



Skatteministeriet

30. november 2018
J.nr. 2018 - 1147

Til Folketinget – Skatteudvalget

Til udvalgets orientering vedlægges høringsskema samt de modtagne høringssvar vedrørende forslag til ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love (Videreførelse af vurderingerne, ændring af vurderingsterminen, udskydelse af fremrykning af beskatningsgrundlaget m.v.).

Karsten Lauritzen

/ Camilla Christensen



Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
<i>Bygningsstyrelsen</i>	Ingen bemærkninger	
<i>Danske Advokater</i>	Ingen bemærkninger	
<i>Dansk Ejendomsmæglerforening</i>	<p><i>Dansk Ejendomsmæglerforening</i> er ærgerlig over, at de nye vurderinger ikke bliver udrullet som planlagt, men finder dog ikke ræson i at modsætte sig forslaget om den planlagte udskydelse. Der henstilles dog til, at den fremtidige regulering på beskatningsområdet så vidt muligt fremskyndes og offentliggøres hurtigst muligt, således at de relevante aktører får tid til at implementere og de personer og virksomheder, ændringerne vil vedrøre, får vished og tryghed.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening bemærker, at ændringen af ejendomsværdiskattelovens § 4 a i kombination med fastsættelse af vurderingstermin pr. 1. januar, formentlig vil give en praktisk udfordring i relation til nybyg. Det vil for foreningen at se ikke være muligt at vide, hvilken ejendomsværdiskat der skal betales første år efter opførelse, da vurderingen pr. 1. januar ikke vil kunne foreligge på det tidspunkt, der skal forskudsopgøres eller budgetlægges i øvrigt. Således risikeres efter foreningens opfattelse et ”efterslæb”, når vurderingen og dermed beskatningsgrundlaget offentliggøres i løbet af indkomståret.</p>	<p>Det er fortsat forventningen, at den nye boligbeskatning, herunder omlægningen til nye, lavere skattesatser, gennemføres for ejerboliger i 2021. Lovforslagene vedrørende udmøntningen af forliget om <i>Tryghed om boligbeskatningen</i> er derfor på lovprogrammet til foråret.</p> <p>Det er korrekt, at det vil være en konsekvens af den foreslåede ophævelse af ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 2 og 3, at vurderingen ikke er meddelt ejeren på det tidspunkt, hvor forskudsopgørelsen foretages.</p> <p>Forslaget skal imidlertid ses i lyset af, at bestemmelsen indebærer, at der for ejendomme, hvor der er foretaget en om- eller tilbygning, nybygning m.v., der første gang indgår i ansættelsen pr. 1. oktober i indkomståret, ikke skal betales ejendomsværdiskat på grundlag af den nye ansættelse, men i stedet af ansættelsen pr. 1. oktober i året før indkomståret. Hvis bestemmelsen ikke ophæves som foreslået, vil det således betyde, at visse ejendoms-</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
		<p>ejere ikke vil skulle betale ejendomsværdiskat i op mod to år af ændringer på deres ejendom.</p> <p>Bestemmelsen blev oprindeligt indsat, pga. at vurderingsterminen blev flyttet fra 1. januar til 1. oktober. Dermed ville nogle ejendomme blive beskattet i hele indkomståret af f.eks. en nybygning, selvom ejeren ikke havde haft glæde af nybygningen i hele indkomståret. Det vil ikke længere være tilfældet, når terminen flyttes tilbage til 1. januar.</p> <p>Ejendomsejeren vil selv kunne ændre forskudsopgørelsen af ejendomsværdiskatten, f.eks. således at ejendomsværdiskatten forskudsopgøres ud fra byggeprisen. Når vurderingen foreligger, kan forskudsopgørelsen endvidere justeres, så der ved årets udløb er betalt den rigtige ejendomsværdiskat.</p>
<p><i>Datatilsynet</i></p>	<p><i>Datatilsynet</i> peger navnlig på følgende regler i forordningen og loven:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundbetingelserne i forordningens artikel 5 om lovlighed, rimelighed og gennemsigtig, formålsbegrænsning, dataminimering, rigtighed, opbevaringsbegrænsning samt integritet og fortrolighed - Behandlingsbetingelserne i forordningens artikel 6 om almindelige personoplysninger, artikel 9 om følsomme personoplysninger samt lovens § 8 om strafbare forhold og § 11 om personnumre 	<p>Det kan bekræftes, at behandling af personoplysninger vil ske under iagttagelse af databeskyttelsesforordningens og databeskyttelseslovens regler.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<ul style="list-style-type: none"> - Reglerne om de registreredes personers rettigheder i forordningens kapitel 3, herunder den dataansvarliges oplysningspligt ved modtagelse/indsamling af oplysninger, jf. forordningens artikel 13 og 14 samt den registreredes ret til indsigt og øvrige rettigheder - Reglerne om den dataansvarlige og databehandlere i forordningens kapitel 4, afdeling 1 – herunder kravet om skriftlig databehandleraftale og kontrol med databehandleren - Reglerne om personoplysningssikkerhed i forordningens kapitel 4, afdeling 2 – herunder kravet om tilstrækkelig behandlingssikkerhed i forordningens artikel 32. <p>Endvidere bemærker Datatilsynet, at det i udkastet i en række bestemmelser, herunder § 4, stk. 11, i tinglysningsafgiftsloven, foreslås, at skatteministeren kan fastsætte nærmere regler. Datatilsynet skal for god ordens skyld bemærke, at tilsynet forventer at blive hørt forud for udstedelse af eventuelle bekendtgørelser, som indebærer behandling af personoplysninger, jf. databeskyttelseslovens § 28.</p>	<p>Datatilsynets bemærkning tages til efterretning. Skatteministeriet vil sende fremtidige udkast til ændring af tinglysningsafgiftsbekendtgørelsen i høring til Datatilsynet.</p>
<p><i>DI</i></p>	<p><i>DI</i> bemærker, at Skatteministeriet i bemærkningerne til lovforslaget understreger, at der fortsat er tale om et højrisikoprojekt, og at der er særlig stor usikkerhed forbundet</p>	<p>Som det ligeledes fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, betyder de risici, der knytter sig til it-udviklingen af det nye ejendomsvurderingssystem, at der fortsat er tale om et højrisikoprojekt, og it-</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>med tidsplanen for erhvervsejendommene, samt at det ikke kan udelukkes, at der senere vil skulle fremsættes et nyt lovforslag, der udskyder vurderingerne yderligere.</p> <p>DI anfører, at nærværende lovforslag imidlertid for erhvervsejendommene betyder, at de nye vurderinger først foretages pr. 1. januar 2021 i stedet for som planlagt pr. 1. september 2019. Skatteministeriet angiver, at de nye vurderinger herefter vil blive udsendt løbende i takt med, at de færdiggøres af vurderingsmyndigheden. DI beder Skatteministeriet bekræfte, at det ikke kan udelukkes, at enkelte skatteydere først vil modtage vurderingen af deres erhvervsejendom den 31. december 2021.</p> <p>DI anfører, at 2021-vurderingen vil danne grundlag for erhvervsejendommens betaling af grundskyld og dækningsafgift i 2022. Det betyder også, at de nye skatteregler for grundskyld og dækningsafgift samt det såkaldte forsigtighedsprincip først kan træde i kraft i 2022.</p> <p>DI støtter ambitionen om en reform af ejendomsskatterne, men ønsker endnu engang at påpege, at det private erhvervsliv planlægger deres økonomi og foretager deres dispositioner i tiltro til et stabilt og forudsigeligt skattesystem. Derfor</p>	<p>udviklingen vil derfor fortsat blive fulgt tæt.</p> <p>Lovforslaget indebærer, at de nuværende vurderinger videreføres i yderligere to år, samt at vurderingsterminen for de nye vurderinger af erhvervsejendomme ændres til 1. januar 2021. Vurderingerne udsendes segmentvis fra 1. januar i vurderingsåret i takt med, at vurderingerne af ejendommene i de enkelte ejendomssegmenter færdiggøres. Tidsplanen for vurderingerne af erhvervsejendomme er, som det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, imidlertid forbundet med usikkerhed og vil blive konsolideret.