



Skatteministeriet

5. juni 2020
J.nr. 2020 - 1522

Til Folketinget – Skatteudvalget

Til udvalgets orientering vedlægges høringsskema samt de modtagne høringssvar vedrørende forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love (Lempelse af ejendomsbeskatningen, videreførelse af den midlertidige indefrysningsordning for grundskyld, tilpasninger vedrørende tilbagebetalingsordningen og beregningsgrundlaget for grundskyld m.v.).

Morten Bødskov

/ Camilla Christensen



| Organisation | Bemærkninger | Kommentarer |
|---|--|--|
| <p><i>ABF – Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation</i></p> | <p>ABF påpeger, at det, uanset om ejendomsejeren kan klage over ejendomsvurderingen, når denne er modtaget, vil være vigtigt at reagere inden udløbet af deklarationsperioden, dvs. inden 4 uger, og en så kort tidsfrist vil i praksis være en kæmpe udfordring for andelsboligforeninger, hvor ejendommen drives af en bestyrelse af frivillige personer, som vil skulle nå at indhente professionel rådgivning for at reagere.</p> <p>ABF opfordrer derfor til at deklarationsperioden forlænges eller at nuværende retstilstand bibeholdes, således oplysninger modtaget i afgørelsesperioden fortsat kan indgå i vurderingen.</p> | <p>Formålet med forslaget er at sikre en så simpel og enkel administration som muligt i relation til udsendelse af vurderinger i det nye ejendomsvurderingssystem.</p> <p>Som det ligeledes fremgår af afsnit 2.10.2 i de almindelige bemærkninger til lovforslaget, vil arbejdsgangen og sagsbehandlingen i endnu højere grad end i det gamle vurderingssystem være styret af digitalisering og automatiske løsninger. Der er derfor behov for at fastlåse de oplysninger, der skal danne grundlag for vurderingen, på bestemte tidspunkter.</p> <p>En sikkerhedsventil vil ikke være i overensstemmelse med dette formål og vil endvidere forudsætte manuel sagsbehandling.</p> <p>Det bemærkes endvidere, at ejendomsejerne forsat i deklarationsperioden vil have mindst fire uger til at komme med oplysninger, ligesom der efter udsendelsen af vurderingen vil være mulighed for at klage inden for 90 dage. Efterfølgende vil der kunne anmodes om genoptagelse efter reglerne i skatteforvaltningsloven. Ejendoms-ejerne vil således fortsat have mulighed for at påvirke og få ændret ejendomsvurderingen.</p> |
| <p><i>Accura Advokatpartnerselskab</i></p> | <p>Accura opfordrer til, at det i forbindelse med lovforslaget bliver tydeliggjort og præciseret, hvilke regler for vurdering og beskatning, som ejere af erhvervsjendomme</p> | <p><i>Af Aftale om kompensation til bolig-ejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen fremgår, at det har vist sig vanskeligt at implementere de principper for fastlæggelse af nye</i></p> |

| Organisation | Bemærkninger | Kommentarer |
|--------------------------------|---|--|
| | <p>kan forvente gælder for erhvervs-ejendomme efter 1. oktober i år.</p> | <p>vurderingsmodeller for erhvervs-ejendomme, der fremgår af forliget om et nyt ejendomsvurderingssystem i praksis, bl.a. fordi datagrundlaget ikke er tilstrækkeligt solidt. Derfor, og for at reducere risici i udviklingen af det nye ejendomsvurderingssystem, er der behov for at udvikle mere enkle og gennemskuelige modeller for vurdering af erhvervs-ejendomme, herunder for leje- og andelsboliger. Forligskredsen er enig i, at vurderingerne bør være enkle og gennemskuelige.</p> <p>Ifølge kompensationsaftalen skal forligskredsen senere i 2020 præsenteres for et oplæg til nye vurderingsmodeller for erhvervs-ejendomme, der sikrer sammenhæng til vurderingerne af ejerboliger.</p> <p>Det forventes, at der i forlængelse heraf vil blive fremsat lovforslag om vurderingen af erhvervs-ejendomme m.v. i efteråret 2020.</p> |
| <p><i>Advokatsamfundet</i></p> | <p><i>Generelle bemærkninger</i></p> <p>Advokatsamfundet ser kritisk på den del af lovforslaget, der ophæver muligheden for ordinær genoptagelse, ekstraordinær genoptagelse og revision af ejendomsvurderinger efter ejendomsvurderingslovens §§ 87-88. Kritikken gælder såvel i forhold til ophævelse af muligheden for egen drift genoptagelser og revisioner samt ophævelse af mulighed for genoptagelse på ejendomsejerens foranledning.</p> | <p>Det bemærkes, at forslaget ikke vil påvirke anmodninger om genoptagelse, der enten er under behandling eller er indgivet pr. 31. oktober 2020. Disse vil blive færdigbehandlet.</p> <p>Skatteforvaltningen vil desuden fortsat frem til og med den 1. november 2020 være underlagt de gældende regler om genoptagelse på Skatteforvaltningens initiativ med de begrænsninger, der følger af Folketingets Ombudsmands</p> |

Organisation

Bemærkninger

Advokatsamfundet påpeger, at adgangen til at rette de fejl, som genoptagelsesbestemmelsen i dag er rettet imod, er en retssikkerhedsmæssig nødvendighed. Det strider herimod, at myndighederne afskæres fra at rette åbenbart konstaterbare faktiske fejl. Da skattebetalinger er forankret i grundloven, og da ejendomsvurderingerne anvendes til at opkræve skat, er det også af afgørende betydning for en korrekt skatteafregning og dermed for retssikkerheden og retsfølelsen i samfundet, at adgangen til at få rettet faktiske fejl i vurderingerne opretholdes.

Advokatsamfundet anfører, at dette både gælder i forhold til den enkelte ejendomsejers retssikkerhed, således at denne ikke opkræves mere i skat end tilsigtet med loven, men det gælder i ligeså høj grad, at Skatteforvaltningen af hensyn til den generelle retsfølelse i samfundet skal kunne genoptage vurderinger baseret på faktiske fejl, der fører til en for lav beskatning.

Advokatsamfundet bemærker, at det efter Advokatsamfundets opfattelse ikke er tilstrækkeligt, at der er en almindelig klagefrist over vurderingen. Det er velkendt, at vurderingen og dennes samspil med bl.a. skatteloftsreglerne, og den forsinkelse, der er i skatteopkrævningerne, fører til, at ejendomsejerne først bliver opmærksomme på faktiske fejl i vurderingen, når fejlen senere hen – efter udløbet af klagefristen – udmønter sig i en faktisk meropkrævning.

Kommentarer

praksis, der er omtalt i afsnit 2.5.1.2 i lovforslagets almindelige bemærkninger. Den foreslåede bestemmelse afskærer således heller ikke, at der til og med den 31. oktober 2020 varsles genoptagelse eller revision i de tilfælde, hvor afgørelsesgrundlaget allerede er oplyst i en sådan grad, at det står klart, at der skal ske ændring af en foretaget vurdering. Det vil f.eks. helt åbenbart være tilfældet, hvis Skatteforvaltningen har udsendt en agterskrivelse.

Formålet med de foreslåede bestemmelser er at komme godt fra start med det nye ejendomsvurderingssystem uden de komplikationer, gamle sager kan medføre og for at sikre, at Skatteforvaltningen ikke skal anvende betydelige ressourcer på disse gamle sager frem for de nye ejendomsvurderinger. Forslaget skal samtidig sikre klarhed hos boligejerne om, at de ikke mødes med gamle krav fra myndighederne.

Forslaget påvirker ikke ejendoms-ejernes adgang til klagebehandling af vurderinger foretaget i det gamle vurderingssystem fra 2013/2014 og frem, da ejendoms-ejerne vil kunne klage over disse vurderinger efter, at den første nye vurdering af ejendommen sendes ud og dermed få en tilbundsgående klagebehandling af disse vurderinger i det administrative klagesystem i aktuelt niveau. Denne klageadgang opstår i forbindelse med, at der sendes afgørelse om kom-

| Organisation | Bemærkninger | Kommentarer |
|--------------|---|--|
| | <p>Advokatsamfundet anfører, at dette også vil være tilfældet efter den 1. november 2020, eksempelvis ved opkrævningen af ejendomsskatten for 2021.</p> <p>Advokatsamfundet påpeger desuden, at der kan nævnes mange andre situationer, hvor genoptagelse er relevant. For eksempel kan en ny ejer af en ejendom, der ikke ejede pågældende ejendom på klagefristtidspunktet, og derfor ikke havde mulighed for at klage, have behov for at få rettet eventuelle faktiske fejl.</p> | <p>pensation efter tilbagebetalingsordningen. Ejendomsjerne vil, i stedet for at acceptere tilbuddet om kompensation for ejendomsværdiskat og grundskyld kunne vælge at klage over vurderingerne for 2013/2014 og frem.</p> <p>Det bemærkes i den forbindelse, at det følger af Den Europæiske Menneskerettighedskonventions (EMRK) artikel 13, at enhver, hvis rettigheder og friheder efter denne konvention er blevet krænket, skal have adgang til effektive retsmidler herimod for en national myndighed, uanset om krænkelsen er begået i embeds medfør. Eftersom beskatning er omfattet af artikel 1 i første tillægsprotokol til konventionen om ejendomsretten, finder EMRK artikel 13 anvendelse i sammenhæng med denne bestemmelse.</p> <p>Bestemmelsen indebærer, at det efter national ret skal være muligt at få prøvet en afgørelse, der er truffet af en administrativ myndighed. Det er ikke et krav, at prøvelsen skal ske ved en domstol, men der skal både retligt og faktisk være effektiv adgang til retsmidlet. Heri ligger bl.a., at det skal være muligt at få realitetsbehandlet en klage over en administrativ afgørelse, og at der i tilfælde af krænkelser skal være adgang til passende oprejsning.</p> <p>Det fremgår bl.a. af afsnit 2.5.1.1 og 2.5.1.4 i de almindelige bemærkninger til lovforslaget, at</p> |

| Organisation | Bemærkninger | Kommentarer |
|--------------|--------------|---|
| | | <p>ejendomsvurderingerne for henholdsvis 2011 (ejerboliger) og 2012 (erhvervsejendomme) blev videreført første gang ved § 1, nr. 5, i lov nr. 1635 af 26. december 2013, og at ejendomsvurderingerne siden er blevet videreført ved tre senere lovændringer, således at vurderingerne for ejerboliger er videreført til 2020, og vurderingerne for erhvervsejendomme er videreført til 2021. Adgangen til at klage over ejendomsvurderingerne er tilsvarende blevet udskudt, idet behandling af klager tidligst kan gennemføres, når et nyt vurderingssystem er på plads og kan anvendes ved klagesagsbehandlingen.</p> <p>Det fremgår bl.a. af afsnit 1.1 i de almindelige bemærkninger til lovforslaget, at tidsplanen for udvikling og implementering af det nye ejendomsvurderingssystem fortsat er risikofyldt og underlagt en række væsentlige usikkerheder og afhængigheder til Skatteforvaltningens eksisterende it- og opgaveportefølje. Det fremgår endvidere af de specielle bemærkninger til lovforslagets § 2, nr. 2 og 3, at udsendelsen af de første ejendomsvurderinger foretaget i det nye ejendomsvurderingssystem forventes at strække sig ind i første halvår af 2022.</p> <p>Der ses ikke at foreligge retspraksis fra Den Europæiske Menneskerettighedsdomstol (Menneskerettighedsdomstolen) om lignende tilfælde, hvor der er sket udskydelse af klageadgangen, men det vurderes, at udskydelsen er gennemført</p> |

| Organisation | Bemærkninger | Kommentarer |
|--------------|--------------|--|
| | | <p>inden for rammerne af Danmarks internationale forpligtelser. Det bemærkes dog – navnlig i lyset af det ovenfor anførte om usikkerheden ved tidsplanen – at der vurderes at være en risiko for, at Menneskerettighedsdomstolen vil finde, at retsmidlet (klageadgangen) ikke er i overensstemmelse med EMRK artikel 13. Det skyldes, at der samlet set vil være tale om en meget lang suspension af klageadgangen. Hertil kommer, at der vil tilgå sagsbehandlingstid, når klageadgangen åbnes, og at Menneskerettighedsdomstolen tager den samlede tidsperiode, dvs. suspension og faktisk sagsbehandlingstid, i betragtning, når den vurderer, om et retsmiddel er effektivt.</p> <p>Hvad i øvrigt angår ejendomsejernes adgang til at få behandlet vurderinger foretaget før 2013 (ejerboliger) og 2014 (andre ejendomme), har ejendomsejerne allerede ved udsendelsen af disse vurderinger haft mulighed for at klage, og det har i hele perioden, dvs. både før og efter 2013/2014, været muligt for ejendomsejerne at anmode om genoptagelse af vurderinger foretaget i det gamle vurderingssystem.</p> <p>Forslaget om afskæring af genoptagelse påvirker således alene muligheden for fra og med den 1. november 2020 at igangsætte genoptagelse og revision af de gamle vurderinger. Det vil dog fortsat være muligt for ejendomsejerne at anmode om genoptagelse inden</p> |

| Organisation | Bemærkninger | Kommentarer |
|--------------|--------------|---|
| | | <p>den 1. november 2020, og Skatteforvaltningen kan indtil denne dato endvidere igangsætte genoptagelse og revision.</p> <p>Modtager Skatteforvaltningen den 1. november 2020 og senere anmodninger om genoptagelse af vurderinger foretaget i det gamle vurderingssystem, vil Skatteforvaltningen efter den foreslåede bestemmelse skulle træffe afgørelse om at afslå anmodningen, da Skatteforvaltningen ikke vil kunne genoptage eller revidere sådanne vurderinger efter reglerne om genoptagelse i skatteforvaltningsloven. En sådan afgørelse om afslag på genoptagelse vil kunne påklages på sædvanlig vis.</p> <p>Forud for ophøret af muligheden for at anmode om genoptagelse af vurderinger foretaget i det gamle vurderingssystem pr. 31. oktober 2020, vil der blive gennemført en generel vejledningsindsats i form af et styresignal og pressemeddelelse.</p> <p>I styresignalet vil der blive redegjort for de fastsatte frister, krav til anmodninger om genoptagelse og om betingelserne for genoptagelse. Ejendomsejerne vil endvidere blive vejledt om, hvordan ejendomsejerne kan finde ud af, om der er fejl i netop deres vurderinger, der kan foranledige, at ejendomsejerne bør anmode om genoptagelse.</p> <p>Det nærmere indhold af styresignalet er ikke endeligt tilrettelagt, og</p> |

| Organisation | Bemærkninger | Kommentarer |
|--------------|--|---|
| | <p><i>Specifikke bemærkninger</i></p> <p>Advokatsamfundet påpeger, at lovforslaget ikke er underbygget med faktuelle tal som eksempelvis antallet af årlige genoptagelsesansøgninger, der er indgået i en år-række før og efter, hvorved effekten af lovindgrebet i 2013 – eller den eventuelle mangel på effekt – kan aflæses. Dette havde været en relevant supplerende oplysning i forslaget.</p> <p>Advokatsamfundet anfører, at antallet af sager ikke i sig selv kan være udslagsgivende faktor for at afskaffe reglerne. Tværtimod. Advokatsamfundet bemærker, at antallet af sager afspejler antallet af begærede faktiske fejl og dermed behovet for ud fra et retssikkerhedsmæssigt perspektiv at bibeholde genoptagelsesreglerne.</p> | <p>Advokatsamfundets bemærkninger om, at det f.eks. kan være relevant for en ny ejer at anmode om genoptagelse, vil indgå i det videre arbejde med indholdet af styresignalet.</p> <p>Det forventede arbejde forbundet med genoptagelsessagerne er en relevant faktor i vurderingen af behovet for at afskære genoptagelse af meget gamle vurderinger i forbindelse med, at adgangen til at klage over vurderingerne for 2013/2014 og frem åbner. Dette er også anerkendt i Folketingets Ombudsmands praksis, der er omtalt i afsnit 2.5.1.2 i lovforslagets almindelige bemærkninger.</p> <p>Det har f.eks. betydning for pligten til at genoptage af egen drift, om det vil være faktisk umuligt eller dog særdeles vanskeligt og overordentligt ressourcekrævende at finde frem til de relevante sager og genoptage dem, eller om dette omvendt vil være forholdsvis ukompliceret på baggrund af de oplysninger og de registreringssystemer, myndigheden har til rådighed. Hvis Skatteforvaltningen ikke har mulighed for at finde frem til de relevante sager uden et betydeligt ressourceforbrug, eksempelvis ved manuel gennemgang af alle potentielle sager, vil Skatteforvaltningen ikke i alle tilfælde være forpligtet til at foretage denne udsøgning med henblik på genoptagelse af egen drift. Skatteforvaltningen</p> |

| Organisation | Bemærkninger | Kommentarer |
|--------------|---|--|
| | <p>Advokatsamfundet påpeger, at lovforslaget umuliggør, at ejendomes vurdering rettes ved revi-</p> | <p>er da i stedet forpligtet til at informere offentligt om fejlene og derved give offentligheden tilstrækkelig oplysning, således at de berørte ejendomsejere selv kan vurdere, om de ønsker at anmode om genoptagelse.</p> <p>Skatteministeriet bemærker, at erfaringerne viser, at der ved fejl i store og komplekse systemer – som f.eks. et ejendomsvurderings-system – typisk vil være tale om genoptagelse af et meget stort antal sager, hvilket betyder, at der vil skulle bruges mange ressourcer på denne opgave. Skatteministeriet bemærker også, at erfaringerne viser, at det er meget ressourcekrævende at genbehandle meget gamle vurderinger. Det vurderes derfor at være nødvendigt med en afskæring af muligheden for genoptagelse og revision af meget gamle vurderinger foretaget i det gamle vurderingssystem.</p> <p>Pga. det meget store forventede antal genoptagelses- og revisions-sager som følge af bl.a. et meget forældet it-system, står Vurderingsstyrelsen i dag i en lignende situation som ved lovændringen i 2013, hvor der vil være et tilsvarende uforholdsmæssigt stort ressourcebrug forbundet med genoptagelsen og sagsbehandlingen af gamle forhold.</p> <p>Forslaget indebærer, at en ejendomsejer ikke vil kunne støtte ret på det endelige resultat af en sag om en klage eller en anmodning</p> |

| Organisation | Bemærkninger | Kommentarer |
|--------------|---|--|
| | <p>sion eller ekstraordinær genoptagelse og at dette er særdeles uhenigtsmæssigt og problematisk. Advokatsamfundet bemærker, at der føres en lang række af prøvesager af principiel karakter, og med de nuværende regler sikres det, at myndighederne har adgang til at berigtige forhold på lignende ejendomme, hvis en principiel sag fører til en praksisændring eller et væsentligt andet udfald. Det er ifølge Advokatsamfundet retssikkerhedsmæssigt betænkeligt og derudover processuelt usmidigt, hvis dette værktøj forsvinder fra myndighedernes værktøjskasse.</p> | <p>om genoptagelse, som en anden ejendomsejer har indgivet rettidigt over en anden vurdering eller en anden ejendom, idet en ændring af praksis fra og med den 1. november 2020 ikke skal kunne medføre genoptagelse af andre vurderinger, jf. skatteforvaltningslovens § 33, stk. 4 (underkendelse af praksis).</p> <p>Forslaget indebærer også, at resultatet af en verserende sag om en tidligere vurdering af samme ejendom ikke vil medføre ændring af senere vurderinger af denne ejendom, når den verserende sag er afgjort, jf. skatteforvaltningslovens § 34. Det er således nødvendigt efter den foreslåede bestemmelse, at ejendomsejerne selv indgiver en anmodning om genoptagelse inden fristens udløb for de vurderinger, som den pågældende ønsker at få genoptaget, og som der ikke verserer en sag omkring.</p> <p>Afgørelsen af disse øvrige vurderinger vil kunne afvente den endelige afgørelse i den allerede verserende sag, hvorefter der vil kunne tages stilling til, om disse øvrige vurderinger vil kunne ændres ved genoptagelse eller revision efter gældende regler, som pga. anmodningen, som er fremsat inden den 1. november 2020, fortsat vil finde anvendelse. Dette vil blive præciseret i det styresignal, der bliver udsendt i forlængelse af lovforslagets vedtagelse.</p> <p>Af hensyn til at sikre en fuldstændig nedlukning af det gamle vurde-</p> |

| Organisation | Bemærkninger | Kommentarer |
|-------------------------------------|--|---|
| | <p>Advokatsamfundet påpeger, at såfremt Skatteministeriet fastholder forslaget om afskæring af muligheden for genoptagelse, ekstraordinær genoptagelse og revision, bør der foretages ændringer i lovforslagets indhold. Advokatsamfundet finder således, at det skaber ulighed og vil være baseret på tilfældigheder, at mulighederne for at anvende de nuværende regler forsvinder på en bestemt dato. Mulighederne for at få rettet fejl vil i dette tilfælde være helt afhængig af, om skattemyndighederne er nået til behandling af sagen på dette tidspunkt. Advokatsamfundet opfordrer til, at en eventuel skæringsfrist i stedet bør indrettes således, at det ikke vil være muligt at få rettet forhold, der er kommet til skattemyndighedernes kendskab efter en given dato.</p> | <p>ringssystem er det ikke hensigtsmæssigt at holde muligheden for genoptagelse pga. praksisændringer åben.</p> <p>Formålet med de foreslåede bestemmelser er at komme godt fra start med det nye ejendomsvurderingssystem uden de komplikationer, gamle sager kan medføre, og for at sikre at Skatteforvaltningen ikke skal anvende betydelige ressourcer på disse gamle sager frem for de nye ejendomsvurderinger.</p> <p>Det er ikke muligt at ændre forslaget, som foreslået af Advokatsamfundet, da genoptagelsesarbejdet i så fald ikke vil blive forenklet, og formålet med forslaget dermed vil forspildes.</p> |
| <i>Ankestyrelsen</i> | Ingen bemærkninger. | |
| <i>BL – Danmarks Almene Boliger</i> | <p><i>Præcisering af at lejere er omfattet af kompensationsordningen</i></p> <p>BL påpeger, at det i lovforslaget er anført, at lejere kompenseres som følge af udskydelsen af boligskatteomlægningen.</p> <p>BL påpeger, at der er anledning til tvivl om, hvorvidt de almene lejere</p> | <p>Forslaget om nedsættelsen af loftet over stigninger i grundskylden til 2,8 pct. for erhvervsjendomme i 2023-2024 samt loftet over grundskyldspromillerne omfatter også almene boliger. Da grundskylden overvælttes i huslejen i almene boliger, vil lejerne i de almene boliger</p> |

