

ACCURA

---

Skatteministeriet  
Nicolai Eigtveds Gade 28  
DK 1402  
København K

Accura Advokatpartnerselskab  
Tuborg Boulevard 1  
DK-2900 Hellerup/Cph.

Phone +45 3945 2800  
www.accura.dk

CVR no. 33039018

24. februar 2023  
Sagsnr.: 1030136/63

Sendt pr. e-mail: [lovgivningoekonomi@skm.dk](mailto:lovgivningoekonomi@skm.dk)

Med kopi til: [mja@skm.dk](mailto:mja@skm.dk), [mero@skm.dk](mailto:mero@skm.dk) og  
[jpa@skm.dk](mailto:jpa@skm.dk)

## Skatteministeriets j.nr. 2022-13058 og 2022-13141 – Høringsvar til Forslag til Ejendomsskattelev

Skatteministeriet har den 20. januar 2023 sendt ovennævnte lovforslag i høring ("Hovedlovforslaget"). Accura Advokatpartnerselskab har i den forbindelse følgende bemærkninger til Hovedlovforslaget. Accura er indforstået med, at vores høringsvar offentliggøres og indgår i høringskemaet.

### 1 Generelt

Indledningsvist vil vi gerne kvittere for, at Skatteministeriet har valgt at prioritere en grundig bearbejdning og sammenskrivning det eksisterende retsgrundlag i én samlet lov, i stedet for at vælge en hurtigere lappeløsningsmodel.

Hovedlovforslaget er efter vores opfattelse af generel meget høj kvalitet og vil være et vigtigt bidrag til at skabe bedre og klarer regler på et område, som i øvrigt i øjeblikket er kendetegnet ved væsentlig usikkerhed for borgere og virksomheder.

### 2 Fritagelse for stigninger i grundværdi/grundskyld - § 8

#### 2.1 Mulighed for fritagelse for dækningsafgift

Efter den nugældende KESL § 8 A (indført ved lov nr. 688 af 8. juni 2017), skal dækningsafgiften med virkning fra 2022 opkræves af ejendommens grundværdi i stedet for forskelsværdi, jf. bl.a. lov nr. 291 af 27. februar 2021 samt Hovedlovforslagets § 12.

Som følge af ændringen i grundlaget for betaling af dækningsafgift til grundværdien vil et ændret plangrundlag for en ejendom fra 2022 kunne medføre stigninger i dækningsafgiften i helt samme omfang som stigninger i grundskylden. Efter Accuras opfattelse gør behovet sig for en fritagelsesmulighed for sådanne stigninger i dækningsafgift sig derfor gældende i fuldt ud samme omfang som for stigninger i grundskylden.

Man kan som eksempel forestille sig, at en grund, hvorpå der kun ligger et bilværksted, får en ny lokalplan, der muliggør boligbebyggelse. I dette eksempel medfører ejendomsvurderingslovens vurderingsprincipper samt dækningsafgiftsreglerne, at grundværdien vil blive vurderet på baggrund af boligbyggeretterne, og at der for bilværkstedet derfor reelt skal betales dækningsafgift på baggrund af en (mulig) anvendelse til bolig. Dette vil i de fleste tilfælde medføre en markant højere grundværdi og derfor højere dækningsafgift, end hvis grunden fortsat kun kunne anvendes til værksted.

Skatteministeriet bedes på den baggrund forholde sig til, hvorfor kommunerne ifølge Hovedlovforlaget kun skal have mulighed for at fritage for stigninger i grundskylden som følge af ændrede plangrundlag, mens der ikke vil kunne gives fritagelse for tilsvarende stigninger i dækningsafgift, herunder om en sådan forskelsbehandling er rimelig, når behovet for fritagelse er det samme for både grundskyld og dækningsafgift.

## 2.2 Hvornår medfører en ændret anvendelse eller udnyttelse bortfald af fritagelse

Det følger af både den nugældende KESL § 8 A samt Hovedlovforslagets § 8, stk. 1, 2. pkt. (almindelige ejendomme) og stk. 3, 3. pkt. (vindmølle- og solcelleanlæg), at det er en betingelse for fritagelse for stigning i grundskyld (ligesom fritagelse bortfalder), at ejendommen ikke "anvendes eller udnyttes i videre omfang, end det var tilladt forud for det ændrede plangrundlag".

Skatteministeriet bedes uddybe, hvor meget der vil skulle til, førend en ejendom kan siges at være anvendt eller udnyttet i videre omfang end før det ændrede plangrundlag, hvilket særligt har betydning i forhold til udviklingsprojekter der strækker sig over adskillige måneder og nogle gange flere år.

På baggrund af bestemmelsens ordlyd ("anvendes eller udnyttes" i videre omfang end før) må bortfald af fritagelse efter Accuras opfattelse kræve, at grunden og bygningerne på grunden lovligt kan anvendes til, hvad plangrundlaget tilsiger, dvs. at skæringstidspunktet bør være tidspunktet for færdigmelding af byggeriet som lovligt eller tidspunktet for udstedelse af ibrugtagelsestilladelse.

## 2.3 Virkningstidspunktet for fritagelse efter § 8 A samt den foreslåede § 8

Skatteministeriet bedes bekræfte, at fritagelse for stigning i grundskyld efter den nugældende KESL § 8 A alene kan opnås som følge af vedtagelse af en ny lokalplan, når lokalplanen er vedtaget i perioden mellem sidste vurderingstermin i det gamle vurderingssystem og første vurderingstermin i det nye ejendomsvurderingssystem, dvs. for erhvervsjendomme, at lokalplanen skal være vedtaget i perioden fra den 2. oktober 2020 til den 1. marts 2021. Hvis dette ikke kan bekræftes, bedes Skatteministeriet redegøre nærmere for, hvornår en ændret lokalplan skal være vedtaget for tidligst at berettige til fritagelse efter KESL § 8 A.

Tilsvarende bedes Skatteministeriet bekræfte, at fritagelse efter Hovedlovforslagets § 8 tidligst kan gives for stigninger i grundskyld som følge af et ændret plangrundlag, når det ændrede plangrundlag er vedtaget i perioden fra den 2. januar 2023 til den 1. januar 2024, eller på hvilket senere tidspunkt, fritagelse alternativt vil kunne opnås.

## 2.4 Bortfald af fritagelse for grundskyld af ejendomme med vind- og solcelleanlæg

Det fremgår af Hovedlovforslagets § 8, stk. 3, 2. pkt. (ejendomme med vind- og solcelleanlæg), at fritagelse for grundskyld bortfalder 3 år efter det tidspunkt, hvor grundværdien er ændret, dog senest på tidspunktet for nettilslutning. Af lov bemærkningerne til bestemmelsen fremgår det imidlertid, at fritagelsen vil bortfalde 3 år efter det tidspunkt, hvor grundværdien er ændret, dog senest 3 år efter er indgået aftale om nettilslutning.

Skatteministeriet bedes på den baggrund præcisere, hvornår fritagelsen senest bortfalder.

## 3 Dækningsafgift - § 12

### 3.1 Fortolkning af hvad der er dækningsafgiftspligtig hhv. dækningsafgiftsfritagne anvendelser

Det fremgår af Hovedlovforslagets § 12 samt lovbemærkningerne hertil, at det afgørende for, om en kommune kan pålægge en ejendom dækningsafgiftspligt efter den foreslåede bestemmelse, er, hvorvidt ejendommen – efter dens faktiske anvendelse – anvendes til et af de formål, der nævnes i § 12, stk. 1 (kontor m.v. samt "lignende øjemed"). Det fremgår videre af lovbemærkningerne, at det efter den foreslåede bestemmelse ikke vil være afgørende, om ejendommen konkret medfører udgifter for kommunen, bl.a. med henvisning til, at formuleringen i den nugældende § 23 A, stk. 1, 1. pkt., om, at opkrævningen af dækningsafgift skal ske som bidrag til dækning af kommunens udgifter vedrørende de pågældende ejendomme, ikke foreslås videreført.

Det fremgår dog også af bemærkningerne, at der ikke tilsigtes nogen ændring af den i praksis skabte afgrænsning mellem hvilke anvendelser der er hhv. dækningsafgiftspligtige og dækningsafgiftsfritagne anvendelser.

Det er et gennemgående træk i domspraksis, at domstolene ved afgørelsen af, hvorvidt der er tale om en dækningsafgiftspligtig ejendom, i meget vidt omfang har tillagt det betydning, hvorvidt ejendommen "må antages at påføre den pågældende kommune udgifter af den art, som kommunen er berettiget til at kræve bidrag til gennem afgift efter § 23 A", jf. senest Højesterets dom i UfR 2022.2846 H, men som også i meget vidt omfang har været udslagsgivende i tidligere domspraksis.

Skatteministeriet bedes på baggrund af ovenstående uddybe, hvilke kriterier kommunerne (og i sidste ende domstolene) fremover skal lægge vægt på ved afgørelsen af, hvorvidt en ejendom er dækningsafgiftspligtig eller -fritaget, hvis vurderingen alene skal ske på baggrund af en vurdering af den faktiske anvendelse, når kriteriet om "bidrag til dækning af kommunens udgifter" ikke foreslås videreført og der derfor fremover ikke vil kunne lægges vægt på, om en ejendom må antages at påføre kommunerne udgifter af den art, som dækningsafgiftsreglerne sigter på.

Vil det fx for en ejendomstype, som ikke udtrykkeligt er oplistet i bestemmelsen, alene være afgørende, om anvendelsen af ejendommen ud fra en almindelig sproglig forståelse "ligner" anvendelsen til kontor, forretning, hotel, fabrik eller værksted?

Problemstillingen kan skitseres med anvendelse af en ejendom til fitnesscenter, som ikke hverken efter en almindelige sproglig forståelse eller sammenhæng ligner de typer af ejendomme, der er omfattet af dækningsafgiftsbestemmelsens ordlyd. Østre Landsret har i to domme forholdt sig til dækningsafgiftspligten af for en anvendelse til fitnesscenter. I Østre Landsrets dom af 8. maj 2013 blev et fitnesscenter anset for dækningsafgiftsfritaget, mens Østre Landsret i dom af 6. januar 2021 fandt, at et andet fitnesscenter var dækningsafgiftspligtigt. I begge domme lagde Østre Landsret afgørende vægt på, om de pågældende fitnesscentre kunne antages at påføre kommunen udgifter af den art, som KESL § 23 A har for øje, men med forskelligt udfald.

Skatteministeriet bedes forholde sig til, hvorvidt et fitnesscenter efter de foreslåede regler fremover skal anses for dækningsafgiftsfritaget eller dækningsafgiftspligtigt, og hvilke kriterier, der er afgørende for vurderingen heraf.

### 3.2 Fordeling og vægtning af dækningsafgiftspligtige og -fritagne arealer

Det fremgår af Hovedlovforslagets § 12, stk. 2, 2. pkt. og lovbemærkningerne hertil, at fordeling af den dækningsafgiftspligtige og -fritagne del af grundværdien for en ejendom med både dækningsafgiftspligtig og -fritaget anvendelse skal ske ud fra de faktiske bygningsarealer registreret i BBR. Som eksempel nævnes i lovbemærkningerne, at hvis 60% af den samlede bygningsmasse anvendes til dækningsafgiftspligtige formål, skal der betales dækningsafgift af 60% af grundværdien.

Skatteministeriet bedes redegøre for, hvorvidt der til brug for fordelingen vil skulle ske en fordeling af alle arealer registreret i BBR ud fra, om anvendelsen af det enkelte areal er knyttet til en dækningsafgiftspligtig eller -fritaget anvendelse, og om alle arealer vægtes ligeligt, herunder uanset om arealet er beliggende i en bygning over jorden eller under jorden (fx et underjordisk parkeringsanlæg i flere plan).

Skatteministeriet bedes derudover anwise, hvordan fordelingen vil skulle ske i følgende simple eksempel:

En ejendom, der ikke er ejerlejlighedsopdelt, har består af en bygning med et etageareal på 15.000 kvm "over jorden" samt 10.000 kvm parkeringskælder, i alt 25.000 kvm. 7.000 kvm af det bebyggede areal "over jorden" udgøres af lejeboliger, og 8.000 kvm lejemål benyttes til kontor og butikker. I parkeringskælderens er der 6.000 kvm depotrum samt parkeringspladser, som udelukkende må og kan benyttes af beboerne i ejendommen og 4.000 kvm udgøres af parkeringspladser, der udelukkende må og kan benyttes af kontor og butiklejemålene samt deres gæster, kunder m.v.

Hvis alle 25.000 kvm skal fordeles på hhv. dækningsafgiftspligtige og -fritagne arealer, vil samlet set 13.000 kvm udgøres af dækningsafgiftsfritaget anvendelse til bolig og arealer tilknyttet boliganvendelsen, mens de resterende 12.000 kvm kan henføres til dækningsafgiftspligtige kontor og butikarealer. Med en sådan fordeling vil resultatet derfor være, at ejendommen ikke skal betale dækningsafgift af grundværdien, jf. halvdelsreglen i Hovedlovforslagets § 12, stk. 1, 1. pkt.

Derudover bedes Skatteministeriet uddybe, hvordan arealer, som både kan anvendes af de dele af en ejendom der er dækningsafgiftspligtige såvel som -fritagne skal fordeles, fx fællesarealer som trapper,

elevatorer, teknikrum, fælles benyttede kælderarealer m.v. eller om sådanne fællesarealer skal holdes helt ude af fordelingen.

### 3.3 Indfasning af dækningsafgift

Efter Hovedlovforslagets § 12, skal dækningsafgift opkræves på baggrund af ejendommens grundværdi (forudsat at ejendommen qua sin anvendelse er dækningsafgiftspligtig). Før 2022 blev dækningsafgift opkrævet af ejendommens forskelsværdi (forskellen mellem ejendomsværdien og grundværdien).

Som følge af vurderingsprincipperne for erhvervsejendomme vil ændringen i beregningsgrundlaget for dækningsafgiften kunne medføre en meget væsentlig stigning i dækningsafgift for visse erhvervsejendomme. Dette gør sig navnlig gældende for kontor- eller logistikejendomme, der er beliggende i områder hvor en lokalplan m.v. muliggør boligbebyggelse.

Efter Accuras opfattelse bør der derfor også gælde en stigningsbegrænsningsregel for stigninger i dækningsafgift svarende til stigningsbegrænsningsreglen for grundskyld, jf. Hovedlovforslagets §§ 44-45. Skatteministeriet opfordres på den baggrund til at genoverveje indførelsen af en stigningsbegrænsningsregel for stigninger i dækningsafgift som følge af overgangen til grundværdien som beskatningsgrundlag.

## 4 Opkrævning af ejendomsskat

### 4.1 Opkrævning og hæftelse for tidligere ejeres ejendomsskatter

Det fremgår af Hovedlovforslagets § 33 og lovbemærkningerne hertil, at grundskyld og dækningsafgift opkræves hos den, der på forfaldstidspunktet er ejer af ejendommen. Derudover følger det, at hvis en grundskyld- eller dækningsafgiftsrate forfalder på et tidspunkt, hvor en vurdering foretaget det forudgående år endnu ikke er offentliggjort, så sker opkrævningen på et foreløbigt grundlag med efterfølgende regulering.

Skatteministeriet bedes på den baggrund oplyse, om det med de foreslåede bestemmelser er hensigten at ejere af erhvervsejendomme fremover typisk ikke vil kende den endelige vurdering for det år, der opkræves grundskyld og evt. dækningsafgift for. Alternativt bedes oplyst, i hvor stort omfang ejendomsvurderingerne forventes at være udsendt forud for opkrævningsåret.

Det fremgår desuden af Hovedlovforslagets § 33 og lovbemærkningerne hertil, at hvis der er en difference mellem den foreløbige og den endelige opkrævning, og der er sket et eller flere ejerskifter i perioden mellem den foreløbige og endelige opkrævning, så sker reguleringen både fsva. efteropkrævning og tilbagebetaling overfor den eller de respektive hovedejere, der ejede ejendommen i perioden.

I den forbindelse fremgår det lovbemærkningerne til Hovedlovforslaget, at efterreguleringer af grundskyld og dækningsafgift som følge af en erstatning af et foreløbigt beskatningsgrundlag, sker overfor den, der ejer ejendommen på tidspunktet for udsendelsen af opkrævningen – uanset at der er sket et eller flere ejerskifter i mellemprioden, jf. KESL § 27, stk. 4. Videre fremgår det, at den nuværende ejer

ikke med hjemmel i den gældende KESL § 29, stk. 1 (om hæftelse for grundskyld og dækningsafgift), har mulighed for at indhente den opkrævede grundskyld og dækningsafgift hos de(n) tidlige(e) ejer(e).

En sådan ordning er efter Accuras opfattelse uhensigtsmæssig, og Skatteministeriet bedes overveje om ikke også efterreguleringer som følge af den forsinkede udsendelse af de nye ejendomsvurderinger bør skulle ske over den eller de respektive ejere, der har ejet ejendommen i mellemprioriteten, dvs. svarende til den model, der foreslås med Hovedlovsforslagets § 33.

#### 4.2 Optrækning via skattekontoen for ejere af erhvervsjendomme

Det fremgår af bemærkningerne til Hovedlovsforslagets § 33, at det (som i dag) fremover også vil være muligt, at professionelle ejendomsadministratorer registreres i et autoritativt register, herunder ejerregisteret, med henblik på at muliggøre, at ejendomsadministratoren modtager opkrævningen af grundskyld og dækningsafgift på vegne af ejendommens hovedejere.

Skatteministeriet bedes på den baggrund uddybe, hvorvidt ejendomsadministratorens betaling af ejendomsskatterne vil skulle ske til hovedejeres skattekonto, eller til ejendomsadministratorens egen skattekonto på vegne af hovedejeren.

## 5 Grundskylds- og dækningsafgiftspromiller

### 5.1 Grundskyldspromiller - § 28 og bilag 1

Ifølge Hovedlovsforslagets § 28, stk. 3, vil kommunerne ikke kunne fastsætte grundskyldspromillerne for 2024 – 2028 højere end hvad der fremgår af bilag 1 til Hovedlovsforslaget. Med forslaget er der tale om en meget markant nedsættelse af grundskyldspromillerne i den 5-årige periode i forhold til de oprindeligt skønnede grundskyldspromiller for 2024 i Skatteministeriets faktaark *Grundskyldspromiller i 2024 på kommuneniveau* fra 11. december 2020, idet Skatteministeriet dog justerede de skønnede, forventede grundskyldspromiller for 2024 væsentligt ned i juni 2022.

Ifølge den nugældende ejendomsvurderingslovs § 40, stk. 1, er det fastsat, at der for ejendomme, hvor der som følge af forskellige forhold sker en ændring i grundværdien (fx som følge af ændrede anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder), skal ske en ny skatteloftsberegning på baggrund af den fastsatte grundværdi ganget med en kommunespecifik andel, jf. lovens § 48 a og bilag 1, til brug for betaling af grundskyld.

Der ses ikke ved hverken Hovedlovsforslaget eller følgelovforslaget hertil at være lagt op til at nedjustere de kommunespecifikke andele nævnt i ejendomsvurderingslovens § 48 a, på trods af den meget væsentlige nedjustering af grundskyldspromillerne for 2024 – 2028, jf. Hovedlovsforslagets § 28, stk. 3.

For ejendomme, der i perioden fra sidste vurderingstermin i det gamle vurderingssystem frem til den første vurderingstermin i det nye vurderingssystem skal have en ny skatteloftsberegning efter ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, vil en manglende nedsættelse af de kommunespecifikke andele i mange tilfælde kunne føre til store stigninger i betaling af grundskyld i perioden før 2024, efterfulgt af væsentlige fald i grundskyld i 2024 og frem.

Skatteministeriet bedes på ovennævnte baggrund forholde sig til, hvorfor de kommunespecifikke andele i ejendomsvurderingslovens § 48 a, jf. lovens bilag 1, ikke er nedsat i samme omfang som grundskyldspromillerne for 2024 - 2028.

## 5.2 Dækningsafgiftspromiller - § 29

Det fremgår af Hovedlovforslagets § 29, stk. 3, at dækningsafgiftspromillerne i 2024 – 2028 ikke kan fastsættes til en højere sats end hvad der fremgår af forslagens bilag 2.

Skatteministeriet bedes forholde sig til, hvorfor dækningsafgiftspromillerne i 2024 – 2028 ikke er justeret i forhold til hvad der følger af den gældende KESL's bilag 1 og 2, når grundskyldspromillerne er blevet nedjusteret i så væsentlig grad som det er tilfældet, jf. ovenfor.

## 6 Andre spørgsmål

### 6.1 Beskatning af fredede ejendomme - § 5

Det fremgår af Hovedlovforslagets § 5, stk. 1, nr. 6, og lovbemærkningerne hertil, at den obligatoriske fritagelse for grundskyld for fredede ejendomme, jf. den gældende KESL § 7, stk. 1, litra d, videreføres med sproglige ændringer. Videre fremgår det af Hovedlovforslagets § 5, stk. 1, nr. 6, 2. pkt., at fritagelsen kun gælder den bebyggede grund samt gårdsplads og have.

Skatteministeriet bedes oplyse, om fritagelsen for fredede ejendomme (der ikke ejes af staten m.v.) gælder hele grundværdien, når blot en del af grunden er bebygget, eller om fritagelse kun gælder den del af grundværdien, der svarer til den del af grunden, der er bebygget, med tillæg af gårdsplads og have (hvis fx 2/3 af en grund udgøres af bebyggelse samt gårdsplads og have, så vil 2/3 af grundværdien være fritaget for grundskyld).

Desuden bedes Skatteministeriet oplyse, om ejendomme, som har fået en fredning forud for indførelsen af lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer, hvilket fx gør sig gældende for flere gamle bygninger i København, fortsat vil kunne bibeholde en grundskyldsfritagelse fremadrettet i henhold til Hovedlovforslagets § 5, stk. 1, nr. 6.

\*\*\*

Med venlig hilsen

Poul Erik Lytken  
Partner, Advokat

Andreas Roos  
Advokat

Christian Rose Nicolai Hansen  
Seniorrådgiver



Skatteministeriet

pr. mail:  
lovgivningogoekonomi@skm.dk og njl@skm.dk

KRONPRINSESSEGADE 28  
1306 KØBENHAVN K  
TLF.: 33 96 97 98

DATO: 5. oktober 2022  
SAGSNR.: 2022 - 3086  
ID NR.: 853905

**Høring af udkast til forslag til lov om ændring af  
ejendomsvurderingsloven, skatteforvaltningsloven, lov om kommunal  
ejendomsskat og ejendomsværdiskatteloven (Forlængelse af virkningen af  
ejendomsvurderingen for 2020 af ejerboliger mv.) (SKM: 853149)**

Ved mail af 12. september 2022 har Skatteministeriet anmodet om Advokatrådets bemærkninger til ovennævnte udkast/forslag.

Advokatrådet har følgende bemærkninger:

Lovforslaget går blandt andet ud på, at ejendomsvurderingen for 2020 af ejerboliger forlænges til også at danne grundlag for ejendomsskatterne for 2023, og at 2024-vurderingen af ejerboliger gennemføres som en indeksering af 2022-vurderingen, og at 2025-vurderingen af erhvervsejendomme, m.v., gennemføres som en indeksering af 2023-vurdering. Undtaget er situationer, hvor der er sket ændringer af ejendommen i forhold til den vurdering, som forlænges eller indekseres.

Det fremgår, at det ikke vil være muligt at klage over en indeksering.

Advokatrådet finder det beklageligt, at borgerne - i strid med ejendomsvurderingslovens overordnede intentioner - ikke har mulighed for at betale skat ud fra reelle vurderinger, som er foretaget i nogenlunde nær tidsmæssig sammenhæng med skattebetalingen. Det er yderligere beklageligt, at borgerne afskæres fra at klage over de vurderinger, som er gennemført via indeksering, og heller ikke kan klage over selve indekseringen. På den anden side anerkender Advokatrådet, at det ultimativt er Folketinget, som må afveje



hensynet til at få ejendomsvurderingssystemet i god gænge, og hvordan ressourcerne skal prioriteres i tiden indtil dette er sket.

Det bliver imidlertid væsentligt for borgernes retsstilling, om der er sket ændringer af ejendommen, eftersom der skal ske indeksering, hvis der ikke er sket ændringer, mens der skal foretages omvurdering, såfremt der er sket ændringer. Advokatrådet opfordrer derfor til, at Skatteministeriet redegør nærmere for og med eksempler belyser, hvad der betragtes som ændringer, som i nærværende sammenhæng indebærer, at vurderingen ikke sker som indeksering, og hvilke forhold, som ikke betragtes som ændringer af ejendommen, men som dog efter en almindelig opfattelse kan påvirke en ejendoms handelsværdi, herunder hvad der gælder i følgende situationer:

1. Udsigten fra en ejendom beskæres/forsvinder som følge af nabobyggeri
2. Der konstateres forurening på ejendommen
3. Der indføres offentligretlige krav om isolering, som særligt rammer visse boliger (jf. aftale mellem EU-landenes energi- og klimaministre d. 30. september 2022)
4. En ejendom skifter fra naturgas til fjernvarme
5. Plangrundlaget for ejendommen ændres på en måde, der kan påvirke ejendommens handelsværdi (fx ændring af anvendelses- eller byggemuligheder)
6. Plangrundlaget for en naboejendom ændres på en måde, der kan påvirke ejendommens handelsværdi (fx ændring af naboejendommens anvendelses- eller byggemuligheder).

Endvidere fremgår det af lovforslaget, at det ikke er muligt at klage over fejl i beregningen af indekseringen, jf. ejendomsvurderingslovens § 48, stk. 2. Advokatrådet beder Skatteministeriet oplyse, om bestemmelsen efter Skatteministeriets opfattelse indebærer, at borgerne heller ikke kan indbringe sådanne sager direkte for domstolene.

Med venlig hilsen



Andrew Hjuler Crichton  
Generalsekretær

Advokatrådet



**ADVOKAT  
SAMFUNDET**

Skatteministeriet

KRONPRINSESSEGADE 28  
1306 KØBENHAVN K  
TLF.: 33 96 97 98

DATO: 24. februar 2023  
SAGSNR.: 2023 - 454  
ID NR.: 892213

lovgivningoekonomi@skm.dk

**Høring over forslag til ny ejendomsskattelev og forslag til ændring af  
kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat,  
ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love - jeres j.nr. 2022-13058  
og 2022-13141**

Ved e-mail af 20. januar 2023 har Skatteministeriet anmodet om Advokatrådets bemærkninger til ovennævnte forslag.

Advokatrådet har følgende bemærkninger:

Advokatrådet savner en forklaring på, hvorfor det kun er ægtefæller, jf. forslagets § 43, stk. 3, som kan overtage en rabat, og hvorfor dette ikke skal gælde samlevende.

Med venlig hilsen



Andrew Hjuler Crichton  
Generalsekretær

## Morten Elmerdahl Rix Olsen

---

**Fra:** Anne Kristensen <ak@abf-rep.dk>  
**Sendt:** 24. februar 2023 12:49  
**Til:** Lovgivning og Økonomi  
**Cc:** Morten Elmerdahl Rix Olsen; Jesper Palmann; Michelle Stubberup Jacobsen  
**Emne:** J.nr. 2022-13058 og 2022-13141 - Høring over forslag til ejendomsskattelov mv.  
**Vedhæftede filer:** Faktaark om skatterabat til ejerne af erhvervsjendomme fra 2024 Moderniseret stigningsbegrænsningsregel for grundskyld.PDF

Nogle personer, der har modtaget denne meddelelse, modtager sjældent mails fra ak@abf-rep.dk. [Få mere at vide om, hvorfor dette er vigtigt](#)

Denne e-mail kommer fra internettet. Den er således ikke nødvendigvis fra en intern kilde, selvom afsenderadressen kan indikere det.

Til Skatteministeriet

Tak for modtagne lovforslag i høring.

Vi har været i dialog med Vurderingsstyrelsen siden maj 2022 om stigningsbegrænsningsreglen for ejendomme ejet af juridiske personer, herunder andelsboligforeninger, hvor vi har efterspurgt og modtaget faktaark med regneeksempler. Det seneste er fra 25. januar 2023 (vedhæftet), og heraf fremgår en stigningsbegrænsning på 4,5 %. Af lovforslaget fremgår imidlertid en stigningsbegrænsning på 4,75 % af den fuldt indfasede grundskyldsbetaling. Lovforslaget er sendt i høring fem dage tidligere, den 20. januar 2023, og vi undrer os over denne forskel på 0,25 %.

Venlig hilsen

**Anne Kristensen**  
Juridisk chef



---

[ak@abf-rep.dk](mailto:ak@abf-rep.dk)

[www.abf-rep.dk](http://www.abf-rep.dk)

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation  
Vester Farimagsgade 1, 8. sal, 1606 København V  
M: [abf@abf-rep.dk](mailto:abf@abf-rep.dk) / T: [33 86 28 30](tel:33862830)



Skatteministeriet  
Departementet  
Nicolai Eigtveds Gade 28  
1402 København K

**Høring over forslag til ny ejendomsskattelev og forslag til ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love.**

Ankestyrelsen har ingen bemærkninger.

Venlig hilsen

Ankestyrelsen

6. februar 2023

J.nr. 23-5816

Cpr.nr.

Ankestyrelsen  
7998 Statsservice

Tel +45 3341 1200

[ast@ast.dk](mailto:ast@ast.dk)  
[sikkermail@ast.dk](mailto:sikkermail@ast.dk)

EAN-nr:  
57 98 000 35 48 21

Åbningstid:  
man-fre kl. 9.00-15.00

København, den 24. februar 2023

## Hørings svar - Høring over forslag til ny ejendomsskattelov

### Indledning

I forbindelse med Forlig mellem regeringen (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti), Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Radikale Venstre om "Tryghed om boligbeskatningen" af 2. maj 2017 blev det aftalt, at "Grundskylden for de almene boligselskaber, der har fået en skatterabat, må i forlængelse heraf maksimalt stige med 600 mio. kr. (2017-niveau) frem til 2040 som direkte konsekvens af de nye ejendomsvurderinger".

Det fastslås i lovforslaget, at "Forslaget følger af boligskatteforliget, hvoraf det fremgår, at den årlige grundskyld for almene boliger maksimalt må stige med 600 mio. kr. (2017-niveau) mellem kalenderåret 2024 til kalenderåret 2040 som en direkte konsekvens af de nye ejendomsvurderinger. Den foreslåede stigningsprocent vil således afspejle, at den årlige grundskyld for almene boliger ikke vil stige mere end 600 mio. kr. (2017-niveau) til og med kalenderåret 2040".

### Definitionen af den almene sektor

Det fremgår af lovforslaget, at der ydes en rabat i form af begrænsning af stigning i grundskyld til almene boliger omfattet af lov om almene boliger kap. 1.

BL antager, at "fast ejendom" forstås i overensstemmelse med ejendomsvurderingslovens § 2, således, at også flere matrikelnumre, der ifølge notering i matriklen skal holdes forenet, anses som én ejendom.

Det er ikke usædvanligt, at en almen boligafdeling består af flere matrikler.

Bestemmelsen i forslagets § 45, stk. 2, nr. 2 må tolkes sådan, at den samlede ejendom anses som en almen bolig efter kapitel 1 i lov om almene boliger, uanset, at ejendommen består af flere matrikler, hvoraf ikke alle anvendes til beboelse, eller der på ejendommen ligger bygninger, som anvendes til andre formål end beboelse, f.eks. fællesfaciliteter, driftsbygninger mv.

Det således afgørende er, at ejendommen er en del af en almen boligafdeling og ejendomsskatten dermed påvirker den enkelte afdelings økonomi, jf. lov om almene boliger § 16, om afdelingernes økonomiske uafhængighed. Den samlede leje for en afdelings boliger og lokaler, skal jf. lov om leje af almene boliger § 9, til enhver tid være fastsat således, at den giver afdelingen mulighed for af sine indtægter at afholde de udgifter, der er forbundet med driften. Enhver stigning i ejendomsskatterne vil derfor have en tilsvarende øjeblikkelig effekt på beboernes husleje.

Denne tolkning, som ligger til grund for nærværende høringssvar, bedes bekræftet af Skatteministeriet.

### Maksimal stigning i ejendomsskattebetaling for den almene sektor skal overholdes

Den maksimale stigning i de almene boligselskabers grundskyld på 600 mio. kr. frem til år 2040 operationaliseres ved en stigningsbegrænsningsordning. Grundskylden for almene boliger, der er

omfattet af lov om almene boliger m.v., vil være den grundskyld, der er opgjort for det nærmeste forudgående år med tillæg af 3,50 pct. af grundskylden efter den nye vurdering til og med kalenderåret 2040.

Til grund for stigningsbegrænsningen på 3,5 pct. ligger den forudsætning, at der med en stigningsbegrænsning på 3,5 pct. sikres en opfyldelse af forudsætningerne i den oprindelige forligstekst fra maj 2017, således at den samlede betaling af ejendomsskatter fra den almene sektor maksimalt må stige med 600 mio. kr.

Det præciseres yderligere i lovforslaget, at det for den foreslåede stigningsbegrænsningsordning ikke vil være en forudsætning for at være omfattet, at den pågældende ejendom er overtaget på et bestemt tidspunkt. Dermed er det fastslået, at stigningen i ejendomsskatten for de almene boliger opgjort i 2040 maksimalt må stige med 600 mio. kr. i forhold til 2017-niveauet opgjort i 2017-priser.

Der er på forhånd igen garanti for, at den forudsatte stigningsbegrænsningsprocent på netop 3,5 pct. vil opfylde skatteforligets forudsætninger.

BL forudsætter derfor, at skattemyndighederne løbende overvåger og redegør for, om boligforligets forudsætninger om en maksimal stigning i den almene sektors grundskyld på 600 mio. kr. overholdes, BL vil også på baggrund af overvågning af den almene boligsektors regnskaber bidrage hertil.

### **Stigningsbegrænsning sikrer ikke mod markante stigninger i ejendomsskatten**

Stigningsbegrænsningen sætter ikke en effektiv grænse for, at ejendomsskatter i almene boligafdelinger højst kan stige med 3,5 pct.

Derimod formuleres stigningsbegrænsningen på den måde, at ejendomsskatten højst kan stige 3,5 pct. af den fuldt indfasede grundskyld for det pågældende kalenderår, hvilket i praksis kan føre til markante stigninger i udgifterne til ejendomsskat, som direkte slår ud i huslejen.

I et helt aktuelt eksempel fra et alment plejecenter (plejehjem) i Humlebæk er der sket en omvurdering, fordi størrelsen af det kommunale serviceareal er ændret og dermed er BBR-arealet ændret, hvilket fører til omvurdering.

Den foreløbige vurdering fra Vurderingsstyrelsen betyder en stigning i på 2500 pct. fra ca. 4 mio. kr. til knap 100 mio. kr., altså en 25-dobling af ejendomsvurderingen, som det i øvrigt ikke er muligt at påklage eller har opsættende virkning. Med en grundskyldpromille i kommunen på knapt 25 pct. stiger grundskyldsbetalingen fra ca. 100.000 kr. til ca. 2 mio. kr. årligt, idet der også er foretaget forsigtighedsnedslaget i grundværdien på 20 pct.

Umiddelbart vil det svare til en stigning – trods stigningsbegrænsningsordningen - i ejendomsskatten fra 2023 til 2024 på 70 pct.!

Den kommunale grundskyld vil dog falde betydeligt fra 2024, idet grundskyldspromillen "fastsættes ved lov, så provenuet fra grundskylden i hver enkelt kommune i 2024 svarer til, hvad grundskylden i 2024 ville udgøre med de skatteregler, der er gældende i 2023." Det er dog ikke realistisk, at den vil falde til 1 promille i Humlebæk, hvilket skal være tilfældet, hvis ejendomsskatten skal stige med 3,5 pct. fra 2023 til 2024.

Det er således helt oplagt, at ejendomsskatten vil stige markant mere end 3,5 pct. for beboerne på plejehjemmet i Humlebæk.

Det fremgår af skatteaftalen fra maj 2017, at "Der forventes en gennemsnitlig stigning i

grundskylden for alle almene boliger, der svarer til ca. 55 kr. (2017-niveau) pr. måned frem mod 2040 i forhold til gældende regler.”

Det er således klart, at intentionen i skatteaftalen var en gradvis indfasning af stigningen i grundskylden frem til 2040. Baggrunden for det er, at der i den almene sektor bor den del af befolkningen, som har de laveste indkomster, herunder mange enlige, unge på SU og pensionister kun med folkepension.

Det må fremstå klart, at formuleringen af stigningsbegrænsningen i lovforslaget ikke er i overensstemmelse med denne intention i skatteaftalen fra 2017 om særlig stigningsbegrænsning og en beløbsmæssig overgrænse for merbetalingen i den almene boligsektor.

BL skal derfor kraftigt anmode om, at stigningsbegrænsningen på 3,5 pct. også i praksis blive en sikring af, at grundskylden fra det ene år til det næste ikke kan stige med mere end 3,5 pct.

### **Omvurderinger kan bremse grønne reoveringer, ekstra tilgængelighed for ældre m.v.**

I den almene sektor gennemføres betydelige reoveringer og byomdannelser, som fører til BBR-ændringer.

Som konkrete eksempler kan nævnes:

- de gennemgribende reoveringer, som Landsbyggefonden støtter, hvor ekstra isolering på facader og gavle fører bygninger op til en nutidig energistandard. Disse reoveringer vil ændre BBR-arealet, fordi den efterisolerede bygning har et større areal.
- forbedring af tilgængeligheden for ældre, hvor tilføjelsen af elevatortårne vil udvide BBR-arealet på alle etager svarende til størrelsen af elevatorstolen.
- større byomdannelser som fx er påbudt via parallelsamfundslovgivningen i en række omdannelsesområder over hele landet, hvor der sker store forandringer og dermed også større ændringer i BBR-arealerne.

I alle disse tilfælde vil ændringerne i BBR-arealerne også føre til omvurderinger, medmindre kommunen har meddelt fritagelse efter paragraf 8 i dette lovforslag.

Eksemplet fra Humlebæk samt formuleringen af stigningsbegrænsningen i lovforslaget viser, at sådanne store ændringer i ejendomsværdierne ikke nødvendigvis modsvares af tilsvarende lavere grundskyldspromiller eller begrænses af reglerne for stigningsbegrænsning, da der netop er tale om omvurderinger.

Det er oplagt, at udsigten og usikkerheden omkring store stigninger i ejendomsskatterne effektivt kan bremse nødvendige gennemgribende reoveringer og grønne tiltag samt tilgængelighedsforanstaltninger i bred forstand for at omstille vores bygningsmasse til den aldrende befolkning.

BL skal på det kraftigste anmode om, at lovforslaget ændres, så stigningsbegrænsningen rent faktisk fører til sikkerhed for, at skattebetalingen ikke stiger mere end 3,5 pct. årligt.

Herudover er det fuldstændig uholdbart, at en ejendomsvurdering kan stige flere hundrede procent fra det ene år til det næste, uden det har en opsættende virkning i forbindelse med klageadgang. Derfor er det også afgørende, at der er opsættende virkning i forbindelse med klage over vurderingen.

## Dækningsafgift

På landsplan findes en række almene ejendomme, hvor der betales dækningsafgift, fx nogle administrationsejendomme, centrale servicecentre eller lignende, hvor boligorganisationen er bygningsejer. Disse ejendomme vil ikke være omfattet af stigningsbegrænsningsordningen. Det må imidlertid anbefales, at der også i dette tilfælde indføres en stigningsbegrænsning for at skabe sikkerhed og forudsigelighed for omfanget af dækningsafgiften.

BL har ikke yderlige bemærkninger til høringen.

Med venlig hilsen



Bent Madsen  
Adm. direktør



## Morten Elmerdahl Rix Olsen

---

**Fra:** Dansk Arbejdsgiverforening <DA@da.dk>  
**Sendt:** 20. januar 2023 15:29  
**Til:** Lovgivning og Økonomi  
**Cc:** Michelle Stubberup Jacobsen; Jesper Palmann; Susanne Borvang  
**Emne:** SV: Høring over forslag til ny ejendomsskattelov og forslag til ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love

Du får ikke ofte mails fra da@da.dk. [Få mere at vide om, hvorfor dette er vigtigt](#)

Denne e-mail kommer fra internettet. Den er således ikke nødvendigvis fra en intern kilde, selvom afsenderadressen kan indikere det.

Kære Michelle Stubberup Jacobsen

Ovennævnte falder uden for DA's virkefelt, og vi ønsker ikke at afgive bemærkninger.

Med venlig hilsen

Jeanet Danneberg Jepsen  
Ledelsessekretær



Vester Voldgade 113  
1552 København V  
Direkte +45 33 38 92 76  
Mobil +45 29 20 02 76  
Mail [jdj@da.dk](mailto:jdj@da.dk)  
Web [da.dk](http://da.dk)

Denne mail er tilsigtet en bestemt modtager og kan indeholde fortrolige oplysninger. Er du ikke den rette modtager, beder vi dig om at orientere os ved at besvare denne mail og derefter slette den. Det er ikke tilladt at beholde, kopiere, videresende eller bruge oplysninger fra denne mail, hvis du ikke er den rette modtager.

---

**Fra:** Michelle Stubberup Jacobsen <MJa@skm.dk>

**Sendt:** 20. januar 2023 13:08

**Til:** 3f@3f.dk; postkasse@advokatsamfundet.dk; abf@abf-rep.dk; ast@ast.dk; ae@ae.dk; aax@atp.dk; mks@atp.dk; bl@bl.dk; info@socialstyrelsen.dk; Retssikkerhed <Retssikkerhed@skatteforvaltningen.dk>; post@buisnessdanmark.dk; info@cepos.dk; Cevea@cevea.dk; miljoportal@miljoportal.dk; Dn@dn.dk; dst@dst.dk; daf@shareholders.dk; Dansk Arbejdsgiverforening <DA@da.dk>; zak@mail.dk; de@de.dk; info@danskerhverv.dk; hoeringssager@danskerhverv.dk; di@di.dk; info@danskskovforening.dk; dts@dts.dk; mail@danskeadvokater.dk; mail@danskeboligadvokater.dk; regioner@regioner.dk; dt@datatilsynet.dk; dommerforeningen@gmail.com; digst@digst.dk; jura@dommerfm.dk; post@domstolsstyrelsen.dk; info@ejd.dk; ejl@ejl.dk; erst@erst.dk; letbyrder@erst.dk; mail@finansdanmark.dk; mail@fs.dk; finanstillynet@ftnet.dk; Foreningen af Danske Skatteankenævn (FDS) <FDS@sanst.dk>; fdr@fdr.dk; fp@fogp.dk; FMF@FMF.DK; sekretariat@mitfritidshus.dk; fsr@fsr.dk; gst@gst.dk; info@greenpowerdenmark.dk; horesta@horesta.dk; info@justitia-int.org; kl@kl.dk; kontakt@kraka.dk; info@lf.dk; mail@lbst.dk; lbf@lbf.dk; Skatteankestyrelsen <sanst@sanst.dk>; llo@llo.dk; mst@mst.dk; nationalbanken@nationalbanken.dk; sekretariat@parcelhus.dk; rd@rd.dk; info@seges.dk; post@slks.dk; SMV@SMVdanmark.dk; Jesper Kiholm Andersen

Skatteministeriet  
Nicolai Eigtveds Gade 28  
1402 København K  
skm@skm.dk

København, den 7. oktober 2022  
J.nr. H.23-22-026

**Vedr. j.nr. 2022-3265 Dansk Ejendomsmæglerforenings svar i høring over udkast til forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat og ejendomsværdiskatteloven (Forlængelse af virkningen af ejendomsvurderingen for 2020 af ejerboliger, forenkling af ejendomsvurderingerne for 2024 og 2025 og udvidelse af antallet af dommere i Landsskatteretten m.v.)**

Dansk Ejendomsmæglerforening (DE) takker for muligheden for i ovenstående høring at afgive svar.

Forslaget skal sikre størst mulig tryghed ved at forenkle beskatningsgrundlagene og sikre implementeringen af ejendomsvurderingssystemet, som det blev politisk aftalt tilbage i efteråret 2016.

DE noterer sig, at vedtages nærværende forslag til ændring af ejendomsvurderingsloven, vil dette blive 9. ændringslov siden vedtagelse af ejendomsvurderingsloven i 2017. Vel at mærke, uden at ejendomsvurderingslovens helt overordnede formål er mødt.

Fsv. ejerboligvurderingerne er der aktuelt udsendt i omegnen af 150.000 af ud af de ca. 1.700.000, der skal vurderes. Dette er vurderinger pr. 2020 og puljen af de udsendte vurderinger inkluderer hverken ejerlejligheder, sommerhuse eller byggegrunde. Desuden, efter DE's oplysninger, er ingen ejendomme, der er nybygget efter 1. oktober 2019, hvor det tidligere ejendomsvurderingssystem ophørte, endnu vurderet.

De ejerboliger, der ikke har modtaget deres 2020-vurderinger, beskattes alle på et foreløbigt grundlag på fortidens forudsætninger, både ift. ejendomsværdiskat og ejendomsskat (grundskyld). De ejerboliger, der ikke nåede med ved vurderingen i oktober 2019, beskattes ud fra foreløbige grundlag, som ingen kender forudsætningerne for og ingen kan efterprøve, før de endelige vurderinger for disse ejerboliger offentliggøres.

Fsv. øvrige ejendomme, herunder erhvervsjendomme, er det fastsat ved lov, hvorledes disse påtænkes vurderet. Det var til sammenligning også i 2018 fastsat, hvordan man påtænkte at vurdere ejerboliger. Således

har det for så vidt ikke været lovgrundlag, der har manglet, men den følgende implementering, der har givet anledning til de kontinuerlige ændringer i lovgivningen, herunder den første udskydelse af beskatningsdelen af ejendomsskatereformen til 2024.

Derfor er det også med en vis skepsis, at DE læser den forudsatte plan for udsendelsen af særligt erhvervsjendomsvurderinger, idet vel ikke engang Skatteministeriet eller Vurderingsstyrelsen har nogen forudsætninger for på nuværende tidspunkt at planlægge en sådan udsendelse. Ingen kan på nuværende tidspunkt redegøre for, hvordan vurderingerne skal foretages, om det fornødne lovgrundlag er på plads, og hvorvidt der kan lægges en tidsplan, der er realisérbar. Dette med indregning af erfaringer fra forløbet på området for vurdering af ejerboliger og ikke mindst udsendelsen af disse.

Ministeriet anfører, at formålet for lovforslaget er, at *"skabe den størst mulige tryghed om ejendomsskatterne for borgere og virksomheder i de kommende år"*. DE tilslutter sig, at det i den nuværende situation er nødvendigt at lempe på målsætningen om tryghed for boligejerne. Det følger dog ikke af lovforslagets indhold, at dette er tryghed i de kommende år, nærmere tryghed i 2027 fsv. boligejerne og med ukendt bagkant for virksomhederne.

DE skal overordnet tilslutte sig, at der er behov for tiltag på området, herunder særligt tiltag der hjælper med at løfte presset på Vurderingsstyrelsen og den overordnede tidsplan for udrulning af vurderingssystemet og beskatningen. Det synes at være lovforslagets formål at undgå endnu en udskydelse af den nye boligbeskatning, og idet det ikke er muligt for DE at anslå omkostningerne for ejerboligejere og ejendomsejere, boliglejere og erhvervslejere ved en udskydelse, vil DE afholde sig fra at foreslå dette.

DE noterer sig, at der igen udarbejdes et lovforslag på baggrund af en forventning om, hvad der er muligt i fremtiden, og ikke på baggrund af de erfaringer, der er gjort indtil videre. Der er ikke indikationer på, at der reelt er etableret et *vurderingssystem*, der vil kunne gennemføre vurderinger fortløbende, hvis ikke engang de ejendomme, der er vurderet pr. 2020 vil have mulighed for – automatiseret – at få en 2022-vurdering, frem for et foreløbigt beskatningsgrundlag. Således må det antages, at der fremadrettet er planlagt manuelle processer for at få gennemført de vurderinger, der forudsættes i nærværende lovforslag. Det er ikke befordrende for tilliden til vurderingssystemet eller den tidsplan, hvorefter ministeriet nu beder bolig- og ejendomsmarkedet om at disponere.

DE skal i stedet henstille til, at der gennemføres en politisk evaluering af ejendomsskatteområdet og de i sin tid indgåede aftaler om vurderingssystemet og boligbeskatningen, når et nyt Folketing træder sammen.

Til dette lovforslag, hvis ministeriet søger at fremme dette, og alternativt som foreløbigt input til en sådan politisk evaluering skal DE anføre følgende bemærkninger:

### **Den foreløbige beskatning - ejerboliger**

DE støtter forslaget om, at 2020-vurderingen udstrækkes til også at være beskatningsgrundlag i 2023.

Den helt overordnede problematik i disse år er den overgangsordning, som tilnærmelsesvist ingen ved, de er en del af. Overgangsordningen sikrer, at 2020-vurderingen kan lægges til grund for beskatning i 2021, 2022 og efter forslaget også 2023 for ejerboliger.

Idet alene 150.000 ejerboliger er vurderet på nuværende tidspunkt, er der sparsomme erfaringer på området, men den mest væsentlige, som DE kender til, er efterregulering af ejendomsskat fra kommunernes side med tilbagevirkende kraft. Således vil der, forudsat at tidsplanen for udsendelse af 2020-vurderingen følges som den er forudsat, være færre, der risikerer en efterregulering af deres ejendomsskat for 2023, fordi den ikke skal afvente en 2022-vurdering, der først forventeligt foreligger i 2025.

DE kan, ud fra de forhåndenværende søms princip, endvidere støtte forslaget om, at der i 2024 skal foreløbigt beskattes iht. foreløbige 2022-vurderinger, dog med følgende bemærkninger:

- Det skal forinden være sikret, at både ejendomsværdiskat og ejendomsskat i 2024 opkræves hos de enkelte ejerboligejere iht. deres ejertid gennem forskuds-/årsopgørelse. Dette er forudsat i den tidsplan, der er lagt, men idet det fordrer IT-udvikling på skatteområdet, håber DE, at ministeriet vil anerkende DE's forsigtige tvivl på realiserbarheden, tidsplanen og dermed behov for eksplicit kommunikation om, at dette er sikret.

Det vil under ingen omstændigheder kunne støttes, at der i 2024 skal foretages opkrævning af ejendomsskat direkte fra kommunerne via ejendomsskattebillet, når det forudsættes, at dette sker på foreløbigt grundlag.

Det vil ej heller kunne støttes, at der sker efterregulering af ejendomsskat, overfor andre end de respektive ejere iht. deres ejertid. Dette uagtet at ejerboligen måtte have skiftet ejer.

Det er utilfredsstillende, også i et markedsperspektiv, at der ikke sikret klarhed om 2022-vurderingen, før denne kommer i anvendelse, og dermed at ingen boligkøbere og boligsælgere har mulighed for at vide, hvorvidt deres (nye) beskatning i 2024 er korrekt, før den endelige 2022-vurdering er modtaget i 2025. Hvis man oveni dette skal tåle, at risikoen i de foreløbige beskatningsgrundlag er tillagt den til enhver tid værende ejer, således at en boligkøber kan risikere at blive efteropkrævet den ejendomsskat, der skulle være betalt af tidligere ejer, eller at en boligsælger kan have betalt for meget, som udbetales til den nye ejer, så vil det være direkte skadeligt for markedet. Det bemærkes, at det som udgangspunkt ikke er muligt at regulere dette forhold parterne imellem, idet det vil fordrer indsigt i, hvorvidt det konkrete foreløbige grundlag er korrekt fastsat, hvilket i sagens natur ikke er muligt.

DE kan overordnet støtte, at der i 2025 og 2026 beskattes på baggrund af indekserede værdier. Der må dog henstilles til, at der etableres en ordning, der sikrer så høj differentiering af områder som muligt, idet det næppe kan lægges til grund, at prisudviklingen er ens for en hel kommune.

DE gør opmærksom på, at forslagets forudsætning om at fastholde overgangsordningen, hvor foreløbig beskatning med senere efterregulering flere år senere, ikke nødvendigvis på overordnet synes problematisk, hvis der alene forventes små udsving på den enkelte eksisterende ejendom og dennes grund.

Der er dog grund til at være særligt opmærksom på nicher, herunder på nyudstykkede grunde, projektboliger og nybyggeri, hvor mange forventeligt vil skulle vente mange år på at kende deres aktuelle beskatning. Herunder med den risiko, at de skal efteropkræves, hvad en tidligere ejer, potentielt virksomhed, skulle have afholdt i sin ejertid. Denne type ejendomme må forventes at høre til dem, der senest og potentielt først i løbet foråret 2024 kender deres 2020-vurdering, og følgelig, formodentlig vil stå bagerst ift. en udsendelse af 2022-vurderingen i løbet af 2025.

Ligeledes må sidstnævnte kategori af ejendomme antages at være påvirket af den særlige overgangsordning for beskatningsgrundlag for grunde efter 1. oktober 2019, der har bevirket at disse beskatningsgrundlag i betydelig grad adskiller sig fra naboejendommene. Effekterne heraf kendes endnu ikke, idet de aktuelt beskattes på foreløbige grundlag, som ingen kender forudsætningerne for.

Således opfordres ministeriet til at sammentænke dette lovforslag med det lovforslag, der forventeligt snart skal sendes i høring vedr. selve beskatningen af de beskatningsgrundlag, der nu søges reguleret.

## Den foreløbige beskatning – øvrige ejendomme

DE skal opfordre til, at man skiller boligbeskatningen fra den øvrige løbende beskatning af ejendom.

Aktuelt står øvrige ejendomme, herunder erhvervsjendomme, i kø til at blive vurderet. Først når ejerboligvurderingerne er udsendt og trygheden for boligejerne er etableret, kan erhvervsjendommene forventes at blive taget i betragtning. Det er uholdbart for et marked, så komplekst som markedet for erhvervsjendom, at udgifter vedr. ejendomme, hvis værdi måles overordnet ud fra deres afkast, ikke er kendt. Det gælder i særlig grad den kommunale ejendomsskat og dækningsafgiften.