</p> <p>Det nye beskatningssystem (nye satser m.v.) sættes i kraft for erhvervsejendomme, når de nye vurderinger udgør beskatningsgrundlag, hvilket som udgangspunkt er fra 2022. Indtil da betales for erhvervsejendomme ejendomsskat efter gældende regler (nuværende satser på nuværende vurderinger). Forsigtighedsprincippet vil ligeledes gælde med virkning fra det første år, hvor de nye vurderinger danner grundlag for beskatningen.</p> <p>Den gældende stigningsbegrænsning i den kommunale ejendomsskattelev omfatter ikke erhvervsdækningsafgiften. Virksomhederne er dermed ikke i dag sikret mod, at dækningsafgiften af erhvervsejendomme vil kunne stige med mere</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>vil DI endnu engang beklage, at forliget ”Tryghed om boligbeskatningen” ikke indeholder en mekanisme, der begrænser år-til-år stigningen i dækningsafgiften. I ”Aftale om tryghed for boligejerne” indgår der således alene mekanismer, der holder hånden over den enkelte skatteydere år-til-år stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat.</p> <p>DI anfører, at behovet for en mekanisme, der også begrænser år-til-år stigningen i dækningsafgiften ikke bliver mindre med lovforslaget, og henviser til, at det skyldes, at de kommunale skatteindtægter fra dækningsafgiften – i kraft af videreførelsen af de gamle vurderinger – vil være fastfrosset fra 2014 til 2021. Endvidere henvises til, at aftaleparterne samtidig er blevet enige om at fastlægge provenuet fra dækningsafgiften under det nye system med udgangspunkt i provenuet fra dækningsafgiften i 2014, korrigeret for satsnedsættelser fra 2017 og fremskrevet med udviklingen i BNP fra 2014, indtil systemet træder i kraft i 2022. Det betyder ifølge DI helt konkret, at kommunerne under ét kan se frem til at få lov til at hæve deres indtægt fra dækningsafgiften med mere end 25 pct., når de nye satser skal fastsættes.</p> <p>DI anfører, at uden et loft over år-til-år-stigningen i dækningsafgiften kan overgangen til det nye ejendomsskattesystem få store, negative konsekvenser for enkelte virksomheder, hvilket ifølge DI ikke</p>	<p>end 7 pct. årligt, hvilket tilsvarende vil være tilfældet efter de nye boligskatteregler, der vil udmønte boligforliget <i>Tryghed om boligbeskatningen</i>. Det skal ses i sammenhæng med, at det følger af boligforliget, at dækningsafgiftssatserne vil blive fastsat ved lov ved overgangen til de nye vurderinger for erhvervs-ejendomme.</p> <p>Videreførelsen af ejendomsvurderingerne fra 2012, indtil de nye vurderinger træder i kraft, indebærer, at provenuet fra erhvervsdækningsafgiften udhules. Det har ikke været intentionen, og derfor fastsættes dækningsafgiftssatserne således, at det samlede provenu fra erhvervsdækningsafgiften i 2020 svarer til provenuet i 2014 (2017-niveau) justeret for ændringer i erhvervsdækningsafgiftssatserne fra og med skatteår 2017.</p> <p>Det sikrer, at betalerne af erhvervsdækningsafgift under ét forsikres mod virkningen af de nye beskatningsgrundlag for erhvervsdækningsafgift.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>mindst skyldes, at dækningsafgiften også skal betales i de år, hvor virksomheden giver underskud.</p> <p>Endelig beklager DI, at aftaleparterne ikke har fundet anledning til at sikre, at der først skal fastsættes nye dækningsafgiftssatser, når konsekvenserne for den enkelte skatteyder af de nye vurderingsprincipper er kendt. DI henviser til, at virksomhederne med lovforslaget kan forvente i løbet af 2021 at modtage de vurderinger, som dækningsafgiften skal opkræves af i 2022 sideløbende med, at kommunalbestyrelserne i efteråret 2021 skal blive enige om, hvor stor dækningsafgiftspromillen skal være i 2022. Det er DI's opfattelse ikke hensigtsmæssigt.</p>	<p>Det fremgår af forliget <i>Tryghed om boligbeskatningen</i>, at der ved lov fastsættes en ny erhvervsdækningsafgiftssats pr. kommune, der i 2019 opkræver erhvervsdækningsafgift.</p> <p>Dækningsafgiftssatserne for 2022 vil skulle fastsættes som en del af lovforslaget, der udmønter boligforliget, der efter planen skal fremsættes i foråret 2019, og vil som udgangspunkt skulle fastsættes endeligt i 2021. Det bemærkes at, dækningsafgiftssatserne i overgangsperioden ikke fastsættes af kommunerne men fastsættes ved lov.</p>
<i>Digitaliseringsstyrelsen</i>	<p><i>Digitaliseringsstyrelsen</i> bemærker, at det fremgår af lovforslaget, at Skatteministeriet ikke har angivet en vurdering af, om forslaget er i overensstemmelse med de syv principper for digitaliseringsklar lovgivning, og hvorvidt forslaget har implementeringskonsekvenser for det offentlige.</p> <p>Sekretariatet noterer sig dette og har på denne baggrund ingen kommentarer.</p>	<p>Lovforslaget vurderes at overholde principperne for digitaliseringsklar lovgivning.</p> <p>Som det fremgår af pkt. 3 i de almindelige bemærkninger til lovforslaget, vil de administrative omkostninger i tilknytning til forslaget blive håndteret i forbindelse med fremadrettede bevillingslove.</p>
<i>Ejendomsforeningen Danmark</i>	<i>Ejendomsforeningen Danmark</i> anfører, at det er vigtigt med så præcise ejendomsvurderinger som muligt,	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>så byrderne ved efterfølgende klageprocesser minimeres. Set i forhold hertil er det ifølge foreningen af mindre betydning, om vurderingerne rulles ud et år før eller senere. Ejendomsforeningen bakker derfor op om beslutningen om at udskyde introduktionen af de nye vurderinger og de afledte foranstaltninger.</p> <p>Ejendomsforeningen vil dog gerne igen understrege, at det er til stor skade for erhvervslivet, at der ikke er fundet en passende overgangsordning for dækningsafgiften. Foreningen henviser til, at private firmaer planlægger deres økonomi og foretager deres dispositioner i tiltro til et stabilt og forudsigeligt skattesystem. Ejendomsforeningen anfører, at den nuværende løsning med en pludselig overgang vil medføre voldsomme skattestigninger for ejendomsejere og lejere, hvilket vil skade deres forudsætninger for at drive virksomhed, hvilket ifølge Ejendomsforeningen specielt vil gå ud over nyopstartede virksomheder fx små butikker, der har lejet lokaler med god beliggenhed, eller IT-virksomheder, som har brug for fleksible kontorlokaler.</p> <p>Ejendomsforeningen anfører, at det ligeledes er uforståeligt, at dækningsafgiften ikke er omfattet af en tilbagebetalingsordning af for meget betalte ejendomsskatter som følge af for høje vurderinger på lige fod med de øvrige skatter betalt på baggrund af forkerte vurderinger.</p>	<p>Der henvises til kommentaren til DI's høringssvar.</p> <p>Som ligeledes anført i høringsskemaet til forslaget til ejendomsvurderingsloven og i høringsskemaet til forslaget til ændring af lov om lån til betaling af ejendomsskatter, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love (L 211, FT 2016-17, og L 171, FT 2017-2018), kan kommunerne opkræve en</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
		<p>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.</p> <p>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>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Ejendomsforeningen Danmark gør opmærksom på en særlig problemstilling, når de nye offentlige vurderinger skal udsendes, vedrørende andelsboliger. Da den offentlige vurdering kan anvendes i andelskroneberegningen, vil det efter foreningens opfattelse være hensigtsmæssigt, at ejendomsadministratorerne og foreningerne høres, før en udsendelsesplan færdiggøres. Ejendomsforeningen anfører, at ejendomsadministratorerne og foreningerne bør inddrages i en praktisk løsning vedrørende udsendelsestidspunkterne, idet det kan det få uhensigtsmæssige konsekvenser, hvis en ny offentlig vurdering overraskende modtages fx i forbindelse med en andelsoverdragelse.</p>	<p>Det vil endvidere fortsat være muligt at klage over de videreførte vurderinger mhp. nedsættelse af dækningsafgiften.</p> <p>Det er centralt, at der i kommunikationen med interessenter sker en løbende afstemning af forventningerne til, hvornår og i hvilken rækkefølge vurderingerne udsendes. Det er også baggrunden for, at Vurderingsstyrelsen vil sikre en åben dialog med Ejendomsforeningen Danmark samt andre interessenter ifm. udsendelsen af de nye ejendomsvurderinger. Det vurderes dog ikke praktisk muligt at etablere en høringsproces for alle andelsboligejere, administratører m.v., da en sådan opgave vil være yderst ressourcekrævende.</p>
