


Skatteministeriet

28. februar 2018
J.nr. 2017 - 2517

Til Folketinget – Skatteudvalget

Til udvalgets orientering vedlægges høringsskema samt de modtagne høringssvar vedrørende forslag til lov om ændring af lov om lån til betaling af ejendomsskatter, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love (Indefrysning af stigninger i grundskylden for 2018-2020, forsigtighedsprincip ved fastsættelse af beskatningsgrundlag for grundskyld, dækningsafgift og ejendomsværdiskat m.v.)

Karsten Lauritzen

/ Camilla Christensen



Organisation

Advokatrådet

Bemærkninger

Advokatrådet anfører, at det bør overvejes at inkludere samlevende personer i forslaget § 9 b, stk. 1 (som defineret eksempelvis i boafgiftslovens § 1, stk. 2., litra d).

Kommentarer

Der findes ikke på samme måde som for ægtefæller en registrering af samlevende. At to personer bor samme sted er f.eks. ikke ensbetydende med, at der er tale om et samlevende par. Det er derfor ikke enkelt at finde en løsning, der kan sikre tilstrækkelige oplysninger i forbindelse med en ordning, hvorefter lån ikke skulle forfalde ved overdragelse af ejendomme mellem samlevende.

På den baggrund er den midlertidige indefrysningsordning i forslaget udformet på en sådan måde, at indefrosne beløb vedrørende stigninger i grundskylden kun kan videreføres, hvis ejendommen overtages af en ægtefælle, jf. også forliget *Tryghed om boligbeskatningen*, hvorefter indefrosne beløb skal kunne videreføres, hvis ejendommen overtages af en ægtefælle, hvilket svarer til reglerne i ejendomsværdiskatteloven om videreførelse af nedslag i ejendomsværdiskatten ved ejerskifte, der også kun gælder for ejerskifte mellem ægtefæller.

Det bemærkes i øvrigt, at bestemmelsen i boafgiftslovens § 1, stk. 2, litra d, omfatter alle personer, der har haft fælles bopæl med afdøde i 2 år før dødsfaldet, og personer, der tidligere har haft fælles bopæl med afdøde i en sammenhængende periode på mindst 2 år, når den fælles bopæl er ophørt alene pga. institutionsanbringelse, eller en person, der på tidspunktet for dødsfaldet levede sammen på

Organisation

Bemærkninger

Kommentarer

Advokatrådet mener, at det bør overvejes at lade sætningen ”forfaldne lånebeløb hæfter på den pågældende ejendom i dens helhed og har gyldighed mod enhver uden tinglysning” udgå af forslaget § 9 b, stk. 3.

Advokatrådet mener ikke, at der er redegjort for, hvorfor kommunens personlige lån til boligejeren yderligere skal sikres ved en lovbestemt hæftelse på den faste ejendom. Advokatrådet er af den opfattelse, at ejendomshandler bureaukratiseres med bestemmelsen, og at køber af en fast ejendom gøres uforvarende til tvangskautionist for sælgers personlige gæld til det offentlige.

fælles bopæl med afdøde og venter, har eller har haft et barn sammen med afdøde. Afgrænsningen omfatter således ikke kun ugifte samlevende, og ses desuden heller ikke at kunne understøttes systemmæssigt.

Efter forslaget skal der – i modsætning til, hvad der efter boligforliget vil skulle gælde efter den permanente indefrysningsordning – ikke stilles sikkerhed ved tinglysning af pant i ejendommen. Udlæg vil således skulle ske efter den sidst sikrede krone. Desuden vil der kunne være låntagere, der ikke har aktiver eller lønindkomst, der kan foretages udlæg eller ske lønindeholdelse i. Det kan f.eks. være tilfælde, hvor ejeren bor i udlandet og hverken har lønindkomst eller aktiver i Danmark, og hvor det heller ikke vil være muligt at foretage udlæg i aktiver i udlandet, idet der ikke foreligger det tilstrækkelige grundlag herfor.

For at sikre bedre mulighed for at inddrive forfaldne lån foreslås det derfor, at forfaldne lånebeløb og påløbne renter skal hæfte på ejendommen og have gyldighed mod enhver uden tinglysning. Dette svarer i øvrigt til de gældende regler for grundskyld, idet grundskyld dog yderligere hæfter på ejendommen med en fortrinsret, hvilket ikke er tilfældet for lån ydet i medfør af den foreslåede midlertidige indefrysningsordning.

Organisation

Bemærkninger

Kommentarer

I forbindelse med et ejerskifte vil køber skulle tage højde for, at sælgers lån og påløbne renter vil hæfte på ejendommen, ligesom køber i dag skal tage højde for grundskyld, som sælger ikke har betalt.

Forslaget er ændret, således at tinglysning af et betinget skøde i forbindelse med en ejendomshandel vil medføre, at lån forfalder til betaling. Tinglyses et betinget skøde, vil køber således i skødet kunne betinge den endelige afslutning af ejendomshandlen af, at sælger betaler det lån, sælger er ydet til betaling af stigninger i grundskylden for den pågældende ejendom, ligesom sælger i perioden mellem tinglysning af betinget skøde og en eventuel endelig afslutning af ejendomshandlen vil have mulighed for at betale dette lån, da det er forfaldet ved tinglysningen af det betingede skøde.

Bemærkningerne er udbygget i forhold til gældende ret vedrørende udstedelse af værdiforringelseserklæringer.

Det er endvidere præciseret, at der alene er tilsigtet den ændring af kriterierne for udstedelse af værdiforringelseserklæringer, at det skal normeres, at værdiforringelser, der skønnes at udgøre 20 pct. eller derunder, ikke vil kunne anses som væsentlige. Det er således i bemærkningerne præciseret, at det

Advokatrådet savner en angivelse af SKATs nuværende praksis for, hvornår en udstykning medfører en væsentlig værdiforringelse, og om det foreslåede beløbsmæssige grænse på mere en 20 pct. udtrykker en væsentlig skærpelse af praksis. Endvidere mener Advokatrådet, at det er uklart, om SKATs erklæring herom fremover skal være baseret på samme kriterier, som ejendomsvurderingsloven er baseret på.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
		<p>uændret vil bero på et skøn ud fra en samlet vurdering af alle relevante oplysninger, om forudsætningen er opfyldt.</p> <p>Det kan ikke udelukkes, at en værdiforringelse, der ikke skønnes at overstige 20 pct., efter gældende ret og praksis ville kunne anses som væsentlig, f.eks. under henvisning til værdiforringelsens skønnede nominelle væsentlighed, og at ændringen således i visse tilfælde kan føre til en skærpelse. Det kan dog heller ikke udelukkes, at den foreslåede ændring vil kunne føre til, at der i visse situationer vil blive udstedt værdiforringelseserklæringer, der ikke ville blive udstedt efter gældende ret og praksis, hvormed ændringen kan føre til en lempelse.</p> <p>Den foreslåede ændring vil skabe den nødvendige sammenhæng til spændet omkring ejendomsvurderingerne og normeringen af væsentlighedskriteriet, der er indført med det nye regelsæt om ejendomsvurderinger. Forslaget vil endvidere føre til en højere grad af forudsigelighed for ejendoms-ejerne og samtidig tilvejebringe et mere klart lovgrundlag end efter gældende regler.</p> <p>På denne baggrund er forslaget fastholdt med de nævnte præciseringer.</p>
Bygningsstyrelsen	Ingen bemærkninger.	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
<p><i>Danske Advokater</i></p>	<p>Danske Advokater anbefaler, at det overvejes at lade de indefrosne beløb fremgå af ejendomsdatarapporten, så der ikke under den midlertidige indefrysningensordning er usikkerhed om, hvorvidt der er indefrosne beløb, og hvor store disse beløb er.</p>	<p>Der henvises til kommentarerne til høringssvaret fra Advokatrådet.</p> <p>Det bemærkes desuden, at oplysninger om indholdet af ejendoms-skattebilletten og forfalden gæld til kommunen på ejendomsdatarapporten i dag er forbeholdt ejeren af ejendommen og personer, ejeren har givet fuldmagt.</p>
<p><i>Dansk Ejendomsmæglerforening</i></p>	<p>Dansk Ejendomsmæglerforening foreslår, at ordningen ikke gøres obligatorisk, men at den skal tilvælges aktivt, hvis man ønsker at indefryse grundskyldsstigninger.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening er opmærksom på forslaget om <i>Tryghed i Boligbeskatningen</i> og bifalder selvsagt det arbejde, der er blevet lagt både på politisk og ministerielt niveau for at bringe orden, gennemsigtighed og tryghed på boligbeskatningsområdet.</p> <p>Foreningen henleder dog opmærksomheden på de administrative uhensigtsmæssigheder for borgere samt offentlige og private aktører, som en tvungen ordning medfører, og foreningen anbefaler, at der på ny overvejes mulighed for en tilvalgsordning fsva. indefrysningensordning 2018-2020, således at proportionerne bibeholdes i udmøntningen af de politiske visioner.</p>	<p>Ifølge forslaget <i>Tryghed om boligbeskatningen</i>, skal fravalg af den midlertidige indefrysningensordning som udgangspunkt først kunne ske på ”bagkant” i 2021. Det fremgår desuden, at det skal undersøges, om der kan gives adgang til at fravælge indefrysning i perioden, og om beløbet kan forfalde til betaling ved ejerskifte i perioden.</p> <p>Indefrysning af stigninger i grundskylden vil ifølge forslaget ske automatisk for alle boligejere, der således ikke skal tilvælge ordningen. Samtidig vil der ikke ske forretning af de indefrosne beløb i 2018-2020.</p> <p>Af hensyn til at sikre en enkel og administrerbar ordning i perioden 2018-2020 vil der ikke være mulighed for fravalg.</p> <p>Det skal ses i lyset af, at der kun er tale om indefrysning af stigninger i grundskylden, og der derfor som regel vil være tale om indefrysning af relativt små beløb, der</p>