Først når beskatningsgrundlag og beskatning på ejerboligområdet begynder at følges, vil øvrige ejendomsejere (og -lejere) kende til deres ejendoms reelle beskatning fra og med 2022 og frem. Hertil kommer den indtil videre forudsatte efterregulering fra kommunerne samt den hæftelse, der følger af nugældende ejendomsbeskatningslov.

Det har grundlæggende været en forudsætning i beskatningsaftalen, at alle ejendommers beskatning skal følges ad, idet der i 2024 skal udmåles grundskyldspromiller på tværs i kommunerne. Forudsætningen herfor har dog været, at man kendte til beskatningsgrundlagene i 2024, hvilket endeligt udelukkes med nærværende lovforslag.

Der findes derfor ikke ræson i, at alle ejendomsstypers beskatning skal være afhængig af hinanden i implementeringen af boligbeskatningen. Ministeriet bør etablere en overgangsordning, hvor den tidligere beskatning af erhvervsjendom, som fungerede til og med 2021, forlænges, indtil der er sikkerhed for, hvornår endelige beskatningsgrundlag, der ikke fordrer efterfølgende regulering, er tilvejebragt.

## Skatterabat – skæringspunkt

Det forudsættes iht. nærværende forslag ikke længere, at der i 2024 sker udmåling af boligbeskatning på baggrund af 2022-vurderingen, men at dette først sker, når 2022-vurderingen reelt foreligger, forventeligt i 2025. Dermed er en evt. skatterabat ej heller givet for den enkelte boligejer, før der sker opgørelse, når 2022-vurderingen foreligger i 2025.

Således vil DE af hensyn til gennemsigtighed og tryghed for de, der handler bolig i årene op til 2024, foreslå, at der i en ejendomsskattelov vedtages, at en skatterabat udløses af, at købsaftaledato ligger før 2024. Dette er muligvis i modstrid med, hvad der tidligere er aftalt og forudsat som udslagsgivende for, hvem der kan opnå skatterabat. Ikke desto mindre er det et tiltag, der vil berolige og skabe mest mulig tryghed for nuværende og fremtidige boligejere, herunder i ejerboligprojektmarkedet.

Købsaftaledatoen indgår som udgangspunkt i skøder, og er derfor en dato, der er let tilgængelig for skatteforvaltningen, der til den tid har overtaget den samlede boligbeskatnings beregning og opkrævning.

Et sådan tiltag vil modvirke den uigennemsigtighed, der aktuelt præger ejerboligvurderings- og boligskatteområdet.

## Kommunikation

DE skal opfordre til, at den aktuelle kommunikationsindsats øges fsv. de generelle forhold på nuværende tidspunkt. Dette også for de borgere og virksomheder, som man ikke er i kontakt med endnu, idet de foreløbigt venter på deres deklarationer og vurderinger. Området for boligbeskatning og ejendomsbeskatning i øvrigt, havde imødeset den renskæring af de ujævne kanter i ejendomsvurderingen og -beskatningen, som usikkerhed

og praksis gennem årene har medført, og som skulle være gjort op med i 2018 og frem. Den renskæring er ikke forløst og har desværre næppe udsigt til at blive det.

Det helt overordnede problem med den konstant usikre tidsplan og den foreløbige beskatningsmodel er, at der ikke er gennemsigtighed for berørte borgere og virksomheder. Såfremt man ikke i selve modellen eller forløbet kan etablere den nødvendige gennemsigtighed, må man sikre tilstrækkelig kommunikation som kompensation.

DE noterer sig, at det skønnes muligt at etablere foreløbige beskatningsgrundlag for 2024, dvs. anticiperede 2022-vurderinger, og skal opfordre ministeriet eller Vurderingsstyrelsen til at fremrykke fremsendelsen og/eller en offentliggørelse af disse, således det ikke først er ved forskudsopgørelse for 2024, at disse bliver tilgængelige for den berørte boligejer, -sælger eller -køber.

DE vil med interesse følge lovforslaget på dets vej, og foreningen stiller sig gerne til rådighed for yderligere drøftelse eller anden deltagelse, hvis det måtte skønnes givtigt.

Med venlig hilsen

Simon Bay  
Dansk Ejendomsmæglerforening  
sbn@de.dk

Skatteministeriet  
Nicolai Eigtveds Gade 28  
1402 København K  
skm@skm.dk

København, den 24. februar 2023  
J.nr. H.23-23-003

### **Vedr. j.nr. 2022-13058 og 2022-13141 Dansk Ejendomsmæglerforenings høringsvar vedr. forslag til ejendomsskatteoven og følgelovforslag**

Dansk Ejendomsmæglerforening (DE) takker for muligheden for i ovenstående høring at afgive svar.

DE må sammenfattende udtrykke en høj grad af bekymring over, at situationen på dette tidspunkt ikke adskiller sig væsentligt fra den situation, man var i, forud for indgåelse af den politiske aftale om "Kompensation til boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen". Den politiske aftale om udskydelse blev dengang anset som nødvendig pga. manglende vurderinger, og alligevel foreslås at man nu gennemfører den dengang udskudte skattereform, manglende vurderinger til trods.

Skatteomlægningen foreslås gennemført på baggrund af en tillid til, at tidsplanen for udsendelse af stort set samtlige vurderinger af danske ejendomme over de næste mange terminer, vil kunne gennemføres som planlagt. Idet ejendomsskatteområdet de seneste 5 år har været præget af netop, at planlagte udsendelser af vurderinger ikke har kunnet gennemføres, kan det næppe være udtryk for blind tillid. Det er med nærværende forslag med ganske åbne øjne, at man begiver sig ud i en beskatning af ejendomsværdier, som næsten ingen har fået. Endnu har danske ejere af ejerlejligheder, fritidshuse, erhvervsjendomme og landbrug til gode at se, hvordan en vurdering af deres ejendomsstypen vil blive gennemført, og alligevel forventes det, at de med tryghed imødeser at en sådan vurdering overhovedet lader sig gennemføre.

Nærmere er der tale om, at man de facto har opbygget et beskatningssystem, hvor en foreløbig beskatning over ukendt årrække, senere lader sig efterregulere, når der kan udarbejdes en egentlig vurdering. Og samtidig et system, hvor et stadig større ansvar for skatteopkrævningen pålægges de borgere, som skulle finde tryghed i den nye boligbeskatning og ejendomsbeskatning i øvrigt. De selvsamme borgere, som man satte sig for at redde fra et fejlslogent vurderingssystem, pålægges nu at acceptere konsekvenserne af, at dette endnu ikke har kunne lade sig gøre.

Herefter følger DE's bemærkninger til hovedlovforslag og følgelovforslag.

#### **Foreløbige 2022-vurderinger**

Når det er forudsat, at boligskattereformen skal træde i kraft i 2024, må det accepteres at dette sker på baggrund af foreløbige 2022-vurderinger. Det er næppe fra ministeriets side ønskeligt, ligesom det ej heller er, for det resterende samfund. Således må det lægges til grund som et vilkår.

Som det er foreslået, forstår DE, at man kan få tilrettet sin foreløbige vurdering på baggrund af en udbudspris eller vurdering fra ejendomsmægler i øvrigt. Der må henstilles til, at dette kommunikeres tydeligt fra skatteforvaltningens side. Det er DE's opfattelse at mange af de allerede udarbejdede foreløbige vurderinger til brug for beskatning i tiden op til 2024, enten er urørte fra de beskattedes side eller potentielt ukvalificeret ændret af ejer selv uden indsigt fra forvaltningens side. DE bifalder, at der med lovforslaget er taget stilling til, at ejendomsmægleres værdiansættelser bidrager til en retvisende beskatning af ejendomsvurderingerne.

Når der ikke gives deklaraions- og/eller klage mulighed for de foreløbige vurderinger, skal DE opfordre til, at der alternativt gives en økonomisk kompensation til de borgere og virksomheder, der må se sig nødsaget til at indhente professionel vurdering for at regulere en evt. fejlagtig foreløbig vurdering for at sikre sig mulighed for at undgå efteropkrævning pga. en for lav foreløbig vurdering, eller en for høj foreløbig skattebetaling i årene frem til den endelige vurdering foreligger.

DE henleder opmærksomheden på, at den manglende offentlige adgang til skatteforvaltningens grundværdidata, vanskeliggør ansættelsen af grundværdier ud fra de i udbud eller handler anvendte ejendomsværdier. Det forventes, at vejledning hertil er til rådighed for forvaltningen, når de foreløbige ejendomsværdier og grundværdier udsendes og herefter kan tilrettes i overensstemmelse med en ejendomsmægleres værdiansættelse.

DE henleder endvidere opmærksomheden på, at der ikke bør anlægges forsigtighedsprincip, når en borger ønsker tilretning i overensstemmelse med en ejendomsmægleres værdiansættelse. Dette henset til, at det bør lægges til grund, at en sådan værdiansættelse, vil være en bedre kvalificering af ejendomsværdi, end en automatiseret beregning, uagtet om der er tale om mere eller mindre end 20 % forskel.

DE skal generelt opfordre til, at ejendomsmæglere tages i anvendelse til løsningen af, hvad der endnu ikke har ladet sig gennemføre; at udsende vurderinger af alle danske ejendomme. Der er et væsentligt potentiale i såvel rutinemæssige stikprøver, løbende fastsættelse af benchmarks samt f.eks. særligt komplekse ejendomme, der ikke kvalificeret lader sig vurdere af forvaltningen uden manuel behandling i øvrigt. Ud over erhvervsejendom, landbrug m.v., kunne dette også indbefatte eksempelvis haveforeningshuse, kolonihavehuse og lignende. Det er næppe hensigten, at diversiteten og manglende registrering på sidstnævnte område skal resultere i, at beskatningen må undlades, men dette er blevet realiteten.

## Hæftelse

DE har med tilfredshed noteret sig, at med den foreslåede ejendomsskattelov vil gøre op med den hæftelsesbestemmelse, som har pålagt ejendomskøbere en ikke-uvæsentlig risiko, hvis en sælger har misligholdt sine grundskyldsbetalinger. Det fremgår, at såfremt det er muligt at foretage opkrævningen af skyldig grundskyld og afledte krav direkte overfor personen via dennes personlige beskatning, så hæfter denne forpligtelse ikke på ejendommen. Det fremgår dog også, at såfremt dette ikke er muligt, f.eks. hvis der ikke sker beskatning via det etablerede personbeskatningssystem, så hæfter beskatningen fortsat på ejendommen.

Dette er en skævvridning, som stiller mennesker ringere end juridiske personer. Således kan professionelle, der køber ejendom af mennesker, undgå den risiko, som mennesker, der køber ejendom af professionelle, må acceptere. Med tanke på det efterreguleringsregime, der er lagt ned over ejendomsskatteområdet i disse år og forventeligt årene frem, synes det at være tilfældet at man lægger de negative konsekvenser af manglende systemløsninger på de, der reelt skulle skærmes fra disse.

Det må formodes, at skatteforvaltningen har (gen)opbygget et inddrivelsessystem, der kan løfte den opgave, som ejendomsskatteforvaltningen vil pålægge borgerne. Og dette i så tilstrækkelig grad, at borgerne ikke skal løbe en risiko for andres gæld. Såfremt et sådant inddrivelsessystem ikke er opbygget, skal det fortsat ikke



være borgernes individuelle risiko, men en kollektiv risiko som hele Danmark må bære, og dermed må borgeres hæftelse for andres ubetalte skat helt ophøre.

### **Permanent indefrysningsordning**

Der foreslås indført en permanent indefrysningsordning til afløsning af den midlertidige indefrysningsordning for grundskyld. Dette i stort set samme udformning, som den midlertidige ordning har på nuværende tidspunkt.

DE er bekymrede for den incitamentsstruktur, der indledningsvist blev defineret med den midlertidige ordning. En tvungen låneordning, der først ad åre blev mulige at fravælge, og dette forudsat omgående indfrielse af det skyldige beløb, har forventeligt ikke ført til mange fravalg. DE er ikke bekendt med antallet af fravalg. Forventeligt vil de fleste tilmeldte på den midlertidige ordning følge med over i den permanente, bevidst eller ubevidst. Dette er i sig selv uhensigtsmæssigt, idet det øget kvantiteten af de afledte problemstillinger.

DE's medlemmer løser velvilligt allerede samfundsopgaver, og ligeledes vil DE's medlemmer få en væsentlig rolle i den permanente indefrysningsordning, som de har haft i den midlertidige ordning.

Med den permanente indefrysningsordning overlades forvaltningens skatteopkrævningsopgave til borgerne og civilsamfundet, som det er tilfældet med den aktuelle efterregulering af grundskyld uden hensyntagen til rette skattepligtige. Den politiske ambition om at kunne afbøde afskaffelsen af skattestoppet med en kollektiv låneordning, medfører, at dem der skulle nyde gode af en sådan afbødning, nu skal løbe individuel risiko, når de køber ejendom. Køberens risiko bliver instrumentet til at inddrive den gæld, der opstår baggrund af den politiske ambition. Dette var næppe hensigten og må genovervejes jf. bemærkninger vedr. hæftelse ovenfor.

Det må sikres, at der er konstant adgang til de oplysninger, der er nødvendige for at kende til det skyldige beløb. Det kan ikke være op til ad hoc undersøgelse i hele januar måned, når man skal skaffe sig oplysning om, hvad en ejendoms ejer utinglyst skylder. Hverken som kreditor eller som ejendomsmægler eller rådgiver i øvrigt. Med et decideret afsnit til beskrivelse af nuværende systemunderstøttelse i lovforslagets bemærkninger, har man fra ministeriets side klart defineret væsentligheden af begrænsningerne i systemunderstøttelsen. Ikke desto mindre, må DE som repræsentant for en stor del af de berørte professionelle, udtrykke utilstrækkeligheden i, at der varsles manglende automatiseret adgang til de nødvendige oplysninger i forbindelse med ordningens introduktion.

DE skal opfordre til, som DE gjorde allerede ved den midlertidige ordningens introduktion, at man ift. forfald, orienterer sig iht. overtagelsestidspunkt og ikke tinglysning af skøde som registrering i det autoritative register. Antageligt er mange indefrysninger allerede nu i et højt niveau, og med tillæg af flere års ejendomsværdiskat fremtidigt, kan beløbene blive af væsentlig størrelse for en almindelig husholdning. Derfor bør det sikres, at der er midler til indfrielse, før krav om indfrielse stilles. Der er i typiske handler først deponering af købesum på overtagelsesdagen. Skal der ske indfrielse af lån forud for overtagelse, skal dette ske fra sælgers egne, frie midler, hvilket stiller krav til personens likviditet på skødetidspunktet eller fordrer en mellemfinansiering. Ligeledes er der ikke nødvendigvis noget for en køber at tilbageholde som sikkerhed, fordi en opkrævning kan komme så lang tid forinden, at betaling må finde sted uden at der er deponeret endsige frigivet midler.

I forlængelse af dette, skal det bemærkes, at ved at oprette den hybride lånemulighed, der lægges op til, med en efterstående panteret uden tinglysning, komplicerer man forholdet mellem sælger og dennes øvrige kreditorer, særligt når der er tale om nødlidende handler. Nødlidende handler er frivillige og som oftest en for alle parter væsentligt bedre løsning end en tvangsauktion. Det er ikke klart, hvorledes ministeriet forventer at en forhandling mellem en sælger af en nødlidende ejendom og dennes kreditorer skal foregå, når der ud over den tinglyste gæld i prioritetsorden findes en efterstående hæftelse, der kan risikere alene delvis eller ingen

dækning ved et frivilligt salg. Det har tidligere været givet, at skattekrav og restancer har skulle inddrages i fordelingen af provenu. Der har dog ikke tidligere været behov for at drøfte salgsmulighed med kommune eller stat som decideret långiver, når en nødlidende ejendom har skullet afhændes. Det ville være meningsfuldt, om et sådan lån ikke lå en fremtidig køber til last, og ligeledes at det var sælger selv, der fortsat kunne hæfte for lånet alene, således at det var muligt at indgå i dialog med staten om en afvikling som personlig gæld, efter at ejendommen er solgt med manglende eller kun delvis dækning af indefrysningsslån – på samme måde, som det gøres med alle andre långivere med sikkerhed i handler af nødlidende ejendom.

## Skatterabat

DE skal indstille til, at kriteriet for opnåelse af skatterabat ikke, som det er foreslået, er overtagelsesdag, men købsaftaledato. Det bemærkes, at der først i efteråret udsendes de foreløbige 2022-vurderinger. Et meget højt antal ejerboliger vil ej heller på dette tidspunkt have modtaget deres 2020-vurderinger. Der er således et spinkelt beslutningsgrundlag meget sent på året, hvilket giver et meget lille tidsrum for mennesker, der skal overveje at udbyde eller købe bolig inden 2024. Der ville givet blive en væsentligt blødere landing for boligskattereformen, hvis disse mennesker alene skulle skynde sig at handle i årets sidste måneder, men efterfølgende ikke skal haste igennem en livsbegivenhed som overtagelse og tilhørende flytning er for mange.

Det ville samtidig afbøde den meget uheldige situation, man forsøger at redde ved at lave særregel for de groft uagtsomme eller forsætligt for tidlige færdigmeldinger. Der vil forventeligt opstå en række situationer, hvor tvivl kan opstå, også hos professionelle, efterhånden som årets sidste måneder forløber. Den risiko for, at en skatterabat bortfalder på senere tidspunkt, må ikke tages let, idet det kan have væsentlig økonomisk betydning for en ny boligejer. Denne boligejer får i så fald plads i en tvist mellem en professionel projektudvikler, kommunen, skatteforvaltningen m.fl., der næppe lader sig løse uden såvel tidsmæssig og økonomisk indsats. Såfremt skatterabatten kunne tilskrives på baggrund af købsaftaledato i 2023, eventuelt kombineret med et kriterie om boligens lovlige ibrugtagning senest i løbet af 2024, så ville der blive reduceret en høj grad af usikkerhed for særligt ejerboligprojektkøbere. Ligesom det må forventes, at kommunerne i højere grad kunne undgå en administrativ overbelastning primo 2024.

Det er værd at huske, at den skatterabat, der umiddelbart udmåles for 2024, ikke kan antages at være den korrekte. Først i 2025 får boligejere bekræftet, om de fortsat kan lægge den udmålte skatterabat til grund. Ejendommen behøver derfor ikke at stå færdig 1. januar 2024 for at kunne vurderes f.eks. pr. denne dato, idet det er muligt at anlægge en teoretisk antagelse om, at det er tilfældet, når skattesystemet, som det foreslås, er indrettet med bagudrettet opkrævning. En skatterabat vil derfor også kunne udmåles og evt. blot tildeles iht. ejertid.

Vælges det at fastholde overtagelseskravet, skal DE henstille til, at dette ensrettes med færdigmeldingskravet og almindelig praksis for handler i øvrigt, og datoen ensrettes til 1. januar 2024. Det er ganske givet teoretisk meningsfuldt at fastsætte en overtagelse 31. december 2023, hvis der ses på skatterabattens politiske udgangspunkt, men i praksis bør årsskiftet i sig selv ingen betydning have ift. en skatterabats udmåling. Bolighandler følger meget ofte en praksis om, at overtagelse fastlægges til første (eller 15.) dag i måneden, og det ville være ganske ubærligt om en rutineindtastning skulle give anledning til, at en tiltænkt skatterabat måtte forsvinde.

DE skal opfordre til, at oplysning om den korrekt beregnede skatterabat gøres tilgængeligt for borgere med en sådan. Dette for at afbøde den u hensigtsmæssighed, at der indledningsvist ikke kan oplyses korrekt skatterabat på ejendomsværdiskat og grundskyld i forskudsopgørelser/årsopgørelser, hvis effekten af de nye boligskatteregler er modsatrettet på de to ejendomsskatter.

DE endvidere opfordre til, at konsekvenserne ved den forholdsmæssige nedskrivning af skatterabatten på grundskyld overvejes, særligt med henblik på at sikre de personer, der ejer ideelle anparter i ejendomme. Herunder også i ejendomme, hvor skatteforvaltningen ikke nødvendigvis kender fordelingen eller korrektheden af denne. For disse må sikres, at en skatterabat for den tilbageværende ejer i en ejendom ikke påvirkes, hvis den anden ideelle anpartshaver sælger sin anpart. Hvis dette ikke sikres, risikeres, at der er personer, der kommer til at købe sig ind i den tilbageværende ejers forholdsmæssige skatterabat.

Afslutningsvis bemærkes, at der synes at have indsneget sig en forglemmelse, idet der er boligejere, der ikke får skatterabat på grundskyld, til trods for at de falder indenfor det politiske løfte, der blev givet til ejerboligejere, der ejer deres bolig inden boligskattereformen træder i kraft. Eksempelvis fysiske personer, der ejer ejerboliger i landzone med grundareal over 5.000 m<sup>2</sup> bliver frataget skatterabat på deres grundskyld jf. § 38, stk. 1, jf. § 3, stk. 1, nr. 9. Der synes ikke at være anført en argumentation herfor, og forholdet antages at bero på en misforståelse

## Efterregulering

Med den aktuelle kombination af foreløbige beskatningsgrundlag og efterreguleringer, har DE noteret sig de af ministeriet i følgelovforslaget anførte niveauer for forventede reguleringer af de automatisk beregnede foreløbige ejendomsvurderinger på 25-30 %. Heraf skulle et mindre antal være opadreguleringer. Næsten en tredjedel af vurderingerne må anses som en væsentlig andel, og DE skal gøre opmærksom på, at ikke alene opadregulering kan være problematisk. Staten må sikre sig, at efterreguleringer sker overfor den rette ejer, uagtet på hvilket tidspunkt, efterreguleringen finder sted. Det har vist sig, at den opgave næppe kan overlades til kommunerne, der formodentlig har utilstrækkelige systemer hertil, hvilket har resulteret i den nuværende urimelige model for efterregulering af grundskyld i årene op til 2024. Dette må korrigeres. Det er DE's synspunkt, at skattemyndighederne må stå for at opkræve hos de tidligere ejer. Mener skatteministeriet at det er for omkostningsfuldt, så må man undlade at opkræve efterreguleringen.

Uagtet hvorledes en efterregulering bliver relevant, og en eventuel restskat skal betales i den forbindelse, skal det sikres at der ingen rentetilskrivning bliver foretaget pr. en given dato forud for, at borgeren bliver bekendt med det skyldige beløb. At staten med skattesystemet har påført en borger eller virksomhed en gæld, som var umulig at forudse, må ikke komme borgeren eller virksomheden til skade.

## Ligestilling anno 2024

DE har noteret sig, at man gennemgående i lovforslagene giver ægtefæller særstatus, uagtet at hensynene i de relevante situationer nødvendigvis tilsiger, at beskyttelsen kun skal gælde for gifte. DE skal i den forbindelse opfordre til, at man sigter imod en ligestilling af gifte og papirløst samlevende, med respekt for den forskelligartethed som familie- og husstandskonstruktioner kan have i dag. Ejendomsværdiskattens 1998-rabat kunne man godt ligestille gifte og ugifte par, derfor bør det også gælde for den permanente skatterabat. Alternativt kan man risikere, at ugifte ikke har råd til at blive boende efter dødsfald eller anden opløsning af samlivet.

## Lejeforhold

DE skal udtrykke bekymring om konsekvenserne af boligskattereformens indførelse, såvel for udlejere som lejere og erhvervslejere, der fortsat – og flere år endnu – betaler grundskyld og for nogen dækningsafgift direkte eller indirekte på et foreløbigt grundlag. Efterreguleringsmodellen, som denne fungerer på nuværende

tidspunkt, og som den er forudsat at fungere fremadrettet, efterlader udlejer eller lejere/erhvervslejere med en risiko for til enhver tid at kunne blive mødt med et efterreguleringskrav, ligesom dette aktuelt ses for ejerboligejere. Der er ikke taget hensyn hertil hverken med tidligere eller nærværende forslag, og henset til at konsekvenserne ved en ny ejendomsvurdering pr. 2021 og frem særligt for erhvervsjendomme ikke lader sig beregne konkret, eksisterer der ikke mulighed for at være sikker på sin grundskylds- eller dækningsafgiftsbetaling for et givent år, før den endelige vurdering foreligger. Hvorvidt den nødvendige efterregulering på det tidspunkt kan pålægges lejer eller lander hos ejer selv, og hvorvidt der er sket lejerskifte(r) eller ejerskifte(r), vil afhænge af omstændighederne, men det bemærkes at lejeres sikkerhed i væsentlig grad består i at kunne have tillid til at betale de korrekte skatter og afgifter, uagtet at dette er indirekte.

Således bør ministeriet afsøge mulighederne for at skabe fikserede beskatningsgrundlag for erhvervsjendom og ejerboliger, der er ejet af juridiske personer, på langt tidligere tidspunkt end de aktuelt planlagte, uagtet at der ikke endnu er foretaget en egentlig vurdering. Dette med henblik på at undgå en lang periode, for hvilken der senere evt. skal ske efteropkrævning eller tilbagebetaling af ejendomsskat.

### Øvrige bemærkninger

Der planlægges en høringsindsats for at få kategoriseret aktuelt landbrugsvurderede ejendomme korrekt. Som DE forstår denne indsats, gives to ugers betænkningstid for de berørte, uden at disse får andre oplysninger end hvad der kan lægges til grund for kategoriseringen. DE skal kraftigt opfordre til, at der samtidig gives oplysning om konsekvenserne af at være kategoriseret som den ene eller anden type, f.eks. ved modelberegninger, typeeksempler eller andre konsekvensbeskrivelser, der sikrer at ingen foretager et valg i blinde.

Fsv. den planlagte model for progressionsgrænsen, skal DE opfordre til, at der offentliggøres oplysninger herom løbende og så tidligt som muligt, når progressionsgrænsen fastlægges. Der vil givet være ejendomme, der falder ind og ud af den progressive beskatning, alt afhængigt af resten af Danmarks ejendomsværdier, og for hvem det kan have en økonomisk betydning, ikke mindst i forbindelse med udbud, salg og køb.

DE vil med interesse følge lovforslaget på dets vej, og foreningen stiller sig gerne til rådighed for yderligere drøftelse eller anden deltagelse, hvis det måtte skønnes givtigt.

På vegne af Dansk Ejendomsmæglerforening,

Med venlig hilsen

Simon Bay  
[sbn@de.dk](mailto:sbn@de.dk)

Skatteministeriet  
Att.: Michelle Stubberup Jacobsen  
Nicolai Eigtveds Gade 28  
1402 København K

Den 24. februar 2023

## **Høring over forslag til ejendomsskattelev og forslag til lov om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love**

Dansk Erhverv har den 20. januar 2023 modtaget et forslag til ejendomsskattelev og forslag til lov om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love i høring.

Høringen giver Dansk Erhverv anledning til følgende bemærkninger.

### **Generelle bemærkninger**

Indledningsvis skal det bemærkes, at det er positivt, at der nu endelig foreligger et samlet lovforslag for en ny ejendomsskattelev. Det må dog bemærkes, at den langvarige proces har skabt usikkerhed på boligmarkedet og for boligejerne.

Overordnet vil Dansk Erhverv dog gerne rose den samlede lovpakke, som både letter skattebyrden for borgere og virksomheder, forsimples skattesystemet ved at samle opkrævning af grundskyld, ejendomsværdiskat og dækningsafgift hos én myndighed samt gennem- og sammenskriver en række gældende lovkomplekser til en ny og sammenhængende ejendomsskattelev.

Skatterabatten på boliger overtaget inden 2024, stigningsbegrænsningsordningerne samt loftet over satsen for både grundskyld og dækningsafgift frem til og med 2028 er også med til at sikre forudberegnelighed og betalbarhed, hvilket er positivt. Dansk Erhverv havde gerne set, at man var gået endnu videre ift. at forsimple kapitalbeskatningen. Der er fortsat mange forskellige satser alene på ejendomsområdet, hvilket er med til at skævvride grundlaget for investeringer overordnet set.

Fortsættelsen af forsigtighedsprincippet for myndighedernes beregning af beskatningsgrundlaget ser Dansk Erhverv meget positivt på.

Forsigtighedsprincippet medfører dog desværre også, at vurderingen af en ejendom kun kan påklages eller omvurderes, såfremt ændringen vil medføre en ændring af ejendomsværdien på

mere end 20 pct. Dansk Erhverv mener, at det bør være staten og ikke borgeren, der bærer ansvaret og dermed risikoen for, at ejendomsvurderingerne er korrekte, og Dansk Erhverv er derfor af den opfattelse, at det bør være muligt for den enkelte ejer at kunne få genoptaget eller klage over sin vurdering, selv om fejlen ligger inden for 20 pct. grænsen.

## **Specielle bemærkninger**

### *Stigningsbegrænsninger*

Dansk Erhverv vil opfordre kraftigt til, at den indbyggede stigningsbegrænsningsordning også omfatter dækningsafgiften, som med den seneste omlægning fik et mærkbart nøk opad. Dette skyldes, at dækningsafgiften nu opkræves af grundværdien i stedet for som forskellen mellem grundværdi og ejendomsværdi. Dette er en følge af, at der ikke længere opkræves ejendomsværdiskat på erhvervsejendomme, og derfor er dækningsafgiften blevet en ekstra grundskyldsbetaling for erhvervslivet.

Der er således ikke længere nogen direkte sammenhæng mellem en dækningsafgiftspligtig aktivitet og niveauet af afgiftsbetaling. Virksomheder med store grundarealer - men en forholdsmæssig lille bygningsmasse, som anvendes til dækningsafgiftspligtig aktivitet - oplever en markant højere betaling af dækningsafgift. Denne usikkerhed kan minimeres ved at acceptere en stigningsbegrænsning for dækningsafgiften på lige fod med grundskylden.

### *Forløbelige værdiansættelser*

Ifølge tidsplanen vil 375.000 komplicerede ejendomme først få deres vurdering i 2024 efter ejendomsvurderingssystemet er iværksat, hvilket også gælder for 400.000 erhvervs-, 100.000 landbrugs - og skovejendomme som endda først modtager vurderingerne i 2025. Dansk erhvervsliv samt over 375.000 boliger kommer til at betale skat delvist i blinde baseret på estimater i to år, hvorefter vurderingen vil blive efterreguleret. Loven giver dog de fysiske og juridiske personer, som har betalt for meget i overslagsårene, en skattefri daglig rentetilskrivning udover korrektionen i det indbetalte beløb. Renten bør følge markedsrenten i perioden.

Dansk Erhverv finder det ikke rimeligt, at eventuelle klager over myndighedernes ansættelse af ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift ikke vil have opsættende virkning i klageperioden. Sådan som lovforslaget er nu, vil det indebære, at en ejer vil være forpligtet til at betale ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift, uanset om ejeren har påklaget værdiansættelsen i perioden 2024 og 2025. Dette vil gælde for både ejerboliger og andre ejendomme uanset om ejeren er en fysisk eller juridisk person.

Vi opfordrer til, at der gives mulighed for korrektioner af åbenlyst forkerte værdiansættelser, hvis der er dokumenterbare fejl og mangler i grundlaget fra myndighedernes side. Dette skal ses som et supplement til, at Skatteforvaltningen i medfør af skatteforvaltningslovens § 33 a ifølge loven vil have mulighed for af egen drift at tage de foreløbige vurderinger op til revision.

Ligeledes finder Dansk Erhverv det uklart, hvilken retsstilling, der er gældende såfremt en virksomhed afvikles eller går konkurs i perioden, hvor beskatningen sker med de midlertidige vurderinger. Hvordan håndteres et eventuelt tilgodehavende eller skyldigt beløb i den sammenhæng?

Hvad hvis det er en for høj dækningsafgifts, - eller grundskyldsbetaling som har medført afvikling eller konkursbegæring? Ligeledes står det uklart, hvordan udlejere er stillet i selv samme situation.

Betaling af grundskyld og dækningsafgift indgår typisk som en del af lejeomkostningen. Vil udlejere være forpligtet til at tilbagebetale eventuelt for meget indbetalt grundskyld og dækningsafgift til de pågældende lejemål efter en efterregulering, når de korrekte vurderinger fremkommer? Vil udlejere have krav på at kunne indkræve for lidt opkrævet grundskyld og dækningsafgiftsbetaling på de pågældende lejemål efterfølgende? Skal et krav stiles til de daværende lejere eller følger kravet selve lejemålet (hvilket i givet fald vil udgøre en stor usikkerhed for kommende lejere)?

#### *Opkrævning af dækningsafgift*

Med lovforslaget ønsker man at fastholde den nuværende formulering fra 1966 omkring dækningsafgiftspligtens anvendelsesområde. Den er som følger: *"Kommunalbestyrelsen kan pålægge ejere af ejendomme, der anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted eller lignende øjemed, en afgift til kommunen af ejendommens grundværdi fastsat efter ejendomsvurderingsloven. Afgiften benævnes dækningsafgift."*

Der er sket meget på ejendomsområdet i løbet af det seneste halve århundrede og ovenstående bestemmelse giver i dag anledning til utallige sager om fortolkning af dækningsafgiftspligtens anvendelsesområde. Det skyldes bestemmelsens åbne og uafgrænsede slutning: *"... og lignende øjemed"*.

Enkelte typer af anvendelser er sågar gået fra tidligere at være anset som ikke-dækningsafgiftspligtige til at blive dækningsafgiftspligtige som følge af udviklingen i praksis på området over tid. Den påtænkte indførelse af en ny ejendomsskattelov er derfor en kærkommen lejlighed til også at revidere ordlyden af bestemmelsen, således den bringes ind i nutiden med en klar definition og afgrænsning af dækningsafgiftspligtens anvendelsesområde. Usikkerheden om fortolkningen af visse typer anvendelses dækningsafgiftspligtsstatus er genstand for mange unødige spørgsmål og sager mellem erhvervsdrivende og kommunerne, som kan minimeres med en ændring og positiv afgrænsning af bestemmelsens ordlyd.

I dag må kommunen opkræve dækningsafgift til at bidrage til finansiering af udgifter, som de afgiftspålagte virksomheder påfører kommunen. Det er dog ikke et krav at kommunerne kan dokumentere, hvad dækningsafgiften så finansierer, som er nødvendig og som er udgifter virksomhederne påfører kommunen. Det foreslås at udskrive den gældende formulering om, at dækningsafgiften skal bidrage til dækning af kommunens udgifter vedrørende de pågældende erhvervs ejendomme, med det argument, at det i dag ikke bliver prøvet af tilsynsmyndighederne.

Dette forslag kan Dansk Erhverv ikke støtte op omkring. Dækningsafgiften er en skadelig særbeskatning som omkring en tredjedel af de danske kommuner vælger at pålægge erhvervsdrivende. Samlet trækker dækningsafgiften årligt over 3 mia. kr. ud af virksomhederne i disse kommuner.

Dansk Erhverv finder ikke argumentet om, at blot fordi tilsynsmyndighederne ikke i dag beder kommunerne retfærdiggøre hvorfor opkrævningen er nødvendig for at finansiere de udgifter virksomhederne påfører kommunen, kan lede til den konklusion blot at droppe kravet. Vi er af den opfattelse, at man burde gå en anden vej og pålægge tilsynsmyndighederne at efterprøve lovens nuværende ordlyd på de kommuner, som fortsat opkræver dækningsafgift.

Det er meget positivt, at lovforslaget viderefører de nuværende lokale satser for dækningsafgift på erhvervsejendomme helt frem til 2028 hvilket er med til at sikre, at dækningsafgiften alene kan falde i denne periode. Dansk Erhverv havde gerne set, at man politisk havde taget et opgør med den forvridende dækningsafgift og udfaset den i hele landet, for at sikre mere ens rammevilkår for at drive virksomhed på tværs af kommunerne.

#### *Opkrævning via skattekontoen*

Som en konsekvens af, at staten overtager opkrævningen af grundskyldog dækningsafgift vil erhvervslivets betaling heraf fremover ske via skattekontoen frem for via en opkrævning fra kommunen. I den forbindelse opfordrer Dansk Erhverv kraftigt til, at man hæver loftet for skattekontoen fra de nuværende 200.000 kr. set i lyset af, at der nu skal afregnes større beløb herfra. Derudover er markedet ikke længere præget af negative renter, hvorfor ordningens uønskede funktion som ”bank” ikke længere brude være en udfordring.

#### *Værdiansættelse ved overdragelse til nærtstående*

Lovforslaget lægger op til at de midlertidige ejendomsvurderinger ikke vil kunne benyttes som grundlag for anvendelse af 15 pct.-reglen ved overdragelse af fast ejendom mellem familiemedlemmer. Her vil det være den gældende vurdering, som skal benyttes. Dansk Erhverv mener, at det bør være muligt for overdrager frit at vælge mellem at benytte den eksisterende vurdering eller den midlertidige vurdering med dertilhørende efterregulering. Dette vil være med til at sikre, at ejendomme beliggende i områder med en forventet reduktion i vurdering vil kunne benytte sig af denne nye – forventeligt mere korrekte – værdiansættelse. Ud fra et i loven allerede fastsat forsigtighedsprincip bør usikkerhed altid tilfalde skatteyderen. Ved dødsbosager er det jf. forslaget muligt at korrigere værdiansættelsen hvis det er ønskværdigt for skatteyder. Samme praksis ønskes altså ved gaveoverdragelse eller salg til nærtstående. Derudover ønskes det bekræftet, at de foreløbige vurderinger ikke kan anses som en særlig omstændighed i forbindelse med en overdragelse til den seneste offentlige vurdering.

#### *Ændring i skattesatser*

Dansk Erhverv noterer sig, at satsen for ejendomsværdiskatten er reduceret fra 0,55 pct. til 0,50 pct. i forhold til den politiske aftale fra 2018, hvilket er positivt. Dansk Erhverv havde også gerne set, at man undladte at videreføre et progressionsknæk på 1,4 pct. for ejendomsværdier over 9,4 mio. kr. (2024 niveau), som af Skatteministeriet kun vurderes at ramme 1 pct. af boligejerne. Progressionen giver et begrænset provenu i den samlede omlægning (200 mio. kr. – svarende til 1,5 pct.<sup>1</sup>) men gør systemet unødigt kompliceret og øger marginalskatten på fast ejendom og investeringer i boligmassen.

---

<sup>1</sup> Finansudvalget 2018-19 (1. samling) FIU Alm.del - supplerende svar på spørgsmål 25



Det er dog positivt, at progressionsgrænsen indeksreguleres med oprunding, hvilket er med til at sikre, at antallet af boliger, der berøres holdes nede, og skatteværdien ikke udhules over tid. Det er også positivt, at loftet for den højest tilladte grundskyld sænkes fra 34 promille til 30 promille, samt, at man fjerner begrænsningen på den lavest mulige sats, som for nuværende er på 16 promille. Dansk Erhverv havde dog gerne set, at man også havde ophævet bunden på 1,2 promille for produktionsjord. Det vil forsimple systemet og sikre et mere optimalt samfundsøkonomisk output samt kommunal skattekonkurrence.

Det er uklart med lovforslaget om nuværende praksis med, at grundskylden for produktionsjord altid fastsættes 14,8 promille lavere end den almindelige grundskyld, fortsætter. Såfremt det er tilfældet, vil alle kommuner have en grundskyld på produktionsjord på 1,2 promille (lovens nuværende minimum) frem mod 2028 med undtagelse af Varde og Norddjurs, som begge vil have en sats på 1,7 promille. Dette taler også for at ophæve bundgrænsen. Alternativt kunne der gives tilfaldelse til, at kommunalbestyrelserne fastsætter satser for produktionsjord selvstændigt i spændet 1,2 – 7,2 promille på lige fod med grundskyldens 0 – 30 promille og dækningsafgiftens 0 – 10 promille. Det giver også mulighed for tilpasning til lokale forhold og prioriteter.

#### *Grundlag for indeksering af grundværdier*

Det foreslås i lovforslagets grundværdierne fremskrives med det lokale prisindeks for ejendomsprisudviklingen tillagt 0,8 pct. Tillægget på 0,8 pct. begrundes med, at grundpriser og ejendomspriser ikke følger samme procentvise prisudvikling. På langt sigt skønnes grundpriserne således at vokse med ca. 0,4 pct. mere pr. år end ejendomspriserne. Da indekseringen skal afspejle udviklingen i to år fra 1. januar 2022 til 1. januar 2024, foreslås en tillægsprocent på 0,8 pct.

Dansk Erhverv ønsker en nærmere begrundelse for skønnet på 0,4 pct. pr. år, da der i lovforslaget ikke er angivet, hvilken statistik, der ligger til grund for skønnet på 0,4 pct. Skatteministeriet bedes ligeledes oplyse, hvorvidt de mener skønnet på 0,4 pct. er retvisende givet den nuværende situation på boligmarkedet.

#### *Beskatning af solcelleanlæg*

i) § 8A behandles i lovbemærkningerne på side 235 hvor det fremgår at: ”Påbegyndes etableringen af anlægget eksempelvis allerede et år efter det tidspunkt, hvor grundværdien er steget som følge af det ændrede plangrundlag, vil fritagelsen bortfalde allerede fra dette påbegyndelsestidspunkt, selv om der endnu ikke er indgået en aftale om nettilslutning.”

Med indførelsen af den nye beskatningsmodel for VE-anlæg skulle der ske forøget beskatning på det tidspunkt, hvor følgende betingelser var opfyldt (gældende regler):

- a) ejendommen havde fået godkendt jord til brug for opstilling af solceller **og**
- b) der var gået mindst 3 år fra vedtagelse af lokalplanen **eller**
- c) der var sket nettilslutning af solceller placeret på jorden for ejendommen

Det betyder, at ejendommen beskattes som VE-anlæg efter mindst 3 år, forudsat grunden har kunnet benyttes hertil eller tidligere, såfremt anlægget er blevet nettilsluttet. nettilslutning sted på ejendommen.

Med lovforslaget foreslås der tilføjet endnu en mulighed. Nemlig punkt d):

- a) ejendommen har fået godkendt jord til brug for opstilling af solceller **og**
- b) der er gået mindst 3 år fra vedtagelse af lokalplanen **eller**
- c) der er sket nettilslutning af solceller placeret på jorden for ejendommen **eller**
- d) opførelsen er af anlægget er påbegyndt

Dansk Erhverv læser ændringen på den måde, at et VE-anlæg med godkendt lokalplan/plangrundlag og en nettilslutningsaftale, der træder i kraft om f.eks. 10 år, allerede kan risikere at pålægges forhøjet beskatning fra første dag opførelsen af anlægget påbegyndes, og dermed ikke først fra år 3, som var hensigten og formålet med formuleringen fra lov 107A i samling 2022-21. Dansk Erhverv finder det problematisk, at man vil påbegynde beskatningen fra påbegyndt byggeri fremfor tilslutning.

ii) § 34D behandler værdiansættelsen af grunden under solcelleanlæg. Grundværdien beregnes ud fra en standardiseret model, hvor en pris på 180 kr. pr. MWh (2021-niveau) multipliceres med produktionskapaciteten. Kapaciteten defineres som 1 MW solcelleanlæg = 900 MWh (indtil of-fentliggørelsen af andre markedsstandarder). Det giver god mening, at man i modellen ønsker at tage højde for en løbende teknologiske udvikling. Dog vil der også på sigt komme en problemstilling med at ældre anlæg vil blive beskattet som var de nye – og bedre – anlæg. Derfor opfordrer Dansk Erhverv til, at kapaciteten indekseres nedad efter etablering af anlægget. Det er uhensigtsmæssigt - at et anlæg der ikke gennemgår en teknologisk udvikling - løbende risikerer en forhøjet beskatning som følge, af antagelsen om teknologisk udvikling, på trods af at anlægget i virkeligheden bliver løbende forældet og oplever en produktionsreduktion.

iii) Store solcelleanlæg udlægges typisk på jorde, der tidligere blev anvendt til landbrug (produktionsjord). Altså produktionsjord, som ved ændret plangrundlag til solcelleanlæg oplever en markant forhøjelse af beskatningsgrundlaget. En del projekter etableres på lejet/forpagtet jord på langtidskontrakter – typisk med en landmand. Om f.eks. 30 år kan det sagtens være, at solceller ikke længere er en rentabel energikilde, hvorfor det er et usikkerhedsmoment for udlejer/forpagter, hvis plangrundlaget for jorden fastholder den i forhøjet beskatning på trods af, at der ikke længere er – eller kommer – solceller på arealet. Dansk Erhverv ser derfor gerne, at der indføres en form for sikkerhed om, at beskatningsgrundlaget i et sådant tilfælde opgøres som produktionsjord igen.

Til sidst ønsker Dansk Erhverv bekræftet, at jord til brug for solceller fortsat indeksreguleres på anskaffelsessummen i henhold til afskrivningslovens bestemmelser, samt at jord med lokalplan til brug for solceller fortsat tæller med som aktiv virksomhed for landmanden der forpagter den ud.

### *Værdiansættelse af erhvervsgrunde*

Dansk Erhverv deltager i følgegruppen til den arbejdsgruppe, som skal analysere den vedtagne model til vurdering af erhvervsgrunde. Vi opfordrer til at arbejdet intensiveres således at afrapporteringen fra arbejdsgruppen aktivt kan indgå i det videre arbejde med nærværende ejendoms-vurderingslov. Dansk Erhverv er i udgangspunktet kritiske overfor den nuværende model som værdiansætter erhvervsgrunde ud fra en såkaldt "alternativomkostningsmodel", hvor man tager udgangspunkt i, at en erhvervsgrund (i langt overvejende grad) benyttes til boliger. Alt andet lige er værdien af en grund med mulighed for boligbebyggelse højere end en grund, der er begrænset til bestemte typer af erhverv. Det medfører en forhøjet beskatningsgrundlag for grundskyld og evt. dækningsafgift. Det er vigtigt, at begrænsningerne i den til enhver tid gældende lokalplan indgår i vurderingen af grunden.

### *Udenlandske diplomater*

Danmark har siden 1961 haft en praksis som fritager udenlandske staters repræsentationers familiemedlemmer samt tjenestepersonale og privat tjenerskab fra at betale ejendomsværdiskat og grundskyld. Dette gælder også internationale organisationer (med diplomatstatus) og organisationers personale samt personalets familiemedlemmer. Lovforslaget lægger op til at fjerne denne fritagelse fra indkomståret 2024, med hjemmel i, at Danmark ifølge Wienerkonventionen ikke forpligtet til at yde skattefritagelse for ovenstående personer. Skatteministeriet vurderer, at der er tale om et ikke nævneværdigt merprovenu. Dansk Erhverv ser dog ingen presserende grund til at ændre på 63 års praksis i beskatningen af udenlandske diplomater og dennes følge. Danmark er en lille åben økonomi, som nyder stor gavn af at handle med omverdenen og kunne tiltrække udenlandske konsulater, ambassader, organisationer mv. I det lys bør man se den udvidede skattefritagelse som et positivt konkurrenceparameter, der bør bevares og ikke afvikles.

### *Den almene boligsektor*

Den almene boligsektor er reguleret anderledes og tjener nogle andre formål end privat udlejning af ejerboliger. Fx sociale hensyn, studieboliger, ældreboliger og kommunal anvisningsret til udsatte borgere. Derfor er det også positivt, at der tages særlige hensyn til sektoren i form af en reduceret stigningsbegrænsning på grundskylden som følge af et nominelt stigningsloft på 600 mio. kr. (2017-niveau) frem mod 2040. Der er dog på forhånd ingen garanti for, at den forudsatte stigningsbegrænsningsprocent på netop 3,5 pct. vil opfylde skatteforligets forudsætninger, og på den baggrund opfordrer Dansk Erhverv til, at det løbende overvåges om forudsætningerne i forliget overholdes og at stigningsbegrænsningen om nødvendigt korrigeres frem mod 2040.

Dansk Erhverv vil også henlede opmærksomheden på, at den almene boligsektor gennemfører hyppige og betydelige renoveringer og byomdannelse, som fører til BBR-ændringer. Dette bl.a. som følge af politiske ønsker (Ghetto-pakken, grøn omstilling etc.). Sådanne tiltag kan føre til omvurderinger af jord og bygninger hvilket særligt i de større byområder kan føre til betydelige løft i ejendomsvurderinger. Ændringer i ejendomsværdierne efter 2024 modsvares ikke automatisk af lavere grundskyldspromiller eller begrænses af reglerne for stigningsbegrænsning.

Det er derfor en risiko, at udsigten til store stigninger i ejendomsskatterne som følge af omvurderinger effektivt kan bremse nødvendige gennemgribende renoveringer og grønne tiltag samt tilgængelighedsforanstaltninger i bred forstand for at omstille vores bygningsmasse til den aldrende

befolkning i den almene boligsektor. Især da købekraften hos lejerne i sektoren er begrænset ift. andre typer af udlejningsejendomme.

*Flere medlemmer af Landsskatteretten*

Dansk Erhverv støtter op om, at der tilføres flere ressourcer til Landsskatteretten således der øges fra 30 til 34 ordinære medlemmer, for at kunne håndtere den nuværende og forventede tilgang af sager og imødegå kapacitetsudfordringerne. Det er vigtigt for tilliden til retssystemet og virksomhedernes rammevilkår, at juridiske tvister kan blive afgjort hurtigt. Derfor håber vi også, at der er åbenhed overfor at opjustere yderligere, såfremt antallet af sager bliver større eller mere kompliceret end forventet i nærværende lovforslag.

Dansk Erhverv står til rådighed for at uddybe høringssvaret og deltage i det videre arbejde

Med venlig hilsen

**Carl Andersen**  
Politisk konsulent



Skatteministeriet  
Nicolai Eigtveds Gade 28  
1402 København K

Deres sagsnummer 2022-3265

Dansk Industri  
Confederation of Danish Industry

[lovgivningoekonomi@skm.dk](mailto:lovgivningoekonomi@skm.dk)  
[njl@skm.dk](mailto:njl@skm.dk)

## Høringsvar, lovforslag om Lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat og ejendomsværdiskatteloven (forlængelse af virkningen af ejendomsvurderingen for 2020 af ejerboliger, forenkling af ejendomsvurderingerne for 2024 og 2025 og udvidelse af antallet af dommere i Landsskatteretten m.v.)

Skatteministeriet har 9. september 2022 (j. nr. 2022-3265) udbedt sig DI's bemærkninger til et lovudkast, der præsenterer visse forenklinger af beskatningsgrundlagene for ejendomsskatterne i de kommende år, set i lyset af endnu en forsinket tidsplan for udsendelse af ejendomsvurderinger. Det foreslås, at skattevirkningen af 2020-vurderingen for ejerboliger forlænges til også at gælde for 2023-ejendomsskatterne, og at vurderingerne for 2024 og 2025 forenkles og foretages som indekseringer af 2022- eller 2023-vurderingen.

### Generelle bemærkninger, ejendomsvurdering private boliger

DI beklager dybt den situation, der nu på 11. år er opstået om ejendomsvurderingerne, som er forudsætning for ejendomsbeskatningen. Det er i forvejen stærkt problematisk, at de nye boligskatteregler allerede én gang er udskudt fra oprindeligt 2021 til nu 2024.

DI ønsker dog mest muligt ro og klarhed på dette område, som har så stor betydning for flere millioner danskere. Vi anbefaler fortsat, at de nye boligskatteregler så vidt overhovedet muligt skal træde i kraft som aftalt med bredt flertal, 1. januar 2024 – blandt andet fordi boligmarkedet allerede er i fuld gang med at tilpasse sig til dette regelsæt.

I forenklingsarbejdet omkring ejendomsvurderingerne for de næste par år, henstiller DI til, at problemstillingen om opvarmningsformens betydning for ejendomsvurderingerne genbesøges. I 2022 har vi set groteske eksempler på højere ejendomsvurderinger pga. tilstedeværelse af gasfyr, hvilket stemmer dårligt overens med den aktuelle virkelighed.

DI anmoder også om, at det i det videre lovgivningsarbejde adresseres, om der med lovforslaget opstår nogle u hensigtsmæssigheder for skatteborgerne henset til konjunktursituationen, hvor boligpriserne ventes at være faldende i resten af 2022 og i 2023, jf. at 2020-vurderingens skattemæssige virkningsperiode udvides, og at netop 2020 var et meget gunstigt år på boligmarkedet bl.a. pga. corona-pandemien.

Endelig ser DI med en vis undren på, at de nye ejendomsvurderinger endnu engang er så forsinkede, som tilfældet er – med foreløbig blot ca. 150.000 udsendte 2020-vurderinger. Sideløbende med udviklingen af vurderingsmodellen i Skatteministeriet og Vurderingsstyrelsen har fx Nationalbanken udgivet en interessant boligmarkedsanalyse (Working Paper 188, August 2022) med et nyt værktøj baseret på big data, der kan understøtte overvågning og analyse af prisudviklingen på boligmarkedet - måske det bagvedliggende arbejde, metode og datasæt er værd at lade sig inspirere af?



### **Generelle bemærkninger, ejendomsvurdering erhvervsejendomme**

Med lovforslaget foreslås det, at 2025-vurderingerne for erhvervsejendomme gennemføres som en indeksering af 2023-vurderingerne til 2025-prisniveau (idet der dog tages højde for ejendomme, der er ændret i mellemtiden).

Når der i forbindelse med behandlingen af nærværende lovforslag således igen skal tages stilling til erhvervsejendomsvurderingerne, opfordrer DI partierne bag ejendomsskatteforligene til at indkalde til nye forhandlinger med henblik på at der ved samme lejlighed indføres både en overgangsordning og en skatterabat for virksomhedernes betaling af dækningsafgift (evt. for summen af dækningsafgift og grundskyld), som det også er tilfældet for de private boligejere.

DI's synspunkt og anbefalinger i den forbindelse er blevet tilkendegivet i en række høringsvar mv. gennem årene, senest i vores høringsvar til sag nr. 2021-2076 fra oktober 2021.

Endelig vil vi i DI gøre gældende, at det ikke må blive til virksomhedernes ugunst i forbindelse med efterregulering af betalt dækningsafgift på foreløbige grundlag, at der - helt uforskyldt set fra virksomhedernes synsvinkel – nu risikerer at gå endnu flere år med foreløbige beskatningsgrundlag inden de endelige vurderinger foreligger (sidstnævnte er vel at mærke beskatningsgrundlag, som der ikke er knyttet nogen form for skatterabat, årligt loft eller andre overgangsordninger til).