| Organisation | Bemærkninger | Kommentarer |
|--------------|--|--|
| | <p>er omfattet af kompensationsordningen og ser til, at BL er informeret om, at de almene lejere også omfattes af kompensationsordningen under benævnelsen <i>lejere</i>.</p> <p>BL finder det positivt, at de almene lejere også tilgodeses i forbindelse med omlægningen af det nye boligbeskatningssystem og kompensationen og opfordrer til, at det i lovforslagets bemærkninger præciseres, at der også er tale om almene lejere i de almene boligorganisationer.</p> <p><i>Udskydelse af ejendomsvurderingerne for de almene boligorganisationer</i></p> <p>BL bemærker, at boligskatteomlægningen er udskudt til 2024, og at den aftalte drøftelse af konsekvenserne af de nye ejendomsvurderinger for den almene boligsektor, parallelforskydes med 3 år til 2023.</p> <p>BL henviser i den forbindelse til, at der i forligsaftalen af den 2. maj 2017 er aftalt, at der vil blive taget særlige hensyn til almene boligorganisationer, og at grundskylden for de almene boligselskaber, der har fået en skatterabat, maksimalt må stige med 600 mio. kr. (2017-niveau) frem til 2040 som direkte konsekvens af de nye ejendomsvurderinger.</p> <p>BL er blevet gjort opmærksom på, at arbejdet med det kommende lovforslag om principperne for ejendomsvurderingerne for er-</p> | <p>dermed også få gavn af den foreslåede kompensation.</p> <p>Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra Accura.</p> |

| Organisation | Bemærkninger | Kommentarer |
|-----------------------------|---|---|
| | <p>hvervsejendomme, herunder almene boligorganisationer, vil blive igangsat i november 2020. BL bidrager gerne i de indledende drøftelser og arbejdet forud for udarbejdelsen af lovforslaget.</p> | |
| <p><i>Dansk Byggeri</i></p> | <p><i>Generelle bemærkninger</i></p> <p>Dansk Byggeri kvitterer for, at der – med bredt politisk flertal – er skabt afklaring om boligskattereglerne 2021-2024, dvs. indtil den endelige udrulning af det nye boligskattesystem baseret på nye ejendomsvurderinger, og indeholdende det fornuftige princip om, at ejendomsværdiskatten fremover læses fast i procent i stedet for i kroner/øre. Dermed sikres det fra 2024, at skattebetalingen følger de økonomiske konjunkturer, når ejendomsvurderingerne går henholdsvis op og ned.</p> <p>Det anføres, at Dansk Byggeri – set i lyset af den situation, som coronapandemien har kastet Danmark ud i – finder det positivt, dels at de ca. 13 mia. kr. for meget indbetalt boligskat nu ryger retur til boligejerne, og dels at aftalen i sig selv vil fjerne en selvskabt politisk usikkerhed i boligmarkedet og befolkningen. Dansk Byggeri anfører, at der er rigeligt med usikkerheder i økonomien nationalt og internationalt for tiden.</p> | <p>Som det fremgår af afsnit 1.1. i de almindelige bemærkninger til lovforslaget, forventes de nye ejendomsvurderinger udsendt fra 2. halvår 2020, og udsendelsen forventes at strække sig ind i første halvår af 2022, jf. de specielle bemærkninger til lovforslagets § 2, nr. 2 og 3.</p> <p>I forlængelse heraf tilbagebetales skat til de boligejere, der har betalt skat af for høje vurderinger i 2011-2020. Aktuelt forventes der tilbagebetalt ca. 13 mia. kr. skattefrit til boligejerne.</p> |

| Organisation | Bemærkninger | Kommentarer |
|--------------|--|---|
| | <p>Dansk Byggeri støtter, at der i lovforslaget lægges op til en årlig stigningsbegrænsning på 2,8 pct. i boligejernes grundskyld.</p> <p>Dansk Byggeri støtter ordlyden i den politiske aftale af 15. maj 2020 om, at boligejerne nu får mulighed for frit at vælge at betale den indefrosne grundskyld fra 2021, som Dansk Byggeri dog ikke finder, fremgår særlig klart af det endelige udkast til lovforslag eller af resuméet. Dansk Byggeri finder princippet om tvungen indfrysning af grundskyld alt for rigidt og formynderisk og påpeger, at det er en selvfølge, at de boligejere, der har råd til det, skal have lov at afdrage år for år. Dansk Byggeri påpeger, at obligatorisk indefrysning af grundskyld giver en unødigt stor gældsætning, som også samfundsøkonomisk er problematisk. Indefrysning burde tværtimod være en mulighed, der kan vælges til – og burde være undtagelsen fremfor reglen.</p> <p>Vedrørende lovforslagets bestemmelse om genoptagelse, er Dansk Byggeri bekendt med, at afskæringen pr. 1. november 2020 af muligheden for at genoptage gamle vurderinger, skal ses som et velment og pragmatisk forsøg på at udgøre et modstykke til forsigtighedsprincippet om, at det fremover kun er 80 pct. af ejendomsværdien, der udgør beskatningsgrundlaget. Principielt finder</p> | <p>Som påpeget af Dansk Byggeri, fremgår det af <i>Aftale om kompensation til boligejerne og fortsat tryk på boligheskatningen</i>, at forligspartierne er enige om at justere den midlertidige indefrysningsordning, så indefrysning kan til- og fravælges med virkning fra 2. halvår 2021. Der forventes fremsat lovforslag herom i efteråret 2020.</p> <p>Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra Advokatsamfundet.</p> |

Organisation

Bemærkninger

Dansk Byggeri det dog fremdeles retssikkerhedsmæssigt problematisk, at boligejere præmaturlt afskæres fra klageadgang, da det ikke er boligejerne, som er skyld i de store it-udfordringer i Skattestyrelsen og med det nye vurderingssystem.

Dansk Byggeri anfører, at dækningsafgiften skal afskaffes. Men indtil det sker, kvitterer Dansk Byggeri for, at det med lovforslaget nu helt frem til 2028 bliver umuligt for kommunerne at hæve satsen i den konkurrenceforvridende afgift, ligesom Dansk Byggeri også finder det positivt, at der lægges loft over provenuet på makroøkonomisk plan.

Dansk Byggeri påpeger dog, at disse forbedringer vedrørende dækningsafgift ikke fjerner det problematiske grundvilkår fra Boligskatteaftalen 2017 om, at virksomheder, der ejer erhvervsejendomme, ikke er sikret samme tryghed og retssikkerhed som de private boligejere. Dansk Byggeri anfører, at den enkelte f.eks. håndværksevirsomhed let kan få et skattesmæk, særligt under indtryk af det skærpede princip om vurdering af erhvervsejendomme ud fra bedste alternative anvendelse. Der henvises til, at den enkelte virksomheds dækningsafgift hverken er omfattet af skatterabat, af gunstige overgangsregler eller af automatisk tilbagebetaling af for meget betalt skat.

Kommentarer

En afskaffelse af dækningsafgiften indgår ikke i forliget om *Tryghed om boligbeskatningen* eller i den aktuelle *Aftale om kompensation til boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen*.

I forlængelse af vurderings- og boligskatteforligene udsendes nye og mere retvisende vurderinger, og gældende beskatningsprincipper – herunder at dækningsafgiften ikke er omfattet af en stigningsbegrænsning – videreføres.

| Organisation | Bemærkninger | Kommentarer |
|--|---|--|
| <p data-bbox="177 405 432 472"><i>Dansk Ejendomsmæglerforening</i></p> | <p data-bbox="517 405 908 472"><i>Fremskrivning, tilbageregning og regulering af vurderinger</i></p> <p data-bbox="517 479 919 882">Dansk Ejendomsmæglerforening påpeger, at forslaget forsøger at etablere en overgangsordning, der skal sikre en ensartet fastsættelse af skatteloftet, herunder grundskatteloftet, på baggrund af tidligere regler. Det er en utaknemmelig opgave, henset til at det allerede er konstateret, at det ikke er muligt at lappe det tidligere vurderings- og beskatningssystem.</p> <p data-bbox="517 927 919 1554">Dansk Ejendomsmæglerforening forudsætter derfor, at den foreslåede løsning er så afbalanceret som det er muligt, og at eventuelle hjørnetilfælde er overvejet i lyset af det foreslåede. Dansk Ejendomsmæglerforening afholder sig derfor fra at bede om yderligere beskrivelser af typiske situationer i bemærkningerne til loven, herunder eksempelvis færdiggørelsen af et ejerlejlighedsprojekt, udstykningen af grund eller grunde til selvstændig bebyggelse fra ejendom, der vil overgå fra landbrug til ejerbolig m.v. under det nye vurderingsregime.</p> <p data-bbox="517 1599 919 1957">Det fremgår af forslaget § 1, nr. 2 og 3, at en ejer skal kunne godtgøre, at en ændring i henhold til ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 4 og 6-8, med sikkerhed ikke har medført en stigning i ejendommens værdi, hvis de nyberegne skattestopsværdier fratrukket et forsigtighedsprincip ikke skal lægges til grund for ejendomsværdibe-</p> | <p data-bbox="1008 479 1410 1061">Som det fremgår af afsnit 2.4.2 i de almindelige bemærkninger til lovforslaget, har det været hensigten, at ejendomme, der opstår eller ændres i perioden indtil 2024, skal beskattes på omtrent samme niveau, som hvis ejendommene var opstået eller ændret i 2024 eller senere. De foreslåede regler for nye og ændrede ejendomme i mellemperioden skal således sikre, at ejere af nye og ændrede ejendomme betaler nogenlunde samme boligskat i 2021-2023, samt at der ikke sker store efteropkrævninger af ejendomsskat i 2022 eller 2023.</p> <p data-bbox="1008 1106 1374 1330">Reglerne i vurderingsloven, der finder anvendelse, indtil de nye vurderinger foretages, er meget komplicerede, ligesom reglerne medfører en uens beskatning af sammenlignelige ejendomme.</p> <p data-bbox="1008 1375 1410 1554">De foreslåede regler vil bidrage til at skabe en mere ensartet ansættelse af ejendomsværdiskattestop- og grundskatteloftsværdier, end tilfældet er i dag.</p> <p data-bbox="1008 1599 1410 1823">Samtidig vil de foreslåede regler blive enklere at administrere, og vil derfor også være med til at sikre, at overgangen til det nye ejendomsvurderingssystem kan ske så gnidningsfrit som muligt.</p> <p data-bbox="1008 1868 1398 2002">Som anført af DE kan der være ejendomsejere, der vil opleve en større stigning i deres beregningsgrundlag i forbindelse med en</p> |

Organisation

Bemærkninger

skatningen. Dansk Ejendomsmæglerforening påpeger, at der under de forudsætninger, der i øvrigt ligger til grund for lovforslagets omtale af og ændringer til ejendomsvurderingslovens kapitel 9, er en helt grundlæggende beregningsmæssig forskel i hvordan skattestopsværdier tidligere er fastsat og hvordan disse skal fastsættes efter ejendomsvurderingsloven.

Det er Dansk Ejendomsmæglerforenings opfattelse, at det med den foreslåede ordning bliver den pågældende ejer, der skal frigøre sig af de beskatningsmæssige konsekvenser af en ændring af ejerens ejendom, der helt eller delvist kan begrundes med en ændring af beregningsmetoden. DE lægger selv sagt til grund, at det er det politiske ønske, men det synes en kende uhensigtsmæssigt, at en privat boligejer der har fået forøget sin ejendoms værdi med et beskedent beløb grundet eksempelvis en mindre planændring, potentielt kan få en stigning i sin ejendomsværdiskat, hvor en overvejende del af stigningen kan tilskrives en ændring i beregningsprincipperne, men hvor den pågældende boligejer blot ikke har kunnet undslå sig en beskedent værdistigning. Dansk Ejendomsmæglerforening påpeger, at det ikke direkte fremgår, hvordan og hvornår den pågældende ejer skal godtgøre, at den pågældende ændring med sikkerhed ikke har medført en værdistigning.

Dansk Ejendomsmæglerforening påpeger, at hvor det kan være

Kommentarer

mindre ændring af deres ejendom, men de foreslåede ændringer vil – set i forhold til de gældende regler – betyde, at det vil være langt sjældnere forekommende.

At det overlades til ejendoms-ejerne at gøre Skatteforvaltningen opmærksom på, at en ændring ikke har medført en værdistigning, skal ses i sammenhæng med hensynet til, at administrationen af de nye ejendomsvurderinger skal kunne tilrettelægges på en så enkel og effektiv måde som muligt.

| Organisation | Bemærkninger | Kommentarer |
|--------------|---|-------------|
| | <p>uhensigtsmæssigt at anvende tilbageregnede værdier til erstatning for eksisterende skattestopsværdier, kan det selvsagt samtidig være uhensigtsmæssigt at ændre på fortidens ejendomsværdier med nutidens metoder. Det må vurderes at være tilfældet, i den situation at en tilbygning fordrer omvurdering i henhold til ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 5, hvor pågældende tilbygning vil medføre en regulering af skattestopsværdierne med den procentvise ændring i boligarealet. Forslagsmodellen fra 2001/2002 indregnede også vægtede sekundære arealer i bygningsværdien, hvilket kan betyde, at ”kvadratmeterprisen” der reguleres med ved en tilbygning, reelt udgøres af mere end blot den historisk anvendte kvadratmeterpris for boligarealet. Ligeledes indgår forventeligt en grundværdi i ejendomsværdien for andre typer end ejerlejligheder, hvilket skævrider en procentuel ændring i henhold til boligarealforøgelse, yderligere.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening mener, at samme ræsonnementer overordnet gør sig gældende i forhold til beregningen af grundskatteloftværdi bl.a. i et nu fiktivt basisår i henhold til forslaget til § 40 ff. F.eks. vil en ren kvadratmeterbetragtning ved regulering af en tidligere grundværdi ikke tage højde for, at den tidligere grundværdi i mange tilfælde indeholder en fikseret byggeretsværdi.</p> | |

| Organisation | Bemærkninger | Kommentarer |
|--------------|---|--|
| | <p>Dansk Ejendomsmæglerforening erkender og anerkender sammenfattende, at det ikke er let at erstatte en kompleks vurderings- og beskatningsmodel med en simpel, og formodentlig endnu sværere at etablere en overgangsordning herimellem. Dansk Ejendomsmæglerforening henstiller blot til, at der opretholdes rimelig mulighed for ejendomssejere for at få prøvet de ansættelser, der sker på så generelt et beregningsgrundlag, som det bliver tilfældet med den forventede vedtagelse af det foreslåede. Særligt fordi, de værdier der fastsættes i overgangsordningen, selvsagt kan have væsentlig indflydelse på en eventuelt senere beregnet skatterabat.</p> <p><i>Tilbagebetalingsordningen</i></p> <p>Det foreslås, at der ikke skal ske tilbagebetaling af ejendomsværdiskat i det år, hvor en ejendomssejer er død, hvilket f.eks. bevirker at en ægtefælle der fortsætter i uskiftet bo ikke kompenseres i året for sin afdøde ægtefælles død. Dansk Ejendomsmæglerforening påpeger, at det er uheldigt og håber, som det antages at være hensigten, at denne foreslåede bestemmelse kan ophæves til efteråret, forhåbentlig inden tilbagebetalingsordningen iværksættes.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening påpeger, at der dog indsniger sig en nervøsitet i forhold til de ejerskifter, der måtte være sket i et år, hvor en sælger er afgået ved dø-</p> | <p>Som det fremgår af afsnit 1.1 i de almindelige bemærkninger og de specielle bemærkninger til § 1, nr. 15, undersøger Skatteforvaltningen p.t. alternative løsningsmuligheder. Det er forventningen, at der kan fremsættes lovforslag herom i efteråret 2020. Da de første tilbud om kompensation forventes udsendt i marts 2021, vil det være tids nok til at sikre, at der ikke inden vedtagelsen af nye regler herom udsendes tilbud om kompensation.</p> <p>Den foreslåede ændring, vil alene påvirke eventuel kompensation relateret til ejendomsværdiskat betalt af afdøde i dødsåret. Sælger dødsboet ejendommen, vil ejendoms-</p> |

| Organisation | Bemærkninger | Kommentarer |
|--------------|--|---|
| | <p>den. Det synes ikke at være tilfældet med det foreslåede, men for god ordens skyld gør Dansk Ejendomsmæglerforening opmærksom på, at det vil være uheldigt, hvis en person, der har købt ejendom af et dødsbo, afskæres muligheden for tilbagebetaling, hvis personen har købt i det år, hvor sælgeren er afgået ved døden.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening påpeger desuden den overvejende usikkerhed for ejerskifter i årene omfattet af tilbagebetalingsordningen henset til de tekniske udfordringer, det – uden ringeagtelse – må nævnes, har været et omdrejningspunkt for implementeringen i øvrigt.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening noterer sig, at det alene er den aktuelle ejer, på det tidspunkt tilbuddet om tilbagebetaling modtages, der har mulighed for at klage over den nye vurdering og dermed også afslå tilbuddet om tilbagebetaling på tidligere ejeres vegne.</p> <p>Den yderligere frihed, der nu gives til at tilbuddet om tilbagebetaling kan afsendes senere end forudsat tidligere, vil efter Dansk Ejendomsmæglerforenings mening uvægerligt føre til en yderligere usikkerhed og uro for de ejerskifter, der finder sted i 2. halvår og ind over 2021. Ligeledes mener foreningen, at der med udskydelsen etableres en fase 2 på tilbagebetalingsordningen, som igen vil have samme effekt i 2022. Dansk</p> | <p>værdiskat betalt af en ny ejer således fortsat være omfattet af tilbagebetalingsordningen.</p> <p>Ligeledes vil den ejendomsværdiskat en længstlevende ægtefælle betaler af sin andel af ejendommen for det pågældende år også fortsat være omfattet af ordningen. Det gælder også i tilfælde, hvor der tinglyses et ejerskifte til længstlevende ægtefælle i forbindelse med behandlingen af dødsboet.</p> <p>Alle nuværende og tidligere ejere, der hæfter for skatter beregnet på baggrund af den nye vurdering, vil få mulighed for at klage over den nye vurdering.</p> <p>Det er korrekt, at hvis en af disse klageberettigede vælger at klage over den nye vurdering, vil det medføre, at tilbagebetalingstilbuddet vil skulle afvente klagebehandlingen vedrørende den nye vurdering.</p> <p>Det vil også være tilfældet, hvis den ejendomsejer, der klager, ikke er berettiget til kompensation efter tilbagebetalingsordningen, fordi handlen f.eks. først er sket i 2022.</p> <p>Baggrunden herfor er, at det ikke af systemtekniske grunde har været</p> |

Organisation

Bemærkninger

Ejendomsmæglerforening henstiller til, at der i overvejelser om den praktiske løsning af tilbagebetalingsordningen hele tiden haves for øje, ikke blot de fortidige ejerskifter, men også de samtidige og fremtidige, mens ordningen eksekveres. Det anføres, at Dansk Ejendomsmæglerforening kunne have den frygt, at der er personer, der ikke tør at afhænde deres ejendom, før de har modtaget tilbuddet om tilbagebetaling, fordi de kan være nervøse for, at den nye ejer vil klage over den nye vurdering, med det til følge at et potentielt højt tilbagebetalingsbeløb kan være tabt. Sådanne personer vil skulle afvente i perioden, mens vurderingerne udsendes, hvilket kan strække sig ind over 2021, og herefter også afvente, indtil tilbuddet om tilbagebetaling udsendes.

Dansk Ejendomsmæglerforening påpeger, at det må være overvejet, men det kunne genovervejes, hvorvidt og hvordan det kan undgås, at den aktuelle ejer på tidspunktet for modtagelse af ”den samlede pakke”, får indflydelse på tidligere ejeres tilbagebetaling. Disse tidligere ejere har forventeligt mistet interessen for den nye vurdering af pågældende ejerbolig, og Dansk Ejendomsmæglerforening antager, at de i vid udstrækning ville acceptere tilbuddet om tilbagebetaling uden at klage over vurderingen det pågældende år. Det sætter den aktuelle ejer i en prekær situation, hvor der ikke

Kommentarer

muligt at indrette tilbagebetalingsordningen, så der kan udbetales kompensation til en eller flere ejere i sådanne tilfælde.