Organisation

Bemærkninger

Kommentarer

desuden som nævnt ikke forrentes.

Det vil desuden i 2021 blive muligt at fravælge, at beløb indefroses i medfør af den midlertidige ordning videreføres i den permanente ordning. Hvis ejeren fravælger videreførelse i den permanente ordning, vil indefrosne beløb forfalde til betaling. De nærmere regler herfor vil indgå i det kommende lovforslag om den permanente indefrysingsordning m.v.

Der henvises til kommentarerne til høringssvaret fra Advokatrådet.

Dansk Ejendomsmæglerforening anfører, at det ikke er hensigtsmæssigt, at forfaldne lånebeløb og påløbne renter fortsat hæfter på den pågældende ejendom efter et ejerskifte, hvis sælger ikke kan indfri det. Set fra foreningens side er det en uheldig sammenblanding mellem købers og sælgers økonomi, som ikke giver tryghed for kommende boligejere.

Foreningen er af den opfattelse, at den foreslåede ordning medfører, at sælgers oplysningsforpligt i forbindelse med en handel af en ejendom bliver uforholdsmæssigt besværlig, og at køberen, hvis denne ikke har detaljerede oplysninger om sælgers økonomi, ikke har mulighed for at afdække risikoens størrelse.

Dansk Ejendomsmæglerforening anfører, at ved salg af ejendom, omfattes af ejendomsavancebe-

Der henvises til kommentarerne til høringssvaret fra Advokatrådet.

Organisation

Bemærkninger

Kommentarer

skatningslovens § 8, er det gældende, at der kan udstedes værdiforringelseserklæring, såfremt ejendommen ikke kunne omfattes af arealbetingelsen eller betingelsen om udstykningsmulighed. Værdiforringelseserklæring udstedes efter konkret vurdering af restejendommens værditab. Dansk Ejendomsmæglerforening anfører videre, at det bekendt sker der ikke en decideret prissætning af værdiforringelsen ved en udarbejdelse af værdiforringelseserklæring. Der foretages altså en kvalitativ vurdering af en potentiel værdiforringelse, som ikke uden syn og skøn af en ejendomsmægler lader sig kvantificere.

Dansk Ejendomsmæglerforening anfører desuden, at hvis der indføres en procentuel fastlæggelse af en væsentlig værdiforringelse, risikerer sælger at miste den sidste mulighed for, at en kvalitativ rimeligheds-/væsentlighedsbetragtning kan spille ind på afgørelsen om avancebeskatning ved ejendommens salg. En væsentlig værdiforringelse kan have forskellig karakter og størrelse, afhængigt af den enkelte ejendom.

Foreningen bemærker herudover, at en fastlæggelse af værdiforringelse for at afgøre, hvorvidt det procentuelle kriterie opfyldes, nødvendiggør en konkret prissætning i hver enkelt vurdering af værdiforringelse. En forudsætning for, at dette rimeligt lader sig gøre, må være en vurdering fra en dertil

