms vurderingslov og tilhørende følgeændringslov.</p>	

Organisation

Bemærkninger

Styrelsen har på det overordnede plan særligt hæftet sig ved, at ejendomsvurderingerne fremadrettet foretages efter en vurderingsnorm, der grundlæggende og eksplicit anerkender, at der ikke for en ejendom kan siges at eksistere en eksakt værdi for ejendommen, men derimod snarere et værdispænd. Det værdiskøn, som ejendomsvurderingen er udtryk for, antager derfor også karakteren af et spænd.

Ny ejendomsvurderingslov

Styrelsen skal gøre opmærksom på, at der i udkastet til § 3 anvendes termen ”afgørelse”, selvom det tydeligt fremgår af både kontekst og udkast til lovbemærkninger, at der ikke er tale om en afgørelse i forvaltningsretlig forstand, der kan gøres til genstand for separat prøvelse. Rent sprogligt ville det måske være mere retvisende her at anvende f.eks. termen ”beslutning”.

Særskilt vurdering § 13 (der er blevet til § 11)

I udkastet til lovbemærkninger til § 13 anføres blandt andet, at en ansættelse kan foretages på foranledning af en anden part med interesse i ejendommen, og der er her tale om den personkreds, der vil skulle betale boafgift. Imidlertid forholder det sig sådan, at denne personkreds ikke nødvendigvis kan anses for parter i forhold til en ansættelse af ejendomsværdi for ejendommen, jf. herved f.eks.

Kommentarer

Beslutninger som nævnt i lovforslagets § 3 er ikke og skal ikke kunne kvalificeres som afgørelser i forvaltningsretlig forstand.

Lovforslaget er derfor justeret i overensstemmelse med det anførte.

Lovforslaget er justeret i overensstemmelse med det anførte.

FOB 2003.345 om arvinger og udkastet til almindelige bemærkninger til følgeændringslov afsnit 2.5. Hvis der er et ønske om, at denne personkreds uanset status i øvrigt efter forvaltningsretten og skatteforvaltningsretten skal kunne initiere en sådan ansættelse, synes det derfor mest hensigtsmæssigt at lade ordet ”part” udgå af bestemmelsen i § 13 og bemærkningerne hertil.

§ 15

Udkastet til § 15 om den grundlæggende vurderingsnorm og ansættelser i form af grundværdi og ejendomsværdi kan styrelsen tilslutte sig. Af udkastet til almindelige bemærkninger afsnit 2.2.3 fremgår, at det værdispænd, som vurderingsnormen er udtryk for, vil have betydning for reguleringen af klagemyndighedernes reaktionsmuligheder. Af hensyn til klarhed og administration af loven bør medtages et eksempel.

Vurderingsmodeller m.v.

Styrelsen efterspørger en uddybning af forholdet mellem IT-understøttelsen i det fremtidige vurderingssystem og selve vurderingerne. Styrelsen forudsætter i den forbindelse, at IT-understøttelsen og de anvendte metoder og principper ikke er afgørelser eller udtryk for egentlig normering, men alene er tekniske hjælpemidler til at understøtte vurderingsarbejdet med henblik på at opnå værdian-

Bemærkningerne i følgelovforslaget, der regulerer klagemyndighedens afgørelseskompetence, er udbygget med eksempler.

Det bekræftes, at it-systemer og beregningsmodeller er støtteværktøjer for vurderingsmyndigheden, der skal træffe afgørelser i henhold til vurderingsnormen, som den er angivet i lovforslaget. Hovedparten af vurderingerne af f.eks. ejerboliger forventes dog at være baseret på it-understøttede modelberegninger. Dette skal ses i lyset af den forventede kvalitet og træfsikkerhed i beregningsmodellerne. Vurderingsmyndigheden skal på

Organisation

Bemærkninger

sættelser, der er i overensstemmelse med den retlige vurderingsnorm.

Grundværdiansættelse

Styrelsen bemærker, at retlig contra faktisk udnyttelse af en grund i forhold til grundværdien set fra styrelsens synsvinkel er en væsentlig anderledes tilgang og en væsentlig mere kompleks tilgang end hidtil, hvor klagemyndighederne har lagt vægt på den retlige udnyttelse. Bestemmelsen i § 19 om såkaldt ”flydende plangrundlag” ses ligeledes at være udtryk for en højere kompleksitet end i dag.