En klage over den nye ejendomsvurdering vil derfor medføre, at tidspunktet for udbetaling af evt. kompensation for alle nuværende og tidligere ejere udskydes, til den pågældende klagesag er afsluttet.

| Organisation | Bemærkninger | Kommentarer |
|--------------|---|-------------|
| | <p>alene gambles med egen tilbagebetaling ved en klage, men reelt også med de hidtidige ejeres.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening anfører, at det selvfølgelig er hensigtsmæssigt, hvis der er et ønske om, at aktuelle ejere afholder sig fra at klage, at ”øge deres indsats” således, men er dette hensigten, vil der i Dansk Ejendomsmæglerforenings optik også være en forpligtelse til at orientere pågældende om, at dennes klage vil have betydning for tidligere ejeres mulighed for at få tilbagebetaling.</p> <p>Et potentielt eksempel kan ifølge Dansk Ejendomsmæglerforening være et huskøb i Odsherred Kommune, hvor der kan være f.eks. kr. 30.000 skattefrit i vente til det pensionerede ægtepar, der for nyligt har solgt og er flyttet i lejebolig, hvorefter køberen, den nu aktuelle ejer, får tilbud om en beskedent tilbagebetaling for sin ejertid, hvilket alt andet lige vil øge vedkommendes incitament til at klage over vurderingen med henblik på at få reduceret sin fremtidige boligbeskatning uden hensyntagen til, at der – med det nye skattesystem – skal påvises 20 pct.s afvigelse, før en sådan klage resulterer i en ændring af vurderingen. Således har den aktuelle ejer lidt at tabe, meget at vinde, mens for det fraflyttede ægtepar forholder det sig omvendt.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening antager, at ovenstående forhold vil have en negativ påvirkning på</p> | |

| Organisation | Bemærkninger | Kommentarer |
|--------------|---|---|
| | <p>transaktionsvolumen i særligt de områder, hvor tilbagebetalingsordningen skønnes at have størst økonomisk relevans, hvis der ikke sker regulering heraf, herunder generelt oplyses om, hvornår der kan forventes udsendt tilbud om tilbagebetaling.</p> <p>I forhold til udbetalingen af kompensation med tilhørende modregning af restancer forudsætter Dansk Ejendomsmæglerforening, at en køber, der f.eks. har overtaget en restance vedrørende tidligere ejers manglende grundskyldsbetaling eller manglende tilbagebetaling af indefrosen grundskyldstigning, ikke mister sin kompensation til dækning af dette, men at det i stedet er over for pågældende skyldner personligt, der tages transport i kompensationen.</p> | <p>Kompensationsbeløb oversendes til restanceinddrivelsesmyndigheden med henblik på modregning i det omfang den, der skal udbetales til, har gæld til det offentlige, som er registreret til inddrivelse eller modregning i restanceinddrivelsesmyndighedens systemer. Fastlæggelsen af, hvem der skal udbetales kompensation til vedrørende de enkelte perioder, sker på tidspunktet for beregningen af kompensationen og er således uafhængig af, om en køber af en ejendom i det interne forhold til sælger overtager en eller flere restancer vedrørende ejendommen, f.eks. vedrørende betaling af grundskyld.</p> <p>Restanceinddrivelsesmyndigheden vil anvende en ejendomsejers kompensationsbeløb til modregning med gæld til det offentlige efter den almindelige dækningsrækkefølge i § 7 i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige, således at kompensationen i første række går til dækning af fordringer under opkrævning, for hvilke Skatteforvaltningen er fordringshaver, jf. § 7, stk. 1, nr. 1, herefter til dækning af fordringer modtaget hos restanceinddrivelsesmyndigheden til inddrivelse, jf. § 7, stk. 1, nr. 2, og til</p> |

| Organisation | Bemærkninger | Kommentarer |
|--------------|---|--|
| | <p data-bbox="517 1890 863 1921"><i>Nye og ændrede ejendomme generelt</i></p> | <p data-bbox="1010 367 1394 472">sidst til dækning af andre fordringer under opkrævning, jf. § 7, stk. 1, nr. 3.</p> <p data-bbox="1010 517 1406 734">Der kan gives transport i et kompensationskrav, når kravet er stiftet, dvs. fra det tidspunkt hvor klagefristen udløber, jf. ejendomsvurderingslovens § 75, stk. 1, og der er sket endelig visitering af klagen.</p> <p data-bbox="1010 779 1406 1070">En transport vil kunne registreres hos Skatteforvaltningen, der herefter som udgangspunkt vil skulle respektere transporten i overensstemmelse med ejendomsvurderingslovens § 75, stk. 6, samt principperne i gældslovens § 28, i forbindelse med modregning.</p> <p data-bbox="1010 1115 1406 1332">Ejendomsskatter (grundskyld og dækningsafgift) hæfter på den faste ejendom, og skal som udgangspunkt svares af ejeren af ejendommen, jf. § 29, stk. 1, i lov om kommunal ejendomsskat.</p> <p data-bbox="1010 1377 1406 1809">En ejendomsskatterestance, der f.eks. vedrører 2016, vil imidlertid også kunne inddrives ved udlæg i den ejendom, som restancen vedrører, over for den, der på inddrivelsestidspunktet ejer ejendommen, uanset om denne har erhvervet ejendommen efter 2016. En eventuel kompensation, der vedrører 2016, vil uanset hos hvem, restancen inddrives, blive udbetalt til den, der ejede ejendommen 2016.</p> |

| Organisation | Bemærkninger | Kommentarer |
|--------------|---|--|
| | <p>Dansk Ejendomsmæglerforening henviser til, at det med lovforslaget foreslås at ændre reglerne, så ejendomme, der opstår fra den 2. oktober 2019, i 2021-2023 vil få fastsat et beskatningsgrundlag, der sikrer, at grundskyldsbetalingen i 2021 nogenlunde svarer til grundskyldsbetalingen ved indførelse af nye boligskatteregler i forbindelse med den kommende boligskatteomlægning.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening påpeger, at det synes at være en omvendt slutning i forhold til formålet, idet det vel for så vidt stiller pågældende ejere af grunde, som om de nye beskatningsregler var indført, i stedet for at stille pågældende ejere lige i forhold til eksisterende grundejere. Dansk Ejendomsmæglerforening påpeger, at det vel dermed også vil være strengt taget umuligt for pågældende nye ejendomme i perioden inden 2024 at få udmålt en skatterabat på grundskylden, når der overgås til nye beskatningsregler i 2024, fordi der er tilbageregnet fra selvsamme år. Dette uagtet, at tilsvarende ejendomme i tilsvarende prisniveau, der er opstået til og med 1. oktober 2019, vil kunne få skatterabat for en stigning i grundskyldsbetalingen som følge af ændring i beskatningsreglerne.</p> | <p>Med lovforslaget lægges der op til, at en utilsigtet stramning af grundskylden for nye og ændrede ejendomme annulleres. Konkret foreslås det, som aftalt i <i>Aftale om kompensation til boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen</i>, at ejere af nye ejendomme skal betale omtrent den samme grundskyld frem mod skatteomlægningen som derefter. Samtidig gælder, at skatteomlægningen indebærer, at grundskyldsprovenuet på kommuneniveau fastholdes på det nuværende niveau. Det indebærer igen, at den gennemsnitlige grundskyldsbetaling fastholdes.</p> <p>Når nye ejendomme får fastsat et beskatningsgrundlag for grundskylden frem mod 2024, der betyder, at der skal betales omtrent det samme i grundskyld frem mod 2024 som for den gennemsnitlige ejendom i kommunen derefter, svarer det altså til, at der for nye ejendomme skal betales omtrent det samme som for øvrige ejendomme.</p> <p>Under ét vil ejerne af nye ejendomme dermed blive stillet på samme vis som ejerne af eksisterende ejendomme.</p> |
| Datatilsynet | Datatilsynet har ikke bemærkninger, men forudsætter generelt, at reglerne i databeskyttelsesforordningen og databeskyttelsesloven, | Det kan bekræftes, at behandling af personoplysninger vil ske under |

| Organisation | Bemærkninger | Kommentarer |
|--------------|--|--|
| | <p>herunder reglerne om de registreredes rettigheder og reglerne om behandlingssikkerhed og databeskyttelse gennem design og standardindstillinger, iagttages i forbindelse med behandling af personoplysninger foranlediget af lovforslaget.</p> | <p>iagttagelse af databeskyttelsesforordningen og databeskyttelsesloven.</p> |
| <p>DI</p> | <p><i>Lovforslagets § 4, stk. 3</i> DI støtter, at der skabes ro om grundskylden ved at lægge et loft over grundskyldspromillen, således at den i skatteårene 2021-2028 ikke kan overstige promillen for skatteåret 2020.</p> <p>I forlængelse heraf støtter DI derudover, at der, jf. lovforslagets § 4, stk. 1, lægges op til en stigningsbegrænsning på erhvervsejendommens grundskyldsgrundlag på 2,8 pct. fra 2023.</p> <p>DI's støtte skal særligt ses i sammenhæng med, at de foreslåede tiltag vil bidrage til at give såvel nuværende som fremtidige ejere af erhvervsejendomme større forudsigelighed og vished omkring de økonomiske konsekvenser af investeringer i erhvervsejendomme. Det forhold forventes alt andet lige at øge virksomhedernes tilskyndelse til at investere.</p> <p><i>Lovforslagets § 4, stk. 5</i> DI støtter tillige, at der i skatteårene 2021-2028 lægges et loft over dækningsafgiften efter samme model som den ovenfornævnte.</p> | |

| Organisation | Bemærkninger | Kommentarer |
|------------------------------|--|---|
| | <p>DI påpeger i den forbindelse, at DI foreslår en fuldstændig afskaffelse af dækningsafgiften på erhvervsejendomme. Det sker dels ud fra den overvejelse, at afgiften ikke belønner kommuner effektivt for erhvervsvenlighed, og dels fordi afgiften står i vejen for den grønne omstilling af erhvervslivets boligmasse, idet virksomheder, der investerer i eksempelvis energiforbedringer, efterfølgende vil blive dobbeltbeskattet heraf (med både dækningsafgift og selskabsskat). Af samme grund har bl.a. IMF også kritiseret dækningsafgiften i sin landerapport for Danmark.</p> <p>DI foreslår på den baggrund, at dækningsafgiften afskaffes og erstattes af et statsligt tilskud per privat arbejdsplads i kommunen (kommunal jobpræmie) for på den måde at give kommunerne større tilskyndelse til at skabe gode rammer om skabelsen og fastholdelsen af private arbejdspladser lokalt. DI påpeger, at der i det mindste bør indføres en afgift på den enkelte kommunes provenu fra dækningsafgiften, som går ubeskåret til denne jobpræmie, og henviser til at afgiften vil tilskynde kommunerne til at sænke dækningsafgiften.</p> | <p>En afskaffelse af dækningsafgiften indgår ikke i forliget om <i>Tryghed om boligbeskatningen</i> eller i den aktuelle <i>Aftale om kompensation til boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen</i>.</p> |
| <p><i>EjendomDanmark</i></p> | <p><i>Generelle bemærkninger</i></p> <p>EjendomDanmark påpeger, at det er problematisk, at der sendes store og komplekse lovændringer i høring med meget kort frist, da dette besværliggør en tilbundsående behandling. Dette forhold</p> | <p>Den korte høringsperiode beklages, men det har desværre ikke været muligt at sende lovforslaget i høring på et tidligere tidspunkt.</p> |

| Organisation | Bemærkninger | Kommentarer |
|--------------|--|--|
| | <p>betyder, at der er risiko for at overse uheldige konsekvenser af lovudkastet.</p> <p>EjendomDanmark påpeger helt overordnet, at der desværre i hverken lovforslaget eller den politiske aftale for alvor har skabt en tilstrækkelig dækkende overgangsordning for dækningsafgiften. Der har på dette område hele tiden manglet en indfasningsordning, og de er på dette område således stadig usikkerheder.</p> <p>EjendomDanmark mener, at behovet for en indfasningsordning bliver endnu mere akut med forslaget pga. den øgede usikkerhed, der fremkommer af nye vurderingsprincipper, som endnu ikke er fuldkommen kendte. I den politiske aftale er nævnt nogle overordnede principper, men disse er endnu ikke konkretiseret.</p> <p>EjendomDanmark anbefaler derfor, at der etableres en indfasningsordning, da mange især mindre erhvervsdrivende, butikker m.m. ellers vil opleve skattestigninger, hvilket i den nuværende økonomiske situation vil være meget problematisk.</p> <p>EjendomDanmark foreslår herudover, at der angående dækningsafgiften etableres en tilbagebetalingsordning i 2024, så den dækningsaf-</p> | <p>Den gældende stigningsbegrænsning i den kommunale ejendoms-skattelov omfatter ikke erhvervsdækningsafgiften. Virksomhederne er dermed ikke i dag sikret mod, at dækningsafgiften af erhvervsejendomme vil kunne stige med mere end 7 pct. årligt. Forliget <i>Tryghed om boligbeskatningen</i> og <i>Aftale om kompensation til boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen</i> ændrer ikke på dette forhold.</p> <p>Tilbagebetalingsordningen, der følger af <i>Forliget om et nyt ejendomsvurderingsystem</i> fra 2016 og den efterfølgende lovgivning i 2017, vedrører</p> |

| Organisation | Bemærkninger | Kommentarer |
|--------------|--|---|
| | <p>gift, der er betalt for meget i mellemprioriden, tilbagebetales ligesom for andre de ejendomsskatter.</p> <p>EjendomDanmark understreger, at en retfærdig og gennemsigtig beskattning af handelsværdi for erhvervsejendomme forudsætter, at der er forståelse for markedet og tilhørende markedsdata, samt at skattemyndighedernes er åbne og lyttende i forhold til ejendomsejere i en kommende deklarationsproces, da ejendomsejerne vil have afgørende og nødvendig viden om de enkelte erhvervsejendomme, som vil have stor betydning for handelsværdien.</p> | <p>tilbagebetaling til ejere, der har betalt ejendomsværdiskat og grundskyld af for høje vurderinger i den periode, hvor de videreførte 2011- og 2012-vurderinger har været beregningsgrundlag for ejendomsskatterne. Tilbagebetalingsordningen omfatter således ikke dækningsafgift og vedrører ikke den del af mellemprioriden, hvor de nye vurderinger udgør beregningsgrundlag for ejendomsskatterne.</p> <p><i>Aftale om kompensation til boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskattningen ændrer ikke på dette forhold.</i></p> <p>Ligesom for ejerboligejerne vil det for ejere af andre ejendomme, herunder erhvervsejendomme, være muligt at komme med supplerende oplysninger eller rette deklarerede oplysninger i deklarationsperioden.</p> <p>Som det ligeledes fremgår af <i>Aftale om kompensation til boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskattningen</i> har det vist sig, at de principper for fastlæggelse af nye vurderingsmodeller for erhvervsejendomme, der fremgår af forliget om et nyt ejendomsvurderingssystem, er vanskelige at implementere i praksis, bl.a. fordi datagrundlaget ikke er tilstrækkeligt solidt. Derfor, og for at reducere risici i udviklingen af det nye ejendomsvurderingssystem, er der behov for at udvikle mere enkle og gennemskuelige modeller for vurdering af erhvervsejendomme.</p> |

| Organisation | Bemærkninger | Kommentarer |
|--------------|---|---|
| | <p>EjendomDanmark udtrykker ærgrelse over, at der politisk er valgt en så kompliceret kompensationsmodel, der ikke med sikkerhed kompenserer ejendomsejerne krone-til-krone. Det anføres, at der ved at forsøge at kombinere det nye vurderingssystem med de hidtidige regler skabes en unødigt kompleksitet. Det er derfor vurderingen, at den foreslåede model ikke i tilstrækkelig grad skaber den tryghed og gennemsigtighed, der er brug for. Løsningerne er i stedet generaliserede og tager ikke tilstrækkeligt højde for alsidighederne i det nuværende beskatningsgrundlag, hvor flere allerede nu bliver beskattet efter for høje vurderinger. For EjendomDanmark er det derfor ikke indlysende, at compensationen som beskrevet i forslaget reelt vil modsvare den meropkrævning, som udskydelsen kommer til at medføre og dette</p> | <p>Forligskredsen præsenteres senere i 2020 for et oplæg til nye vurderingsmodeller for erhvervsejendomme, der sikrer sammenhæng til vurderingerne af ejerboliger samt et mere enkelt beskatningsgrundlag for dækningsafgift. Det forventes endvidere, at der i efteråret 2020 vil blive fremsat et lovforslag vedrørende erhvervsvurderingerne m.v.</p> <p>Bemærkningerne fra EjendomDanmark vil indgå i det videre arbejde vedrørende erhvervsmodellerne og overvejelserne i relation til kommende lovgivning på området.</p> <p>Tilbagebetalingsordningen, der følger af <i>Forliget om et nyt ejendomsvurderingsystem</i> fra 2016 og den efterfølgende lovgivning i 2017, er tænkt som en simpel ordning, der skal give nuværende og tidligere ejendomssejere mulighed for nem og hurtig tilbagebetaling af ejendoms-skat betalt af for høje ejendoms-vurderinger og dermed som et enkelt alternativ til at klage. Det har derimod ikke været forudsætningen, at der skal ske en krone-til-krone kompensation af ejendomssejerne, der i stedet for at acceptere tilbuddet om kompensation i alle tilfælde vil kunne klage over ejendomsvurderingen for et eller flere år ad den vej få en tilbunds-gående prøvelse af ejendomsvurderingerne, der herefter vil danne grundlag for tilbagebetaling af eventuelt for meget betalt skat.</p> |

| Organisation | Bemærkninger | Kommentarer |
|--------------|---|--|
| | <p>harmonerer ikke med forudsætningen om en provenuneutral overgang til et nyt ejendomsbeskatningssystem. Det anføres endvidere, at EjendomDanmark er opmærksom på, at dette er hinsides lovforslaget som sådan.</p> <p><i>Lovforslagets indledning</i> EjendomDanmark vurderer, at formuleringen ”bl.a. [udmønter] dele af denne aftale” er uhensigtsmæssig. Ved at skrive ”bl.a.” opstår der for udefrakommende en oplevelse af usikkerhed om det politiske grundlag for aftalen, og det synes således at fremstå, at det ikke ekspliciteres hvilke dele af lovforslaget, der udmøntet aftale henholdsvis ikke gør. EjendomDanmark foreslår derfor at det allerede i lovforslagets indledning tydeliggøres præcis hvilke dele af forslaget, der baserer sig eller ikke baserer sig på det politiske forlig om tryghed om boligbeskatningen.</p> <p><i>Nedsættelse af ejendomsværdiskattesats fra og med indkomståret 2021 samt nedsættelse af reguleringsprocenten for grundskatteløftet m.v.</i> EjendomDanmark vurderer, at det er hensigtsmæssigt, at der indføres tiltag, der kompenserer ejere af fast ejendom. Den foreslåede nedsættelse af ejendomsværdiskattesatsen samt begrænsninger på stigninger i grundskyldspromiller kan være ét middel til at sikre den nødvendige compensation. EjendomDanmark skal dog igen understrege, at den valgte model synes</p> | <p>Lovforslaget indeholder, ud over udmøntning af <i>Aftale om kompensation til boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen</i>, med undtagelse af valgfrihed i forhold til den midlertidige indfrysningsordning, compensation til kommunerne for nedsættelse af grundskylds- og dækningsafgiftspromillerne og fastfrysning af reguleringsprocenten for grundskatteløftet. Endvidere forventes der – som det ligeledes fremgår ovenfor – i efteråret 2020 fremsat lovforslag vedrørende erhvervsvurderingerne m.v.</p> |

Organisation

Bemærkninger

unødigt kompliceret og ikke nødvendigvis reelt kompenserer alle bolig- og ejendomsejere.

EjendomDanmark finder, at de nye stigningsbegrænsningsregler på 2,8 pct. kun beskytter ejendomsjerne, hvis de træder i kraft senest samme år, der betales ejendomsskat på baggrund af de nye vurderinger og i lovforslaget fremgår det ikke tydeligt, hvornår ejerne af de forskellige typer af ejendomme kan forvente at betale skat på baggrund af de nye ejendomsvurderinger. EjendomDanmark anbefaler derfor, at der udarbejdes en klar skematisk oversigt over, hvornår ejere af henholdsvis ejerboliger og andre ejendomstyper kan forvente at betale ejendomsskat på baggrund af nye vurderinger. Hvis enkelte boligejere kan forvente at betale skat af nye vurderinger før 2022, vil den valgte model ikke kompensere disse for udskydelsen af det nye system. Tilsvarende for erhvervsejendomme, hvis nogle ejere skal betale ejendomsskat af nye vurderinger inden 2023.

EjendomDanmark mener, at dette bør opklares, og i bekræftende fald anbefales, at den lave stigningstakt på 2,8 pct. træder i kraft fra det tidligste tidspunkt, hvor de nye vurderinger lægges til grund for skattebetalingen.

Kommentarer

Med boligskatteforliget var det forudsat, at grundskylden for ejerboliger kunne stige under stigningsbegrænsningsreglen til og med 2021. Med *Aftale om kompensation til boligejerne og forsat tryghed om boligbeskatningen* videreføres dette princip, og stigningsbegrænsningen reduceres i den periode frem til skatteomlægningen, hvor de nye boligskatteregler var forudsat at skulle have været i kraft.