DI har ikke i denne omgang yderligere bemærkninger til lovforslaget – men står til rådighed for drøftelse ikke mindst af problematikkerne vedr. grundlaget for beskatning af erhvervsejendomme.

Med venlig hilsen

Bo Sandberg  
Skatte- og boligøkonom



Skatteministeriet  
Nicolai Eigtveds Gade 28  
1402 København K

Deres sagsnumre  
2022-13058 og 2022-13141

Dansk Industri  
Confederation of Danish Industry

[lovgivningoekonomi@skm.dk](mailto:lovgivningoekonomi@skm.dk)  
[mja@skm.dk](mailto:mja@skm.dk); [mero@skm.dk](mailto:mero@skm.dk); [jpa@skm.dk](mailto:jpa@skm.dk)

## Samlet hørings svar til forslag til ejendomsskatte lov og forslag til lov om ændring af kildeskatte loven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love (opkrævning og inddrivelse af grundskyld og dækningsafgift m.v., statens afregning af grundskyld og dækningsafgift til kommunerne, foreløbige vurderinger som midlertidigt beskatningsgrundlag i 2024 og 2025, forenkling af ejendomsvurderingerne for 2024 og 2025 m.v.).

Skatteministeriet har 20. januar 2023 udbedt sig DI's bemærkninger til et samlet lovkompleks vedr. ny ejendomsskatte lov og lovforslag om ændring af kildeskatte loven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love i høring.

Det ene lovforslag vedrører en helt ny ejendomsskatte lov, hvor Skatteministeriet foreslår en samlet lov for ejendomsværdiskat, grundskyld, dækningsafgift og dele af grundskyldslåneloven. Det andet lovforslag vedrører flere ændringer i ejendomsvurderingsloven. Forslaget vil bl.a. medføre, at foreløbige vurderinger vil anvendes som beskatningsgrundlag i 2024, og at der vil ske en indeksering af vurderingen pr. 1. januar 2023 til brug for vurderingen pr. 1. januar 2025.

### Generelle bemærkninger

DI beklager dybt den situation, der nu på 11. år er opstået om ejendomsvurderingerne, som er forudsætning for ejendomsbeskatningen. Det er i forvejen problematisk, at de nye boligskatteregler allerede én gang er udskudt fra oprindeligt 2021 til nu 2024.

DI gør generelt gældende, at det ikke burde blive til virksomhedernes ugunst, at man helt uforskyldt, er vidne til den forøgede usikkerhed, det giver, at vurderingerne og dermed beskatningsgrundlaget er forsinket. Men det er ikke desto mindre netop, hvad der sker på dækningsafgiftsområdet: For hvert eneste år, der går ekstra med foreløbige beskatningsgrundlag, risikerer man, at den endelige skatteregning bliver væsentligt større. Og for at gøre ondt værre, så bliver det også år for år sværere for fx ejere af udlejningsejendomme at kunne opkræve evt. endelig betaling for den stigende dækningsafgift hos lejere, der i mellemtiden er fraflyttet lejemålet og i visse tilfælde måske endda gået konkurs (og som typisk har betalt foreløbige acantobetaling på ufuldstændigt grundlag).



Det er bestemt ikke første gang, DI gør opmærksom på, at der fra politisk side har været en blind vinkel overfor erhvervsejendomme i forbindelse med aftalerne om ejendoms-skatte-reformer, først i 2017 og 2020 og siden i forbindelse med andre høringer vedr. dækningsafgift i oktober 2021 og oktober 2022. Derfor er det både uforståeligt og uacceptabelt, at ejere af erhvervsejendomme fremdeles ikke nyder samme beskyttelse i form af skatterabat og overgangsordning for dækningsafgift, som private boligejere nyder fsva. ejendomsværdiskat og grundskyld ved overgang til de nye ejendomsskatter i 2024.

Lidt i forlængelse af ovenstående, er lovforslaget præget af et til tider ensidigt fokus på ejerboligmarkedet. Fx giver reglen om en accepteret skønusikkerhed på +/- 20% relativt god mening for et standardiseret parcelhus. Men for store erhvervsejendomme med grundværdier ofte over flere 100 mio. kr., er +/- 20% et meget stort udfaldsrum med store økonomiske konsekvenser i forbindelse med adgang til genoptagelse eller ej. DI foreslår derfor, at det både skal være muligt at genoptage en foretaget vurdering, hvis genoptagelsen resulterer i en ændring i ansættelsen af grundværdien med mindst 20% - OG hvis genoptagelsen ventes at resultere i en ændring i ansættelsen af grundværdien fx med mindst 5 mio. kr. i absolutte tal. Her kan man tilføje, at med den forøgede betydning grundværdien fremover får for erhvervsejendomme (da den fremover er skattegrundlag for både dækningsafgift og grundskyld), er det så meget desto vigtigere, at der gives en rimelig mulighed for at kunne ændre forkerte grundværdier.

Det må også beklageligvis bemærkes, at det fremsatte lovkompleks mildt sagt er meget kompliceret, vanskeligt tilgængeligt og svært at forstå. Og det skinner desværre tydeligt igennem, at lovforslagene er præget af et forsøg på ad.hoc-håndtering af ejendomsvurderingens systemmæssige udfordringer.

Set fra et retssikkerhedsmæssigt synspunkt, er det ikke betryggende, at lovgiver i indledningen til lovforslaget skriver, at man har valgt *"en løsningsmodel, der tager højde for de snævre udviklings- og testvinduer i forskuds- og årsopgørelsessystemerne, og at de valgte implementeringsløsninger i lovforslaget skal således ses i lyset af dette."*

Bl.a. har det været nødvendigt på permanent basis at fastsætte regler for foreløbige opkrævninger af ejendomsskatter. Baggrunden er øjensynligt, at man ikke kan få udsendt ejendomsvurderingerne pr. 1. januar før februar/marts i næstkommende kalenderår. I en situation, hvor ejendomsvurderingsreglerne er blevet formuleret ud fra, hvad der systemmæssigt er muligt, er det ret uforståeligt, hvordan der kan være en så stor forsinkelse mellem vurderingsterminen og udsendelsen af ejendomsvurderingen (13-14 måneder). Denne forskydning betyder for de ejendomsjere, som opkræves via personskatte-systemet, at de kan opleve, at forskudsopgørelsen bliver helt skæv i forhold til den endelige vurdering, hvilket kan udløse en betydelig restskat. Når ovenstående må karakteriseres som ret uforståeligt, er det især fordi vi kommer fra et tidligere system, hvor ejendomsvurderingen kunne udsendes 4-5 måneder efter vurderingsterminen 1. oktober.

En anden generel forringelse for borgere og virksomheder, der sker med lovforslaget er, at der flere steder i lovkomplekset ændres fra det hidtidige kvartalsprincip til én fast skæringsdato 1. januar, som bl.a. rammer reglerne om ind- og udtræden af grundskyldsfritagelse og/eller dækningsafgift. I de nye regler sker dette med virkning fra førstkom-mende 1. januar, uanset hvornår på året begivenheden er indtrådt. I de gamle regler gjaldt som udgangspunkt en kvartalsregel (både for grundskyld og dækningsafgift).



## **Specifikke bemærkninger**

Dækningsafgift af offentlige ejendomme: I lovforslagets § 20, stk. 1,1.pkt. er anført, at beskatningsgrundlaget for offentlig dækningsafgift, er grundværdien det forudgående år. Det er altså ikke 80 % af grundværdien, som det er for den almindelige grundskyld, dækningsafgift og ejendomsværdiskat (i sidstnævnte er det dog 80 % af ejendomsværdien). Der ses ikke at være noget sagligt argument for ikke at ansætte beskatningsgrundlaget for offentlige ejendomme på samme måde som de øvrige beskatningsgrundlag, hvor der sker en reel ansættelse – dvs. at beskatningsgrundlaget bør være 80 % af grundværdien, ud fra det generelle forsigtighedsprincip om en accepteret usikkerhed på +/- 20 %, inden for hvilket vurderingerne kan foretages, uden at disse kan anses for at være fejlagtige.

Foreløbigt beskatningsgrundlag skal kunne påklages: I lovforslaget er det foreløbige beskatningsgrundlag bindende og kan ikke frit ændres af ejendomsejeren. Det er efter DI's opfattelse en væsentlig forringelse af ejendomsejernes retssikkerhed – af flere grunde, men ikke mindst fordi det ikke bør være til ejendomsejersens ugunst, at det generelle vurderingssystem er så skandaliseret, fejlbehæftet og forsinket. DI opfordrer derfor på det kraftigste til, at dette genovervejes, så de foreløbige beskatningsgrundlag kan påklages.

Ved væsentlige ændringer på ejendommen, skal foreløbigt beskatningsgrundlag kunne ændres af ejendomsejer: For nye, ikke tidligere vurderede ejendomme er det i § 33, stk. 6, foreslået, at foreløbige beskatningsgrundlag ikke er bindende for ejendomsejer. Denne mulighed vil imidlertid udelukkende gælde for helt nye ejendomme. Der vil derfor kunne opstå situationer, hvor ejeren af en eksisterende, men ændret ejendom, opkræves foreløbig skat på grundlag af den seneste vurdering, uanset at dette er et åbenbart misvisende grundlag for opkrævning af foreløbig skat. Også her er der tale om en forringelse af ejendomsejers retssikkerhed, og der opfordres til, at denne forskelsbehandling genovervejes.

Retskrav på genoptagelse ved vurdering på ukorrekt grundlag: DI finder det retssikkerhedsmæssigt kritisabelt, at en skatteyder ikke har retskrav på genoptagelse, hvis ejendomsvurderingen er foretaget på ukorrekt grundlag. Uanset om fejlen i grundlaget for vurderingen har medført, at den foretagne vurdering afviger mere end 20% fra den vurdering, der ville have været foretaget, hvis grundlaget var korrekt.

Lovforslaget giver Skatteforvaltningen mulighed for at fjerne tidligere tildelte tillæg og nedslag. DI foreslår, at den mulighed begrænses, så der som minimum skal etableres forudgående dialog med ejendomsejeren, så det sikres, at ejendomsejer får mulighed for at forholde sig til forvaltningens forslag og begrundelse. Det kan i den forbindelse overvejes, om ejendomsejer evt. skal kunne vælge et andet foreløbigt beskatningsgrundlag.

Uklarheder vedr. overgang af grundskyld og dækningsafgift til skattekontoen: Til trods for det særdeles omfattende høringsmateriale, er det stort set ubeskrevet, hvad det indebærer, at grundskyld og dækningsafgift fremover opkræves via skattekontoen. Betyder det fx at en ejendomsejer, som også har anden gæld til det offentlige, alene kan betale sin ejendomsskat i forbindelse med fuld indfrielse af den øvrige gæld? Kan ejendomsejeren vælge, at betale ejendomsskatten, selvom der også er øvrige – ældre – gældsposter?

Med venlig hilsen  
Bo Sandberg  
Skatte- og boligøkonom

Skatteministeriet  
Sendt på mail til: [lovgivningogoekonomi@skm.dk](mailto:lovgivningogoekonomi@skm.dk)  
CC: [mja@skm.dk](mailto:mja@skm.dk), [mero@skm.dk](mailto:mero@skm.dk) og [jpa@skm.dk](mailto:jpa@skm.dk)

24-02-2023

## **Dansk Skovforenings hørings svar til forslag til ejendomsskatte lov og forslag til lov om ændring af kildeskatte loven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love – j.nr. 2022-13058 og 2022-13141**

Dansk Skovforening takker for muligheden for at kommentere på sammenskrivningen af love på ejendomsskatteområdet og implementeringen af de resterende dele af forliget om Tryghed i boligbeskatningen fra 2017 og Kompensationsaftalen fra 2020.

Formålet med et nyt boligbeskatningssystem gældende fra 2021 er at sikre, at boligskatterne ikke stiger ved overgangen til og på grund af det nye ejendomsvurderingssystem og dermed skabe tryghed for boligejerne omkring beskatningen. Dansk Skovforening hilser dette tiltag velkomment og finder at forslaget giver et bedre overblik og skaber en tydeligere ramme omkring ejendomsbeskatningen, når det er fuldt indfaset.

Dog vil der i overgangsperioden med foreløbige vurderinger være en del usikkerheder forbundet med ejernes skattebetaling og den efterfølgende regulering efter de endelige vurderinger. Det gælder særligt i de tilfælde hvor ejendomme handles eller generationsskiftes. Det er derfor essentielt, at der gives grundig information og vejledning til ejerne i forbindelse med fremsendelsen af de foreløbige vurderinger.

Med den fremrykkede kategorisering af ejendommene, uden at ejeren kender niveauet for den nye vurdering, er det ligeledes væsentligt at ejerne vejledes grundigt om konsekvenserne af en eventuelt ændret kategorisering, herunder muligheden for at vælge overgangsordning, samt i hvilke tilfælde at overgangsordningen vil bortfalde.

Skov- og landbrugsejendomme adskiller sig fra andre erhvervs ejendomme ved, at produktionsjorden typisk er virksomhedens største aktiv. Dette er afspejlet i ejendomsvurderingsloven, hvor de har deres egen kategorier. Større kombinerede skov- og landbrugsejendomme har typisk samtidig en stor bygningsmasse og ofte en række fritliggende boliger, der tidligere blev brugt til ansatte, men i dag ofte lejes ud. For de boliger, der er beliggende på fredskovspligtige arealer, skal det bemærkes, at der her er tale om boliger, der ikke kan omsættes frit, som følge af skovloves bestemmelser. Udleje af disse bør derfor betragtes som en del af skovdriften i forhold til kategoriseringen, ligesom værdiansættelsen bør tage højde for at de ikke kan omsættes frit og derfor har en lavere værdi.

Dansk Skovforening har i det følgende en række generelle bemærkninger og spørgsmål til de fremsatte lovforslag, samt konkrete bemærkninger til enkelte bestemmelser.

### **Generelle bemærkninger**

Lovene implementerer som nævnt de sidste dele af de politiske aftaler på boligbeskatningsområdet.

For skovbruget vil det som udgangspunkt ikke være denne implementering, der skaber de største ændringer for skovejere. Det er i stedet den tidligere ændring af ejendomsvurderingsloven (EVL), der betyder, at der ikke længere skal fastsættes en ejendomsværdi for skov- og ejendomme (EVL §10), men at ejeren kan foranledige dette, hvis det skal anvendes i forbindelse med generationsskifter til fastsættelse af bo- eller gaveafgift (EVL § 11) – en såkaldt § 11-vurdering.

Fravær af en løbende ejendomsværdivurdering skaber en stor usikkerhed og gør det særdeles vanskeligt at forudberegne konsekvenserne af et generationsskifte. Derved stilles land- og skovbrugsejendomme i en langt mere usikker situation end andre ejendoms-kategorier. Dette er et retssikkerhedsmæssigt problem, som yderligere forstærkes af, at planlægningen af et generationsskifte ofte vil tage flere år og kan medføre behov for nye ejendomsvurderinger i forløbet, da den konkrete fastsatte ejendomsvurdering kun vil være gældende i maksimalt 2 år.

For skovejendomme vil anvendelsen af vurderingsnormen i § 15 i EVL være problematisk, da antallet af skovhandler i fri handel er begrænset, hvorfor der dels ikke nødvendigvis findes skovhandler i lokalområdet inden for de maksimalt 2 år vurderingen er gældende, dels fordi skove varierer betydeligt i forhold til den konkrete træarts- og aldersklassefordeling, vedmasseniveau, jagtværdi etc.

Vi skal derfor indskærpe behovet for, at der anvises og anvendes en reel og gennemskuelig metode til værdiansættelse af skovejendomme. Det kunne eksempelvis være en model, hvor der ud fra objektive ejendomsdata (areal, jordbundstype, træarts- og AKL-fordeling, beliggenhed m.m.) foretages en driftsøkonomisk værdiberegning.

Dansk Skovforening vil gerne påpege, at ejendomsvurderingsloven har den grundlæggende uhensigtsmæssighed, at de gør jordanvendelsen meget statisk. Dette er ikke synderligt hensigtsmæssigt i en foranderlig verden. Ændringerne af EVL betyder, at der ikke kan ske omvurdering af grundværdien for skov- og landbrugsejendomme i de tilfælde, hvor der sker ændringer i anvendelsen af produktionsjorden. Det kan f.eks. være, når skov i drift i stedet udlægges til urørt skov eller, hvis der sker skovrejsning på f.eks. landbrugsjord. I disse tilfælde vil arealerne grundværdimæssigt fortsat indgå i vurderingen som hhv. produktive land- eller skovbrugsbrugsarealer med fortsat høje jordskatter.

Skovrejsning eller driftsændringer i eksisterende skov vil således ikke føre til ændringer i grundværdierne. Det vil betyde at ejere, der gennemfører ændringer af arealanvendelsen, fastholdes i en for høj beskatning af arealet i forhold til det fremtidige indtjeningspotentiale. Dette vil alt andet lige gøre det vanskeligere for regeringen at nå sine målsætninger om rejsning af yderligere 250.000 ha. skov, omlægning af produktionsarealer til natur- og biodiversitet, øget plantning af løvskov m.v.

### **Bemærkninger – Hovedloven: ejendomsskatteloven**

Sammenskrivningen af ejendomsskattelovene i en samlet lov giver et bedre overblik, ligesom ændringen i beskatningen samlet set forventes at give et varigt mindre provenu for staten på 14,1 mia kr. For skov- og landbrugsejendomme indeholder forslaget følgende positive elementer:

Som følge af boligskatteforliget er det aftalt, at der lægges et loft over de kommunale grundskyldspromiller, så de ikke kan sættes op i perioden 2021-2028 (§ 28, stk. 3), samtidig fastholdes den reducerede grundskyldspromille for produktionsjord (§ 28, stk. 2).

Der indføres en rabat til boligejere, der har erhvervet deres bolig inden 1/1-2024. Rabatten skal sikre, at ingen af de omfattede boligejere skal betale højere samlede ejendomsskatter i 2024 ved overgangen til de nye vurderinger, end de ellers skulle have gjort. Skatterabatten bortfalder, når ejerboligen sælges, medmindre boligen sælges til ægtefælle. Forslaget gælder fysiske ejere af boliger. Dette vil også gælde for fysiske ejere af boliger tilhørende skovejendomme.

Juridiske ejere af boliger og andre ejendomme, samt fysiske personer der ejer andre ejendomme omfattes i stedet af en stigningsbegrænsningsordning, som vil sikre mod pludselige stigninger i grundskylden og vil omfatte alle grundskyldsstigninger.

Dansk Skovforening finder det ligeledes positivt, at der indføres en permanent statslig indefrysingsordning for ejerboliger ejet af fysiske personer, hvor boligejeren kan tilvælge, at de samlede stigninger i ejendomsværdiskatten og grundskylden ud over 500 kr. bliver indefrosset som et lån.

Vi finder det også positivt, at antallet af dommere i Landsskatteretten udvides fra 30 til 34, da sagsbehandlingstiden i Landsskatteretten for øjeblikket er urimelig lang.

## **Bemærkninger – Følgeloven: Ændringer af diverse love**

### *§ 3 – ændringer til ejendomsvurderingsloven*

Ændringsforslaget har blandt andet til formål at fastsætte kriterier for foreløbige vurderinger for 2022/2023- vurderingerne således, at de kan udgøre beskatningsgrundlaget fra 1/1-2024 frem til de endelige vurderinger forventes at foreligge 2025/2026, samt som en følge heraf fremrykke kategoriseringen af ejendomme efter EVL § 3.

Ændringer i kategorisering vil give mulighed for valg af overgangsordning efter EVL § 83, og derfor vil der ifølge bemærkningerne til loven være behov for at fremrykke kategoriseringen, for at sikre at de berørte ejendomsjere – forud for modtagelse af den foreløbige vurdering – har mulighed for at få vished om, hvorvidt de er omfattet af overgangsordningen, og i så fald mulighed for at tilvælge denne.

Dansk Skovforening finder, at dette er relevant, men at der er behov for tydelig vejledning af lodsejerne i forhold til betydningen af kategoriseringen og eventuelt valg af overgangsordning for beskatning – både i forhold til ejendomsbeskatning og anden beskatning relateret hertil som fx ejendomsavancebeskatning.

### *Konkrete bemærkninger*

Til nr. 17, 18 og 19

Som følge af den fremskudte kategorisering indføres med forslagets nr. 17 og 18 bestemmelser om, at hvis ejendommen har været ejet af flere ejere i de enkelte vurderingsår, og der træffes afgørelse om, at ejendommen skal ændre kategorisering fra skov- / landbrugsejendom til ejerbolig eller omvendt, skal valg af brug af overgangsordning træffes i enighed mellem ejerne. Beslutningen om valg af overgangsordning skal endvidere træffes i forbindelse med kategoriseringen og inden for en kort frist

(inden for fristen til at påklage kategoriseringen jf. bemærkninger til lovforslagets § 3, nr. 19). Der kan meget vel opstå situationer, hvor det kan være svært at nå til enighed. Det gælder f.eks. i de tilfælde, hvor den tidligere ejer er død. Det fremgår ikke tydeligt af ændringsforslaget eller bemærkningerne, hvordan det skal løses i de tilfælde, hvor der ikke kan opnås enighed mellem flere ejere.

Bestemmelsen begrundes med, at det af administrative årsager kun er muligt at henføre en ejendom til én kategori i samme vurderingsår. Da kategoriseringen kan få væsentlig betydning for den enkeltes beskatning og, at mængden af ejendomme, der er solgt mange gange inden for et vurderingsår siden 1. marts 2021, er begrænset, finder vi, at det bør være muligt at tilgodese ejerne, således at det i overgangsperioden vil være muligt at alle ejere i et givet vurderingsår frit og uafhængigt af de andre ejere kan vælge eller fravælge overgangsordningen.

Det fremgår af bemærkningerne til nr. 19, at konsekvenserne ved fremrykningen af kategoriseringen også vil betyde fremrykning af valg af overgangsordning og, at de berørte ejendomme dermed ikke vil blive tilbudt et nyt valg i forbindelse med den endelige 2021-vurdering. Det er vigtigt, at det fremgår klart i vejledningen til ejerne.

Reglerne for benyttelse af overgangsordningen fremgår af EVL § 83. Af stk. 4 fremgår, at hvis ejendommen ændres i en sådan grad, at den skal omvurderes fx ved om og tilbygning bortfalder overgangsordningen. Det er imidlertid ganske få ændringer, der skal til for at overgangsordningen bortfalder, hvilket vil fratage ejere muligheder for renovering og udviklingen af deres ejendomme, da de ellers risikere at få ændret deres beskatning væsentligt.

I det hele taget bliver vejledningsindsatsen væsentlig, så konsekvenserne af kategoriseringen og valg af overgangsordning fremstår tydelig for ejerne. I tilfælde med flere ejere i samme vurderingsår, kan der være forskellige interesser mellem to ejere. Da skovejendomme vil have de samme udfordringer som landbrugsejendomme, henviser Dansk Skovforening til høringssvaret fra Landbrug og Fødevarer, der opstiller en række scenarier for de situationer og efterlyser klarhed over lovforslagenes konsekvenser i de opstillede scenarier.

Til nr. 22

Dansk Skovforening finder det positivt, at forslag til § 83 a, stk. 2 sikrer, at der forud for afgørelsen om kategoriseringen vil ske inddragelse af den eller de, der pr. 1. marts 2021 ejede ejendommen, og den eller de, der efter den 1. marts 2021 måtte have erhvervet ejendommen, ved fremsendelse af en agterskrivelse efter reglerne i skatteforvaltningslovens (SFL) § 20. Det giver ejerne mulighed for at komme med supplerende oplysninger, der kan være relevante for ejendommens kategorisering, før der træffes afgørelse herom.

Fristen for partshøringen er efter SFL § 20, stk. 2 sat til mindst 15 dage regnet fra dateringen, og vi har fået oplyst, at den forventes, holdt på de 15 dage. Mange skovejere, der vil blive omfattet af en ny kategorisering, vil have behov for at søge sagkyndig bistand, hvorfor 15 dage vil være en urimelig kort frist, der blot risikerer at medføre langt flere klagesager, hvilket ikke kan være i Skatteministeriet og Vurderingsstyrelsens interesse.

Dansk Skovforening foreslår derfor at der fastsættes en høringsfrist på minimum 4 uger.

Afgørelsen om kategorisering kan påklages til skatteankeforvaltningen med en frist på 6 uger. Det formodes her, at skatteankeforvaltningslovens § 35 h, stk. 3 med muligheden for, at Skatteankeforvaltningen kan tilkalde sagkyndige til at yde bistand i sager om vurdering af fast ejendom,

gælder, da vurderingen af hvorvidt en skovejendom vil opfylde kriterier for at blive kategoriseret som skovejendom ofte vil kræve skovbrugskendskab.

Til nr. 24 og 25

Det foreslås, at grundværdierne fremskrives med det lokale prisindeks for ejendomsprisudviklingen tillagt 0,8 pct. for grundværdier undtaget dog produktionsjord.

Det begrundes med, at grundpriser og ejendomspriser ikke følger samme procentvise prisudvikling og at Skatteministeriet vurderer at grundpriserne vil vokse med ca. 0,4 pct. mere pr. år end ejendomspriserne, uden at der dog refereres til en statistik eller anden dokumentation der kan retfærdiggøre dette. På den baggrund foreslås en tillægsprocent på 0,8 pct. der skal afspejle udviklingen i to år fra 1. januar 2022 til 1. januar 2024. Med den nuværende situation på boligmarkedet savner Dansk Skovforening yderligere dokumentation for fastsættelse af denne tillægsprocent for grundværdierne.

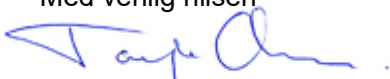
Til nr. 27

I § 89 c, stk. 6 er fastsat en række principper for fastsættelse af de foreløbige vurderinger for skov- og landbrugsejendomme således, at dette kan gøres automatisk uden at skulle indhente oplysninger manuelt. Det fremgår videre af § 89 d at disse foreløbige vurderinger ikke indeholder partshøring og ikke kan påklages. Selvom det tilstræbes at de foreløbige vurderinger i videst muligt omfang vil ligge tæt på de endelige vurderinger, vil der være tilfælde hvor de vil adskille sig væsentligt og hvor det vil have en betydning for ejeren, fx i forbindelse med salg. Derfor er det positivt, at det efter § 89 d vil være muligt i særlige tilfælde at ændre den foreløbige vurdering.

I forhold til ansættelse af grundstørrelsen under boligerne på ejendommen lægger forslaget til § 89 c, stk. 6 op til, at denne skal ansættes til 2000 m<sup>2</sup> for boliger beboet af ejeren (nr. 1 og 2) og 1000 m<sup>2</sup> for andre boliger på ejendommen (nr. 5). Det fremgår videre af forslaget (nr. 4) at for grundværdien for den del af grunden, som boligen er beliggende på, ansættes ved videreførelse af den senest ansatte grundværdi for stuehuset som den er fastsat efter § 33, stk. 4, i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme. Derimod skal grundværdien for andre boliger vurderes højere (EVL § 15 - grundværdi ansættes til den forventelige kontantværdi i fri handel).

Skovejendomme kan have en eller flere boliger beliggende på fredskovspligtigt areal, og som ikke frit kan omsættes, da det ikke er muligt at udstykke disse ifølge Skovlovens regler. Vi finder det derfor ikke rimeligt at grundværdien skal ansættes som om de pågældende boliger havde været selvstændige ejerboliger. Værdiansættelsen bør derfor fastsættes efter forudsætningen, at der ikke vil kunne ske et frit salg af boligen. Dette vil føre til en væsentligt lavere vurdering end hvis boligen kunne afsættes på det frie ejendomsmarked.

Med venlig hilsen



**Tanja Blindbæk Olsen**  
Erhvervspolitisk chef

+45 2537 1977

to@danskskovforening.dk

---

**Til:** Lovgivning og økonomi (lovgivningogoekonomi@skm.dk)  
**Cc:** Niklas Jakob Skovgaard Larsen (NJL@skm.dk), rise@dts.dk (rise@dts.dk)  
**Fra:** Merete Berdiin (mkb@dts.dk)  
**Titel:** VS: Høring af udkast til forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat og ejendomsværdiskatteloven (Forlængelse af virkningen af ejendomsvurderingen for 2020 af ejerboliger mv.)  
**E-mailtitel:** VS: Høring af udkast til forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat og ejendomsværdiskatteloven (Forlængelse af virkningen af ejendomsvurderingen for 2020 af ejerboliger mv.) (SKM: 853149)  
**Sendt:** 22-09-2022 10:33  
**Bilag:** Resumé.docx; Høringsbrev.docx; Høringsliste.docx; Udkast til lovforslag om ændring af ejendomsvurderingslov m.v.docx;

Denne e-mail kommer fra internettet. Den er således ikke nødvendigvis fra en intern kilde, selvom afsenderadressen kan indikere det.

Høringssvar vedr. J.nr. 2022 - 3265

Dansk Told & Skatteforbund har følgende generelle bemærkninger til den fremsendte høring vedr. udkast til forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat og ejendomsværdiskatteloven (Forlængelse af virkningen af ejendomsvurderingen for 2020 af ejerboliger mv.) (SKM: 853149)

Lovforslaget vil bevirke et øget behov for vejledning af de borgere, der modtager en ny vurdering af deres bolig, hvorfor det er vigtigt at vurderingsstyrelsen har de rette medarbejdere, der er uddannet til vejledningsopgaven samt har forståelse for sammenhængen over til de skattemæssige effekter af vurderingen.

Det er også vigtigt for forbundet at pointere, at der skal være ressourcer nok til vejledningen af borgerne. Behovet for ressourcer skal være opgjort i god tid før behovet for vejledningen bliver aktuelt, så man ikke midt i vejledningsopgaven skal i gang med at rekruttere og uddanne personale til opgaven. Det kan i den forbindelse nævnes at det kræver en længere oplæring, for at en medarbejder kan give en fyldestgørende vejledning af borgerne.

Vi oplever pt. en stigende gennemstrømning af personale i vurderingsstyrelsen samt at mange af de medarbejdere der har de dybe kompetencer vælger at forlade Vurderingsstyrelsen, enten for at finde arbejde andet sted eller for at gå på pension. Vi finder derfor det er vigtigt at der tages initiativer til at fastholde de gode og dybe kompetencer, for derved at være med til at løse den store vejledningsopgave som allerede ligger i Vurderingsstyrelsen og kun vil være stigende fremadrettet.

Med venlig hilsen

Merete Keller Berdiin  
Advokat  
Dansk Told & Skatteforbund  
Gl. Kongevej 60, 10 sal  
1850 Frederiksberg  
Tlf. 35254492

---

**Fra:** Niklas Jakob Skovgaard Larsen <NJL@skm.dk>

**Sendt:** 9. september 2022 14:48

**Til:** [samfund@advokatsamfundet.dk](mailto:samfund@advokatsamfundet.dk); [abf@abf-rep.dk](mailto:abf@abf-rep.dk); [ast@ast.dk](mailto:ast@ast.dk); Arbejderbevægelsens Erhvervsråd <[ae@ae.dk](mailto:ae@ae.dk)>; [pote@atp.dk](mailto:pote@atp.dk); Boligselskabernes Landsforening <[bl@bl.dk](mailto:bl@bl.dk)>; Retssikkerhed <[Retssikkerhed@skatteforvaltningen.dk](mailto:Retssikkerhed@skatteforvaltningen.dk)>; [info@businessdanmark.dk](mailto:info@businessdanmark.dk); [info@cepos.dk](mailto:info@cepos.dk); [cevea@cevea.dk](mailto:cevea@cevea.dk); [de@de.dk](mailto:de@de.dk); Dansk Erhverv <[hoeringsager@danskerhverv.dk](mailto:hoeringsager@danskerhverv.dk)>; [info@skovforeningen.dk](mailto:info@skovforeningen.dk); Dansk Told & Skatteforbund <[dts@dts.dk](mailto:dts@dts.dk)>; [mail@danskeadvokater.dk](mailto:mail@danskeadvokater.dk); [mail@danskeboligadvokater.dk](mailto:mail@danskeboligadvokater.dk); [regioner@regioner.dk](mailto:regioner@regioner.dk); [dt@datatilsynet.dk](mailto:dt@datatilsynet.dk); [MikaelSjoberg@Oestrelandsret.dk](mailto:MikaelSjoberg@Oestrelandsret.dk); [dommerforeningen@gmail.com](mailto:dommerforeningen@gmail.com); [hoering@di.dk](mailto:hoering@di.dk); [klarlovgivning@digst.dk](mailto:klarlovgivning@digst.dk);

[jura@dommerfm.dk](mailto:jura@dommerfm.dk); Domstolsstyrelsen <[post@domstolsstyrelsen.dk](mailto:post@domstolsstyrelsen.dk)>; [info@ejd.dk](mailto:info@ejd.dk); Ejerlejlighedernes Landsforening <[ejl@ejl.dk](mailto:ejl@ejl.dk)>; [letbyrder@erst.dk](mailto:letbyrder@erst.dk); [mail@finansdanmark.dk](mailto:mail@finansdanmark.dk); Finanstilsynet <[Finanstilsynet@ftnet.dk](mailto:Finanstilsynet@ftnet.dk)>; [fds@skat.dk](mailto:fds@skat.dk); [fdr@fdr.dk](mailto:fdr@fdr.dk); [Formand@fdr.dk](mailto:Formand@fdr.dk); [fp@forsikringogpension.dk](mailto:fp@forsikringogpension.dk); [fmf@fmf.dk](mailto:fmf@fmf.dk); [sekretariat@mitfritidshus.dk](mailto:sekretariat@mitfritidshus.dk); [fsv@fsv.dk](mailto:fsv@fsv.dk); [info@greenpowerdenmark.dk](mailto:info@greenpowerdenmark.dk); [hoering@horesta.dk](mailto:hoering@horesta.dk); [mail@fida.dk](mailto:mail@fida.dk); [info@justitia-int.org](mailto:info@justitia-int.org); [kl@kl.dk](mailto:kl@kl.dk); [kontakt@kraka.org](mailto:kontakt@kraka.org); [skat@lf.dk](mailto:skat@lf.dk); Landbrugsstyrelsen <[mail@lbst.dk](mailto:mail@lbst.dk)>; [sanst@sanst.dk](mailto:sanst@sanst.dk); MST Miljøstyrelsens hovedpostkasse <[MST@MST.DK](mailto:MST@MST.DK)>; [nationalbanken@nationalbanken.dk](mailto:nationalbanken@nationalbanken.dk); [formand@parcelhus.dk](mailto:formand@parcelhus.dk); [skat@seges.dk](mailto:skat@seges.dk); [SMV@SMVdanmark.dk](mailto:SMV@SMVdanmark.dk); [jesper.Kiholm@skat.dk](mailto:jesper.Kiholm@skat.dk); [vaf@sanst.dk](mailto:vaf@sanst.dk); [aeldresagen@aeldresagen.dk](mailto:aeldresagen@aeldresagen.dk); [oes@oes.dk](mailto:oes@oes.dk)

**Emne:** Høring af udkast til forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat og ejendomsværdiskatteloven (Forlængelse af virkningen af ejendomsvurderingen for 2020 af ejerboliger mv.) (SKM: 853149)

Til høringsparterne

Hermed sendes udkast til forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat og ejendomsværdiskatteloven (Forlængelse af virkningen af ejendomsvurderingen for 2020 af ejerboliger, forenkling af ejendomsvurderingerne for 2024 og 2025 og udvidelse af antallet af dommere i Landsskatteretten m.v.) i høring.

Vedlagt er:

- Lovforslag
- Resumé
- Høringsbrev
- Høringsliste

Eventuelle bemærkninger bedes sendt til til [lovgivningogoekonomi@skm.dk](mailto:lovgivningogoekonomi@skm.dk) med [njl@skm.dk](mailto:njl@skm.dk) i kopi, og modtages gerne senest **den 7. oktober 2022**.

Med venlig hilsen

**Niklas Jakob Skovgaard Larsen**

**Fuldmægtig**

Person, Ejendom og Pension

Mobil72373352

MailNjl@skm.dk



**Skatteministeriet**

Skatteministeriet/Ministry of Taxation

Nicolai Eigtveds Gade 28

DK 1402 - København K

Mailskm@skm.dk

Webwww.skm.dk

[Sådan behandler vi dine personoplysninger](#)



Skatteministeriet

Sendt til: [lovgivningoekonomi@skm.dk](mailto:lovgivningoekonomi@skm.dk)  
cc:njl@skm.dk

SKM J.nr. 2022 - 3265

Vesterbrogade 32  
1620 København V

Telefon 33 43 70 00  
mail@danskeadvokater.dk  
www.danskeadvokater.dk

Dok.nr. D-2022-036138

Den 7. oktober 2022

**Høringsvar til høring over udkast til forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, skatteforvaltningsloven, lov om mkommunal ejendomsskat og**

Skatteministeriet har den 9. september 2022 sendt udkast til lovforslaget i høring.

Forslaget har været behandlet i fagudvalgene for hhv. bolig og erhvervsejendomme og entrepriise, samt Danmarks Skatteadvokaters bestyrelse, der fungerer som Danske Advokaters skattefagudvalg.

**Om lovforslaget:**

**Overordnede bemærkninger:**

Danske Advokater finder det stærkt kritisabelt og retssikkerhedsmæssigt problematisk, at vurderingerne med vurderingstermin pr. 1. januar 2020 (ejerboliger) og 1. marts 2021 (erhvervsejendomme) er så forsinket, at det først er i 2026 for ejerboliger og i 2027 for erhvervsejendomme, at ejendomsejeren kender deres vurdering, inden ejendomsskatten opkræves. Indtil denne periode opkræves ejendomsejerne dermed for foreløbige ejendomsskatter, som så bliver endelige på et senere tidspunkt.

For erhvervsejendomme, som opkræves både grundskyld og dækningsafgift, betyder forsinkelserne, at de mindst i både 2022, 2023 og 2024 opkræves en foreløbig ejendomsskat (både grundskyld og dækningsafgift), men at disse foreløbige ejendomsskatter bliver endeligt opgjort i 2025. Der bliver dermed tale om minimum 3 års justering af ejendomsskatterne.

Når der hertil lægges, at der ingen beskyttelse er i forhold til størrelsen af justeringen af dækningsafgiften (i modsætning til grundskylden), kan ejendomsejerne altså blive mødt med en væsentlig justering af de foreløbige opkrævede ejendomsskatter. Et afledt problem heraf er, at man ikke fra lovgivers side – trods flere opfordringer hertil – har tilkendegivet, hvordan retsstillingen mellem ejendomsejerne og lejerne forestilles at være, når ejendomsejerne bliver ramt af f.eks. 3 års efterregulering af dækningsafgift. Dette skal hermed være endnu en opfordring til at beskrive (og om nødvendigt lovregulere) retsstillingen mellem ejendomsejerne og lejerne i tilfælde af f.eks. en efteropkrævning af 3 års dækningsafgift.

Det skal tillige bemærkes, at ovenstående uheldige effekter, efter Danske Advokaters opfattelse, kunne have været undgået, hvis skattemyndighederne i stedet havde valgt at færdiggøre og afprøve det nye vurderingssystem, inden det gamle blev skrottet. Det havde været en både bedre og billigere løsning, ligesom det ville have givet mulighed for slet ikke at indføre det nye vurderingssystem, hvis det viste sig ikke at kunne implementeres.

Selv uden det nye lovforslag er de nye vurderingsregler endt med at blive unødigt komplicerede, ligesom retssikkerheden både i forhold til gennemskueligheden og i forhold til at kunne klage over en vurdering i forhold til en handelsprisnorm stort set er forsvundet.

Det nye lovforslag har på ingen måde lettet trykningen for ejendomsejerne, idet reglerne nu blot er blevet endnu mere komplicerede. Dernæst udmærker det nye lovforslag sig ved, at den vigtigste vurdering i forhold til de fremtidige ejendomsskatter – hvilket er den vurdering, som danner grundlag for beskatningen i 2024 - er stort set uomtalt.

Det samme gælder i øvrigt den skatterabatordning, som ejendomsejerne er blevet lovet, og som skal sikre mod stigninger i ejendomsskatterne ved overgangen fra det gamle beskatningssystem med grundskatteloft- og ejendomsværdiskattestop-regler til et beskatningssystem med lavere beskatningspromiller, men uden grundskatteloft- og ejendomsværdiskattestop-regler.

Det ville eksempelvis være formålstjenligt at beskrive, hvornår en ejendomssejer vil være omfattet af skatterabatordningen for henholdsvis grundskyld og ejendomsværdiskat. Særligt relevant er dette, idet grundskylden beregnes på baggrund af grundværdien ansat det forudgående år, mens ejendomsværdiskatten ikke har samme forskydning. Hvis en lokalplan eksempelvis træder i kraft pr. 4. januar 2023, vil der skulle ansættes en grundværdi pr. 1. januar 2024, som så først har virkning for grundskylden i 2025. Denne lokalplansændring har således ingen vurdering i det gamle vurderingssystem, og det er derfor spørgsmålet, om en sådan lokalplansændring vil være omfattet af skatterabat-ordningen, således at der beregnes en grundskyld i det gamle system, som sammenholdes med den beregnede grundskyld i det nye system.

## **I forhold til det udsendte lovforslag i høring har Danske Advokater følgende bemærkninger:**

I forhold til selve lovforslaget har Danske Advokater følgende bemærkninger:

- 1) Der er med § 1, nr. 5, foreslået en ny § 87 a og en ny § 87 b, der tilsyneladende har til formål at sikre, at de danske boligejere frem til og med 2023 skal beskattes på grundlag af vurderinger foretaget i 2020-niveau, og at 2024- og 2025-vurderingerne foretages ved indeksering af den seneste vurdering eller af omvurderinger foretaget i 2022-niveau.

Den foreslåede § 87 a, stk. 2, skal, som Danske Advokater forstår det, sikre, at ejendomsejerne til og med 2023 beskattes af vurderinger foretaget i 2020-niveau, uanset om vurderingen pr. 1. januar 2022 skal foretages ved en uegentlig omvurdering (en omvurdering, der er foretaget i et år, hvor der skal foretages en almindelig vurdering af ejendommen) beskattes. Det fastslås med den foreslåede bestemmelse, at ejerboliger, der opstår eller ændres pr. 1. januar 2022 eller 2023 får en vurdering i 2022-niveau, der til brug for beskatningen i 2023 tilbageindekseres til 2020-niveau.

*Danske Advokater mener* umiddelbart ikke, at den foreslåede bestemmelse er fyldestgørende.

Det skyldes, at den nye ejendomsværdi og de tilbageregnete ejendomsværdier, der fastsættes ved 2022-vurderingerne, når en ejendom er ny-, om- eller tilbygget, i henhold til ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 2 og 3, skal danne grundlag for opkrævningen af ejendomsværdiskatten allerede i 2022.

Med den foreslåede bestemmelse vil der således umiddelbart ske det, at ejere af ejendomme, der er ny-, om- eller tilbyggede i perioden fra og med den 1. marts 2021 til og med den 1. januar 2022, vil blive ejendomsværdibeskattet af 2022-vurderingen i 2022-niveau, men i 2023 vil blive beskattet af 2022-vurderingen tilbageindekseret til prisniveauet 2020.

*Danske Advokater henstiller til*, at det med forslaget om at forlænge 2020-vurderingerne til 2023 sikres, at ejendomsværdibeskatning sker på grundlag af 2022-vurderingen i 2020-niveau, også i 2022.

- 2) Der er med lovforslaget forslået, at der skal ske indeksregulering af nogle af vurderingerne fra 2020 (bemærkning 1).

*Danske Advokater mener*, at der i lovforslaget også bør fastsættes et loft på indeksreguleringen i lighed med, hvad der er indført for boliglejere, som følge af det galoperende indekstal fra foreløbig 2021-2022. En indeksregulering af en udlejningsejendom med ex 8 % vil jo også slå igennem på de ejendomsskatter, der skal opkræves ved lejere, og for pensionister, der ikke får indeksreguleret pensionen, og hvor det derfor potentielt vil få ekstra hård betydning.

- 3) Der er med § 1, stk. 6, foreslået en ny § 88 a i ejendomsvurderingsloven, der i princippet svarer til den foreslåede § 87 b, og som vil sikre, at 2025- og 2026-vurderingerne af ejendomme, der efter vurderingsloven skal vurderes i ulige år, foretages ved indeksering af den seneste vurdering eller af omvurderinger foretaget i 2023-niveau.

Der er imidlertid *ikke* foreslået en ny bestemmelse i ejendomsvurderingsloven, som i princippet svarer til den foreslåede § 87 a. Der er altså ikke foreslået en bestemmelse, som kan sikre, at ejere af egne boliger i ejendomme, der efter ejendoms-vurderingsloven skal vurderes i ulige år, skal beskattes af vurderinger foretaget i 2021-niveau frem til og med 2023.

Dette uanset, at der i henhold til ejendomsvurderingslovens § 5 er en lang række ejerboliger, der skal vurderes i ulige år. Det gælder fx ejerboliger på land- og skovejendomme og ejerboliger i ejendomme, der består af både en erhvervsdel og en boligdel (baseret på den faktiske anvendelse). Danske Advokater er i den forbindelse opmærksom på, at den foreslåede forlængelse af den skattemæssige virkning for den almindelige vurdering pr. 1. januar 2020 efter forslaget skal medføre en samtidig forlængelse af virkningen af overgangsbestemmelsen i ejendomsvurderingslovens § 85 a, der indebærer, at der for ejendomme omfattet af ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 1-4 og 6-8, kun bliver henset til mulige anvendelser til bolig-, sommerhus- eller fritidsboligbebyggelse, og at der derfor ikke i vurderingerne vil blive taget højde for eventuelt mulige erhvervsanvendelser, som efter ejendomsvurderingsloven vil medføre, at ejendommene bliver en uligeårs-ejendom. Der er imidlertid ikke dermed gjort endeligt op med, at alle ejerboliger, der beskattes efter reglerne i ejendomsværdiskatteloven, på nuværende tidspunkt er ligeårs-ejendomme.

Da der ikke er foreslået en bestemmelse, der vil medføre, at 2021-vurderingen forlænges for ejerboliger i uligeårsejendomme, vil de ejere af ejerboliger i uligeårs-

ejendomme, der får en omvurdering pr. 1. januar 2023, fx fordi der foretages en tilbygning i vurderingsåret 2022, i 2023 blive ejendomsværdibeskattet på grundlag af ansættelser, der er ansat i 2023-niveau, jf. igen ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 2 og 3.

Det forekommer ikke at være i overensstemmelse med intentionen med lovforslaget, at ejere af boliger i uligeårs-ejendomme i 2023 skal beskattes af en vurdering i 2023-niveau.

*Danske Advokater opfordrer til*, at der indsættes en bestemmelse, som sikrer, at 2021-vurderingen forlænges til og med 2023, ligesom 2020-vurderingen er foreslået at blive det, i hvert fald for så vidt angår ejerboliger i uligeårs-ejendomme. Det bemærkes i den forbindelse, at der umiddelbart ikke er en tilsvarende problematik relateret til beskatningen af uligeårs-ejendomme, der ikke er ejerboliger, idet der som udgangspunkt ikke betales ejendomsværdiskat af sådanne ejendomme. Problematikken kan dog være relevant i andre tilfælde, jf. fx ligningslovens § 12 A og ejendomsvurderingslovens §§ 27 og 27a.

- 4) De ovenfor nævnte bemærkninger fører til konklusionen, at der umiddelbart er tilsvarende mangler i forslagene til ændring af lov om kommunal ejendomsskat og ejendomsværdiskatteloven, jf. lovforslagets §§ 3 og 4, idet de nu foreslåede bestemmelser tilsyneladende ikke tager højde for, at ejendomsværdiskatten af ny-, om- og tilbyggede ejendomme i henhold til ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 2 og 3, beskattes på grundlag af en omvurdering allerede i omvurderingsåret, og tilsyneladende heller ikke tager højde for, at der er en ikke-ubetydelig del af landets ejerboliger, der i henhold til vurderingslovens § 5 er uligeårs-ejendomme.
- 5) Der er ikke i lovforslaget taget stilling til, hvilken betydning det vil have for beregningen af de skatterabatter, der blev garanteret ved Boligskatteforliget, at der i henhold til lovforslaget først fra og med 1. januar 2024 skal ske beskatning på grundlag af de almindelige vurderinger, der foretages pr. 1. januar 2022 og pr. 1. januar 2023 i prisniveauerne henholdsvis pr. 1. januar 2022 og 1. januar 2023.

*Danske Advokater foreslår*, at der tages stilling hertil henset til, at skatterabatten i henhold til Boligskatteforliget skal beregnes ved udgangen af 2023 med henblik på at neutralisere en forøgelse af beskatningen som følge af, at ejendomsbeskatningen i henhold til Boligskatteforliget fra og med (netop) 1. januar 2024 skal ske med udgangspunkt i et nyt ejendomsbeskatningssystem.

Der er herunder ikke taget stilling til betydningen af, at en omvurdering af en ligeårs-ejendom, der foretages pr. 1. januar 2023 for en ny-, om- eller tilbygget ejendom, i henhold til ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 2 og 3, skal danne grundlag for ejendomsværdibeskatningen fra og med den 1. januar 2023, mens den grundværdi og den eventuelle omberegnete grundværdi, der ansættes ved vurderingen pr. 1. januar 2023, først vil indgå i grundlaget for beregningen af grundskylden fra og med 1. januar 2024. Det har umiddelbart den konsekvens, at grundværdien, der er ansat som en del af vurderingen pr. 1. januar 2023, vil indgå i grundlaget for beskatningen i 2024 i 2022-niveau, men at en omberegnet grundværdi, der er ansat som en del af vurderingen pr. 1. januar 2023 ikke vil indgå i grundlaget for beregningen af skatterabatten, selvom ejendommen er opstået længe før overgangen til det nye beskatningssystem

Der er heller ikke taget stilling til betydningen af, at en vurdering af en ligeårs-ejendom, der foretages pr. 1. januar 2024 ved en uegentlig omvurdering foretaget som følge af ny-, om- eller tilbygning – der altså vil være godkendt til ibrugtagning senest ved overgangen til det nye beskatningssystem og i perioden fra og med den 2. januar 2023 til og med den 1. januar 2024 – i henhold til ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 2 og 3, skal danne grundlag for

ejendomsværdibeskatningen fra og med den 1. januar 2024 og altså i 2024-niveau (i henhold til lovforslaget indekseret fra en omvurdering pr. 1. januar 2024 foretaget i prisniveauet 2022), men umiddelbart med den aktuelle ejendomsværdi og uden hensyntagen til de skattestopværdier, der er ansat som en del af 2024-vurderingen, mens den grundværdi og den tilbageregne grundværdi, der vil blive ansat som en del af samme vurdering (vurderingen pr. 1. januar 2024), i henhold til reglerne i lov om kommunal ejendomsskat først vil danne grundlag for og dermed være afspejlet i beskatningen af ejendommen pr. 1. januar 2025 og dermed dels tilsvarende vil indgå i grundlaget for beskatningen i 2025 i 2024-niveau, dels umiddelbart tilsvarende vil indgå i grundlaget for beskatningen med den aktuelle grundværdi uden hensyntagen til det grundskatteloft, der er blevet ansat som en del af 2024-vurderingen, selvom ejendommen er opstået før overgangen til det nye beskatningssystem, da udstykningen næppe er gennemført med retsvirkning pr. netop 1. januar 2024.

I den forbindelse må det bemærkes, at de ovenfor beskrevne situationer med de forslag til lovændringer, der nu er sendt i høring – dvs. uden eventuelle suppleringer foranlediget af bemærkningerne ovenfor under pkt. 1-3 – umiddelbart vil føre til følgende:

En uligeårs-ejendom, der vurderes pr. 1. januar 2023 ved en uegentlig omvurdering på grund af ny-, om- eller tilbygning, vil i henhold til ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 2 og 3, fra og med 1. januar 2023 blive ejendomsværdibeskattet ud fra den ejendomsværdi og de skattestopværdier, der ansættes som en del af 2023-vurderingen og dermed i 2023-niveau, mens den grundværdi og den tilbageregne grundværdi, der vil blive ansat som en del af samme vurdering (vurderingen pr. 1. januar 2023), hvis grunden også er udstykket i perioden fra og med 2. januar 2022 til og med 1. januar 2023, i henhold til reglerne i lov om kommunal ejendomsskat først vil danne grundlag for og dermed være afspejlet i beskatningen af ejendommen pr. 1. januar 2024 og dermed dels vil indgå i grundlaget for beskatningen i 2024 i 2023-niveau, dels umiddelbart vil indgå i grundlaget for beskatningen med denne aktuelle grundværdi uden hensyntagen til det grundskatteloft, der er blevet ansat som en del af 2023-vurderingen, selvom ejendommen er opstået længe før overgangen til det nye beskatningssystem.

En uligeårs-ejendom, der omvurderes pr. 1. januar 2024 på grund af ny-, om- eller tilbygning, vil i henhold til ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 2 og 3, fra og med 1. januar 2024 blive ejendomsværdibeskattet ud fra den ejendomsværdi, der ansættes som en del af 2024-omvurderingen og dermed i 2023-niveau, men umiddelbart uden hensyntagen til de skattestopværdier, der er ansat som en del af 2024-omvurderingen, mens den grundværdi og den tilbageregne grundværdi, der vil blive ansat som en del af samme vurdering (omvurderingen pr. 1. januar 2024), i henhold til reglerne i lov om kommunal ejendomsskat først vil danne grundlag for og dermed være afspejlet i beskatningen af ejendommen pr. 1. januar 2025 og dermed dels tilsvarende vil indgå i grundlaget for beskatningen i 2025 i 2023-niveau, dels umiddelbart tilsvarende vil indgå i grundlaget for beskatningen med den aktuelle grundværdi uden hensyntagen til det grundskatteloft, der er blevet ansat som en del af 2024-vurderingen, selvom udstykningen vil være foretaget i perioden fra og med den 2. januar 2023 til 1. januar 2024 og næppe har retsvirkning pr. netop 1. januar 2024.