Markedskonforme metoder

I udkastet til almindelige bemærkninger afsnit 2.7.2.1 om metoder for vurdering af erhvervsejendomme er blandt andet anført, at den afkastbaserede metode forventes at gøre vurderingerne mere gennemsigtige for ejerne, ligesom det også vil gøre afviklingen af klageprocessen mere gennemskuelig og effektiv end i dag. Styrelsen er ikke umiddelbart klar over, hvad der her mere præcis sigtes til i forhold til klageprocessen, og styrelsen kan ikke umiddelbart genkende, at klageprocessen skulle

Kommentarer

baggrund af it-understøttede og manuelle udsøgninger kontrollere de modelbaserede beregninger i nødvendigt omfang.

Principperne for ansættelser af grundværdier foreslås justeret på enkelte punkter i forhold til gældende regler, hvilket på visse punkter øger kompleksiteten, men som på den anden side skal medføre mere retvisende vurderinger. Bemærkningen giver således ikke anledning til ændring af lovforslaget.

Det bemærkes endvidere, at der i bemærkningerne til lovforslagets § 19 findes eksempler til illustration af de foreslåede regler.

Den markedskonforme vurderingstilgang skal lette dialogen mellem vurderingsmyndighederne og ejerne og gøre vurderingerne mere gennemsigtige og forståelige. Den markedskonforme tilgang forventes tilsvarende at lette dialogen mellem klagemyndigheden og ejerne, da ejeren mere præcist kan angive, hvad, han mener, der ikke er retvisende i grundlaget for vurderingen.

Endvidere vil de faglige medlemmer af vurderingsankenævnene være bekendt med de markedskon-

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>blive mere gennemskuelig og effektiv.</p> <p><i>Afrundingsregel</i> Afrundingsreglen i udkastet til § 50, stk. 2, forudsættes alene at være udtryk for netop en afrundingsregel og således ikke udtryk for præcisionsgraden i vurderingerne.</p> <p><i>Følgeandringslov</i> Styrelsen skal i relation til spørgsmålet om partsstatus og klageberettigelse, jf. f.eks. afsnit 2.5 i udkastet til almindelige bemærkninger, henlede opmærksomheden på SKM 2017.221 LSR vedrørende manglende klageberettigelse for en lejer.</p> <p><i>Deklarationsproces</i> Styrelsen har en forventning om, at deklarationsprocessen ud over en styrkelse af transparensen i ejendomsvurderingssystemet for borgere og virksomheder, også kan være med til at begrænse antallet af klager.</p> <p><i>Forvaltningslovens § 21</i> Som anført i udkastet til almindelige bemærkninger afsnit 2.7, kan</p>	<p>forme vurderingsmetoder og således have gode forudsætninger for at kunne sætte sig ind i de offentlige vurderinger.</p> <p>Det bekræftes, at der alene er tale om en afrundingsregel. Vurderinger vil, som en konsekvens af markedsforholdene, altid være skønmæssige og påvirket af en naturlig usikkerhed, hvorfor en ejendom ikke kan siges at have én eksakt handelspris.</p> <p>SKM 2017.221 LSR er offentliggjort efter udarbejdelsen af det lovforslag, der har været udsendt i høring, men er nu indarbejdet i bemærkningerne til lovforslaget.</p> <p>Deklarationsprocessen har til hensigt at give ejendomsejerne mulighed for at indsende supplerende data og oplysninger, inden vurderingen foretages, så disse kan blive så retvisende som muligt. På denne baggrund forventes deklarationsprocessen, som også anført af styrelsen, at føre til færre klager over vurderingerne.</p> <p>Bemærkningerne til lovforslaget er justeret på baggrund af det anførte,</p>

Organisation

Bemærkninger

forvaltningslovens § 21, stk. 1, overvejes i forhold til at afgive en mundtlig udtalelse til en klagesag vedrørende ejendomsvurdering.

Genoptagelse og revision

Udkastet til bestemmelser og bemærkninger vedrørende genoptagelse og revision af ejendomsvurderinger, jf. f.eks. afsnit 2.10 i udkastet til almindelige bemærkninger, kan efter styrelsens opfattelse overvejes i forhold til, at ejendomsvurderingen består af separate ansættelser i form af grundværdi henholdsvis ejendomsværdi samt f.eks. fordelinger.