Som udmøntning af kompensationsaftalen foreslås det således, at den almindelige ejendomsværdiskattesats nedsættes fra 10 til 9,2 promille fra 2021. Desuden foreslås det for ejerboliger, at den procent, hvormed grundlaget for grundskylden højst kan stige, nedsættes fra 7 pct. til 2,8 pct. årligt fra 2022 og fra 2023 for andre ejendomsejere. Således slår de nye vurderinger for erhvervsejendomme ét år senere igennem i beskatningen end for ejerboliger. Endelig foreslås det, at de kommunale grundskyldspromiller og dækningsafgiftssatser ikke skal kunne sættes op i 2021-2028. Den aftalte kompensation til boligejerne i perioden frem til implementeringen af de nye boligskatteregler skal netop ses i sammenhæng med, at de nye vurderinger danner grundlag for beskatningen i året efter vurderingsåret og det efterfølgende år.

| Organisation | Bemærkninger | Kommentarer |
|--------------|--|---|
| | <p><i>Videreførelse af den midlertidige indefrysningssordning</i></p> <p>Det er ifølge EjendomDanmark positivt, at muligheden for indefrysning videreføres, men det er samtidig EjendomDanmarks vurdering, at langvarig indefrysning for nogle bolig- og ejendomme vil medføre en meget stor skattegæld, hvorfor EjendomDanmark anbefaler, at ordningen bliver gjort frivillig – således som det også er forudsat i den politiske aftale – så tidligt som muligt og helst allerede fra 2021.</p> <p><i>Nye regler for fastsættelse af beskatningsværdier for nye og ændrede ejendomme</i></p> <p>EjendomDanmark vurderer, at det er positivt, at man forsøger at kompensere for de potentielt voldsomme konsekvenser som udskydelsen af det nye boligsattesystem kan have for beskatningen af nye og ændrede ejendomme. Det står dog ikke fuldkommen klart, hvad der præcist menes i lovforslaget med ”en forholdsmæssig regulering af ejendomsværdien”, hvorfor EjendomDanmark anbefaler, at dette ekspliceres nøjere i lovbetragtningerne afsnit 2.4.2, således at kommentaren ”[d]et foreslås</p> | <p>2020-vurderingen for ejerboliger udgør således beregningsgrundlag for grundskyld og ejendomsværdiskat i 2021 og 2022, mens 2021-vurderingen af erhvervsejendomme udgør beregningsgrundlag for dækningsafgift og grundskyld i 2022 og 2023.</p> <p>Som EjendomDanmark påpeger, så fremgår det af <i>Aftale om kompensation til boligejerne og fortsat tryk på boligbeskatningen</i>, at forligspartierne er enige om at justere den midlertidige indefrysningssordning, så indefrysning kan til- og fravælges med virkning fra 2. halvår 2021. Der forventes fremsat lovforslag herom i efteråret 2020.</p> <p>Der henvises i øvrigt til de specielle bemærkninger til lovforslagets § 1, nr. 3 og 5, hvor der er en nærmere gennemgang af, hvordan reguleringen af ejendoms- og grundværdierne skal foretages.</p> |

| Organisation | Bemærkninger | Kommentarer |
|--------------|--|---|
| | <p>derfor, at reglerne for tilbageregning af ejendomsværdier og grundværdier til brug for beregningen af ejendomsværdiskat og grundskyld for nye og ændrede ejendomme” uddybes.</p> <p><i>Afskæring af genoptagelse og revision i det gamle vurderingsystem</i></p> <p>EjendomDanmark vurderer, at der med forslaget om at ophæve skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 3, 4. pkt., er tale om en ønsket styrkelse af borgernes retssikkerhed, idet klagefristen ikke længere kan beregnes fra skattemyndighedernes afsendelse af en vurdering, uanset om borgeren måtte have modtaget denne vurdering.</p> <p>EjendomDanmark påpeger, at det er uhensigtsmæssigt at afskære ejendomsejernes adgang til genoptagelse, da man risikerer, at en række ejendomsejere, der har betalt forkert ejendomsskat pga. forkerte vurderinger før 2020, afskæres fra at få lukket deres sager ordentligt. EjendomDanmark udtrykker forståelse for det politiske ønske om at komme videre i et nyt vurderingssystem men peger på, at forslaget efter deres opfattelse er retssikkerhedsmæssigt betænkeligt, da fristen fra lovforslagets vedtagelse og frem til den 1. november 2020 ikke er særligt lang.</p> <p>EjendomDanmark påpeger, at der må formodes en markant stigning i antallet af genoptagelsessager frem</p> | <p>Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra Advokatsamfundet.</p> <p>Det kan ikke udelukkes, at antallet af ejendomsejere, der anmoder om genoptagelse, stiger frem mod den</p> |

| Organisation | Bemærkninger | Kommentarer |
|--------------|--|---|
| | <p>mod den 1. november 2020, hvilket muligvis kan skabe en sagspukkel. EjendomDanmark anbefaler derfor, at Skatteministeriet genovervejer denne del af forslaget, evt. ved at udskyde ikrafttrædelsesdatoen.</p> | <p>1. november 2020. Det vil føre til flere sager, som Vurderingsstyrelsen skal behandle manuelt. Forslaget vil imidlertid samlet set forenkle genoptagelsesarbejdet og reducere ressourceanvendelsen herved.</p> <p>Der er behov for at sikre en god start for det nye ejendomsvurderingssystem, så Skatteforvaltningen ikke skal anvende betydelige ressourcer på disse gamle sager frem for de nye ejendomsvurderinger.</p> <p>Det er derfor ikke hensigtsmæssigt at lade forslaget få virkning fra et senere tidspunkt end den 1. november 2020. Det skyldes, at de nye ejendomsvurderinger forventes udsendt fra 2. halvår 2020 og frem.</p> <p>Det nærmere indhold af vejledningen er ikke endeligt tilrettelagt, og EjendomDanmarks høringssvar vil indgå i de videre overvejelser herom. Det gælder særligt i forhold til indholdet af det præciserende styresignal, hvor der dels vil blive redegjort for fristen for at anmode om genoptagelse og kravene til sådanne anmodninger, herunder om betingelserne for genoptagelse, dels vil blive vejledt om, hvordan ejendomsejerne kan finde ud af, om der er fejl i netop deres vurderinger, der kan foranledige, at de bør anmode om genoptagelse.</p> <p>Udsendelse af et præciserende styresignal og pressemeddelelse vurderes at være de bedst egne værktøjer.</p> |

| Organisation | Bemærkninger | Kommentarer |
|--------------|---|---|
| | <p><i>Generel klagevejledning for de videreførte vurderinger</i></p> <p>EjendomDanmark vurderer, at den tiltænkte ordning, hvorefter der først vil skulle udsendes en mere generisk meddelelse med almindelig information om vurderingerne (herunder hvor man kan finde disse) samt klagevejledning og efterfølgende en særskilt meddelelse om, at klagefristen er påbegyndt, umiddelbart synes hensigtsmæssig. EjendomDanmark understreger dog, at det er meget vigtigt i, at meddelelsen med den almindelige information om både vurderinger og klagemuligheder udfærdiges så pædagogisk og lettilgængeligt som muligt.</p> | <p>tøjer til vejledning af ejendoms-ejerne. Det bemærkes i øvrigt, at disse værktøjer tidligere er anvendt i lignende tilfælde, f.eks. i forbindelse med vedtagelsen af lov nr. 258 af 10. april 2018, hvor der blev indført en begrænsning i restanceinddrivelsesmyndighedens genoptagelse af afgørelser om inddrivelse ramt af mulige sagsbehandlings- og datafejl.</p> <p>Forslaget vil ikke påvirke ejendoms-ejernes mulighed for at klage, når der åbnes for klageadgangen for videreførte vurderinger og omvurderinger foretaget fra og med 2013 og frem. Ejendoms-ejere kan således i stedet for at acceptere tilbud om kompensation efter tilbagebetalingsordningen vælge at klage over ejendomsvurderingen.</p> <p>Der er allerede udført et stort arbejde med at sikre, at det, der udsendes sammen med de nye vurderinger, er udformet på en måde, så det er så lettilgængeligt som muligt for den almindelige ejendoms-ejer.</p> <p>Ambitionen er i den sammenhæng, at det uden hjælp fra en sagkyndig skal være muligt for den enkelte ejendoms-ejer at forstå det, der udsendes, samt at tage de valg, der skal tages i den forbindelse, herunder om ejendoms-ejer ønsker at klage.</p> |

Organisation

Bemærkninger

Kommentarer

Justeringer af tilbagebetalingsordningen

EjendomDanmark vurderer, at det er både naturligt og positivt, at tilbagebetalingsordningen udvides til også at omfatte 2020. EjendomDanmark påpeger dog, at det faktum, at en kompensation vil bortfalde i forbindelse med afprøvnin-gen af en klage, er en de facto indskränkning af boligejeres klageret, hvilket ikke mindst skyldes, at ejendomsejerne stilles over for valget mellem at klage og at acceptere et tilbud om kompensation ”uden kendskab til den del af kompensati-onen, der vedrører ejendomsvær-diskattet for 2020”. EjendomDan-mark anbefaler derfor, at mulighe-den for kompensation og mulighe-den for at klage ikke gøres gensi-digt udelukkende, og der helt ge-nerelt ventes med at udsende til-bud om kompensation til omfan-get af denne (dvs. inklusive 2020-beløbet) er kendt.

Ophævelse af særlig bestemmelse om kla-gefrist

EjendomDanmark vurderer, at der er tale om en styrkelse af ejen-domsejernes retssikkerhed, hvilket er positivt.

Som beskrevet i lovforslagets al-mindelige bemærkninger afsnit 2.8.1.2, forventes kompensation vedrørende ejendomsværdiskatten for 2020 alene at udgøre en meget lille del af den samlede kompensati-on, der tilbydes boligejerne i for-bindelse med tilbagebetalingsord-ningen.

Det vil først med sikkerhed være muligt at beregne kompensationen for ejendomsværdiskatten for 2020 i starten af 2022.

Som konsekvens heraf, ville det – hvis tilbuddet om kompensation også skulle omfatte ejendomsvær-diskatten for 2020 være nødven-digt at udskyde det tidspunkt, hvor boligejerne modtager deres kom-pensationstilbud og hermed også tidspunktet, hvor klageadgangen over de videreførte vurderinger genåbnes med næsten et år.

Den foreslåede løsning sikrer, at der ikke sker en uforholdsmæssig forsinkelse af udsendelsen af kom-pensationstilbud og eventuel udbe-taling af langt størstedelen af den samlede kompensation.

Organisation

Bemærkninger

Justering af afgørelsesgrundlaget ved forudgående deklaration

EjendomDanmark vurderer, at forslaget om at fastlåse de oplysninger, der danner grundlag for vurderingen til bestemte tidspunkter, kan være nødvendigt af hensyn til den effektive administration af systemet. EjendomDanmark påpeger dog, at der kan forekomme sager, hvor en sådan fastlåsning er til ugunst for borgerne, hvorefter de af rent formelle årsager ender med et forkert beskatningsgrundlag. EjendomDanmark kan dog ikke umiddelbart vurdere den konkrete risiko herfor, og skal derfor anbefale, at ordningen evalueres grundigt efter f.eks. to år for at undersøge, om der kan være behov for f.eks. at udvide deklarationsperioden eller skabe en mulighed for borgere for at supplere med væsentlige oplysninger også i selve afgørelsesperioden.

Kommentarer

Testen i efteråret af det nye ejendomsvurderingssystem viste bl.a., at boligejerne overordnet er af den opfattelse, at testvurderingerne synes transparente, og at sproget på Vurderingsportalen er letforståeligt. Hertil kommer, at testen viste, at deklarationsperioden, hvor boligejeren ser det data, der lægges til grund for vurderingen, er vigtig, og mange boligejere vil gøre brug af deklARATIONEN. Afsluttende viste testen, at kun få indsigelser får større betydning for vurderingen.

Det er på den baggrund vurderingen, at fordelene ved den foreslåede løsning langt overstiger de få u hensigtsmæssige situationer, der potentielt vil kunne opstå på baggrund af den foreslåede ændring.

Det skal samtidig nævnes, at det ikke kun er i forbindelse med deklarationsperioden, at ejendoms-ejerne har mulighed for at rette forkerte data hos de myndigheder, der har registreret de pågældende ejendomsdata, ligesom der har været udført et stort arbejde mellem Skatteforvaltningen og de myndigheder, der bidrager med data til de nye ejendomsvurderinger, med henblik på at kvalitetssikre de data, der anvendes.

En evaluering af den foreslåede ordning vil som foreslået indgå som en del af den samlede evaluering.

| Organisation | Bemærkninger | Kommentarer |
|------------------------------|--|--|
| | <p><i>Overgangsregel vedrørende indsamling af data til brug for vurderingen pr. 1. januar 2020</i></p> <p>EjendomDanmark vurderer vedrørende forslaget om at ændre vurderingsterminen for 2020 fra den 1. januar 2020 til den 31. december 2019, at der umiddelbart er tale om en teknisk overgangsregel, der næppe får større betydning for ejendomsejerne, og har derfor som udgangspunkt ingen kommentarer til denne del af lovforslaget.</p> | <p>ring, der vil ske i forlængelse af udsendelsen af de første nye ejendomsvurderinger.</p> <p>Der henvises derudover til kommentaren til høringssvaret fra ABF.</p> |
| <p><i>Finans Danmark</i></p> | <p>Finans Danmark bakker op om formålet med at skabe mere tryghed om boligskatterne – både for eksisterende og kommende boligejere. Det er positivt for både samfundet, boligejere og kreditinstitutter, at der kommer nogle klare rammer omkring boligskatterne.</p> <p>Det fremgår af den boligpolitiske aftale af 15. maj 2020, at forligspartierne er enige om at justere den midlertidige indefrysningsordning, så indefrysning kan til- og fravælges med virkning fra 2. halvår 2021. Finans Danmark støtter op om, at der ved videreførelsen af den midlertidige indefrysningsordning gives mulighed for,</p> | |

| Organisation | Bemærkninger | Kommentarer |
|--------------|---|--|
| | <p>at boligejerne selv kan vælge, om de vil betale en pålagt skattestigning i grundskylden, samtidig med at den pålignes.</p> <p>Ifølge lovudkastets § 3, udskydes den midlertidige indefrysningsordning ved at ændre perioden ”2018-2020” i lov om lån til betaling af grundskyld m.v. Det fremgår imidlertid ikke af lovforslaget, at den midlertidige indefrysningsordning bliver valgfri. For at undgå misforståelser hos boligejerne, påpeger Finans Danmark, at det derfor bør præciseres enten i lovtæksten eller bemærkningerne hertil, at den midlertidige indefrysningsordning kan til- og fravælges med virkning fra 2. halvår 2021.</p> <p>Finans Danmark finder det vigtigt, at der sikres tilstrækkelig gennemsigtighed omkring boligejernes til- og fravalg af indefrysningsordningerne, så det er muligt for panthavere at se og hente aktuelle oplysninger om, hvad den indefrosne (rest)gæld udgør. Disse informationer er bl.a. nødvendige af hensyn til kreditvurderingen af kunden, realkreditinstitutternes overholdelse af reglerne om lånegrænser og for ejendomsmægleres korrekte udarbejdelse af provenuopgørelse i forbindelse med en bolighandel.</p> <p>Det fremgår af lovudkastet, at indefrysningerne ved overgangen til nye boligskatteregler videreføres i en permanent indefrysningsordning, medmindre ejeren fravælger</p> | <p>Det fremgår af <i>Aftale om kompensation til boligejerne og fortsat tryk på boligbeskatningen</i>, at forligspartierne er enige om at justere den midlertidige indefrysningsordning, så indefrysning kan til- og fravælges med virkning fra 2. halvår 2021. Der forventes fremsat lovforslag herom i efteråret 2020.</p> <p>Bemærkningerne fra Finans Danmark vil indgå i det videre arbejde vedrørende overgangen til nye boligskatteregler. Finans Danmark og andre interessenter vil endvidere</p> |

| Organisation | Bemærkninger | Kommentarer |
|------------------------|--|---|
| | <p>dette. Finans Danmark har tidligere peget på, at der ved udformningen af den permanente indefrysningsskema skal tages højde for eksisterende sikkerhedsstillelser i boligen og fremtidige låneomlægninger.</p> <p>Det er vigtigt, at statens pantsikkerhed i forbindelse med indefrysningen af stigninger af grundskyld og ejendomsskatter ikke får fortrinsret i forhold til øvrige pantsikkerheder. Dette er særligt vigtigt som følge af, at perioden for den midlertidige indefrysningsskema forlænges, og dermed vil det være et større beløb, der automatisk videreføres til den permanente indefrysningsskema.</p> <p>Desuden har boligejerne i dag stor fleksibilitet i realkreditsystemet med mulighed for at ændre låntype, afdragsprofil og løbetid på lånene. Det er også vigtigt, at den permanente indefrysningsskema ikke udformes på en måde, der mindsker denne fleksibilitet.</p> | <p>blive inddraget i forbindelse med udformningen af den konkrete lovgivning om den permanente indefrysningsskema.</p> |
| FSR – danske revisorer | <p><i>Generelle bemærkninger</i></p> <p>FSR ser overordnet positivt på, at der med lovforslaget sker kompensation for boligejere og lejere for konsekvenserne af udskydelsen af boligskatteomlægningen. FSR finder dog, at visse dele af lovforslaget stiller boligejere dårligere, end hvad nødvendigt er. Samtidigt er boligbeskatningsreglerne med de forskellige udskydelsesbestemmelser og overgangsbestemmelser ef-</p> | <p>De ændringer, der foreslås med det fremsatte lovforslag og tidligere lovændringer, skal bl.a. sikre, at der tilvejebringes det bedst mulige administrationsgrundlag for Skatteforvaltningen, når udsendelsen af de nye ejendomsvurderinger påbegyndes, så efterfølgende tvivl om reglerne så vidt muligt undgås.</p> |

| Organisation | Bemærkninger | Kommentarer |
|--------------|---|---|
| | <p>terhånden blevet gjort meget vanskeligt tilgængelige. FSR frygter, at det nu bliver nærmest umuligt for den enkelte boligejer at gennemskue og forstå regelsættet omkring egen boligbeskatning.</p> <p><i>Behov for omskrivning af reglerne i boligbeskatningslovene</i></p> <p>FSR anbefaler, at der foretages en revideret gennemskrivning/opdatering af reglerne i boligbeskatningslovene (ejendomsvurderingsloven, ejendomsværdiskatteloven, lov om lån til betaling af grundskyld, lov om kommunal ejendomsskat og skatteforvaltningsloven). Siden den oprindelige vedta-</p> | <p>Det vil samtidig have den afledte konsekvens, at behovet for at fastslå retstilstanden ved klagesager mindskes. Det er særligt vigtigt, da der er tale om masseadministration, og afgørelse i en klagesag, der ændrer Skatteforvaltningens fortolkning, kan indebære ressourcekrævende genoptagelser af et meget stort antal sager.</p> <p>De foreslåede tilpasninger af lovgivningen vedrørende de nye ejendomsvurderinger og tilbagebetalingsordningen skal således bidrage til enkle og entydige regler og understøtte en mindre kompleks systemudvikling.</p> <p>Der vil i forbindelse med udsendelsen af de nye vurderinger blive vejledt grundigt, således at ejendomsejerne i videst muligt omfang hjælpes til at forstå de nye vurderinger, herunder fristerne for klage og samspillet mellem den nye vurdering, de videreførte vurderinger og tilbud om kompensation, og den betydning ejendomsvurderingerne vil have for beskatningen.</p> <p>I forbindelse med implementeringen af de nye boligskatteregler fra 2024 er det hensigten, at der som udgangspunkt alene skal være to love på området, en ejendomsvurderingslov og en ejendomsskatte-lov, der vil indeholde henholdsvis reglerne om ejendomsvurderinger og reglerne om ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift,</p> |

Organisation

Bemærkninger

gelse af reglerne om et nyt vurderingsystem og omlægning af boligbeskatningsreglerne er der gennemført ændring på ændring af det oprindelige regelsæt, således at regelsættet i dag må anses for vanskeligt tilgængeligt. Det er FSR's bekymring, at den enkelte boligejer ikke har mulighed for at forstå regelsættet for egen boligbeskatning. En manglende forudberegnelighed i skattereglerne kan i værste fald føre til ringere efterrettelighed og markant lavere retssikkerhed og retssikkerhedsfornemmelse. Det bør i denne forbindelse overvejes, at reglerne om indefrysingsordningen og kompensationsordningen skrives ind i to nye selvstændige love, hvor disse ordninger er selvstændigt reguleret.

Vejledning til boligejerne

Det anføres i lovforslaget, at boligejerne i forskellige sammenhænge skal vejledes om betydningen af de forskellige regelændringer og tiltag på boligbeskatningsområdet. Den enkelte boligejer vil i forbindelse med de nye ejendomsvurderinger modtage en "pakke" bestående af tre elementer/informationer: ny ejendomsvurdering, meddelelse om videreførte vurderinger og tilbud om kompensation. Boligejernes reaktion på det ene, kan få betydning for boligejerens muligheder for det andet. FSR skal på

Kommentarer

herunder nye regler om skatterabat, den permanente indefrysingsordning og pensionistlåneordningen.

Der vil i forbindelse med udarbejdelsen af lovforslagene vedrørende den nye boligbeskatning være fokus på at tilvejebringe så enkle regler som muligt og reducere kompleksiteten såvel i lovgivningen som i administrationen af reglerne.

Det fremgår endvidere af *Aftale om kompensation til boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen*, at forligspartierne snarest vil drøfte mulighederne for forenklinger i forhold til implementeringen af boligskatteforliget med henblik på at reducere risici i udviklingen.

Skatteministeriet udarbejder et oplæg hertil, der bl.a. vil omfatte mulighederne for forenkling i relation til opkrævning af boligskatte.