<p><i>Erhvervsstyrelsens Team Effektiv regulering</i></p>	<p><i>Erhvervsstyrelsens Team Effektiv Regulering (TER)</i> vurderer, at udkastet ikke medfører løbende administrative konsekvenser for erhvervslivet og har dermed ikke yderligere kommentarer.</p>	
<p><i>FSR – danske revisorer</i></p>	<p>FSR anfører, at der under hensyntagen til, at forslaget er kompliceret og den meget korte høringsfrist, alene er tale om foreløbige bemærkninger. FSR bemærker, at der umiddelbart er der tale om et temmelig komplekst lovforslag, hvor der er henvisninger til både</p>	<p>De væsentligste ændringer vedrørende udskydelsen foreslås med lovforslaget foretaget ved ændring af allerede eksisterende overgangsregler i ejendomsvurderingsloven. Det er endvidere ikke muligt at ophæve den nuværende ejendomsvurderingslov, da loven trådte i</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>gældende ejendomsvurderingslov samt tidligere vurderingslov. FSR havde på denne baggrund gerne set, at der i stedet forelå en omskrivning af den gældende ejendomsvurderingslov, således at denne i stedet var blevet ophævet.</p> <p>FSR ser positivt på, at der nu kommer en klarhed på Skatteministeriets udmelding om en udsættelse af ejendomsvurderingerne</p> <p>FSR er derudover enig med Skatteministeriet i, at der bør skabes tryghed omkring den fremtidige boligbeskatning, men anfører, at det ikke skaber tryghed, at der ikke i lovforslaget er taget stilling til ophævelse af det nuværende skattestop, som tidligere meddelt i forlig om de nye boligskatter, hvor de nye boligskatteregler skal erstatte det nuværende skattestop i 2021. FSR finder, at der fortsat er stor usikkerhed om konsekvenserne af de nye ejendomsvurderinger uanset de tidligere udmeldinger om, at der med forsigtighedsprincippet, nedsatte skattesatser og indefrysningensordning ikke vil ske højere skatteopkrævninger end på nuværende tidspunkt.</p> <p>FSR anfører, at indefrysningensordningen kommer nuværende boligejere til gode i form af en kredit, der dog ikke kan forveksles med en rabat, så det reelle indhold kan være en stigende boligskat. Desuden anfører FSR, at usikkerheden er endnu større for de, der er på vej ind på boligmarkedet, da stigningen i boligbeskatningen kan</p>	<p>kraft den 1. januar 2018, og udviklingen af de nye it-systemer sker på grundlag af denne lov.</p> <p>Lovforslag vedrørende udmøntningen af forliget <i>Tryghed om boligbeskatningen</i> er på lovprogrammet til foråret. Lovforslaget vil indeholde en række initiativer, der skal sikre tryghed for boligejerne, bl.a. en rabatordning for nuværende boligejere, en moderniseret stigningsbegrænsning for erhvervsjendomme og en permanent indefrysningensordning for ejerboliger for stigninger i ejendomsværdiskatten og grundskylden.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>være betydelig. FSR finder, at uklarhederne i forhold til det eksisterende skattestop derfor stadig skaber betydelig usikkerhed.</p> <p><i>Specifikke bemærkninger</i></p> <p>§ 1, nr. 22</p> <p>FSR bemærker, at det fremgår af den nye § 87, stk. 1, at ”vurderinger af ejendomme, der skulle vurderes som ejerboliger ... foretages i 2018 og 2019 efter reglerne i stk. 2-5”.</p> <p>Endvidere bemærker FSR, at det fremgår af den nye § 87, stk. 2, at ”Der foretages almindelig vurdering pr. 1. oktober 2018 af ejendomme omfattet af stk. 1. Vurdering efter 1. pkt. sker ved videreførelse af den seneste af den seneste af følgende ansættelser, jf. dog stk. 3 og 5”.</p> <p>FSR bemærker desuden, at det af bemærkningerne fremgår, at 2019-vurderingen ikke skal anvendes som grundlag for grundskyldsoptkrævningen af ejerboliger (side 35). Vurderingen skal dog anvendes i forhold til ejendomsværdiskatteoptkrævningen, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4 a. Det er FSRs opfattelse, at lovforslaget ikke klart indeholder en beskrivelse af, om 2019-vurderingen for ejerboliger er en videreførelse af de tidligere vurderinger, samt at der umiddelbart på baggrund af det foreliggende ikke foreligger et grundlag for ejendomsværdiskatteoptkrævningen for 2019.</p>	<p>Som det fremgår af bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 22-28, er hensigten med udformningen af forslaget til § 87 at fastholde systematikken med alene at have almindelige vurderinger hvert andet år. Ifølge lovforslaget vil 2019 derfor som udgangspunkt være et vurderingsfrit år (omvurderingsår) for ejendomme, der efter den tidligere gældende vurderingslov var ejerboliger, der blev vurderet i lige år.</p> <p>Som hidtil skal omvurderingerne pr. 1. oktober 2019 af ejerboliger, der skulle have været vurderet i lige år efter den tidligere gældende vurderingslov, ikke betragtes som almindelige vurderinger, da de foretages i et vurderingsfrit år (omvurderingsår). Det vil endvidere som hidtil være ejendomsværdien fra den seneste almindelige vurdering, som fremføres og anvendes til fastsættelse af ejendomsværdien i indkomståret. Til brug for beregningen af ejendomsværdiskatten i 2019 vil det derfor som udgangspunkt være ejendomsværdien fastsat ved den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2018, der anvendes som ejendomsværdi i indkomståret</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Det bør derfor ifølge FSR præciseres i § 87, stk. 2, at ”Der foretages almindelig vurdering pr. 1. oktober 2018 og pr. 1. oktober 2019 af ejendomme. ...”.</p> <p>§ 1, nr. 22 - 35</p> <p>FSR bemærker, at forslaget indeholder ændringer til gældende ejendomsvurderingslovs overgangsbestemmelser, jf. §§ 87-88, hvor der foretages betydelige justeringer, jf. de nye vurderingsterminer.</p> <p>FSR bemærker videre, at tidligere overgangsbestemmelser indeholder oplysning om, hvornår en ejendom, der ændrer kategori på baggrund af de nye bestemmelser om ejendomskategori, jf. den gældende ejendomsvurderingslov § 3 og § 5, skal vurderes.</p> <p>FSR spørger herefter, om det er korrekt forstået, at forslagens § 1, nr. 26, medfører følgende vurderinger?</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1. januar 2020 (ejerbolig) - 1. oktober 2020 (omvurdering – anvendelsen er erhverv) - 1. oktober 2021 (anden ejendom) <p>Umiddelbart er det FSRs opfattelse, at det ikke fremgår klart af forslagens § 1, nr. 29, hvornår en ejendom, som i den tidligere vurderingslov blev anset for en anden ejendom, med den nye lov skal vurderes som ”ejerbolig”. Men på baggrund af systematikken for ejerboliger, beder FSR skatteministeriet bekræfte, om det er korrekt</p>	<p>i 2019, og som der hermed betales ejendomsværdiskat af.</p> <p>Lovforslagets § 1, nr. 26, medfører i samspil med lovforslagets § 1, nr. 22-25 og 27-35, og de almindelige bestemmelser om vurdering i ejendomsvurderingsloven, at der foretages følgende vurderinger:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1. januar 2020 (ejerboliger). - 1. oktober 2020 (evt. omvurdering af ejendomme der ikke er vurderet pr. 1. januar 2020). - 1. januar 2021 (almindelig vurdering af andre ejendomme og evt. omvurdering af ejerboliger). <p>Vurderingerne pr. 1. januar 2020 (ejerboliger) og pr. 1. januar 2021 (almindelig vurdering af andre ejendomme og omvurdering af</p>