**Afsluttende bemærkninger:**

Danske Advokater takker for muligheden for at afgive hørings svar, og vi står altid gerne til rådighed for uddybende spørgsmål eller dialog.

Med venlig hilsen

Annette Lerche  
Specialkonsulent  
Danske Advokater  
ale@danskeadvokater.dk

Thomas Booker  
Advokat  
Medlem af bestyrelsen  
Danmarks Skatteadvokater

Skatteministeriet  
[lovgivningoekonomi@skm.dk](mailto:lovgivningoekonomi@skm.dk)  
cc: [mja@skm.dk](mailto:mja@skm.dk), [mero@skm.dk](mailto:mero@skm.dk) og [jpa@skm.dk](mailto:jpa@skm.dk)

SKM J.nr. 2022-13058 og 2022-13141

Vesterbrogade 32  
1620 København V

Telefon 33 43 70 00  
[mail@danskeadvokater.dk](mailto:mail@danskeadvokater.dk)  
[www.danskeadvokater.dk](http://www.danskeadvokater.dk)

Dok.nr. D-2023-006664

24. februar 2023

## **Høringsvar til høring over udkast til forslag til ny ejendomsskattelev**

Skatteministeriet har den 20. januar 2023 sendt udkast til lovforslag om en ny ejendomsskattelev i høring.

Danske Advokater takker for muligheden for at afgive høringssvar. Forslaget har været behandlet i samarbejde med Danske Advokaters fagudvalg for fast ejendom, fagudvalg for insolvensret, Foreningen Danske Insolvensadvokater, Danske Boligadvokater samt Danmarks Skatteadvokaters bestyrelse, der fungerer som Danske Advokaters skattefagudvalg.

Nedenstående bemærkninger skal ses i sammenhæng med de bemærkninger, som Danske Advokater er kommet med i forhold udkast til lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love i høring (følgelovforslaget). Danske Advokater har af hensyn til overskueligheden imidlertid valgt at afgive separate bemærkninger.

Indledningsvis ønsker vi at fremhæve nogle af de retssikkerhedsmæssige betænkeligheder, der er i lovforslagene.

Det er retssikkerhedsmæssigt betænkeligt, at

- Der fremlægges et kompliceret lovforslag, som er et kludetæppe af forskellige lappeløsninger, som gør reglerne uigennemskuelige.
- Reglerne indføres, selv om de systemmæssige løsninger ikke er på plads.
- De komplicerede regler, overgangsløsninger og foreløbige beskatningsgrundlag vil skabe stor usikkerhed hos ejendomssejerne.
- Ændringen af kompetencefordelingen mellem kommunen og skatteforvaltningen gør det svært at gennemskue, hvem man kan klage til over en afgørelse.

- Begreber der allerede er defineret i regler gældende på Skatteministeriets område, anvendes i en anden betydning i disse lovforslag. Det skaber usikkerhed om begrebernes betydning.

### **Overordnede bemærkninger**

Der er tale om et yderst kompliceret lovforslag til den nye ejendomskattelov, som efter Danske Advokaters opfattelse burde have været en simpel sammenskrivning af de 2 hovedlove, ejendomsværdiskatteloven og lov om kommunal ejendomsskat suppleret med regler til implementering af boligskatteforliget.

I stedet er det nye lovforslag blevet et kludetæppe af forskellige lappeløsninger foranlediget af blandt andet systemmæssige udfordringer. Forslaget bærer præg af at være båret af hensyn til de myndigheder, der skal administrere loven, herunder få den letteste administration for de involverede myndigheder.

I den forbindelse er det selvsagt ikke retssikkerhedsmæssigt betryggende, når det i indledningen til lovforslaget på side 52 står, at der har

*"været behov for at identificere enkelt implementeringsløsninger... samt en løsningsmodel, der tager højde for de snævre udviklings- og testvinduer i forskuds- og årsopgørelsessystemerne. De valgte implementeringsløsninger i lovforslaget skal således ses i lyset af dette."*

Blandt andet har det været nødvendigt på permanent basis at fastsætte regler for foreløbige opkrævninger af ejendomsskatter. Baggrunden er øjensynligt, at man ikke kan få udsendt ejendomsvurderingerne pr. 1. januar før februar/marts i næstkommende kalenderår. I en situation, hvor ejendomsvurderingsreglerne er blevet formuleret ud fra, hvad der systemmæssigt er muligt, er det ganske uforståeligt, hvordan der kan være en så stort tidsmæssig forsinkelse mellem vurderingsterminen og udsendelsen af ejendomsvurderingen (13-14 måneder). Denne forskydning betyder for de ejendomsjere, som opkræves via personskattesystemet, at de kan opleve, at forskudsopgørelsen bliver helt skæv i forhold til den endelige vurdering, hvilket kan udløse en betydelig restskat. For andre ejendomme betyder det, at 1. rate kan vise sig at være væsentligt for lav – en manko, som så vil blive opkrævet sammen med 2. rate, som altså kan blive voldsomt stor. Det er også særligt uforståeligt, når vi kommer fra et tidligere system, hvor ejendomsvurderingen kunne udsendes 4-5 måneder efter vurderingsterminen 1. oktober.

*Danske Advokater opfordrer til, at der tages hånd om denne forsinkelse, herunder at der arbejdes for, at ejendomsvurderingerne kan blive sendt væsentligt hurtigere.*

Et andet problem, som kan tilskrives de systemmæssige udfordringer, er de foreslåede regler om ind- og udtræden af grundskyldsfritagelse og/eller dækningsafgift. I de nye regler sker ind- og udtræden af grundskyldsfritagelse og/eller dækningsafgift med virkning fra førstkommande 1. januar, uanset hvornår på året begivenheden er indtrådt. Hvis altså en ejendom konverteres fra eksempelvis erhverv til almene boliger den 2. januar, vil ejeren af de almene boliger skulle afholde dækningsafgift helt indtil førstkommande 1. januar, hvilket altså i eksemplet er tæt på et helt år. I de gamle regler gjaldt som udgangspunkt en kvartalsregel (både for



grundskyld og dækningsafgift), som altså betød, at man i eksemplet alene skulle betale dækningsafgift for 1. kvartal.

En anden generel bemærkning er, at **kompetencefordelingen mellem kommunerne og skattemyndighederne** er meget uklar, ligesom den i mange tilfælde også fremstår ulogisk. Skattemyndighederne har henvist til, at kompetencefordelingen tidligere har været uklar, og at det er baggrunden for, at man har reguleret denne i nærværende lovforslag. Det er imidlertid ikke korrekt. Kompetencefordelingen har hidtil været ganske klar; kommunerne træffer afgørelser efter lov om kommunal ejendomsskat, og skattemyndighederne foretager de deraf følgende ændringer i ejendomsvurderingerne, således at kommunerne kan foretage en korrekt ejendomsskatteopkrævning. Hvis en kommune eksempelvis træffer afgørelse om, at 500 etagekvadratmeter af en erhvervsjendom skal fritages for dækningsafgift på grund af anvendelsen, er det op til skattemyndighederne at fortage den værdimæssige fordeling mellem de 500 etagekvadratmeter, som ikke skulle opkræves dækningsafgift, og den resterende ejendom til dækningsafgiftspligtige anvendelse.

Med de nye regler foreslås, at skattemyndighederne – ud over at foretage selve det vurderingsmæssige værdiskøn – skal afgøre, hvor stor en del af ejendommen, som skal fritages. I eksemplet ovenfor er det altså afgørelse af, hvorvidt det er 500 etagekvadratmeter, som skal fritages.

I en situation, hvor man i øvrigt har gjort den værdimæssige fordeling mellem dækningsafgiftspligtig og ikke-dækningsafgiftspligtig anvendelse rent mekanisk (altså alle m<sup>2</sup> vægtes ens og bedømmelse foretages efter BBR, og ikke ud fra en vægtning af de registrerede arealer), forekommer det unødigt besværligt og tidsmæssigt krævende, at kommunen først skal indberette sin afgørelse om delvis fritagelse for dækningsafgift til skattemyndighederne, som herefter skal behandle indberetningen og ansætte den rent mekaniske fordeling af grundværdien på henholdsvis den dækningsafgiftspligtige og ikke-dækningsafgiftspligtige anvendelse. Herefter skal kommunen så igen behandle sagen og foretage tilbagebetaling efter skattemyndighedernes fordeling – en fordeling, som kommunen uden problemer selv kunne foretage, idet den ikke forudsætter et vurderingsmæssigt skøn, idet fordelingen baseres på objektive data fra BBR-registret.

I forlængelse af ovenstående forekommer det heller ikke helt klart, hvordan de afgørelser, som træffes af kommunen, behandles af skattemyndighederne, herunder når ændringerne forudsætter, at der foretages en ændring til en vurdering. Det forekommer i disse tilfælde ikke helt klart, hvorvidt en ændring af en vurdering på baggrund af en afgørelse truffet af en kommune skal behandles efter genoptagelsesreglerne i skatteforvaltningslovens § 33, eller med hvilken hjemmel der i modsat fald kan indsættes eller ændres en fordeling i vurdering, der er meddelt til ejendomsejeren. Vi opfordrer til, at dette gøres tydeligere i bemærkningerne til loven.

Situationen kunne eksempelvis være, at en ejendomsejer bliver bekendt med, at anvendelsen af en ejendom ikke er dækningsafgiftspligtig. Ejendomsejeren indsender herefter til kommunen dokumentation for anvendelsen (eksempelvis i form af lejekontrakter), hvorefter kommunen træffer afgørelse om, at ejendommen skal fritages for dækningsafgift, og at den pålagte dækningsafgift 3 år tilbage skal tilbagebetales. Spørgsmålet er, hvordan denne afgørelse fra kommunen behandles af skattemyndighederne, herunder om det vil gøre nogen forskel, hvis den dækningsafgiftsfritagne del udgjorde eksempelvis 95 eller 45 % af BBR-arealet.

*Efter Danske Advokaters opfattelse* må det ikke være således, at skattemyndighederne kan afvise at foretage de ændringer af vurderingerne, der er nødvendige for at effektuere kommunens afgørelse. I så fald forhindres kommunen i at tilbagebetale eventuelt for meget betalt ejendomsskat til ejendomsejer, som kun er reguleret af reglerne om forældelse i skatteforvaltningsloven.

Ydermere finder vi anledning til at kommentere **Skatteministeriets sammenblanding mellem forsigtighedsprincippet, reglerne om genoptagelse og skønsusikkerheden ved værdiansættelse af fast ejendom.**

Værdiansættelse af fast ejendom forudsætter, at der foretages et skøn, som vil være behæftet med usikkerhed. Denne skønsusikkerhed – som er udtrykt ved, at en værdiansættelse på plus/minus 20 % pr. definition vil være en korrekt værdiansættelse – kan således både være til skatteyderens fordel og ulempe.

Reglerne om genoptagelse forudsætter derimod, at der har været en objektiv fejl i vurderingsgrundlaget. Det har altså ikke noget med skønsusikkerheden ved værdiansættelsen at gøre, men det er i stedet spørgsmålet, om grundlaget for vurderingen har været korrekt.

*Danske Advokater finder* det meget kritisabelt og retssikkerhedsmæssigt betænkeligt, at en skatteyder med de regler, som er vedtaget i dag, ikke har retskrav på genoptagelse, hvis ejendomsvurderingen er foretaget på et ukorrekt grundlag. Uanset om fejlen i grundlaget for vurderingen har medført, at vurderingen, der er foretaget, afviger med mere end 20 % fra den vurdering, der ville have været foretaget, hvis vurderingen var foretaget på korrekt grundlag.

Hvad er eksempelvis begrundelsen for, at en ejendomsejer ikke skulle have et retskrav på at få genoptaget sin ejendomsvurdering, hvis ejendommen eksempelvis er 801 m<sup>2</sup>, men skattemyndighederne har ansat den til at være 1.000 m<sup>2</sup>. Eller hvad hvis skattemyndighederne ved en fejl f.eks. har glemt at tage højde for en servitut om, at ejendommen ikke må bebygges, men i stedet har vurderet, at der på ejendommen godt kan opføres en bebyggelse.

I de 2 situationer forekommer det betænkeligt, hvis ikke ejendomsejeren – uanset fejlens betydning for det vurderingsmæssige skøn, der er udøvet – kan forlange, at skattemyndighederne foretager vurderingen på det korrekte grundlag, altså i ovenstående eksempler ud fra et areal på 801 m<sup>2</sup> og ud fra, at ejendommen ikke kan bebygges.

En anden overordnet betragtning er forholdet mellem de to skatterabatordninger. På den ene side skatterabatordningen til visse af ejerboligerne, som indeholder en rabat på ejendomsværdiskatten og grundskylden med en skæringsdato den 1. januar 2024, der udmåles én gang som forskellen mellem den samlede ejendomsskat i det "gamle system" og ejendomsskatten ved overgangen til det "nye ejendomsskattesystem". På den anden side stigningsbegrænsningsordningen, der vil gælde for andre ejendomme, og som, meget simpelt formuleret, medfører, at der vil være en øvre grænse for, hvor meget grundskylden kan stige år for år. Denne sidstnævnte ordning har ingen hverken skærings- eller udløbsdato, hvorfor den de facto kan vise sig at være et væsentligt bedre værn for ejendomsejerne i forhold til stigning i ejendomsskatterne end den førstnævnte rabatordning.

Selvom der er en del indvendinger mod stigningsbegrænsningsordningen, jf. nedenfor, forekommer det ikke at være i tråd med boligskatteforliget fra 2017 og efterfølgende, at skatterabatordningen for visse af ejerboligerne stiller ejendomsejeren dårligere end stigningsbegrænsningsordningen.

*I tilknytning hertil finder Danske Advokater anledning til at påpege de problemstillinger, som utvivlsomt vil opstå ved efterregulering for de ejendomme, som sælges i perioden 2021-2023, og hvor der ikke er foretaget en ny vurdering. Hvis denne type ejendom handles i perioden 2021-2031, kan der være tale om betydelige efterreguleringer for køber, da beløbene følger ejendommen. Hertil kommer, at ejeren af ejendommen ikke får samme sikkerhed for sit krav mod den tidligere ejer, som myndighederne er tillagt efter loven.*

Desuden bemærkes, at det forhold, at beløb, der skal opkræves, følger ejendommen og ikke personen vil bevirke, at al handel med fast ejendom fremadrettet bør tilknyttes en særlig langvarig deponeringskonto, hvis købers rolle skal iagttages korrekt. Deponeringskontoen vil først kunne frigives på det tidspunkt, hvor køber endeligt kan blive afklaret med de involverede myndigheder. Hvis en sådan konto ikke etableres, risikerer køber at blive mødt med et krav, som myndighederne har pant i købers ejendom for, mens en køber, som nævnt ovenfor, blot vil have et usikret krav mod sælger.

Det er i dag, og vil fremadrettet med lovforslaget, være umuligt for køber og købers rådgivere at vurdere, hvad de korrekte beløb er, og ved projektsalg vil sælgerne næppe acceptere, at der tilbageholdes et beløb i handlen til sikkerhed for sælgers betaling. Typisk vil hele købesummen blive frigivet til sælger ved nøgleudlevering. Køber risikerer derved at hæfte for sælgers boligskatte. I øvrigt vil hovedparten af projektsalgene være tilrettelagt således, at sælger typisk efter blot 1 år likviderer det sælgende projektselskab. Køberne vil ikke have nogen sælger at gå til med sit refusions- eller tilbagebetalingskrav (hvis boligskatte efterfølgende ændres/omgøres med bagudrettet virkning), da sælger vil være ophørt med at eksistere. Køberne har ikke noget kontraktforhold med sælgers moderselskab eller ultimative ejer, og kan det sælgende projektselskab ikke honorere købers refusions- og tilbagebetalingskrav, er der kun køber til at betale for sælgers boligskatte. Det er hverken rimeligt eller hensigtsmæssigt.

*Danske Advokater foreslår, at man i stedet indfører reglerne i to tempi, således at man i 2024 får tallene på plads, afklaret klager over vurderinger og de forskellige skatteansættelser m.v., og herefter i 2025 starter opkrævningen.*

Retssikkerhedsmæssigt burde denne løsning vælges, da man ellers på mange måder tager borgerne som gidsler.

### **Specifikke bemærkninger til de enkelte bestemmelser i lovforslag om ejendomsskatteoven**

I § 1 fastlægges lovens anvendelsesområde. Det fastlægges herunder, at ejendomme, der er fritaget fra vurdering, jf. ejendomsvurderingslovens § 9, stk. 1, nr. 6, er undtaget fra beskatning efter loven. Det fremgår ikke udtrykkeligt, at det samme gælder for bygninger, der ikke vurderes, jf. ejendomsvurderingslovens § 9, stk. 1, nr. 7. Det fremgår ikke, hvorfor de sidstnævnte bygninger ikke tilsvarende er undtaget for anvendelsesområdet for den foreslåede lov, herunder ikke om det skyldes, at det er Skatteministeriets opfattelse, at sådanne bygninger ikke kan være både egnet til og

til rådighed for ejeren som beboelse eller fritidsbolig. Det synes derimod umiddelbart at være korrekt, at der ikke er sket undtagelse af ejendomme, der er undtaget fra vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 13, stk. 1, der hjemler konkret undtagelse fra vurdering, hvis vurderingen er uden beskatningsmæssigt formål.

Det er som en del af § 2, stk. 1, fastslået, at ejendomsværdiskatten påhviler fysiske personer, der ejer fast ejendom omfattet af § 3, stk. 1, beliggende i Danmark. I bestemmelsens 2. pkt. er det fastslået, at ejeren er den, der ejer den faste ejendom i henhold til et autoritativt register. Den sidstnævnte præcisering er ikke gentaget i § 2, stk. 3, der fastslår, at ejendomsværdiskattepligten også påhviler fysiske personer, der er omfattet af kildeskattelovens § 1, og som ejer fast ejendom omfattet af § 3, stk. 2, beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland, jf. dog bestemmelsens 2. pkt.

*Vi foreslår*, at det i en særskilt bestemmelse eksplicit fastslås, at ejeren i alle tilfælde er den, der ejer den faste ejendom i henhold til et autoritativt register. Vi opfordrer desuden til at gøre det tydeligt, hvad der gælder, hvis der er uoverensstemmelse mellem registreringerne i flere forskellige autoritative registre.

Det er i § 2, stk. 3, fastslået, at hvis en ægtefælle, arving eller legatar under skiftet af et dødsbo, bebor en ejendom eller benytter en fritidsbolig, for hvilken afdøde har betalt eller skulle have betalt ejendomsværdiskat, stilles ægtefællen, arvingen eller legataren i relation til ejendomsværdiskat som om, at den pågældende ejer ejendommen. En længstlevende ægtefælle, der sidder i uskiftet bo, skal betale ejendomsværdiskat for sin afdøde ægtefælles ejerandel fra og med dødsdagen.

Det er med § 3 beskrevet, hvilke ejendomme, der efter deres karakter kan ejendomsværdibeskattes. Bestemmelsen er reelt en videreførelse af hidtil gældende regler.

I § 4 er det beskrevet, hvilke ejendomme der er underlagt pligten til at svare grundskyld, og hvem der hæfter for grundskylden.

I § 4, stk. 2 og 3, er det beskrevet, hvem der hæfter for grundskylden af ejendomme omfattet af forslaget til § 3, stk. 1, nr. 1-4. Her er der igen gjort bemærkninger om, at ejeren er den, der ejer den faste ejendom i henhold til et autoritativt register, hvorom der henvises til bemærkningerne ovenfor. Det er med bestemmelsens stk. 3 fastslået, at en længstlevende ægtefælle, der sidder i uskiftet bo, skal betale grundskyld for sin afdøde ægtefælles ejerandel fra og med dødsdagen. Det er altså ikke, som det gør sig gældende for så vidt angår ejendomsværdiskattepligten, jf. bemærkningerne til § 2 ovenfor, fastslået, at hvis en arving eller legatar under skiftet af et dødsbo bebor en ejendom eller benytter en fritidsbolig, stilles arvingen eller legataren i relation til grundskylden som om, at den pågældende ejer ejendommen. I så fald vil hæftelsen for ejendomsværdiskatten og hæftelsen for grundskylden altså ikke følges ad.

Med § 4, stk. 4, er det fastslået, hvem der hæfter for grundskylden for andre ejendomme end ejerboliger, der er omfattet af forslaget til § 3, stk. 1, nr. 1-4, og for ejendomme, der ejes af fysiske personer, der er undtaget fra indkomstskat, jf. kildeskattelovens § 3, stk. 1. Det er fastslået, at grundskylden påhviler den, der på forfaldstidspunktet for grundskylden, jf. § 33, stk. 1, ejer ejendommen i henhold til et autoritativt register.

Med forfaldstidspunktet formoder vi, der menes, forfaldstidspunktet for betalingen af den endelige grundskyld, der jo først kan beregnes, når der foreligger en vurdering, der kan danne grundlag for beregningen af grundskylden. Dette vil

umiddelbart være den naturlige følge af, at der indtil dette tidspunkt udelukkende opkræves en foreløbig grundskyld for ejendommen, som måske endda opkræves på et foreløbigt grundlag. Vi opfordrer til, at dette gøres tydeligere i loven.

Bestemmelsen regulerer hæftelsen for grundskylden for fx ubebyggede ejerboliggrunde og ejerboliger ejet af juridiske personer. Det synes vanskeligt at se med den foreslåede bestemmelse og den samtidigt foreslåede bestemmelse i § 4, stk. 6, hvorefter grundskylden kan inddrives hos den nye ejer, hvis der indtræder et ejerskifte efter forfaldstidspunktet eller under inddrivelsen, , med hvilken begrundelse juridiske personer i henhold til de foreslåede regler skal være afskåret fra at fastsætte egne foreløbige beskatningsgrundlag. Selvom det er foreslået, at en ejer udelukkende skal hæfte med værdien af ejendommen, synes der at være etableret god sikkerhed for, at udestående grundskyld vil kunne inddrives, uanset at den oprindelige ejer ikke længere eksisterer.

Det fremgår af bemærkningerne til § 4, stk. 5, at:

*”Pengesummen, der i sidste ende opnås ved et salg af ejendommen på en tvangsauktion, vil dermed skulle dække ubetalt grundskyld før alle andre fordringer uden fortrinsret. Skatteforvaltningen vil med forslaget således forventeligt opnå fuld dækning af grundskyld i tilfælde af inddrivelse. Med forslaget tilsigtes ikke en ændring af gældende praksis vedrørende pante- og fortrinsretten.”*

Det fremgår ikke klart, hvordan prioritetsrækkefølgen bliver med de nye regler i ejendomsskatteoven set i forhold fx de ufravigelige regler om prioritetsordenen i Konkurslovens kapitel 10, prioritetsstillingen i fast ejendom og adgang til modregning.

*Vi opfordrer til, at dette bliver præciseret i bemærkningerne - meget gerne med eksempler.*

I § 5 er der nævnt de ejendomme, som er obligatoriske at fritage for grundskyld. Pendanten er § 7 i lov om kommunal ejendomsskat. Det er fortsat kommunalbestyrelsen, som har kompetencen til at afgøre, om en konkret ejendom skal fritages. Til gengæld fremgår det nu af stk. 2, at det er Told- og Skatteforvaltningen, som foretager skøn over, "hvor stor en del af ejendommen", som kan fritages, og som foretager en fordeling af grundværdien på den fritagne del og den ikke-fritagne del.

Dette er nyt og fratager kommunerne en beslutningskompetence, som de tidligere har haft. Det kan ikke undgås, at Told- og Skatteforvaltningen ved skønnet over, hvor stor en del af ejendommen, som skal fritages, vil skulle tage stilling til forhold, som er kommunalbestyrelsens afgørelse.

Eksempelvis kunne det være omfanget af en fredet ejendom, hvor det er nødvendigt at fastsætte omfanget af den bebyggede grund, samt gårdsplads og have. Dette er indiskutabelt både efter lov om kommunal ejendomsskat og de nye bestemmelser en afgørelse, som kommunalbestyrelsen skal træffe, idet afgørelsen jo vedrører spørgsmålet om, i hvilket omfang gårdspladsen og haven naturligt hører til eller betjener den fredede bygning.

*Vi mener, at Vurderingsmyndigheden udelukkende bør have til opgave at fastsætte værdien af den del af grunden, som – efter kommunens afgørelse – ikke er omfattet*

af fritagelsen. Der henvises til, at det med følgelovforslaget er foreslået, at ejendomsvurderingslovens § 13, stk. 2, skal ændres, således at Vurderingsstyrelsen kan beslutte at undlade at ansætte en grundværdi for den del af grunden, der er fritaget, jf. dog ejendomsvurderingslovens § 85 (som fastlægger, at Vurderingsstyrelsen ikke kan beslutte dette ved den første nye vurdering af en ejendom, der er delvis fritaget).

*Skatteministeriet opfordres til at genoverveje, hvorvidt der er behov for, at Told- og Skatteforvaltningens opgave i forhold til grundskyldsfritagelser skal være andet end at fastsætte værdien af den ikke fritagne del af grunden ud fra kommunalbestyrelsens afgørelse om omfanget af fritagelsen.*

I forhold til § 5, stk. 1, nr. 2, er henvist til, at ejendomme tilhørende staten, regionerne eller kommunerne som udgangspunkt skal fritages for grundskyld. Refleksvirkningen er imidlertid, at disse ejendomme, som er fritaget efter den bestemmelse, i stedet betaler dækningsafgift efter § 11.

I lovforslaget på side 213 er blandt andet anført, at *"til statens ejendomme henregnes ejendomme, der er underlagt statens umiddelbare rådighed og tilhører statsinstitutioner, hvis indtægter og udgifter fastsættes i de årlige finanslove."* Denne passus er taget fra cirkulære nr. 80 af 31. marts 1962 om den kommunale ejendomsbeskatning og den amtskommunale beskatning og kan også genfindes længere tilbage.

Det havde været formålstjenligt, hvis Skatteministeriet i højere grad havde forholdt sig til den udvikling, der over tid har været i blandt andet statens organiseringsformer. Flere og flere institutioner er i dag oprettet med en vis form for offentlig styring uden dog i retlig henseende at være en del af staten, kommunerne eller regionerne. Ejendomme tilhørende disse institutioner – typisk organiseret som selvejende institutioner – er ikke underlagt hverken statens, kommunernes eller regionernes formelle ejerskab, men kan i mere eller mindre grad være styret (både i økonomisk og organisatorisk henseende) af staten, kommunerne og regionerne.

*Vi opfordrer til, at Skatteministeriet mere præcist tilkendegiver, hvorvidt og under hvilke betingelser ejendomme tilhørende sådanne organisationer skal anses for statens ejendomme.*

På side 213n og 214ø er nævnt, at aktieselskaber ejet af staten eller en eller flere kommuner eller regioner som 100 %'s ejere som udgangspunkt vil skulle betale grundskyld, men - uden nærmere begrundelse - at det dog må bero på en konkret vurdering, hvorvidt ejendomme ejet af kommunalt ejede aktie- eller anpartsselskaber vil kunne fritages for grundskyld, hvor der blandt andet kan lægges vægt på, om formålet med driften er at opnå et overskud.

Det anførte vil være udtryk for en helt ny praksis, jf. blandt andet "De kommunale skattelove" 2. udgave, hvor følgende fremgår på side 116:

*"Som følge af at et aktieselskab er en selvstændig juridisk person, vil ejendomme, der ejes af et aktieselskab, blive pålignet grundskyld, selv om en eller flere kommuner, regioner eller staten ejer alle aktierne i selskabet."*

Det er samtidigt en praksisændring, som synes uforeneligt med kravet om, at den offentlige ejer skal have en umiddelbar rådighed over ejendommen.

Det bemærkes i øvrigt, at bestemmelsen er en "skal"-bestemmelse, hvorfor kommunalbestyrelsen altså ikke vil kunne vælge at undlade at fritage de pågældende selskaber for grundskyld. Umiddelbart vil bestemmelsen blandt andet omfatte kommunale forsyningsselskaber organiseret i aktie- eller anpartsselskaber, idet disse ikke vil være drevet med det formål at opnå et overskud.

I øvrigt synes der på side 213 nederst i lovforslaget at være en fejl, idet det er anført, at ejendomme, som tilhører Banedanmark, ikke fritages for grundskyld, idet Banedanmark er en statsvirksomhed, der hører under Transportministeriet. Banedanmark er – ganske korrekt – en statsvirksomhed, der hører under Transportministeriet, og ejendomme tilhørende Banedanmark skal derfor anses som værende ejendomme tilhørende staten med den virkning, at ejendommene som udgangspunkt skal fritages for grundskyld.

I forhold til undtagelsen om, at de pågældende ejendomme alligevel ikke skal fritages for grundskyld, hvis de anvendes til landbrug, havebrug, skovbrug eller erhvervsmæssigt til udleje eller henligger ubenyttede, *bedes Skatteministeriet nærmere redegøre for*, hvornår en ejendom skal anses at henligge ubenyttet. Det bemærkes i den forbindelse, at der eksisterer en række ubebyggede grunde, der efter det gældende plangrundlag ikke lovligt kan hverken bebygges eller udnyttes til fx land- eller skovbrug.

I § 5, stk. 1, nr. 3-5, er de nye bestemmelser om ambassade- og konsulatejendomme. På side 215 er der om forslaget anført, at der er tale om, at grundskyldsfritagelsen bliver indskrænket i forhold til den tidligere bestemmelse. På side 92n i lovforslaget er blandt andet beskrevet følgende:

*"Med bestemmelsen er fremmede staters gesandtskabs- og konsulatsejendomme fritaget for grundskyld, hvis ambassaden selv ejer den pågældende ejendom. Ejers en ejendom af eksempelvis et selskab, er det uden betydning for grundskylden, at ejendommen udlejes til en ambassade eller en international organisation."*

I den nye § 5, stk. 1, nr. 4, står imidlertid, at der er grundskyldsfritagelse, såfremt "... disse ejes eller lejes af udsenderstaten...."

Er det Skatteministeriets opfattelse, at ejendomme, som lejes af en ambassade eller konsulat, skal grundskyldsfritages? Hvis ikke dette er tilfældet, bør lovbestemmelsen justeres, således at man ikke ved læsning af bestemmelsen får det modsatte indtryk.

Omkring de fredede ejendomme står der på side 218 i lovforslaget, at fritagelse kun vil gælde for bebyggede grunde samt gårdspladser og haver. Det vil ifølge bemærkningerne alene være et krav, at grunden skal være bebygget.

I den forbindelse bemærkes, at det i henhold til lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer også er muligt at frede selvstændige landskabsarkitektoniske værker og at få tinglyst særlige bevaringsdeklarationer for disse. Som navnet antyder, er der ikke her tale om bygninger, men i stedet om fredning af landskabet.

*Vi skal bede Skatteministeriet bekræfte*, at der ikke er tiltænkt ændringer i praksis, hvorefter der for fredede, selvstændige landskabsarkitektoniske værker, hvor der er tinglyst en særlig bevaringsdeklaration, skal indrømmes grundskyldsfritagelse.

I bestemmelsen om grundskyldsfritagelse for forsamlingshus i § 7, stk. 1, litra e, i lov om kommunal ejendomsskat, er det direkte i lovteksten skrevet, at der ved et forsamlingshus forstås en ejendom, der anvendes til afholdelse af møder af politisk, religiøs og oplysende karakter, og hvortil der er offentlig adgang.

Dette fremgår ikke længere, og i lovforslagets side 219 fremgår det nu blot som et eksempel, idet følgende er anført:

*”Omfattet af den foreslåede bestemmelse er således forsamlingshuse m.v., der ikke anvendes erhvervsmæssigt. Det kan eksempelvis være forsamlingshuse, der anvendes til afholdelse af møder af politisk, religiøs og oplysende karakter, og hvortil der er offentlig adgang.*

*Fritagelsen vil også omfatte bl.a. aktivitetshuse, beboerhuse og lignende. Med »lignende« vil f.eks. kulturhuse, missionshuse og sognegårde kunne være omfattet. Derimod vil fritagelsen ikke omfatte f.eks. fælleslokaler i boligkomplekser, som hovedsageligt er beregnet til beboeraktiviteter, idet der til sådanne lokaler sædvanligvis ikke er offentlig adgang.”*

...

*Den foreslåede bestemmelse i nr. 7 er en videreførelse af § 7, stk. 1, litra e, i lov om kommunal ejendomsskat med en præcisering. I forhold til den gældende bestemmelse foreslås det, at det præciseres, at bestemmelsen ikke kun omfatter forsamlingshuse, men også aktivitetshuse, beboerhuse eller lignende.”*

Anvendelsen af bestemmelsen synes at blive væsentligt bredere, da det ikke længere er en betingelse, at ejendommen anvendes til møder af politisk, religiøs og oplysende karakter. Derudover fremgår det ikke af bestemmelsens ordlyd, at det er nødvendigt, at der er offentlig adgang – det fremgår kun som et eksempel.

Det bør derfor præciseres, hvorvidt Skatteministeriet tiltænker, at der skal være en videreførelse af gældende § 7, stk. 1, litra e, med præcisering. Eller der faktisk er tale om en bredere anvendelse af bestemmelsen end tidligere.

**§ 7** i lovforslaget omhandler de ejendomme, som kommunalbestyrelsen kan vælge at fritage for grundskyld. Igen har Skatteministeriet i stk. 2 lagt op til, at Told- og Skatteforvaltningen både skal foretage et skøn over, hvor stor en del af ejendommen, som skal fritages for grundskyld samt foretage en fordeling af grundværdien for den fritagne og den ikke-fritagne del. Der henvises til bemærkninger ovenfor vedrørende § 5, stk. 2.

**§ 6** i lovforslaget omhandler den situation, hvor kommunalbestyrelsen skal fritage den del af en ejendom, der er ramt af kystnedbrydning, for grundskyld, med virkning indtil en ny ansættelse kan lægges til grund ved opgørelsen af beskatningsgrundlaget for grundskyld. *Det bør i relation til denne bestemmelse overvejes, om det mere udtrykkeligt bør anføres, at fordelingen af den samlede grundskyld på henholdsvis den fritagne del af grunden og (særligt) den ikke-fritagne del af grunden skal foretages af kommunalbestyrelsen. Det bemærkes i den forbindelse, at det af forslaget til § 68 fremgår, at afgørelserne efter denne lov som udgangspunkt skal foretages af skatteforvaltningen. Det bemærkes i den forbindelse, at det ikke*



umiddelbart er logisk, at kommunalbestyrelsen skal foretage dette vurderingsmæssige skøn, der umiddelbart, ligesom fordelingerne nævnt i §§ 5 og 7, forudsætter, at der foretages et vurderingsmæssigt værdiskøn, hvis det ikke er hele grunden, der skal fritages. Denne usædvanlige fordeling af kompetencerne er dog umiddelbart en forudsætning for, at bestemmelsen kan opfylde sit formål.

**§ 8** i lovforslaget er i store træk identisk med § 8 A i lov om kommunal ejendomsskat. Det er således en betingelse for, at kommunalbestyrelsen kan meddele hel eller delvis fritagelse for grundskyld, at grundværdien er steget med mere end 20 % som følge af ændret plangrundlag. Det er dog ikke med ordlyden entydigt, om det er kommunalbestyrelsen eller Vurderingsstyrelsen der skal vurdere, (i) hvorvidt ændringen i grundværdien er en følge af et ændret plangrundlag, og (ii) hvorvidt grundværdien er steget med mere end 20 % som følge af denne ændring af plangrundlaget. *Skatteministeriet opfordres til* at præcisere dette, herunder også hvorledes reglen spiller sammen med de nye forslag om skatterabat og stigningsbegrænsning. Skatteministeriet bør i den forbindelse være opmærksom på bemærkningerne, der er gjort til § 6 i relation til dels lovforslagets § 68, dels den naturlige kompetencefordeling mellem kommunerne og skattemyndighederne.

I § 8, stk. 1, 2. pkt., fremgår, at det er en betingelse for grundskyldsfritagelse efter § 8, at ejendommen ikke anvendes eller udnyttes i videre omfang, end det var tilladt forud for det ændrede plangrundlag. Selvom denne del af bestemmelsens ordlyd kan genfindes i § 8 A, stk. 1, 2. pkt., er det uklart, hvornår en anvendelse er i videre omfang, end det var tilladt forud for det ændrede plangrundlag. Hvis ejendommen eksempelvis anvendes til fabrik, men den tidligere lokalplan udlagde ejendommen til serviceerhverv/kontor, er der så tale om en anvendelse i videre omfang, end det var tilladt forud for det ændrede plangrundlag?

Ydermere forekommer det uproportionalt, hvis en kommune ikke skulle kunne anvende bestemmelsen over for en ejendomsejer, som har opført et hus i 242 etagekvadratmeter på en grund på 800 m<sup>2</sup> med en udlagt byggemulighed på 30 % af grundens areal. Denne "overudnyttelse" på 2 etagekvadratmeter bør ikke kunne have den alvorlige retsfølge, at kommunen ikke kan meddele fritagelse for grundskyld, hvis der senere vedtages en ny lokalplan, som ændrer grundværdien med mere end 20 %.

Bemærkningerne om behovet for helt præcis afklaring af henholdsvis kommunalbestyrelsens og skattemyndighedens kompetencer og betydningen af forslaget § 68 er også relevante i forhold til lovforslagets § 9, der regulerer fritagelser af samfundsmæssige hensyn.

I **§ 11** er den nye regel om den såkaldte offentlige dækningsafgift, der som udgangspunkt påhviler ejendomme, som er fritaget for grundskyld efter § 5, stk. 1, nr. 2 (offentligt ejede ejendomme) eller nr. 8 (ejendomme ejet af den Danske Nationalbank). Hvis kommunalbestyrelsen har besluttet det, kan der altså opkræves en dækningsafgift af disse ejendomme. Som det fremgår af bestemmelsen, opkræves den offentlige dækningsafgift på baggrund af grundværdien, jf. § 11, stk. 1.

På side 247 i lovforslaget er anført følgende:

*"Pålægger kommunalbestyrelsen ejendomme dækningsafgift efter den foreslåede bestemmelse i § 11, stk. 1, vil dækningsafgiften omfatte de offentlige ejendomme, herunder statens ejendomme, uanset om ejendommen anvendes til kontor og forretning m.v. Skoler, sygehuse,*

*museer m.v., der tilhører staten, kommunerne eller regionerne, vil dermed kunne pålægges dækningsafgift efter den foreslåede bestemmelse.”*

Citatet minder om, hvad der blev anført i betænkning af 10. februar 1961<sup>1</sup>, hvor reglerne om privat dækningsafgift blev indført. I betænkningen sammenlignes de to forskellige dækningsafgifter på de forskellige ejendoms kategorier. Først fremgår:

*”Dækningsafgiften af offentlige kontorejendomme vil således blive den samme som dækningsafgiften af private kontorejendomme.”*

Her sammenligner man altså en ejendoms kategori, som – hvis den var privatejet – skulle betale privat dækningsafgift. Dernæst fremgår:

*”... men bestemmelsen vil tillige føre til, at dækningsafgiften af andre offentlige ejendomme end kontorejendomme, f.eks. sygehuse, skoler, børneforsorgsinstitutioner m.v., også vil blive beregnet på grundlag af de til enhver tid værende forskelsværdier.”*

Skal citatet fra side 247 i lovforslaget forstås således, at den første opstilling (altså kontor og forretning mv.) er ejendoms kategorier, som ville være omfattet af den private dækningsafgift, hvis de ikke var offentligt ejede, mens den næste opstilling (skoler, sygehuse, museer mv.) er eksempler på ejendomme, som ikke vil være omfattet af den private dækningsafgift, hvis de ikke var offentligt ejede?

§ 11, stk. 3, indeholder muligheden for kommunalbestyrelsen til helt eller delvist at fritage ejendomme med offentligt ejerskab for dækningsafgift. Derimod synes bestemmelsen at udelukke, at ejendomme 100 % tilhørende staten kan fritages for dækningsafgift, mens ejendomme i sameje mellem staten og f.eks. kommunerne kan fritages, dog tilsyneladende kun helt, men ikke delvist. *Hvis dette er hensigten, opfordres til en redegørelse for denne forskel. I modsat fald henstilles til, at ordlyden ændres.*

Der må herudover i relation til § 11 gøres samme bemærkninger, som er gjort i relation til §§ 6, 8 og 9, idet det bør fastlægges entydigt, at det er kommunalbestyrelsen, der har kompetencen til at fastlægge, hvilken del af en ejendom, der skal fritages, samt om selve det vurderingsmæssige værdiskøn ved delvise fritagelser skal foretages af kommunalbestyrelsen eller af skattemyndigheden, jf. dog i sidstnævnte tilfælde ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 2.

**§ 12** omhandler reglerne om privat dækningsafgift. I lovens ordlyd fremgår, at den private dækningsafgift gælder ejendomme, som anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted eller lignende øjemed. Dette er en gentagelse af reglen i § 23 A i lov om kommunal ejendomsskat, og opstilling af de dækningsafgiftspligtige ejendomstyper har stort set været uændret siden reglens tilblivelse i 1961 (ikke 1966, som der står i lovforslaget).

I lovforslagets side 261-262 er der alene anført forhold, som er gentagelser af, hvad der stod i det gældende cirkulære fra 1962. Det er dog noteret, at cirkulærets ordlyd

---

<sup>1</sup> Jf. betænkning over I. forslag til lov om den amtskommunale beskatning, II. Forslag til lov om beskatning til kommunerne af faste ejendomme, III. Forslag til lov om statens overtagelse af visse kommunale udgifter m.m., IV. Forslag til lov om ændring i lov om invalide- og folkepension og lov om pension og hjælp til enker m.fl. (om forhøjet statsrefusion), V. Forslag til lov om ændring i lov om afgifter af forlystelser og VI. Forslag til lov om ændring i lov om afgift af spiritus, vin og øl, afgivet den 10. februar 1961.

om, at bestemmelsen ”skal i det hele forstås snævert efter sin ordlyd. Som hovedregel vil som nævnt kun kontor-, forretnings-, hotel-, fabriks- og værkstedsejendomme kunne anses for omfattet af bestemmelsen” ikke er gentaget.

Det vil være formålstjenligt, hvis Skatteministeriet redegør for retsstillingen, herunder i forhold til de relativt mange retsafgørelser omkring "lignende øjemed", der har været i årenes løb.

Derudover nævnes i lovforslaget alene 2 anvendelser, som ikke er dækningsafgiftspligtige, nemlig landbrug- og skovejendomme. Det er besynderligt, hvis der ikke skulle være flere, idet der i hvert fald tidligere har været konsensus om, at blandt andet beboelse, skole, museum m.fl. ikke er dækningsafgiftspligtige anvendelser. Det er også noteret, at Skatteministeriet ikke har gentaget det fra cirkulære nr. 80 fra 1961 om, at "*selvstændige garageanlæg, busstationer og Falck- og Zonestationer*" ikke anses for dækningsafgiftspligtige. *Skatteministeriet opfordres til at redegøre herfor.*

På lovforslaget side 261 i lovforslaget står, at det er ejendommens faktiske anvendelse, som er afgørende for, om en ejendom vil kunne pålægges dækningsafgift. Vi skal i den forbindelse opfordre Skatteministeriet til at bekræfte, at det alene er en faktisk anvendelse, der er lovlig, som skal lægges til grund.

Eksemplet kunne være, at en ejendomsejer af en tom kontorejendom tager ejendommen i anvendelse til beboelse (undervisningslokaler eller anden ikke-dækningsafgiftspligtig anvendelse) uden tilladelse. Det forekommer i den situation ikke korrekt og rimeligt, hvis kommunen vil skulle tvinges til at bedømme dækningsafgiften ud fra den faktiske anvendelse (dvs. beboelse), som altså ikke vil være lovlig indtil udstedelse af ibrugtagningstilladelse.

Situationen er principielt ikke anderledes, hvor en ejendomsejer tager en ejendom i anvendelse til et formål, der ikke er opnået byggetilladelse til (kan dække over både til- og ombygning, men også visse anvendelsesændringer). Denne anvendelse vil, i perioden indtil byggetilladelsen opnås, være ulovlig, og en kommune skal principielt udstede påbud, hvis ejendomsejeren vedbliver med en anvendelse, der ikke er tilladelse til.

Hvis Skatteministeriets holdning er, at det også i ovenstående situation er den faktiske (i dette tilfælde ulovlige) anvendelse, som dækningsafgiften skal bedømmes efter, opfordres Skatteministeriet til at redegøre nærmere herfor, idet et sådant regelsæt synes at motivere til en adfærd, som ikke er i overensstemmelse med den øvrige lovgivning.

*Det er Danske Advokaters opfattelse*, at en kommune alene skal tage hensyn til lovlige anvendelser, idet dækningsafgiftsreglerne i modsat fald vil kunne tilskynde til, at ejendomsejere bevidst undlader at søge om tilladelser til de konkrete faktiske anvendelser, som ejendomsejeren ønsker.

I forhold til spørgsmålet om lovlig anvendelse er en afledt problemstilling, hvordan dækningsafgiften skal bedømmes i en situation, hvor det vil være ulovligt at tage ejendommen i brug til et dækningsafgiftspligtigt formål. Det kunne eksempelvis være en tom kontorejendom, hvor der vedtages en ny lokalplan, som udelukkende udlægger ejendommen til beboelse.

Indenrigs- og Sundhedsministeriet har ved en vejledende udtalelse af 18. april 2006 udtalt sig herom. Situationen var således, at en ejendom, der tidligere benyttedes til kontorer, var blevet overdraget og fremover skulle anvendes til boligformål. Den pågældende ejendom havde i perioden 1. oktober 1984 til 1. november 2005 været indrettet og anvendt til kontorer mv. Fra 1. november 2005, hvor ejendommen blev overdraget, stod ejendommen tom.

Indenrigs- og Sundhedsministeriet udtalte følgende:

*"Det er Indenrigs- og Sundhedsministeriets opfattelse, at i en situation, hvor anvendelse af en ejendom til dækningsafgiftspligtige formål ulovliggøres f.eks. på baggrund af et lokalplansforslag eller en lokalplan, så ophører dækningsafgiften ved udgangen af det kvartal, hvor ulovliggørelsen har fundet sted.*

*I det konkrete tilfælde må Indenrigs- og Sundhedsministeriet således mene, at den pågældende ejendom ophører med at være dækningsafgiftspligtig med udgangen af det kvartal, hvori det ikke længere er lovligt at anvende ejendommen til et dækningsafgiftspligtigt formål."*

Ud over at udtalelsen fra Indenrigs- og Sundhedsministeriet understøtter, at der alene skal tages hensyn til faktisk lovlig anvendelse, opfordres Skatteministeriet til at bekræfte, at pålæggelse af dækningsafgift forudsætter, at ejendommen lovligt kan anvendes til et dækningsafgiftspligtigt formål.

I § 12, stk. 2, 2. pkt., fremgår, at fordelingen af grundværdien efter 1. pkt. foretages ud fra de faktiske bygningsarealer registreret i Bygnings- og Boligregistret. Det er altså en ren mekanisk fordeling ud fra arealerne i Bygnings- og Boligregistret, hvorfor det ikke umiddelbart giver mening, at Told- og Skatteforvaltningen i stk. 5 foreslås at skulle foretage et skøn over fordelingen af den del af ejendommen, som kan pålægges dækningsafgift. Bestemmelsen synes at være et levn fra tidligere regler, hvor skattemyndighederne skulle foretage et skøn over værdien af den dækningsafgiftspligtige andel af ejendommen ud fra en vægning af de enkelte arealer i ejendommen.

Det skal være kommunalbestyrelsen, som afgør, om en anvendelse er dækningsafgiftspligtig, herunder hvor stor en del af ejendommen, som anvendes til det dækningsafgiftspligtige formål. Det er herefter skattemyndighederne, som skal foretage de vurderingsmæssige tilrettelser til vurderingerne, således at der kan opkræves en lovmedholdelig ejendomsskat. Det bør altså være uden undtagelser, at skattemyndighederne skal foretage de vurderingsmæssige tilrettelser til vurderingerne, som afgørelsen fra kommunen er udtryk for. Det bør gælde, uanset om kommunen har truffet afgørelse om ikke-dækningsafgiftspligt på grund af halvdelsreglen, eller om kommunen har truffet afgørelse om fx 45 % dækningsafgiftspligtig anvendelse.

Man kan eksempelvis forestille sig, at en ejendomsejer anmoder kommunen om, at den delvise dækningsafgiftspligtige forskelsværdi ændres, idet ejendomsejeren kan påvise, at f.eks. 40 % af ejendommen i de sidste 3 år har været anvendt til et ikke-dækningsafgiftspligtigt formål. Hvis kommunen giver ejendomsejeren medhold, må det ikke være således, at skattemyndighederne kan nægte at foretage de nødvendige ændringer af de foretagne vurderinger, som gør kommunen i stand til at opkræve den lovmedholdelige ejendomsskat. Hvis skattemyndighederne indtog et sådant

standpunkt på grund af eksempelvis reglerne om genoptagelse eller de deri givne regler om det skattemæssige virkningstidspunkt for de ændrede vurderinger, vil konsekvensen jo i sidste tilfælde være, at kommunen vil kunne blive stævnet for at have opkrævet ulovmæssig ejendomsskat i 3 år.

**§ 13** omfatter de nye regler om beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten. Hovedreglen er – ligesom med grundskyld og dækningsafgift – at grundlaget for ejendomsværdiskatten er ejendomsværdien ansat det forudgående indkomstår. I § 13, stk. 3, er en særregel, som omfatter alle ejendommene i § 3, stk. 1. Hvis der for disse ejendomme sker ny-, om- eller tilbygning, og hvor disse ikke er omfattet af ejendomsvurderingen det forudgående år, men af ejendomsvurderingen i det indeværende indkomstår, anvendes ansættelsen i indeværende indkomstår i stedet som grundlag for ejendomsværdiskatten. Der er altså taget højde for de nye ejendomme og de ejendomme, som har fået en værditilvækst, men af en eller anden årsag skal der ikke tages højde for værdifald (eksempelvis ved nedrivning).

Herudover er det lidt uklart, hvorvidt reglen finder anvendelse, hvis der i vurderingen det forudgående år er tillagt en værdi til ejendomsværdien som "værdi af byggearbejde", henset til at der står i bestemmelsen, at værdien af ny-, om- eller tilbygning ikke må være omfattet af ejendomsvurderingen det forudgående år. Forståelsen af sammenhængen bliver ikke mindre uklar af, at det i bestemmelsens sidste punktum er anført, at hvis en ejendom, hvorpå der foretages nybyggeri, ikke anses som færdigbygget ved ejendomsvurderingen i indkomståret, jf. ejendomsvurderingslovens § 52, betales der ikke ejendomsværdiskat for indkomståret. Hensigten har formentlig været at fastslå, at bestemmelsen skal anvendes, hvis der ved vurderingen er medtaget værdier af ny-, om- og tilbygninger, som ikke i det hele var omfattet af den seneste forudgående vurdering, men at der ikke opkræves ejendomsværdiskat for indkomståret, hvis der på ejendommen udelukkende er nybyggeri, der ikke er færdigmeldt.

Skatteministeriet opfordres til, at der udarbejdes en nærmere at redegøre for bestemmelsens formål og betydning.

I **§ 14** i lovforslaget er der fastsat regler om fastsættelse af beskatningsgrundlag for ejendomme omfattet af lovforslagets § 3, stk. 2, for hvilke der ikke er fastsat beskatningsgrundlag efter reglerne i ejendomsvurderingsloven. Det er i stk. 1 fastsat, at hvis der foreligger en offentlig vurdering, der kan sidestilles med en dansk ejendomsvurdering, så ansættes beskatningsgrundlaget som 80 % af denne udenlandske vurdering. I stk. 2 er det fastsat, at hvis en sådan vurdering ikke forefindes, så anvendes handelsværdien uden reduktion med 20 % ud fra et forsigtighedsprincip, indekseret under anvendelse af et anvendeligt indeks gældende for området som ejendommen er beliggende i. Findes et sådant indeks ikke, anvendes et dansk indeks. Dog kan der efter stk. 3 anvendes en anden og mere retvisende værdi end den konstaterede handelspris, hvis en sådan findes. En sådan anden værdi skal dog i så fald indgå i beskatningsgrundlaget med reduktion af 20 % ud fra et forsigtighedsprincip, ligesom det gør sig gældende, hvis værdien ansættes ved et skøn, jf. forslaget til stk. 4.

Det er ikke med bestemmelsen udtrykkeligt fastlagt, om de beskatningsgrundlag, der i henhold til den foreslåede ordlyd skal ansættes og fastsættes i henhold til forslaget til § 14, skal ansættes og fastsættes ved beslutninger, der træffes som en del af skatteforvaltningens afgørelser om skatteansættelser, eller ved afgørelse om værdiansættelser, der kan påklages efter reglerne i skatteforvaltningsloven. Det formodes på denne baggrund, at hensigten er, at afgørelse om disse

beskatningsgrundlag skal træffes som en del af skatteansættelserne, og at de fastsatte beskatningsgrundlag derfor skal kunne efterprøves i forbindelse med klagebehandlingen af skatteansættelserne og dermed efter reglerne om påklage af ansatte ejendomsværdiskatter mv. Karakteren af de nævnte "ansættelser" og "fastsættelser" og adgangen til prøvelse heraf bør dog præciseres.

De foreslåede §§ 15 og 16 regulerer, at ejendomsværdiskatten opgøres på helårsniveau, samt opgørelsen af ejendomsværdiskatten i tilfælde, hvor en ejendom enten ikke har kunnet tjene til bolig for ejeren eller dennes husstand i hele året, ikke har været anvendt til ejendomsskattepligtige formål hele året, eller hvor ejendommen successivt eller samtidig har været ejet af flere ejere.

Det er med § 15, stk. 2, foreslået, at den beregnede ejendomsværdiskat nedsættes forholdsmæssigt, hvis ejendommen ikke kan tjene til bolig for den skattepligtige eller dennes husstand i hele indkomståret, når dette ikke skyldes forhold opregnet i forslaget til stk. 5, 1. pkt. *Skatteministeriet opfordres til* at præcisere grundlaget for denne forholdsmæssige nedsættelse, således som grundlaget for en forholdsmæssig fordeling er præciseret andre steder i lovforslaget, jf. fx forslaget til § 20, stk. 2.