Selve lovteksten vedrørende genoptagelse og revision kunne således måske være mere tydelig i forhold til, at der ikke nødvendigvis sker genoptagelse af ejendomsvurderingen i sin helhed, men derimod kun af f.eks. en ansættelse eller en fordeling. For så vidt angår lovbemærkningerne på dette punkt, er det styrelsens opfattelse, at der med fordel kunne tages udgangspunkt i udkastet til bemærkninger vedrørende § 15, stk. 2, i den nye ejendomsvurderingslov, hvor ansættelser, fordelinger og eventuelle sammenhænge mellem disse er beskrevet lidt nærmere.

Administrative bemærkninger

Som det fremgår af begge lovudkastets afsnit til administrative bemærkninger, vil det nye ejendomsvurderingssystem medføre meget

Kommentarer

da lovforslaget ikke regulerer borgernes rettigheder i henhold til forvaltningslovens § 21.

Lovforslagets bemærkninger er justeret på baggrund af det anførte.

Lovforslagets bemærkninger er justeret på baggrund af det anførte.

Det bekræftes, at det nye ejendomsvurderingssystem vil medføre betydelige opgaver, ændringer og kapacitetsbehov hos styrelsen. Der

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>betydelige opgaver, ændringer og kapacitetstræk hos styrelsen.</p> <p><i>Grundvurderinger</i> Styrelsen gør opmærksomhed på, at de komplekse regler vedrørende retlig og faktisk udnyttelse af grunde og flydende plangrundlag er egnet til at øge ressourceforbruget i klagebehandlingen.</p> <p><i>Videreførte vurderinger</i> Styrelsen gør også opmærksom på, at der i forhold til klagebehandlingen af de videreførte vurderinger og de nye vurderinger vil skulle ske klagebehandling efter to forskellige materielle regelsæt, og at behandlingen heller ikke vil foregå efter helt samme processuelle regelsæt.</p>	<p>henvises til bemærkningerne. I forliget af 18. november 2016 er der afsat finansiering til de øgede administrative omkostninger, som dog skal konsolideres nærmere.</p> <p>Som nævnt ovenfor er der i forliget af 18. november 2016 afsat finansiering til de øgede administrative omkostninger, som dog skal konsolideres nærmere.</p> <p>Styrelsen vil skulle klagebehandle de videreførte vurderinger efter det tidligere gældende materielle regelsæt og de nye vurderinger efter de foreslåede materielle regler.</p> <p>De foreslåede processuelle regler vil have virkning for alle vurderingsklager, der ikke er afgjort pr. 1. januar 2019. Dog vil de foreslåede regler til afgrænsning af kredsen af klageberettigede og af klagemyndighedens muligheder for at ændre påklagede vurderinger alene have virkning for klager over de nye vurderinger, og sager, der pr. 1. januar 2019 er visiteret til Landsskatteretten, færdigbehandles af Landsskatteretten, uanset om de efter de foreslåede regler skal visiteres til vurderingsankenævnet.</p> <p>Som nævnt ovenfor er der i forliget af 18. november 2016 afsat fi-</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
		<p>nansiering til de øgede administrative omkostninger, som dog skal konsolideres nærmere.</p>
<p><i>Styrelsen for Arbejdsmarked og Rekruttering</i></p>	<p><i>Lov om individuel boligstøtte</i> Ingen bemærkninger i forhold til lov om individuel boligstøtte.</p>	
<p><i>Thomas Booker, advokat, LETT Advokatpartnerselskab</i></p>	<p><i>Dækningsafgift på statsskov</i> Lovforslaget vil iflg. advokat Thomas Booker medføre, at kommuner, der har opkrævet dækningsafgift af statsligt ejede skovejendomme, vil få et væsentligt provenutab som følge af, at kommunerne ikke fremover vil kunne opkræve dækningsafgift af disse ejendomme. Dette rammer kommuner med statsskov, hvilket primært er kommunerne i Sønderjylland, Midt- og Vestjylland samt de nordsjællandske kommuner.</p> <p>Der er iflg. advokaten ikke tale om, at kommunerne har ændret deres praksis for opkrævning af ejendomsskat af bl.a. statslige arealer, der anvendes til skov- og landbrug. Overgangen til opkrævning af dækningsafgift skyldes iflg. advokaten, at lovgiver har reguleret Naturstyrelsens måde at drive statsskov, så driften af statsskove ikke længere skal være erhvervsmæssig.</p> <p>Advokaten er ikke enig i det, der er anført i lovbemærkningerne om, at den foreslåede ændring er i overensstemmelse med hensigten</p>	<p>Visse kommuner er i stigende grad begyndt at opkræve dækningsafgift af statsligt ejede skovejendomme, hvilket ikke er i overensstemmelse med hensigten bag reglerne om opkrævning af ejendomsskat, som har været, at der som det klare udgangspunkt skal betales grundskyld af offentligt ejede skov- og landbrugsejendomme, jf. også bemærkningerne til lovforslaget.</p> <p>Det har desuden ikke været hensigten med ejendomsskatteoven, at kommunerne skulle kunne opkræve dækningsafgift i det niveau, som det er tilfældet, hvor dækningsafgiften normalt væsentligt overstiger grundskylden. Der er således eksempel på, at dækningsafgiften af statsskov har været fem gange højere, end grundskylden af samme ejendom.</p> <p>Det betyder, at kommunerne i 2017 skønnes at opnå isolerede merindtægter på op til 100 mio. kr. i forhold til det forudsatte. Disse merindtægter har der ikke været taget højde for ved fastsættelse af det kommunale bloktilskud for 2017. Det betyder, at staten (Na-</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>bag reglerne om opkrævning af ejendomsskat.