Organisation

Bemærkninger

forstået, at en ejendom, som i den tidligere lov blev anset for ”anden ejendom”, men med den nye lov skal vurderes som ”ejerbolig”, vil få følgende vurderinger med lovforslaget:

- 1. januar 2021 (anden ejendom)
- 1. oktober 2021 (omvurdering – anvendelse ejerbolig)
- 1. januar 2022 (ejerbolig)

FSR stiller spørgsmålet, hvordan omvurderingsgrunden ”ændret anvendelse” vil komme til at fungere i praksis. Det er FSRs forståelse, at en ændret anvendelse i den gældende ejendomsvurderingslov set i forhold til tidligere vurderingslov ikke nødvendigvis følger en byggesag, men kan være en vurdering på baggrund af flere elementer. FSR spørger desuden, om denne ændrede vurdering i forbindelse med deklARATIONEN af ejerboliger sker forud for den nye vurdering pr. 1. januar 2020 og for andre ejendomme forud for vurderingen pr. 1. januar 2021, og hvorledes bedømmelsen af anvendelsen skal foregå fremadrettet.

Kommentarer

ejerboliger) vil skulle foretages efter det nye ejendomsvurderingssystem, mens omvurderingen pr. 1. oktober 2020 (andre ejendomme) foretages efter det gamle vurderingssystem.

Der kan være ejendomme, der mellem 1. januar 2020 og 1. oktober 2020 ændrer anvendelse fra ejerbolig efter ejendomsvurderingsloven til erhvervsejendom efter den tidligere gældende vurderingslov. For så vidt angår de tilfælde, vil der blive fremsat ændringsforslag, så det klart kommer til at fremgå, at ejendomme, der får en almindelig vurdering pr. 1. januar 2020, ikke skal omvurderes pr. 1. oktober 2020, uanset om betingelserne i § 88, stk. 3, er opfyldt.

I forbindelse med vurderingen pr. 1. januar 2020 vil Vurderingsstyrelsen skulle foretage en kategorisering af alle ejendomme efter ejendomsvurderingslovens § 3.

Efter lovforslaget vil ejendomme, der pr. 1. januar 2020 bliver kategoriseret som ejerboliger, der vurderes i lige år, jf. ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 2, skulle vurderes i det nye ejendomsvurderingssystem med vurderingstermin 1. januar 2020. Ejendomme, der ikke skal vurderes pr. 1. januar 2020, vil modtage en vurdering efter det nye ejendomsvurderingssystem i 2021, med vurderingstermin pr. 1. januar 2021.

Organisation

Bemærkninger

§ 3, nr. 12 og 15

FSR henviser til, at forslaget punkt 12 indeholder ændringer til ejendomsværdiskattelovens § 4 a og punkt 15 indeholder en ny § 16 til ejendomsværdiskatteloven. I begge ændringsforslag benævnes ”oplysningsfristen for indkomståret 2019”. Det bør ifølge FSR i loven eller i det mindste i bemærkningerne præciseres, hvilken oplysningsfrist, der er tale om.

§ 4, nr. 3

FSR bemærker, at efter forslaget § 4, nr. 3, indsættes bl.a. et nyt stk. 5 i § 9 i lov om lån til betaling af grundskyld m.v., hvoraf det fremgår, at ”Ændrer en ejendom anvendelse ... vil lånet skulle opgøres som stigningen i grundskylden for skatteåret i forhold til skatteåret efter det skatteår, hvor ændringen indgår i grundlaget for beregning af ejendomsværdiskat.” En ejendom, der efter de tidligere kriterier blev vurderet som andre ejendomme, men som efter de nye kriterier bliver vurderet som ejerbolig, må ifølge FSR forventes at få en væsentlig højere vurdering og højere grundskyld alene på baggrund af den ændrede kategorisering.

FSR spørger, om det er korrekt forstået, at ejendomsejerne ikke vil kunne opnå grundskyldslån af forskellen mellem den hidtidige beskatning og den nye beskatning, men alene på baggrund af den fremtidige stigning i grundskylden i forhold til ændringsåret.

Kommentarer

Dette vil ved et ændringsforslag blive præciseret, så henvisning til de relevante bestemmelser i skattekontrolloven kommer til at fremgå.

Overgår en ejendom fra at være en ejendom, der ikke er nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, til at være det, vil det beløb, der skal indefrys, som anført af FSR, skulle opgøres som stigningen i grundskylden for skatteåret i forhold til grundskylden for skatteåret efter det skatteår, hvor ændringen indgår i grundlaget for beregning af ejendomsværdiskat. Der vil dermed ikke skulle sammenlignes med grundskylden for et skatteår, hvor ejendommen ikke er en ejendomsstype som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10.