Det er med § 15, stk. 2 og 3, endvidere foreslået, hvorledes ejendomsværdiskatten skal fordeles ved overdragelse af ejendommen mellem ejere. Der er ikke i den forbindelse sket en ændring af det forhold, at overtagelsesdagen som udgangspunkt anses som en ejendomsværdiskattepligtig dag for såvel sælger som køber. Der er dermed ikke foreslået en justering, der ellers ville kunne medføre, at et ejerskifte af en ejerbolig som udgangspunkt vil have samme betydning for pligten til at svare ejendomsskat som for pligten til at svare grundskyld. Det bemærkes i den forbindelse, at det med lovforslagets § 18, stk. 2, er foreslået, at pligten til at svare grundskyld vil ophøre dagen før overtagelsesdagen og blive overtaget fra og med overtagelsesdagen, når ejerboliger omfattet af § 3, stk. 1, nr. 1-4, overdrages mellem fysiske personer.

Det er med § 16 foreslået, at for ejendomme, der er ejet af to eller flere fysiske personer, og for ejendomme omfattet af § 3, stk. 1, nr. 2, påhviler ejendomsværdiskat ejerne efter de ejerandele, der er registreret i et autoritativt register. *Det bør overvejes* om denne bestemmelse ikke mere naturligt hører sammen med den foreslåede § 2, eller en særskilt bestemmelse, der generelt regulerer, at ejeren af en ejendom er den, der i et autoritativt register er registreret som ejer, jf. bemærkningerne til de indledende bestemmelser.

De foreslåede §§ 17-19 regulerer, hvorledes grundskylden opgøres, herunder i tilfælde af ejerskifte. Det bemærkes i den forbindelse igen, at det bør overvejes, om der med fordel kan skabes kongruens på tværs af lovforslaget i forhold til, hvornår skattepligten overgår ved ejerskifte (se bemærkningerne om lovforslagets § 18, stk. 2 ovenfor).

I § 18, stk. 3, i lovforslaget er bestemmelsen om ud- og indtræden af fritagelse for grundskyld efter reglerne i § 5 og 7. Det følger af § 18, stk. 3, 1. pkt., at dette (altså både ud- og indtræden) sker med virkning fra førstkommande 1. januar. Den tidligere regel i lov om kommunal ejendomsskat var i § 7, stk. 6, hvorefter det skete ved næstkommande kvartal. Den nye regel indebærer altså en betydelig forsinkelse i forhold til ind- og udtræden af grundskyldsfritagelse. Det medfører, at 1. januar blive en enormt vigtig dato, idet der er meget stor forskel på eksempelvis ophør af grundskyldsfritagelse pr. 3. januar contra ophør pr. 27. december. I den første situation vil ejendommen først blive opkrævet grundskyld det næstkommande år,

mens ejendommen i den anden situation vil blive pålagt grundskyld 4 dage efter ophør af grundskyldsfritagelse.

Dette er uhensigtsmæssigt og henset til de relativt store konsekvenser, bør det overvejes at bibeholde kvartalsreglen, når pligten til at svare skat af foretagne vurderinger ophører. Danske Advokater bemærker også, at skæringstidspunktet 1. januar går igen i mange af reglerne. Det er uhensigtsmæssigt, at der til et bestemt skæringstidspunkt er knyttet mange – i økonomisk henseende betydelige – konsekvenser ved at være på den ene eller anden side af skæringsdatoen. Det kunne frygtes, at en sådan skæringsregel vil have en indflydelse på de handlinger, som ejendomsejere vil fortage, hvilket ikke vil være positivt.

I den foreslåede § 18, stk. 3, 2. pkt., er en særregel om ambassade- og konsulatejendomme. For disse ejendomme gælder det helt besynderlige, at hvis en sådan ejendom skal fritages for grundskyld, skal det ske fra og med 1. januar i det indeværende kalenderår – dvs. at ejendomsejer skal have op til et års betalt grundskyld retur. Ovenstående er blot endnu et argument for at bibeholde kvartalsreglen.

Den tilsvarende regel om ind- og udtræden af dækningsafgift er i den foreslåede § 21, stk. 1, som også har 1. januar som skæringsdato. Reglen er på tilsvarende vis, således at ind- og udtræden af dækningsafgiften sker med virkning fra førstkommande 1. januar. Igen: Der er meget stor økonomisk forskel på indtræden i dækningsafgift den 27. december contra den 3. januar, hvilket ikke er hensigtsmæssigt. I lovforslagets side 309 er anført, at reglen blandt andet omfatter den situation, hvor en anvendelse ændres, hvilket nok er den typiske årsag til ind- og udtræden. Der synes dog ikke at være taget stilling til det eksempel, hvis en praksis ændres – altså hvor en anvendelse, som en kommune tidligere troede var ikke-dækningsafgiftspligtig, nu viser sig at være dækningsafgiftspligtig. Skatteministeriet opfordres til at redegøre for, hvad der sker i den situation, herunder om det også i den situation vil være førstkommande 1. januar, hvor dækningsafgiften har virkning fra.

Som det også er tilfældet med grundskyldsfritagelsesbestemmelsen for ambassade- og konsulatejendomme, er der en tilsvarende bestemmelse i forhold til dækningsafgift for sådanne ejendomme. Det betyder, at ophør af dækningsafgiften sker fra og med 1. januar i det indeværende kalenderår – dvs. at ejendomsejer skal have op til et års betalt dækningsafgift retur. Dette er ganske unødvendigt og de voldsomme konsekvenser kunne være delvist elimineret ved at bibeholde kvartalsreglen samtidigt med at Danmarks forpligtelser efter Wienerkonventionen blev overholdt.

I § 19 er det foreslået, at for ejendomme, der er ejet af to eller flere fysiske personer, og for ejendomme omfattet af § 3, stk. 1, nr. 2, påhviler grundskylden ejerne efter de ejerandele, der er registreret i et autoritativt register. Det bør – som med den tilsvarende bestemmelse om ejendomsværdiskatten i lovforslagets § 16 – overvejes, om denne bestemmelse hører mere naturligt sammen med lovforslagets § 4, eller en særskilt bestemmelse, der regulerer, hvem der i relation til ejendomsskatteloven skal anses for ejer og med hvilken ejerandel.

I lovforslagets § 20, stk. 1, 1. pkt. er anført, at beskatningsgrundlaget for offentlig dækningsafgift efter § 11, er grundværdien det forudgående år. Det er altså ikke 80 % af grundværdien, således som det er for den almindelige grundskyld, dækningsafgift (og også ejendomsværdiskatten, hvor det dog er 80 % af ejendomsværdien). Det er besynderligt, idet de præcise samme argumenter, som er anført i forhold til de øvrige

80 %'s beskatningsgrundlag tillige gør sig gældende for grundværdiansættelsen for offentlige ejendomme. Der ses ikke at være noget sagligt argument for ikke at ansætte beskatningsgrundlaget for offentlige ejendomme på samme måde som de øvrige beskatningsgrundlag, hvor der sker en reel ansættelse.

*Derfor opfordrer vi til, at beskatningsgrundlaget bliver 80 % af grundværdien, ud fra det forsigtighedsprincip, der er introduceret som et generelt princip foranlediget af, at der i vurderingsnormen, der er introduceret med ejendomsvurderingsloven, ligger en naturlig og accepteret usikkerhed på +/- 20 %, inden for hvilket vurderingerne kan foretages, uden at disse kan anses for at være fejlagtige.*

I lovforslaget på side 307 er nævnt et eksempel på en ejendom, som en del af året anvendes til dækningsafgiftspligtig anvendelse og en anden del af året til ikke-dækningsafgiftspligtig anvendelse. Der er så henvist til et eksempel med en ejendom, som 2 måneder om året anvendes til hotel og den resterende tid anvendes som kursusvirksomhed. Eksemplet må altså forstås således, at Skatteministeriet lægger til grund, at kursusvirksomhed er dækningsafgiftsfritaget anvendelse.

*Det er Danske Advokaters opfattelse, at retspraksis ikke er helt så firkantet, idet ikke alle former for kursusvirksomhed kan fritages. Blandt andet har Højesteret i april 2022 truffet afgørelse om, at en ejendom, hvorfra der blev udbudt yogaundervisning som led i FOF's kursusvirksomhed, var anvendt til dækningsafgiftspligtige formål.*

*Vi opfordrer Skatteministeriet til at præcisere, hvilke former for kursusvirksomhed, der efter Skatteministeriets opfattelse skal anses for dækningsafgiftsfritaget anvendelse.*

I lovforslagets §§ 28-29 er satsene for henholdsvis grundskyld og dækningsafgift fastsat.

I § 28 i lovforslaget fremgår satsen for grundskyld for almindelige ejendomme, mens § 28, stk. 2, angår grundskyldspromillen for produktionsjord. I § 28, stk. 3, er så henvist til promillerne i bilag 1, som er de lofter, der skal gælde for de enkelte kommuner i årene 2024-2028, og det er altså først efter 2028, at de enkelte kommuner kan fastsætte en højere promille end angivet i bilag 1. Det er ikke helt tydeligt beskrevet, hvad der skal ske, hvis grundværdierne i en eller flere kommuner pludselig falder voldsomt, hvorved det indkomne ejendomsskatteprovenu fra grundskyld reduceres. Er det i den forbindelse hensigten, at kommunerne bare skal acceptere at provenuet daler, eller hvad er kommunernes handlemuligheder?

I forhold til satsen for dækningsafgiften fremgår det af § 29, stk. 1, at satsen for offentlig dækningsafgift fremgår af bilag 2. Problemet er blot, at bilag 2 er tomt. Kommunerne og ejendomsjerne er således på nuværende tidspunkt uvidende om, hvilke promille, som skal anvendes ved beregning af den offentlige dækningsafgift for 2024. På side 85 i lovforslaget er anført, at der på den ene side ikke bør gives kommunerne ret til ubegrænset at fastsætte promillen. På den anden side er det erkendt, at hvis man bruger de nye satser for grundskyld, vil det skabe en betydelig omfordeling internt mellem kommunerne.

*Det er Danske Advokaters opfattelse, at Skatteministeriet bør melde ud, om satsen for offentlige ejendomme tilstræbes at blive ansat i et niveau, der sikrer, at kommunerne ikke oplever et fald i den opkrævede offentlige dækningsafgift. Hvis satsen ansættes i et niveau, der ikke sikrer, at nogle kommuner vil opleve et fald i*



opkrævning af offentlig dækningsafgift, opfordres Skatteministeriet til at oplyse, hvordan de berørte kommuner i givet fald kompenseres.

I forhold til den private dækningsafgift fremgår det af lovforslagets § 29, stk. 2, at satsen maksimalt kan udgøre 10 promille, mens det i § 29, stk. 3, 1. pkt., jf. bilag 3, er angivet loftet for den promille, som de enkelte kommuner kan opkræves i årene 2024-2028. Der ses i bilag 3, at promillerne spænder fra 0,8 til 18,0. Med et maksimalt loft på 10 promille efter 2028 må det lavpraktisk betyde, at de kommuner, som opkræver dækningsafgift med mere end 10 promille i 2028, vil opleve et fald i provenu i 2029, hvor loftet på 10 promille træder i kraft. En kommune som Fredericia, som i henhold til bilag 3 har et loft på 18 promille indtil 2028, vil opleve et fald i det årlige provenu fra den private dækningsafgift på ca. 45 %, hvis kommunen i 2029 alene kan opkræve dækningsafgift med 10 promille. *Skatteministeriet opfordres til at bekræfte ovenstående og til at oplyse, hvordan kommuner, hvor promillen er over 10 i bilag 3, påtænkes at blive kompenseret for det lavere provenu.*

**§ 31 og § 33** i lovforslaget omfatter selve opkrævningen af ejendomsskatter. § 31 regulerer opkrævningen for visse ejerboliger, der alene ejes af fysiske personer. § 33 regulerer opkrævningen for alle andre ejendomme, herunder for ejerboliger som omfattet af § 31, der ikke udelukkende er ejet af fysiske personer.

Begge bestemmelser er formuleret ud fra den forudsætning, at en ejendomsvurdering pr. 1. januar først udsendes i februar/marts året efter. Det betyder altså, at både forskudsopgørelserne for ejere af § 31-ejendomme og 1. rate af ejendomsskatterne for § 33-ejendommene vil være foreløbige, idet vurderingen for det forudgåede år endnu ikke forventes at være udsendt på tidspunktet for dannelsen af henholdsvis forskudsopgørelsen og opkrævningen af 1. rate.

Det er foreslået, at overskriften for afsnittet, der indeholder § 31, skal hedde "*Opkrævning for ejerboliger, der alene er ejet af fysiske personer*". § 31 skal imidlertid i henhold til stk. 1 i den foreslåede bestemmelse regulere opkrævningen af ejendomsværdiskat af ejendomme som nævnt i § 3, der alene er ejet af fysiske personer, men kun grundskyld for ejendomme nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1-4, og ubebyggede grunde, jf. ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 7 og 8, der alene er ejet af fysiske personer. I øvrigt, igen med tilføjelsen, at ejeren er den eller de personer, der ejer ejendommen i henhold til et autoritativt register, jf. tidligere bemærkninger om, at denne regulering med fordel kan fastsættes i en særskilt bestemmelse.

§ 31 regulerer således ikke opkrævningen af grundskyld for *alle* de ejendomme, der med reglerne i ejendomsvurderingsloven er omfattet af kategorien "ejerboliger". Det skaber en vis begrebsforvirring, når henses til sammenhængen mellem ejendomsbeskatningsloven og ejendomsvurderingsloven, at begrebet "ejerboliger" ikke anvendes konsistent.

Bestemmelsens anvendelsesområde er endvidere begrænset af den foreslåede stk. 3, til hvilken der umiddelbart bør henvises i stk. 1, fx med tilføjelsen ", jf. dog stk. 3."

Stk. 3 medfører således, at § 31 ikke regulerer opkrævningen for alle fysiske personer, der ejer ejendomme, som er omfattet af bestemmelsens stk. 1. Det bør i forlængelse af det ovenfor anførte overvejes, om der i stk. 3 bør indføres "uanset stk. 1 og 2".

Det bør i øvrigt overvejes, om det er nødvendigt i stk. 3 at fastslå, at bestemmelsen ikke regulerer opkrævningen, hvis de af stk. 1 omfattede ejendomme (netop) ikke alene er ejet af fysiske personer, eller om dette følger direkte af ordlyden af stk. 1. Det selvstændige indhold af sidstnævnte pkt. bør i modsat fald uddybes yderligere i bemærkningerne.

Det er med bestemmelsens stk. 4 foreslået, at hvis der opkræves ejendomsværdiskat og grundskyld af ejendomme omfattet af stk. 1, der alene er ejet af fysiske personer, på et tidspunkt, hvor en vurdering foretaget det forudgående indkomstår endnu ikke er afsendt til ejeren, beregnes ejendomsværdiskatten efter § 13 og grundskylden efter § 17.

Det kan også i denne sammenhæng overvejes, om der ikke allerede med henvisningen til stk. 1, er taget højde for, at bestemmelsen udelukkende regulerer opkrævningen for så vidt angår ejendomme, der alene er ejet af fysiske personer.

Det bør endvidere overvejes, om der ikke er behov for til bestemmelsen at tilføje ", eller på grundlag af foreløbige beskatningsgrundlag fastsat efter stk. 6 og 7".

Uden denne sidstnævnte henvisning synes de foreløbige beskatningsgrundlag, der skal fastsættes i henhold til de som stk. 6 og 7 foreslåede bestemmelser ikke at kunne danne grundlag for opkrævningen af foreløbig ejendomsskat.

Det foreslås med stk. 5 fastlagt, at når det endelige beskatningsgrundlag foreligger og afløser det foreløbige beskatningsgrundlag efter stk. 4, opgøres ejendomsværdiskatten endeligt efter § 13 og grundskylden endeligt efter § 17. Opstår der på baggrund heraf en difference i forhold til det beløb, der er beregnet efter stk. 4, opkræves eller udbetales differencebeløbet efter kildeskattelovens § 62 A.

Med stk. 6 er det foreslået, at hvor der er sket nybyggeri, jf. ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 4, ansætter told- og skatteforvaltningen et foreløbigt beskatningsgrundlag for indkomståret til brug for opkrævningen af ejendomsværdiskat frem til tidspunktet for udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 efter ændringen. Det foreløbige beskatningsgrundlag efter 1. pkt. fastsættes med udgangspunkt i forholdene på og prisniveauet for ejendommen pr. 1. januar i førstkommande vurderingsår efter ændringen.

Det bør overvejes, om der, med henblik på at sikre, at der udelukkende fastsættes et foreløbigt beskatningsgrundlag i tilfælde, hvor nybyggeriet vil blive omfattet af den vurdering, der skal danne grundlag for endelig beskatning, skal tilføjes en henvisning til ejendomsvurderingslovens § 7, stk. 2.

Det fremgår i øvrigt ikke på nogen måde klart, med hvilken begrundelse der i henhold til forslaget udelukkende skal fastsættes foreløbige beskatningsgrundlag i tilfælde af nybyggeri. Det fremgår herunder ikke klart, med hvilken begrundelse de øvrige forhold, der skal afspejles af den egentlige vurdering, og som er af betydning for ejendomsværdibeskatningen, ikke skal føre til fastsættelse af et foreløbigt beskatningsgrundlag efter den foreslåede bestemmelse. Det fremgår heller ikke klart, med hvilken begrundelse de forhold, der i mellemprioriteten har skullet føre til fastsættelse af foreløbige beskatningsgrundlag af betydning for ejendomsværdibeskatningen, ikke skal føre til fastsættelse af et foreløbigt beskatningsgrundlag efter den foreslåede bestemmelse.

Der opfordres til, at det overvejes at ændre den foreslåede bestemmelse således at, der skal fastsættes foreløbige beskatningsgrundlag i alle de tilfælde, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 6 ville skulle foretages en omvurdering i et ellers vurderingsfrit år, når omvurderingsgrunden har betydning for ejendomsværdiansættelsen, fx når en ejendom er opstået som en ny selvstændig ejendom omfattet af § 31, når nybyggeri er opført, eller der er sket nedrivning, om- eller tilbygning i henhold til nedrivnings- eller byggetilladelse.

Det er med den foreslåede bestemmelse i stk. 6 foreslået, at det foreløbige beskatningsgrundlag efter 1. pkt. er ikke bindende og kan frit ændres af ejendomsejeren. Det er efter Danske Advokaters opfattelse af væsentlig betydning, idet det hermed sikres, at ejendomsejer ikke opkræves foreløbig skat på et grundlag, der efter ejendomsejers vurdering ikke er retvisende, og som ikke har kunnet bestrides af ejendomsejeren.

Det er med forslaget til stk. 7 foreslået, at for ejendomme, der bliver omfattet af pligten til at betale grundskyld, jf. ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 1, i vurderingsåret før indkomståret, ansætter told- og skatteforvaltningen en foreløbig afgiftspligtig grundværdi for indkomståret som foreløbigt beskatningsgrundlag for opkrævningen af grundskyld frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 efter ændringen.

Det fremgår ikke på nogen måde klart, med hvilken begrundelse der i henhold til forslaget udelukkende skal fastsættes foreløbige beskatningsgrundlag i tilfælde, hvor en ny ejendom er opstået. Det fremgår herunder ikke klart, med hvilken begrundelse de øvrige forhold, der i skal afspejles af den egentlige vurdering, og som er af betydning for beregningen af grundskyld, ikke skal føre til fastsættelse af et foreløbigt beskatningsgrundlag efter den foreslåede bestemmelse. Det fremgår heller ikke klart, med hvilken begrundelse de forhold, der i mellemprioriteten har skullet ført til fastsættelse af foreløbige beskatningsgrundlag af betydning for grundskyldsbeskatningen, ikke skal føre til fastsættelse af et foreløbigt beskatningsgrundlag efter den foreslåede bestemmelse.

*Vi opfordrer til, at det overvejes at ændre den foreslåede bestemmelse således, der skal fastsættes foreløbige beskatningsgrundlag i alle de tilfælde, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 6 ville skulle foretages en omvurdering i et ellers vurderingsfrit år, når årsagen til omvurderingen har betydning for grundværdiansættelsen, fx når en ny ejendom skal grundværdiansættes første gang, når grundarealet af en eksisterende ejendom er ændret med mindst 25 kvm., når plangrundlaget er ændret.*

Det er med den foreslåede bestemmelse i stk. 7 *ikke* foreslået (som i stk. 6), at det foreløbige beskatningsgrundlag efter 1. pkt. er ikke bindende og kan frit ændres af ejendomsejeren. Det er efter Danske Advokaters opfattelse en væsentlig forringelse af ejendomsejernes retssikkerhed, når henses til beskrivelsen af grundlaget for fastsættelsen af de foreløbige beskatningsgrundlag og det forhold, at de foreløbige beskatningsgrundlag ikke kan påklages.

*Vi opfordrer på det kraftigste til, at dette genovervejes.*

I lovforslagets § 32 er det fastslået, at når en fysisk person afgår ved døden, anses foreløbige betalinger af ejendomsværdiskat og af grundskyld af ejendomme, jf. § 31, stk. 1, som er forfaldet før dødsfaldet, som udgangspunkt for endelige for afdøde for det indkomstår, hvori dødsfaldet har fundet sted, og det indkomstår, der ligger forud

for det indkomstår, hvori dødsfaldet har fundet sted, såfremt boet efter afdøde er sluttet ved boudlæg i medfør af § 18 i lov om skifte af dødsboer. Det er endvidere fastslået, at hvis der ikke er sket betaling af foreløbig ejendomsværdiskat og grundskyld af ejendomme, jf. § 31, stk. 1, finder reglerne om hæftelse m.v. i dødsboskattelovens § 88, stk. 1-3 og 5, tilsvarende anvendelse. Det er endelig fastslået, at for krav vedrørende skyldig ejendomsværdiskat og grundskyld for ejendomme, jf. § 31, stk. 1, der alene er ejet af fysiske personer, for indkomstår, der ligger forud for det indkomstår, jf. dog stk. 1, 2. pkt., hvori dødsfaldet har fundet sted, finder reglerne om efterbetaling og hæftelse m.v. i dødsboskattelovens § 87, stk. 1-3 og 5, og § 88, stk. 1-3 og 5, tilsvarende anvendelse.

Det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at der er tale om en videreførelse af hidtil gældende regler. Der er imidlertid ikke i bemærkningerne indarbejdet en beskrivelse af betydningen af de foreslåede regler i lyset af de samtidig foreslåede nye regler om foreløbig opkrævning af ejendomsskatter, herunder foreløbig opkrævning af ejendomsskatter på foreløbige grundlag.

*Skatteministeriet opfordres til at beskrive betydningen af de foreslåede regler i forhold til de foreløbige ejendomsskatter. Skatteministeriet opfordres herunder til at beskrive, hvorvidt der med de foreslåede regler er taget højde for de forhold, der har medført ændring af reglerne i ejendomsvurderingsloven om tilbagebetalingsordningen.*

Reglerne om opkrævning for ejendomme, som ikke er ejerboliger, der alene er ejet af fysiske personer, er fastlagt i lovforslagets § 33.

Bestemmelsen er foreslået indsat under overskriften "*Opkrævning for andre ejendomme end ejerboliger, der alene er ejet af fysiske personer*". Det bemærkes, at denne overskrift godt nok er retvisende, men også kan skabe nogen begrebsforvirring, da der i relation til ejendomsvurderingsloven arbejdes med begrebet "andre ejendomme" som betegnelse for den gruppe af ejendomme, der ikke er ejerboliger, der skal vurderes ordinært i lige år. Der erindres i den forbindelse også om bemærkningerne ovenfor, om at begrebet "ejerboliger" i relation til ejendomsvurderingsloven omfatter flere typer af ejendomme end de ejendomme, for hvilke der, hvis ejendommen alene er ejet af visse fysiske personer, skal opkræves skat efter § 31 i lovforslaget.

Det er med forslaget til § 33, stk. 1, foreslået, at grundskyld og dækningsafgift af andre ejendomme end ejerboliger omfattet af § 31, stk. 1, stiftes den 1. januar i kalenderåret og opkræves af told- og skatteforvaltningen via skattekontoen, jf. opkrævningslovens kapitel 5, i to rater med forfald og sidste rettidige betalingsdag den 1. i de måneder, som told- og skatteforvaltningen har fastsat for betalingen for det pågældende kalenderår. Falder sidste rettidige betalingsdag på en banklukkedag, forlænges fristen til den nærmest følgende bankdag.

Denne afgrænsning er mindre problematisk end afgrænsningen i § 31, stk. 1, i sig selv, dog forudsat at det i § 31, stk. 1, afspejles, at bestemmelsens anvendelsesområde er begrænset af § 31, stk. 3, og at det tydeliggøres, at bestemmelsen ikke omfatter alle ejerboliger, som begrebet er defineret i ejendomsvurderingsloven.

Det er med forslaget til § 33, stk. 2, foreslået, at grundskyld og dækningsafgift af ejendomme omfattet af stk. 1 opkræves hos den, der på forfaldstidspunktet er hovedejers af ejendommen i henhold til et autoritativt register, uanset om ejendommen ejes af en eller flere juridiske personer, eller om ejendommen ejes af en

eller flere juridiske personer sammen med en eller flere fysiske personer. Det er også foreslået, at for ejendomme omfattet af stk. 1, der ejes af en eller flere fysiske personer sammen med en eller flere juridiske personer, anses en juridisk person altid som hovedejer. Betales beløbet ikke af hovedejeren senest den sidste rettidige betalingsdag, jf. stk. 1, sendes der en rykker til eventuelle andre ejere af ejendommen, inden beløbet overdrages til inddrivelse. Sker betaling ikke rettidigt, forrentes beløbet fra forfaldsdagen med en rente i henhold til opkrævningslovens § 16 c for hver påbegyndt måned, indtil betaling sker. Renten beregnes dagligt og tilskrives månedligt og er ikke fradragsberettiget.

Det er således, igen, i denne bestemmelse defineret, at ejerne af en ejendom fastlægges ud fra registreringerne i et autoritativt register, og nu også fastslået, at hovedejeren af ejendommen fastlægges ud fra disse registreringer. *Danske Advokater mener derfor*, at der bør indføres en særskilt bestemmelse, der definerer, hvem der er at anse som ejer, herunder del- og hovedejer af en ejendom.

I § 33, stk. 3, er det fastslået, at hvis en rate for grundskyld eller dækningsafgift, jf. stk. 1, til betaling på et tidspunkt, hvor en vurdering foretaget det forudgående kalenderår endnu ikke er offentliggjort, beregnes raten foreløbigt på grundlag af den seneste offentliggjorte vurdering, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6, jf. dog § 78.

Henvisningen til § 78 er en henvisning til den foreslåede overgangsregel, hvoraf det følger, at der frem til udsendelsen af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 ved henvendelse til told- og skatteforvaltningen kan ske en ændring af den foreløbigt beregnede dækningsafgift efter § 20, så den udgør det samme beløb, som er opkrævet i dækningsafgift for kalenderåret 2023.

Den nævnte overgangsbestemmelse finder dog i henhold til bestemmelsen ikke anvendelse for så vidt angår ejendomme, der bliver dækningsafgiftspligtige pr. 1. januar 2024 eller senere, idet der for sådanne ejendomme beregnes en foreløbig dækningsafgift efter § 20 på grundlag af den senest foretagne fordeling af ejendommens forskelsværdi frem til udsendelsen af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6.

Der bør herudover henvises til den foreslåede § 33, stk. 6, der, jf. det nedenfor anførte, fastlægger det foreløbige beskatningsgrundlag for ejendomme, der i vurderingsåret bliver omfattet af pligten til at betale grundskyld, og som, jf. også det nedenfor anførte, bør suppleres med yderligere bestemmelser om foreløbige beskatningsgrundlag for ændrede ejendomme.

Det er herudover med § 33, stk. 3, foreslået, at hvis en rate for grundskyld og dækningsafgift, jf. stk. 1, forfalder på et tidspunkt, hvor vurderingen foretaget det forudgående kalenderår endnu ikke er offentliggjort, kan grundskylden og dækningsafgiften opkræves sammen med den følgende rate. Dette medfører, som anført i de indledende bemærkninger, at der vil kunne opstå en situation, hvor væsentlige udgifter skubbes foran ejendomsejerne.

Med § 33, stk. 4, er det foreslået, at hvis den endelige beregning viser, at der er opkrævet for meget grundskyld og dækningsafgift, udbetales via skattekontoen, jf. opkrævningslovens kapitel 5, det overskydende beløb senest ved forfald af 2. rate i kalenderåret til ejendommens hovedejer. Er vurderingen ikke offentliggjort inden betalingen af 2. rate i kalenderåret, foretages der en særskilt tilbagebetaling af for meget opkrævet grundskyld eller dækningsafgift. Tilbagebetalingen sendes til den

hovedejer, som er blevet opkrævet for meget grundskyld og dækningsafgift. Hovedejereren har ved tilbagebetaling krav på en rente i henhold til § 34, stk. 3.

*Danske Advokater opfordrer til, at betydningen af den foreslåede bestemmelse uddybes nærmere i bemærkningerne til lovforslaget.*

Med § 33, stk. 5, er det foreslået, hvis den endelige beregning viser, at der ved den foreløbige beregning på forudgående beskatningsgrundlag, jf. stk. 3, 1. pkt., er opkrævet for lidt, opkræves det manglende beløb på årets 2. rate. Er vurderingen ikke offentliggjort inden udsendelsen af 2. rate i kalenderåret, foretages der en særskilt opkrævning af for lidt opkrævet grundskyld og dækningsafgift. Opkrævningen sendes til den hovedejer, som er blevet opkrævet for lidt grundskyld og dækningsafgift. Manglende grundskyld og dækningsafgift opkrævet efter 2. pkt. opkræves af told- og skatteforvaltningen via skattekontoen, jf. opkrævningslovens kapitel 5, og forfalder til betaling den 1. i den efterfølgende måned efter reguleringen, og sidste rettidige betalingsdag er den 20. i måneden. Falder sidste rettidige betalingsdag på en banklukkedag, forlænges fristen til den nærmest følgende bankdag.

Betydningen af den foreslåede bestemmelse bør uddybes nærmere i bemærkningerne til lovforslaget.

Forslaget til § 33, stk. 6, regulerer de foreløbige beskatningsgrundlag for ejendomme, der bliver omfattet af pligten til at betale grundskyld, jf. ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 1, i vurderingsåret før kalenderåret.

Det følger af forslaget, at told- og skatteforvaltningen i så fald skal fastsætte en foreløbig afgiftspligtig grundværdi for kalenderåret som foreløbigt beskatningsgrundlag for opkrævningen af grundskyld frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 efter ændringen.

Det følger også af forslaget, at hvis en ejendom, for hvilken der er ansat et foreløbigt beskatningsgrundlag efter 1. pkt., bliver omfattet af pligten til at betale dækningsafgift efter § 12, anvendes den ovenfor nævnte foreløbige grundværdi også som det foreløbige beskatningsgrundlag for opkrævningen af dækningsafgift frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 efter ændringen.

Det følger endelig af forslaget, at de foreløbige beskatningsgrundlag efter 1. pkt. fastsættes med udgangspunkt i forholdene på og prisniveauet for ejendommen pr. 1. januar i det første vurderingsår efter ændringen.

Det bør, jf. også bemærkningerne til forslaget til § 31, stk. 7, overvejes, om denne foreslåede bestemmelse til regulering af, hvornår der skal fastsættes foreløbige beskatningsgrundlag, er fyldestgørende.

Det forekommer logisk at skulle være således, at der også bør ansættes foreløbige beskatningsgrundlag for ejendomme, der er ændret på en måde, der vil medføre en omvurdering i henhold til ejendomsvurderingslovens § 6, når denne omvurdering vil medføre en ændring af grundværdiansættelsen, fx hvor der er sket en væsentlig ændring af ejendommens areal eller faktiske og/eller lovlige anvendelse og udnyttelse.

Der henvises i den forbindelse til bemærkningerne lige nedenfor om, at det udelukkende er de foreløbige beskatningsgrundlag, der frit skal kunne ændres af ejendomsejeren.

Det er er med sidste pkt. i forslaget til en § 33, stk. 6, foreslået, at foreløbige beskatningsgrundlag efter stk. 6, 1. og 2. pkt., ikke skal være bindende for ejendomsejeren.

Denne mulighed vil imidlertid udelukkende være gældende for så vidt angår nye ejendomme, ikke for så vidt angår ændrede ejendomme, så længe der ikke fastsættes foreløbige beskatningsgrundlag for sådanne ejendomme.

Der vil hermed kunne opstå en række situationer, hvor ejeren af en eksisterende, men ændret ejendom, opkræves foreløbig skat på grundlag af den seneste vurdering, uanset at dette er et åbenbart misvisende grundlag for opkrævning af foreløbig skat. Det vil fx gøre sig gældende, hvis der fra den eksisterende ejendom er udstykket 100 nye ejerboligparceller, for hvilke der i øvrigt også vil blive opkrævet foreløbig skat, jf. forslaget til § 31, stk. 7. Det vil også gøre sig gældende, hvis der fra den eksisterende ejendom er udstykket en ny ejendom inkl. alle de på den oprindelige ejendom beliggende bygninger, selvom der i henhold til § 33, stk. 7, også vil blive fastsat et foreløbigt grundlag for opkrævning af grundskyld samt, hvis ejendommen anvendes til dækningsafgiftspligtige formål, dækningsafgift.

De to vigtige bestemmelser i §§ 31 og 33 er meget komplicerede og har tilmed meget vidtrækkende konsekvenser.

Alligevel er forskellene og sammenhængen i forhold til nye og ændrede ejendomme ikke udførligt beskrevet. Herunder er baggrunden for forskellene og sammenhængen til de hidtil gældende regler om fastsættelse af og den bindende virkning af foreløbige beskatningsgrundlag og foreløbig beskatning ikke udførligt beskrevet. Det er herudover stort set ubeskrevet, hvad det nærmere betyder, at f.eks. grundskyld og dækningsafgift opkræves via skattekontoen.

Betyder det f.eks. at en ejendomsejer, som også har anden skyld til det offentlige, alene kan betale sin ejendomsskat i forbindelse med fuld indfrielse af den øvrige gæld?

Kan ejendomsejeren vælge, at han ønsker at betale ejendomsskatten, selvom der også er øvrige – ældre – gældsposter?

Dernæst er der modregningsproblematikken, hvor det ikke står helt klart, hvorledes det faktum, at staten nu opkræver ejendomsskat på kommunernes vegne betyder, at kreditor for den kommunale ejendomsskat skifter fra kommunerne til staten?

Og hvordan er det med modregningsadgangen, når kravet følger ejendommen, og i princippet gøres gældende overfor en anden person, end den der havde ejendommen, da kravet blev stiftet. I dette tilfælde falder forudsætningerne og betingelserne for modregning, som forudsætter, at der er tale om krav stiftet mellem to samme personer og ikke tre personer eventuelt efter, at der er sket skifte på en af siderne.

Endelig er der i lovforslagets §§ 35-43 reglerne om skatterabatordningen for ejendomsværdiskat og grundskyld, mens stigningsbegrænsningsreglerne for grundskyld fremgår af lovforslagets §§ 44-45.

Mens der ikke er de store overraskelser vedrørende skatterabatordningen, er stigningsbegrænsningsreglerne væsentlig anderledes end det tidligere har været kommunikeret. Blandt andet ses det ikke at være fastlagt, at den moderniserede stigningsbegrænsning udfases over 20 år, således som det tidligere har været meldt ud. Der ses heller ikke at være foreslået regler, som medfører, at det udelukkende er ejer af ejendommen ved udgangen af 2023, der vil være beskyttet af reglerne.

I forhold til skatterabatordningen for både ejendomsværdiskat og grundskyld er det derimod foreslået at skulle gælde, at ejendommen skal være overtaget senest den 31. december 2023.

Det gælder tilsvarende for begge rabatorordninger, at ejendommen som udgangspunkt skal være omfattet af henholdsvis ejendomsværdiskat og grundskyld i indkomståret 2024, jf. lovforslagets § 36, stk. 1, 3 og § 38, stk. 1, nr. 3.

Det gælder dog tilsyneladende som forudsætning for at erhverve ret til rabat, jf. forslaget til § 36, stk. 2, at ny- og ombyggeri, der ikke er færdigmeldt senest den 1. januar 2024 ikke berettiger til rabat, uanset om det efterfølgende konstateres, at ejendommen skal vurderes som færdigbygget og dermed vil blive ejendomsværdibeskattet som færdigbygget fra og med 1. januar 2024.

Det bør overvejes, om denne foreslåede løsning er retssikkerhedsmæssigt forsvarlig, eller om det bør være således, at en eventuel færdigvurdering pr. 1. januar 2024 bør medføre, at der i så fald tillige beregnes skatterabat for ejendomsværdiskat.

Købere har behov for at kunne disponere i tillid til, hvilken beskatning der gælder.

Lovforslagets § 36 tager udgangspunkt i, at skatterabatten alene kan opnås, hvis projektudvikleren, der bygger, rent faktisk bliver færdig og færdigmelder inden udgangen af 2023. Men i byggerier opstår der ofte forsinkelser, og det er køber ikke herre over eller skyld i. Købere, der således på købstidspunktet ved køb af projektbyggeri, regnede med at opnå skatterabat, vil blive slemt skuffet, hvis projektudvikleren og hans entreprenør er i forsinkelse og ikke afleverer til tiden.

Da lovforslaget handler om at skabe tryghed, bør det overvejes at ændre det således, at købsaftaler, der er indgået inden en given dato, og med aftalt overtagelse senest en vis periode efter, opnår skatterabat – sidstnævnte sikrer, at køber og sælger ikke spekulerer i at indgå aftaler inden skæringsdagen og med mange lange overtagelsestidspunkter.

Privatpersoner, der bygger nyt hus via typehusfirma, vil stå i samme situation, og er heller ikke herre over, om typehusfirmaet går konkurs, er i forsinkelse eller der opstår andre problemer som gør, at køber ikke kan tage huset i brug inden den i lovforslaget nævnte skæringsdato.

For ejendomsværdiskat gælder i øvrigt 2 udtagelser til kravet om, at ejendommen skal være omfattet af ejendomsværdiskat i indkomståret 2024.

Den første undtagelse vedrører den situation, at ejendommen ikke er pålagt ejendomsværdiskat i indkomståret 2024, fordi ejendommen har været udlejet eller på anden måde ikke kan tjene som bolig for ejeren, jf. lovforslagets § 37, stk. 2, 1. pkt.

Den anden undtagelse angår en nyopstået ejendom, som første gang pr. 1. januar 2024 skal anses for en ejendom omfattet af lovforslagets § 3, jf. lovforslagets § 37,



stk. 2, 2. pkt. På side 407 i lovforslaget står om stk. 2, 2. pkt., at det kan enten skyldes, at ejendommen ikke eksisterede før indkomståret 2023, eller at ejendommen i indkomståret 2023 er blevet omkategoriseret efter ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1. I tilfælde, hvor eksempelvis en etageejendom, som anvendes til erhverv, og som derfor er kategoriseret som en erhvervsejendom, fremover skal anvendes til ejerlejligheder, vil etageejendommen blive omkategoriseret til at være en ejerbolig.

For grundskyld gælder tilsvarende 2 undtagelser til om, at ejendommen skal være omfattet af grundskyld i indkomståret 2024.

Den første undtagelse gælder for en ubebyggede grund, som første gang pr. 1. januar 2024 skal anses for en grund, hvorpå der kan opføres en ejendom omfattet af § 3, stk. 1, nr. 1-4 eller skal anses for en grund nævnt i ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 7 og 8.

Den anden undtagelse angår en nyopstået ejendom, som første gang pr. 1. januar 2024 skal anses for en ejendom omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, jf. lovforslagets § 39, stk. 2, 2. pkt.

Om de to undtagelsesbestemmelser fremgår følgende af lovforslaget side 418:

*"Den foreslåede bestemmelse i 1. pkt. vil vedrøre den situation, hvor en køber af en projektbolig eller lignende har overtaget denne ved udgangen af 2023, men ikke vil skulle betale grundskyld af grundværdien som en ubebygget grund, hvorpå der kan opføres en ejendom nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, eller som en ubebygget grund nævnt i ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 7 og 8, fordi ejendommen først pr. 1. januar 2024 anses for en grund, hvorpå der kan opføres sådanne ejendomme.*

*Forslaget i 1. pkt. vil indebære, at der for sådanne grunde vil skulle opgøres et forskelsbeløb for grundskyld efter den foreslåede bestemmelse i stk. 1, som om den ubebyggede grund er pålagt grundskyld for indkomståret 2024 som en ubebygget grund, hvorpå der kan opføres en ejendom nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, eller som en ubebygget grund nævnt i ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 7 og 8. Forslaget vil videre indebære, at rabat i grundskyld vil skulle ydes fra og med indkomståret 2025, fordi vurderingen pr. 1. januar 2024 først vil have skattemæssig virkning fra og med den 1. januar 2025, jf. lovforslagets § 17, stk. 2.*

*Den foreslåede bestemmelse i 2. pkt. vil vedrøre den situation, hvor en ejendom først opstår i 2023, hvorefter der ikke vil skulle betales grundskyld af grundværdien som en ejendom nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, fordi ejendommen først anses for en sådan ejendom pr. 1. januar 2024.*

*Dette kan enten skyldes, at ejendommen ikke eksisterede før 2023, eller at ejendommen i 2023 er blevet omkategoriseret efter ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1. I tilfælde af omkategorisering vil den pågældende ejendom som følge af, at det er beskatningsgrundlaget for grundskyld pr. 1. januar 2023, der vil skulle anvendes for indkomståret 2024, i stedet beskattes som om, det er en landbrugsejendom, skovejendom, erhvervsejendom eller en anden ejendom."*

Danske Advokater anser det som glædeligt, at der med de nævnte bestemmelser er taget højde for, at der også skal beregnes skatterabat i de nævnte situationer.

*Vi opfordrer imidlertid til, at det beskrives, hvorledes skatterabatten skal beregnes i de beskrevne situationer. Der skal umiddelbart beregnes både den grundskyld, der skulle have været betalt af ejendommen pr. 1. januar 2024, hvis de nye beskatningsregler ikke var trådt i kraft, og den grundskyld, der skal betales af ejendommen pr. 1. januar 2024 under henvisning til de nye regler. Det bør sikres, at ejendomsejer får adgang til og adgang til at få efterprøvet begge beregninger, og det vil umiddelbart udelukkende være den sidstnævnte beregning, der er tilgængelig for, og som kan påklages, af ejendomsejer efter de nu gældende og foreslåede regler.*

Både i forhold til ejendomsværdiskatten og grundskylden spiller datoerne endvidere en afgørende betydning, idet ejendommene som hovedregel skal være pålagt henholdsvis ejendomsværdiskat og grundskyld i indkomståret 2024. Undtagelserne forekommer at være komplicerede og unødigt restriktive.

Hvis en ejendomsejer i indkomståret 2024 f.eks. ikke opfylder kravet om i hele året at have udlejet sin ejendom, er konsekvensen umiddelbart, at der slet ikke beregnes en rabat i ejendomsværdiskatten.

*Danske Advokater skal endvidere foreslå, at rabatordningen beskrives i en række typesituationer, herunder fx den følgende:*

- En ubebygget grund omfattet af ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 7 eller 8 er pr. 1. januar 2023 vurderes til 5 mio. kr.
- I juni 2023 træder en ny lokalplan i kraft, som bibeholder anvendelse, men som væsentligt udvider anvendelses- og byggemulighederne.
- Ejendommen – som stadig er omfattet af ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 7 eller 8 – vurderes pr. 1. januar 2024 til 50 mio. kr.

Vil denne ejendom kvalificeres til skatterabatordningen på grundskyld, og hvilke værdier lægges til grund ved beregning af forskelsbeløbet?

- Ejendommen sammenlægges efterfølgende med naboejendommene, men bibeholder det oprindelige ejendomsnummer.

Vil ejendomsejeren bibeholde sin skatterabat eller blive omfattet af stigningsbegrænsningsreglen, der omfatter ejendomme, der er for store til at blive kategoriseret som ejendomme omfattet af ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 7 eller 8?

I forhold til stigningsbegrænsningsreglen er der lagt op til, at den følger ejendommen – dvs. at det for så vidt er underordnet, hvem der ejer ejendommen. Den er formuleret som en regel om, at grundskylden maksimalt kan stige med 4,75 % om året (3,5 % for almene boliger). På den måde minder reglen lidt om de grundskatteloftsregler, som vi kender fra det nuværende system.

Der er imidlertid ikke lagt op til nogen reguleringsmekanisme ved blandt andet ændringer af ejendommens areal, ændrede planforhold eller udstykning af nye ejendomme, således som vi kender det fra vurderingslovens § 33, stk. 16-19.

Det betyder altså, at hvis en lagerejendom i 2025 betaler 100.000 kr. i grundskyld, men der i løbet af 2024 vedtages en ny lokalplan, som f.eks. giver mulighed for opførelse 10.000 etagekvadratmeter til beboelse, vil grundskylden i 2026 være begrænset til 104.750 kr. Efter de hidtil gældende regler – og selv med højde for de gamle regler i vurderingslovens § 33, stk. 16-19 – ville en sådan lokalplansændring have udløst en væsentlig stigning i grundskylden, idet grunden – som følge af ny og mere indbringende anvendelse og som følge af forøgelse af bebyggelsesmulighederne – vil have en væsentlig højere værdi end tidligere. Dette er der ikke umiddelbart taget højde for i de nu foreslåede regler.

Et andet eksempel kan være, at ejeren af et grønt område ("den grønne matrikel"), som i 2025 betaler 1.000 kr. i ejendomsskat, beslutter sig for at købe nabomatriklen, som er udlagt til beboelse med en byggeret på 5.000 etagekvadratmeter. Nabomatriklen betaler årligt 500.000 kr. i grundskyld. Ved at arealoverføre nabomatriklen til "den grønne matrikel", som altså får et væsentlig forøget i areal og tilført en stor byggeret, opnås det umiddelbart, at stigningsbegrænsningen betyder, at grundskylden i 2026 maksimalt kan være 1.047,50 kr.

Et tredje eksempel kunne være en almennyttig boligorganisation, der skal foretage grønne investeringer i en afdeling. Et sådan tiltag vil meget let medføre en omvurdering af hele ejendommen med risiko for en ny høj grundværdi til følge. Almennyttige boligforeninger er ofte forpligtet til at foretage sådanne investeringer. Almennyttige boligforeninger har fået deres egen stigningsbegrænsningsprocent. Denne stigningsbegrænsningsprocent bliver illusorisk ved en sådan forpligtende investering, da grundværdien herved vil stige væsentlig. Det opfordres til, at dette regelsamspil afdækkes nærmere.

I ovenstående eksempler er den manglende regulering selvsagt "sat på spidsen", men eksemplerne illustrerer, at det er nødvendigt, at der vedtages reguleringsmekanismer ved ændrede arealer, ændrede anvendelse- og udnyttelsesmuligheder og nyopståede ejendomme.

Hvis ikke disse reguleringsmekanismer indføres, bedes Skatteministeriet oplyse, hvordan kommunerne henholdsvis ejendomsejerne vil blive kompenseret for de voldsomme værdiforskydninger, som de foreslåede regler i givet fald vil medføre.

Nedenstående er et eksempel, hvor manglende regulering vil betyde et væsentlig tab for ejendomsejeren. Eksemplet tager udgangspunkt i en udlejningsejendom, der i 2023 betalte 500.000 kr. i grundskyld. Efter det nye system ville ejendommen dog være pålagt en grundskyld på 2,5 mio. kr., hvilket altså betyder, at ejendommen i de følgende år vil være underlagt stigningsbegrænsningen på 4,75 promille.

I 2027 opdeles ejendommen i 100 ejerlejligheder. Da man i vurderingsmæssig henseende anser hver af de 100 ejerlejligheder for nye ejendomme, vil disse ikke have en tidligere grundskyld med en stigningsbegrænsning. Beskyttelsen mod stigning i grundskylden vil med andre ord være forsvundet. De nye reguleringsmekanismer bør også tage højde herfor.

I forslaget til § 45, stk. 2, nr. 2, er den procentuelle stigningsbegrænsning angivet. Almene boliger omfattet af lov om almene boliger mv. har, som nævnt, en særlig begrænsning frem til 2040. Almene boliger er i dag organiseret på mange forskellige måder juridisk set. Bemærkningerne til § 45 angiver blot, at lov om almene boliger mv. er styrende for, om man er omfattet af bestemmelsen eller ej. Da der er tale om

et meget stort og komplekst område, bør det præciseres, at organisationsformen er underordnet og at alle de foreninger mv der i dag behandles som almene boliger er omfattet af forslaget til § 45, stk. 2, nr. 2.

Det er i § 68 foreslået, at det, hvor andet ikke er angivet, er told- og skatteforvaltningen, der træffer afgørelse efter denne lov. Bestemmelse understøtter, jf. også bemærkningerne ovenfor, at der er behov for entydigt at beskrive, hvilke afgørelser efter denne lov der skal træffes af Kommunalbestyrelsen hhv. Skatteforvaltningen. Det gælder særligt i relation til fritagelser og grundlaget for fordelinger, jf. særligt bemærkningerne til §§ 5-9, 11 og 12 ovenfor.

Der er endvidere, jf. bl.a. bemærkningerne til § 14 ovenfor, behov for udtrykkeligt at beskrive, hvorvidt fastsættelser og ansættelser, der foretages i henhold til denne lov, træffes af skatteforvaltningen som en del af afgørelserne om ansættelse af ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift, der foretages med hjemmel i denne lov, eller af skatteforvaltningen ved separate forvaltningsretlige afgørelser. Der er herunder behov for specifikt at beskrive, hvilke afgørelser der foretages i henhold til ejendomsvurderingsloven, og som derfor kan påklages i vurderingsklagesystemet, og hvilke afgørelser der foretages i henhold til denne lov, og som derfor kan påklages i henhold til reglerne om påklage af ansættelser af ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift.

Der er i den forbindelse, som også ovenfor nævnt, umiddelbart behov for at beskrive, hvorledes der træffes afgørelse om indgangsværdierne ved beregningen af skatterabatten, når der indgangsværdien ikke er fastsat ved tidligere afgørelser om ejendomsværdiskat, grundskyld eller dækningsafgift, der har kunnet påklages efter reglerne i skatteforvaltningsloven hhv. indbringes for domstolene.

Slutteligt fremgår det af lovforslaget, at den tidligere bestemmelse i § 30 i lov om kommunal ejendomsskat, hvorefter grundskyld og dækningsafgift hverken kan eftergives eller på anden måde lempes, hvis der ikke i loven er direkte hjemmel hertil, fjernes. Det er anført, at bestemmelsen anses for overflødig, jf. lovforslaget side 154.

*Danske Advokater foreslår*, at det præciseres, hvorvidt det efter lovforslaget og tilhørende lovgivning vil være muligt – ud over hvad der følger af ejendomsskatteoven - at ejendomsskatter (ejendomsværdiskat, grundskyld eller dækningsafgift) kan eftergives eller på anden måde lempes.

Det er i § 53, stk. 4, foreslået, at man skal kunne kontrollere beløbet i forbindelse med handler. *Danske Advokater skal imidlertid opfordre til*, at det indefrosne beløb opkræves hos sælger, når der sker anmeldelse af købers skøde, hvilket man benytter ved indfrysninger i dag, således at køber blot kan afvente at modtage en kvittering for indfrielse, inden handlen afsluttes.

*Det foreslås endvidere*, at der indsættes en frist for udstedelse af kvittering for indfrielsen efter lovforslagets § 62, stk. 2. Eksempelvis, at der udstedes en kvittering senest 3 hverdage efter indfrielsesbeløbet er modtaget. Dette begrundet i parternes behov for at få handlen afsluttet og det forhold, at beløbet hæfter uden tinglysning på ejendommen.

### **Afsluttende bemærkninger**

Danske Advokater takker igen for muligheden for at afgive høringssvar. Vi står altid gerne til rådighed for uddybende spørgsmål eller dialog, herunder tilbud om en drøftelse med relevante personer i ressortministeriet af mulige løsninger for så vidt

angår eventuelle regelsammenstød mellem specialregler i ny ejendomsskattelov og de ufravigelige regler om prioritetsordenen i konkursloven, prioritetsstillingen i fast ejendom og adgang til modregning.

Med venlig hilsen

Susanne Bager  
Juridisk konsulent  
Danske Advokater  
[sub@danskeadvokater.dk](mailto:sub@danskeadvokater.dk)

Advokat Thomas Booker  
Medlem af bestyrelsen  
Danmarks Skatteadvokater

Advokat Carsten Ceutz  
Formand for Danske  
Insolvensadvokater

Advokat Niels Erlandsen  
Formand for Danske  
BOLIGadvokater

Advokat Kristian Strandberg  
Dreyer  
Formand for Fagudvalg for Fast  
Ejendom

Skatteministeriet  
[lovgivningoekonomi@skm.dk](mailto:lovgivningoekonomi@skm.dk)  
cc: [mja@skm.dk](mailto:mja@skm.dk), [mero@skm.dk](mailto:mero@skm.dk) og [jpa@skm.dk](mailto:jpa@skm.dk)

SKM J.nr. 2022-13058 og 2022-13141

Vesterbrogade 32  
1620 København V

Telefon 33 43 70 00  
[mail@danskeadvokater.dk](mailto:mail@danskeadvokater.dk)  
[www.danskeadvokater.dk](http://www.danskeadvokater.dk)

Dok.nr. D-2023-006880

24. februar 2023

**Høringsvar til høring over udkast til forslag til lov om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love (følgelovforslaget)**

Skatteministeriet har den 20. januar 2023 sendt udkast til lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love i høring (følgelovforslaget).

Danske Advokater takker for muligheden for at afgive høringssvar. Forslaget har været behandlet i samarbejde med Danske Advokaters fagudvalg for fast ejendom, fagudvalg for insolvensret, Foreningen Danske Insolvensadvokater, Danske Boligadvokater samt Danmarks Skatteadvokaters bestyrelse, der fungerer som Danske Advokaters skattefagudvalg.