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>kvalificeret. Foreslås dette at forudsætte en ejendomsmæglervurdering i hver enkelt sag, kan foreningen tilslutte sig dette.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening anfører, at det kan foreslås, at en ejer ved deklarationsproceduren vejledes til at videregive deklarationsmuligheden til en eventuel køber, da denne vil have den primære interesse i den fremtidige vurdering. Herunder at vejlede ejeren om konsekvenserne heraf. Herunder også, at det bliver teknisk muligt for en ejer at lade en køber, der endnu ikke er registreret ejer af en ejendom, deklarerer overfor vurderingsmyndigheden. Således kan partsstatus videregives, og vurderingsmyndigheden skal ikke nødvendigvis vurdere partsstatus i den aktuelle sag.</p>	<p>De rettigheder, der tilkommer en ikke-registreret fremtidig ejer af en ejendom, afhænger ikke af, om den aktuelt registrerede ejer af ejendommen samtidig har partsrettigheder i vurderingssagen. En ikke-registreret køber af en ejendom kan derfor efter forslaget rette henvendelse til vurderingsmyndigheden og dokumentere sine partsrettigheder, uanset om den aktuelt registrerede ejer bibeholder sine partsrettigheder.</p> <p>På denne baggrund har bemærkningerne ikke givet anledning til ændring af forslaget.</p>
<p><i>Datatilsynet</i></p>	<p>Datatilsynet forudsætter, at enhver behandling af personoplysninger i forbindelse med de i lovforslagene beskrevne aktiviteter skal ske under behørig iagttagelse af den til enhver tid gældende lovgivning om behandling af personoplysninger. Datatilsynet forudsætter desuden, at tilsynet bliver hørt over eventuelle bekendtgørelser, der skal udstedes i medfør af loven, i det omfang disse har betydning for beskyttelse af privatlivet i forbindelse med behandling af personoplysninger.</p>	<p>Det kan bekræftes, at behandling af personoplysninger vil ske under iagttagelse af den til enhver tid gældende lovgivning om behandling af personoplysninger.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
<p><i>Deloitte</i></p>	<p>Deloitte ønsker bekræftet, at den mulighed, ejendomsvurderingslovens § 11 giver til ”en anden med interesse i den pågældende ejendom”, også omfatter en aktionær i et selskab, hvor selskabet ejer den omhandlede ejendom, hvis aktionæren eller boet efter aktionæren ved gaveoverdragelse eller ved arveudlæg vil overdrage aktierne til en person (gavemodtager eller arving), når gaven eller arven vil udløse gave- eller arveafgift. Herudover ønsker Deloitte bekræftet, at muligheden i ejendomsvurderingslovens § 11 kan anvendes ved værdiansættelse i forbindelse med gave- eller boafgift ved overdragelse af aktier uanset, om det omhandlede selskab selv direkte ejer den faste ejendom, eller ejer fast ejendom indirekte via ejerandele i andre selskaber.</p> <p>Hvis ovenstående ikke kan bekræftes, opfordrer Deloitte til, at dette medtages i lovændringen.</p> <p>Deloitte anfører, at da TSS Cirkulære 2000-9 også anvendes ved værdiansættelse ved handel mellem</p>	<p>Lovforslaget er ændret, således at der også kan indhentes en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 11, hvis værdiansættelsen af en ejendom har betydning for værdiansættelsen af aktierne i det selskab, der direkte eller indirekte ejer ejendommen. Muligheden vil gælde, hvor værdiansættelsen af aktierne er nødvendig for ansættelse af bo- eller gaveafgift efter boafgiftsloven.</p> <p>Ændringen indebærer, at der efter ejendomsvurderingslovens § 11 åbnes mulighed for at indhente en ejendomsvurdering til brug ved værdiansættelsen af aktiernes værdi efter hjælpereglen i cirkulære 2000-9 om værdiansættelse af aktier til brug ved beregning af bo- og gaveafgift. Ejer selskabet ejendommen indirekte følger det af cirkulæret, at den offentlige vurdering af ejendommen anvendes ved værdiansættelsen af aktier eller anparter i associerede selskaber og tilknyttede virksomheder. I disse tilfælde kan der således indhentes en § 11-vurdering af ejendommen.</p> <p>Der kan alternativt indhentes bindende svar om værdien ved en gaveoverdragelse af ejendommen. Det gælder uanset, om selskabet ejer ejendommen direkte eller indirekte via andre selskaber.</p> <p>Er værdiansættelsen af aktierne i det selskab, der ejer ejendommen, ikke nødvendig for ansættelse af</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>andre interesseforbundne parter, end de, som er omfattet af gave- og boafgiftsreglerne, så bør det være muligt i sådanne interesseforbundne sammenhænge at anmode om en vurdering – f.eks. ved overdragelse af aktier i et koncernforbundet selskab til et andet koncernforbundet selskab, eller ved overdragelse af fast ejendom mellem to interesseforbundne selskaber. Her anvendes værdiansættelsesvejledningen i TSS Cirkulære 2000-9 også, herunder bestemmelserne om værdiansættelse af fast ejendom.</p>	<p>bo- og gaveafgift, kan der ikke indhentes vurdering af ejendommen efter § 11 i ejendomsvurderingsloven, men der kan anmodes om bindende svar om aktiernes værdi.</p>
<p>DI</p>	<p>Dansk Industri hilser det velkomment, at forsigtighedsprincippet også gælder erhvervsejendommens betaling af dækningsafgift.</p> <p>Dansk Industri ønsker imidlertid at understrege, at såfremt kommunerne sigter mod et givent provenu, så vil forsigtighedsprincippet ikke have nogen praktisk betydning for den gennemsnitlige betaling af dækningsafgiften. Det skyldes blandt andet, at forliget om <i>Tryghed for boligejerne</i> fastlægger det maksimale provenu fra dækningsafgiften helt uafhængigt af udviklingen i skattegrundlaget.</p> <p>Dansk Industri vil beklage, at forliget <i>Tryghed om boligbeskatningen</i> ikke indeholder en mekanisme, der begrænser år-til-år stigningen i dækningsafgiften. I forliget indgår der alene mekanismer, der holder hånden over den enkelte skatteydere år-til-år stigning i grundskyld og</p>	<p>Forsigtighedsprincippet skal ifølge forslaget finde anvendelse for beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift af erhvervsejendomme (erhvervsdækningsafgift). Forsigtighedsprincippet foreslås at træde i kraft i takt med, at de nye vurderinger danner grundlag for beskatningen.</p> <p>Beskatningsgrundlaget for dækningsafgiften for erhvervsejendomme er forskelsværdien pr. 1. september i kalenderåret forud for skatteåret korrigeret for forsigtighedsprincippet. Erhvervsejendomme vurderes i ulige år. Det vil sige, at erhvervsejendomme første gang skal vurderes efter ejendomsvurderingsloven pr. 1. september 2019 til brug for fastsættelsen af beskatningsgrundlaget for skatteåret 2020.</p>

Organisation

Bemærkninger

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

Kommentarer

I 2019 vil der ved lovgivning blive fastsat en ny erhvervsdækningsafgiftssats for skatteåret 2020 for hver enkelt kommune, der i skatteåret 2019 opkræver erhvervsdækningsafgift. Satserne fastsættes, så det samlede provenu fra erhvervsdækningsafgiften i 2020 svarer til provenuet i 2014 (2017-niveau) justeret for ændringer i erhvervsdækningsafgiftssatserne fra og med skatteåret 2017. Dermed bliver de virksomheder, der skal betale erhvervsdækningsafgift, under ét sikret mod virkningen af de nye beskatningsgrundlag for dækningsafgift af erhvervsjendomme.

Fordelingen pr. kommune vil ske på baggrund af den enkelte kommunes andel af det forventede samlede provenu fra erhvervsdækningsafgiften i 2020, hvis de nye beskatningsgrundlag havde slået fuldt igennem i 2020. De erhvervsdækningsafgiftssatser, der bliver fastsat ved lov, vil herved udgøre et loft for skatteårene 2020-2025. Kommunalbestyrelsen vil dog kunne nedsætte satsen i perioden.

Fastlåsnings af erhvervsdækningsafgiftssatserne for skatteårene 2020-2025 indebærer, at der sker en afkobling mellem satser og beskatningsgrundlag i perioden, idet kommunalbestyrelsen uanset udviklingen i beskatningsgrundlaget kun vil kunne sætte promillen ned i løbet af perioden.

Endelig bemærkes, at den gældende stigningsbegrænsning i den

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Dansk Industri noterer sig, at det af lovforslagets økonomiske bemærkninger tabel 1 fremgår, at Skatteministeriet forventer, at det samlede provenu fra dækningsafgiften i 2020 vil falde som følge af de mere retvisende vurderinger inklusive forsigtighedsprincippet. Faldet vil alene fremkomme, såfremt de gældende dækningsafgiftssatser videreføres, og den politisk aftalte stigning i proventet fra dækningsafgiften dermed aflyses.</p> <p>Herudover anfører Dansk Industri, at lovforslaget indeholder forslag til ændringer af den særlige partshøring (en såkaldt deklarationsprocedure), som også indgår som en del af den samlede boligskattereform. Ændringerne skal rette op på, at vurderingsmyndigheden med de nuværende regler fra juni 2017 først kan igangsætte afgørelsesperioden den 31. december i vurderingsåret, såfremt vurderingsmyndigheden ønsker at anvende den særlige partshøring. Det vil reelt betyde, at vurderingsmyndigheden</p>	<p>kommunale ejendomsskattelev ikke omfatter erhvervsdækningsafgiften. Virksomhederne er dermed ikke i dag sikret mod, at dækningsafgiften af erhvervsjendomme vil kunne stige med mere end 7 pct. årligt. Forliget <i>Tryghed om boligbeskatningen</i> ændrer ikke på dette forhold.</p> <p>Skatteministeriet har konsolideret afsnittet om provenumæssige konsekvenser vedr. erhvervsdækningsafgiften i forlængelse af DI's høringssvar. Det er således i bemærkningerne til lovforslaget tydeliggjort, at de provenumæssige konsekvenser vedr. erhvervsdækningsafgiften fremkommer som følge af forsigtighedsprincippet. Endvidere fremgår det, at det med boligforliget er aftalt, at disse provenumæssige konsekvenser skal neutraliseres, når der ved efterfølgende lov fastsættes nye satser for erhvervsdækningsafgiften.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>ville skulle foretage samtlige afgørelser efter den 31. december i vurderingsåret. Med nærværende lovforslag rettes op på dette. Dermed sikres, at vurderingsmyndigheden vil have mulighed for at sprede vurderingsarbejdet over en længere periode. Dansk Industri hilser dette velkomment, idet det må forventes at højne kvaliteten af den enkelte vurdering, når SKAT ikke skal foretage samtlige vurderinger på samme tidspunkt.</p>	
<i>Digitaliseringsstyrelsen</i>	Ingen bemærkninger	
<i>Ejendomsforeningen Danmark</i>	<p>Ejendomsforeningen Danmark ser generelt positivt på en implementering af Grunddataprogrammet samt udmøntningen af politiske aftaler på området.</p> <p>Ejendomsforeningen Danmark vil igen gerne understrege, at det er til stor skade for erhvervslivet, at der ikke er fundet en passende overgangsordning for dækningsafgiften.</p> <p>Ejendomsforeningen Danmark understreger, at dækningsafgiften heller ikke er omfattet af en tilbagebetalingsordning af for meget betalte ejendomsskatter som følge af for høje vurderinger. Dette må være en fejl, når der er tilbagebetalingsordning for grundskyld og ejendomsværdiskat.</p>	<p>Der henvises til kommentaren til DI's høringssvar.</p> <p>Der henvises til høringsskemaet til forslaget til ejendomsvurderingsloven (L 211, Folketinget 2016-17), hvoraf følgende fremgår:</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</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
		<p>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 de større byer, hvor der ikke opkræves dækningsafgift.</p> <p>Det vil selvfølgelig fortsat være muligt at klage over vurderingen, så der samlet bliver set på både grundskylden og dækningsafgiften.”</p>