Vurderinger efter det nye ejendomsvurderingssystem vil tidligst have betydning for grundskylden i 2021, hvorfor de foreslåede ændringer ikke vil have betydning for den midlertidige indefrysningssordning, der omfatter perioden 2018-2020.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
<i>Geodatastyrelsen</i>	Ingen bemærkninger	
KL	<p>KL bemærker, at tilbagebetalingsordningen med forslaget fortsætter i yderligere to år, hvilket skønnes at medføre højere tilbagebetalinger og forøgede renter. KL forudsætter fortsat, at staten forestår den fulde administration af ordningen samt eventuelle tilbagebetalinger.</p> <p><i>Justering af den midlertidige indefrysningensordning</i></p> <p>KL bemærker, at KL har modtaget meget foreløbige vurderinger vedrørende tekniske justeringer af den midlertidige indefrysningensordning, fra kommuner, som bl.a. påpeger, at nogle bobestyrere har gjort SKAT opmærksomme på, at en af-død ikke kan stifte gæld. Derfor bør indefrysning ifølge KL ”stoppes”, når en person afgår, fx mellem to rater, så indefrysningensdelen på efterfølgende rater opkræves.</p>	<p>Tilbagebetalingsordningen håndteres af staten, der ligeledes finansierer mindreprovenuet.</p> <p>Efter reglerne i grundskyldslåneloven indefryses stigninger i grundskylden for fysiske ejere af ejerboliger for skatteårene 2018-2020. De indefrosne beløb forfalder ved ejerskifte, men ikke ved ejerskifte mellem ægtefæller. Overtager ejerens ægtefælle ejerens ejendom, forbliver de indefrosne beløb således indestående, og der sker fortsat indefrysning. En ægtefælles overtagelse af ejendommen omfatter eksempelvis salg, gave og skifte i forbindelse med ejernes død.</p> <p>Den rejste problemstilling giver derfor ikke anledning til at ændre reglerne for den midlertidige indefrysningensordning.</p> <p>KMD, der forestår den it-mæssige håndtering af den midlertidige indefrysningensordning, er endvidere opmærksom på den problemstilling, som KL peger på, og er sammen med kommunerne i gang med at analysere problemstillingen og finde løsninger, så det sikres, at der</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige</i></p> <p>KL bemærker, at det ikke fremgår af lovforslaget, hvorvidt de forudsatte 550 mio. kr. i merindtægter fra ejendomsskatter var forudsat i forbindelse med aftalen om kommunernes økonomi i 2019. KL anfører, at det er væsentligt at afklare, hvorvidt lovforslaget indebærer ændringer til de forudsætninger, der ligger til grund for kommunernes økonomi i 2019, idet der ellers vil være behov for at drøfte det opgjorte beløb nærmere. KL bemærker generelt, at lovforslaget uanset compensation via bloktilskuddet har fordelingsmæssige konsekvenser mellem kommunerne.</p> <p>KL bemærker herudover, at der med lovforslaget bl.a. igangsættes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Udsendelse af ikke-juridisk bindende vurderinger for udvalgte enfamiliehuse med henblik på at teste en række af processerne vedrørende udarbejdelsen af de nye vurderinger • En række overgangsordninger • En generel forlængelse af arbejdet med de nye vurderinger 	<p>ikke sker indefrysning for en ejendom ejet af en afdød person, at det indefrosne beløb ikke forfalder til betaling, og at der fortsat sker indefrysning, hvis en efterlevende ægtefælle overtager ejendommen.</p> <p>Budgetteringsgrundlaget for aftalerne om kommunernes økonomi for 2019 udgøres af videreførte, eksisterende vurderinger. Med lovforslaget videreføres de eksisterende vurderinger i yderligere to år. Dermed giver lovforslaget ikke anledning til at justere bloktilskuddet for 2019.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>KL bemærker, at der udestår afklaring af, i hvilket omfang ovenstående og andre dele af lovforslaget medfører kommunale merudgifter.</p>	
<p><i>KMD</i></p>	<p><i>KMD</i> bemærker ift. § 4, nr. 1, at i det nuværende IT system omregnes til helårsniveau, når det drejer sig om fritagelser, samt at indefrysningssystemet skal tilrettes. <i>KMD</i> bemærker, at virkningstiden således fejlagtigt er sat til 2018. Implementering i IT systemet vil kunne ske fra 1/1 2019. Det betragtes, som en mindre rettelse.</p> <p><i>KMD</i> bemærker, at der må være sket en tastefejl i årstal i bemærkningerne.</p>	<p>Skatteministeriet har hidtil forstået, at der i den it-mæssige håndtering af den midlertidige indefrysningssystemet er taget højde for omregning til helårsniveau ved ophør af fritagelser for grundskyld, hvilket imidlertid i forbindelse med høringen har vist sig ikke at være tilfældet. Der vil derfor blive fremsat ændringsforslag til lovforslagets § 13, stk. 4, således, at den foreslåede ændring, hvorefter der ved ophør af fritagelser skal ske omregning til helårsniveau, tillægges virkning fra den 1. januar 2019, dvs. med fremadrettet virkning.</p> <p>Det kan bekræftes, at der er fejl i årstallene i afsnit 14 i bemærkningerne til det foreslåede stk. 4 i grundskyldslånelovens § 9, jf. lovforslagets § 4, nr. 3, der retteligt have følgende indhold:</p> <p>”Det vil eksempelvis betyde, at såfremt en ejendom ophører med at være fritaget for grundskyld fra og med 2017 med det resultat, at ejeren skal betale grundskyld af ejendommen fra og med 2018, vil indefrysning skulle ske fra 2021. Ændringen vil således blive registreret ved den vurdering, der skal foretages pr. 1. oktober 2018, jf. lovforslagets § 1, nr. 22-35, hvorefter ændringen vil fremgå af den datafil, Skatteforvaltningen leverer til</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
		<p>KMD senest den 15. marts 2019, og ændringen vil indgå i grundlaget for beregning af grundskyld for 2020. Der vil derfor først kunne være en stigning i grundskylden i forhold til grundskylden beregnet efter ophøret af fritagelsen i 2021. Det bemærkes i den forbindelse, at den midlertidige indefrysningssordning gælder for perioden 2018-2020, og at der derfor vil skulle ske indefrysning af stigninger i grundskylden efter den permanente indefrysningssordning, der efter forliget Tryghed om boligbeskatningen skal gælde fra 2021.”</p> <p>Endvidere skal det sidste afsnit i bemærkningerne til det foreslåede stk. 5 i grundskyldslånelovens § 9, jf. lovforslagets § 4, nr. 3, retteligt have følgende indhold:</p> <p>”Det vil eksempelvis betyde, at såfremt en ejendom ændrer anvendelse i november 2017 og derved overgår til at være en ejendoms-type som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, vil der ske indefrysning fra 2021. Ændringen vil således blive registreret ved den vurdering, der efter lovforslagets § 1, nr. 22-35, foretages pr. 1. oktober 2018, hvorefter ændringen vil fremgå af den datafil, Skatteforvaltningen leverer til KMD senest den 15. marts 2019, og vil indgå i grundlaget for beregning af grundskyld for 2020. Der vil derfor først kunne være en stigning i grundskylden i forhold til grundskylden beregnet efter ændringen i 2021. Det bemærkes i den forbindelse, at</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
		<p>den midlertidige indefrysningsordning gælder for perioden 2018-2020, og at der derfor vil skulle ske indefrysning af stigninger i grundskylden efter den permanente indefrysningsordning, der efter forliget Tryghed om boligbeskatningen skal gælde fra 2021.”</p>
<p><i>Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen</i></p>	<p>Ingen bemærkninger</p>	
<p><i>Landbrug & Fødevarer</i></p>	<p><i>Landbrug & Fødevarer</i> (herefter L&F) bemærker, at høringsfristen har været meget kort, og at det er et omfattende og kompliceret lovforslag. L&F henviser til, at ejendomsvurderingerne og ejendomsbeskatningen er af meget stor betydning for det danske fødevarerhverv, og det derfor er beklageligt, at fristen er så kort, hvilket gør det vanskeligt at give en fyldestgørende behandling, der kan garantere en høj lovkvalitet.</p> <p><i>Genindførelse af periodiske vurderinger af landbrugsejendomme</i></p> <p>L&F anfører, at når forligskredsen bag ejendomsvurderingsloven nu reviderer loven, er det ærgerligt, at der ikke i den sammenhæng gennemføres de nødvendige tilpasninger af loven.</p> <p>L&F ser med stigende bekymring på, at der ikke i fremtiden foretages periodiske ejendomsvurderinger for landbrugsejendomme. L&F henviser til, at der indtil vedtagelsen af den nye ejendomsvurde-</p>	<p>På grund af arbejdet med konsolideringen af tidsplanen og udarbejdelsen af lovforslaget har det desværre ikke været muligt at sende lovforslaget i høring på et tidligere tidspunkt. Samtidig vil lovforslaget skulle vedtages hurtigst muligt, af hensyn til at de foreslåede ændringer vedrører det aktuelle vurderingsår, hvilket er baggrunden for, at høringsfristen desværre har været så kort.</p> <p>Forslaget om, at der også fremover skal foretages periodiske vurderinger af bl.a. landbrugsejendomme, vil blive forelagt forligskredsen bag forliget om et nyt ejendomsvurderingssystem. Det vil i den forbindelse skulle undersøges, hvad de administrative konsekvenser vil være ved en genindførelse af de periodiske vurderinger, og der vil skulle findes den nødvendige finansiering hertil.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>ringslov i juni 2017 blev gennemført periodiske vurderinger af alle ejendomme i Danmark, herunder landbrugsejendomme. L&F anfører, at dette princip ligeledes var udgangspunktet i Aftalen om et nyt ejendomssystem fra november 2016, der i pkt. 1.1 fastslår: ”Der ansættes fortsat en selvstændig ejendomsværdi og en selvstændig grundværdi” og ”Ved ejendomsværdien forstås værdien af ejendommen i dens helhed, dvs. den samlede værdi af grundareal og bygninger”. Endvidere: ”Ejendommene vurderes ved almindelige vurderinger hvert andet år pr. 1. september. Ejerboliger vurderes i lige år og øvrige ejendomme i ulige”.</p> <p>De løbende vurderinger har ifølge L&F hidtil været med til at skabe stor tryghed omkring generationsskifter i landbruget, fordi vurderingerne danner grundlag for den værdi, virksomheden kan overdrages til. L&F henviser til, at landbrugsejendomme i den vedtagne ejendomsvurderingslov imidlertid blev undtaget fra de periodiske vurderinger, da vurderingerne ikke tjener et ”beskatningsmæssigt formål”.</p> <p>L&F anfører, at ophøret med periodiske vurderinger vil udgøre et retssikkerhedsmæssigt problem for familievirksomhederne. Ifølge L&F vil virksomhederne miste trygheden og forudberegneligheden omkring værdiansættelsen. Samtidig er der ifølge L&F risiko for, at ad hoc-vurderinger baseres</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>på et skønsmæssigt grundlag frem for statistiske principper, hvilket kan medføre en utilsigtet øget generationskifteskat.</p> <p>L&F vurderer, at ressourcebesparelsen ved at undlade periodiske vurderinger af landbrugsejendomme er meget beskeden, samt at den potentielle besparelse ikke forekommer at stå mål med den usikkerhed, der opstår.</p> <p>L&F foreslår derfor, at der genindføres periodiske vurderinger af landbrugsejendomme.</p> <p><i>Ændring af overgangsordningen i ejendomsvurderingslovens § 83</i></p> <p>L&F anfører, at det vil være meget hensigtsmæssigt, når nu loven ændres, at gennemføre en ændring af overgangsordningen i ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 4, 5. pkt., som er affattet således:</p> <p>”Hvis ejendommen efterfølgende ændres på en sådan måde, at betingelserne for omvurdering efter § 6, stk. 1, nr. 2-7, er opfyldt, skal ejendommen vurderes efter denne lov, medmindre der er tale om ændringer, der ikke sker på ejerens eller ejernes foranledning, og hvor ejeren eller ejerne ikke har indflydelse på ændringen.”