Inden de nye ejendomsvurderinger udsendes, er det planlagt at gennemføre informationsaktiviteter, der skal bidrage til at klæde boligejerne godt på til de nye ejendomsvurderinger. Meget af informationen vil blive præsenteret på Vurderingsportalen. Vurderingsportalen er boligejernes indgang til de nye vurderinger og vil indeholde dybgående information om, hvordan de nye vurderinger er udarbejdet, boligejernes handlemuligheder, samt hvilke regler der er gældende

| Organisation | Bemærkninger | Kommentarer |
|--------------|---|--|
| | <p>denne baggrund anbefale, at der snarest muligt fremsendes en indledende generel information til boligejerne, hvori det forklares, hvad der kommer, hvilke valgmuligheder der er, hvilke klagefrister der er m.m.</p> <p><i>Begrænsede muligheder for genoptagelse m.m.</i></p> <p>FSR påpeger, at der siden 2013 er gennemført en række lovændringer på ejendomsområdet og at forslaget om, at ejendomsejerne fra og med den 1. november 2020 ikke længere kan anmode om genoptagelse af vurderinger foretaget i det gamle vurderingssystem, er endnu en forringelse af ejendomssejernes retsstilling.</p> <p>FSR bemærker, at hvis en ejendomsejer fra den 1. november 2020 opdager, at denne betaler ejendomsværdiskat eller grundskyld af et forkert beskatningsgrundlag, vil der ikke være mulighed for at få korrigeret dette i overensstemmelse med de nugældende regler om videreførte vurderinger og omvurderinger.</p> <p>FSR påpeger, at en helt overordnet afskaffelse af genoptagelsesmuligheden som foreslået i lovforslaget ikke kan sammenlignes med afskaffelsen af grundforbedringsfradraget (FFF-sagerne).</p> | <p>vedrørende nye vurderinger. Samtidig vil det i den løbende kommunikation til ejendomsejerne fremgå, hvordan den videre proces ser ud, hvornår de kan forvente at høre fra Skatteforvaltningen igen, samt hvilke handlemuligheder der er.</p> <p>Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra Advokatsamfundet.</p> <p>Sammenligningen med afskaffelsen af grundforbedringsfradraget (FFF-sagerne) er relevant. I forbindelse med FFF-sagerne blev der anvendt en lignende lovgivningsmæssig løsning, hvor genoptagelse blev afskåret for både myndighederne og ejendomsejerne. Baggrunden for løsningen ved</p> |

| Organisation | Bemærkninger | Kommentarer |
|--------------|--|--|
| | <p data-bbox="517 1256 911 1290"><i>Specifikke bemærkninger til lovforslaget</i></p> <p data-bbox="517 1335 767 1368"><i>Lovforslagets § 1, nr. 12</i></p> <p data-bbox="517 1370 919 1771">Det følger af forslaget, at vurderingsmyndigheden skal have mulighed for at ansætte et nyt grundlag for beregning af ansættelser, der ligger til grund for ejendomsværdiskattestoppet og grundskatteloftet. Ifølge lovforslaget forudsætter dette, at der er tale om ansættelser, der er "væsentligt for lave" som følge af "særlige omstændigheder".</p> <p data-bbox="517 1816 919 1921">FSR finder, at formuleringen åbner en mulighed for, at vurderingsmyndigheden kan foretage nye an-</p> | <p data-bbox="1008 367 1398 622">FFF-sagerne var bl.a. en meget stor tilgang af meget gamle sager til det daværende SKAT med helt utilfredsstillende lange sagsbehandlingstider over for borgerne og et uforholdsmæssigt stort ressourceforbrug for SKAT til følge.</p> <p data-bbox="1008 667 1414 1178">Pga. det meget store antal genoptagelses- og revisionssager som følge af bl.a. et meget forældet it-system, står Vurderingsstyrelsen i dag i en lignende situation, hvor der vil være et tilsvarende uforholdsmæssigt stort ressourcebrug forbundet med genoptagelsen og sagsbehandlingen af gamle forhold. Forslaget understøtter således bl.a., at Vurderingsstyrelsen kan afsætte ressourcer til udsendelsen af de nye ejendomsvurderinger fra 2. halvår 2020.</p> <p data-bbox="1008 1370 1406 1700">Med lovforslagets § 5, nr. 3, foreslås det, at muligheden for at genoptage eller revidere vurderinger foretaget i det gamle vurderingssystem afskæres fra 1. november 2020. Hermed fjernes den nuværende mulighed for at rette fejl i ejendomsværdiskattestop- og grundskatteloftsværdier.</p> <p data-bbox="1008 1744 1406 1921">Det betyder samtidig, at der ikke efter 1. november 2020 vil komme nye anmodninger, der vil kunne medføre behandling af sager i det gamle vurderingssystem.</p> |

| Organisation | Bemærkninger | Kommentarer |
|--------------|---|--|
| | <p>sættelser i tilfælde, hvor vurderingsmyndigheden anser en vurdering foretaget op til 20 år tidligere for at være forkert. Definitionen af "særlige omstændigheder" er ikke tilstrækkelig afgrænset og giver i realiteten vurderingsmyndigheden mulighed for at foretage nye ansættelser, hvis vurderingsmyndigheden vurderer, at tidligere skønsmæssige ansættelser er for lave.</p> <p>FSR påpeger, at det bør fremgå af bestemmelsen, at vurderingsmyndigheden ikke skal kunne anvende bestemmelsen, hvis den oprindelige ansættelse, der ligger til grund for ejendomsværdiskattestoppet og grundskatteloftet, er foretaget på et korrekt grundlag, hvorved vurderingsmyndigheden afskæres fra at ændre skønsmæssige ansættelser foretaget på et korrekt grundlag i henhold til den tidligere gældende vurderingsnorm og praksis på området. Det bør derfor specificeres, at en ændring som følge af den foreslåede bestemmelse kun kan foretages, hvis en tidligere vurderingsansættelse er foretaget på et fejlagtigt grundlag som følge af fejlagtig eller manglende registrering af ejendommens grundareal, bygningsareal, planforhold eller lignende objektivt konstaterbare faktiske forhold, eller hvis den tidligere vurderingsansættelse lider af en retlig mangel. En sådan formulering vil bringe lovændringen i tråd med den hidtil gældende formulering af betingelserne for ordinær genoptagelse i skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1, samt inkludere retlige mangler.</p> | <p>Det kan imidlertid ikke udelukkes, at der findes ejendomsejere, der pga. fejl i det gamle vurderingssystem betaler væsentligt for lidt i ejendomsværdiskat eller grundskyld.</p> <p>For at sikre, at det fortsat i helt særlige tilfælde vil være muligt for Skatteforvaltningen at ændre ejendomsværdiskattestop- og grundskatteloftsværdierne, foreslås det, at der i ejendomsvurderingslovens § 43 indsættes bestemmelser om, at det vil skulle være muligt for Skatteforvaltningen at foretage en tilbageregning af ejendomsværdien henholdsvis grundværdien i det nye ejendomsvurderingssystem, når de pågældende ejendomsværdiskattestop- eller grundskatteloftsværdier som følge af særlige omstændigheder er væsentligt for lave.</p> <p>Den foreslåede regel vil således ikke medføre, at det gamle vurderingssystem skal holdes i live.</p> <p>Afgørende for, om Skatteforvaltningen vil kunne foretage en tilbageregning ved den næstkommende vurderingstermin efter forslaget til § 43, stk. 1 og 2, vil være, om de tidligere ejendomsværdier eller grundværdier har været ansat væsentligt for lavt som følge af særlige omstændigheder.</p> <p>Det vil f.eks. være tilfældet, hvor der er tale om en åbenbar tastefejl, der har betydet, at der mangler et eller flere nuller i vurderingen. Det kan særligt for ejendomsværdierne</p> |

| Organisation | Bemærkninger | Kommentarer |
|--------------|--|--|
| | <p>FSR påpeger desuden, at der ikke fremgår en tilstrækkelig klar definition af begrebet “væsentlig”. I bemærkninger til L 211 af 3. maj 2017 er der i anden sammenhæng defineret “væsentligt” som plus/minus 20 pct. En afvigelse på plus/minus 20 pct. må ikke anses som en tilstrækkelig afvigelse til, at vurderingsmyndigheden bør kunne ændre ejendomsværdiskattestop- eller grundskatteloftsværdier baseret på tidligere ansættelse foretaget efter tidligere vurderingsnorm og praksis. FSR ønsker en konkret definition af, hvornår ejendomsværdiskattestop- eller grundskatteloftsværdier er sat væsentlig for lavt. Såfremt en sådan ændring skal indrømmes, bør det efter FSR’s opfattelse præciseres, at vurderingsmyndigheden ligeledes er forpligtet til at ansætte et nyt beregningsgrundlag for ejendomsværdiskattestop og grundskatteloft i tilfælde, hvor det hidtidige beregningsgrundlag er for højt.</p> <p>Derudover er FSR betænkelige ved, om den foreslåede ændring er i tråd med forligspartiernes erklærede formål med lovforslaget, som således er at “skabe tryghed om boligbeskatningen, herunder at boligejere og lejere kompenseres for skattevirkningerne ved udskydelsen af boligskatteomlægningen”, og at “sikre klarhed hos boligejerne om, at de ikke mødes med gamle krav fra myndighederne”.</p> <p>Til trods for, at lovændringen alene foreslås at få fremadrettet</p> | <p>i 2001-niveau og 2002-niveau være tilfældet, hvis den ene værdi f.eks. er ansat til 100.000 kr., mens den anden f.eks. er ansat til 1.200.000 kr. Hvis værdien i et enkelt år er væsentligt lavere end værdierne i de omkringliggende år, vil det også kunne være en klar indikator på, at den lave værdi er en fejl.</p> <p>Som det også fremgår af henvisningen til særlige omstændigheder, vil de foreslåede regler alene have et meget lille anvendelsesområde. Reglerne forventes derfor også kun anvendt i et meget begrænset omfang, i sager, hvor det, hvis det havde været med omvendt fortegn, højst sandsynligt havde medført en klage eller genoptagelsesansøgning for den eller de berørte ejendomsejere.</p> <p>Der er ikke behov for tilsvarende regler vedrørende for høje ansættelser. I de tilfælde, hvor en af de pågældende ansættelser er ansat væsentligt for højt, vil beskatningen ske efter en af de andre korrekt ansatte værdier, og forskellen vil derfor også være af mere begrænset karakter.</p> |

| Organisation | Bemærkninger | Kommentarer |
|--------------|---|--|
| | <p>virkning, synes bestemmelsen alene at have til formål at korrigere skønsmæssige ansættelser foretaget på et i øvrigt korrekt grundlag og ud fra en på ansættelsestidspunktet korrekt praksis, og som der dermed ikke længere er mulighed for at genoptage. Ændringen, som foreslået, vil dermed få den uhenigtsmæssige konsekvens, at grundejere kan se frem til en stigning, som langt overstiger de 2,8 pct., som forliget ellers har lagt op til. Det er ikke FSR's opfattelse, at det sikrer tryghed for boligejerne.</p> <p><i>Lovforslagets § 1, nr. 26 - tilbagekaldelse af tilbud om kompensation m.v.</i></p> <p>Der foreslås indsat en ny § 76 a i ejendomsvurderingsloven. Det følger af den foreslåede bestemmelse i stk. 2, at Skatteforvaltningen kan tilbagekalde et tilbud om eller en udbetalt kompensation indtil 3 år efter tidspunktet for kravets opståen. Tilbagekaldelsen kan ske i tilfælde, hvor Skatteforvaltningen bliver opmærksom på en "åbenbar fejl ved kompensationen, og kompensationen som følge af fejlen er for høj." FSR finder det betænkeligt ud fra et retssikkerhedsmæssigt synspunkt, at tilbagekaldelsen alene kan ske i tilfælde, hvor den beregnede kompensation er for høj. Det er FSR's anbefaling, at det i bestemmelsen præciseres, at tilbagekaldelsen og dermed tilbud om ny kompensation også omfatter tilfælde, hvor kompensationen som følge af fejlen er for lav.</p> | <p>Den foreslåede bestemmelse, hvorefter Skatteforvaltningen – indtil 3 år efter tidspunktet, hvor krav på kompensation opstår – skal kunne tilbagekalde fejlbehæftede tilbud om kompensation og udbetalt kompensation, hvis fejlen er åbenbar, og kompensationen som følge af fejlen er for høj, skal sikre, at Skatteforvaltningen vil have mulighed for at ændre eksempelvis tastefejl af betydning for den tilbudte eller udbetalte kompensation. Det sikres hermed, at der kan tilvejebringes sammenhæng mellem kompensationen og forskellen mellem de tilbageregne skatter og de oprindeligt beregnede skatter for alle nuværende og tidligere ejendomsjere.</p> <p>Et eksempel kunne være, at Skatteforvaltningen bliver opmærksom på, at der ved en fejl er udbetalt kompensation til en, der ikke var</p> |

| Organisation | Bemærkninger | Kommentarer |
|--------------|---|--|
| | <p data-bbox="517 1368 767 1402"><i>Lovforslagets § 1, nr. 37</i></p> <p data-bbox="517 1406 919 1736">Det fremgår af lovforslaget, at der med den foreslåede ordning for generel klagevejledning for de videreførte vurderinger fraviges sædvanlige krav om begrundelse og klagevejledning. FSR er generelt betænkelige ved fravigelser af forvaltningsreglerne og sagsbehandlingsreglerne.</p> <p data-bbox="517 1780 919 1993">Det fremgår videre af lovforslaget, at klagefristen er 90 dage. Det fremgår endeligt, at en klage skal være vedlagt kopi af den påklagede vurdering. FSR vil gerne bede om at få bekræftet, at i de tilfælde,</p> | <p data-bbox="1008 365 1398 510">berettiget hertil, fordi den berettigede retter henvendelse om, at denne ikke har modtaget tilbud om kompensation.</p> <p data-bbox="1008 555 1398 884">Er der omvendt tale om, at et udsendt tilbud om kompensation er for lavt, vil det være op til den enkelte ejendomsejer at vælge, om denne ønsker at acceptere det fremsendte kompensationstilbud eller klage over en eller flere af de videreførte vurderinger eller den nye ejendomsvurdering.</p> <p data-bbox="1008 929 1398 1288">At det alene foreslås, at Skatteforvaltningen skal kunne tilbagekalde for høje kompensationstilbud, er derfor i overensstemmelse med den generelle udformning af tilbagebetalingsordningen, herunder at ejendomsejers valg i alle tilfælde skal være enten at klage eller at acceptere tilbuddet om kompensation.</p> <p data-bbox="1008 1411 1398 1993">Alle klager over de videreførte vurderinger, der indgives rettidigt, vil blive behandlet på sædvanlig vis ved oprettelsen af klagen og den indledende visitering i Skatteankestyrelsen. Viser det sig i den forbindelse, at klagen ikke opfylder formkravene, f.eks. fordi klagebrevet ikke er medsendt, vil Skatteankestyrelsen give den pågældende ejendomsejer en yderligere frist til at indsende de korrekte oplysninger. Det vil også være tilfældet, selvom det først viser sig efter udløbet af de 90 dage, at klagen ikke opfylder formkravene.</p> |

| Organisation | Bemærkninger | Kommentarer |
|--------------|--|--|
| | <p>hvor boligejer har indsendt klage indenfor klagefristen, men ikke har vedlagt den påklagede vurdering, vil vurderingsmyndigheden efterspørge den påklagede vurdering, før myndigheden vurderer, om klagen er indgivet rettidigt. Der bør i denne sammenhæng også henses til, at boligejerne skal have mulighed for at forstå det nye klagesystem, herunder at finde og forstå den nye IT-plattform, hvor de relevante oplysninger bliver samlet.</p> <p><i>Lovforslagets § 5, nr. 2</i></p> <p>FSR påpeger, at det følger af lovforslaget, at Skatteforvaltningen i afgørelsesperioden træffer afgørelse på grundlag af de oplysninger, der foreligger ved afgørelsesperiodens indtræden, hvorefter Skatteforvaltningens mulighed for at inddrage oplysninger afskæres, og der således vil skulle træffes afgørelse på grundlag af de oplysninger, der foreligger ved afgørelsesperiodens indtræden. En boligejer vil herefter være henvist til at klage over vurderingen eller at anmode om genoptagelse af vurderingen. Begge muligheder kan være begrænset, ligesom de kan være forbundet med betydelige omkostninger.</p> <p>FSR bemærker, at det er meget væsentligt for boligejerne at forstå betydningen af deklarationsmeddelelsen, der i realiteten bliver den</p> | <p>Opfylder ejendomsejer herefter formkravene inden for den frist, som Skatteankestyrelsen har fastsat, vil klagen både være indgivet rettidigt og opfyldte formkravene.</p> <p>Der vil blive fremsat ændringsforslag til lovforslaget med henblik på at tydeliggøre, hvilke regler om klage i skatteforvaltningsloven, der ikke vil finde anvendelse i forbindelse med udsendelsen af de første nye vurderinger og åbningen af klageadgangen over de videreførte vurderinger.</p> <p>Der henvises til kommentarerne til høringssvarene fra ABF og EjendomDanmark.</p> |

Organisation

Bemærkninger

eneste partshøring i vurderingsprocessen.

FSR bemærker desuden, at der bør være en sikkerhedsventil, der åbner for brugen af yderligere oplysninger i afgørelsesperioden, uagtet at disse oplysninger ikke forelå på tidspunktet for afgørelsesperiodens indtræden, men dog på et tidspunkt forud for selve afgørelsen. Det må således forventes, at en del boligejere først sent i deklaraionsprocessen bliver opmærksomme på væsentligheden af deklaraionsproceduren, og at de derfor kan få vanskeligt ved at overholde fristen.

Lovforslagets § 5, stk. 3

FSR påpeger, at det er retssikkerhedsmæssigt betænkeligt, at boligejerne fratages muligheden for korrektion af for høje beskatningsgrundlag, mens Vurderingsstyrelsen fortsat vil kunne genoptage vurderingen, hvis beskatningsgrundlaget er for lavt.

Hvis Vurderingsstyrelsen indrømmes en så vidtgående beføjelse, vil det alligevel være påkrævet at holde liv i det gamle vurderingssystem, ligesom det gamle vurderingssystem er nødvendigt for at færdigbehandle den store sagsmængde, som fortsat ligger til behandling hos Vurderingsstyrelsen, og som må forventes at indløbe i perioden op til 1. november 2020.

Kommentarer

Der henvises til kommentaren ovenfor vedrørende lovforslagets § 1, nr. 12.

| Organisation | Bemærkninger | Kommentarer |
|--------------|---|---|
| | <p>FSR påpeger, at det er retssikkerhedsmæssigt betænkeligt, at muligheden for konsekvensrettelser af afgørelser fra vurderingsankenævn, skatteankeforvaltningen, Landskatteretten eller domstolene ikke vil kunne foretages for efterfølgende vurderinger.</p> <p>Hvis en domstol har fastslået, at eksempelvis en ejendomsvurdering i 2010 er forkert efter, at klagefristen for de videreførte vurderinger er udløbet, vil det ikke være muligt at få ændret samme forkerte ansættelser ved efterfølgende ejendomsvurderinger. Dette forhold kan medføre en unødigt sagsbyrde for myndighederne, idet ejer er henvist til at indgive en klage over samtlige videreførte vurderinger. Samtidig afskæres boligejer fra at få tilrettet vurderinger, hvor der ikke er klagemulighed over videreførte vurderinger. Myndighedernes lange sagsbehandlingstid bliver derfor lagt over på boligejeren som en byrde.</p> <p>Konsekvensrettelser af vurderingsankenævnets, skatteankeforvaltningens, Landsskatterettens eller domstolenes afgørelser/domme for en konkret ejendom bør efter FSRs opfattelse undtages, så der ikke er behov for en konkret sagsbehandling af de efterfølgende vurderinger som følge af påklage af forholdet, men alene en ændring i overensstemmelse med vurde-</p> | <p>Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra Advokatsamfundet.</p> <p>Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra Advokatsamfundet.</p> |

| Organisation | Bemærkninger | Kommentarer |
|--------------|--|---|
| | <p>ringsankenævnets, skatteankeforvaltningens, Landsskatterettens eller en domstoles afgørelse/dom.</p> <p>FSR påpeger, at det desuden bør overvejes, hvorvidt indførelsen af bestemmelsen påvirker muligheden for at få genoptaget ejendomsvurderinger foretaget efter ejendomsvurderingsloven. Hvis det pågældende forhold, der berettiger til genoptagelse, er indtrådt første gang ved en vurdering foretaget efter vurderingsloven, vil denne vurdering ikke kunne genoptages. Det vil samtidig ikke være muligt at få genoptaget vurderinger foretaget efter ejendomsvurderingsloven, da den klageberettigede i henhold til skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1, skal anmode om genoptagelse af det første år, hvor den fejlagtige vurdering er indgået ved vurderingen.</p> <p>FSR påpeger, at forslaget lægger op til en generel vejledningsindsats, f.eks. i form af et styresignal og en pressemeddelelse, hvori der redegøres for frister samt krav til og betingelser for genoptagelse. FSR efterlyser, hvordan denne vejledning konkret vil blive opbygget.</p> <p>FSR bemærker, at når genoptagelsesmuligheden afskæres på et område præget af mange lovændringer, myndighedsfejl i henhold til aktstykke nr. 142 og praksisændringer, kræver det en særdeles omhyggelig vejledning af borgerne.</p> | <p>Forslaget omfatter alle vurderinger, der er foretaget efter ejendomsvurderingslovens §§ 87 og 88. Herudover omfattet forslaget alle vurderinger foretaget efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme.</p> <p>Dvs. at forslaget omfatter alle vurderinger, både almindelige vurderinger, der er foretaget som egentlige vurderinger eller ved videreførelse, og omvurderinger, der er foretaget i det gamle vurderingssystem.</p> <p>Som det fremgår af afsnit 2.5.2. i de almindelige bemærkninger til lovforslaget, vil Vurderingsstyrelsen frem mod den 1. november 2020 gennemføre en vejledningsindsats. Vurderingsstyrelsen vil udsende et præciserende styresignal og pressemeddelelse, da disse værktøjer er vurderet at være de bedst egnede til vejledning af ejendomsejerne. Det bemærkes i den forbindelse, at disse værktøjer tidligere er anvendt i lignende tilfælde, f.eks. i forbindelse med vedtagelsen af lov nr. 258 af 10. april 2018, hvor der blev indført en begræns-</p> |

Organisation

Bemærkninger

Således bør vejledningen som minimum indeholde en gennemgang af, hvilke konkrete forhold, der i henhold til tidligere og gældende lovgivning giver mulighed for genoptagelse, og hvilke der ikke gør. Herudover bør vejledningen loyalt oplyse, hvilke forhold der fortsat ikke er endeligt afklaret i praksis.

FSR bemærker desuden, at for så vidt angår selve vejledningen til borgerne, vil dette realistisk først kunne udsendes i sensommeren eller tidligt på efteråret, hvilket giver grundejerne en uhensigtsmæssig kort periode til at forholde sig til indholdet heraf og reagere inden for fristen.

FSR anfører endvidere, at lovforslaget ikke forholder sig konkret til udstrækningen af den nye frist, herunder om genoptagelsesfrister fastsat i medfør af eksempelvis tidligere udstedte styresignaler vil blive påvirket af den forkortede genoptagelsesfrist, således at også sådanne anmodninger skal indsendes inden 1. november 2020.

FSR finder det betænkeligt, at en senere praksisændring inden for et delelement af en ejendomsvurdering, ikke længere vil kunne genoptages, og FSR opfordrer til, at der tages særligt forbehold for muligheden for at opnå genoptagelse i tilfælde af praksisændringer.

Kommentarer

ning i restanceinddrivelsesmyndighedens genoptagelse af afgørelser om inddrivelse ramt af mulige sagsbehandlings- og datafejl.

Det nærmere indhold af vejledningen er ikke endeligt tilrettelagt, og FSRs forslag om, at styresignalet bør indeholde en gennemgang af, hvilke konkrete forhold der i henhold til tidligere og gældende lovgivning giver mulighed for genoptagelse, og hvilke forhold der ikke er endeligt afklaret i praksis, vil indgå i det videre arbejde med indholdet af vejledningen.

Det gælder særligt i forhold til indholdet af det præciserende styresignal, hvor der, som det er anført i bemærkningerne, dels vil blive redegjort for de fastsatte frister, krav til anmodninger om genoptagelse, og om betingelserne for genoptagelse, dels vil blive vejledt om, hvordan ejendomsjerne kan finde ud af, om der er fejl i netop deres vurderinger, der kan foranledige, at ejendomsjerne anmoder om genoptagelse.