Organisation

Bemærkninger

Ejendomsforeningen Danmark henstiller til, at beskatningen af erhvervsejendomme prioriteres. Udviklingen af et nyt system tager tid, og der mangler endnu meget arbejde for erhvervsejendomme, som endnu ikke er præsenteret for erhvervsejendomsbranchens parter.

Kommentarer

Ejendomsvurderinger af erhvervsejendomme udgør et væsentligt element i udviklingen af et nyt ejendomsvurderingssystem over de kommende år. Det er i den forbindelse den klare ambition, at der udsendes nye og mere gennemsigtige ejendomsvurderinger af erhvervsejendomme, hvilket også er et væsentligt element i forslaget *Tryghed om boligbeskatningen*.

Der er siden efteråret 2014 arbejdet på at udvikle et nyt ejendomsvurderingssystem. Som det tidligere Ekspertudvalg om ejendomsvurderinger (Engbergudvalget) også påpegede, er forudsætningen for nye og mere gennemsigtige vurderinger af erhvervsejendomme nye og bedre data.

Arbejdet med at tilvejebringe nye og bedre data er vel undervejs, blandt andet i et tæt samarbejde med erhvervet og erhvervsorganisationerne. Tilsvarende er udviklingen af metoder og systemunderstøttelse i vel undervejs, om end de endelige modeller og arbejdsgange forudsætter endelig modtagelse af data og bidrag fra eksterne, herunder fra branchen og fra andre offentlige myndigheder.

Branchen vil løbende blive inddraget i forbindelse med dataprojekter og udvikling af modelunderstøttelse.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
<p><i>Erhvervsstyrelsen – Team Effektiv Regule- ring</i></p>	<p>Ingen bemærkninger.</p>	
<p><i>Finans Danmark</i></p>	<p>Det er Finans Danmarks opfat- telse, at det bør være muligt at fra- vælge indefrysning (lån) af stignin- gerne i grundskyld for 2018-2020 på samme måde, som det vil kunne fravælges i 2021. På det tidspunkt forfalder skattestigningerne (lånet) for de tre år på én gang, i stedet for at de kunne være betalt løbende i tre mere overkommelige rater. Det kan frygtes, at mange på det tids- punkt bliver tvunget til indefrys- ning, allerede fordi det ellers vil ko- ste tre års skattestigninger på én gang, som skatteyderen måske ikke har mulighed for at betale.</p> <p>Finans Danmark opfatter lov- forslagets ”Kapitel II lån til beta- ling af stigninger i grundskyld for skatteårene 2018-2020” således, at de ydede lån ikke er en hæftelse med sikkerhed i ejendommen bort- set fra i en ejerskiftesituation, jf. § 9 b, stk. 3. Derimod er disse for- dringer en personlig usikret for- dring på ejeren af ejendommen i lighed med anden usikret gæld. Reglen indebærer dermed, at lånet på intet tidspunkt kommer i priori- tetskonflikt med hæftelser, der på- hviler ejendommen. Finans Dan- mark kan støtte dette element i lovudkastet.</p>	<p>Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra Dansk Ejen- domsmæglerforening.</p>

Organisation

Bemærkninger

Kommentarer

Finans Danmark har noteret sig, at hæftelsen for det forfaldne beløb i forslaget ikke har en egentlig prioritetsplads i ejendommen.

Endvidere fremgår det, at sælger af ejendommen hæfter personligt for lånet, mens køber af ejendommen ikke hæfter for lånet på trods af, at det påhviler ejendommen. Konsekvensen af hæftelsen på ejendommen synes dog at være, at hvis sælger ikke betaler lånet, kan SKAT begære udlæg i den nu solgte ejendom.

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

Endvidere anføres det, at en køber "vil skulle tage højde for dette ved køb af ejendommen". Det forudsætter, at køber på købstidspunktet kender sælgers intention om at betale skatten, hvilket ofte vil være vanskeligt. Det er efter Finans Danmarks opfattelse principielt forkert at lægge SKAT's kreditrisiko over på køber af en ejendom, når køber ingen indflydelse har haft på sælgers beslutning om at udskyde skatten. Et sådant tvunget debitorskifte mellem uafhængige parter i relation til en skattegæld er

Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra Advokatrådet

Organisation

Bemærkninger

hidtil uset og anses for urimelig i forhold til køber.

Hvis konsekvenserne er som beskrevet, er det afgørende, at størrelsen på gælden til enhver tid er let og præcist tilgængelig for tredje- mand, herunder finansieringsinsti- tutter, ejendomsmæglere og lig- nende, og ikke mindst for købere af de pågældende ejendomme.

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

For at imødekomme problemstil- lingen er det Finans Danmarks holdning, at det kan være sælgers repræsentant og sælger selv, der er ansvarlige for at oplyse køber om eventuelt indefrosne beløb. I mod- sat fald vil der ikke kunne udarbej- des en korrekt provenuberegning til sælger, og køber sikres derved også mod efterfølgende at blive mødt med ukendte krav om beta- ling af indefrosne skattebeløb.

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

Kommentarer

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Der er behov for, at der redegøres nærmere for denne problemstilling i bemærkningerne til lovforslaget.</p> <p>Finans Danmark mener ikke, at det er rimeligt, at hvis en grund lovligt anvendes eller udnyttes til andre formål end fastsat i planloven m.v., skal den faktiske anvendelse/udnyttelse ikke lægges til grund for skatteberegningen, hvis det medfører en lavere skat.</p>	<p>Det er et grundprincip for grundværdiansættelse, at værdien skal ansættes ud fra grundens bedst mulige anvendelse og udnyttelse i økonomisk henseende. Den bedst mulige anvendelse og udnyttelse af en grund fastlægges som udgangspunkt efter plangrundlaget, da dette driver den forventelige handelspris. Hvis en grund lovligt anvendes til andre formål og/eller udnyttes i videre omfang, og denne faktiske anvendelse og/eller udnyttelse fører til, at grundens forventelige handelsværdi er højere end den værdiansættelse, der følger af plangrundlaget, skal grundværdiansættelsen imidlertid tilsvarende foretages ud fra denne faktiske anvendelse og/eller udnyttelse. Den forventelige handelsværdi af en grund påvirkes derimod ikke af, at grunden ikke anvendes og udnyttes optimalt i økonomisk henseende. Grundværdiansættelsen skal derfor heller ikke påvirkes heraf.</p> <p>Bemærkningerne giver derfor ikke anledning til ændringer af lovforslaget.</p>
<p><i>Kommunernes Landsforening</i></p>	<p>KL mener, at der er behov for at få formaliseret, at de indefrosne beløb skal være kommunale tilgodehavender, som kommunerne kan finansiere gennem genbelåning af</p>	<p>For så vidt angår genbelåning og efterfølgende statslig overtagelse af lånene, fremgår det af bemærkningerne til lovforslaget, at "kommunerne vil kunne genbelåne lån,</p>

Organisation

Bemærkninger

de indefrosne summer hos Kommunekredit, at kommunerne skal opkræve indefrosne beløb hos ejerne ved salg, at kommunerne i tilfælde af manglende betaling skal oversende kravet til inddrivelse hos SKAT, og at staten køber de samlede kommunale tilgodehavender på grundlag af et systemtræk hos KMD, når staten overtager indefrysningens ordning og opkrævningen af grundskyld i 2021.