</p> <p>L&F henviser til, at det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 2, at der skal foretages omvurdering, hvis en ejendoms grundareal ændres med mindst 25 m². L&F ønsker, at ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 4, 5. pkt.</p>	<p>Regeringen ser positivt på en ændring af overgangsordningen som foreslået af L&F, der vil få betydning, når der foretages vurderinger efter det nye ejendomsvurderingsystem, hvilket efter lovforslaget vil være pr. 1. januar 2021 for landbrugsejendomme m.v. Der vil derfor blive set på en ændring af overgangsreglerne i ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 4, 5. pkt., i forbindelse med det videre arbejde med de nye ejendomsvurderinger og analysen af behovet for yderligere justeringer af ejendomsvurderingsloven, med henblik på at ændringen kan gennemføres snarest muligt næste år.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>ændres, så de ejere af mindre landejendomme, der har valgt overgangsordningen, kan fortsætte i ordningen, selv om de aftaler/deltager i jordfordelinger, såvel efter jordfordelingsloven som privat arrangerede jordbytter/jordfordelinger. Overgangsordningen bør endvidere ifølge L&F gælde for mageskifter mellem en eller flere parter, hvor ejerne deltager i mageskifte/bytning af jord.</p> <p>Problemet med de gældende regler er efter L&F's opfattelse, at der ikke kan afstås arealer – f.eks. i en jordfordeling – hvis der er tale om mere end 24 m², og ejeren gerne vil fastholde overgangsordningen. Det er L&F's opfattelse, at der er en betydelig risiko for, at jordfordelinger, bytning af jord, mageskifter m.v. vil gå helt stå, hvis bare én af ejerne har valgt overgangsordningen. L&F anfører, at selvom der f.eks. er 20 andre ejere af ejendomme, der gerne vil deltage i jordfordelinger, bytning af jord, mageskifter mv., kan en enkelt ejer således spærre for en ellers fornuftig jordfordeling.</p> <p>Det er L&F's opfattelse, at Folketinget ud fra et samfunds-, natur-, arronderingsmæssigt og økonomisk synspunkt bør lave en ændring af overgangsreglen i ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 4, 5. pkt. L&F henviser til, at der som en del af regeringens Hjælpepakke til Landbruget fra den 28. september 2018 afsættes samlet 160 mio. kr. til jordfordelingsprojekter, samt at regeringens</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>og aftalepartierne ambitioner på området nok ikke vil være gennemførbare uden den foreslåede ændring.</p>	
<p>SEGES</p>	<p>SEGES bemærker, at høringsfristen på kun 1 uge er for kort. Hvis der fra ministeriets side ønskes hørings svar af tilstrækkelig høj kvalitet, bør høringsfristen være længere, når der som her er tale om omfattende og komplicerede lovændringer.</p> <p><i>Videreførelse af vurderingerne med to år og værdiansættelsescirkulæret</i></p> <p>SEGES henviser til, at det af bemærkningerne til lovforslaget om den nye ejendomsvurderingslov fremgik, at det er hensigten at ændre værdiansættelsescirkulæret, således at spændet på plus/minus 15 pct. ændres til et spænd på plus/minus 20 pct. SEGES henviser endvidere til, at det fremgik af et svar den 22. marts 2018 til Skatteudvalget, at et nyt cirkulære forventes udstedt inden sommerferien 2018.</p> <p>Idet der på nuværende tidspunkt ikke er udstedt et nyt cirkulære, ønsker SEGES oplyst, hvornår et nyt værdiansættelsescirkulære forventes udstedt.</p> <p>SEGES ønsker endvidere oplyst, om det gamle værdiansættelsescirkulære fra 1982 er gældende, indtil der foreligger en offentliggjort vurdering af ejendommen efter den nye ejendomsvurderingslov. I den forbindelse ønsker SEGES det</p>	<p>Der henvises til kommentaren til hørings svaret fra L&F.</p> <p>Det kan bekræftes, at de nuværende regler i værdiansættelsescirkulæret fra 1982 vil finde anvendelse, indtil der foreligger en vurdering af den pågældende ejendom efter det nye ejendomsvurderings system, dvs. tidligst i 2020 for ejerboliger og i 2021 for erhvervs ejendomme m.v. Det reviderede cirkulære er pt. under udarbejdelse. Det forventes, at et udkast til revideret</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>præciseret, om det gamle værdiansættelsescirkulære vil være gældende ved overdragelse af f.eks. en landbrugsejendom i perioden fra nu af og frem til offentliggørelsen af den første vurdering af landbrugsejendommen efter ejendomsvurderingsloven, dvs. indtil et tidspunkt efter 1. januar 2021.</p> <p><i>Udskydelse af fremrykningen af beskatningsgrundlaget</i></p> <p>SEGES bemærker, at forslaget om at udskyde fremrykningen af beskatningsgrundlaget betyder, at 2020-vurderingen ikke kommer til at danne grundlag for grundskylden for erhvervsjendomme m.v., og anfører, at det derfor ikke er klart, hvordan de foreslåede regler skal forstås.</p> <p>SEGES antager, at en 2020-vurdering af en landbrugsejendom kan være en videreført 2012-vurdering eller en omvurdering.</p> <p>Selv om 2020-vurderingen af en landbrugsejendom ikke skal anvendes som grundlag for grundskyld, antager SEGES, at vurderingen skal anvendes i forbindelse med beregningen af ejendomsværdiskat af boligen på landbrugsejendommen, ligesom den anvendes som udgangspunkt for beregning af overdragelsessum ifølge det gamle værdiansættelsescirkulære.</p> <p>SEGES ønsker oplyst, i hvilket omfang 2020-vurderingen af en landbrugsejendom skal anvendes som grundlag for beregning af ejendomsværdiskat.</p>	<p>cirkulære kan drøftes med interessenter m.v. i starten af det nye år.</p> <p>Der er ikke i lovforslaget foreslået ændringer af, hvilken vurdering der skal danne grundlag for beregningen af ejendomsværdiskat for landbrugsejendomme i 2020.</p> <p>Fastsættelsen af ejendomsværdiskat for landbrugsejendomme i 2020, vil derfor blive fastsat på baggrund af den laveste af:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ejendomsværdien i 2020. 2. Ejendomsværdien ansat pr. 1. januar 2001 med tillæg af 5 pct. 3. Ejendomsværdien ansat pr. 1. januar 2002. <p>Hvis der i forbindelse med vurderingen pr. 1. oktober 2020 er medtaget om- eller tilbygning, nybygning m.v., som ikke var medtaget i vurderingen pr. 1. oktober 2019, vil det efter ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 2 og 3, være ejendomsværdien fra 2019, der anvendes til beregning af ejendomsværdiskatten i 2020.</p> <p>Vurderingerne i 2019 og 2020 vil med lovforslaget være videreførte vurderinger, og de vil dermed som udgangspunkt være identiske.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>SEGES bemærker, at det af lovforslagets bemærkninger fremgår, at grundskylden for 2021 beregnes på grundlag af 2019-vurderingen. Hvis 2020-vurderingen for en erhvervsjendom er mindre end 2019-vurderingen, burde 2020-vurderingen ifølge SEGES kunne lægges til grund for beregningen af grundskylden for 2021.</p> <p><i>Overgangsregel ved visse ejendomsoverdragelser i perioden 1. januar til og med 27. februar 2018</i></p> <p>SEGES bemærker, at der ved lov nr. 278 af 17. april 2018 blev indført en overgangsregel gældende for visse ejendomsoverdragelser i</p>	<p>Det vil dermed alene være ejendomme, hvor der foretages en omvurdering pr. 1. oktober 2020, og hvor grundværdien nedsættes i forbindelse med omvurderingen, der evt. vil kunne have glæde af at vælge 2020-vurderingen i stedet for 2019-vurderingen.</p> <p>Fremrykningen af beskatningsgrundlaget skal efter lovforslaget have virkning fra og med det år, hvor de nye vurderinger første gang danner grundlag for beskatningen, hvilket også har været forudsat, da fremrykningen af beskatningsgrundlaget blev indført. Med udskydelsen af de nye vurderinger med dette lovforslag vil fremrykningen for så vidt angår grundskyld af erhvervsjendomme have virkning fra og med den 1. januar 2022.</p> <p>Hvis 2020-vurderingen skulle kunne anvendes som beregningsgrundlag for grundskylden for 2021, ville det i realiteten betyde, at fremrykning af beskatningsgrundlaget ville gælde allerede året inden, de nye vurderinger danner grundlag for beskatningen, hvilket ikke er tilsigtet.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>perioden 1. januar til og med 27. februar 2018. Reglen fremgår af lovens § 10.</p> <p>SEGES ønsker oplyst, i hvilket omfang nærværende lovforslag ændrer på denne overgangsregel, samt om fristen for anmodning om vurdering i henhold til overgangsreglen uændret er lig med fristerne i skattekontrollovens § 10, dvs. den 21. januar 2019.</p> <p>Endelig ønsker SEGES oplyst, om overgangsreglen er en valgfri regel, hvor ejeren – efter at have anmodet om at få foretaget en vurdering efter ejendomsvurderingsloven – kan vælge at benytte overgangsreglen eller lade være.</p>	<p>Lovforslaget ændrer ikke på denne overgangsregel. Fristen er sammenfaldende med oplysningsfristen for indkomståret 2018 efter § 10 i den nye skattekontrollov.</p> <p>Det kan bekræftes.</p>
<p><i>Skatteankestyrelsen</i></p>	<p><i>Skatteankestyrelsen</i> (herefter SANST) bemærker til forslaget § 1, nr. 38 og 41, at det i bemærkningerne til de foreslåede bestemmelser angives, at formålet er at sikre, at det ikke skal være muligt at påklage den samme vurdering to gange.</p> <p>Det bemærkes, at undtagelsesbestemmelserne med den foreslåede ordlyd umiddelbart bedst vil kunne forstås sådan, at de alene er tiltænkt at ramme videreførte vurderinger og dermed ikke vurderinger, det har været muligt at påklage tidligere.</p> <p>Det bemærkes i forlængelse heraf, at de foreslåede bestemmelsers ordlyd synes at forudsætte, at en klagemulighed er blevet udnyttet, idet der skal foreligge en afgørelse truffet af et</p>	<p>De foreslåede bestemmelser har til formål at sikre, at det ikke skal være muligt at påklage den samme vurdering to gange. Det vurderes, at der kan være behov for justeringer i de foreslåede bestemmelser i lovforslaget § 1, nr. 38 og 41, hvilket undersøges nærmere i samarbejde med Skatteankestyrelsen.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>vurderingsankenævn, Landsskatteretten eller domstolene, førend undtagelsesbestemmelsen kan bringes i anvendelse. Når det i bemærkningerne til bestemmelserne angives, at det er formålet, at en vurdering ikke skal kunne påklages to gange, synes det ikke i bemærkningerne forudsat, at en klagemulighed på et tidligere tidspunkt skal være udnyttet.</p> <p>Ifølge SANST synes bestemmelsens ordlyd derfor ikke umiddelbart at kunne siges fuldt ud at sikre det formål, der angives i bemærkningerne til forslaget. SANST bemærker, at det ved en eventuel ændring af det fremsendte udkast til lovforslag kan overvejes, hvilke typer af afgørelser, der skal omfattes af bestemmelsen.</p> <p>Bestemmelsen i ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 1, 1. pkt., og stk. 2, 1. pkt., regulerer udgangspunktet, som de foreslåede bestemmelser skal fungere som undtagelse fra. Disse bestemmelser åbner for adgangen til at påklage almindelige vurderinger foretaget for ejerboliger pr. 1. oktober 2013, 2015, og 2017 (samt 2018 efter det fremsendte forslag) og for andre ejendomme pr. 1. oktober 2014 og 2016 (samt 2018, 2019 og 2020 efter det fremsendte forslag).</p> <p>Pr. de nævnte datoer er der foretaget almindelige vurderinger i form af videreførelser, som ikke på noget tidspunkt har været mulige at påklage. Pr. de nævnte datoer er der dog desuden - i det omfang, betingelserne for omvurdering efter § 3 i vurderingsloven har været opfyldt - foretaget omvur-</p>	