Forslaget vil ikke påvirke ejendomsjernenes mulighed for at klage, når der åbnes for klageadgangen for videreførte vurderinger og omvurderinger foretaget fra og med 2013 og frem. Ejendomsjere, der ikke mener, at den beregnede kompensation af ejendomsværdiskat og ejendomsskat efter tilbagebetalingsordningen er retvisende, vil således kunne vælge klagebehandling i stedet.

| Organisation | Bemærkninger | Kommentarer |
|--------------|---|--|
| | <p>FSR påpeger, at Skatteministeriet i aktstykke nr. 142 har tilkendegivet, at der skal etableres hjemmel til med bagudrettet virkning at ændre de fejl i ejendomsvurderingerne i perioden 2013-2019, der er identificeret igennem serviceeftersynet af ejendomsvurderingsloven. FSR bemærker, at det ikke skaber tryghed for ejendomsejerne, at ejendomsejerne efter forslaget ikke længere vil kunne anmode om genoptagelse af disse fejlbehæftede ejendomsvurderinger.</p> | <p>Med hensyn til tidspunktet for udsendelsen af styresignalet forventer Vurderingsstyrelsen, at styresignalet udsendes omkring lovens ikrafttræden den 1. juli 2020. Dette vil give ejendomsejerne mulighed for at indrette sig efter forslagets konsekvenser.</p> <p>Skatteministeriet fik med akt. 142 af 2. maj 2019 Finansudvalgets tilslutning til, at Skatteforvaltningen kunne genoptage en række forældede sager og kompensere kommunerne for deres tilbagebetalinger til borgerne.</p> <p>I den efterfølgende sagsbehandling blev der imidlertid identificeret nye fejl i vurderingssystemet, som vil skulle rettes for at sikre, at eventuelle afgørelser i sagerne under serviceeftersynet ikke foretages på et fejlagtigt grundlag. Sagsbehandling af de berørte ejendomme blev derfor sat i bero, indtil der foreligger en hensigtsmæssig løsning. Det indebærer, at sagsbehandlingen ikke er gennemført som forudsat i akt. 142. Dette blev Finansudvalget orienteret om ved et orienterende aktstykke af 22. januar 2020, hvor det også blev tilkendegivet, at handlerummet for en enkel håndtering af sagerne var ved at blive afsøgt.</p> <p>I praksis er det ikke muligt at håndtere de mange sager i det gamle vurderingssystem manuelt.</p> <p>Formålet med forslaget er derfor at komme godt fra start med det</p> |

| Organisation | Bemærkninger | Kommentarer |
|--------------|---|---|
| | | <p>nye ejendomsvurderingssystem uden de komplikationer, gamle sager kan medføre, og for at sikre, at Skatteforvaltningen ikke skal anvende betydelige ressourcer på disse gamle sager frem for de nye ejendomsvurderinger.</p> <p>Forslaget vil medvirke til at skabe klarhed hos ejendomsejerne om, at de ikke mødes med gamle krav fra myndighederne, selvom der nu foreslås en anden løsning end det, der blev lagt op til i akt nr. 142. Det undersøges i øjeblikket, om fejl, der kan rettes maskinelt, kan korrigeres. Er det ikke muligt at finde en håndterbar løsning, vil de berørte sager blive omfattet af lovforslagets løsning.</p> |
| KL | <p>KL understreger, at omfanget og den tekniske karakter af lovforslaget set i sammenhæng med den korte frist ikke har gjort det muligt for KL at forholde sig til alle detaljer i lovforslaget eller at foretage en politisk behandling af lovforslaget i KL's bestyrelse.</p> <p><i>Generelle bemærkninger</i> KL påpeger indledningsvis, at lovgivningen om kommunal ejendomsskat i forvejen er kompleks. En række elementer i lovforslaget komplicerer reglerne yderligere. KL hilser dog velkommen, at der med aftalen samtidig igangsættes et analysearbejde i løbet af 2020 med henblik på at identificere mulige justeringer, der kan nedbringe den samlede kompleksitet i og risici i</p> | <p>Den korte høringsperiode beklages, men det har desværre ikke været muligt at sende lovforslaget i høring på et tidligere tidspunkt.</p> <p>Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra FSR – danske revisorer.</p> |

| Organisation | Bemærkninger | Kommentarer |
|--------------|---|--|
| | <p>implementeringen af boligskatteforliget.</p> <p><i>Loft over reguleringsprocenten i 2022 og frem</i></p> <p>Med lovforslaget fastsættes reguleringsprocenten for ejerboliger til 2,8 pct. i 2022 og 2,8 pct. for alle ejendomme fra 2023 og frem. KL påpeger, at forslaget påvirker kommunerne indtægtsgrundlag forskelligt alt efter sammensætning af boligmassen, udviklingen i afgiftspligtige grundværdier samt grundskyldspromille, og at ordningen må forventes at medføre fordelingsmæssige konsekvenser for kommunerne fra 2022.</p> <p><i>Loft over skattesatser i perioden 2021-2028</i></p> <p>Med lovforslaget afskæres kommunerne muligheden for at hæve satserne for henholdsvis grundskyld og dækningsafgift for erhversejendomme i perioden 2021-2028. KL påpeger, at det yderligere begrænser kommunalbestyrelsernes manøvre muligheder for at finansiere lokale udfordringer og initiativer med lokale skatter.</p> <p><i>Oprydning i sager i det gamle vurderings-system</i></p> <p>KL tager til efterretning, at det foreslås at afskære genoptagelse af gamle vurderinger fra både Vurderingsstyrelsen og ejendomsejerne. Forud for en frist den 31. oktober 2020 vil der ifølge lovforslaget</p> | <p>Det fremgår af <i>Aftale om kompensation til boligejerne og fortsat tryk på boligbeskatningen</i>, at kommunerne kompenseres fuldt ud for konsekvenserne af de nye boligskatteregler på kommuneniveau. Denne kompensation omfatter også reguleringsprocenten. Der ventes frem sat lovforslag herom i efteråret 2020.</p> <p>De hidtidige regler om kommunernes finansieringsmuligheder, herunder det kommunale skattestop, fastsættelse af bloktilskud m.m. ændres ikke med aftalen, hvorfor kommunernes forbrugsmuligheder er upåvirkede af aftalen.</p> <p>Behandling og eventuel tilbagebetaling i forbindelse med sagerne følger som udgangspunkt gældende ret. Det undersøges i øjeblikket, om fejl, der kan rettes maskinelt, kan korrigeres. Er det ikke</p> |

| Organisation | Bemærkninger | Kommentarer |
|--------------|--|---|
| | <p>blive gennemført en generel vejledningsindsats af boligejerne, som formodes ligeledes at omfatte klagevejledning. Denne indsats forventes ifølge lovbemærkningerne at kunne medføre flere klager over ansatte vurderinger.</p> <p>KL forudsætter, at omfanget af tilbagebetalinger fra kommunerne til boligejerne må forventes at stige tilsvarende. Set i sammenhæng med klagefristen og den efterfølgende statslige sagsbehandling forventes det ikke, at kommunerne i forbindelse med budgetlægningen for 2021 vil kende de økonomiske konsekvenser af den udvidede vejledningsindsats. Det medfører en forøget budgetrisiko for 2021.</p> <p>KL påpeger, at Skatteudvalget i et aktstykke den 5. maj 2019 besluttede, at nettotilbagebetalinger i medfør af et antal sager i det såkaldte serviceeftersyn medførte kompensation for den enkelte kommune. Det forudsættes, at den ændrede håndtering af sager i det gamle vurderingssystem ikke ændrer dette princip, således at den enkelte kommune fortsat kompenseres for forøgede tilbagebetalinger.</p> <p><i>Nye regler for fastsættelse af beskatningsværdier for nye og ændrede ejendomme</i> KL finder, at forslaget indebærer som væsentligste ændring, at beskatningsgrundlaget for grundskyld for nyopståede ejendomme omtrent halveres i forhold til gældende ret i perioden 2021-2023. På</p> | <p>muligt at finde en håndterbar løsning, vil de berørte sager blive omfattet af lovforslagets løsning. Skatteministeriet forventer at indgå i dialog med KL herom.</p> |

| Organisation | Bemærkninger | Kommentarer |
|--|--|--|
| | <p>den baggrund skønnes et mindre-provenu fra grundskyld på 105 mio. kr. i 2021.</p> <p>KL forudsætter, at effekten af lovændringen indgår i det fastsatte grundlag for <i>Aftale om kommunernes økonomi for 2021</i>. Ændringen medfører fordelingsmæssige konsekvenser for kommunerne.</p> <p><i>Afledte merudgifter for kommunerne</i> KL påpeger, at lovforslaget medfører behov for en række ændringer af it-systemet ESR og forudsætter, at Skatteforvaltningen finansierer udgifter til KMD direkte.</p> <p>Herudover skønner KL, at lovforslaget medfører manuelle arbejdsprocesser i kommunerne.</p> <p>KL noterer, at der i den politiske aftale fremgår, at konsekvenser ved at udmønte aftalen i såvel dette som kommende lovforslag er under konsolidering, samt at forligskredsen vil håndtere de administrative konsekvenser i løbet af 2020. KL ser frem til at understøtte dette arbejde.</p> | <p>Med lovforslaget undgås en utilsigtet stigning i grundskyldsprovenu- et. Den utilsigtede stigning har ikke har været indregnet i grundlaget for ØA21, hvorfor aflysning af den utilsigtede stigning ikke har betydning.</p> <p>Lovforslaget forventes at indebære både mer- og mindreudgifter i kommunerne. Som det fremgår af lovforslagets bemærkninger, vil de administrative konsekvenser i kommunerne som følge af forslaget blive afdækket i forbindelse med drøftelser med KL og håndteret i henhold til de gældende DUT-regler.</p> |
| <p><i>Landbrug & Fødevarer (L&F)</i></p> | <p><i>Generelle bemærkninger</i> L&F har generelt forståelse for den kompleksitet, der ligger til grund for ejendomsvurderingsloven. L&F understreger dog, at</p> | |

| Organisation | Bemærkninger | Kommentarer |
|--------------|---|--|
| | <p>processen omkring de nye ejendomsvurderinger har været forbundet med mange ændringer og stor usikkerhed, særligt i forbindelse med udsættelsen af boligskatteforliget, hvilket skaber en enorm utryghed hos den enkelte boligejer både i privat eller erhvervsmæssig regi. Hvad angår ejerboligerne er L&F derfor også meget positive overfor aftalen om kompensation for boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen.</p> <p>L&F værdsætter særligt, at ejendomsværdiskatten reduceres, og at grundskylden maksimalt kan stige med 2,8 pct. årligt for perioden 2022-2024 for ejerboliger og perioden 2023-2024 for erhverv. L&F påpeger dog, at det ville have været prisværdigt, hvis grundskylden ikke fortsat kunne stige med op til 7 pct. om året i 2021 for ejerboliger og 2021-2022 for erhverv. Til gengæld påpeger L&F, at det er positivt, at den gennemsnitlige grundskyldspromille nedsættes yderligere 3 promille til ca. 13 promille. Det er ligeledes positivt, at perioden, hvor kommunerne ikke kan hæve grundskyldspromillerne eller dækningsafgiftssatserne, er hævet med tre år fra 2021-2025 til 2021-2028.</p> <p>L&F håber, at der med lovforslaget bliver mere ro på ejerboligvurderingerne. L&F vil derfor også gerne understrege et stort behov for afklaring i forhold til erhvervs-ejendommene, og påpeger, at den</p> | <p>Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra EjendomDanmark.</p> <p>Der henvises til kommentaren til høringssvarene fra Accura og EjendomDanmark vedrørende fastlæggelsen af nye vurderingsmodeller for erhvervsjendomme m.v.</p> |

| Organisation | Bemærkninger | Kommentarer |
|--------------|--|--|
| | <p>usikre tilstand i forhold til håndteringen er en forretningsmæssig hæmsko for væksten og genåbningen af Danmark efter COVID-19.</p> <p>L&F opfordrer til, at de nødvendige tilpasninger af ejendomsvurderingsloven også indarbejdes i lovtæksten snarest muligt, henset til at der under tidligere høringer, bl.a. til L 115 (2018-19), er meddelt, at yderligere justeringer af ejendomsvurderingsloven i forhold til landbrugsejendomme vil blive analyseret med henblik på gennemførelse snarest muligt i 2019, og da det nu er 2020, og vurderingerne af landbrugsejendomme forventeligt udsendes løbende i 2021. L&F påpeger, at også landbrugsejendomme og øvrige erhvervsejendomme herigenem kan opnå den eftertragtede ro omkring ejendomsvurderingerne med henblik på en stærkere udgangspunkt for igangsættelse af nye projekter, transaktioner m.v.</p> <p><i>Ejendomme i andelsforeninger tildeles en årlig offentlig vurdering</i></p> <p>Andelsforeningerne er formuebeskattet og anvender derfor ejendomsværdien (den offentlige vurdering) i forbindelse med den løbende beskatning. L&F finder det problematisk, at andelsforeningerne ikke allerede i forbindelse med lovens tilblivelse i 2017 er vurderingsberettigede, ligesom andelsboligforeningerne er, jf. ejendomsvurderingsloven § 10, stk. 3.</p> | <p>Som ligeledes anført i kommentaren til høringssvaret fra L&F til L 71 (2019-20) vil forslaget indgå i de videre overvejelser om fastsættelse af ejendomsværdier i de nævnte tilfælde.</p> |

| Organisation | Bemærkninger | Kommentarer |
|--------------|---|---|
| | <p>L&F foreslår, at andelsforeninger – ligesom andelsboligforeninger – hvert år automatisk får tildelt en offentlig ejendomsvurdering, som det er tilfældet i dag. Der henvises i øvrigt til L&F's høringssvar til L 71 (2019-20), hvortil det er tilkendegivet, at forslaget vil indgå i de videre overvejelser om fastsættelse af ejendomsværdier i de nævnte tilfælde.</p> <p>L&F anmoder en stillingtagen til nedenstående nyaffattelse af ejendomsvurderingsloven § 10, stk. 3: ”Erhvervsejendomme m.v., jf. § 3, stk. 1, nr. 5, hvor der på vurderingstidspunktet ikke skal betales dækningsafgift efter § 23 A i lov om kommunal ejendomsskat, og hvor der ikke skal foretages fordeling efter § 35, stk. 1, bortset fra ejendomme ejet af andelsboligforeninger og andelsforeninger, jf. selskabsskatteloven § 1, stk. 1, nr. 3, jf. dog stk. 2.”</p> <p><i>Vurderingsnorm for landbrugsejendomme</i></p> <p>Den nye vurderingsmodel for landbrugs- og skovejendomme giver efter L&F's mening store problemer ved generationsskifte i landbrugssektoren, fordi der ikke længere foretages en periodisk offentlig ejendomsvurdering hvert andet år. Den offentlige vurdering anvendes til opgørelse af bo- og gaveafgiften (”generationsskifteskatten”) efter det såkaldte 1982-cirkulære (værdiansættelsescirkulæret).</p> | <p>Som ligeledes anført i kommentaren til høringssvaret fra L&F til L 71 (2019-20) vil forslaget om, at der også fremover skal foretages periodiske vurderinger af bl.a. landbrugsejendomme, indgå i de videre overvejelser om vurderingsmodellerne for land- og skovbrugsejendomme, og vil i den forbindelse blive forelagt forligskredsen bag forliget om et nyt ejendomsvurderingssystem. En</p> |

Organisation

Bemærkninger

Kommentarer

L&F påpeger, at når der ikke er nogen offentlig vurdering, og parterne er overladt til at indhente en vurdering efter ejendomsvurderingsloven § 11, mister parterne forudberegnelighed og retssikkerhed i forhold til det skattemæssige grundlag for generationsskiftet. En manglende periodisk vurdering ud fra statiske principper vil vanskeliggøre gennemførelsen og skabe utryghed og uigennemskuelighed i forhold til ejerne, næste generation, kunder og kreditorer. Efter L&F's opfattelse vil en § 11-vurdering også med stor risiko være højere end en metodefaste vurdering. Den nye vurderingsmodel vil derfor kunne medføre en utilsigtet forhøjet generationsskiftebeskatning.

L&F er derfor meget glade for, at det af aftaleteksten om kompensation til boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen fremgår, at forligskredsen er enig i, at vurderingerne bør være enkle og gennemskuelige, og at forligskredsen senere i 2020 præsenteres for et oplæg til nye vurderingsmodeller for erhvervsjendomme, der sikrer sammenhæng til vurderingerne af ejerboliger samt et mere enkelt beskatningsgrundlag for dækningsafgift.

L&F foreslår, at der bør indføres en selvstændig bestemmelse i ejendomsvurderingsloven med en skematisk vurderingsnorm for landbrugs- og skovejendomme.

indførelse af periodiske vurderinger vil kræve, at der findes finansiering hertil.

| Organisation | Bemærkninger | Kommentarer |
|--------------|--|--|
| | <p>L&F foreslår, at vurderingsgrundlaget inddrager afkast/forrentning på samme måde, som det gælder for andre erhvervsjendomme. Herved værdiansættes landbrugs- og skovejendomme ikke højere, end afkast/forrentning kan bære. I vurderingen bør desuden indgå faste elementer af væsentlig betydning for vurderingen. Det er f.eks. oplysninger fra offentlige registre, grund- og bygningsareal samt hensynet til hektarpriser ved salg eller forpagtning og forretningskrav.</p> <p>L&F har tidligere under høringen af L 71 (2019-20) foreslået, at der indarbejdes skematiske vurderinger af landbrugsejendomme, hvortil det blev meddelt, at forslaget senere ville blive forelagt forligskredsen bag forliget om et nyt ejendomsvurderingssystem. L&F hører derfor gerne, om der er fulgt op på dette.</p> <p><i>Landbrugsjord med vedvarende energi bør forblive landbrugsjord</i></p> <p>L&F påpeger, at mange landbrug gerne vil bidrage til den grønne omstilling ved udlejning af landbrugsjord til opstilling af vedvarende energi, f.eks. solcelleanlæg. L&F påpeger, at et problemet er, at reglerne for ejendomsbeskatningen betyder, at ejendomsskatten kan stige voldsomt ved at ”dyrke” grøn energi i modsætning til at dyrke mere traditionelle afgrøder (som f.eks. pil), hvilket lægger en barriere i vejen for, at Danmark kan nå sit CO₂-reduktionsmål.</p> | <p>Med de nye ejendomsvurderinger er udgangspunktet for produktionsjord fortsat vurderingerne efter bondegårdsreglen i form af statistisk baserede fremskrivninger af de eksisterende vurderinger.</p> <p>Grundskyldpromillen for produktionsjord, der gælder i 2020, vil desuden blive videreført i 2021-2025, ligesom den eksisterende maksimalsats på 7,2 promille og minimumssatsen på 1,2 promille på produktionsjord også bliver videreført.</p> |

Organisation

Bemærkninger

L&F foreslår, at ejendomsvurderingsloven ændres, så definitionen af produktionsjord i § 28, stk. 2, udvides til også at omfatte jord, hvor der etableres solceller eller andre vedvarende energianlæg. I forbindelse med høringen af L 71 (2019-20) er det meddelt, at problemstillingen vil analyseres nærmere. I svar på SAU alm. del 357 af 14. maj 2020 om de provenumæssige konsekvenser, er det svaret, at det ikke er muligt at give et robust estimat, da der p.t. pågår et arbejde med at udvikle og implementere nye modeller for vurderinger af produktionsjord og erhvervsejendomme.

L&F anbefaler, at forslag indarbejdes i udviklingen af de nye vurderingsmodeller, hvilket ifølge klimaenergi- og forsyningsministeren vil have en positiv klimaeffekt, jf. svar på KEF alm. del. spørgsmål 331 af 20. maj 2020.

Klima- og miljøforbedrende tiltag

L&F påpeger, at mange landmænd gerne vil forbedre biodiversiteten og reetablere naturen på deres arealer, men at etablering af vådområder og jordfordelingsprojekter kan udløse en omkategorisering i forbindelse med (om)vurdering efter lov om vurdering af landets faste ejendomme (den gamle vurderingslov) og ejendomsvurderingsloven. Omkategoriseringen kan have stor betydning for ejendomsskatten m.v. for det enkelte landbrug, der gerne vil iværksætte miljø- og klimaforbedrende tiltag.

Kommentarer

Som det ligeledes fremgår af svar på SAU spm. 357 (alm. del) af 22. april 2020, vil støtte til specifikke sektorer via jordbeskatningen betyde, at jordejerne ikke længere vil være tilskyndet til at anvende jorden efter bedste økonomiske anvendelse, hvilket generelt ikke er hensigtsmæssigt. Hertil kommer, at en lempelse af grundskylden for solcelleanlæg eller lignende vurderes at kunne indebære statsstøtte efter EU's statsstøtteregler, som ikke vil kunne godkendes af Europa Kommissionen. Endelig er anvendelse af jord til VE-formål allerede indirekte støttet via eksisterende tilskuds- og støtteordninger til VE-formål.

Den foreslåede ændring af overgangsreglerne i ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 4, 5. pkt., vil indgå i forbindelse med det videre arbejde med de nye ejendomsvurderinger for erhvervsejendomme m.v. og analysen af behovet for yderligere justeringer af ejendomsvurderingsloven.

| Organisation | Bemærkninger | Kommentarer |
|--------------|---|-------------|
| | <p>L&F påpeger, at de nuværende regler kan betyde en væsentlig højere ejendomsskat m.v., og usikkerheden om den fremtidige ejendomsskat m.v. kan betyde, at landmændene ikke vil sætte gang i miljø- og klimaforbedrende tiltag.</p> <p>I forhold til vådområder er det tidligere meddelt til L 115 (2018-19) (vådområder) og L 71 (2019-20) (jordfordelinger), at der vil "... 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 ...".</p> <p>L&F foreslår, at landbrugsjord – under visse betingelser – i højere grad beskattes ensartet, uanset jordens anvendelse, og størrelsen på den tilknyttede landbrugsejendom. Jorden bør altså fortsat være landbrugsjord, hvis den anvendes eller tidligere har været anvendt som landbrugsjord. Hvad angår <i>jordfordelinger</i> bør det efter L&F's opfattelse være en betingelse, at det skal være muligt at søge støtte fra EU's landbrugsstøtteordninger. I forhold til <i>vådområder</i>, bør det efter L&F's opfattelse være en betingelse, at det tidligere har været muligt at søge støtte fra EU's landbrugsstøtteordninger. Som konsekvens vil der ikke være forskel på beskatning af jord, som der kan søges støtte til fra EU's landbrugs-</p> | |

Organisation

Bemærkninger

støtteordninger, uanset om den tilhører en mindre ejendom eller større landbrugsejendom. Dermed øges incitamentet for landmanden til at indgå i en jordfordeling, hvor der afgives et større areal jord, end der modtages. Forslaget betyder også, at jord der bruges til etablering af vådområder, vil blive betragtet som produktionsjord.

