



Folketinget
Christiansborg
1240 København K
Att. Folketingets Skatteudvalg

Hellerup, d. 16. juni 2011

Vedrørende B 140 Forslag til folketingsbeslutning om et enklere grundlag for beskatning af fast ejendom

Som rådgiver på ejendomsvurderingsområdet arbejder Rafn & Søn med såvel ejendomsværdiskat, ejendomsskat og dækningsafgift. Vi har med interesse fulgt fremsættelsen af lovforslaget samt førstebehandlingen.

Rafn & Søn kan støtte tanken om et mindre kompliceret system samt frigørelse af SKATs ressourcer til andre opgaver, eksempelvis klagebehandling, hvor der de seneste fem år har ophobet sig en ikke uvæsentlig sagsbunke, der indebærer lange sagsbehandlingstider.

Selvom vi støtter tanken om en forenkling af systemet, må vi konstatere, at beslutningsforslaget som fremsat ikke bidrager hertil. Det er tydeligt, at der såvel ved fremsættelsen som førstebehandlingen, har manglet et generelt kendskab til de regler, der udspringer af ejendomsvurderingen.

I førstebehandlingen gjorde en række folketingsmedlemmer opmærksom på det forhold, at grundejere, hvis ejendomsværdi falder til et niveau under 2001-vurderingen plus 5 procent med forslaget vil få en højere ejendomsværdibeskatning end med de eksisterende regler. Jeg kan bekræfte, at dette er tilfældet.

Der er imidlertid ikke indtil videre et eneste politisk parti, der har set på konsekvenserne for beregningen af ejendomsskatten (grundskylden), hvilket er særligt overraskende, idet det er her forslaget har størst konsekvens.

Ejendomsskatten beregnes på baggrund af grundværdien. Hvor man ved beregning af ejendomsværdiskatten anvender et fastfrosset ejendomsværdiniveau (2001 +5 %, 2002 eller 2007), anvendes der på loftet over ejendomsskatten en løbende årlig regulering jf. lov om kommunal ejendomsskat § 1.

Disse reguleringer har medført en stigning i skatte loftet over ejendomsskatten på 66 % fra 2001 til 2009. Det betyder groft sagt, at grundejere i dag ikke skal betale af loftet, med derimod den aktuelle vurdering, ifald denne udgør mindre end 166 % af vurderingen fra 2001. Dette skyldes, at man ikke skal betale af et loft der er højere end den aktuelle værdi. Vi anslår, at dette skete for minimum 20 % af de danske grundejere i 2009 og 2010 på grund af faldet i vurderingerne og den samtidige opadgående regulering af loftet. Skatteministeriet må være bekendt med de præcise tal. Det må antages, at antallet

af grundejere, der betaler af den aktuelle vurdering, vokser de kommende år med fortsatte opadgående reguleringer af loftet og faldende eller stagnerende vurderinger.

Det fremsatte forslag indebærer, at man skal anvende den seneste vurdering til at fastlægge loftet over ejendomsskatten fremadrettet. Dette vil indebære en fastfrysning af mange danske grundejere i beskatning af en værdi, der ligger højere end den aktuelle værdi af deres grund. Lovforslaget er således indirekte udtryk for en skattestigning for en ikke uvæsentlig del af de danske grundejere, hvilket ikke ses at være det formål, der søges opnået med det fremsatte lovforslag.

Det er derfor heller ikke korrekt, når det under førstebehandlingen blev anført, at en skattestigning som følge af forslaget er en hypotetisk og usandsynlig tanke som i værste fald alene vil ramme nogle enkelte ejendommejere i udkantsdanmark. Det er i allerhøjeste grad virkelighed for en stor del af de danske grundejere landet over.

Jeg har noteret mig, at forslagsstillerne i relation til de frembragte spørgsmål om forhøjelsen af ejendomsværdiskatten for udkantsdanmark mente, at der måtte kunne findes en løsning, hvorved man sikrede, at ejendommejere ikke blev udsat for en højere beskatning end efter de eksisterende regler. Jeg må hertil bemærke, at den eneste måde man kan konstatere, om ejendommens værdi reelt er lavere end den vurdering skatten er beregnet ud fra, er ved at foretage en vurdering. Det synes således at være en umulighed, at man i et lovforslag, der afskaffer vurderingerne, skulle kunne indføre en form for sikkerhedsventil, der indebærer en vurdering af, om en ejendoms aktuelle værdi er lavere. Det er netop denne vurdering, men søger at afskaffe. Det samme forhold gør sig gældende i relation til ejendomsskatteberegningen.

Området er i forvejen sammensat af et meget kompliceret regelsæt, som er svært gennemskueligt ikke alene for grundejere og rådgivere, men også myndighederne på området. Jeg henviser i denne forbindelse til, at grundejere gennem de seneste fem år er blevet opkrævet for meget i ejendomsskat på grund af myndighedernes manglende evne til at foretage en korrekt fortolkning af reglerne på området – et forhold som rigsrevisionen i øjeblikket er ved at kulegrave.

Under førstebehandlingen kom det frem, at lovforslaget var et udtryk for, at man ønskede at sætte skub i processen om en reform på vurderingsområdet, herunder at man med beslutningsforslaget vil kunne få Skatteministeriets embedsmænd til hen over sommerferien at "strikke et forslag" sammen til næste samling.

Jeg må i den forbindelse kraftigt opfordre til, at en eventuel reform af området foretages på et velgennearbejdet og velgennemtænkt grundlag og ikke forceres af et ikke gennemarbejdet beslutningsforslag, der efter førstebehandlingen at dømme, i højere grad handler om valgkamp end at opnå et tiltrængt, solidt politisk resultat på området.

Med venlig hilsen

Christian Gommesen-Byrjalsen
Chefjurist