</p> <p><i>Økonomiske konsekvenser</i> Det anføres, at hvis øvelsen for staten er, at det for staten skal være en udgiftsneutral løsning, så ville det være mere rimeligt og hensigtsmæssigt, at det samlede</p>	<p>turstyrelsen) vil få tilsvarende merudgifter. Det har derfor været nødvendigt at øge Naturstyrelsens bevilling med 100 mio. kr. i 2017 finansieret af TB-reserven, da finansieringen skulle findes, efter 2017 var påbegyndt.</p> <p>Med lovændringen kommer reglerne for opkrævning af ejendomsskat for offentlige skov- og landbrugsejendomme m.v. til at svare til reglerne for privatejede ejendomme, der anvendes til disse formål, hvor der kun er adgang til opkrævning af grundskyld, men ikke dækningsafgift.</p> <p>Lovændringen skal ses i sammenhæng med, at der som følge af forliget om et nyt ejendomsvurderingssystem, fra 2019 generelt ikke vil blive ansat ejendomsværdier for skov- og landbrugsejendomme.</p> <p>Det skyldes, at et bærende princip ved det nye vurderingssystem er, at der ikke skal foretages vurderinger, der ikke udgør et beskatningsgrundlag. Med den foreslåede ophævelse af adgangen til at opkræve dækningsafgift af statens skove, vil vurderingerne tilsvarende ikke danne grundlag for beskatningen af statsskove.</p> <p>Som det ligeledes fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, vil kommunerne – set under ét – fra 2018 blive kompenseret gennem det kommunale bloktilskud.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>bloktilskud fra staten til kommunerne reduceres med den merudgift, som overgang til opkrævning af dækningsafgift medfører.</p> <p>Advokat Booker stiller tre spørgsmål om de økonomiske konsekvenser:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Hvordan har lovgiver tænkt sig at kompensere de berørte kommuner for tab af provenu? 2) Skal lovforslagets bemærkninger (pkt. 3.1.3) forstås sådan, at statens merudgifter krone-for-krone ville reducere det samlede bloktilskud fra staten til kommunerne således, at det for staten ville være udgifte-neutralt? 3) Hvorfor vælger staten ikke at reducere det samlede bloktilskud? 	<p>Lovændringen vil således være udgiftsneutral for kommunerne set under ét, idet det kommunale bloktilskud fastsættes således, at der sikres balance mellem kommunernes udgifter og indtægter samlet set (balanceprincippet).</p> <p>Lovændringen vil alt andet lige indebære mindre fordelingsmæssige konsekvenser mellem kommunerne. Det skyldes, at hvis der var adgang til opkrævning af dækningsafgift, så ville det fremover have medført et lidt lavere bloktilskud for alle kommuner, mens den højere indtægt fra dækningsafgift kun ville tilfalde det mindre antal kommuner, der besidder skovarealer.</p> <p>En stigning i kommunernes indtægter som følge af opkrævning af dækningsafgift af offentlige ejendomme vil som anført alt andet lige indebære et tilsvarende lavere statsligt bloktilskud til kommunerne som følge af balanceprincippet, hvorved statens samlede udgifter ville være uændrede.</p>
<p><i>Tinglysningsretten</i></p>	<p><i>Oplysninger til vurderingsmyndigheden fra andre offentlige myndigheder</i></p> <p>Tinglysningsretten finder, at bestemmelsen i ejendomsvurderingslovens § 56 er meget vidtgående, når der ikke samtidig er taget højde for de økonomiske konsekvenser.</p>	<p>Vurderingsmyndigheden vil i vurderingsarbejdet i vid udstrækning basere sig på oplysninger indhentet fra offentlige registre og fra offentlige myndigheder. Det er imidlertid ikke alene nødvendigt at trække på oplysninger til konkrete vurderinger. Der vil desuden være behov</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
		<p>for en løbende udvikling og forbedring af de metoder og modeller, som anvendes i forbindelse med vurderingerne, ligesom der vil være andre opgaver, som er nødvendig for, at vurderingsmyndigheden skal kunne foretage retvisende vurderinger.</p> <p>Vurderingsmyndigheden vil inddrage berørte myndigheder, herunder drøfte administrative meropgaver, hvis vurderingsmyndigheden agter at anvende bestemmelsen systematisk på et nyt område.</p>
<p><i>Vurderingsankenævnetsforeningen</i></p>	<p><i>Spændet på +/- 20 pct.</i> Vurderingsankenævnetsforeningen finder, at spændet på +/- 20 pct. er for stort, og at det bør nedsættes til 10 pct., alternativt 15 pct. Samtidig mener VAF, at grænsen i skatteforvaltningsloven for ekstraordinær genoptagelse bør fastholdes på 15 pct. og ikke øges til 20 pct.</p> <p><i>Kredsinddelingen</i> Vurderingsankenævnetsforeningen finder det positivt, at den kommende klagestruktur bevarer vurderingsankenævnene, og anbefaler, at alle kommuner får mulighed for at indstille kandidater til vurderingsankenævnene ved den kommende kredsinddeling.</p>	<p>Det anvendte spænd på +/- 20 pct. er en del af det politiske forlig af 18. november 2016, og skal ses i lyset af den naturlige usikkerhed ved vurderingerne, og hvad der er realistisk at opnå i et nyt ejendomsvurderingssystem. Bemærkningen fra Vurderingsankenævnetsforeningen giver ikke anledning til ændringer i lovforslagene.</p> <p>Kredsinddelingen, antallet af medlemmer af de enkelte vurderingsankenævn samt antallet af medlemmer fra de enkelte kommuner i en vurderingskreds, vil blive fastsat i en ny kredsindelingsbekendtgørelse efter lovens vedtagelse. Vurderingsankenævnetsforeningens bemærkninger vil blive bragt videre til dette arbejde.</p>