L&F påpeger, at der med disse ændringer ikke blot vil være mere tryghed i forhold til boligbeskatningen, men også i forhold til erhvervsbeskatningen, som det flere gange er meddelt ville blive analyseret og justeret i løbet af 2019. L&F anbefaler, at der findes en løsning snarest muligt med henblik på at undgå hastelovgivning.

Klagefristen

Med lovforslagets foreslås, at klagefristen ændres til 90 dage fra datering af den særskilte meddelelse om klagefrister, jf. ejendomsvurderingsloven § 89, jf. lovforslagets § 1, nr. 33.

L&F påpeger, at for den almene boligejer er en klagefrist på blot 90 dage ekstremt lidt. Inden boligejeren har haft lejlighed til at stifte bekendtskab med den nye vurdering, foretaget en nøje gennemgang sammenholdt med den nye vurdering og eventuelt inddraget ekstern bistand med henblik på at få et overblik over konsekvenserne, er klagefristen udløbet.

Kommentarer

De 90 dage svarer til den normale klagefrist på skatteområdet, hvor der generelt gives tre måneder fra modtagelsen af en afgørelse.

Det vil være den nye ejendomsvurdering, de videreførte vurderinger og tilbagebetalingstilbuddet, som ejendomssejer skal forholde sig til inden for fristen. Hvorvidt de afledte skatter, herunder ejendomsværdiskat og grundskyld, er beregnet korrekt, kommer først på et senere tidspunkt.

Af hensyn til samspillet mellem særligt klagefristen over den nye ejendomsvurdering, de videreførte vurderinger og tilbagebetalingsordningen, er der opstået et behov for

| Organisation | Bemærkninger | Kommentarer |
|--------------|--|---|
| | <p>L&F foreslår, at klagefristen forlænges til 6 måneder under hensyn til at der er tale om et nyt og komplekst regelsæt.</p> <p><i>Genoptagelse</i></p> <p>L&F henviser til, at det med lovforslaget foreslås, at Skatteforvaltningen ikke genoptager vurderinger, der er modtaget den 1. november 2020 eller senere, jf. skatteforvaltningsloven § 33 b, jf. lovforslagets § 5, nr. 3.</p> <p>Som konsekvens, er det kun boligejere, som anmoder om genoptagelse senest den 31. oktober 2020, som opnår en genoptagelse.</p> <p>L&F vurderer, at der er tale om en meget kontant og utryk suspension af de tidligere og mere fleksible</p> | <p>at ensrette klagefristen til et ens antal dage for alle ejendomme. De normale tre måneder fra modtagelsen foreslås derfor med forslaget erstattet af 90 dage fra dateringen af det særlige klagebrev. På den måde er det muligt for Skatteforvaltningen automatisk at igangsætte udbetaling af kompensation eller alternativt annullere tilbuddet om kompensation når fristen er udløbet.</p> <p>Dog foreslås det i forhold til klage over den nye ejendomsvurdering, at de 90 dage skal løbe fra modtagelsen, ligesom det ellers er tilfældet på skatteområdet. En klage efter 90 dage fra dateringen vil dog ikke medføre en ændring af tilbagebetalingstilbuddet. Baggrunden herfor er, at det ellers ikke vil være muligt at lave en fuldt automatiseret ordning, der fra starten har været en forudsætning.</p> <p>I forbindelse med forslaget om, at ejendoms ejerens mulighed for at anmode om genoptagelse af vurderinger foretaget i det gamle vurderingssystem ophører fra og med den 1. november 2020, vil der forud herfor skulle gennemføres en generel vejledningsindsats. Det vil ske i form af et styresignal og en pressemeddelelse. I styresignalet vil der blive redegjort for de fastsatte frister, krav til anmodninger om genoptagelse og om betingelserne for genoptagelse. Ejendoms ejerne vil endvidere blive vejledt om, hvordan ejendoms ejerne</p> |

| Organisation | Bemærkninger | Kommentarer |
|--------------|---|---|
| | <p>genoptagelsesfrister, hvor der kunne anmodes om genoptagelse 4 år tilbage fra den 1. maj i det pågældende år.</p> <p>L&F har forståelse for, at man gerne vil sikre en nedlukning af det gamle vurderingssystem, men en sådan nedlukning må altid være retssikkerhedsmæssig forsvarlig. Det giver ikke tilstrækkelig værdi at indgå en aftale om større tryghed på boligbeskatningsområdet, hvis udmøntningen skaber retssikkerhedsmæssig utryghed med f.eks. uhensigtsmæssige og bebyrdende frister.</p> <p>På Vurderingsstyrelsens hjemmeside fremgår det, at de nye vurderinger udsendes fra sidste del af 2020 og frem. En skæringsdato den 31. oktober 2020 vil dermed efter L&F's opfattelse skabe stor risiko for forskelsbehandling af den enkelte boligejer, idet visse boligejere ikke vil have modtaget de nye vurderinger på denne dato.</p> <p>L&F påpeger, at boligejere, der ikke har modtaget de nye vurderinger, alt andet lige vil være stillet ringere, idet de ikke har noget sammenligningsgrundlag og dermed sværere kan vurdere, hvorvidt de bør søge om genoptagelse af den tidligere vurdering.</p> <p>L&F foreslår, at der indføres en længere overgangsperiode, eller at fristen fastsættes til et tidspunkt, hvor alle boligejere har modtaget</p> | <p>kan finde ud af, om der er fejl i netop deres vurderinger, der kan foranledige, at ejendomsejerne bør anmode om genoptagelse.</p> <p>Det nærmere indhold af vejledningen er imidlertid ikke endeligt tilrettelagt, og Landbrug & Fødevarers høringssvar vil indgå i de videre overvejelser herom. Det gælder særligt i forhold til indholdet af det præciserende styresignal, hvor der dels vil blive redegjort for fristen for at anmode om genoptagelse og kravene til sådanne anmodninger, herunder om betingelserne for genoptagelse, dels vil blive vejledt om, hvordan ejendomsejerne kan finde ud af, om der er fejl i netop deres vurderinger, der kan foranledige, at de bør anmode om genoptagelse.</p> <p>Der henvises til kommentaren til Advokatsamfundets høringssvar.</p> |

| Organisation | Bemærkninger | Kommentarer |
|--|---|--|
| <p><i>Parcelhusejernes Landsforening</i></p> | <p>de nye vurderinger, f.eks. den 1. august 2021.</p> <p>Parcelhusejernes Landsforening (PL) er bekymrede for, om bolig-ejere vil kunne forstå, at boligskat-terne beregnes på grundlag af en statistisk beregnet værdi baseret på ”kantstensvurderinger” fremkommet ved at anvende kendte infor-mationer om grund og ejendom samt ejendomshandler i naboom-rådet ud fra diverse delinformatio-ner.</p> | <p>Der er i relation til det nye ejen-domsvurderingssystem valgt en statistisk baseret vurderingsme-tode, hvor de fremtidige vurderin-ger foretages med udgangspunkt i de objektive forhold, der statistisk set påvirker handelsprisen for en ejendom, og i de handelspriser, der over en periode er konstateret for sammenlignelige ejendomme. Det er bl.a. med henblik på at sikre mere retvisende og ensartede vur-deringer.</p> <p>Der vil ved de fremtidige vurderin-ger blive taget højde for særlige forhold af væsentlig betydning for værdien af en ejendom, når der ikke i den statistiske model er taget højde for disse forhold. Ejen-domsejerne får mulighed for at gøre opmærksom på disse forhold i forbindelse med den særlige de-klarationsprocedure, der bliver gennemført, før der træffes afgø-relse om ejendomsvurderingen.</p> <p>En egentlig besigtigelse af en ejen-dom vurderes kun sjældent at kunne medføre en mere retvisende vurdering end den valgte metode. Egentlig besigtigelse vil imidlertid kunne gennemføres, hvor dette vurderes nødvendigt, dog altid un-der overholdelse af reglerne i ejen-domsvurderingslovens kapitel 12.</p> |

| Organisation | Bemærkninger | Kommentarer |
|--------------|--|---|
| | <p>PL vurderer, at det forhold, at vurderingerne i visse tilfælde først udsendes i 2022, mens de udgør grundlag for grundskylden i 2021, bør resultere i, at evt. efterbetaling bortfalder.</p> <p>PL påpeger, at det glemmes, at eksisterende boligejere kan opleve kapitaltab som følge af, at den nye køber efter 2024 ikke får gavn af skatterabatten.</p> <p>Der henvises til, at der i alle tiltag i den nye aftale samt i nærværende lovforslag tilsyneladende er den indlejrede basale forudsætning, at grund- og huspriserne vil stige i perioden. Det anføres videre, at det dermed kalkulerede øgede skattetryk og provenu er der ved fastsættelse af satser delvist lagt et loft over, men at der er ikke taget hensyn til, at der også generelt eller for dele af markedet for ejendommene og grunde vil kunne være tale om prisfald pga. udviklingen i et eller flere delmarkeder.</p> <p>PL anfører, at de har fuld respekt for de referencer, der under punkt 2.5.2 fremføres, om at Skatteforvaltningen bl.a. pga. et meget forældet IT-system står overfor en trussel om et uforholdsmæssigt stort ressourcebrug forbundet med genoptagelse og revision samt</p> | <p>Efterregulering af 2021-grundskylden i opadgående retning vil som udgangspunkt normalt alene medføre, at det beløb, der indefrysnes vedrørende grundskylden i 2021, justeres. Boligejerne vil således under normale omstændigheder ikke være forpligtet til at betale efterreguleringen, før ejendommen sælges.</p> <p>Der henvises til beskrivelsen af boligskatteforligets kapitaliserings-effekter i <i>Skatteøkonomisk Redegørelse 2017</i> og <i>Skatteøkonomisk Redegørelse 2018</i>.</p> <p>Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra Advokatsamfundets.</p> |

Organisation

Bemærkninger

sagsbehandling af gamle sager. Men PL finder det beklageligt, at man derfor ønsker at bruge samme metode som ved afskaffelsen af grundforbedringsfradraget (FFF-sagerne) og vil afskære (begrænse) borgere fra en genoptagelse af en vurdering og finder at der må være andre måder at reducere belastningen.

PL gentager sit synspunkt om, at man politisk må acceptere, at det vurderings- og skattekompleks, som man selv har været med til at lade udvikle sig negativt over årtier også indebærer, at parcelhusejer skal kunne klage, hvis der kommer nye informationer. I forvejen må 20 pct.s reglen og det urimelige gebyr anses for rimelig prohibitiv for lysten til at klage. PL forstår udmærket den frygt, der er for de store omkostninger, som ”for mange klager” vil udløse. Men PL foreslår, at man udover informationskampagner utraditionelt overvejer ”en præmie” til alle oveni kompensationsbeløbet for at trække klager tilbage subsidiært ikke at klage. Det kunne være en form for undskyldning for de gener, som man har påført så mange parcelhusejere, og selv om det af mange sikkert vil blive udlagt som værende en ”dummebøde”, så vil det ifølge PL for staten være positivt økonomisk og pædagogisk være et fornuftigt tiltag. Dette også set i betragtning af, husejerne i flere år helt har været afskåret fra at påklage vurderingerne.

Kommentarer

Tilbagebetalingsordningen, der følger af *Forliget om et nyt ejendomsvurderingsystem* fra 2016 og den efterfølgende lovgivning i 2017, er tænkt som en simpel ordning, der skal give nuværende og tidligere ejendomssejere mulighed for nem og hurtig tilbagebetaling af ejendoms-skat betalt af for høje ejendomsvurderinger og dermed som et enkelt alternativ til at klage. Ordningen vil dermed bl.a. bidrage til at varetage de hensyn, PL peger på.

| Organisation | Bemærkninger | Kommentarer |
|--------------|---|---|
| | <p>PL udtrykker overraskelse over, at der ikke foreligger en plan B, trods det forhold, at der er en række forbehold for, hvorvidt løsningen IT-mæssigt og administrativt i øvrigt kan gennemføres og til tiden.</p> <p>PL henviser til, at der er fastsat en meget kort frist for at klage over en vurdering på kun 3 måneder. Dette er ifølge PL uholdbart også set i lyset af at der for mange skal være en rådgiver involveret ligesom en klage vil indebære en forsinkelse i udbetalingen af en eventuel kompensation. PL foreslår en længere frist subsidiært en opdeling, således at det bliver muligt, at boligejeren kan tilkendegive en accept af en vurdering og kompensation før en fristperiodes udløb.</p> <p>PL vurderer, at de provenumæssige konsekvenser i bemærkningerne til lovforslaget er underbelysede fsva. virkningen af at reducere loftet over stigningen i grundskyllen til 2,8 pct. PL påpeger, at de fulde forudsætninger ikke er oplyst, samt at det ikke er retvisende,</p> | <p>Som det fremgår af afsnit 1.1. i de almindelige bemærkninger til lovforslaget, er udviklingen og implementeringen af det nye ejendomsvurderingssystem risikofyldt og underlagt en række væsentlige usikkerheder og afhængigheder til Skatteforvaltningens eksisterende it- og opgaveportefølje. Der er stor opmærksomhed på disse forhold, og der er lagt vægt på, at udviklingen og den efterfølgende udsendelse af de nye vurderinger sker trinvist og kontrolleret. Det giver plads til læring og til at foretage justeringer løbende.</p> <p>Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra Landbrug & Fødevarer.</p> <p>De provenumæssige konsekvenser er udarbejdet i henhold til sædvanlige beregningsprincipper.</p> <p>Det bemærkes, at det principielt ikke kan afvises, at forslaget om at afskære genoptagelsesadgangen i det hidtidige vurderingssystem kan</p> |

Organisation

Bemærkninger

at der er indregnet et mindreprovenu vedrørende den midlertidige indefrysningsordning, når staten aktuelt kan finansiere sin gæld ved negative renter. Endelig er PL uenig i betragtningen om, at afskæringen af genoptagelse i det gamle vurderingssystem ikke indebærer et merprovenu.

PL nævner desuden en række forhold som PL påpegede i forbindelse med den seneste høringsrunde om ændringer af ejendomsvurderingsloven m.v., der blev gennemført i oktober 2019, PL ikke anser forholdene for afklarede.

Der ses fortsat ikke anført nogen løsning af situationer, hvor der ikke kan ske udbetaling af kompensation, f.eks. hvor der er tale om lukkede dødsboer, konkursboer, skilsmisseboer eller hvor tidligere ejer(e) ganske enkelt ikke kan findes. PL har fortsat det ultraditionelle forslag, at dette løses ved, at der i sådanne situationer indføres det princip, at delbeløbet efter en indsigelsesperiode tilfalder "ejendommen" repræsenteret ved ejeren på opgørelsestidspunktet. Dette ud fra en betragtning om, at sådanne beløb ud over den på tidspunktet værende ejer også knytter sig til selve ejendommen fremfor at skulle tilfalde staten, som en "gevinst" ved at man i så mange år har opkrævet for meget i skat.

Kommentarer

have provenumæssige konsekvenser, men at der ikke foreligger et grundlag for at skønne herover, og at der ikke er grund til at antage, at en sådan provenuvirkning vil være nævneværdig.

Der ændres ikke med lovforslaget på bestemmelserne i ejendomsvurderingslovens § 75, stk. 3, om dødsboer, hvorefter det er en forudsætning for, at kompensation kan udbetales, at der eksisterer en NemKontoordning, hvilket ikke vil være tilfældet for afsluttede dødsboer eller konkursboer m.v.

| Organisation | Bemærkninger | Kommentarer |
|--------------|---|--|
| | <p>Der vil ifølge PL være en utilsigtet reaktion, når der i vejledning/kampagne orienteres om udskydelse og usikkerhed omkring kompensationen, hvilket vil være en efter PL's opfattelse negativ motivering til at tilbagekalde eller undlade at klage, som der ikke ses belæg for i forligene. Dette vil ifølge PL påvirke specielt ejere, der står foran hus salg, de ressourcetsvageste ejere samt ældre. PL påpeger, at en oplysningskampagne positivt vil kunne bibringe ejere en forståelse af, hvorvidt det er rimeligt at fastholde tidligere klage og eller klage over den nye vurdering.</p> <p>PL anfører, at der er en mulig tvist mellem nuværende og tidligere ejere, idet der er tillagt klageadgang til flere parter, således at udbetaling af kompensation i visse situationer tilsyneladende vil kunne risikere at skulle udskydes for flere end den, der klager. Der ses desuden ikke nogen myndighedspligt til at orientere anden part om, at der er klaget af en anden berettiget part.</p> <p>PL ser ikke i <i>Forlig om et nye ejendomsvurderingsystem</i> eller det nye forlig nogen politisk accept af, at der er indført et minimum på 200 kr. for kompensationsbeløb.</p> <p>PL foreslår, at et evt. herreløst/uanbringeligt millionbeløb,</p> | <p>Der henvises til kommentaren til høringssvarene fra EjendomDanmark og FSR – danske revisorer.</p> <p>Skatteforvaltningen vil være forpligtet til at underrette alle berørte nuværende og tidligere ejendoms ejere om, at den pågældende videreførte vurdering er påklaget, og at tilbuddet om kompensation vedrørende den vurdering hermed er bortfaldet.</p> <p>Der henvises endvidere til kommentaren til høringssvar fra Dansk Ejendomsmæglerforening.</p> <p>Af <i>Forlig om et nye ejendomsvurderings-system</i> fremgår under punktet tilbagebetaling, at: "Beløb under 200 kr. pr. ejendom tilbagebetales ikke."</p> <p>I forlængelse af udsendelsen af de nye vurderinger udbetales kompensation til de boligejere, der har</p> |

| Organisation | Bemærkninger | Kommentarer |
|---------------------------------|--|--|
| | <p>der opstår som følge af kompensationsordningen, tilbageføres til boligejerne.</p> <p>PL finder, at den i seneste lovændring indførte begrænsning i revisionsadgangen til manuelt at ændre grundværdiansættelser for andre ejerboliger i et område, hvor en klager har fået medhold i en konkret klage- eller retssag, er yderst beklagelig. Det anføres, at det må være således, hvilket også er begrænsende for antallet af klager, at et medhold udløser tilretning af tilnærmelsesvis sammenlignelige grunde. Det, at ville stille som betingelse, at den resulterende omvurdering for andre skal være på mere end 20 pct. afvigelse, er at indføre en forskelsbehandling af borgerne.</p> | <p>betalt skat af for høje vurderinger i 2011-2020. Udbetalingen af kompensation vil ske automatisk, i det omfang der ikke er klaget over den nye eller de videreførte vurderinger, og det forventes derfor at være et meget begrænset antal tilfælde, hvor kompensationen ikke kan udbetales. Aktuelt forventes der tilbagebetalt ca. 13 mia. kr. skattefrit til boligejerne.</p> <p>Den omtalte lovændring ligger uden for rammerne af lovforslaget.</p> |
| <p><i>Rudersdal Kommune</i></p> | <p>Rudersdal Kommune nævner, at det ikke fremgår af det foreliggende lovforslag, at indefrysningen bliver frivillig fra 2. halvår 2021, og at det indefrosne beløb kan indfries. Rudersdal Kommune påpeger, at dette skal medtages, da grundejerne tidligere, ved indførelse af ordningen, har fået oplyst, at ordningen er tvun-</p> | <p>Det fremgår af <i>Aftale om kompensation til boligejerne og fortsat tryk på boligbeskatningen</i>, at forligspartierne er enige om at justere den midlertidige indefrysningsordning, så indefrysning kan til- og fravælges med virkning fra 2. halvår 2021. Der forventes fremsat lovforslag herom i efteråret 2020.</p> |

| Organisation | Bemærkninger | Kommentarer |
|--------------|--|--|
| <p>SEGES</p> | <p>gen og kun kan/skal indfries i forbindelse med en permanent ordning/ejerskifte/ændret anvendelse.</p> <p>SEGES påpeger indledningsvist, at en høringsfrist på 11 dage er for kort, hvis der ønskes gennemarbejdede bemærkninger – uanset forklaringen på den korte høringsfrist. Generelt bør høringsfristen være på minimum 4 uger, når der er tale om omfattende lovændringer.</p> <p><i>Generelle bemærkninger</i> SEGES generelle bemærkninger knytter sig overordnet til de tidligere ændringer af ejendomsvurderingsloven, hvor det er tilkendegivet, at det er emner, som man vil se nærmere på.</p> <p><i>Usikkerhed ved planlægning af dispositioner</i> SEGES finder det overordnet set betænkeligt, at der på nuværende tidspunkt stadig sker omfattende ændringer af ejendomsvurderingsloven fra 2017, og at der her 2 ½ år efter lovens ikrafttræden stadig er stor usikkerhed om fortolkningen af loven.</p> <p>Det giver efter SEGES' opfattelse anledning til usikkerhed i forbindelse med planlægning af fremtidige dispositioner, hvori faste ejendomme indgår. Som eksempel herpå kan nævnes indgåelse af langvarige lejekontrakter om udlejning af landbrugsjord til opstilling</p> | <p>Den korte høringsperiode beklages, men det har desværre ikke været muligt at sende lovforslaget i høring på et tidligere tidspunkt.</p> <p>Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra FSR – danske revisorer.</p> |

| Organisation | Bemærkninger | Kommentarer |
|--------------|--|---|
| | <p>af solcelleanlæg. Kontrakterne løber ofte 20-30 år ud i fremtiden og på nuværende tidspunkt hersker der stadig stor usikkerhed om, hvordan landbrugsejendomme bliver vurderet og dermed beskattet, når der indgås sådanne lejekontrakter.</p> <p><i>Kategorisering af ejendomme</i></p> <p>Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 3, at told- og skatteforvaltningen som led i vurderingen beslutter, hvilken kategori en ejendom skal henføres til.</p> <p>SEGES anførte i forbindelse med høringen af lovforslag L 211 (2016-17), at det fandtes betænkeligt, at ejeren ikke direkte kan klage over ejendommens kategorisering, hvortil der blev kommenteret følgende:</p> <p>”Kategorisering af en ejendom er ikke en selvstændig afgørelse, men indgår som del af det vurderingsmæssige skøn. Det fastholdes på denne baggrund, at beslutninger herom ikke kan påklages særskilt, men kan påses som led i en klage over vurderingen.”</p> <p>Efter SEGES’ opfattelse bør beslutningen om, at der ikke direkte kan klages over ejendommens kategorisering, revurderes og ændres. Det er stadig SEGES’ opfattelse, at det ud fra almindelige retssikkerhedsmæssige principper bør være muligt direkte at påklage kategoriseringen, da den i en række tilfælde har meget stor betydning</p> | <p>Der henvises til kommentaren i høringsskemaet til L 211 (2016-17), hvortil SEGES også henviser, hvoraf det fremgår, at kategorisering af en ejendom indgår som del af det vurderingsmæssige skøn og derfor ikke er at anse som en selvstændig afgørelse. Kategoriseringen kan således ikke påklages særskilt, men kan påses som led i en klage over vurderingen.</p> |

| Organisation | Bemærkninger | Kommentarer |
|--------------|--|-------------|
| | <p>for størrelsen af grundskyld, ejendomsværdiskat, ejendomsavance-skat m.v.</p> <p>Det er efter SEGES' opfattelse ikke i overensstemmelse med almindelige forvaltningsretlige principper ikke at anse kategoriseringen for en afgørelse, der skal være adgang til at påklage. Dette skal navnlig ses i sammenhæng med, at en ændring ved klagebehandlingen er afskåret, hvis det ikke resulterer i en ændring af ejendomsværdien eller grundværdien, der er større end 20 pct. En ændring af en kategorisering vil ofte medføre store ændringer i grundskyld, ejendomsværdiskat, eventuelt ejendomsavanceskat samt eventuelt også den løbende beskatning (påvirker fradrag for udgifter samt behandlingen i virksomhedsordningen), uanset at den ændrede kategorisering ikke nødvendigvis medfører nogen væsentlig ændring i hverken ejendomsværdi eller grundværdi.</p> <p>Efter SEGES' opfattelse kommer dertil, at myndighedernes fortolkning af genoptagelsesreglerne har medført, at mange faktiske forhold anses som omfattet af ”vurderingsskønnet”, hvorved genoptagelse nægtes. Ejendommens faktiske benyttelse anses således i henhold til praksis for omfattet af vurderingsskønnet, og man er derved afskåret fra at opnå genoptagelse.</p> <p>SEGES påpeger, at der således vil opstå mange situationer, hvor der af Vurderingsstyrelsen foretages en forkert kategorisering, men hvor</p> | |