Organisation

Bemærkninger

deringer, som betragtes som almindelige vurderinger. Disse har modsat de videreførte vurderinger været mulige at påklage enten efter fristen angivet i vurderingslovens § 44, stk. 2 og 4, eller i ejendomsvurderingslovens § 87, stk. 5, og § 88, stk. 5, eller i det fremsendte forslags affattelse af ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 4, som erstatter § 87, stk. 5 og § 88, stk. 5.

SANST bemærker, at det synes mest oplagt, at undtagelsesbestemmelsen i udkastet skal ramme disse omvurderinger specifikt, idet disse umiddelbart er de eneste vurderinger omfattet af ordlyden af EVL § 89, stk. 1. 1. pkt., og stk. 2, 1. pkt., som det tidligere har været muligt at påklage.

SANST anfører, at dette formål umiddelbart opnås bedst ved at lade benævnelsen af videreførelser af afgørelser udgå af de foreslåede bestemmelser for i stedet at angive vurderinger som nævnt i 1. pkt.

SANST bemærker desuden, at det med fordel kan overvejes, om undtagelsesbestemmelsernes anvendelse skal forudsætte, at en afgørelse tidligere *er blevet påklaget* eller alene tidligere *har været mulig* at påklage.

Endvidere bemærker SANST, at formålet med § 89, stk. 1, 1. pkt., og stk. 2, 1. pkt., umiddelbart først og fremmest synes at være at sikre, at det bliver muligt for første gang at påklage almindelige vurderinger. Hvis dette hensyn tillægges afgørende betydning, vil det ifølge SANST umiddel-