KL opfordrer derfor til, at den likviditetsmæssige håndtering af lovforslagets effekter for kommunerne, både under ordningens virkeperiode og når den ophører, herunder også ansvarsplaceringen m.v. for inddrivelsesopgaven skrives ind i uddybningen af lovforslaget, så de kommunale rammer for opgaven bliver klare.

KL forudsætter, at Skatteministeriet i samarbejde med Økonomi- og Indenrigsministeriet sikrer tilretning af lånebekendtgørelsen og øvrige relevante regler ifm. kommunal genbelåning samt fuld kompensation for de kommunale renteudgifter. KL bemærker hertil, at renteudgifterne tilsvarende indefrysningens beløbene må forventes at være skævt fordelt mellem kommuner.

Kommentarer

der er ydet i medfør af den foreslåede indefrysningens ordning. Dermed vil kommunernes likviditetsmæssige påvirkning svare til modellen fra den nuværende indefrysningens ordning for pensionister. Indefrysningens ordning vil således ikke påvirke den enkelte kommunes likviditet. Den indefrosne grundskyld opsamles fra 2021 i den statslige, permanente indefrysningens ordning, som vil være et element i det kommende lovforslag til en ny ejendomsskattelov.”

Det fremgår af forliget *Tryghed om boligbeskatningen*, at indefrysningens ordning som udgangspunkt ikke vil påvirke kommunernes økonomi sammenlignet med de forhold, der gælder i dag. Staten vil således skulle kompensere kommunerne for de forligselementer, der indebærer et mindre provenu for kommunerne under ét, herunder renteudgifter som følge af nulforrentningen.

Af det fremsatte lovforslag fremgår, at kommunerne vil kunne genbelåne lån, der er ydet i medfør af den foreslåede indefrysningens ordning, jf. ovenfor. Dermed

Organisation

Bemærkninger

Kommentarer

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

KL anfører, at det er afgørende for kommunerne, at den statslige overtagelse af indefrosne beløb ved udgangen af 2020 sker til den fulde pålydende værdi og uden yderligere kommunal dokumentation, end

vil kommunernes likviditetsmæssige påvirkning svare til modellen i den nuværende indefrysningsskema for pensionister. Indefrysningsskema vil således ikke påvirke den enkelte kommunes likviditet.

I lyset af KL's høringsvar er det tilføjet i bemærkningerne til lovforslaget, at konsekvenserne af genbelåningen vil skulle indarbejdes i lånebekendtgørelsen.

Det fremgår af forliget *Tryghed om boligbeskatningen*, at kommunernes likviditet ikke påvirkes af den midlertidige indefrysningsskema. Kommunerne vil således heller ikke skulle bære risikoen for restancer, der ikke kan inddrives. Ved overgangen til den permanente indefrysningsskema i 2021, hvor staten samtidig overtager opkrævningen af grundskyld, vil alle udestående lån og alle forfaldne, ikke-betalte lån blive gjort op på grundlag af et systemtræk hos KMD med henblik på statens overtagelse heraf til kurs 100. Det vil sige, at det fulde beløb afregnes til kommunerne, og staten overtager den fulde risiko for lånene.

Dokumentationskravet ventes at være opfyldt med den systemmæssige oprettelse og drift af lånene, som kommunernes it-leverandør udvikler.

Organisation

Bemærkninger

den løbende systemmæssige oprettelse og drift m.v. af lånene. Der bør være klarhed om denne afgørende forudsætning fra ordningens start, hvorfor det bør skrives ind i lovforslagets bemærkninger.

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

Kommentarer

Skatteministeriet og KL er enige om merudgifterne til udvikling og drift af it-løsningen for indefrysningsordningen. For så vidt angår KL's bemærkning vedr. yderligere administrative merudgifter, har Skatteministeriet bedt KL opgøre de af KL skønnede merudgifter til bl.a. manuel sagsbehandling i forbindelse med implementeringen af indefrysningsordningen mhp. videre dialog herom mellem Skatteministeriet og KL.

Organisation

Bemærkninger

KL bemærker, at eventuelle fordelingsmæssige effekter mellem kommunerne som følge af forsigtighedsprincippet bør indgå sammen med Finansieringsudvalgets håndtering af de nye ejendomsvurderinger, og at administrative konsekvenser for kommunerne bør drøftes sammen med it-håndteringen af nye ejendomsvurderinger og fremrykket beskatningsgrundlag.

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

Kommentarer

Det er i forliget *Tryghed om boligbeskatningen* aftalt, at der frem til 2025 skal ske fuld neutralisering af de byrdefordelingsmæssige konsekvenser, der opstår som følge af ændringen i beskatningsgrundlaget for grundskylden mellem kommunerne. Indførelse af forsigtighedsprincippet ændrer beskatningsgrundlaget, og de byrdefordelingsmæssige konsekvenser heraf skal således neutraliseres.

Det er med forliget aftalt, at den konkrete udformning af neutraliseringen skal analyseres i regi af Økonomi- og Indenrigsministeriets Finansieringsudvalg.

De administrative konsekvenser ventes behandlet, jf. de almindelige DUT-processer.

Det fremgår af forliget *Tryghed om boligbeskatningen*, at der etableres en overgangsordning, som indebærer, at kommunerne for budgetårene 2019 og 2020 budgetterer deres grundskyldsindtægter på baggrund af det på budgetteringstidspunktet senest kendte grundlag for hhv. ejerboliger og erhvervsejendomme. I overgangsårene 2019 og 2020 garanterer staten grundlaget for hver enkelt kommune.