Organisation

Bemærkninger

ejeren hverken via klagerreglerne eller genoptagelsesreglerne har nogen adgang til at få det ændret eller prøvet ved vurderingsankenævn, Landsskatteretten eller domstolene.

Når der henses til de store konsekvenser kategoriseringen kan have for ejeren, vil SEGES opfordre til, at der indføres adgang til at klage over kategoriseringen.

Tidspunkt for skattemæssig virkning af en ændret kategorisering

SEGES henviser til, at de anførte følgende i forbindelse med høring af lovforslag L 71 (2019-20):

”Folketinget vedtog ved lov nr. 1729 af 27. december 2018 at udskyde vurderingerne efter den nye ejendomsvurderingslov og at videreføre de gamle 2011- og 2012-vurderinger.

Følgende fremgår af § 10, nr. 4:

”§ 5, nr. 1 og 2, §§ 6-9, § 10, nr. 1-4, § 11, § 12, nr. 2-4, §§ 13 og 14, § 15, nr. 1 og 3, § 20, nr. 2, og § 21 har virkning fra og med det skatteår henholdsvis det indkomstår, hvor beskatningen sker på grundlag af ejendomsvurderinger foretaget efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6. Indtil da gælder reglerne i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, jf. dog 3. pkt.”

Kommentarer

Der ændres ikke med dette lovforslag på, hvornår en ændret kategorisering har skattemæssig virkning. Skatteministeriet vil fortsætte dialogen med SEGES med henblik på at besvare de rejste spørgsmål.

Organisation

Bemærkninger

Kommentarer

Der er – bl.a. fordi ændringsforslag af 19. december 2018 ikke havde været sendt i høring – nogen usikkerhed om fortolkningen af § 10, nr. 4.

SEGES har tidligere været i dialog med Skatteministeriet om dette. Skatteministeriet bedes præcisere, at de skattemæssige konsekvenser af en ændret kategorisering af en ejendom først har virkning for f.eks. opgørelse af ejendomsavance på det tidspunkt, hvor ejeren får kendskab til den ændrede kategorisering af den solgte ejendom og ikke allerede ved indkomstårets/skatteårets begyndelse.”

Der blev hertil kommenteret i høringsskemaet:

”Der ændres ikke med lovforslaget på den bestemmelse, der henvises til, men SEGES’ bemærkninger vil indgå i det videre arbejde med de nye ejendomsvurderinger og beskatningsreglerne, herunder udarbejdelse af administrationsgrundlaget herfor.”

SEGES anmoder om, at der tages stilling til ovenstående, således at såvel nuværende ejere som fremtidige sælgere og købere kan få visshed for, hvornår en ændret kategorisering af en ejendom har skattemæssig betydning i relation til en lang række love.

Definition af produktionsjord

| Organisation | Bemærkninger | Kommentarer |
|--------------|--|--|
| | <p>SEGES konstaterer, at de foreslåede ændringer af ejendomsvurderingsloven ikke omfatter en ændring af lovens § 28.</p> <p>L&F har tidligere i forbindelse med høring af lovforslag L 71 (2019-20) foreslået en udvidelse af definitionen af produktionsjord således:</p> <p>”L&F foreslår, at ejendomsvurderingsloven ændres, så definitionen af produktionsjord i ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 2, udvides til også at omfatte solceller og andre vedvarende energianlæg.”</p> <p>Hertil blev der kommenteret følgende:</p> <p>”Det har ikke været muligt inden for de tidsmæssige rammer af dette lovforslag at tage stilling til forslaget, men forslaget vil blive analyseret nærmere.”</p> <p>SEGES ønsker oplyst, om der er foretaget en analyse af forslaget, og i givet fald hvad konklusionen af analysen er, og der henvises i den forbindelse til svar af 14. maj 2020 til Folketingets Skatteudvalg (SAU) på spørgsmål nr. 357 af 22. april 2020.</p> <p><i>Overgangsordningen</i></p> <p>SEGES henviser til, at L&F i forbindelse med høring af lovforslag L 115 (2018-19) har anført følgende:</p> <p>”Ændring af overgangsordningen i ejendomsvurderingslovens § 83</p> <p>L&F påpeger, at det vil være meget hensigtsmæssigt, når nu loven</p> | <p>Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra Landbrug & Fødevarer.</p> <p>Der er på baggrund af forslaget fra Landbrug & Fødevarer igangsat et analysearbejde vedrørende en eventuel ændring af overgangsordningen, jf. høringssvaret fra Landbrug & Fødevarer til L 71 (2019-20) og kommentaren hertil i hø-</p> |

| Organisation | Bemærkninger | Kommentarer |
|--------------|---|--|
| | <p>ændres, at gennemføre en ændring af overgangsordningen i ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 4, 5. pkt., som er affattet således: ”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 ejendomsgrundareal ændres med mindst 25 m². L&F ønsker, at ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 4, 5. pkt. 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.</p> <p>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.</p> | <p>ringsskemaet til lovforslaget. Analysearbejdet er endnu ikke afsluttet, men en afklaring af behovet for lovændringer og udformningen heraf forventes at kunne foreligge i efteråret, mhp. at forslag til evt. ændringer kan indgå i det lovforslag, der forventes fremsat i efteråret 2020.</p> |

Organisation

Bemærkninger

Kommentarer

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 påpeger, at selvom der f.eks. er 20 andre ejere af ejendomme, der gerne vil deltage i jordfordelinger, bytning af jord, mageskifter m.v., kan en enkelt ejer således spærre for en ellers fornuftig jordfordeling.

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 og aftalpartiernes ambitioner på området nok ikke vil være gennemførbare uden den foreslåede ændring.”

Hertil blev der svaret:

”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

| Organisation | Bemærkninger | Kommentarer |
|--------------|--|---|
| | <p>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> <p>SEGES ønsker oplyst, om der planlægges en ændring af overgangsreglerne, og i givet fald hvornår en sådan ændring vil blive indarbejdet i loven, da den nuværende situation skaber usikkerhed om overgangsordningen.</p> <p><i>Boligskatteforliget</i> SEGES konstaterer, at følgende fremgår af boligskatteforliget af 15. maj 2020: ”Forligskredsen er enig i, at vurderingerne bør være enkle og gennemskuelige. Forligskredsen præsenteres senere i 2020 for et oplæg til nye vurderingsmodeller for erhvervsjendomme, der sikrer sammenhæng til vurderingerne af ejerboliger samt et mere enkelt beskatningsgrundlag for dækningsafgift.”</p> <p>SEGES ønsker oplyst, om det nævnte oplæg også vedrører landbrugsejendomme og skovejendomme, og endvidere bedes det oplyst, på hvilket tidspunkt oplægget forventes at foreligge.</p> <p><i>Bemærkninger til lovforslaget Ejendomsværdiskatteloven</i> SEGES ønsker at få oplyst, på hvilket tidspunkt det oplæg til nye vurderingsmodeller for erhvervsjendomme, som det med <i>Aftale</i></p> | <p>Det er med <i>Aftale om kompensation til boligejerne og fortsat trykbed om boligbeskatningen</i> aftalt, at forligspartierne præsenteres for oplægget vedrørende erhvervsjendomme m.v. i 2020. Drøftelserne i forligskredsen ventes påbegyndt medio 2020. Det forventes, at vurderingsmodellerne for land- og skovbrugsejendomme vil indgå i disse overvejelser.</p> <p>Der henvises endvidere til kommentaren til høringssvarene fra Accura og EjendomDanmark vedrørende fastlæggelsen af nye vurderingsmodeller for erhvervsjendomme m.v.</p> <p>Der henvises til kommentaren ovenfor.</p> |

Organisation

Bemærkninger

om kompensation til boligejerne og fortsat tryk om boligbeskatningen er aftalt præsenteres for forligspartierne i 2020, foreligger. Endvidere spørger SEGES, om oplægget også vil omfatte land- og skovbrugsejendomme.

Ejendomsvurderingsloven

Klage over videreførte vurderinger

Med lovforslaget foreslås ændringer af lovens § 89 om bl.a. klagefrist, og det foreslås, at klagefristen skal løbe i 90 dage fra datering af den særskilte meddelelse om klagefrister.

Efter SEGES' opfattelse er en klagefrist på 90 dage alt for kort, hvorfor SEGES foreslår en klagefrist på minimum 6 måneder.

Hertil påpeger SEGES for det første, at klagefristen i det gamle vurderingssystem var betydeligt længere end 90 dage, ofte 4-5 måneder, idet klagefristen udløb den 1. juli i året efter vurderingen. For det andet kræver det en nøje gennemgang af den nye vurdering efter ejendomsvurderingsloven og en sammenholdelse af denne med de videreførte vurderinger, før der kan tages stilling til en eventuel klage over de videreførte vurderinger. SEGES anfører videre, at der også skal tages stilling til eventuelt afledte konsekvenser i potentielt mange år ved en eventuel klage over de videreførte vurderinger. For det tredje anføres det, at der i en række tilfælde vil være tale om, at ejendomme har skiftet ejer siden

Kommentarer

Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra Landbrug & Fødevarer.

| Organisation | Bemærkninger | Kommentarer |
|--------------|---|---|
| | <p>2011/2012. Også af hensyn til disse tidligere ejere, der måske ikke har kendskab til forudsætningerne for den nye ejendomsvurdering for ejendommen, påpeger SEGES, at der bør være en klagefrist på minimum 6 måneder.</p> <p><i>Deklaration</i></p> <p>Med lovforslaget foreslås det, at der alene skal kunne træffes afgørelse på grundlag af de oplysninger, der foreligger ved afgørelsesperiodens indtræden. Hvis oplysningerne først modtages senere, vil de ikke indgå i vurderingen.</p> <p>Det er SEGES opfattelse, at det afgørende må være, at den ejendomsvurdering, der foretages af vurderingsmyndighederne, er korrekt og baseret på et korrekt grundlag. Ansvar for påhviler myndighederne.</p> <p>SEGES antager, at det kun er undtagelsesvist, at der vil fremkomme oplysninger efter deklarationsperiodens udløb. I disse formentlig få situationer bør vurderingsmyndighederne i det omfang, det er muligt, tage hensyn til oplysningerne.</p> <p>Med lovforslaget foreslås, at såfremt ejeren efter tidspunktet for deklarationens udløb ønsker at få oplysninger med i vurderingen, må ejeren enten klage eller anmode om genoptagelse. Efter SEGES mening, forekommer det at være unødigt ressourceanvendelse at starte en klagesag eller en genoptagelsessag op, hvis det er muligt at</p> | <p>Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra EjendomDanmark.</p> |

| Organisation | Bemærkninger | Kommentarer |
|--------------|---|---|
| | <p>løse problemerne på en mere smidig måde.</p> <p><i>Skatteforvaltningsloven</i></p> <p>SEGES påpeger, at det generelt strider mod almindelige retssikkerhedsmæssige principper, hvis det ikke er muligt for en ejendomsejer at få ændret en åbenbart forkert ejendomsvurdering, selv om vurderingen ligger tilbage i tiden og at det er myndighedernes ansvar, at de gamle vurderinger er/var korrekte, og at det af den grund bør være en betydeligt længere frist end den 1. november 2020.</p> <p>SEGES påpeger, at ejendomsvurderingen udover betydningen for grundskyld og ejendomsværdibeskatning – kan have mange og omfattende afledte konsekvenser, f.eks. i relation til ejendomsavanceopgørelse eller påvirkning på opgørelsen eller beskatningen af en virksomheds driftsresultat.</p> <p>SEGES påpeger, at det ikke er rimeligt, at f.eks. en ejendomsavance, der i et tidligere indkomstår er beskattet, og som efterfølgende viser sig at være betydeligt lavere, ikke kan korrigeres. Således er det SEGES' opfattelse, at der vil forekomme situationer, hvor det efterfølgende konstateres, at en fejlagtig vurdering får store, urimelige og uforudsete konsekvenser, f.eks. i forbindelse med skatteligningen. Hvis lovforslaget ikke ændres, bør der indføres undtagelsesregler, således at forkerte</p> | <p>Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra Advokatsamfundet.</p> <p>Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra Advokatsamfundet.</p> |

| Organisation | Bemærkninger | Kommentarer |
|-----------------------------------|---|---|
| | <p>vurderinger, hvor genoptagelse er afskåret pga. overskridelse af tidsfristen 1. november 2020, ikke skal tillægges skattemæssig betydning i relation til indkomstbeskatningen.</p> <p>SEGES påpeger desuden, at en frist for genoptagelse bør ligge efter det tidspunkt, hvor ejendoms-ejeren modtager den første nye vurdering efter ejendomsvurderingsloven, hvorefter ejendomsejeren kan sammenholde med den/de gamle vurderinger, herunder tage stilling til, om der er grundlag for at anmode om genoptagelse af gamle vurderinger.</p> | <p>Vurderingsstyrelsen vil forud for fristens udløb gennemføre en vejledningsindsats. Det fremgår således bl.a. af lovforslagets bemærkninger, at der i styresignalet vil blive redegjort for de fastsatte frister, krav til anmodninger om genoptagelse og om betingelserne for genoptagelse.</p> <p>Der henvises i øvrigt til kommentaren til EjendomDanmarks høringssvar fra for så vidt angår vejledningsindsatsen.</p> <p>Det er ikke hensigtsmæssigt at lade forslaget få virkning fra et senere tidspunkt end den 1. november 2020. Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra EjendomDanmark.</p> |
| <p><i>Skatteankestyrelsen</i></p> | <p>Skatteankestyrelsens vurderer overordnet, at lovforslaget samlet set vil betyde et mere sikkert og klart grundlag for særligt tilbagebetalingsordningen og sammenhænge mellem denne og ejendomsvurderingerne, herunder i forbindelse med klage. Det er efter styrelsens opfattelse positivt.</p> <p>Skatteankestyrelsen noterer sig i øvrigt, at implementeringsmæssige</p> | |

| Organisation | Bemærkninger | Kommentarer |
|---------------------------|---|---|
| | <p>konsekvenserne for klagemyndighederne og styrelsen er beskrevet under lovforslagets afsnit 3.2, og det her forudsættes, at disse skal analyseres og konsolideres nærmere.</p> | |
| <p><i>Ældre Sagen</i></p> | <p><i>Ældre Sagen</i> er først og fremmest tilfreds med, at der er indgået en aftale, der giver en afklaring af den fremtidige ejendomsbeskatning.</p> <p>Der henvises til, at der med beslutningen om at lade den nye vurdering for ejerboliger gælde ved ejendomsbeskatningen for 2021, uden at resten af de ændringer i ejendomsbeskatningen, der blev aftalt i 2017, også trådte i kraft, var udsigt til en betydelig stigning i ejendomsbeskatningen. Videre anføres det, at denne stigning med aftalen om kompensation og fortsat tryghed er aflyst, samt at der dog i årene 2021-23 vil blive tale om en lidt højere boligbeskatning, end hvis aftalen fra 2017 var gennemført fra 2021, mens det først er på lidt længere sigt, at der sker et fald i boligbeskatningen.</p> <p><i>Ældresagen</i> anfører, at der på trods af nedsættelsen af ejendomsværdiskattesatsen i 2021 formodentlig vil være boligejere, der vil opleve en stigning i de samlede boligskatter fra 2020 til 2021, fordi grundlaget for beregningen af grundskyld kan stige med op til 7 pct.</p> | <p>Med forliget <i>Tryghed om boligbeskatningen</i> var det forudsat, at skatterebatten i 2021 skulle sikre, at ”ingen boligejere, der har købt deres bolig inden 2021, skal betale højere samlede ejendomsskatter (med nye skattesatser på nye vurderinger med forsigtighedsprincippet) i 2021, end hvis der var ejendoms-</p> |

| Organisation | Bemærkninger | Kommentarer |
|--------------|---|--|
| | <p>Ældre Sagen påpeger, at det ikke fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, om den ”rabat”, der skal sikre, at nuværende boligejere ikke stiger i skat ved overgangen til den nye boligbeskatning, bliver højere eller lavere, når rabatten først skal beregnes i 2024 frem for i 2021, som det blev aftalt i 2017.</p> | <p>værdiskattestop og stigningsbegrænsningsregel for grundskylden til og med 2021.”</p> <p>Det har således på intet tidspunkt været forudsat, at den samlede boligskat ikke kan stige fra 2020 til 2021.</p> <p>Med lovforslaget sænkes ejendomsværdiskatten fra 2021, og den midlertidige indefrysningsskema videreføres. Det indebærer, at den boligskat, der skal betales i 2021, sænkes.</p> <p>De samlede boligskatter kan i få tilfælde, herunder f.eks. for ejere af ejerboliger, der er stigningsbegrænsede på grundskylden, og hvor den samlede grundskyld er ca. dobbelt så stor som ejendomsværdiskatten, opleve af de samlede boligskatter stiger realt fra 2020 til 2021. For langt de fleste vil en sådan stigning dog være helt marginal.</p> <p>Implementering af de nye boligskatteregler i 2024 med den model, der er aftalt med <i>Aftale om kompensation til boligejerne og fortsat tryk på boligbeskatningen</i>, skønnes at give lidt højere skatterabatter til boligejerne i 2024 end de skatterabatter, der ville være fremkommet i 2021, hvis de nye boligregler var blevet indført i 2021 som forudsat.</p> <p>Der bør dog udvises tilbageholdenhed med at fortolke herpå, da skatterabatten udtrykker en forskel mellem to størrelser (boligskatten i omlægningsåret ved nye og gamle</p> |

Organisation

Bemærkninger

Kommentarer

Ældre Sagen noterer sig, at der ikke er bestemmelser i lovforslaget om, at det skal være muligt at fravælge den automatiske indefrysning af ejendomsskat, der med lovforslaget forlænges fra at gælde en periode på tre år til en periode på seks år. Det fremgår af aftalen om kompensation og fortsat tryghed om boligbeskatningen, at det skal være muligt at fravælge ordningen fra 2. halvår 2021 eller snarest muligt derefter. Muligheden for at fravælge den midlertidige indefrysning før 2024 omtales imidlertid heller ikke i lovbemærkningerne. Ældre Sagen finder, at det – som aftalt – skal være muligt at fravælge indefrysningen og tilbagebetale den allerede indefrosne ejendomsskat. Da ordningen blev indført, var det forudsat, at den løb i tre år. Nu skal den gælde seks år, dvs. der bliver tale om indefrysning af større beløb.

regler). Disse underliggende størrelser ændrer sig, alt efter om boligskatten omlægges i 2021 eller 2024.

Samlet indebærer *Aftale om kompensation til boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen* en lempelse af de samlede boligskatter i 2021 og en betydelig lempelse fra 2024 og frem.

Det fremgår af *Aftale om kompensation til boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen*, at forligspartierne er enige om at justere den midlertidige indefrysningsordning, så indefrysning kan til- og fravælges med virkning fra 2. halvår 2021. Der forventes fremsat lovforslag herom i efteråret 2020.