Kommentarer

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>bart være mest oplagt, at undtagelsesbestemmelsens angivelse af afgørelser truffet af et vurderingsankenævn, Landsskatteretten og domstolene udgår af det fremsendte forslag og erstattes af eksempelvis afgørelser, som har været mulige at påklage.</p> <p><i>Forslagets § 1, nr. 42</i> SANST bemærker, at efter ejendomsvurderingslovens § 87, stk. 5 og § 88, stk. 5, kan omvurderinger efter § 87, stk. 2 og § 88, stk. 2, påklages indtil 3 måneder efter udsendelse af særskilt meddelelse herom. SANST henviser endvidere til, at det af forslaget til stk. 4 i ejendomsvurderingslovens § 89, fremgår, at denne frist fremover vil reguleres af skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 3. Det angives i bemærkningerne, at dette skal forstås som den 1. juli i året efter vurderingsåret.</p> <p>Ifølge SANST kan der umiddelbart opstå et vist overlap mellem fristerne i forslaget til ejendomsvurderingslovens § 89, stk., stk. 1, 1. pkt., og stk. 2, 1. pkt., hvorefter almindelige vurderinger i 2017 og 2018 for ejerboliger og 2016, 2018 og 2019 for andre ejendomme – foretaget efter forslaget til §§ 87 og 88 – kan påklages tre måneder efter udsendelsen af meddelelser om vurderinger pr. disse datoer.</p> <p><i>Forslagets § 10, nr. 2</i> SANST bemærker, at der vist foreligger en korrekturfejl i bemærkningen til nr. 2, andet afsnit på side 126 i forslaget, idet datoen 30. juni 2020 ikke stemmer overens med forslagets øvrige indhold, samt at det for at undgå</p>	<p>Der vil blive fremsat ændringsforslag mhp. at præcisere, at både omvurderinger, som skal anses for værende almindelige vurderinger, og omvurderinger, der ikke skal anses for værende almindelige vurderinger, er omfattet af fristen i skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 3.</p> <p>Det er korrekt, at der i de specielle bemærkninger til § 10, stk. 2, beklageligvis er en korrekturfejl, idet forlængelsen af den ordinære funktionsperiode for medlemmer og suppleanter i vurderingsankenævn, skatteankenævn og de fælles ankenævn, jf. skatteforvaltningslovens</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p data-bbox="518 369 933 470">misforståelser vil være hensigtsmæssigt at rette datoen til 31. december 2020.</p> <p data-bbox="518 515 742 548"><i>Forslagets § 10, nr. 3</i></p> <p data-bbox="518 555 949 1220">SANST bemærker, at det foreslås, at skatteforvaltningslovens § 22, stk. 9, 1. pkt., ændres således, at henvisningen til §§ 87-89 i ejendomsvurderingsloven ændres til §§ 87, 88, 89, samt at det angives i bemærkningerne til § 10, nr. 3, at der er tale om en konsekvensændring som følge af forslaget § 1, nr. 22-35. Der indsættes med ændringerne i § 1, nr. 22-35, ikke umiddelbart bestemmelser, der ikke også efter hensigten bliver omfattet af den allerede eksisterende henvisning til ejendomsvurderingslovens §§ 87-89. Det kan derfor overvejes, om den foreslåede ændring i skatteforvaltningslovens § 22, stk. 9, med fordel kan udgå af forslaget.</p> <p data-bbox="518 1265 630 1299"><i>Klagegebyr</i></p> <p data-bbox="518 1305 949 1993">SANST bemærker, at der med de foreslåede ændringer i ejendomsvurderingslovens §§ 87-89 umiddelbart vil blive udsendt flere vurderinger efter de nævnte bestemmelser end forventet ved vedtagelsen af ejendomsvurderingsloven. I henhold til § 22, stk. 9, i lov nr. 688 af 8. juni 2017 skal der ved klager over vurderinger omfattet af ejendomsvurderingslovens § 87-89 – også efter den foreslåede ændring af § 22, stk. 9 i lov nr. 688 – betales et klagegebyr, som beløbsmæssigt er anderledes end de klagegebyr, der skatteforvaltningslovens almindelige regler skal betales ved indgivelsen af en klage. SANST undersøger de praktiske implikationer heraf nærmere.</p>	<p data-bbox="1013 369 1380 470">§ 8, stk. 2, i overensstemmelse med forslagets lovtekst er til og med den 31. december 2019.</p> <p data-bbox="1013 555 1412 694">Det er korrekt, at henvisningen ikke skal med. Henvisningen er således også taget ud inden fremsættelsen af lovforslaget.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
<i>Tinghysningsretten</i>	Ingen bemærkninger	
<i>Vurderingsankenævnsforeningen</i>	Ingen bemærkninger	
<i>Ældre Sagen</i>	<p><i>Ældre Sagen</i> bemærker, at forslaget er begrundet i forsinkelser i udviklingen af det nye ejendomsvurderingssystem, der betyder, at nye ejendomsvurderinger for ejerboliger først kan udsendes i løbet af 2020 og måske først i 2021. Endvidere anfører <i>Ældre Sagen</i>, at det har været kendt, at udviklingen af ejendomsvurderingssystemet var et ”højriskoprojekt”, og det fremgår af bemærkningerne, at det, selv med de nye tidsfrister for vurderingen, fortsat er et højriskoprojekt.</p> <p>Hvis overskriften ”Tryghed om boligbeskatningen” skal tages alvorligt, bør den ændrede frist for vurderingerne efter <i>Ældre Sagens</i> opfattelse føre til, at hele tidsplanen rykkes med et år, dvs. at de nye vurderinger først finder anvendelse ved ejendomsbeskatningen fra 2022 og ikke, som nu planlagt, fra 2021. Tilsvarende bør loftet over ejendomsværdiskatten ifølge <i>Ældre Sagen</i> videreføres i 2021.</p> <p><i>Ældre Sagen</i> bemærker, at den nye, udskudte frist for vurderingerne – som der lægges op til i lovforslaget – vil bl.a. have betydning for de boligejere, der oplever en stigning, der udløser en ”rabat”, da denne</p>	<p>Formålet med boligforliget er at sikre tryghed om boligbeskatningen.</p> <p>Skatterabatten sikrer, at ingen boligejere skal betale mere i boligskat i 2021 med de nye skatteregler end efter de hidtidige regler for ejendomme erhvervet før 2021.</p> <p>Trygheden sikres netop ved, at boligejerne ved, hvor meget der skal betales i samlet boligskat i ejerperioden – og det er sikret med den forudsatte indfasning af de nye skatteregler, herunder skatterabatten. Forudgående kendskab til den præcise størrelse på skatterabatten</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>rabat bortfalder, når ejendommen handles, og de vil komme til at stå i en situation, hvor de ikke kender størrelsen af denne rabat, hvis de sætter huset til salg i 2020.</p> <p>Der må derfor ifølge Ældre Sagen formodes at blive forskel i prisen på huse, der handles før 1. januar 2021, hvor den nye køber kan være berettiget til rabat på ejendomsbeskatningen, hvis vurderingen pr. 1. januar stiger, og boliger, der handles efter 1. januar 2021, hvor køber ikke overtager rabatten. Ældre Sagen anfører, at det i den situation vil skabe usikkerhed om den ”rigtige pris”, hvis boligejer skal tage beslutning om at sælge sit hus/et hus handles på et tidspunkt, hvor den nye vurdering endnu ikke er kendt.</p> <p>Ældre Sagen bemærker, at bemærkningerne til § 3, nr. 12, må forstås således, at det ikke kan udelukkes, at nogle vurderinger først udsendes til ejerne i 2021, selv om vurderingen sker pr. 1. januar 2020.</p> <p>Ifølge Ældre Sagen vil forslaget om en ”segmenteret” udsendelse af de nye vurderinger yderligere føre til forskelsbehandling af boligejerne. Ældre Sagen anfører, at nogle vil kende den nye vurdering relativt tidligt i 2020 og vil evt. kunne disponere på grundlag af den nye vurdering, mens andre først får vurderingen sent i 2020 eller først i 2021 og vil derfor ikke kunne disponere efter den. Hvis</p>	<p>må således være af mindre betydning for boligejeren end viden om den samlede beskatnings størrelse. Endelig bemærkes, at en ændret tidsplan for indfasning af de nye ejendomsskattesystem ikke vil ændre på, at skatterabatten ikke vil være kendt i 2020.</p> <p>Det kan bekræftes, at bemærkningerne skal forstås på den måde, at det ikke kan udelukkes, at nogle vurderingerne pr. 1. januar 2020 kan blive udsendt til ejerne i 2021.</p> <p>Det er korrekt, at nogle boligejere vil kende den nye vurdering før andre boligejere. Ved almindelige overdragelser vil vurderingen være en blandt flere parametre, der indgår i prisfastsættelsen af en ejendom. De seneste handelspriser for lignede ejendomme vil indgå med betydelig vægt ved prisfastsættelsen, og ejendomsvurderingerne vil endvidere også skulle afspejle handelsværdien. De tidsmæssige forskelle vil endvidere primært opstå i forhold til de forskellige segmen-</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>hele tidsplanen for den nye beskatning rykkes et år, sikres det ifølge Ældre Sagen, at boligejerne kender den vurdering, der skal betales skat af efter de nye regler, inden de nye regler træder i kraft. Derfor anbefaler Ældre Sagen som nævnt en udskydelse med et år.</p> <p>Ældre Sagen henviser til tidligere høringssvar vedrørende LF 211 fra april 2017 om tilbagebetalingsordningen for afsluttede dødsboer og til, at der efter de regler, der blev vedtaget i juni 2017, ikke sker tilbagebetaling af for meget betalt ejendomsskat til afsluttede dødsboer. Ældre Sagen anfører, at når de nye vurderinger – og dermed også den periode, der er omfattet af tilbagebetalingen – forlænges, vil antallet af afsluttede dødsboer stige, og tilbagebetalingsbeløbene vil også stige, dels fordi tilbagebetalingen kan vedrøre et år mere, dels fordi forrentningen af tilbagebetaling ændres. Samlet forventer Ældre Sagen, at det beløb, der skal tilbagebetales, vil stige med ca. 2 mia. kr. i forhold til skønnet i lovforslaget til ejendomsvurderingsloven fra maj 2017 (uden tilbagebetaling til afsluttede dødsboer). Ældre Sagen skal derfor igen foreslå, at der også kan ske tilbagebetaling til afsluttede dødsboer, evt. således at beløbet, der skal tilbagebetales, sendes til skifteretten, der kan tage</p>	<p>ter, der f.eks. vil kunne være sommerhuse, enfamiliehuse og ejerlejligheder, mens ejere af f.eks. to naboejendomme, som begge er enfamiliehus, vil kunne forvente at få deres vurdering relativt tæt på hinanden. Samlet set er det herefter vurderingen, at den segmentvise udsendelse vil have meget begrænset betydning ved en ejendomsandel.</p> <p>Et lignende ønske blev rejst af Ældre Sagen under høringen over forslaget til en ny ejendomsvurderingslov i foråret 2017. Som det fremgår af kommentaren til høringssvaret fra Ældre Sagen i høringsskemaet til L 211, FT 2016-17, vil tilbagebetaling til et dødsbo forudsætte, at dødsboet ikke er afsluttet, eller at boet er genoptaget. Genoptagelse kan besluttes af skifteretten, der herefter skal opgøre boet på ny. En åbning af boet kan medføre udgifter, der ikke står mål med de tilbudte beløb fra tilbagebetalingsordningen. Som det ligeledes videre fremgår af ovennævnte høringsskema, sikres det, ved ikke at påtvinge åbninger af afsluttede dødsboer, at arvingerne ikke påtvinges udgifter til genoptagelse, medmindre det konkret vurderes, at tilbagebetalingen står mål hermed.</p> <p>En ordning som foreslået af Ældre Sagen, hvorefter skifteretten vil skulle tage stilling til, om der ud fra størrelsen af det tilbagebetalte beløb skulle ske genoptagelse, ville kræve nærmere regler for, hvornår</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>stilling til, om beløbet har en størrelse, så boet skal genoptages, og pengene udbetales til arvingerne.</p>	<p>genoptagelse da skulle ske. Genoptagelse af dødsboer ville desuden pålægge skifteretterne administrative omkostninger. Det bemærkes i øvrigt, at skifteretten efter gældende regler i dødsboskiftloven kan betinge genoptagelse af, at der helt eller delvis stilles sikkerhed for de omkostninger, der er forbundet hermed. Det er tilstræbt, at tilbagebetalingsordningen skal ske automatisk til ejerne. Dette vil ikke kunne opnås, hvis arvingerne evt. vil skulle vurdere, om omkostningerne ved tilbagebetalingen står mål med det tilbagebetalte beløb.</p>