Nedenstående bemærkninger skal ses i sammenhæng med de bemærkninger, som Danske Advokater er kommet med i forhold til udkast til lovforslag om en ny ejendomsskattelov. Der er derfor henvist til disse bemærkninger flere steder i nedenstående, ligesom der forekommer gentagelser. Danske Advokater har af hensyn til overskueligheden imidlertid valgt at afgive separate bemærkninger.

Som en helt indledende overordnet bemærkning er det udsendte følgelovforslag i sig selv vanskeligt tilgængeligt og det bliver ikke bedre af, at de fleste af bestemmelserne skal ses i sammenhæng med hovedlovforslaget om den nye ejendomsskattelov.

Læst i sammenhæng med hovedlovforslaget er der en række gennemgående bemærkninger, der helt overordnet kan tematiseres således:

**1.1 TEMATISEREDE BEMÆRKNINGER**

**1.1.1 *Der er inkonsistens i anvendelsen af ellers definerede begreber***

Begrebet ”**ejerbolig**” er defineret med ejendomsvurderingslovens § 4. Helt ligesom begrebet ”fast ejendom” er defineret med ejendomsvurderingslovens § 2.

Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 3, at landets faste ejendomme kategoriseres i følgende 4 hovedkategorier:

- 1) *Ejerbolig, jf. § 4.*
- 2) *Landbrugsejendom.*
- 3) *Skovejendom.*
- 4) *Erhvervsejendom, grunde, der ligger i et kolonihaveområde, jf. § 2 i lov om kolonihaver 16, eller anden ejendom, som ikke er omfattet af nr. 1-3.*

Beslutning om denne overordnede kategorisering træffes efter ejendomsvurderingsloven ud fra en bedømmelse af ejendommens samlede karakter og ud fra oplysningerne i Bygnings- og Boligregistret om den registrerede anvendelse af bygninger beliggende på grunden og oplysninger fra offentlige registre i øvrigt. Det følger af ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 2.

Kategorien "ejerbolig" er i ejendomsvurderingslovens § 4 defineret således:

*Ved ejerboliger forstås i denne lov følgende ejendomme, hvis de for bebyggede ejendomme vedkommende højst indeholder to boligenheder:*

- 1) *Ejendomme til helårsbeboelse.*
- 2) *Ejerlejligheder til helårsbeboelse.*
- 3) *Sommerhuse og andre fritidshuse.*
- 4) *Sommerhusejerlejligheder.*
- 5) *Ejendomme som nævnt under nr. 1-4 på fremmed grund.*
- 6) *Grunde, hvorpå der udelukkende er opført ejendomme som nævnt under nr. 5.*
- 7) *Ubebyggede grunde, hvor hele grunden ligger i byzone, med en grundstørrelse på mindre end 1.400 m<sup>2</sup>, og hvor hele grunden er udlagt til helårsbeboelse som nævnt under nr. 1.*
- 8) *Ubebyggede grunde, hvor hele grunden ligger i et sommerhusområde, med en grundstørrelse på mindre end 2.400 m<sup>2</sup>, og hvor hele grunden alene er udlagt til sommerhus- eller fritidsboligbebyggelse som nævnt under nr. 3.*

Beslutning om ejendommens anvendelse træffes ud fra de oplysninger, der fremgår af Bygnings- og Boligregistret om den registrerede anvendelse af enheder og bygninger beliggende på grunden, medmindre disse oplysninger må anses for åbenbart urigtige. Foreligger der ikke registreringer i Bygnings- og Boligregistret om anvendelsen af bygninger og enheder beliggende på grunden, træffes beslutning efter stk. 1 på baggrund af oplysninger om ejendommens samlede karakter. Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 2.

Ejendommene i kategorien ejerboliger skal vurderes i enten lige år eller i ulige år. Det følger af ejendomsvurderingslovens § 5, der er formuleret som følger:

*Der foretages almindelig vurdering af fast ejendom, jf. dog § 9, hvert andet år. Vurderingerne foretages pr. 1. januar i vurderingsåret, jf. dog § 81, stk. 7, og §§ 87-88.*

*Stk. 2. Ejerboliger vurderes i lige år. Dog vurderes ejerboliger i ulige år, hvis ejendommens grundareal udgør 2 ha eller mere, hvis der på ejendommen er registreret bygningsarealer til erhvervmæssig anvendelse, eller hvis der på ejendommen er opført eller er ret til at opføre en eller flere produktionsvindmøller eller et eller flere erhvervmæssige solenergianlæg. Andre ejendomme end ejerboliger vurderes i ulige år.*

*Stk. 3. Ejendommene vurderes på grundlag af ejendommenes størrelse og forholdene i øvrigt på vurderingstidspunktet. Vurderingen sker efter prisforholdene på dette tidspunkt.*

Begrebet "**andre ejendomme**" er således også defineret i ejendomsvurderingsloven – som andre ejendomme end "ejerboliger", som dette sidstnævnte begreb er defineret med ejendomsvurderingsloven.

Begrebsanvendelsen er med andre ord i reglerne i ejendomsvurderingsloven følgende:

- "Ejerboliger", der skal vurderes i lige år, er ejendomme, der efter ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, jf. stk. 2, kategoriseres som ejerboliger, og som i henhold til ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 2, skal vurderes i lige år.
- "Ejerboliger", der skal vurderes i ulige år, er ejendomme, der efter ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, jf. stk. 2, kategoriseres som ejerboliger, og som i henhold til ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 2, skal vurderes i ulige år.
- "Andre ejendomme" er ejendomme, der ikke er ejerboliger omfattet af ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, jf. stk. 2, og som derfor skal kategoriseres som land- eller skov, erhverv, grunde, der ligger i et kolonihaveområde, jf. § 2 i lov om kolonihaver, eller som en anden ejendom, der ikke er omfattet af nr. 1-3, jf. ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 2-4 (eller reelt nr. 1 modsætningsvis). Disse ejendomme skal iht. ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 2, vurderes i ulige år, lige som ejerboliger, der skal vurderes i ulige år – men omfatter begrebet omfatter ikke ejerboliger, der skal vurderes i ulige år, idet disse fortsat er "ejerboliger".

I udkastet til forslag til en ejendomsskattelev er begreberne "ejerbolig" og "andre ejendomme" imidlertid anvendt med andre betydninger, uden at der er redegjort for denne forskel i begrebsanvendelsen.

Den forskellige begrebsanvendelse medvirker til at gøre de to forelagte lovforslag svært tilgængelige, særligt læst i den naturlige sammenhæng mellem disse.

Den begrebsanvendelse, der er anvendt i de nu fremsendte lovforslag, kan være årsag til, at der ikke er foreslået en ny § 88 a i ejendomsvurderingsloven modsvarende den allerede indførte § 87 a i samme lov, som ville sikre en retstilstand for ejere af uligeårs ejerboliger, der modsvarer retstilstanden, der med den seneste lovændring er sikret ejere af lige års ejendomme.



Den begrebsanvendelse, der er anvendt i de nu fremsendte lovforslag, kan også være årsag til, at der ikke i hovedlovforslaget er redegjort tydeligt for, hvorfor der tilsyneladende fx ikke vil blive opkrævet grundskyld over personskattesystemet af en grund under et enfamilieshus på lejet grund, selvom grunden er ejet af en fysisk person.

*Danske Advokater foreslår, at begreberne "ejerbolig" og "andre ejendomme" anvendes konsistent i den lovgivning, der udarbejdes i regi af Skatteministeriet.*

*Danske Advokater foreslår derfor, at der sker enten justering af de foreslåede regler, så de i ejendomsvurderingsloven entydigt definerede begreber anvendes i overensstemmelse hermed i den foreslåede ejendomsskattelev og det foreslåede følgelovforslag, eller at der i lovforslagene, der her behandles, anvendes en helt anden terminologi, som ikke medfører, at begreber, der er defineret i regler gældende på Skatteministeriets område, anvendes i en anden betydning end denne allerede definerede betydning.*

### 1.1.2 *Der skal skabes klarhed om kompetencefordelingen*

Der er med de to lovforslag, der er sendt i høring, lagt op til, at der fortsat skal være, men også udelukkende skal være, en særskilt hjemmel i ejendomsvurderingsloven til, at Vurderingsstyrelsen som en del af de offentlige vurderinger skal foretage fordelinger omfattet af §§ 7 og 8 i den gældende ejendomsbeskatningslov, som herefter skal være beskrevet i ejendomsskatteovens §§ 5 og 7. Der henvises til §§ 5 og 7 i hovedlovforslaget og til § 3 nr. 13, i følgelovforslaget.

Der er således ikke lagt op til en særskilt regulering i ejendomsvurderingsloven af de øvrige fordelinger, der i henhold til hovedlovforslaget §§ 6, 8, 9, 11 og 12 tillige vil skulle foretages. Uanset at det fx i forslaget til § 12, stk. 5, i ejendomsskatteoven udtrykkeligt er anført, at Skatteforvaltningen skal vurdere, hvor stor en del af en ejendom, der anvendes til dækningsafgiftspligtige formål.

*Danske Advokater opfordrer til, at der etableres og beskrives en klar og logisk kompetencefordeling mellem kommunerne og Skatteforvaltningen.*

*Danske Advokater opfordrer herunder til, at der i relation til afgørelser, der skal træffes af Skatteforvaltningen indarbejdes en klar og logisk beskrivelse af, hvilke fordelinger der foretages som en del af skatteansættelsen hhv. ved særskilte forvaltningsretlige afgørelser om fordeling.*

*Det er Danske Advokaters opfattelse i relation til den førstnævnte kompetencefordeling, at kompetencefordelingen har været og skal være klar:*

- Kommunerne skal træffe afgørelser om, hvilke dele af en ejendom, der er omfattet af fritagelser og undtagelser.
- Skatteforvaltningen skal, hvor der er behov for at foretage en fordeling som følge af kommunens afgørelse, foretage fordelingen, så der kan foretages ejendomsskatteopkrævning på korrekt grundlag.

Hvis en kommune eksempelvis træffer afgørelse om, at 500 etagekvadratmeter af en erhvervsjendom skal fritages for dækningsafgift på grund af anvendelsen, er det op til Vurderingsstyrelsen at sikre, at dette indberettes til systemerne.

Skatteforvaltningen skal udelukkende foretage en egen værdiansættelse, hvor der er behov for et vurderingsmæssigt skøn, og Skatteforvaltningen skal selv i så fald i alle tilfælde være forpligtet til at foretage eller ændre værdiansættelse uafhængigt af reglerne om foretagelse og ændring af vurderinger i skatteforvaltningslovens kapitel 12.

Der er ikke belæg for, at det med hovedlovforslaget foreslås, at Skatteforvaltningen skal afgøre, hvor stor en del af ejendommen, som skal fritages.

I en situation, hvor man i øvrigt har gjort den værdimæssige fordeling mellem dækningsafgiftspligtig og ikke-dækningsafgiftspligtig anvendelse rent mekanisk (altså alle m<sup>2</sup> vægtes ens og bedømmelse foretages efter BBR, og ikke ud fra en vægtning af de registrerede arealer), forekommer det i øvrigt unødigt besværligt og tidsmæssigt krævende, at kommunen først skal indberette sin afgørelse om delvis fritagelse for dækningsafgift til Skatteforvaltningen, som herefter skal behandle indberetningen og ansætte den rent mekaniske fordeling af grundværdien på henholdsvis den dækningsafgiftspligtige og ikke-dækningsafgiftspligtige anvendelse, for at kommunen så igen skal behandle sagen og foretage tilbagebetaling efter skattemyndighedernes fordeling. Der er tale om en fordeling, som kommunen uden problemer selv kunne foretage, idet den ikke forudsætter et vurderingsmæssigt skøn, men udelukkende er baseret på objektive data fra BBR-registret.

I det omfang det systemmæssigt måtte være nødvendigt, at Skatteforvaltningen foretager en værdiansættelse, må det dog lovmæssigt sikres, at Skatteforvaltningen kan effektuere kommunens afgørelse korrekt og uden begrænsninger.

Det bør entydigt fastslås, at både en foretagelse og en ændring af en vurdering på baggrund af en afgørelse truffet af en kommune skal behandles uafhængigt af reglerne i skatteforvaltningslovens kapitel 12 om ændring af vurderinger.

Situationen kunne eksempelvis være, at en ejendomsejer bliver bekendt med, at anvendelsen af en ejendom ikke er dækningsafgiftspligtig. Ejendomsejeren indsender herefter til kommunen dokumentation for anvendelsen (eksempelvis i form af lejekontrakter), hvorefter kommunen træffer afgørelse om, at ejendommen skal fritages for dækningsafgift, og at den pålagte dækningsafgift 3 år tilbage skal tilbagebetales. Spørgsmålet er, hvordan denne afgørelse fra kommunen behandles af Skatteforvaltningen, herunder om det vil gøre nogen forskel, hvis den dækningsafgiftsfritagne del udgjorde eksempelvis 95 eller 45 % af BBR-arealet.

Det må ikke være således, at Skatteforvaltningen kan afvise at foretage de ændringer af vurderingerne, der er nødvendige for at effektuere kommunens afgørelse. I så fald forhindres kommunen i at tilbagebetale eventuelt for meget betalt ejendomsskat til ejendomsejer, kun reguleret af reglerne om forældelse, som fremover vil være reguleret af skatteforvaltningsloven.

Det er dog efter lovforslaget umiddelbart sådan, at en ændring, der fx medfører, at ejendommen slet ikke er grundskyldspligtig, kan effektueres uafhængigt af reglerne om ændring af foretagne vurderinger i skatteforvaltningslovens kapitel 12, mens en ændring, der medfører, at kun en del af ejendommen er grundskyldpligtig, vil skulle effektueres ved en ændring af vurderinger, der skal foretages efter reglerne i skatteforvaltningslovens kapitel 12.

Det medfører, dels risiko for at adgangen til at foretage de nødvendige ændringer kan være begrænset, dels risiko for at ændringerne får udelukkende fremadrettet skattemæssig virkning.

*Danske Advokater finder i forlængelse af ovenstående anledning til at kommentere på den sammenblanding, der med allerede gældende regler synes at være opstået i forhold til baggrunden for forsigtighedsprincippet og reglerne om genoptagelse af vurderinger.*

Værdiansættelse af fast ejendom forudsætter, at der foretages et skøn, som vil være behæftet med usikkerhed. Denne skønsusikkerhed – som er udtrykt ved, at en værdiansættelse på plus/minus 20 % på grund af skønsusikkerheden pr. definition vil være en korrekt værdiansættelse – kan således både være til skatteyderens fordel og ulempe.

Adgangen til genoptagelse er derimod begrænset af, at det er en forudsætning for genoptagelse, at der har været en objektiv fejl i vurderingsgrundlaget. Denne betingelse for genoptagelse har ikke noget med skønsusikkerheden ved værdiansættelsen at gøre. Denne betingelse er givet af, at vurderingen skal være foretaget på korrekt grundlag.

*Danske Advokater anser det for meget kritisabelt og retssikkerhedsmæssigt betænkeligt, at en ejendomsejer med de regler, som er vedtaget i dag, ikke har retskrav på genoptagelse, hvis ejendomsvurderingen er foretaget på et ukorrekt grundlag. Uanset om fejlen i grundlaget for vurderingen har medført, at vurderingen, der er foretaget, afviger med mere end 20 % fra den vurdering, der ville have været foretaget, hvis vurderingen var foretaget på korrekt grundlag.*

Det er retssikkerhedsmæssigt betænkeligt, at ejendomsejer ikke skulle have et retskrav på at få genoptaget sin ejendomsvurdering, hvis ejendommen eksempelvis er 801 m<sup>2</sup>, men Skatteforvaltningen har antaget, at den var 1.000 m<sup>2</sup>.

Det er også retssikkerhedsmæssigt betænkeligt, at der ikke kan ske genoptagelse, hvis Skatteforvaltningen ved en fejl f.eks. har glemt at tage højde for en servitut om, at ejendommen ikke må bebygges, men i stedet har lagt til grund, at der på ejendommen godt kan opføres en bebyggelse.

Det gælder i begge tilfælde, uanset betydningen af fejlen i grundlaget for vurderingen i forhold til resultatet af vurderingen.

Det er betænkeligt, at ejendomsejeren ikke – uanset fejlens betydning for det vurderingsmæssige skøn, der er udøvet – kan forlange, at Skatteforvaltningen foretager vurderingen på det korrekte grundlag, altså i eksemplerne ud fra et areal på 801 m<sup>2</sup> og ud fra, at ejendommen ikke kan bebygges.

Det vurderingsmæssige skøn foretaget på korrekt grundlag skal under alle omstændigheder foretages for, at det kan vurderes, om en vurdering foretaget på korrekt grundlag afviger fra den foretagne vurdering med mere end 20 %.

Begrænsningen af adgangen til genoptagelse kan således ikke begrundes af hensynet til at undgå unødvendig belastning af ressourcerne i Vurderingsstyrelsen eller i klageinstansen. En anmodning om genoptagelse og en klage skal behandles fuldt ud, før der kan tages stilling til, om 20 % reglen er opfyldt.

Det eneste, der opnås ved de foreslåede regler er, at vurderingen ikke ændres ud fra bedste mands bedste skøn, men fastholdes, hvis bedste mands bedste skøn er, at vurderingen ikke skal ændres med mere end 20 %.

Det forhold, at forsigtighedsprincippet medfører, at beskatningsgrundlaget ansættes til 80 % af vurderingen, eftersom det er anerkendt, at den kan være op til og med 20 % forkert, kan ikke føre til et andet resultat.

I sig selv er forsigtighedsprincippet en fordel for ejendomsejeren. Forsigtighedsprincippet vil dog også føre til et beskatningsgrundlag, der udgør 80 % af den lavere vurdering foretaget på korrekt grundlag, hvis 20 % reglen ophæves.

Hvis en vurdering på 5 mio. kr. på korrekt grundlag ville have været en vurdering på 4 mio. kr., ville ejendomsjers beskatningsgrundlag altså ved en korrekt vurdering blive nedsat fra 4 mio. kr. til 3,2 mio. kr.

Denne for nyligt introducerede yderligere begrænsning i adgangen til ordinær genoptagelse af ejendomsvurderinger medfører, at det nu er endnu mere væsentligt, at det sikres, at det fremgår entydigt af de regler, der nu foreslås, at det i alle tilfælde skal være kommunerne, der skal have kompetencen til at træffe afgørelse om, hvilke dele af en ejendom, der skal fritages eller undtages efter reglerne i ejendomsskatteloven, og at Skatteforvaltningen kun i tilfælde, hvor der er behov for at foretage et vurderingsmæssigt skøn, skal kunne foretage og ændre det vurderingsmæssige skøn, samt at Skatteforvaltningen også i så fald skal kunne foretage og ændre dette vurderingsmæssige skøn uafhængigt af reglerne i skatteforvaltningslovens kapital 12 om foretagelse og ændring af ejendomsvurderinger.

Det er den eneste måde, hvorpå det kan sikres, at ejendomsskatten korrigeres korrekt, hvis det fx konstateres, at der er opkrævet dækningsafgift af hele ejendommen, selvom 20 % af denne er blevet anvendt til ikke-dækningsafgiftspligtige formål.

Skulle denne beskrevne målsætning efter Skatteministeriets opfattelse være vanskeligt foreneligt med eller vanskeligt at indarbejde i reglerne i skatteforvaltningsloven, opfordrer Danske Advokater til, at de fordelinger, der vil være foranlediget af reglerne i ejendomsskatteloven, som nu er foreslået, fastsættes af Skatteforvaltningen uafhængigt af de offentlige vurderinger, når der skal foretages et vurderingsmæssigt skøn.

I så fald kan fordelingerne efterfølgende ændres efter de almindelige forvaltningsretlige principper for foretagelse af manglende afgørelser og ændring af allerede truffene afgørelser.

De nævnte fordelinger kan i så fald alternativt foretages som led i skatteansættelsen og som led i en genoptagelse af foretagne skatteansættelser, eventuelt efter indhentelse af en udelukkende vejledende udtalelse fra Vurderingsstyrelsen. Helt som det efter allerede gældende regler sker, fx når der skal ske værdiansættelse af fast ejendom i forbindelse med ansættelse af exitbeskatning og genoptagelse af samme, og i øvrigt som det umiddelbart med hovedlovforslaget er foreslået, at værdiansættelse efter § 14 i hovedlovforslaget skal ske som en del af skatteansættelsen.

I så fald vil det vurderingsmæssige skøn kunne efterprøves i forbindelse med klagebehandlingen af skatteansættelsen.

Der er og i andre sammenhænge, fx i relation til netop den sidstnævnte bestemmelse i lovforslaget, et behov for, at Skatteministeriet er mere tydelig i beskrivelsen af, i hvilket omfang de ansættelser og fastsættelser, der skal foretages af Skatteforvaltningen, skal foretages som led i afgørelserne om skatteansættelse eller ved selvstændige forvaltningsretlige afgørelser, der kan påklages særskilt efter reglerne i skatteforvaltningsloven.

Dette er ikke udelukkende af teoretisk betydning, jf. bemærkningerne straks nedenfor.

### 1.1.3 *Adgangen til prøvelse skal være entydigt fastlagt*

Det ovenfor nævnte behov for en entydig fastlæggelse af, hvilken myndighed der har kompetence til at træffe hvilke afgørelser og beslutninger, samt af hvilke værdier, der fastsættes ved separate forvaltningsretlige afgørelser hhv. ved beslutninger, der træffes som et led i en afgørelse om skatteansættelse, har afgørende betydning for en entydig beskrivelse af ejendomssejernes adgang til at bestride beslutninger og afgørelser.

Kommunernes afgørelser kan ikke påklages til Skatteankestyrelsen efter reglerne i skatteforvaltningsloven, men kan kun efterprøves ved domstolene.

Skatteforvaltningens afgørelser om skatteansættelser kan derimod påklages til Skatteankestyrelsen og klagebehandles efter reglerne i skatteforvaltningslovens § 5.

Skatteforvaltningens afgørelser efter ejendomsvurderingsloven kan derimod påklages til Skatteankestyrelsen og klagebehandles efter reglerne i skatteforvaltningslovens §§6, 6a og 6b.

Ud fra lovforslagene, der er sendt i høring, forekommer det at være således, at (oplistningen er en eksemplifikation, der dermed ikke er udtømmende):

- Fordelinger, der er nødvendiggjort af §§ 5 og 7 i ejendomsskatteloven, skal foretages af Vurderingsstyrelsen som en del af vurderingerne, jf. § 3, nr. 3, i følgelovforslaget og derfor klagebehandles i vurderingsklagesystemet, jf. skatteforvaltningslovens §§ 6, 6a og 6b.
- Fordelinger, der er nødvendiggjort af § 12 i ejendomsskatteloven, skal foretages af Vurderingsstyrelsen eller Skattestyrelsen som en del af skatteansættelserne og dermed klagebehandles i skatteklagesystemet, jf. skatteforvaltningslovens § 5.
- Fordelinger, der er nødvendiggjort af ejendomsskattelovens § 8, skal foretages af kommunalbestyrelsen, og de kan derfor kun indbringes for domstolene, uanset at det er vanskeligt at begrunde, at der ikke som en del af disse fordelinger skal foretages et vurderingsmæssigt skøn.

Det ovenstående fremstår dog ikke klart ud fra lovforslagene med bemærkninger, der er sendt i høring.

*Skatteministeriet opfordres til, at det i bemærkningerne til hver enkelt bestemmelse beskrives, hvilken myndighed der træffer afgørelsen.*

Skatteministeriet opfordres også til, at det i bemærkningerne til bestemmelser, der omhandler afgørelser, der skal træffes af Skatteforvaltningen beskrives, om der træffes en særskilt afgørelse om værdiansættelse eller om beslutning herom træffes som en del af afgørelsen om skatteansættelsen, samt hvilke regler der regulerer adgangen til at ændring og klage.

Der er andre beskrivelser i lovforslagene, der er uklare. Det er fx med § 3, nr. 22, i følgelovforslaget med bemærkninger foreslået og beskrevet, at en klage over en afgørelse om kategorisering efter den foreslåede § 83 a i ejendomsvurderingsloven skal kunne påklages til Skatteankestyrelsen, uden at Skatteankestyrelsen kan ændre afgørelsen, hvis den ikke skal ændres med mere end 20 %.

Det er i den forbindelse tilsyneladende ikke overvejet, at en sådan klage umiddelbart vil være en klage over en afgørelse, der er truffet med hjemmel i ejendomsvurderingsloven, og som derfor, faktisk ganske logisk, som udgangspunkt er omfattet af skatteforvaltningslovens §§ 6, 6a og 6b.

Det er tilsyneladende heller ikke overvejet, at der ikke med en sådan afgørelse, der skal kunne påklages, er foretaget en ansættelse af hverken ejendoms- eller grundværdi, hvilket er de ansættelser, der udelukkende kan ændres med mere end 20 %.

Der henvises til bemærkningerne nedenfor til forslaget til en ny § 83 a i ejendomsvurderingsloven (bemærkningerne til de enkelte bestemmelser i følgelovforslaget).

*1.1.4 Der skal skabes klarhed og konsistens i afgrænsningen af situationer, hvor der skal fastsættes foreløbige beskatningsgrundlag og i forhold til ejendomsejernes mulighed for at ændre foreløbige beskatningsgrundlag*

Der er med de to udkast til lovforslag foreslået dels varige regler om fastsættelse af foreløbige beskatningsgrundlag til brug for foreløbig beregning af ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift, dels overgangsregler om fastsættelse af foreløbige beskatningsgrundlag, som ikke er svarende til de hidtil gældende regler.

Der er herunder foreslået regler om, i hvilket omfang de nævnte foreløbige beskatningsgrundlag skal kunne ændres af Skatteforvaltningen og af ejendomsejer, som imidlertid ikke er svarende til hinanden, og som heller ikke er svarende til de hidtil gældende regler.

Forskellene mellem de foreslåede regler om fastsættelse af foreløbige beskatningsgrundlag og om adgangen til at ændre foreløbige beskatningsgrundlag er imidlertid ikke udførligt beskrevet endsige begrundet.

Der er heller ikke indarbejdet en beskrivelse af forskellene mellem de forskellige nu foreslåede regler og de gældende regler.

Der er med de nu foreslåede regler generelt *ikke* taget højde for, at der i mange tilfælde kan være behov for at fastsætte foreløbige beskatningsgrundlag for ændrede ejendomme. Ændringer af en eksisterende ejendom sker ofte i direkte sammenhæng

med, at der opstår en eller flere nye ejendomme. Der opstår således, hvis der fastsættes foreløbige beskatningsgrundlag for den eller de nye ejendomme uden samtidig fastsættelse af foreløbige beskatningsgrundlag for udstykningsejendommen, generelt risiko for, at der opkræves foreløbig skat for samme jordstykke og evt. bygning 2 gange.

*Skatteministeriet opfordres til skematisk at illustrere forskellene mellem de gældende og nu foreslåede regler for så vidt angår:*

- Tilfælde, hvor der til brug for foreløbig beregning af ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift for 2022 og frem skal fastsættes foreløbige beskatningsgrundlag.
- Grundlaget for fastsættelsen af disse foreløbige beskatningsgrundlag.
- Muligheden for, at Skatteforvaltningen hhv. ejendomsejeren kan ændre de nævnte foreløbige beskatningsgrundlag, hvis ejendommen er udelukkende ejet af en eller flere fysiske personer, hvis ejendommen udelukkende er ejet af en eller flere juridiske personer og hvis ejendommen er ejet i lige sameje mellem en juridisk og en fysisk person.

## **2. BEMÆRKNINGER TIL UDVALGTE BESTEMMELSER**

Det er **bl.a.** med **§ 1, nr. 2**, foreslået, at der skal ske justeringer af kildeskatteloven, således at der efter bestemmelserne om ejendomsværdiskat indsættes ", grundskyld af ejerboliger ejet af fysiske personer omfattet af ejendomsskatteloven".

Der opfordres generelt, dvs. i alle tilfælde, hvor denne tilføjelse er foreslået, til, at det overvejes, om denne tilføjelse er retvisende.

Der henvises i den forbindelse til, at den grundskyld, der opkræves over personskattesystemet, i henhold til forslaget til § 31 i ejendomsskatteloven udelukkende er grundskylden for ejerboliger omfattet af forslaget til § 3, stk. 1, nr. 1-4, i ejendomsskatteloven, og grundskylden for ubebyggede ejerbolig- og sommerhusgrunde omfattet af ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 7 og 8.

Der henvises herudover til de indledende mere generelle bemærkninger om, at der er *andre* ejerboliger, jf. definitionen heraf i ejendomsvurderingslovens § 4, for hvilke der skal opkræves grundskyld som grundskyld, som imidlertid henhold til de bestemmelser, der er foreslået i forslaget til en ejendomsskattelov, ikke skal opkræves i personskattesystemet.

Der henvises herved til, at der i henhold til forslaget til en § 31 i ejendomsskatteloven heller ikke opkræves grundskyld for den del af de ovenfor ejendomme, der *er* omfattet af forslaget til § 31, stk. 1, i ejendomsskatteloven, men som ikke udelukkende er ejet af fysiske personer, eller som er ejet af fysiske personer, der er undtaget fra indkomstskat, jf. kildeskattelovens § 3, stk. 1.

Umiddelbart bør formuleringen, der er foreslået, derfor præciseres.

Det er med **§ 2, nr. 5**, i følgelovforslaget foreslået, at § 16, stk. 2. 1. pkt. affattes således:

*Efterreguleringsbeløbet for den kommunale indkomstskat, grundskylden, dækningsafgiften og kirkeskatten opgøres som det beløb, der opgøres ved den endelige beregning heraf for et kalenderår, herunder beløb, der som følge af ændringer af skatteansættelser og ændringer i grundlaget for grundskyld og dækningsafgift er ført i tilgang eller til afgang, fratrukket summen af de beløb, der efter § 15 er udbetalt til kommunen i det pågældende kalenderår.*

Danske Advokater overvejer, om der er behov for justering af ordlyden, idet der ikke i alle tilfælde kan være tale om, at der skal fratrækkes et beløb. Beløbet må skulle hhv. fratrækkes og tillægges.

Der er med **§ 3, nr. 3**, i følgelovforslaget foreslået en umiddelbart tilforladelig ændring af henvisningen fra en henvisning til reglerne i lov om kommunal ejendomsskat til en henvisning til de tilsvarende regler, der er foreslået i hovedlovforslagets §§ 5 og 7.

Danske Advokater overvejer dog, om den med ændringen foreslåede ordlyd er forenelig med bestemmelserne, der er foreslået som § 5, stk. 2, sidste pkt., og § 7, stk. 2, sidste pkt., i hovedlovforslaget om en ejendomsskattelev.

*Danske Advokater bemærker om baggrunden for denne overvejelse:*

Den ordlyd, der med hovedlovforslaget er foreslået til ejendomsbeskatningslovens §§ 5 og 7 tilsiger umiddelbart, at Vurderingsstyrelsen *skal* foretage værdiansættelse af både den fritagne og den ikke fritagne del af en ejendom. Det er umiddelbart uforeneligt med den ordlyd af ejendomsvurderingslovens § 13, stk. 2, der her er foreslået.

Det bør endvidere overvejes, hvorvidt det af denne bestemmelse følger, at de fordelinger, der er nævnt i de foreslåede §§ 6, 8 og 9, samt § 11, stk. 3, og § 12, stk. 5, i ejendomsskattelev, *ikke* skal foretages som en del af ejendomsvurderingerne.

Der bør i den forbindelse henses til betydningen af, at det er foreslået, at det som § 68 i ejendomsskattelev skal fastlægges, at "*Hvor andet ikke er angivet, træffer told- og skatteforvaltningen afgørelse efter denne lov*". Der henvises til bemærkningerne til hovedlovens §§ 6, 8, 9, 11 og 12.

Det er med **§ 3, nr. 11, 12, 13 og 14**, i følgelovforslaget foreslået, at der skal ske ændringer af ejendomsvurderingslovens §§ 38 og 40, som er foreslået at blive tillagt virkning fra og med den 1. januar 2024.

Bestemmelserne i ejendomsvurderingslovens §§ 38 og 40 regulerer de skattestop og skatteloftsværdier, der i henhold til bemærkningerne af de lovforslag, der er sendt i høring, ikke skal have betydning fra og med 1. januar 2024.

Det fremgår ikke af bemærkningerne, med hvilken begrundelse bestemmelserne om fastsættelse af skattestop- og skatteloftsværdier fortsat skal have virkning fra og med den 1. januar 2024.

Danske Advokater overvejer, om forslaget om at opretholde og ændre de nævnte regler er foranlediget af, at ejendomme der opstår i perioden fra og med 2. januar 2023 til og med den 1. januar 2024 som en del af vurderingen pr. 1. januar 2024, skal



have ansat skattestop- og skatteloftsværdier til brug for beregningen af skatterabatterne inkl. grundlaget for fremtidige stigningsbegrænsninger.

Det fremgår dog i så fald ikke af bemærkningerne, med hvilken begrundelse bestemmelserne om skattestop- og skatteloftsværdier i henhold til følgelovforslaget skal have virkning efter vurderingsåret 2024.

Danske Advokater overvejer på denne baggrund, om det er hensigten, at der også efter vurderingsåret 2024 skal ansættes skattestop- og skatteloftsværdier.

*Danske Advokater opfordrer derfor til, at baggrunden for og betydningen af de foreslåede ændringer af ejendomsvurderingslovens §§ 38 og 40 uddybes og begrundes.*

Det er med **§ 3, nr. 17**, i følgelovforslaget foreslået, at der i ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 2, indføres et sålydende nyt 2. pkt.:

*Hvis ejendommen i perioden fra og med den 2. marts 2021 til og med den dato, hvor told- og skatteforvaltningen som led i en vurdering eller i medfør af § 83 a træffer afgørelse om, hvilken kategori en ejendom skal henføres til, har skiftet ejer en eller flere gange, træffes valget efter 1. pkt. særskilt for de enkelte vurderingsår i perioden, og alle, der i vurderingsåret har ejet ejendommen, skal i enighed vælge, at ejendommen i det pågældende vurderingsår fortsat skal vurderes som landbrugsejendom eller skovejendom.*

Det er tilsvarende med **§ 3, nr. 18**, i følgelovforslaget foreslået, at der i ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 3, indføres et sålydende nyt 2. pkt.:

*Hvis ejendommen i perioden fra og med den 2. marts 2021 til og med den dato, hvor told- og skatteforvaltningen som led i en vurdering eller i medfør af § 83 a træffer afgørelse om, hvilken kategori en ejendom skal henføres til, har skiftet ejer en eller flere gange, træffes valget efter 1. pkt. særskilt for de enkelte vurderingsår i perioden, og alle, der i vurderingsåret har ejet ejendommen, skal i enighed vælge, at ejendommen i det pågældende vurderingsår fortsat skal vurderes som ejerbolig.*

*Danske Advokater bemærker:*

Det må være terminen for den første nye vurdering af ejendommen, der danner udgangspunktet for afgrænsningen af kredsen, der kan træffe valg om kategoriseringen i det nye ejendomsvurderingssystem, eftersom ejer pr. 1. marts 2021 er berettiget til at klage over den nye vurdering.

Det afgørende må således være, om ejendommen i perioden fra og med den 1. marts 2021 til og med skatteforvaltningens afgørelse om kategoriseringen har skiftet ejer.

Hvis kategoriseringen sker som led i en afgørelse om vurdering, må der (uændret) være tale om en beslutning. Derimod vil der kunne træffes en særskilt afgørelse om kategorisering, hvis kategorisering ikke sker som led i en afgørelse om vurdering.

Det bør overvejes, om der med den foreslåede ordlyd åbnes op for, at der kan hoppes ud og især tilbage til den oprindelige kategorisering, efter at ny kategorisering er tilvalgt.

Det synes til modsat at være en, alternativ, beskeden ændring af gældende regler, at det fortsat er et krav for at blive i gammel kategorisering efter vurderingsloven, at alle ejere, der har ejet en ejendom fra og med den 1. marts 2021, skal være enige derom (valg af gammel kategorisering). Det kan overvejes, at det forhold, at der nu kan være efterfølgende ejere kan begrunde en ændring af det oprindelige udgangspunkt (at alle ejere skal være enige, hvis gammel kategorisering skal kunne vælges).

Umiddelbart kunne den foreslåede ændring af stk. 2, under hensyntagen til det ovenfor anførte, og uden at ændre de oprindelige præmisser for muligheden for at vælge, være formuleret således:

*Hvis ejendommen i perioden fra og med den 1. marts 2021 til og med den dato, hvor told- og skatteforvaltningen træffer afgørelse om vurderingen pr. 1. marts 2021 eller i medfør af § 83 a træffer afgørelse om, hvilken kategori ejendommen skal henføres til, har skiftet ejer en eller flere gange, kan ejendommens ejer eller ejere i den nævnte periode i enighed vælge, at ejendommen i det pågældende vurderingsår fortsat skal vurderes som landbrugsejendom eller skovejendom.*

Den foreslåede ændring af stk. 3, kunne umiddelbart med samme begrundelse være formuleret således:

*Hvis ejendommen i perioden fra og med den 1. marts 2021 til og med den dato, hvor told- og skatteforvaltningen træffer afgørelse om vurderingen pr. 1. marts 2021 eller i medfør af § 83 a træffer afgørelse om, hvilken kategori en ejendom skal henføres til, har skiftet ejer en eller flere gange, kan ejendommens ejer eller ejere i den nævnte periode i enighed vælge, at ejendommen i det pågældende vurderingsår fortsat skal vurderes som ejerbolig.*

Der bør i bemærkningerne indarbejdes en mere udførlig beskrivelse af betydningen af, at forskellige ejere, herunder inden for et givent vurderingsår, skal kunne træffe forskellige valg i forhold til kategoriseringen og dermed særligt beskatningen af samme ejendom.

Det bør herunder beskrives, hvilken betydning den foreslåede løsning vil kunne have i forhold til beregningen af skatterabat for ejeren af ejendommen pr. 31. december 2023.

Disse beskrivelser vurderes at være nødvendige for, at der kan tages endegyldigt stilling til betydningen af de stillede forslag.

Det er med **§ 3, nr. 19**, i følgelovforslaget foreslået, at der i ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 4, indsættes et sålydende nyt 2. pkt.:

*Hvis beslutningen om, hvilken kategori en ejendom skal henføres til, er truffet uafhængigt af vurderingen, jf. § 83 a, skal valget dog træffes senest ved udløbet af den frist, inden for hvilken afgørelsen herom kan påklages.*

Det er samtidig, som **§ 3, nr. 20**, foreslået, at det til nuværende 2. pkt., der under henvisning til det ovenfor anførte forslag bliver 3. pkt. tilføjes:

*, jf. dog stk. 2, 2. pkt., og stk. 3, 2. pkt.*

Danske Advokater bemærker, med forbehold for bemærkningerne ovenfor i forhold til betydningen af de som nr. 17 og 18 foreslåede ændringer, at ændringen, der er foreslået som nr. 19, umiddelbart alternativt vil kunne formuleres således, uden at der behøver at opstå forvirring i forhold til, om der tages en beslutning eller træffes en afgørelse:

*Hvis der i medfør af § 83 a træffes særskilt afgørelse om, hvilken kategori en ejendom skal henføres til, skal valget dog træffes senest ved udløbet af den frist, inden for hvilken afgørelsen herom kan påklages.*

Der er i forlængelse af ovenstående med **§ 3, nr. 22**, i følgeslovsforslaget foreslået en ny § 83a i ejendomsvurderingsloven, der i henhold til forslaget skal formuleres således:

*Beslutningen om, hvilken kategori en ejendom skal henføres til, jf. § 3, kan ved vurderingsterminen pr. 1. marts 2021 i følgende tilfælde træffes uafhængigt af vurderingen:*

- 1) *Hvis en ejendom, som efter 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, ved seneste vurdering forud for vurderingen pr. 1. marts 2021 er vurderet som landbrug, gartneri, planteskole, frugtplantage eller skovbrug, vurderes som en ejerbolig eller erhverv efter denne lov.*
- 2) *Hvis en ejendom, som efter 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, ved seneste vurdering forud for vurderingen pr. 1. marts 2021 er vurderet som ejerbolig, vurderes som en landbrugsejendom eller en skovejendom efter denne lov.*

*Stk. 2. En beslutning, der i medfør af stk. 1 træffes uafhængigt af vurderingen, er en selvstændig afgørelse, der skal meddeles den eller dem, der ifølge et autoritativt register ejede ejendommen den 1. marts 2021, og den eller dem, der ifølge et autoritativt register måtte have erhvervet ejendommen efter den 1. marts 2021. Inddragelsen af ejendommens ejer ved afgørelsen sikres ved en agterskrivelse, jf. skatteforvaltningslovens § 20. Klage over afgørelsen skal være modtaget i skatteankeforvaltningen senest 6 uger efter datering af afgørelsen. Skatteforvaltningslovens § 35 h, stk. 2, finder ikke anvendelse.*

Danske Advokater bemærker hertil:

Det bør fastlægges udtrykkeligt, i hvilke tilfælde der træffes en beslutning, der ikke kan påklages særskilt, og i hvilke tilfælde der træffes en afgørelse, der kan påklages særskilt.

Det forekommer at være hensigten, at der i de tilfælde, hvor kategorisering sker med hjemmel i den nu foreslåede bestemmelse, og ikke som led i vurderingsprocessen, skal træffes en særskilt forvaltningsretlig afgørelse om kategorisering.

En sådan afgørelse skal derfor træffes under overholdelse af forvaltningslovens regler om sagsbehandling og afgørelse. Dog, i henhold til forslaget, under anvendelse af de særlige partshøringsregler, der er fastsat i skatteforvaltningslovens § 20.

En klage over en sådan afgørelse om kategorisering vil, ligesom en klage over en afgørelse om vurdering, være en klage over en afgørelse, der er truffet med hjemmel i ejendomsvurderingsloven.

En klage over en afgørelse om kategorisering vil derfor umiddelbart være klager omfattet af skatteforvaltningslovens §§ 6, 6a og 6b, der således skal afgøres af et vurderingsankenævn, medmindre vurderingsankenævnet henviser sagen til afgørelse i Landsskatteretten eller skatteankeforvaltningen til afgørelse.

Da der ikke er tale om en afgørelse om vurdering omfattet af ejendomsvurderingslovens § 89, vil de særlige regler i ejendomsvurderingslovens § 89 af ret åbenlyse årsager ikke finde anvendelse.

En sådan klage ville derfor som udgangspunkt skulle indgives til Skatteankestyrelsen efter reglerne i skatteforvaltningslovens kapitel 13 a, der fastlægger de fælles regler om klage.

Det er imidlertid med lovforslagets § 3, nr. 22, gjort den udtrykkelige undtagelse fra de generelt gældende regler, at afgørelser om kategorisering skal påklages senest 6 uger fra dateringen af afgørelsen. Dvs. en klagefrist, der er væsentligt kortere end den klagefrist, der er fastsat i skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 3, der fastlægger en klagefrist på 3 måneder fra modtagelsen af afgørelsen over en afgørelse efter ejendomsvurderingsloven.

Der er endvidere i lovforslaget udtrykkeligt taget stilling til, hvem der skal modtage meddelelser om en afgørelse om kategorisering. Modtagerkredsen er i forslaget afgrænset til den eller dem, der ifølge et autoritativt register ejede ejendommen den 1. marts 2021, og den eller dem, der ifølge et autoritativt register måtte have erhvervet ejendommen efter den 1. marts 2021.

Denne med forslaget definerede kreds af modtagere af meddelelser om kategorisering afviger umiddelbart ikke fra den kreds, der i henhold til skatteforvaltningslovens § 20 d skal partsinddrages og modtage anden kommunikation, der sendes af told- og skatteforvaltningen ved almindelig vurdering og omvurdering af en fast ejendom.

Det er dog ikke begrundet, hvis det i relation til meddelelser om kategorisering er vurderet, at der kan bortses fra den risiko for fejlregistreringer, der har ført til, at det med skatteforvaltningslovens § 20 d er fastslået, at told- og skatteforvaltningen herudover skal sende relevante meddelelser til andre end de registrerede ejere, hvis told- og skatteforvaltningen har andet særligt kendskab til, at andre har partsstatus i den pågældende vurdering (i det her omhandlede tilfælde vil det være den pågældende afgørelse om kategorisering).

Der er heller ikke taget udtrykkeligt stilling til, om afgrænsningen af kredsen af modtagere af sådanne meddelelser, der er foreslået, er at anse som en afgrænsning af kredsen, der er berettiget til at klage over afgørelsen om kategorisering, som dermed afviger fra kredsen af klageberettigede, der er afgrænset med skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 2, hvoraf det følger, at:

*En klage kan indgives af enhver, der har en væsentlig, direkte og individuel retlig interesse i den afgørelse, der klages over. Klage omfattet af § 6, stk. 1, kan indgives af ejeren af den faste ejendom og af andre, der over for stat eller kommune hæfter for skatter, der opkræves på grundlag af den pågældende ejendomsvurdering*

I den forbindelse er der heller ikke taget stilling til betydningen af, at den afgørelse, der her påklages, er en afgørelse efter ejendomsvurderingsloven, men ikke en afgørelse om ejendomsvurdering, selvom afgørelsen jo vedrører fastlæggelsen af et forhold, som over tid kommer til at indgå som et i forvejen fastlagt grundlag for en konkret ejendomsvurdering.

Der er derfor et behov for en langt mere udtømmende beskrivelse af, hvilke af reglerne i skatteforvaltningslovens kapitel 13 a, der skal være henholdsvis ikke være gældende for klager over afgørelser om kategorisering. Der er herunder behov for en udtrykkelig stillingtagen til, i hvilket omfang der skal betales klagegebyr ved klagens indgivelse, jf. igen de generelt gældende regler i kapitel 13 a.

Det er endvidere, under henvisning til at en klage over en afgørelse om kategorisering som udgangspunkt vil skulle klagebehandles efter reglerne i skatteforvaltningslovens §§ 6, 6a og 6b, behov for en udførlig begrundelse for, at det med lovforslaget er foreslået, at skatteforvaltningslovens § 35 h, stk. 2 – der fastslår, at Skatteankestyrelsen ikke kan ændre en ansat ejendoms- og grundværdi, medmindre denne skal ændres med mere end 20 % – ikke skal finde anvendelse ved klagebehandlingen af de omhandlede særskilte afgørelser om kategorisering, der træffes med hjemmel i den foreslåede bestemmelse.

Der træffes ved en afgørelse om kategorisering ikke afgørelse om ansættelse af hverken en ejendoms- eller grundværdi. En specifik undtagelse fra 20 % reglen giver derfor umiddelbart slet ikke mening.

Hvis det alligevel vurderes, at der er behov for at gøre en sådan undtagelse til de generelt gældende regler, bør det overvejes, om relevante undtagelser er undtagelse fra skatteforvaltningslovens § 38, stk. 3, der fastlægger vurderingsankenævnenes ændringskompetence, og skatteforvaltningslovens § 45, stk. 2, som fastlægger Landsskatterettens ændringskompetence.

Det bemærkes i den forbindelse, at det af skatteforvaltningslovens § 6 b følger, at en klage over en afgørelse, der er truffet med hjemmel i ejendomsvurderingsloven, kun kan henvises til Skatteankestyrelsen til afgørelse, når klagen i overvejende grad angår en tvist om de registrerede oplysninger, der er lagt til grund for den påklagede afgørelse.

Det bemærkes også, at en afgørelse om kategorisering efter ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 2, træffes ud fra en bedømmelse af ejendommens samlede karakter, dvs. et vurderingsfagligt skøn over den samlede karakter, i hvilket oplysningerne i Bygnings- og Boligregistret om den registrerede anvendelse af bygninger beliggende på grunden og oplysninger fra offentlige registre i øvrigt blot indgår.

*Skatteministeriet opfordres til at uddybe, om og i så fald med hvilken begrundelse særskilte afgørelser om kategorisering vil være afgørelser, der i overvejende grad angår en tvist om de registrerede oplysninger, der er lagt til grund for den påklagede afgørelse.*

Det er med **§ 3, nr. 23-27**, i følgelovforslaget foreslået, at der er redaktionelle ændringer i den § 87 a, der blev vedtaget lige før årsskiftet til 2023, at der i ejendomsvurderingsloven indføjes nye bestemmelser som §§ 87 b og 88 a, hvorefter vurderingerne af lige års ejendomme for 2024 og 2025 og vurderingerne af ulige års ejendomme for 2025 og 2026 som udgangspunkt skal ske ved indeksning af seneste vurdering af ejendommen, at der indtil videre skal fastsættes foreløbige vurderinger, og at disse vurderinger som udgangspunkt ikke skal kunne ændres, samt at de foreløbige vurderinger også kun i et vist omfang skal kunne ændres.

*Danske Advokater bemærker* i relation til de foreslåede regler under ét:

De her foreslåede regler vil være de seneste af en efterhånden lang række af regler, der er blevet nødvendiggjort af, at Folketinget i 2019 valgte at undlade forlænge suspensionen af de offentlige vurderinger, til det nye ejendomsvurderingssystem rent faktisk var klar til drift.

Skatteministeriet erkendte, at det nye ejendomsvurderingssystem ikke var klar til at generere og udsende vurderingerne for 2020 og frem som forudsat, da de offentlige vurderinger efter vedtagelsen af ejendomsvurderingsloven igen blev suspenderet frem til 2020/2021, men Folketinget valgte i stedet at udskyde udsendelsestidspunktet for de offentlige vurderinger for 2020 og 2021.

Konsekvensen heraf har været, at der nu er vedtaget et virvar af overgangsregler og nye bestemmelser om foreløbig beskatning og foreløbige beskatningsgrundlag.

Skatteforvaltningen har med de heraf affødte nye regler fået tilført en mængde nye opgaver.

Skatteforvaltningen skal således i nærmere definerede tilfælde fastsætte og meddele foreløbige beskatningsgrundlag, som hidtil for størstedelens vedkommende har kunnet ændres af ejendomsjerne.

Skatteforvaltningen skal endvidere – igen på grund af den forsinkede udsendelse af de nye vurderinger – i første omgang foretage foreløbige skatteansættelser af i hvert fald boligejerne, dels efterfølgende foretage endelige skatteansættelser for samme, når de egentlige vurderinger foreligger.

Det samme gør sig i øvrigt gældende for kommunerne, der indtil opgaven med opkrævning af kommunale skatter overtages af Skatteforvaltningen, beregner og opkræver foreløbig grundskyld og dækningsafgift. Først foreløbigt og efterfølgende endeligt.

Der skal med de regler, der er foreslået med hovedlovforslaget, endvidere beregnes skatterabatter, indefrysning mv. på foreløbige grundlag, indtil der foreligger et grundlag, der kan foranledige endelige beregninger, som så skal foretages.

Der er ikke desto mindre – med begrundelsen, at der er behov for at forvalte Skatteforvaltningens ressourcer, og med begrundelsen, at der er opstået yderligere forsinkelser i udsendelsen af de første nye vurderinger – senest lige før udgangen af 2022 og dermed ved en såkaldt "solnedgangsbestemmelse" vedtaget regler, som vil medføre, at de offentlige vurderinger for 2022 af ejendomme, der skal vurderes i det nye system pr. 1. januar 2020, skal foretages ved videreførelse af vurderingen for 2020, som de fleste ejendomsjere stadig venter mere eller mindre tålmodigt på.

Der er altså allerede for så vidt angår den almindelige vurdering pr. 1. januar 2022 vedtaget regler, der har præcis samme formål som de regler, der var gældende til og med 2019. Dog med den forskel, at de vurderinger, der som nu udgangspunkt videreføres, er de nye vurderinger for 2020, selvom 2020-vurderingerne fortsat for en stor del afventes af ejendomsejerne.

Der er nu, på grund af de yderligere erkendte forsinkelser i udsendelsen af de nye offentlige vurderinger, foreslået flere nye overgangsregler, som skal sikre, at der kan udsendes foreløbige beskatningsgrundlag til brug for foreløbig beregning af skatterne for 2023 og 2024 (af vurderingerne for 2022 for lige års ejendomme) og 2024 og 2025 (af vurderingerne for 2023 for ulige års ejendomme).

Det er ydermere nu foreslået, at de offentlige vurderinger for 2024 og 2025 som udgangspunkt skal foretages ved indeksering af 2022/2023-vurderingerne, dvs. reelt endnu en suspension af de offentlige vurderinger, dog igen med udgangspunkt i de stadigt udestående nye vurderinger og nu med indeksering.

De netop vedtagne og nu foreslåede regler om reelt endnu en midlertidig suspension af de nye offentlige vurderinger kan forhåbentlig sikre, at vurderingerne efterfølgende kan udsendes med en nogenlunde acceptabel udsendelsestakst.

Det fremgår ikke desto mindre af de nu forelagte forslag til lovforslag, at Skatteministeriet anser det for nødvendigt varigt at opretholde en ordening, hvor der skal ske først en foreløbig beregning af ejendomsskatterne og derefter en endelig beregning, efter at vurderingerne er blevet sendt nu. Dvs. dobbeltarbejde for skatteforvaltningen og i vidt omfang også ejendomsejerne.

Danske Skatteadvokater har følgende mere konkrete bemærkninger til enkelte af de foreslåede bestemmelser:

Det er med forslaget til § 87 b, stk. 6, og forslaget til § 88 a, stk. 6, i ejendomsvurderingsloven der skal regulere de almindelige vurderinger pr. 1. januar 2024 og pr. 1. januar 2025, således at disse som udgangspunkt foretages ved indeksering, foreslået, at vurderingerne, der foretages ved indeksering, skal foretages uden partshøring og ikke skal kunne påklages til anden administrativ myndighed.

Det er imidlertid samtidig foreslået, at afslag på vurdering skal kunne påklages.

Danske Advokater overvejer, hvorledes ejendomsejer kan opnå en afgørelse om afslag på vurdering, når der ikke foretages partshøring, og når en afgørelse om indeksering ikke kan påklages.