Dermed er kommunerne sikret den ønskede sikkerhed om grundskyldsindtægterne i 2019 og 2020.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
<p><i>Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen</i></p>	<p>Ingen bemærkninger.</p>	
<p><i>Landbrug og Fødevarer</i></p>	<p>Landbrug & Fødevarer kvitterer for, at der med lovforslaget lægges op til forskellige justeringer af lovgivningen, som vil sikre en større grad af rimelighed for borgere og virksomheder. Der henvises til, at en ejendom ikke skal falde ud af overgangsordningen, fordi den ene ægtefælle dør eller på grund af ændringer på ejendommen, der skyldes forhold, som ejeren ikke har kontrol over.</p> <p>Landbrug og Fødevarer anfører, at lovforslaget lægger op til en justering af ”parcelhusreglen”, der har stor betydning for alle danske boligejere, da den sikrer skattefrihed af ejendomsavance ved afståelse af ejendommen. Af ”parcelhusreglen” følger det, at en bolig kan afstås skattefrit, selv hvis der kan udstykkes fra ejendommen, hvis udstykningen vil medføre en ”væsentlig værdiforringelse”. Med lovforslaget foreslås dette ændret, så en bolig kan afstås skattefrit, hvis en udstykning vil medføre en værdiforringelse på mere end 20 pct.</p> <p>Landbrug & Fødevarer har, som det også blev påpeget under høringen af ejendomsvurderingsloven fra 2017, påpeget, at en skønsmargin på 20 pct. for visse større landbrugsejendomme vil medføre, at selv ret store nominelle afvigelser ikke bliver ta-</p>	<p>Som det ligeledes fremgår af kommentarerne til høringssvaret fra Advokatrådet, er det i lovforslaget præciseret, at der alene er tilsigtet den ændring af kriterierne for udstedelse af værdiforringelseserklæringer, at det skal normeres, at værdiforringelser, der skønnes at udgøre 20 pct. eller derunder, ikke vil kunne anses som væsentlige.</p> <p>Den foreslåede ændring vil skabe den nødvendige sammenhæng til spændet omkring ejendomsvurderingerne og normeringen af væsentlighedskriteriet, der er indført med det nye regelsæt om ejendomsvurderinger. Forslaget vil endvidere føre til en højere grad af forudsigelighed for ejendoms-ejerne og samtidig tilvejebringe et mere klart lovgrundlag end efter gældende regler.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>get i betragtning. For større ejendomme medfører ændringen, at en udstykning kan reducere værdien med et anseeligt millionbeløb, uden at det opfylder betingelsen om værdiforringelse på mere end 20 pct. Her vil ejendomsejeren altså være nødsaget til at foretage en større udstykning, før selve boligen kan sælges skattefrit.</p> <p>Landbrug & Fødevarer foreslår derfor, at man indfører en nominal minimumsgrænse for væsentlighed, som kan gælde sideløbende med den generelle regel om værdiforringelse på 20 pct.</p>	<p>Der er ikke i det nævnte regelsæt om ejendomsvurderinger en nominal begrænsning af væsentlighedskriteriet. Der er under hensyn til den nødvendige sammenhæng heller ikke belæg for at indføre en sådan i normeringen af væsentlighedskriteriet i ejendomsavancebeskatningsloven.</p> <p>Det er efter forslaget værdien af restarealet eller den bestående bebyggelse, der skal skønnes at blive forringet med mere end 20 pct., for at værdiforringelseserklæring kan udstedes. Vurderingen af værdiforringelsen, der vil opstå ved udstykning, skal uændret bero på et skøn ud fra en samlet vurdering af alle relevante oplysninger.</p>
<i>Miljøstyrelsen</i>	Ingen bemærkninger	
<i>SEGES</i>	<p>SEGES anfører, at forslaget om, at ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1, nr. 3, skal ændres, så udstykningen skal medføre en værdiforringelse på mere end 20 pct. for, at fortjeneste ved afståelse ikke skal medregnes under henvisning til ejendomsavancebeskatningslovens § 9, stk. 1, også vil blive gældende for stuehuse på landbrugs- og skovejendomme.</p> <p>SEGES bemærker, at det ikke fremgår af bemærkningerne til forslaget, om det forventes, at der med ændringen til en 20 pct.-regel vil ske en indskrænkning i skatteydernes mulighed for at opnå skattefrihed ved</p>	<p>Det er præciseret i bemærkningerne til lovforslaget, at forslaget tillige vil omfatte stuehuse på landbrugs- og skovejendomme.</p> <p>Der er, som det er anført i svaret til Advokatrådet og Landbrug og Fødevarer, alene tilsigtet den ændring af kriterierne for udstedelse af værdiforringelseserklæringer, at det skal normeres, at værdiforringelser, der skønnes at udgøre 20 pct. eller derunder, ikke vil kunne anses som væsentlige.</p> <p>Som det ligeledes fremgår af kommentarerne til høringsvaret fra Landbrug og Fødevarer, er det</p>

Organisation

Bemærkninger

salg af boligen/stuehuset. Det ønskes belyst, hvorvidt dette er tilfældet. Hvis det er tilfældet, vil det efter SEGES' opfattelse ikke være i overensstemmelse med intentionerne bag det indgåede forlig Trygghed om boligbeskatningen.

SEGES anfører, at da værdiforringelsesreglen efter forslaget skal ændres fra en skønsregel til en mere teknisk regel, hvor værdiforringelsen skal beregnes som 20 pct. af et beløb, vil det være ønskeligt via taleksempler at få beskrevet, hvordan beregningen af værdiforringelsen skal ske.

SEGES anfører endvidere, at der foreligger nogle domme fra Landsretten og fra Højesteret, hvor domstolene har taget stilling til fortolkningen af § 8, stk. 1, nr. 3, og at SKAT i Juridisk Vejledning anfører, at fortolkningen i dommene kan føre til et uhensigtsmæssigt resultat, da en sammenligning af værdierne før og efter en udstykning i nogle tilfælde kan føre til et uhensigtsmæssigt resultat. Selv om summen af værdierne før og efter udstykningen er uændret, bliver der efter Den Juridiske Vejledning tale om en væsentlig værdiforringelse af restarealet og/eller den bestående bebyggelse.

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

Kommentarer

efter forslaget værdien af restarealet eller den bestående bebyggelse, der skal skønnes at blive forringet med mere end 20 pct., for at værdiforringelseserklæring kan udstedes. Vurderingen af værdiforringelsen, der vil opstå ved udstykning, skal uændret bero på et skøn ud fra en samlet vurdering af alle relevante oplysninger.

Et taleksempl er derfor ikke et retvisende billede af det skøn, der skal udøves, når det skal vurderes, om der er grundlag for at udstede værdiforringelseserklæring. Forudsættes det imidlertid hypotetisk, at det kan lægges til grund, at restarealet eller den bestående bebyggelse efter en udstykning vil have en værdi af 3.000.000 kr., vil der dermed kun kunne opnås en værdiansættelseserklæring, hvis der er grundlag for at antage, at værdien af samme uden udstykning oversteg denne værdi med mere end 20 pct., dvs. var højere end 3.600.000 kr.

Der henvises til kommentarerne til høringssvaret fra Landbrug og Fødevarer.

Organisation

Bemærkninger

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

SEGES bemærker, at forslaget § 3, nr. 9, hvorefter grundarealet for andre boliger, som er beliggende på landbrugs- eller skovejendomme, og som ikke har karakter af en fritliggende bolig, anses for at udgøre et areal, svarende til en bebyggelsesprocent på 30 for boligarealet, anses for at rette op på en uhensigtsmæssighed i de regler, der blev vedtaget i 2017.

SEGES bemærker også, at forslaget § 3, nr. 21, hvorefter at overdragelser til efterlevende ægtefælle (heller) ikke anses som ejerskifte i relation til overgangsordningen, tilsvarende retter op på en uhensigtsmæssighed i gældende regler.

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

Kommentarer

Det er præciseret i bemærkningerne til lovforslaget, at det er de ejere, der i perioden fra vurderingen modtages, til fristen for at klage over vurderingen udløber, er registreret som aktuelle ejere af ejendommen i Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister (ESR) eller Ejerfortegnelsen, der skal være enige om valg af overgangsordning.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>vurderingslovens § 83, stk. 2 og stk. 3, afgøres ud fra, hvem der på vurderingstidspunktet står registreret som tinglyst ejer af ejendommen</p> <p>Det er i den forbindelse anført, at det skal afklares, om det er den nye ejer, der skal anses som ejer, hvis der på vurderingstidspunktet er indgået en endelig og bindende aftale om overdragelse af ejendommen, uden at dette endnu har medført tingsretlige ændringer.</p> <p>SEGES bemærker, for så vidt angår forslaget § 3, nr. 22, om, at ejeren/ejerne skal have mulighed for at benytte sig af overgangsordningen i ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 2 og 3 i de tilfælde, hvor ændringen af ejendommen ikke sker på ejerens/ejernes foranledning, og hvor ejeren/ejerne har været uden indflydelse på ændringen af ejendommen, at der med den foreslåede præcisering rettes op på en uhenigtsmæssighed i de regler, der blev vedtaget i foråret 2017, som tidligere er påpeget.</p> <p>SEGES ønsker bekræftet, at fradrag for grundforbedringer og fritagelser også kan anses at vedrøre den del af grundværdien, der er produktionsjord, jf. vurderingslovens § 22.</p>	<p>Det kan bekræftes, at fradrag for grundforbedringer og fritagelser også kan gives i den del af grundværdien, der er produktionsjord.</p>
<p><i>Skatteankestyrelsen</i></p>	<p>Skatteankestyrelsen og Landsskatte retten bemærker, at det, som det fremgår af udkastet til bemærkninger til forslaget § 3, nr. 25 og 26, hele tiden har været forudsat, at kla-</p>	<p>Lovforslaget er justeret i overensstemmelse med det anførte, idet det i forslaget § 3, nr. 25 og 26, og § 10, stk. 10, er præciseret, at påklage tidligst kan ske fra den 1. januar 2019.</p>