Organisation

Bemærkninger

Kommentarer

Sammensætningen af de nye vurderingsankenævne

Vurderingsankenævnsforeningen foreslår, at 60 pct. af de ordinære medlemmer i de nye vurderingsankenævne skal være lægmænd med interesse for området, men ikke nødvendigvis med forudgående kendskab til lovgivningens indhold m.v., og at de medlemmer, der udnevnes efter indstilling fra Finans Danmark og Dansk Ejendomsmæglerforening alene skal udgøre 40 pct. af de ordinære medlemmer.

Vurderingsankenævnsforeningen bemærker, at udpegningen af lægmænd kan ske efter andre modeller end den foreslåede, f.eks. ved at kommunalbestyrelsen udpeger flere kandidater til hver af kommunens pladser i nævnet, hvoraf én kan udvælges evt. efter et interview.

Vederlag

Foreningen bemærker desuden, at det forventes, at vederlagene vil være af samme størrelse for lægmænd som for medlemmer med vurderingsfaglige kompetencer.

Bemærkningen giver således ikke anledning til ændring af forslaget.

Det er i forliget af 18. november 2016 aftalt, at de vurderingsfaglige kompetencer i vurderingsankenævne skal styrkes ved, at 50 pct. af vurderingsankenævnenes ordinære medlemmer udpeges på baggrund af vurderingsfaglige kompetencer efter indstilling fra realkreditbranchen og ejendomsmæglerbranchen, mens lægmandselementet bibeholdes, idet 50 pct. af de ordinære medlemmer skal udpeges efter indstilling fra de kommuner, der er omfattet af vurderingsankenævnskredsen. Denne sammensætning giver den tilsigtede balance i nævne, og bemærkningen giver således ikke anledning til ændring af forslaget.