Danske Advokater noterer dog i den forbindelse, at der ikke er gjort fravigelser af adgangen til at anmode om foretagelse og genoptagelse, og antager dermed, at ejendomsejer ad denne vej kan opnå et afslag på foretagelse af vurdering eller ændring af vurdering ved indeksering, og at det er disse afgørelser, der er angivet at kunne påklages.

Skatteministeriet opfordres til at redegøre for, hvorledes ejendomsejeren kan opnå et afslag på vurdering, der kan påklages, samt til at bekræfte, at ejendomsejeren kan anmode om foretagelse og ændring af vurderinger, der er foretaget ved indeksering.

Der er foreslået et sålydende 5. pkt. i ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 7:

*Foretages der i medfør af 5. pkt. revision af en vurdering, der har haft betydning for et tilbud om kompensation efter § 74, stk. 1, kan tilbuddet tilbagekaldes, og der kan samtidigt meddeles et nyt tilbud om kompensation, jf. § 74, eller træffes afgørelse om, at tilbagebetalingsordningen ikke kan anvendes, jf. § 64, stk. 2 og 3.*

§ 89, stk. 7, der blev indsat med lov nr. 1597 fra 2022 med henblik på at løse problemerne, der er opstået som følge af fejl i deklARATIONERNE i de første nye vurderinger (uvirksomme link), er således foreslået suppleret med en bestemmelse, der sikrer, at der, hvis samme situation opstår igen, tillige kan ske justering af tilbud om kompensation efter tilbagebetalingsordningen, der er udsendt på baggrund af de vurderinger, der vil skulle revideres.

Det fremgår dog i den forbindelse, at Skatteforvaltningen i alle tilfælde skal kunne vælge at træffe afgørelse om, at tilbagebetalingsordningen ikke kan anvendes.

*Det bør efter Danske Advokaters opfattelse forudsættes, at der skal ganske særlige omstændigheder til, hvis Skatteforvaltningen efter at have udsendt et tilbud om kompensation, som er tilbagekaldt efter den foreslåede bestemmelse, skal kunne træffe afgørelse om, at der ikke skal sendes et nyt tilbud om kompensation, jf. § 64, stk. 2 og 3, til afløsning af det tidligere udsendte tilbud om kompensation, som er tilbagekaldt.*

Der er med § 3, nr. 27, i følgelovforslaget foreslået en ny § 89 b, en ny § 89 c og en ny § 89 d i ejendomsvurderingsloven.

De bestemmelser, der er foreslået som §§ 89 b og 89 c, vil medføre, at told- og skatteforvaltningen skal fastsætte foreløbige 2022/2023-vurderinger.

De foreløbige 2022/2023-vurderinger skal anvendes, indtil der for ejendommen er foretaget en almindelig vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 5 eller en omvurdering efter ejendomsvurderingslovens § 6, der skal indgå i beregningsgrundlaget for relevante ejendomsskatter.

De foreløbige vurderinger skal efter forslaget foretages på grundlag af tilgængelige data om ejendommens størrelse og forholdene i øvrigt pr. 1. januar 2022 henholdsvis 1. januar 2023 og efter prisforholdene pr. nævnte datoer.

Det er foreslået, at tillæg og nedslag i ejendomsværdien og grundværdien, som på tidspunktet for foretagelse af foreløbige vurderinger efter stk. 1 er ansat ved den almindelige vurdering pr. 1. januar 2020, videreføres uændret i den foreløbige vurdering, medmindre told- og skatteforvaltningen vurderer, at tillægget eller nedslaget ikke skal videreføres.

Det er også foreslået, at det med § 89 c skal fastlægges, at de foreløbige vurderinger af ulige års ejendomme skal fastsættes på et forenklet grundlag.

Det er herudover foreslået, at de foreløbige vurderinger skal kunne ændres i følgende, men kun i følgende, tilfælde:

*1) Revision, jf. skatteforvaltningslovens § 33 a.*

*2) Hvis det i forbindelse med en ejers bestræbelser på at sælge en ejendom, der er foreløbigt vurderet efter §§ 89 b eller 89 c, viser sig, at den forventede overdragelsessum afviger fra den ansatte ejendomsværdi*



i den foreløbige vurdering, kan ejeren anmode om, at den ansatte ejendomsværdi i den foreløbige vurdering ændres til den forventede overdragelsessum. Hvis ejendommen overdrages til en overdragelsessum, der afviger fra den ansatte ejendomsværdi i den foreløbige vurdering, kan erhververen anmode om, at den ansatte ejendomsværdi i den foreløbige vurdering ændres til den aftalte overdragelsessum. Den forventede og aftalte overdragelsessum, jf. 1. og 2. pkt., skal efter de indeks, der fastsættes efter §§ 44-48, tilbageregnes til 2022-niveau for foreløbige vurderinger efter § 89 b og til 2023-niveau for foreløbige vurderinger efter § 89 c. Ændring af den foreløbige vurdering kan alene ske, hvis den tilbageregnete værdi afviger med mere end 20 pct. fra den foreløbige vurdering. Ved ændring af den ansatte ejendomsværdi i den foreløbige vurdering, jf. 1.-3. pkt., foretager told- og skatteforvaltningen skønsmæssigt en tilsvarende ændring af den ansatte grundværdi i den foreløbige vurdering.

3) Hvis et vurderingsankenævn, skatteankesforvaltningen, Landsskatteretten eller en domstol har ændret grundværdiansættelsen for ejendommen, så grundværdien i en vurdering pr. 1. januar 2022 eller pr. 1. januar 2023 skal fastsættes efter § 21 a, kan ejeren anmode told- og skatteforvaltningen om, at en foreløbig vurdering efter §§ 89 b eller 89 c ændres, så grundværdien fastsættes efter § 21 a.

4) Hvis det ikke indgår korrekt i en foreløbig vurdering efter §§ 89 b eller 89 c, at en ejendom er helt eller delvist fritaget for grundskyld efter ejendomsskatteovens §§ 5 eller 7, kan ejeren frit ændre den ansatte grundværdi i den foreløbige vurdering.

5) Hvis det ikke indgår korrekt i en foreløbig vurdering efter §§ 89 b eller 89 c, at en ejendom er helt eller delvist undtaget fra vurdering efter § 9, eller at en ejendom er forbigået ved den seneste gældende vurdering, kan ejeren frit ændre den ansatte ejendomsværdi og grundværdi i den foreløbige vurdering.

6) Fysiske personer, der ejer en ejendom, som er foreløbigt vurderet efter § 89 b, og som opfylder betingelserne i § 6 for omvurdering pr. 1. januar 2023, pr. 1. januar 2024 eller pr. 1. januar 2025, kan frit ændre den ansatte ejendomsværdi og grundværdi i den foreløbige vurdering.

*Danske Advokater opfordrer* i forhold til den foreslåede § 89, stk. 4, til, at det genovervejes at fastsætte nærmere begrænsninger for Skatteforvaltningens adgang til at fjerne tidligere tildelte tillæg og nedslag.

*Danske Advokater opfordrer* i den forbindelse til, at det overvejes, om der, hvor Skatteforvaltningen finder, at tillæg eller nedslag skal fjernes, alligevel skal etableres en forudgående dialog med ejendomsejeren, så det sikres, at ejendomsejer får mulighed for at forholde sig til Skatteforvaltningens forslag og begrundelse. Det bør i den forbindelse også overvejes, om ejendomsejer i hvert fald i så fald skal kunne vælge et andet foreløbigt beskatningsgrundlag, uanset om ejendomsejeren er en fysisk person eller ej, og uanset om forudsætningerne for omvurdering er til stede eller ej.

De foreslåede simplificeringer i metoden, der skal anvendes ved ansættelse af foreløbige værdier i henhold til forslaget til en § 89 c, er umiddelbart relativt velbegrundede. Forslaget foranlediger ikke desto mindre en række retssikkerhedsmæssige overvejelser. Særligt i lyset af, at ejendomsejere, der ikke er

fysiske personer, efter forslaget vil være bundet af de foreløbige beskatningsgrundlag, medmindre én af de øvrige oplyste betingelser for, at disse kan ændres, skulle være opfyldt.

Skatteministeriets begrundelse for, at de foreløbige beskatningsgrundlag, der skal fastsættes af Skatteforvaltningen, skal være bindende for ejendomsjerne, når ejendomsjerne er juridiske personer, medmindre én af de øvrige betingelser, der er oplyst i bestemmelsen, er opfyldt, finder endvidere ikke umiddelbart støtte i hverken de øvrige gældende eller i de øvrige foreslåede bestemmelser om fastsættelse af foreløbige beskatningsgrundlag.

Danske Advokater fastholder også af denne grund opfordringen i de indledende bemærkninger i dette høringssvar, hvor Skatteministeriet er opfordret til skematisk at illustrere forskelle og ligheder i de gældende og foreslåede regler om fastsættelse af foreløbige beskatningsgrundlag og den bindende virkning af sådanne grundlag, samt til at begrunde de derved konstaterede forskelle.

Det er med **§ 14, nr. 1**, i følgelovforslaget foreslået, at "indkomst- eller ejendomsværdiskat" overalt i skatteforvaltningsloven ændres til "indkomstskat, ejendomsværdiskat, grundskyld eller dækningsafgift".

Det er i bemærkningerne til udkastet til følgelovforslag anført, at det heraf følger, at Skatteforvaltningens afgørelser om ansættelse af grundskyld og dækningsafgift fremover skal være omfattet af de tilsvarende regler i skatteforvaltningsloven, der i dag gælder for afgørelser, som Skatteforvaltningen træffer om ansættelse af ejendomsværdiskat.

Omfanget af "ansættelse af grundskyld og dækningsafgift" er imidlertid ikke udtrykkeligt beskrevet.

*Danske Advokater opfordrer Skatteministeriet til nærmere at redegøre for:*

- Hvilke afgørelser om ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift, der som følge af de foreslåede ændringer kan genoptages med hjemmel i reglerne i skatteforvaltningslovens §§ 26 og 27 og påklages efter reglerne i skatteforvaltningslovens § 5.
- Hvilke afgørelser om grundlaget for beregning af ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift, der som følge af de foreslåede regler skal ændres med hjemmel i reglerne i skatteforvaltningslovens kapitel 12 og påklages efter reglerne i skatteforvaltningslovens §§ 6, 6a og 6b.

Der henvises herved også til de indledende bemærkninger til dette høringssvar.

### **Afsluttende bemærkninger**

Danske Advokater takker igen for muligheden for at afgive høringssvar. Vi står altid gerne til rådighed for uddybende spørgsmål eller dialog.

Med venlig hilsen

Susanne Bager  
Juridisk konsulent  
Danske Advokater  
[sub@danskeadvokater.dk](mailto:sub@danskeadvokater.dk)

Advokat Thomas Booker  
Medlem af bestyrelsen  
Danmarks Skatteadvokater

Advokat Carsten Ceutz  
Formand for Danske  
Insolvensadvokater

Advokat Niels Erlandsen  
Formand for Danske  
BOLIGadvokater

Advokat Kristian Strandberg  
Dreyer  
Formand for Fagudvalg for Fast  
Ejendom

## Morten Elmerdahl Rix Olsen

---

**Fra:** Anne Østerby <ANNOE@regioner.dk>  
**Sendt:** 10. februar 2023 10:48  
**Til:** Lovgivning og Økonomi  
**Cc:** Michelle Stubberup Jacobsen; Morten Elmerdahl Rix Olsen; Jesper Palmann; Mirja Elisabeth Kløjgaard  
**Emne:** VS: Høring over forslag til ny ejendomsskattelov og forslag til ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love  
**Vedhæftede filer:** Hovedlovforslag - Lovforslag om en ny ejendomsskattelov.docx; Følgelovforslag - Lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love.docx; Resumé - Hovedlovforslag.pdf; Resumé - Følgelovforslag.pdf; Høringsbrev.pdf; Høringsliste.pdf

Denne e-mail kommer fra internettet. Den er således ikke nødvendigvis fra en intern kilde, selvom afsenderadressen kan indikere det.

Danske regioner har den 20. januar 2023 fået ” Høring over forslag til ny ejendomsskattelov og forslag til ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love” i høring fra Skatteministeriet.

Danske Regioner takker for muligheden for at afgive bemærkninger.

Danske Regioner har ingen bemærkninger til det fremsendte lovforslag.

Med venlig hilsen

**Anne Østerby**  
Seniorkonsulent  
Center for Økonomi, Sammenhæng og Aftaler (ØSA)

T 2475 5405

E [annoe@regioner.dk](mailto:annoe@regioner.dk)



**Danske Regioner**  
Dampfærgevej 22  
2100 København Ø  
T 3529 8100

---

**Fra:** Michelle Stubberup Jacobsen <MJ@skm.dk>

**Sendt:** 20. januar 2023 13:08

**Til:** 3f@3f.dk; postkasse@advokatsamfundet.dk; abf@abf-rep.dk; ast@ast.dk; ae@ae.dk; aax@atp.dk; mks@atp.dk; bl@bl.dk; info@socialstyrelsen.dk; Retssikkerhed <Retssikkerhed@skatteforvaltningen.dk>; post@buisnessdanmark.dk; info@cepos.dk; Cevea@cevea.dk; miljoportal@miljoportal.dk; Dn@dn.dk; dst@dst.dk; daf@shareholders.dk; da@da.dk; zak@mail.dk; de@de.dk; info@danskerhverv.dk; hoeringssager@danskerhverv.dk; di@di.dk; info@danskskovforening.dk; dts@dts.dk; mail@danskeadvokater.dk; mail@danskeboligadvokater.dk; Regioner@regioner.dk; dt@datatilsynet.dk; dommerforeningen@gmail.com; digst@digst.dk; jura@dommerfm.dk; post@domstolsstyrelsen.dk; info@ejd.dk; ejl@ejl.dk; erst@erst.dk; letbyrder@erst.dk; mail@finansdanmark.dk; mail@fs.dk; finanstillsynet@ftnet.dk; Foreningen af Danske

Skatteministeriet  
Nicolai Eigtveds Gade 28  
1402 København K

Sendt til: [lovgivningogoekonomi@skm.dk](mailto:lovgivningogoekonomi@skm.dk)  
CC: [mja@skm.dk](mailto:mja@skm.dk), [mero@skm.dk](mailto:mero@skm.dk) og [jpa@skm.dk](mailto:jpa@skm.dk)

24. februar 2023

J.nr. 2023-11-0941  
Dok.nr. 561220  
Sagsbehandler  
Majbrit Marie Hansen

---

## Høring over forslag til ejendomsskattelov og forslag til lov om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love, j.nr. 2022-13058 og 2022-13141

**Datatilsynet**  
Carl Jacobsens Vej 35  
2500 Valby  
T 3319 3200  
[dt@datatilsynet.dk](mailto:dt@datatilsynet.dk)  
[datatilsynet.dk](http://datatilsynet.dk)

CVR 11883729

1. Skatteministeriet har den 20. januar 2023 henvendt sig til Datatilsynet og anmodet om en eventuel udtalelse til ovennævnte forslag til ejendomsskattelov og forslag til ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love.

2. Datatilsynet har under henvisning til omfanget af lovforslaget samt databeskyttelseslovens § 28 bedt Skatteministeriet om at præcisere, hvilke dele af forslaget, der har betydning for beskyttelse af privatlivet i forbindelse med behandling af personoplysninger.

Skatteministeriet har ved mail af 24. januar 2023 oplyst "følgende elementer, som vi vurderer potentielt vil kunne indebære behandling af personoplysninger". Skatteministeriet har i den forbindelse peget på bestemmelser i lovforslagets § 4, § 11, § 17, § 31, § 40, § 46, § 50 og § 55.

Datatilsynet kan på den baggrund udtale:

Datatilsynet bemærker, at lovforslaget ikke ses at indeholde overvejelser om iagttagelse af de databeskyttelsesretlige regler i forbindelse med behandling af personoplysninger. Datatilsynet er opmærksom på, at det bl.a. fremgår af bemærkningerne til lovforslaget i pkt. 1.1.2.4, at lovforslaget i vidt omfang er en sammenskrivning af gældende love om ejendomsbeskatning samt herudover en række nye regler om beskatning af fast ejendom. Datatilsynet skal henstille til, at Skatteministeriet foretager en vurdering af lovforslaget i forhold til iagttagelse af de databeskyttelsesretlige regler i databeskyttelsesforordningen<sup>1</sup> og databeskyttelsesloven<sup>2</sup>, og at relevante bemærkninger herom tilføjes til lovforslagets bemærkninger.

Datatilsynet finder grundlag for at bemærke i forhold til, at det af lovforslagets § 4, stk. 8, 2. pkt. og § 11, stk. 8, 2. pkt. fremgår, at tilgængeliggørelse af oplysninger om skyldig grundskyld

---

<sup>1</sup> Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) 2016/679 af 27. april 2016 om beskyttelse af fysiske personer i forbindelse med behandling af personoplysninger og om fri udveksling af sådanne oplysninger og om ophævelse af direktiv 95/46/EF (generel forordning om databeskyttelse).

<sup>2</sup> Lov nr. 502 af 23. maj 2018 om supplerende bestemmelser til forordning om beskyttelse af fysiske personer i forbindelse med behandling af personoplysninger og om fri udveksling af sådanne oplysninger (databeskyttelsesloven).

og dækningsafgift for offentligheden i form af udlevering af ejendomsdatarapporten alene skal ske med ejerens samtykke.

Side 2 af 2

Det står ikke Datatilsynet klart, om der er tale om et databeskyttelsesretligt samtykke efter databeskyttelsesforordningens artikel 6, stk. 1, litra a. Datatilsynet bemærker, at samtykke defineres i databeskyttelsesforordningens artikel 4, nr. 11, som enhver frivillig, specifik, informeret og utvetydig viljestilkendegivelse fra den registrerede, hvorved den registrerede ved erklæring eller klar bekræftelse indvilliger i, at personoplysninger, der vedrører den pågældende, gøres til genstand for behandling. Den registrerede kan på et hvilket som helst tidspunkt trække sit samtykke tilbage. Tilbagekaldelse af et samtykke medfører som udgangspunkt, at den dataansvarlige skal ophøre med at behandle oplysningerne.

Det bør fremgå af bemærkningerne til lovforslaget, hvorvidt der er tale om et samtykke i databeskyttelsesretlig forstand.

**3.** Datatilsynet forudsætter, at databeskyttelsesforordningen og databeskyttelsesloven iagttages i det omfang, der behandles personoplysninger på baggrund af lovforslagets regler, herunder at de generelle betingelser for behandling af personoplysninger i databeskyttelsesforordningens artikel 5 iagttages, samt at det overvejes og angives i bemærkningerne til loven, hvilken af flere myndigheder, der er datasvarlig for behandling af personoplysninger om fysiske personer i de situationer, som lovforslaget omhandler, idet fastlæggelse heraf har betydning for ansvaret for overholdelsen af de databeskyttelsesretlige regler. I forhold til de registrerede har placering af dataansvaret navnlig betydning for iagttagelsen af den registreredes rettigheder og iagttagelsen af den fornødne sikkerhed ved behandlingen.

Datatilsynet forudsætter endvidere, at tilsynet i overensstemmelse med databeskyttelseslovens § 28 modtager udkast til fastsættelse af administrative forskrifter til udtalelse i det omfang adgangen hertil udnyttes af skatteministeren.

Med venlig hilsen

Majbrit Hansen



**EJENDOM  
DANMARK**

Skatteministeriet  
Nicolai Eigtveds Gade 28  
1402 København K

**6. oktober 2022**

J.nr. 2022-3265

**Underdirektør, Ph.D.  
Morten Marott Larsen**  
+45 2845 5651  
mml@ejd.dk

## **Bemærkninger til høring over forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat og ejendomsværdiskatteloven**

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til forslaget om at forlænge virkningen af ejendomsvurderingen for 2020 af ejerboliger mv.

### **Overordnede bemærkninger til forslaget**

EjendomDanmark har alene en række generelle bemærkninger til lovforslaget.

*Det bør muligvis overvejes, om ejendomsvurderingssystemet er på rette vej*  
EjendomDanmark ser med stadig stigende bekymring på udviklingen og ud-  
rulningen af det nye ejendomsskattesystem.

Da ejendomsvurderingerne ikke er klar endnu, kan der måske være fornuft i at forlænge virkningen af de nuværende vurderinger. Men det er ikke nemt for de udførende myndigheder at være i drift med et ejendomsvurderings-system, der endnu ikke er klar. Det kan medføre uigennemskuelige overgangsordninger, hvor gennemsigtigheden for den almindelige ejendomsejer ikke er til stede.

Overordnet set må EjendomDanmark efterhånden konstatere, at udfordringerne med udviklingen af det kommende ejendomsvurderingssystem synes så store, at det kalder på en ikke ubetydelig grad af selvransagelse og grundlæggende, politiske overvejelser om systemets og ejendomsbeskatningen i Danmarks fremtid i almindelighed.

EjendomDanmark foreslår derfor, at Skatteministeriet tager initiativ til at udarbejde en alternativ plan, hvor der udvikles et gennemsigtig og nemmere beskatningssystem af fast ejendom, der har en bred opbakning blandt ejendomsjerne.

*Ubekendt beskatning med tilbagevirkende kraft er stærkt problematisk*  
Med forslaget ønsker Skatteministeriet, at borgerne betaler en midlertidig

skat, som efterreguleres, når de endelige vurderinger foreligger. Borgerne betaler således skat i blinde og risikerer at blive mødt med en skatteregning med tilbagevirkende kraft – en regning, de ikke har en chance for at forbedre sig på eller forudsige, vel at mærke.

EjendomDanmark skal advare mod, at man bevæger sig i den retning, ligesom man – under store protester – har gjort på erhvervsområdet. På erhvervsområdet opkræves lige nu en midlertidig dækningsafgift, og der vil gå fire år eller længere, før den rigtige dækningsafgift kendes. Dette gælder også selvom, at Skatteministeriet vurderer, at de økonomiske konsekvenser er begrænsede.

*En udsættelse ville være en mere reel forenkling*

Med forslaget ønsker Skatteministeriet, at ejendomsvurderingerne i en periode ikke opdateres, men indekseres.

Ved at indføre en sådan indeksering frem mod 2025 frigives ressourcer til andet arbejde, hvilket isoleret set kan være nødvendigt. Det er dog ikke entydigt en løsning, som skaber tryghed og gennemsigtighed. Hvis man virkelig ønskede forenkling og tryghed, burde det være på sin plads at diskutere generel udsættelse eller et andet og nemmere beskatningssystem og ikke at opfinde flere overgangsordninger.

*Positivt med en udvidelse af antallet af dommere i landsskatteretten*

EjendomDanmark ser med tilfredshed på Skatteministeriets forslag om at udvide antallet af dommere i Landsskatteretten. Det er positivt både i lyset af de forviklinger, som udrulningen af dette lovforslag kan medføre, og i almindelighed.

I EjendomDanmark håber vi, at disse bemærkninger kan bistå Skatteministeriet i det videre arbejde med at kvalitetssikre forslaget – og det generelle ejendomsvurderingssystem, og i det arbejde står EjendomDanmark naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen

Morten Marott Larsen  
Underdirektør





**EJENDOM  
DANMARK**

Skatteministeriet  
Nicolai Eigtveds Gade 28  
1402 København K

**24. februar 2023**

J.nr. 2022-13058 / 2022-13141

Underdirektør, cand. polit.  
Morten Marott Larsen  
+45 2845 5651  
mml@ejd.dk

## **Bemærkninger til høring over forslag til ejendomsskattelov**

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til den sammenskrevne ejendomsskattelov.

Nedenfor findes først vore generelle bemærkninger til lovforslaget, hvorefter følger en række nærmere kommentarer til forslagens enkelte dele.

### **Overordnede bemærkninger til forslaget**

EjendomDanmark skal indledningsvist påpege følgende generelle forhold, der er relevante at overveje i relation til forslaget:

#### *Stadig ingen løsning på de enorme udfordringer med dækningsafgiften*

Med lovforslaget har man stadig ikke håndteret de voldsomme udfordringer med dækningsafgiften, der kommer til at ramme danske virksomheder de kommende år. Det er forventningen, at afgiften vil stige markant, men der er ingen, der kan gennemskue den præcise ændring, da vurderingsgrundlaget ikke er klar endnu.

Det stiller de danske virksomheder i en uacceptabel situation præget af voldsom økonomisk usikkerhed og uden mulighed for planlægning.

Det er samtidig hinsides forståelse, at man til stadighed insisterer på at efterregulere dækningsafgiften. Det betyder, at mange danske virksomheder ikke blot skal betale en stigende afgift – hvor de ikke kender til eller kan forudse stigningen – men tillige på et endnu ukendt tidspunkt rammes af en endnu ukendt ekstraregning, der for nogen må forventes at være af betydelig størrelse. Den situation er åbenlys uholdbar for danske virksomheders økonomiske sikkerhed.

Usikkerheden rammer også danske ejendomsvirksomheder og dermed også det samlede ejendomsmarked. Dette skyldes, at efterreguleringen af afgiften ikke kan overvælttes på lejerne, der ellers er de egentligt skattepligtige. Dermed skal ejendomsmarkedet for erhvervsejendomme også tilpasse sig den usikkerhed, som den manglende afklaring skaber.

EjendomDanmark skal derfor igen og indtrængende opfordre til, at man etablerer en reel og tryghedsskabende overgangsordning for dækningsafgiften, så man sikrer danske virksomheder mod den voldsomme usikkerhed, som stadige forsinkelser og fejl i vurderingssystemet har medført.

*20-procentsreglen kan blokere for klage over vurderinger selv på baggrund af objektive fejl*

I det tænkte vurderingssystem medfører klager ingen ændringer i vurderingerne, hvis klagen ikke betyder en forskydning på +/- 20 procent af den af skattemyndighederne ansatte ejendomsvurdering. Denne sikkerhedsmargen er indsat for at afspejle den naturlige usikkerhed, der er i enhver vurdering.

EjendomDanmark anerkender og accepterer som udgangspunkt denne usikkerhed som en generel præmis for vurderingssystemet. Men det er stærkt betænkeligt, at man afskærer ejendomssejeres klager fra at få betydning for vurderingen, hvis effekten af klagen på vurderingen ikke er mere end +/- 20 procent, også i de tilfælde hvor der klages over objektive fejl i vurderingen.

Hvis en vurdering er foretaget på et forkert grundlag, bør ejendomssejeren selvsagt have mulighed for at få genoptaget vurderingen – også selvom effekten af en genoptagelse er mindre 20 procent relativt til den oprindelige vurdering. Alt andet vil underminere både ejendomssejernes retssikkerhed og tilliden til både vurderingssystemet og skatteforvaltningen i sin helhed.

*20-procentsreglen som bagatelgrænse for klage over vurderinger giver ikke mening for mange erhvervsejendomme*

Med det nye system til vurdering af erhvervsejendomme – alternativomkostningsmodellen – er man gået væk fra at vurdere denne type af ejendomme ud fra en handelsnorm. Når man gør dette, giver 20-procentsreglen ikke den store mening længere, da der jo ikke er en faktisk handelsnorm at afspejle en usikkerhed i forhold til.

Derudover kan selv mindre tilpasninger i en vurdering af en erhvervsejendom få betydende, økonomiske konsekvenser for de berørte virksomheder – ikke mindst for de virksomheder, der i dag betaler dækningsafgift og som ikke er sikret tilstrækkeligt mod eventuelle stigninger heri jf. bemærkningen herom ovenfor.

EjendomDanmark skal derfor opfordre til, at man som led i dette endelige design af ejendomsskattereglerne giver mulighed for efter klage at tilpasse vurderingen af en erhvervsejendom, også selvom klagen ikke rykker mindst 20 procent ved den oprindelige vurdering. Der kan i stedet indsættes en ny bagatelgrænse enten i form af en lavere procentsats eller et konkret beløb.

*Efterreguleringsregler risikerer at straffe ejendomssejere for skattemyndighedernes fejl og forsinkelser*

Med dette lovforslag insisterer Skatteministeriet på, at der findes "et behov" for generelt at efterregulere ejendomsskatterne, når det endelige system er på plads. Der er dog ingenlunde tale om et objektivt behov, idet det alene opstår som følge af fejl med og forsinkelser i udviklingen af det nye vurderingssystem kombineret med en ikrafttræden af de regler, der er designet til dette system. Det er således ene og alene Skatteministeriets ansvar, at der er diskrepans mellem det, der indkræves i ejendomsskatter de kommende år, og det, der burde være indkrævet, hvis systemet hypotetisk set havde været på plads.

Hvis der skal foretages en efterregulering, bør det derfor principielt set alene ske på en måde, der kommer skatteyderne til gunst. Alt andet vil være at straffe skatteyderne for fejl og forsinkelser i Skatteministeriets arbejde, hvilket er både åbenlyst urimeligt og principielt set stærkt betænkeligt.

EjendomDanmark skal derfor på det kraftigste opfordre til, at efterreguleringsmodellen gentænkes, så der alene foretages efterregulering, hvis dette ikke er til ugunst for den konkrete skatteyder. Dette bør selvsagt også gælde for dækningsafgiften jf. bemærkningen herom ovenfor.

*Et rodet system præget af midlertidige ordninger, undtagelser, særordninger, foreløbige regler, efterregulering og andet*

Det synes overordnet set noget besynderligt at lade de nye boligskatteregler træde i kraft, selvom grundlaget for det hele – det nye vurderingssystem – endnu ikke er på plads. Dermed opstår behovet for midlertidige ordninger og foreløbige regelsæt, der medvirker til at skabe alt andet end gennemsigtighed i reglerne.

Det havde været langt mere oplagt at fastfryse ejendomsskatterne i kroner og ører på det nuværende niveau og fastholde dette (evt. løbende pristalsreguleret), indtil det nye system var fuldt ud på plads. Dette ville også fjerne det af Skatteministeriet forestillede behov for en efterregulering, da man ikke ville stå i den besynderlige, uigennemsigtige og rodede situation med et regelgrundlag designet til et vurderingssystem, som ikke er på plads.

Hvis man fortsat insisterer på den foreslåede model, er der til gengæld et kraftigt behov for, at Skatteministeriet yder en anselig pædagogisk og formidlende indsats over for ejendomssejeren. Det har man ikke i tilstrækkelig grad taget højde for i lovforslaget. Faktisk kan man få det modsatte indtryk visse steder i lovforslaget.

EjendomDanmark skal derfor opfordre til, at man i lovforslaget sikrer, at skattemyndighederne i langt højere grad forpligtes til at understøtte borgernes forståelse af systemet og borgernes muligheder for at agere i dette (herunder f.eks. hvad angår indfrielse af grundskyldslån).

#### *Manglende overvejelser om håndteringen af yderligere forsinkelser*

Hele lovforslaget er bygget på den præmis, at Skatteministeriets arbejde med at udvikle den nye, automatiserede og mere retvisende vurderingsmodel er på plads og klar til brug i 2026.

Givet erfaringerne med systemet og udviklingen indtil nu, kan det synes skråsikkert at bygge arbejdet med reglerne på denne præmis, og Skatteministeriet synes ikke at have gjort sig tilstrækkelige overvejelser over, hvordan man håndterer det, hvis / når systemet endnu en gang forsinkes.

EjendomDanmark skal derfor kraftigt opfordre til, at man i lovforslaget eksplicit tager højde for yderligere forsinkelser.

#### **Bemærkninger til forslagets enkelte dele**

EjendomDanmark har nærmere kommentarer til §§ 1, 3-5, 7, 8, 20-22, 29, 33, 34, 40, 44, 45, 47, 49, 50, 56, 58, 61-64, 66, 67, 70, 71, 73, 74 76 og 78.

#### *Skat af lejeværdi af egen bolig (§ 1, stk. 1)*

Skatteministeriet foreslår, at det i § 1 nævnes, at der skal betales skat efter reglerne i lovforslaget ”i stedet for skat af lejeværdi af bolig i egen ejendom efter statsskattelovens § 4, litra b, 2. pkt.” (§ 1, stk. 1, 1. pkt.).

EjendomDanmark vurderer, at henvisningen til statsskatteloven fremstår overflødig og kun medvirker til at forvirre mere end at gavne. Dette billede forstærkes kun af, at henvisningen findes i lovforslagets § 1. Det burde være tilstrækkeligt i § 1, stk. 1, 1. pkt., at slå fast, at der betales skat til staten efter reglerne i denne lov. Med lovforslaget ønsker man at skabe et samlet og gennemarbejdet grundlag for ejendomsbeskatningen, og dette mål understøttes ikke af, at man henviser til regler, der *ikke* skal betales skat efter. ”Lejeværdi af egen bolig” er et begreb, der i dag fylder meget lidt i ejendomsbeskatningen, hvorfor det synes forkert at mudre lovteksten med en henvisning hertil i lovens første paragraf.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at formuleringen i § 1, stk. 1, 1. pkt., forsimples.

Skatteministeriet foreslår, at det i bemærkningerne til § 1, stk. 1, 1. pkt., notes, at den foreslåede bestemmelse vil medføre, at der ikke skal beregnes skat af lejeværdi af egen bolig efter statsskattelovens regler, ”hvis

ejendommen er omfattet af denne lov” og at man i ”sådanne tilfælde” vil skulle betale skat til staten af ejendomsværdien (bemærkningernes side 170).

EjendomDanmark vurderer, at formuleringen her nærmest får det til at fremstå som en undtagelse, at der skal svares ejendomsskat efter reglerne i lovforslaget – altså det modsatte af det, der faktisk er tilfældet.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at bemærkningen til § 1, stk. 1, i generelt omskrives, så det fremstår tydeligere, at lovforslaget er udgangspunktet for ejendomsbeskatningen i almindelighed.

Skatteministeriet foreslår, at reglerne om beskatning af lejeværdi af egen bolig for de undtagelsestilfælde, hvor disse regler fortsat er relevante, fortsat fastsættes i statsskatteloven (bemærkningernes side 171).

EjendomDanmark vurderer, at det synes inkonsekvent, at Skatteministeriet ikke samler alle reglerne om ejendomsbeskatning i dette lovforslag, når ministeriet nu er i gang med at skabe et samlet og mere gennemsigtigt grundlag for ejendomsbeskatningen.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at reglerne for beskatning af lejeværdi af egen bolig flyttes fra statsskatteloven til ejendomsskatte-  
loven.

*Begrebet ”rådighed over” (§ 1, stk. 2)*

Skatteministeriet foreslår, at, at ejendomsskattepligt forudsætter, at ejeren af en ejendom har ”rådighed over ejendomme til beboelse” (§ 1, stk. 2).

EjendomDanmark vurderer, at denne formulering bør styrkes, så det i selve lovteksten gøres mere tydeligt, at man alene forpligtes til ejendomsbeskatning, hvis man har reel rådighed over ejendommen til egen beboelse. Dermed vil det også være mere klart, at man f.eks. i perioder med større renoveringer eller lignende ikke skal betale ejendomsværdiskat.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at § 1, stk. 2, omformuleres som følger: ”Skattepligt efter stk. 1 forudsætter, at ejeren, jf. § 2, har reel rådighed over ejendommen til egen beboelse.”

*Undtagelser fra statsskatteloven (§ 1, stk. 4)*

Skatteministeriet foreslår, at ejendomme, der ”er undtaget fra vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 9, stk. 1, nr. 6, er undtaget fra beskatning efter statsskattelovens § 4, litra b, 2. pkt.” (§ 1, stk. 4).

EjendomDanmark vurderer, at det synes mærkværdigt, at man i denne lovs første paragraf beskriver forholdet mellem to andre lovtekster. Igen synes dette mere at forvirre end at skabe klarhed om reglerne, når man således lader lovteksten tage sin begyndelse i særegne undtagelser.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at den beskrevne undtagelse fra reglerne om beskatning efter statsskatteloven beskrives i statsskatte-loven eller i ejendomsvurderingsloven.

*Oplisting af ejendomme, der skal betales ejendomsværdiskat (§ 3)*

Skatteministeriet foreslår at opliste ejendomsstyper for hvilke, der skal betales ejendomsværdiskat.

EjendomDanmark vurderer, at bestemmelsen er unødigt rodet formuleret. Dette skyldes flere forhold. For det første beskriver bestemmelsen, hvornår der udløses pligt til at betale ejendomsværdiskat. Dette sker, hvis en ejendom er vurderet efter ejendomsvurderingsloven, og hvis den anvendes til beboelse. I forlængelse heraf oplister Skatteministeriet en længere række ejendomsstyper, der alle lever op til disse to krav. Det synes uforståeligt, at Skatteministeriet ikke har forsøgt at formulere sig i mere generelle termer.

For det andet indeholder bestemmelsen en række overgangsordninger. For det tredje indeholder bestemmelsen regler om ejendomsværdibeskatning af ejendomme på Grønland og Færøerne og i udlandet.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at kravene for, hvornår man er underlagt pligt til at betale ejendomsværdiskat, tydeliggøres sprogligt, og at overgangsordningerne behandles i et separat stykke, så det tydeliggøres, at der er tale om overgangsordninger.

*Overgangsordninger for ejendomsværdiskat (§ 3, stk. 7-8)*

Skatteministeriet foreslår, at der indføres to overgangsordninger for "udlejningsejendomme med tre til seks boligenheder, hvor mere end én lejlighed den 27. april var beboet af ejerne" (§ 4, stk. 7) hhv. "ejendomme til helårsbeboelse, som indeholder flere end to boligenheder". I begge tilfælde er det en betingelse, at i "indkomståret 1999 var undergivet en standardiseret lejeværdiberegning efter reglerne i ligningsloven" (§ 4, stk. 7 hhv. 8).

EjendomDanmark vurderer, at begrundelsen for eksistensen og opretholdelsen af disse overgangsordninger er utilstrækkeligt beskrevet i lovforslagets bemærkninger.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at Skatteministeriet i lovforslagets bemærkninger uddyber baggrunden for overgangsordningerne og deres indretning.

*Ejendomme omfattet af grundskyld (§ 4, stk. 1)*

Skatteministeriet foreslår, at der skal "betales skat til kommunen af fast ejendom beliggende i Danmark, for hvilke der efter ejendomsvurderingsloven er foretaget en ansættelse af grundværdien" (§ 4, stk. 1, 1. pkt.), og ministeriet bemærker, at forslaget indebærer, "at der som udgangspunkt vi skulle betales grundskyld af grundværdien af al fast ejendom i Danmark" (bemærkningernes side 196).

EjendomDanmark vurderer, at bestemmelsen og bemærkningen i utilstrækkelig grad forholder sig til beskatningen af erhvervsejendomme (kontor, lager, industri, butik m.m.). Der betales ikke grundskyld for denne type ejendomme, men ejerne (kan) pålægges dækningsafgift, og denne baserer sig også på en ansættelse af en (teoretisk) grundværdi gennem den såkaldte alternativomkostningsmodel. Når Skatteministeriet i forslaget således skriver, at grundskyld pålægges ejendomme, for hvilke der er foretaget en ansættelse af grundværdien, og i bemærkningerne understreger, at forslaget som udgangspunkt vil medføre grundskyldspligt for al fast ejendom i Danmark, synes formuleringen også at omfatte erhvervsejendomme af den type, der ikke er grundskyldspligtig. Det kan ikke være hensigten at ændre så grundlæggende i regelsættet, hvorfor både bestemmelse og bemærkninger bør præciseres.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at der til bestemmelsen tilføjes et stykke, hvori det klargøres, at ejendomme, der anvendes til kontor, forretning, fabrik, værksted eller lignende, ikke kan pålægges grundskyld f.eks. ved at præcisere hvilken type af grundværdiansættelse, der er forudsætning for grundskyld. Dette kan sandsynligvis gøres med en mere præcis henvisning de konkrete og relevante bestemmelser i ejendomsvurderingsloven.

*Grundskyld for ejendomme ejet af andre end fysiske personer alene (§ 4, stk. 2)*

Skatteministeriet foreslår, at grundskyld af ejendomme, der er nævnt i § 3, stk. 1-4, og som alene er ejet af fysiske personer, påhviler denne fysiske person. Skatteministeriet bemærker i den forbindelse, at i de tilfælde, hvor ejendommene "alene er ejet af juridiske personer, eller hvor en fysisk og juridisk person ejer sådanne ejendomme sammen", vil reglerne i stk. 3 i stedet finde anvendelse (bemærkningernes side 197). Tilsvarende bemærker Skatteministeriet, at bestemmelsen i stk. 3 er en "undtagelse til forslaget om, at grundskyld af ejendomme nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1-4, der alene ejes af fysiske personer, påhviler ejeren af ejendommen i henhold til et autoritativt register" (bemærkningernes side 199).

EjendomDanmark vurderer, at der må være tale om en fejl i bemærkningerne, når der i denne sammenhæng henvises til stk. 3, der omhandler afdøde ægtefæller og disses betaling af grundskyld. Det er EjendomDanmarks vurdering, at der i stedet bør henvises til stk. 4.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at henvisningen rettes, eller – hvis EjendomDanmarks vurdering er forkert – at den beskrevne bemærkning uddybes.

*Inddrivelse af grundskyld (§ 4, stk. 5-8)*

Skatteministeriet foreslår at definere grundskylden og hvem, der er forpligtet til at betale denne (§ 4, stk. 1-4) og i samme ombæring at fastsætte regler for inddrivelse af restancer af grundskyld (§ 4, stk. 5-8).

EjendomDanmark vurderer, at det synes rodet at have regler, der overordnet fastsætter rammerne for grundskylden som beskatningsform, placeret i samme bestemmelse som regler, der beskriver teknikaliteterne vedrørende inddrivelse. Der er tale om to forskellige emner, der derfor bør behandles separat, hvis målet med loven også er at gøre reglerne nemmere at navigere i for brugerne.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at § 4, stk. 5-8, udskilles og beskrives i en særskilt bestemmelse.

*Offentlighedens adgang til oplysninger om grundskyld (§ 4, stk. 5 og 8)*

Skatteministeriet foreslår, at oplysninger ”om størrelsen af skyldig grundskyld (...) skal være tilgængelige for offentligheden” (§ 4, stk. 5, 3. pkt.), og ministeriet foreslår samtidig, at skatteministeren ”kan fastsætte regler om videregivelse af oplysning om skyldig grundskyld (...), herunder at oplysningerne alene skal være tilgængelige med ejerens samtykke” (§ 4, stk. 8, 2. pkt.).

EjendomDanmark vurderer, at formuleringerne i disse to bestemmelser strider mod hinanden. Man kan ikke både have et krav om, at oplysninger om skyldig grundskyld skal være offentligt tilgængelige samtidig med, at man lader det være op til ejeren at afgøre, om dette skal være tilfældet. EjendomDanmark har forståelse for, at ordningen beskrevet i § 4, stk. 5, anses som midlertidig; dette fremgår imidlertid ikke af lovteksten, men alene af bemærkninger (side 205), hvorfor lovteksten som sådan fremstår som internt selvmodsigende, hvilket er åbenlyst uhensigtsmæssigt.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at den midlertidige natur af offentlighedens adgang til oplysninger tydeliggøres i selve lovteksten.



- EjendomDanmark skal ydermere foreslå, at alle bestemmelser om offentlighedens adgang til oplysninger om skyldig grundskyld samles i én bestemmelse frem for i to, som det er tilfældet i forslaget.

*Inddrivelse af skyldig grundskyld (§ 4, stk. 6)*

Skatteministeriet foreslår, at skyldig grundskyld kan overdrages til den statslige restanceinddrivelsesmyndighed, og at denne myndighed ved ejerskifte kan inddrive den skyldige grundskyld "hos den nye ejer ved at foretage udlæg i ejendommen" (§ 4, stk. 6, 2 pkt.).

EjendomDanmark vurderer, at denne foreslåede bestemmelse er principielt meget betænkelig. Det er og bliver urimeligt over for en ny ejer at skulle hæfte for tidligere ejeres eventuelle misligholdte skattegæld – ikke mindst når man erindrer, at en ejendomskøbers adgang til oplysninger om omfanget af denne skattegæld med Skatteministeriets forslag til § 4, stk. 8, skal afhænge af ejendomssælgeren samtykke. Udfordringen opstår, fordi grundskylden er en ejendomsskat (der følger ejendommen), men skal opkræves via personskattesystemet, og EjendomDanmark har fuld forståelse for eksistensen af denne problemstilling. Den valgte løsning er dog åbenlys urimelig.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at § 4, stk. 6, 2. pkt., udgår og erstattes med en bestemmelse om, at misligholdt grundskyldsgæld, som en ejendomskøber ved købet af den berørte ejendom ikke har haft åben adgang til at kende til eller til at kende det fulde omfang af, ikke kan opkræves fra denne ejendomskøber. Det bør i bemærkningerne endvidere understreges endnu mere, at inddrivelse hos en ny ejer via udlæg i en ejendom bør behandles som en absolut undtagelse af skattemyndighederne.

*Offentlige ejendommers fritagelse for grundskyld (§ 5, stk. 1)*

Skatteministeriet foreslår, at en række offentlige ejendomme skal fritages fra grundskyld, og ministeriet bemærker i den forbindelse, at "ejendomme, der lejes af staten, en region eller en kommune, ikke vil omfattes af fritagelsen, selvom ejendommen anvendes i statsligt, regionalt eller kommunalt øjemed" (bemærkningernes side 213).

EjendomDanmark vurderer, at der som sådan intet forkert er i bemærkningen, men at det bør tilføjes, at sådanne lejede ejendomme ofte vil være undtaget fra grundskyld, hvis der er tale om erhvervsejendomme (f.eks. kontorejendomme), da disse i stedet (kan) pålægges dækningsafgift.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at bemærkningen til bestemmelsen udvides, så det ekspliciteres, at der for erhvervsejendomme,

som lejes af staten, og som ikke anvendes til bolig, ikke skal betales grundskyld.

*Idrætsanlægs fritagelse for grundskyld (§ 7, stk. 1)*

Skatteministeriet foreslår, at idrætsanlæg ejet af sportsforeninger m.m. kan fritages fra grundskyld "for den del af ejendommen, der direkte eller indirekte anvendes til sport og idræt" (§ 7, stk. 1, nr. 2). Ministeriet bemærker i den forbindelse, at den del af et anlæg, "der benyttes til klub- og mødeaktiviteter, restaurant eller lignende, ikke vi kunne blive omfattet af fritagelsen" (bemærkningernes side 227).

EjendomDanmark vurderer, at denne undtagelse fra mulighederne for fritagelse er både overdreven og vidner om en manglende forståelse for brugen af sådanne anlæg. For mange sportsklubber m.m. vil klub- og mødeaktiviteter være en lige så integreret del af klubbens liv som selve sportsudøvelsen og ofte endda en forudsætning for, at klubben kan udøve sin aktivitet. Det samme gælder for foreningslivet i bredere forstand.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at undtagelsen af den del af anlægget, der anvendes til klub- og mødeaktiviteter, udgår.

*Delvis fritagelse for grundskyld (§ 7, stk. 2)*

Skatteministeriet foreslår, at der for ejendommene oplistet i § 7, stk. 1, kan ske en delvis fritagelse for grundskyld, hvis kun en del af ejendommen opfylder betingelserne for fritagelse. Ministeriet bemærker i den forbindelse, at når "en kommune varsler Skatteforvaltningen om en fritagelse for grundskyld, kan Skatteforvaltningen inddrage kommunen i vurderingen af, hvor stor en del af ejendommen, der kan henføres til den fritagne del" (bemærkningernes side 230).

EjendomDanmark vurderer, at Skatteforvaltningen ikke er i stand til at foretage den nævnte vurdering uden at inddrage kommunen, der har det nødvendige lokalkendskab og kendskab til ejendommens faktiske anvendelse. Ydermere synes det overmåde bureaukratisk at lade kommunen tage en beslutning om delvis fritagelse, hvorefter Skattemyndigheder foretager fordelingen heraf på ejendommen og efterfølgende tilpasser vurderingen for til slut at give kommunen besked herom. Det synes langt mere oplagt fortsat at lade kommunen træffe beslutningen om hvor stor en del af en ejendom, der delvist skal fritages og alene overlade vurderingen af denne del af ejendommen til vurderingsmyndigheden.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at §7, stk. 2, tilrettes, så det fremgår, at Skatteforvaltningen er forpligtet til at følge kommunens anvisning af hvor stor en del af en ejendom, der skal fritages for

grundskyld efter § 7. Bemærkningerne til bestemmelsen bør efterfølgende tilpasses hertil. Samme ændring bør foretages i § 5, stk. 2.

*Fritagelse for grundskyld som følge af ændret plangrundlag (§ 8, stk. 1)*

Skatteministeriet foreslår, at der kan meddeles hel eller delvis fritagelse for grundskyld, hvis grundværdien er steget som følge af et ændret plangrundlag.

EjendomDanmark vurderer, at kommunalbestyrelsen bør forpligtes til at fritage en ejendom helt eller delvist for grundskyld, hvis kommunalbestyrelsen via et ændret plangrundlag er skyld i en skattestigning, selvom der ikke er foretaget ændringer i den konkrete ejendom eller dens brug.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at ordet "kan" i bestemmelsen erstattes af ordet "skal".

Skatteministeriet foreslår ydermere, at det skal være en betingelse, at grundværdien er steget mere end 20 pct. som følge af det ændrede plangrundlag, før der kan meddeles hel eller delvis fritagelse for grundskyld.

EjendomDanmark vurderer, at 20-procentstærsklen her stammer fra et forsøg på at mime 20-procentsreglen i ejendomsvurderingsloven. Der er dog ingen sammenhæng mellem de to, og 20 procents stigning i grundværdien er en meget voldsom stigning. Selv mindre stigninger i grundværdien som følge af et ændret plangrundlag vil kunne have mærkbar skattemæssig betydning for den enkelte ejendoms-/boligejer. Det er derfor EjendomDanmarks opfattelse, at en ejendomsejer selvsagt bør kompenseres, hvis en kommune vælger de facto at hæve ejendomsskatten gennem et ændret plangrundlag.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at 20-procentstærsklen udgår af bestemmelsen eller som minimum reduceres betydeligt.

EjendomDanmark vurderer desuden, at det i bestemmelsen ikke er fuldstændig klart, hvor kompetencen til at vurdere, om et ændret plangrundlag er årsag til en ændring af en ejendomsvurdering, ligger. Er det kommunen eller Skattemyndighederne, der skal afgøre dette? Og hvordan kan en sådan beslutning evt. prøves af de berørte?

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at reglerne og bemærkningerne hertil uddybes, så både kompetencefordelingen mellem kommunen og Skattemyndighederne og borgernes klagemuligheder bliver tydeliggjort.

*Dækningsafgiftspligtige ejendomme (§ 12, stk. 1)*

Skatteministeriet foreslår, at den private dækningsafgift gælder "ejendomme, som anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted eller lignende øjemed" (§ 12, stk. 1). Skatteministeriet oplister i den forbindelse en række eksempler på, hvad "lignende øjemed" kan dække over (bemærkningernes side 262).

EjendomDanmark vurderer, at Skatteministeriet i bemærkningerne ikke i tilstrækkelig grad oplister typer af ejendomme, der efter praksis ikke kan pålægges dækningsafgift. Det har vist hidtil været en vis praksis, hvad angår bl.a. muséer, skoler og redningsstationer.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at bemærkningerne til bestemmelsen uddybes, så den hidtidige praksis, hvad angår ejendomme, der ikke kan pålægges dækningsafgift, dvs. ikke er dækket af formuleringen "og lignende øjemed", gøres tydeligere.

*Grundværdi under offentlige ejendomme i forbindelse med beregning af dækningsafgift (§ 20, stk. 1)*

Skatteministeriet foreslår, at for ejendomme omfattet af § 11 (offentlige ejendomme for hvilke, der skal svares dækningsafgift) er beregningsgrundlaget "den grundværdi, der efter ejendomsvurderingsloven er ansat for den pågældende ejendom i det forudgående kalenderår" (§ 20, stk. 1, 1. pkt.), mens beregningsgrundlaget for ejendomme omfattet af § 12 (private erhvervs ejendomme) er 80 pct. af grundværdien (§ 20, stk. 1, 2. pkt.). Dette understreges også i bemærkningerne til bestemmelsen, hvori det noteres, at forsigtighedsprincippet ikke skal "anvendes ved fastsættelsen af beregningsgrundlaget for de pågældende offentlige ejendomme" (bemærkningernes side 306).

EjendomDanmark vurderer, at der som sådan intet er til hinder for, at offentlige ejendomme undtages fra forsigtighedsprincippet, og EjendomDanmark har som sådan heller ikke noget holdning til, om det skal være tilfældet. Der synes dog i bemærkningerne at mangle en forklaring på, hvorfor forsigtighedsprincippet ikke skal gælde for offentlige ejendomme. Det konstateres alene - det begrundes ikke.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at bemærkningerne om offentlige ejendomes undtagelse for forsigtighedsprincippet, hvad angår beregningsgrundlaget for dækningsafgiften, uddybes.

*Dato for ophør af dækningsafgift (§ 21)*

Skatteministeriet foreslår, at beslutning om at pålægge eller ændre dækningsafgift har virkning fra førstkommande 1. januar (§ 21, stk. 1, 1. pkt.), og

at ophør af dækningsafgift for en ejendom ligeledes har virkning fra førstkommande 1. januar (§ 21, stk. 1, 2. pkt.).

EjendomDanmark vurderer, at der er tale om to forskellige situationer – indførelse af dækningsafgift hhv. ophør af dækningsafgift – hvorfor de bør behandles i to separate stykker.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at bestemmelsen om håndteringen af ophør af dækningsafgiften for en ejendom bør udskilles og behandles i et nyt stk. 2 til bestemmelsen.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at reglerne om ophør af dækningsafgift jf. § 21, stk. 1 og især stk. 2, er unødigt knudret formuleret og ikke med tilstrækkelig sproglig klarhed præsenterer de forskellige situationer, som reglerne skal håndtere.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå at hele § 21 omformuleres, således at de forskellige situationer, hvad angår ophør af dækningsafgift, præsenteres tydeligere. Dette kan evt. ske ved en yderligere opdeling, punktopstilling eller lignende i reglerne.