Organisation

Bemærkninger

ger over de nye og videreførte vurderinger skal indgå i den nye klagestruktur. Dette er af væsentlig betydning. De foreslåede præciseringer forekommer derfor hensigtsmæssige. Skatteankestyrelsen og Landsskatteretten bemærker, at lovforslagets § 3, nr. 25 og 26, dog med fordel kan suppleres med direkte angivelse i selve lovteksten af, at påklage tidligst kan ske fra den 1. januar 2019. Den samme præcisering bør foretages i forslaget § 10, stk. 10.

Skatteankestyrelsen og Landsskatteretten anfører, at forslaget § 6, nr. 2, hvorefter den tidsmæssige placering af afgørelsesperioden gøres mere fleksibel, forekommer umiddelbart hensigtsmæssig. Den foreslåede ændring vil også kunne medvirke til at sprede klageindgangen.

Skatteankestyrelsen og Landsskatteretten foreslår, at den foreslåede ændring for alle tilfældes skyld suppleres med en tidsmæssig grænse for, hvornår afgørelsesperioden senest skal indtræde.

Kommentarer

En frist for, hvornår afgørelsesperioden senest kan indtræde, vil alene have den konsekvens, at afgørelse om ejendomsvurdering, der træffes efter udløbet af fristen, ikke kan afgøres efter reglerne i skatteforvaltningslovens kapitel 7 a. Dette vurderes ikke at være hensigtsmæssigt, da de nævnte regler netop er tilrettelagt for, at alle ejendomsejere og ejendomsvurderinger får en ensartet behandling af vurderingsmyndigheden. Bemærkningerne giver således ikke anledning til justeringer af lovforslaget.

Organisation

Bemærkninger

Kommentarer

Skatteankestyrelsen og Landsskatte retten bemærker, at forslaget endvidere potentielt vil have ganske store administrative konsekvenser for klagemyndighederne. Den tidsmæssige placering af afgørelsesperioder vil være bestemmende for, hvornår Vurderingsstyrelsen træffer afgørelser, der kan påklages, og vil dermed være egnet til at påvirke f.eks. klagemyndighedernes organisering og tilrettelæggelse af arbejdet med at behandle det forventede store antal klager. Forslaget vil også kunne påvirke ressourcetrækkets tidsmæssige profil, og kan endvidere gøre det vanskeligt at træffe afgørelse i klagesager inden næste ejendomsvurdering. Disse aspekter bør klarlægges nærmere.

Skatteankestyrelsen og Landsskatte retten anfører, at forslaget § 6, nr. 3, forudsættes at have det overordnede formål, at oplysninger, som måtte indgå i en afgørelsesperiode, og som ikke kan medtages i afgørelsen, skal behandles på samme måde, som hvis oplysningerne var indgået før afgørelsesperioden. Dette forekommer rigtigt og hensigtsmæssigt.

Skatteankestyrelsen og Landsskatte retten anfører, at den foreslåede model dog ikke i alle tilfælde forekommer helt at realisere dette formål. I situationer omfattet af udkastet til § 20 b, stk. 3, 2. pkt., sidste led, og 3. pkt., ses ejeren ikke at få adgang til en sådan behandling hos

Skønnet over antallet af klager og de afledte klageprocesser er forbundet med stor usikkerhed, og der skal derfor gennemføres en evaluering af klagegebyrets størrelse, dimensioneringen af klagestrukturen samt klagesagsbehandlingen generelt, herunder reglerne for fremmøde, når antallet af de første faktiske klager over ejerboliger foreligger.

Såfremt antallet af klager afviger væsentligt i forhold til det forudsatte, har aftalepartierne forpligtet sig til at forhandle om håndteringen heraf.

Den i lovforslaget foreslåede model har netop til formål at give ejendomsejerne de bedste muligheder for på den hurtigste og bedste måde at kunne opnå en endelige afgørelse om deres ejendomsvurdering. Hensynet til instansrækkefølgeprincippet vurderes at blive tilstrækkeligt tilgodeset ved,