Vederlaget til de ordinære vurderingsankenævnemedlemmer vil efter forslaget være ens for alle de ordinære medlemmer. Bemærkningerne giver således ikke anledning til ændringer af forslaget.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Sammensætningen af de nye vurderingsgrupper</i> Vurderingsankenævnsforeningen ønsker, at der i alle vurderingsgrupper deltager lægfolk.</p> <p><i>Adgangen til at forelægge en klagesag for ankenævnets medlemmer ved et nævns-møde</i> Vurderingsankenævnsforeningen er af den opfattelse, at klagerens mulighed for et fremmøde for et ankenævn bør opretholdes, og at klageren fortsat skal vejledes om denne mulighed.</p>	<p>I de nye vurderingsankenævn vil der blive etableret vurderingsgrupper med formanden og minimum to medlemmer pr. gruppe. Den nærmere organisering af vurderingsankenævnene, opdelingen i vurderingsgrupper m.v. vil blive fastsat i forretningsordenen.</p> <p>Der henvises til kommentaren til FSR om samme emne.</p>
<p><i>Ældre Sagen</i></p>	<p><i>Modelberegninger</i> Ældre Sagen bemærker, at de nye vurderinger i høj grad er baseret på automatiserede beregninger, der vil være vanskelige at gennemskue for almindelige borgere.</p>	<p>I det nye ejendomsvurderingssystem foretages vurderingerne med udgangspunkt i blandt andet konstaterede priser i fri handel, oplysninger om grundareal og bygningsareal, oplysninger om ejendommens karakteristika m.v. Derudover skal der i øvrigt tages hensyn til forhold, som må antages at være af væsentlig betydning for den forventelige kontantværdi af en ejendom.</p> <p>I det nye ejendomsvurderingssystem lægges der endvidere op til en særlig deklarationsproces, hvor vurderingsmyndigheden inddrager ejendomsejere i forhold til at tydeliggøre, hvilke oplysninger der ligger til grund for vurderingen og til-</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Spændet på +/- 20 pct.</i> Ældre Sagen finder, at forslaget om at en klage kun kan ændres, hvis klageinstansen finder grundlag for at ændre vurderingen med +/- 20 pct. er for stort. Det fremgår endvidere ikke, hvorvidt borgere, der klager over en vurdering, får oplyst, om klagemyndigheden er enig i, at vurderingen er for høj/lav, men ikke kan ændres, fordi ændringer er mindre end 20 pct.</p> <p><i>Klagegebyr</i> Ældre Sagen finder, at det vil udfordre retssikkerheden, at gebyret for at klage over vurderingerne i det nye ejendomsvurderingssystem ændres væsentligt fra 500 kr. til 1.000 kr.</p>	<p>vejebringe evt. yderligere oplysninger af væsentlig karakter for vurderingen.</p> <p>Det er således hensigten med det nye vurderingssystem, at vurderingerne både bliver mere retvisende og forståelige for ejendomsjerne.</p> <p>Det anvendte spænd på +/- 20 pct. er en del af det politiske forlig af 18. november 2016, og skal ses i lyset af den naturlige usikkerhed ved vurderingerne, og hvad der er realistisk at opnå i et nyt ejendomsvurderingssystem.</p> <p>Hvis klagemyndigheden ikke kommer frem til en ændring på mere end 20 pct., vil klagemyndigheden ikke fastsætte en anden vurdering, men stadfæste den påklagede vurdering. Klagemyndighedens kompetence til ændringer skal således ses i forhold til de ansatte vurderinger.</p> <p>Klagegebyret fastsættes til 1.000 kr. (2017-pl) for de nye vurderinger, mens klagegebyret for at klage over de videreførte vurderinger fastsættes til 500 kr. (2017-pl) for hver vurdering, der klages over. Dette skal ses i forhold til, at klagesagsbehandling i gennemsnit koster ca. 8.500 kr. pr. sag, og at klagegebyret tilbagebetales ved helt eller delvist medhold i klagen.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Tilbagebetalingsordningen</i></p> <p>Iflg. Ældre Sagen bør der også kunne foretages tilbagebetalinger til afsluttede dødsboer.</p>	<p>Tilbagebetaling til et dødsbo forudsætter, ligesom en klage fra et dødsbo, at dødsboet ikke er afsluttet, eller at boet er genoptaget. Genoptagelse kan besluttes af Skifteretten, der herefter skal opgøre boet på ny.</p> <p>En åbning af boet kan medføre udgifter, der ikke står mål med de tilbudte beløb fra tilbagebetalingsordningen. Ved ikke at påtvinge åbninger af afsluttede dødsboer, sikres det, at arvingerne ikke påtvinges udgifter til genoptagelse, medmindre det konkret vurderes, at tilbagebetalingen står mål hermed.</p>