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>og afgørelse fra Vurderingsstyrelsen. Ejeren får kun adgang til en klagebehandling. Det synes ikke at være i overensstemmelse med instansrækkefølgeprincippet. Samtidig bør en sag finde sin rigtige afgørelse på det tidligst mulige tidspunkt i sagsforløbet. En klagebehandling er mere omfattende, tids- og ressourcerelevende end en behandling i første instans. Vurderingsstyrelsen bør derfor også i situationer omfattet af udkastet til § 20 b, stk. 3, 2. pkt., sidste led, og 3. pkt., få adgang til i første omgang at forholde sig til ejerens oplysninger og betydningen heraf. Skatteankestyrelsen og Landsskatteretten opfordrer derfor til, at genbehandling hos Vurderingsstyrelsen træder i stedet for en klage i første omgang.</p> <p>Der er endvidere forskel på genoptagelsesadgangen efter den foreslåede § 20 b, stk. 3, og efter skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 5. Allerede fordi sidstnævnte bestemmelse kræver enighed mellem klageren og Vurderingsstyrelsen, hvis Vurderingsstyrelsen skal genoptage sagen. Det vil derfor være hensigtsmæssigt at medtage en nærmere beskrivelse af denne adgang til genoptagelse, herunder eventuelt eksempler på, hvornår der skal ske genoptagelse.</p> <p>Den foreslåede § 20 b, stk. 3, vil i sin nuværende form alt andet lige være egnet til at øge antallet klager. Den vil dermed være egnet til at øge ressourceforbruget hos klagemyndighederne. Dette kan dog ikke på</p>	<p>at alle klagesager efter gældende regler skal indledes med en remonstrationslignende behandling i vurderingsmyndigheden. Bemærkningen giver således ikke anledning til ændring af lovforslaget.</p> <p>Den foreslåede sammenhæng mellem reglerne om genbehandling og klage er præciseret nærmere i bemærkningerne til lovforslaget.</p> <p>Der skal som ovenfor anført gennemføres en evaluering af bl.a. dimensioneringen af klagestrukturen samt klagesagsbehandlingen generelt. Konsekvenserne af eventuelle</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>det foreliggende grundlag kvantificeres nærmere.</p> <p>Skatteankestyrelsen og Landsskatte retten finder det herefter på det foreliggende grundlag vanskeligt at sige noget sikkert om de administrative konsekvenser af de foreslåede ændringer i øvrigt.</p>	<p>ændringer i klageandele og forventet ressourceforbrug må klarlægges ved evalueringen.</p>
<i>SRF Skattefaglig Forening</i>	Ingen bemærkninger.	
<i>Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering</i>	Ingen bemærkninger.	
<i>Tingbysningsretten</i>	Ingen bemærkninger.	
<i>Udbetaling Danmark</i>	<p>Udbetaling Danmark anfører til § 1, pkt. 4, (forslaget til ny § 9), at det er en betingelse for at yde boligstøtte til ejere efter lov om individuel boligstøtte (ydes som lån), at den pågældende ikke inden for samme kalenderår modtager lån til betaling af ejendomsskatter efter den omhandlede lov.</p> <p>Hvis der inden for samme år er ydet lån til betaling af ejendomsskatter, vil der blive givet afslag på en ansøgning om lån efter boligstøtteloven. Hvis der i en løbende sag med udbetaling af boligstøttelån til en ejer optages lån efter den omhandlede lov, skal udbetaling af boligstøtte ophøre fra det tidspunkt, hvorfra der optages lån efter den omhandlede lov.</p>	<p>Lov om individuel boligstøtte hører under Beskæftigelsesministeriet, der bemærker følgende til forslaget:</p> <p>Beskæftigelsesministeriet er enig i den beskrevne problemstilling. Lovforslaget vil derfor også omfatte en ændring af lov om individuel boligstøtte, således at der ved lån til betaling af stigninger i grundskylden for skatteårene 2018-2020 samtidig kan ydes boligstøtte til beboere i boligen.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Da det ifl. bemærkningerne til lovforslagets pkt. 2.1.2. er hensigten at yde lån efter den omhandlede lov automatisk uden ansøgning og uden tinglysning til sikkerhed for lånet, vil det være forbundet med usikkerhed, når ansøger skal give oplysninger om de aktuelle forhold. Dette gælder såvel ved ansøgning som i forbindelse med en løbende udbetaling af boligstøtte.</p> <p>Uanset om den nye regel om automatisk lån til betaling af ejendomsskatter/stigning i grundskyld skal have samme virkning som de lån, der optages efter allerede gældende regler eller ej, bør dette præciseres i lov om individuel boligstøtte.</p> <p>Da de nye regler er båret af automatisk bevilling af lån uden tinglysning, vil Udbetaling Danmark ikke have mulighed for at undersøge eller kontrollere nye ansøgninger om boligstøtte eller løbende boligstøttesager. Da de berettigede boligejere tillige som følge af automatikken ikke frit kan fravælge lån efter de nye regler og i stedet vælge lån efter boligstøttereglerne, finder Udbetaling Danmark det mest hensigtsmæssigt, at de nye regler ikke får konsekvenser for retten til lån efter lov om individuel boligstøtte.</p>	
<p><i>Vurderingsankenævnsforeningen</i></p>	<p>Ingen bemærkninger.</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
<p><i>Ældre Sagen</i></p>	<p>Ældre Sagen noterer sig med tilfredshed, at den midlertidige rentefri indefrysning af stigninger i ejendomsbeskatningen er udformet, så pensionister, der benytter sig af de særlige regler for pensionisters indefrysning af ejendomsskat, har samme adgang til den midlertidige indefrysning som andre boligejere.</p> <p>Ældre Sagen opfordrer til, at den permanente indfrysningsordning for stigninger i ejendomsbeskatningen, der skal gælde fra 2021, på tilsvarende vis vil blive udformet, så pensionister har mulighed for at anvende denne ordning parallelt med de særlige regler for pensionisters indefrysning af ejendomsskat.</p> <p>Ældre Sagen bemærker, at det ikke er muligt at vælge at betale den ejendomsskat, der bliver indefrosset under den midlertidige ordning, før i 2021. Ejere, der ikke ønsker lån, kan opspare et tilsvarende beløb i et pengeinstitut eller i kontanter uden at lide tab.</p> <p>Folkepensionister, der modtager ældrecheck, og som har en likvid formue tæt på grænsen for at modtage ældrecheck, kan imidlertid ikke spare op, uden at opsparingen indgår i den likvide formue og dermed potentielt kan medføre tab af ældrecheck, da såvel indestående i et pengeinstitut som kontanter indgår i den likvide formue.</p>	<p>Det er hensigten at udforme den permanente indefrysningsordning på en sådan måde, at pensionister har mulighed for at anvende ordningen parallelt med de særlige regler for pensionisters indefrysning af ejendomsskat.</p> <p>Lov om social pension hører under Beskæftigelsesministeriets ressort.</p> <p>Skatteministeriet og Beskæftigelsesministeriet undersøger muligheden for at sikre, at formuegrænsen for ældrechecken ikke påvirkes af forslaget om den midlertidige indefrysningsordning vedr. grundskyld. Eventuelle forslag til lovændringer fremsættes enten som et ændringsforslag til lovforslaget eller som et selvstændigt lovforslag.</p>

Organisation

Bemærkninger

Ældre Sagen foreslår derfor, at lov om social pension ændres, så den likvide formue ved beregning af ældrecheck kan reduceres med et beløb svarende til den ejendomsskat, der automatisk bliver indefrosset i årene 2018-20.

Efter Ældre Sagens opfattelse har forsigtighedsprincippet først og fremmest den virkning, at det i vid udstrækning afskærer boligejerne fra at klage over fremtidige vurderinger, fordi en vurdering fremover ikke kan ændres, medmindre ændringen udgør mere end 20 pct. af vurderingen. Det nye vurderingssystem tilsigter at ramme den "sande værdi" med en usikkerhed på +/- 20 pct. Det betyder imidlertid, at en boligejer, hvis ejendom er ansat 20 pct. over den korrekte værdi, kan komme til at betale 50 pct. mere i ejendomsskat end anden boligejer, hvis ejendom er ansat 20 pct. under den korrekte værdi, uden at ejeren med den høje vurdering har mulighed for at få ændret sin vurdering. Forsigtighedsprincippet ændrer ikke på, at der kan være en forskel på op til 50 pct. i beskatningen af boligejere med ejendomme af samme værdi.

Det fremgår af forliget om boligbeskatning, at de fremtidige skattesatser skal fastsættes, så provenuet af ejendomsbeskatningen bliver det samme som efter gældende regler. Derfor betyder "forsigtighedsprincippet" reelt blot, at grundlaget for beskatning nedsættes med 20 pct., mens skatteprocenten tilsvarende

Kommentarer

Forsigtighedsprincippet skal ses i lyset af, at der altid vil være en vis usikkerhed forbundet med værdiansættelse af fast ejendom. På grund af denne usikkerhed er det derfor valgt at indføre et forsigtighedsprincip, så det grundlag, som boligejerne skal betale ejendomsværdiskat og grundskyld af, sættes 20 pct. lavere end ejendomsværdien og grundværdien.

Blev beskatningsgrundlaget ikke nedsat til 80 pct. af ejendomsværdien og grundværdien, ville satsene for ejendomsværdiskatten og grundskylden ved samme provenu skulle være lavere.

Forsigtighedsprincippet indføres i takt med, at vurderingerne efter det nye ejendomsvurderingssystem anvendes som beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld.

For ejerboliger anvendes forsigtighedsprincippet for ejendomsværdiskat fra og med indkomståret 2018 og for grundskylden fra og med skatteåret 2019.

For ejerboliger anvendes forsigtighedsprincippet således for 2021, hvor skatterabatten skal beregnes.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>bliver 25 pct. højere, jf. Skatteøkonomisk Redegørelse 2017, hvoraf det fremgår, at ”på langt sigt har forsigtighedsprincippet ikke betydning for proventet fra ejendomsbeskatningen, da de nye skattesatser i 2021 fastsættes, så proventet (før skatterabat) tager udgangspunkt i skatteproventerne under gældende regler ekskl. forsigtighedsprincippet.”</p> <p>Ældre Sagen bemærker, at forsigtighedsprincippet på kort sigt har betydning i forhold til tilbagebetalingsordningen for de boligejere, der har betalt for meget ejendomsskat, og for skatterabatten ved overgangen til de nye regler fra 2021.</p>	<p>Beløbet for skatterabatten vil imidlertid være uafhængigt af, om der anvendes et forsigtighedsprincip ved fastsættelsen af beskatningsgrundlaget. Uden forsigtighedsprincippet ville beskatningsgrundlaget blot være højere og satserne lavere. Selve skattebeløbet ville være det samme som under forsigtighedsprincippet.</p> <p>Det kan bekræftes, at tilbud om tilbagebetaling vil blive beregnet på grundlag af de nye vurderinger reduceret med 20 pct. ud fra et forsigtighedsprincip. For så vidt angår skatterabatten henvises til kommentaren ovenfor.</p>