EjendomDanmark vurderer desuden, at det virker besynderligt, at ophør af dækningsafgift ifølge reglerne altid finder sted den 1. januar med undtagelse af én bestemt situation jf. § 21, stk. 2, 3. pkt. Dette fremstår inkonsekvent, og det betyder desuden, at ejeren af en ejendom, der fritages for dækningsafgift, kan risikere at skulle betale afgiften for store dele af et kalenderår, hvor ejendommen ellers er fritaget.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at reglerne generelt tilpasses, så det dækningsafgiften ophører fra den dato, som kommunalbestyrelsen vedtager, dog mindst én gang pr. kvartal.

EjendomDanmark vurderer endvidere, at der må være tale om en trykfejl, når Skatteministeriet i bemærkninger til bestemmelsen skriver, at "ophører dækningsafgiften for en ejendom efter lovforslagets §§ 11 eller 12, sker dette fra og med førstkommande 1. januar, jf. dog stk. 3" (bemærkningernes side 308). Der er i paragraffen intet stykke 3, og EjendomDanmark antager, at ministeriet ønsker at henvise til bestemmelsens stk. 2.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at henvisningen i bemærkningen rettes.

*Grundbeløb og regulering af sats for ejendomsværdiskat (§ 22)*

Skatteministeriet foreslår, at ejendomme med en værdi under et i reglerne defineret grundbeløb (foreslået: 9,4 mio. kroner) beskattes med én sats, og

at den del af ejendomsværdien, der ligger over grundbeløbet beskattes med en højere sats (§ 22, stk. 1). Ministeriet foreslår desuden, at grundbeløbet reguleres hvert andet år på baggrund af et beregnet indeks for prisudviklingen (§ 22, stk. 3-4).

EjendomDanmark vurderer, at beskrivelsen i § 22, stk. 3-4, af, hvordan grundbeløbet reguleres med ejendomsværdiindekset, er unødigt rodet formuleret og besværliggør en intuitiv forståelse af reguleringsmekanismen.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at bestemmelsen underkastes en sproglig revision med henblik på at gøre det nemmere for ikke-eksperter at gennemskue reguleringsmekanismen.

*Loft over dækningsafgift for offentlige ejendomme (§ 29, stk. 1)*

Skatteministeriet foreslår, at en kommunalbestyrelse kan fastsætte "satsen for dækningsafgiften efter § 11, stk. 1, til satsen i bilag 2 eller en lavere sats" (§ 29, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at det synes unødigt kompliceret at fastsætte kommunespecifikke lofter over dækningsafgiften for offentlige ejendomme. EjendomDanmark har som sådan ingen holdning til niveauet for dækningsafgiften for offentlige ejendomme, men det synes generelt uhensigtsmæssigt at komplicere reglerne mere, end godt er.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at der for offentlige ejendomme fastsættes et generelt loft for dækningsafgiften, ligesom det er tilfældet for private erhvervsjendomme jf. § 29, stk. 2.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at det er temmelig problematisk, at det i bestemmelsen nævnte bilag 2 ikke er medtaget i høringen. Det gør det unægtelig noget svært for ikke mindst kommunerne at forholde sig de budgetmæssige konsekvenser af reglerne. Dermed skabes en budgetmæssig usikkerhed, der kan have negativ indflydelse også på borgerne og det private erhvervsliv, hvis kommunerne vil økonomisk kompensere for denne usikkerhed andetsteds i deres budgetlægning.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at Skatteministeriet hurtigst muligt sikrer en supplerende høring af især kommunerne over lovforslagets bilag 2.

*Opkrævning af grundskyld og dækningsafgift hos hovedejer (§ 33, stk. 2)*

Skatteministeriet foreslår, at grundskyld og dækningsafgift for andre ejendomme end ejerboliger, der alene er ejet af fysiske personer, skal opkræves hos ejendommens hovedejer (§ 33, stk. 2, 1. pkt.). Ministeriet foreslår i

forlængelse heraf regler for håndtering af ikke-rettidig betaling (§ 33, stk. 2, 2. pkt.).

EjendomDanmark vurderer, at der er tale om to væsensforskellige emner – definition af begrebet ”hovedejer” hhv. regler for håndtering af ikke-rettidig betaling og rente – hvorfor bestemmelsen bør deles i to for at skabe mere klarhed om reglerne.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at § 33, stk. 2, deles i to dele.

*Forfald på et tidspunkt, hvor der endnu ikke foreligger en vurdering (§ 33, stk. 3)*

Skatteministeriet foreslår, at forfalder en rate af grundskyld eller dækningsafgift ”på et tidspunkt, hvor vurderingen foretaget det forudgående kalenderår endnu ikke er offentliggjort, kan grundskylden og dækningsafgiften opkræves sammen med den følgende rate” (§ 33, stk. 3, 2. pkt.). Ministeriet bemærker i den forbindelse, at ”bestemmelsen bør finde anvendelse i de tilfælde, hvor en vurdering er få måneder forsinket, og at det derfor vurderes administrativt uproportionelt at genere og udsende foreløbige opkrævninger” (bemærkningernes side 380).

EjendomDanmark vurderer, at det er uklart, hvornår ministeriet mener, at bestemmelsen reelt bør finde anvendelse. Som reglen og bemærkningen er formuleret i dag, stiller det en berørt ejendomsejer i en uvidenhedssituation, der er uhensigtsmæssig. Udfordringen bliver ikke mindre af, at det alene er skattemyndighedernes skøn, der – som det er formuleret – danner grundlag for en udskudt opkrævning. Rammerne for dette skøn er dog ikke særlig vel beskrevet.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at bemærkningen uddybes – f.eks. med et eksempel – så det fremstår tydeligere, hvornår en opkrævning kan udskydes.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at det er uhensigtsmæssigt, at en udskydelse af en opkrævning kan ske, uden at der foreligger en forpligtelse til at informere en berørt ejendomsejer. Dermed kan reglerne være ophav til en del forvirring og uro, hvad angår økonomiske dispositioner for de berørte ejendomsejere.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at skattemyndighederne pålægges at informere de berørte ejendomsejere, såfremt skattemyndighederne gør brug af bestemmelsen og udskyder en opkrævning af grundskyld eller dækningsafgift.

*Tilbagebetaling af for meget opkrævet grundskyld eller dækningsafgift (§ 33, stk. 4)*

Skatteministeriet foreslår, at for meget opkrævet grundskyld eller dækningsafgift skal udbetales senest ved forfald af anden rate i kalenderåret (§ 33, stk. 4, 1 pkt.), og at der – hvis der ikke foreligger en vurdering – skal foretages en særskilt tilbagebetaling (§ 33, stk. 4, 2. pkt.). Ministeriet bemærker i den forbindelse, at den ”særskilte tilbagebetaling vi skulle registreres på skattekontoen hurtigst muligt” (bemærkningernes side 381), og at dette ikke er til hinder for, at ”tilbagebetalingen vil ske med den førstkommende rate i et efterfølgende kalenderår” (bemærkningernes side 381).

EjendomDanmark vurderer, at der som sådan ikke er noget forkert i bemærkningen, men at det bør understreges endnu tydeligere, at tilbagebetalingen skal ske hurtigst muligt.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at der efter bemærkningen om, at der ikke er noget til hinder for, at ”tilbagebetalingen vil ske med den førstkommende rate i et efterfølgende kalenderår” bør tilføjes: ”, hvis dette er den hurtigst mulige tilbagebetaling”.

*Opkrævning i forbindelse med klage (§ 34)*

Skatteministeriet foreslår, at klage over ansættelse af en ejendomsskat ikke har opsættende virkning (§ 34, stk. 1), og at en klage kan medføre en ændret ansættelse af skatten og en efterfølgende berigtigelse (§ 34, stk. 2).

EjendomDanmark vurderer, at bestemmelsen ikke i tilstrækkelig grad sikrer ejendomsejerens retssikkerhed i dette skattespørgsmål. Det er skattemyndighedernes ansvar at sikre en retmæssig opkrævning på et retvisende grundlag. Derfor bør en klage over skattemyndighederne aldrig kunne medføre, at borgerne straffes skattemæssigt for, at skattemyndighederne begår fejl. Der bør derfor i reglerne indføres et værn mod, at en klage kan medføre en ansættelse, der medfører en berigtigelse til ugunst for klageren. Som reglerne er formuleret i dag, er der tilsyneladende intet til hinder for, at skattemyndighedernes egne fejl og borgernes efterfølgende klage herover kan ende med at lægge borgerne til last. Dette er en principielt problematisk situation.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at der i reglerne indføres en garanti for, at en klage over skattemyndighedernes ansættelse af ejendomsværdiskat, grundskyld eller dækningsafgift kan medføre en berigtigelse af ansættelsen til ugunst for klageren sammenlignet med den situation, der blev klaget over.



*Rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld (§ 40)*

Skatteministeriet foreslår en metode til opgørelse af den samlede rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld og bemærker i den forbindelse, at det "fremgår af boligskatteforliget, at rabatten som udgangspunkt vil blive fastholdt nominelt i efterfølgende år" og at den "nominelle fastholdelse af en samlede rabat vil indebære, at rabatten som udgangspunkt vil være et fastlåst beløb og være uafhængigt af den fremtidige prisudvikling og de fremtidige offentlige vurderinger" (bemærkningernes side 424).

EjendomDanmark vurderer, at det er stærkt problematisk, at dette fuldkomne grundlæggende element i rabatordningen alene er beskrevet i lovforslagets bemærkninger. Et forlig er ikke en lov, der kan støttes ret på, hvorfor reglen om, at rabatten fastholdes nominelt, selvsagt bør ekspliciteres i selve lovteksten, hvilket den ikke er i dag.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at der i loven indsættes en bestemmelse, der fastlægger, at den samlede rabat fastholdes i nominelle termer og tydeliggør rammerne herfor. Dette kan f.eks. ske i enten § 40 eller § 43 eller i en helt ny bestemmelse.

*Stigningsbegrænsning for grundskyld, men ikke for dækningsafgift (§ 44)*

Skatteministeriet foreslår, at der ydes rabat i form af begrænsning af stigninger i grundskylden til bestemte fysiske og juridiske ejendomsjere. Ministeriet bemærker i den forbindelse, at det af boligskatteforliget fremgår, "at den foreslåede stigningsbegrænsningsordning alene vil skulle gælde for grundskylden og ikke for dækningsafgiften" (bemærkningernes side 443).

EjendomDanmark vurderer, at det er korrekt, hvad ministeriet bemærker, men EjendomDanmark skal understrege det aldeles uhørte i, at man fra politisk side ikke i tilstrækkelig grad har håndteret virksomhedernes dækningsafgift i forbindelse med overgangen til det nye ejendomsbeskatningssystem. En lang række virksomheder præsenteres i de kommende år for stigninger i dækningsafgiften, men virksomhederne har ingen mulighed for på forhånd at vide, om de bliver ramt eller ej. Man har således skabt en voldsom usikkerhed for dansk erhvervsliv. Også ejendomsvirksomheder står i denne usikkerhed, da man – modsat den løbende opkrævning af dækningsafgift – ikke kan lade eksisterende lejere betale for en efterregulering. Dermed skabes usikkerhed også om ejendomsvirksomhedernes økonomi, hvilket selvsagt vil have negativ betydning for investeringer i og forbedringer af danske erhvervsjendomme, herunder også grønne forbedringer.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at man hurtigst muligt genbesøger reglerne om dækningsafgift og skaber en reel overgangsordning f.eks. ved at fastfryse dækningsafgiften i kroner og ører på det

nuværende niveau og vigtigst af alt: droppe efterreguleringen i de tilfælde, hvor skattemyndighedernes fejl og forsinkelse vil betyde efteropkrævninger. Dette gælder både i dette tilfælde og generelt.

#### *Grundskyld i 2024 og 2025 (§ 45)*

Skatteministeriet foreslår, at der indføres særlige regler for beregning af grundskyld i 2024 og 2025. Ministeriet bemærker i den forbindelse, at ”den foreslåede regel i stk. 3 alene vil finde anvendelse, såfremt grundskylden for kalenderåret 2024 er grundskylden opgjort efter lov om kommunal ejendomsskat” (bemærkningernes side 446).

EjendomDanmark vurderer, at der må være tale om en fejl, når der henvises til stk. 3, idet der ikke er angivet noget stk. 3 til § 45.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at henvisningen rettes.

#### *Opgørelse af lån til betaling af de samlede stigninger i grundskyld og ejendomsværdiskat (§ 47)*

Skatteministeriet foreslår, at samlede stigninger i grundskyld og ejendomsværdiskat på under 234 kroner (2010-niveau) eller derunder ikke indgår i opgørelsen af det samlede forskelsbeløb, der udgør grundlaget for lån til betaling af stigninger i ejendomsskatterne (den permanente indefrysningsskemaordning).

EjendomDanmark vurderer, at det i bemærkningerne til bestemmelsen ikke med tilstrækkelig klarhed er beskrevet, hvorfra bagatelgrænsen på de 234 kroner (2010-niveau) stammer, ligesom det er medvirkende til at skabe uigennemskuelighed, at tallet er opgjort i 2010-niveau og ikke i nutidsniveau. Hvis Skatteministeriet i lovforslaget af tekniske årsager foretrækker at anvende 2010-niveauet for satser, bør dette ekspliciteres og begrundes og de tilsvarende nutidssatser bør ekspliciteres i lovforslagets bemærkninger.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at bemærkningerne til bestemmelsen uddybes, så der indføres en begrundelse for bagatelgrænsen på de 234 kroner (2010-niveau), en begrundelse for at anvende 2010-niveauet og en illustrativ omregning af 2010-niveauet til nutidskroner.

#### *Indkomstår og opgørelse af forskelsbeløb til beregning af rabat (§ 49)*

Skatteministeriet foreslår, at omfattes en ejendom ”i indkomståret 2025 eller senere af § 46, stk. 1, anvendes ved opgørelsen af forskelsbeløbet i § 48, stk. 1, i stedet for indkomståret 2024 det indkomstår, hvor ejendommen omfattes af § 46, stk. 1.” (§ 49, stk. 1). Ministeriet bemærker i den forbindelse, at det i stk. 1 foreslås, at ”omfattes en ejendom i indkomståret 2024 eller senere...” (bemærkningernes side 483).

Skatteministeriet foreslår endvidere, at omfattes en ejendom ”i indkomståret 2024 eller senere af § 46, stk. 1, anvendes ved opgørelsen af forskelsbeløbet i § 48, stk. 2, i stedet for indkomståret 2017 det indkomstår, hvor ejendommen omfattes af § 46, stk. 1.” (§ 49, stk. 2). Ministeriet bemærker i den forbindelse, at det i stk. 2 foreslås, at ”omfattes en ejendom i indkomståret 2025 eller senere...” (bemærkningernes side 487).

EjendomDanmark vurderer, at Skatteministeriet har fået noteret nogle forkerte årstal i enten lovteksten eller bemærkningen.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at årstallene rettes.

*Lån til pensionister til betaling af grundskyld (§ 50, stk. 1)*

Skatteministeriet foreslår, at modtagere af en række alderssydelser og lignende (pension, social pension, førtidspension, delpension, efterløn) skal have mulighed for at optage lån til betaling af grundskyld.

EjendomDanmark vurderer, at Skatteministeriet i oplistningen af bestemmelsens personkreds muligvis har overset modtagere af fleksydelse, der er at sammenligne med efterlønnen.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at modtagere af fleksydelse tilføjes til listen over personer, der kan optage det i bestemmelsen beskrevne lån til betaling af grundskyld.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at der i bestemmelsen og de tilhørende bemærkninger mangler overvejelser vedrørende rammerne for den faktiske ansøgning om lån til betaling af grundskyld.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at der i lovforslaget indføres regler om rammerne for ansøgning om lån til betaling af grundskyld, evt. i form af en delegationsbeføjelse.

*Renter for lån til betaling af grundskyld (§ 56, stk. 3)*

Skatteministeriet foreslår, at ”påløbne renter for lån ydet efter § 50, stk. 1, jf. § 58, for hvilke der ikke kan tinglyses sikkerhed efter § 54, stk. 1 eller 2, forfalder til betaling den 1. i måneden, efter renten er opgjort” (§ 56, stk. 3). Ministeriet bemærker i den forbindelse, at den manglende tinglyste sikkerhed kan forekomme, ”hvis den fysiske person ikke ønsker, at Skatteforvaltningen tinglyser yderligere pant på ejendommen” (bemærkningernes side 531).

EjendomDanmark vurderer, at der her ikke er fuldkommen diskrepans mellem lovteksten og den tilhørende bemærkning. Lovteksten er formuleret på en måde, så udgangspunktet er, at der altid tinglyses pant, og at bestemmelsen alene finder anvendelse, hvis det er umuligt at tinglyse (”ikke kan

tinglyses”) pant, mens bemærkningen omvendt og eksplicit påpeger, at der er tale om et valg fra ejendomsejerens side (”ikke ønsker”).

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at lovteksten tilpasses, så det også her tydeliggøres, at Skatteforvaltningens tinglysning af pant på ejendommen i forbindelse med lån til betaling af grundskyld afhænger af lånoptagerens valg af en sådan tinglysning.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at denne bestemmelse – § 56, stk. 3 – virker malplaceret i en paragraf, der omhandler forfald i forbindelse med ejerskifte.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at bestemmelsen enten flyttes til sidste i paragraffen og dermed bliver til et nyt stk. 5, eller at bestemmelsen placeres som en selvstændig bestemmelse.

#### *Beregning af rente for lån til betaling af grundskyld (§ 58)*

Skatteministeriet foreslår at indføre regler for forrentning af lån til betaling af grundskyld og bemærker i den forbindelse, at der ikke vil blive ”beregnet renters rente, da det kun vil være hovedstolen, der forrentes” (bemærkningernes side 537).

EjendomDanmark vurderer, at der er tale om et ret så grundlæggende element i den nye låneordning, hvorfor det er uforståeligt, at Skatteministeriet ikke ekspliciterer dette tydeligere i lovteksten, men alene i en bemærkning. Et så grundlæggende træk ved ordningen bør fremgå med størst mulige tydelighed af selve lovteksten.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at der til § 58 tilføjes et nyt stk. 4, der ekspliciterer, at det alene er lånets hovedstol, der forrentes.
- EjendomDanmark skal også foreslå, at der til bemærkningerne indskrives et regneeksempel på renteberegningen.

#### *Indfrielse af lån til betaling af grundskyld (§ 61)*

Skatteministeriet foreslår, at en ejendomsejer helt eller delvist kan indfri lån til betaling af grundskyld. Ministeriet bemærker i den forbindelse, at denne bestemmelse indebærer, at låntager ”når som helst helt eller delvist vil kunne indfri lån efter den permanente indefrysningsordning og pensionistlåneordningen” (bemærkningernes side 543).

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningerne til bestemmelsen er forbillig klar, hvad angår en ejendomsejers mulighed for når som helst at indfri et grundskyldslån, og at en tilsvarende klarhed ikke helt findes i selve lovteksten. Passussen ”når som helst” understreger ejendomsejers muligheder.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at der i § 61, stk. 1, efter "Ejeren kan" tilføjes "når som helst".

*Meddelelse om låneoplysninger (§ 62, stk. 1)*

Skatteministeriet foreslår, at skattemyndighederne årligt skal give grundskyldslånerne meddelelse om status på deres lån. Ministeriet bemærker i den forbindelse, at man med "give meddelelse" forstå at gøre statens tilgodehavende "tilgængeligt på Skatteforvaltningens til enhver tid gældende digitale selvbetjeningsplatform" (bemærkningernes side 545).

EjendomDanmark vurderer, at det for mange borgere vil være utilstrækkeligt at kunne finde gældsoplysningerne via selvbetjeningen. Denne oplysning bør i stedet løbende sendes til borgerne for at sikre en reel gennemsigthed i lånene. Dette skyldes ikke mindst, da der modsat f.eks. realkreditlån eller lignende er tale om et lån, hvor selve hovedstolen løbende ændrer sig og for de fleste vil vokse. Da der således er tale om et "dynamisk" lån, bør Skatteforvaltningen naturligvis opsigende informere borgerne direkte om udviklingen i lånet. Dette kan ske digitalt.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at Skatteforvaltningen forpligtes til årligt at udsende en låneoversigt til de berørte ejendomsejere. Denne låneoversigt kan passende også indeholde standardinformation om rentetilskrivningen og mulighederne for indfrielse af grundskyldslånet.

*Automatisk overgang fra midlertidig til permanent indefrysningsordning (§ 63, stk. 4 hhv. § 64, stk. 6)*

Skatteministeriet foreslår, at "fysiske personer, der ikke senest den 1. september 2023" har fravalgt den nye, permanente indefrysningsordning for stigninger i grundskylden, anses for at have tilvalgt denne ordning (§ 63, stk. 4, 1. pkt.). En tilsvarende bestemmelse findes i § 64, stk. 6.

EjendomDanmark vurderer, at der i lovforslaget mangler en oplysningsforpligtelse om denne automatiske overgang fra en indefrysningsordning til en anden med ændrede vilkår. Langt de fleste brugere af den nuværende, midlertidige indefrysningsordning må antages at benytte sig af denne uden aktivt at have taget stilling til ordningen som sådan. Denne manglende stillingtagen skyldes den automatiske overgang fra den første midlertidige og obligatoriske indefrysningsordning til den anden midlertidige og frivillige indefrysningsordning samt det forhold, at der ikke ændredes i lånevilkårene. Med dette forslag er situationen en anden. Hvis borgerne skal have reel mulighed for at tage oplyst stilling til, om de ønsker at benytte sig af den nye, permanente indefrysningsordning med ændrede lånevilkår – hvor

indefrysningen bl.a. pålægges renter – skal de informeres herom, og Skatteministeriet har et ansvar for at bidrage aktivt hertil.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at der til lovforslaget tilføjes en forpligtelse for Skatteministeriet til i god tid at informere de nuværende brugere af indefrysningsordningen om, at de automatisk overgår til den nye, permanente indefrysningsordning, hvis ikke denne aktivt fravælges inden den 1. september 2023. Skatteministeriet skal i den forbindelse også forpligtes til at oplyse om rammerne for den nye, permanente indefrysningsordning, herunder renteforhold og -tilskrivning, muligheder for indfrielse af lånet m.m.

*Lån efter den midlertidige indefrysningsordning (§ 66, stk. 1 hhv. § 67, stk. 1)*  
Skatteministeriet foreslår, at lån efter den midlertidige indefrysningsordning forbliver indestående, selvom en ejendom skifter status til at være en ejendom, der ikke længere kan opnå denne type af lån. Dette foreslås gælde både for ejendomme ejet af fysiske personer (§ 66, stk. 1) og ejendomme ejet af fysiske personer sammen med juridiske personer (§ 66, stk. 2).

EjendomDanmark vurderer, at man i bestemmelsen ikke har taget stilling til tilsvarende ejendomme, der alene ejes af juridiske personer.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at der indføres en ny bestemmelse, der indfører tilsvarende regler som reglerne i § 66, stk. 1, hhv. § 67, stk. 1, for ejendomme ejet af juridiske personer.

Skatteministeriet foreslår, at lån efter den midlertidige indefrysningsordning, som forbliver indestående jf. § 66, stk. 1, eller § 67, stk. 1, vil være omfattet af lovforslagets §§ 63 og 64, ”hvorfor de samme vilkårsændringer vil indtræde, herunder om forrentning af lån efter lovforslagets § 58, stk. 1” (bemærkningernes side 563).

EjendomDanmark vurderer, at det er uhensigtsmæssigt, at disse lån ændrer vilkår så grundlæggende, uden at denne vilkårsændring fremgår direkte af lovteksten.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at det i lovteksten indføres, at de midlertidige indefrysningslån, der efter bestemmelserne i § 66, stk. 1, hhv. § 67, stk. 1, forbliver indestående, vil være omfattet af de samme lånevilkår, som de almindelige lån efter den nye, permanente indefrysningsordning jf. §§ 63 og 64, herunder at dette vil medføre rentetilskrivning på hidtil rentefrie lån.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at formuleringen om, at lånene ”forbliver indestående” kan forstås således, at de berørte ejendomme

fratages muligheden for frivilligt at indfri lånene. Dette kan ikke være passende, da man ellers tvangspålægger disse ejendomsejere et lån, som man ændrer grundlæggende i vilkårene for.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at det i §§ 66 og 67 ekspliciteres, at ejendomsejerne, der berøres af disse bestemmelser, også har mulighed for frivilligt at indfri disse lån og i den forbindelse henviser til bestemmelserne, der beskriver rammerne herfor.

EjendomDanmark vurderer desuden, at Skatteministeriet selvsagt har en oplysningsforpligtelse, når lånevilkårene på denne måde ændres grundlæggende.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at der i lovteksten indføres en bestemmelse om, at Skatteministeriet er forpligtet til at informere ejendomsejere berørt af §§ 66 og 67 om de vilkårsændringer, som bestemmelserne medfører. Det bør af denne tilføjelse til lovteksten fremgå, at ejendomsejerne skal informeres i så god tid, at de har reel mulighed for at træffe de skatteøkonomiske dispositioner, der måtte passe bedst til deres nye situation. Informationen til de berørte ejendomsejere bør endvidere indeholde oplysninger om muligheden og rammerne for indfrielse af lånene.

#### *Definition af et indkomst- og kalenderår (§ 70)*

Skatteministeriet foreslår, at man i hele loven anser både indkomståret og kalenderåret for at udgøre 360 dage med 30 dage i hver kalendermåned.

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningerne til denne bestemmelse er utilstrækkelige. Det er f.eks. ikke helt entydigt, hvordan man vil beregne skatten ved ejerskift på andre datoer end midt i en måned, eller hvordan man vil håndtere februar måned.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at der til bestemmelsens bemærkninger tilføjes et eksempel eller flere på brugen af bestemmelsen i praksis.

#### *Opdeling af ejendomme på tværs af kommuner (§ 71)*

Skatteministeriet foreslår, at "for ejendomme beliggende i flere kommuner anses den del af ejendommen, der kan henføres til hver af kommunerne, som selvstændige ejendomme" (§ 71), når det kommer til opkrævning af grundskyld og dækningsafgift. I bemærkningerne til denne bestemmelse angives et eksempel baseret på en procentvis fordeling af en ejendom mellem to kommuner (bemærkningernes side 576).

EjendomDanmark vurderer, at bestemmelsen skyldes, at de to skatter stadig er kommunale skatter, og at der kan være kommunale forskelle, hvad angår niveauet for disse skatter. Opdelingen af en tværkommunalt placeret ejendom i "kommuneandele" giver således fin mening, men det er uklart, hvordan dette skal ske i praksis. Skal det ske på baggrund af kvadratmeterfordelingen? Og hvordan skal denne opgøres? I eksemplet i bemærkningerne har Skatteministeriet ikke taget stilling til, hvordan den angivne procentfordeling af ejendommen mellem de to kommuner er fremkommet.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at bemærkningen til bestemmelsen udvides – herunder med et eller flere eksempler – så det bliver mere klart, på hvilket grundlag og i praksis hvordan en fordeling af en ejendom i kommuneandele skal foretages.

*Ophævelse af en række love (§ 73, stk. 3)*

Skatteministeriet foreslår, at loven træder i kraft den 1. juli 2023 (§ 73, stk. 1), og at den finder anvendelse på ejendomsskatter, der opkræves fra og med den 1. januar 2024 (§ 73, stk. 2). Derefter foreslår Skatteministeriet at opheve en række hidtidige ejendomsbeskatningslove (§ 73, stk. 3-6).

EjendomDanmark vurderer, at der er tale om to adskilte lovelementer – ikrafttrædelsestidspunktet og ophævelse af en række love – hvorfor de bør behandles separat.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at § 73, stk. 3-6, udskilles som en selvstændig paragraf.

*Videreførelse af eksisterende gebyrer (§ 73, stk. 6)*

Skatteministeriet foreslår, at reglerne for eksisterende gebyrer forbliver i kraft, indtil de erstattes af regler udstedt i medfør af lovforslagets § 72.

EjendomDanmark vurderer, at placeringen af denne bestemmelse ikke bidrager til klarhed og stringens i lovforslaget. Det ville være langt mere oplagt, at den var placeret sammen med § 72, som den reelt omhandler.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at § 73, stk. 6, flyttes, så den i stedet gøres til en ny § 72, stk. 2.

*Fradragelse af rabat ved opgørelse af stigning i ejendomsværdiskat og grundskyld (§ 74, stk. 4)*

Skatteministeriet foreslår, at rabatten efter § 74, stk. 2 og 3, fradrages i opgørelsen af stigningen i hhv. ejendomsværdiskatten og grundskylden for 2024 og 2025. Ministeriet bemærker i den forbindelse, at denne forsimplede metode til opgørelse af rabat kan medføre, at der ydes for store indefrysningsslån (bemærkningernes side 583).



EjendomDanmark vurderer, at ministeriet i utilstrækkelig grad har beskrevet situationen med ”for store indefrysningsslån”. Som udgangspunkt stiller EjendomDanmark sig uforstående over for dette koncept, da man med denne tankegang vil lade skatteborgerne betale for skattemyndighedernes fejl og forsinkelser. Risikoen for ”for store indefrysningsslån” må derfor naturligvis bæres af den part, der er skyld i denne risiko, in casu skattemyndighederne selv.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at det ved denne bestemmelse og mere generelt i lovforslaget ekspliciteres, at der ikke foretages efterregulering af indefrysningsslån, hvis indefrysningen kommer skatteborgeren eller virksomheder til ugunst.

#### *Efterregulering (§ 76)*

Skatteministeriet foreslår, at der – når de endelige vurderinger foreligger – foretages en efterregulering af ejendomsskatter betalt på baggrund af de foreløbige ejendomsvurderinger jf. ejendomsvurderingslovens § 89 b eller § 89 c.

EjendomDanmark vurderer, at denne bestemmelse er stærkt problematisk, da den overfører ansvaret for og risikoen ved skattemyndighedernes fejl og forsinkelser til de berørte borgere og virksomheder. Dette er helt utilstedeligt. En efterregulering bør alene finde sted, hvis det viser sig, at skatteborgeren eller virksomheden har betalt for meget i skat. Den modsatte situation er en risiko, som skattemyndighederne må løbe som følge af de udfordringer, der har været med systemet. I bemærkningerne omtaler Skatteministeriet efterreguleringen som et ”behov” (bemærkningernes side 593), hvilket er fuldkommen ude af trit med virkeligheden, idet udfordringerne på området på ingen måder kan tilskrives borgernes eller virksomhedernes adfærd.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at § 76 udgår og erstattes af en ny bestemmelse, der fastslår, at der alene vil finde efterregulering sted, hvis opgørelsen viser, at der er blevet opkrævet for meget i ejendomsskat i den berørte periode.

#### *Grundlag for betaling af dækningsafgift (§ 78)*

Skatteministeriet foreslår, at virksomhederne i perioden frem til det nye vurderingssystem er på plads i kroner og ører kan vælge at betale det samme beløb dækningsafgift som i 2023. Dette kan ske ”ved ejendomsejers henvendelse til Skatteforvaltningen” (bemærkningernes side 598).

EjendomDanmark vurderer, at det er uklart, hvad ministeriet mener med en ”henvendelse”.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at det ekspliciteres, hvordan denne henvendelse skal finde sted.

### **Økonomiske, administrative og andre konsekvenser**

EjendomDanmark har en række bemærkninger til forslagets afsnit om økonomiske, administrative og andre konsekvenser.

Overordnet set er det EjendomDanmarks oplevelse, at Skatteministeriet ikke har taget højde for den økonomiske og administrative konsekvens af den usikkerhed, som skabes i erhvervslivet som følge af de forsinkede vurderinger, den manglende sikkerhed om dækningsafgiften og udsigten til en efterregulering af endnu ukendt størrelse (og på et endnu ukendt grundlag).

- EjendomDanmark skal på det kraftigste opfordre til, at ministeriet generelt genovervejer sine konklusioner, hvad angår de økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet og forsøger at indregne eller ekspliciterer den økonomiske og administrative betydning af den usikkerhed, som erhvervslivet skal tage højde for som følge af overgangen til et nyt ejendomsskattesystem.

Derudover har EjendomDanmark en række nærmere bemærkninger til enkelte elementer i afsnittene om de økonomiske og administrative konsekvenser:

*Andel af boligejerne, der vil optage grundskyldslån efter den nye ordning (pkt. 4.1.8)*

Skatteministeriet noterer, at man forventer, at ca.  $\frac{3}{4}$  af boligejerne vil gøre brug af den nye, permanente indefrysningssordning (bemærkningernes side 160).

EjendomDanmark vurderer, at det ud fra bemærkningerne er uklart, hvorfra denne vurdering stammer – hvad er Skatteministeriets grundlag for antagelsen om, at en så stor andel vil gøre brug af den nye ordning?

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at bemærkningen uddybes, så grundlaget for det faglige skøn fremstår tydeligere.

*Grundskyld og lejede ejendomme (afsnit 5.1.2)*

Skatteministeriet noterer, at grundskylden for erhvervslivet kun vil stige ganske lidt – reelt være en lempelse i fremtiden – da en stor del af stigningen i grundskylden kan overvælttes på lejere af berørte ejendomme.

EjendomDanmark vurderer, at det er korrekt, at grundskyld som udgangspunkt kan overvælttes på lejere af boliger jf. bl.a. lejelovens § 46. Men i opgørelsen over de økonomiske konsekvenser for erhvervslivet, berører

Skatteministeriet overhovedet ikke konsekvenserne af efterreguleringen. Denne kan nemlig ikke overvælttes på lejerne, og selv hvis den kunne, ville det betyde, at udlejningsvirksomheder skulle inddrive den også fra fraflyttede lejere.

Forslaget om efterregulering har således betydelige økonomiske konsekvenser både i form af den direkte engangsudgift, og (især) i form af den usikkerhed, som virksomhederne pålægges og skal tage højde for økonomisk. Skatteministeriet har i lovforslaget ikke gjort sig overvejelser om den økonomiske betydning af denne usikkerhed.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at bemærkningerne om forslagens økonomiske konsekvenser for erhvervslivet udvides med et afsnit, der beskriver omfanget og den økonomiske betydning af den mærkbare usikkerhed, som forslaget medfører for udlejere af bolig-ejendomme.

#### *Dækningsafgift (afsnit 4.1.3 hhv. 5.1.3)*

Skatteministeriet noterer, at de ændrede dækningsafgiftsregler ikke vurderes at have økonomisk betydning for hverken det offentlige eller for erhvervslivet.

EjendomDanmark vurderer, at denne vurdering er åbenlyst fejlbehæftet. For det første er det EjendomDanmarks klare forventning, at udgiften til dækningsafgift kommer til at stige mærkbart for en lang række virksomheder. For det andet medfører uvisheden om omfanget af denne stigning og den efterfølgende efterregulering, at virksomhederne allerede nu bliver nødt til at indregne en betydelig, økonomisk risiko. Det er muligt, at det samlede provenu holdes neutralt, men dette kan dække over betydelige forskydninger, der kan have økonomiske konsekvenser både for den enkelte virksomhed og for erhvervslivet som sådan – og som på nuværende tidspunkt i øvrigt ikke helt kan gennemskues af den enkelte virksomhed.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at Skatteministeriet genbesøger, retter og uddyber bemærkningerne til de økonomiske konsekvenser af ændringerne i reglerne om dækningsafgift.

#### *Klimamæssige konsekvenser (afsnit 7.0)*

Skatteministeriet noterer, at forslaget ikke vurderes at have klimamæssige konsekvenser.

EjendomDanmark vurderer, at denne vurdering er utilstrækkelig, da den usikkerhed, som overgangen til det nye ejendomsskattesystem (ikke mindst usikkerheden om dækningsafgiften) kan medføre reducerede incitament

til investeringer i og forbedringer af ejendomme. Dette skyldes, at ejendomsejerne i en periode vil skulle afsætte økonomi til at håndtere den risiko, som især efterregulering af grundskyld og dækningsafgift kan medføre.

Da klimaforbedringer af ejendomme er afgørende for at nå de politiske ambitioner på klimaområdet – fordi klimaforbedringer af ejendomme er en af de hurtigste og mest omkostningseffektive veje til bl.a. CO<sub>2e</sub>-reduktioner – kan forslaget indirekte få klimamæssige konsekvenser ved at reducere ejendomsbranchens muligheder for at investere i grønnere ejendomme i en periode. Dette gælder selvsagt også for investeringer i klimamitigerende tiltag og andre grønne investeringer (f.eks. anlæg til styrkelse af biodiversitet). Denne konsekvens eller risiko bør selvsagt beskrives i bemærkningerne.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at bemærkningen om de klimamæssige konsekvenser suppleres med en række overvejelser om, at forslaget kan medføre tilbageholdenhed i ejendomsbranchen, hvad angår investeringer i bl.a. klimaforbedringer, og at dette medfører en øget barriere for at opnå f.eks. de politiske ambitioner om at reducere det danske CO<sub>2e</sub>-udslip med 70 pct. i 2030 sammenlignet med 1990. En tilsvarende supplerende bemærkning om en risiko for investeringstilbageholdenhed bør tilføjes til afsnit 8.0 om de miljø- og naturmæssige konsekvenser af lovforslaget.

I EjendomDanmark håber vi, at disse bemærkninger kan bistå Skatteministeriet i det videre arbejde med at kvalitetssikre forslaget, og i det arbejde står EjendomDanmark naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen

Morten Marott Larsen  
Underdirektør



**EJENDOM  
DANMARK**

Skatteministeriet  
Nicolai Eigtveds Gade 28  
1402 København K

**24. februar 2023**

J.nr. 2022-13058 / 2022-13141

Underdirektør, cand. polit.  
Morten Marott Larsen  
+45 2845 5651  
mml@ejd.dk

## **Bemærkninger til høring over forslag til ændringer i kilde- skatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendoms- vurderingsloven m.m.**

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til følge-  
lovforslaget til den sammenskrevne ejendomsskattelov.

Nedenfor findes først vore generelle bemærkninger til lovforslaget, hvorefter følger en række nærmere kommentarer til forslagens enkelte dele.

### **Overordnede bemærkninger til forslaget**

Hvad angår de mere overordnede forhold, som forslaget regulerer, skal EjendomDanmark i almindelighed henlede opmærksomheden på vores høringssvar til lovforslaget til en ny ejendomsskattelov.

### **Bemærkninger til forslagens enkelte dele**

EjendomDanmark har nærmere kommentarer til § 2, nr. 3, § 3, nr. 5, 15, 24, 25-27, § 8, nr. 4, § 9, nr. 1-2, og § 12, nr. 3.

#### *Statens udbetaling af grundskyld til kommunerne (§ 2, nr. 3)*

Skatteministeriet foreslår at fastsætte regler for tidspunktet for og opdelingen af det beløb, som staten løbende skal udbetale til kommunerne til foreløbig dækning af grundskylden og definerer herefter, at grundskylden "omfatter indkomstårets beløb uden nedsættelse for beløb, som staten har ydet som rabat eller lån til betaling af stigninger i grundskyld efter ejendomsskattelovens kapitel 8" (forslagets § 2, nr. 3 om tilføjelse af § 15, stk. 2, 3. pkt., til lov om kommunal indkomstskat).

EjendomDanmark vurderer, at forslaget til en ny § 15, stk. 2, i lov om kommunal indkomstskat som formuleret omhandler forskellige adskilte elementer. Forslaget til § 15, stk. 2, 1. og 2. pkt., regulerer tidspunktet for og opdelingen af statens udbetaling af grundskylden til kommunerne, mens forslaget til § 15, stk. 2, 3. pkt., er anderledes og regulerer beregningen af det, der skal udbetales. At bestemmelsen på denne måde indeholder flere adskilte elementer, bidrager ikke til gennemsigtigheden og læsbarheden af loven.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at forslaget til § 15, stk. 2, 3. pkt., udskilles som et selvstændigt stykke.

#### *Omregning af satser til 2010-niveau (§ 3, nr. 5)*

Skatteministeriet foreslår, at ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 5, 1. pkt., ændres, så det dér anførte beløb angives på 2010-niveau frem for 2020-niveau. Ministeriet bemærker i den forbindelse, at den ”gældende formulering ikke er entydig, idet der på den ene side altid reguleres i forhold til 2010-niveau, og på den anden side står grundbeløbet i lovteksten angivet i 2020-niveau” (bemærkningernes side 122).

EjendomDanmark vurderer, at Skatteministeriets begrundelse teknisk set giver mening, men at det kun bidrager til at gøre reglerne mere uigennemtrængelige, når man angiver beløb på et niveau for over 10 år siden. Dette besværliggør en hurtig og intuitiv læsning af reglerne og forståelse af de faktiske og konkrete, økonomiske konsekvenser heraf.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at man overgår til at bruge 2020-niveau som udgangspunkt i reglerne generelt.

#### *Offentliggørelse af indeks (§ 3, nr. 15)*

Skatteministeriet foreslår, at beføjelsen til at offentliggøre indeks efter ejendomsvurderingslovens § 44-47, overgår fra at være hos skatteministeren til at ligge i skattemyndighederne, således at offentliggørelsen kan ske uden at skulle tage form af en bekendtgørelse.

EjendomDanmark vurderer, at man af hensyn til den demokratiske legitimitet bag myndighedsbeslutninger altid bør være tilbageholden med at overlade udvidede beføjelser direkte til myndighederne. Der kan naturligvis være årsager hertil – f.eks. når der løbende skal offentliggøres et teknisk beregnet indeks som her – men i disse tilfælde bør man sikre, at delegationsbeføjelsen er udtømmende beskrevet og indhegnet. Dette synes ikke at være tilfældet her. Bemærkningerne til bestemmelsen indeholder således ikke beskrivelse af f.eks. hvornår eller hvor ofte skattemyndighederne kan tilpasse indekset, ligesom man alene angiver, at offentliggørelse ”f.eks.” kan ske via en hjemmeside.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at bemærkningerne til bestemmelsen uddybes, så rammerne for skattemyndighedernes udøvelse af den med bestemmelsen tillagte beføjelse gøres klarere og mere veldefinerede.

#### *Omvurderinger (§ 3, nr. 24 og 25)*

Skatteministeriet foreslår, at 2024-vurderingerne skal fremkomme på

baggrund af en videreførelse og indeksering af 2022-vurderingerne, og at senere omvurderinger af ejendomme skal "foretages efter prisforholdene pr. 1. januar 2022 og indekseres efter stk. 4 og 5" (forslagets § 3, nr. 24, om tilføjelse af § 87 b, stk. 3, 3. pkt., til ejendomsvurderingsloven). Ministeriet bemærker, at denne omregning af en omvurdering til 2022-prisniveau og efterfølgende indeksering til nutidskroner skal "sikre et ensartet beskatningsniveau" (bemærkningernes side 143).

Skatteministeriet foreslår ydermere, at 2025-vurderingerne skal fremkomme på baggrund af en videreførelse og indeksering af 2023-vurderingerne, og at senere omvurderinger af ejendomme skal "foretages efter prisforholdene pr. 1. januar 2023 og indekseres stk. 4 og 5." (forslagets § 3, nr. 25, om tilføjelse af § 88 a, stk. 3, 3. pkt., til ejendomsvurderingsloven).

EjendomDanmark vurderer, at den foreslåede metode er overordentlig omstændelig og ingenlunde bidrager til gennemsigtighed i vurderingsgrundlaget for de berørte ejendomme. Ydermere synes Skatteministeriets argument om nødvendigheden af først at tilbageregne vurderingen til 2022-/2023-niveau for efterfølgende at indeksere den frem at blive modsagt af Skatteministeriets egen forventning om, at der kun vil være lille forskel mellem de foreløbige og de endelige vurderinger: Hvis der alligevel forventes at være lille eller ingen forskel mellem omvurderingen foretaget i nutidskroner og omvurderingen foretaget i nutidskroner, tilbageregnet til 2022-niveau og indekseret frem, synes tilbageregningen og indekseringen som en unødvendig komplikation af et i forvejen svært gennemskueligt system.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at forslaget til § 87 b, stk. 3, 3. pkt., og forslaget til § 88 a, stk. 3, 3. pkt., i ejendomsvurderingsloven udgår.

*Omfang af 2024-vurderingerne (§ 3, nr. 24)*

Skatteministeriet foreslår, at "ejendomsværdien i ejendomsvurderingen pr. 1. januar 2024 og pr. 1. januar 2025 ansættes til ejendomsværdien i vurderingen pr. 1. januar 2022 reguleret til 2024-prisniveau" (forslagets § 3, nr. 24, om tilføjelse af § 87 b, stk. 4, til ejendomsvurderingsloven). Ministeriet bemærker i den forbindelse, at den foreslåede bestemmelse ikke kun omfatter ejendomsværdien, "men også fordelinger af ejendomsværdien" (bemærkningernes side 144).

EjendomDanmark vurderer, at ministeriets bemærkning om, at denne bestemmelse også omfatter fordelinger af ejendomsværdien, er ret grundlæggende, hvorfor den ikke kun bør findes i bemærkningen til bestemmelsen, men også i selve bestemmelsen.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at der i forslaget til en ny § 87 b, stk. 4, i ejendomsvurderingsloven indsættes et nyt 3. pkt., hvori det noteres, at bestemmelsen også omfatter fordelinger af ejendomsværdien.

Skatteministeriet foreslår ydermere, at "grundværdien i ejendomsvurderingen pr. 1. januar 2024 og pr. 1. januar 2025 ansættes til grundværdien i vurderingen pr. 1. januar 2022 reguleret efter de indeks, der er fastsat efter stk. 4, 2. pkt." (forslagets § 3, nr. 24, om tilføjelse af § 87 b, stk. 5, til ejendomsvurderingsloven). Ministeriet bemærker i den forbindelse, at den foreslåede bestemmelse ikke kun omfatter grundværdien, "men også fordelinger af grundværdien" (bemærkningernes side 145).

EjendomDanmark vurderer, at ministeriets bemærkning om, at denne bestemmelse også omfatter fordelinger af grundværdien, er ret grundlæggende, hvorfor den ikke kun bør findes i bemærkningen til bestemmelsen, men også i selve bestemmelsen.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at der i forslaget til en ny § 87 b, stk. 5, i ejendomsvurderingsloven indsættes et nyt 2. pkt., hvori det noteres, at bestemmelsen også omfatter fordelinger af grundværdien.

*Omfang af 2025-vurderingerne (§ 3, nr. 25)*

Skatteministeriet foreslår, at "ejendomsværdien i ejendomsvurderingen pr. 1. januar 2025 og pr. 1. januar 2026 ansættes til ejendomsværdien i vurderingen pr. 1. januar 2023 reguleret til 2025-prisniveau" (forslagets § 3, nr. 25, om tilføjelse af § 88 a, stk. 4, til ejendomsvurderingsloven).

EjendomDanmark vurderer, at man her – i modsætning til § 3, nr. 24, om tilføjelse af § 87 b, stk. 4, til ejendomsvurderingsloven – har overset at medtage en bemærkning om, at bestemmelsen også gælder for fordelinger af ejendomsværdien. Dette bør fremgå af både bemærkningerne og bestemmelsen selv.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at der i forslaget til en ny § 88 a, stk. 4, i ejendomsvurderingsloven indsættes et nyt 2. pkt., hvori det noteres, at bestemmelsen også omfatter fordelinger af ejendomsværdien. Dette skal også noteres i bemærkningen til bestemmelsen.

Skatteministeriet foreslår ydermere, at "grundværdien i ejendomsvurderingen pr. 1. januar 2025 og pr. 1. januar 2026 ansættes til grundværdien i vurderingen pr. 1. januar 2023 reguleret efter de indeks, der fastsættes efter § 87 b, stk. 4, 2. pkt." (forslagets § 3, nr. 25, om tilføjelse af § 88 a, stk. 5, til ejendomsvurderingsloven). Ministeriet bemærker i den forbindelse, at den



foreslåede bestemmelse ikke kun omfatter grundværdien, ”men også fordelinger af grundværdien” (bemærkningernes side 154).

EjendomDanmark vurderer, at ministeriets bemærkning om, at denne bestemmelse også omfatter fordelinger af grundværdien, er ret grundlæggende, hvorfor den ikke kun bør findes i bemærkningen til bestemmelsen, men også i selve bestemmelsen.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at der i forslaget til en ny § 88 a, stk. 5, i ejendomsvurderingsloven indsættes et nyt 2. pkt., hvori det noteres, at bestemmelsen også omfatter fordelinger af grundværdien.

*Tillæg til prisindekset for grundværdier (§ 3, nr. 24 og 25)*

Skatteministeriet foreslår, at grundværdier i 2024 og 2025 hhv. 2025 og 2026 ansættes som grundværdien pr. 1. januar 2022 hhv. 2023 reguleret med de et prisindeks ”tillagt 0,8 pct.” (forslagets § 3, nr. 24, om tilføjelse af § 87 b, stk. 5, og forslaget § 3, nr. 25, om tilføjelse af § 88 a, stk. 5, til ejendomsvurderingsloven). Ministeriet bemærker i begge tilfælde, at tillægget på de 0,8 pct. skyldes Skatteministeriets vurdering af, at grundpriserne vil stige hurtigere end ejendomspriserne under ét (bemærkningernes side 145 hhv. 154).

EjendomDanmark vurderer, at begrundelsen for dette tillæg og dets udregning er utilstrækkeligt dokumenteret og forklaret i bemærkningerne.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at bemærkningerne om tillægget til indekseringen af udviklingen i grundværdier uddybes.

*Prisindeks på kommuneplan (§ 3, nr. 24 og 25)*

Skatteministeriet foreslår, at vurderingerne de kommende år skal fremkomme på baggrund af en videreførelse og indeksering af 2022- hhv. 2023- vurderingerne og bemærker i den forbindelse, at prisindekset udarbejdes af Danmarks Statistik på kommuneplan (bemærkningernes side 144 hhv. 154).

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningen godt nok er en henvisning til eksisterende bestemmelser (ejendomsvurderingslovens § 45-47), men at det alligevel bør understreges, at prisindeks på kommuneplan kan vise sig at være en meget grovkornet opdeling, der skjuler mærkbare udsving i prisudviklingen. Således kan f.eks. landkommuner med én større by opleve meget store forskelle mellem landområderne og den dominerende by, ligesom der i nogle kommuner omkring i de større byer kan være meget store forskelle i prisudviklingen fra boligområde til boligområde. Derfor bør Skatteministeriet i samarbejde med Danmarks Statistik nøje overveje, om det ikke er muligt at udvikle et mere retvisende prisindeks, f.eks. på postnummerniveau.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at Skatteministeriet tager initiativ til et samarbejde med Danmarks Statistik om udvikling af et mere retvisende prisindeks på f.eks. postnummerniveau, og at dette indføres i ejendomsvurderingsloven.

*Revision af kompensationsstilbud (§ 3, nr. 26)*

Skatteministeriet foreslår, at Skatteministeriets revision af en ejendomsvurdering kan medføre en tilsvarende revision af et evt. tidligere fremsendt tilbud om kompensation.

EjendomDanmark vurderer, at bestemmelsen kan medføre, at visse borgere eller virksomheder risikerer pludselig at skulle tilpasse deres økonomiske dispositioner på baggrund af fejl eller forsinkelser forårsaget af Skatteministeriet og underliggende myndigheder, sådan som det sås med en række vurderingsdeklarationer udsendt i løbet af 2022. Dermed flyttes ansvaret og risikoen for Skatteministeriets udfordringer til borgerne og virksomhederne, og det er naturligvis en uacceptabel situation. Derfor bør det sikres, at en borger eller en virksomhed, der har fået tilbudt kompensation, kan være sikker på som minimum at modtage den tilbudte kompensation, uanset at Skatteforvaltningen efterfølgende foretager en revision af vurderingen.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at der til den foreslåede § 89, stk. 7, i ejendomsvurderingsloven tilføjes et pkt., hvori det slås fast, at Skatteforvaltningen er bundet af fremsendte tilbud om kompensation i forbindelse med en evt. revision på en sådan måde, at der ikke kan fremsendes reviderede kompensationsstilbud, der er ændret i nedadgående retning.

*Foreløbige vurderinger (§ 3, nr. 27)*

Skatteministeriet foreslår, at der foretages foreløbige vurderinger i 2022 hhv. 2023 til beregning af ejendomsskatterne for 2024 hhv. 2025. Ministeriet foreslår i begge tilfælde, at den "foreløbige vurdering anvendes, indtil der for ejendommen er foretaget en almindelige vurdering eller omvurdering" (forslagets § 3, nr. 27 om tilføjelse af § 89 b, stk. 1, 2, pkt., hhv. § 89 c, stk. 1, 2. pkt., til ejendomsvurderingsloven). Ministeriet bemærker i den forbindelse, at den foreløbige vurdering "vil skulle bruges som midlertidigt beregningsgrundlag for ejendomsskatter for 2024 og 2025" (bemærkningernes side 163). Ministeriet henviser efterfølgende til den derpå følgende efterregulering (bemærkningernes side 164 hhv. 171).

EjendomDanmark vurderer, at man i forslaget ikke har taget stilling til, hvordan man håndterer situationen, hvis man oplever yderligere forsinkelser end de på nuværende tidspunkt forudsatte. Dele af lovteksten og bemærkningerne er formuleret på en måde, så det kan forstås således, at de

midlertidige vurderinger i princippet fortsætte uendeligt – eller i al fald i meget lang tid efterfulgt af en efterregulering dækkende et meget stort antal år, hvilket vil være fuldkommen uacceptabelt for både skatteborgere og virksomheder. Omvendt henviser man også eksplicit til, at de foreløbige vurderinger alene er relevante i få, bestemte år. Uanset hvad synes man ikke at have overvejet det risikoscenario, at der kan opstå forsinkelser i udviklingen af vurderingssystemet ud over det, som foreløbige vurderinger skal dække over.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at Skatteministeriet i lovforslaget eksplicit tager højde for, hvordan man vil håndtere en evt. yderligere forsinkelse i udviklingen af vurderingssystemet, uden at den økonomiske risiko for en sådan forsinkelse skal bæres hverken direkte eller indirekte af skatteborgerne og virksomhederne.

*Manglende partshøring ved foreløbige vurderinger (§ 3, nr. 27)*

Skatteministeriet foreslår, at de ”foreløbige vurderinger efter §§ 89 b og 89 c foretages uden partshøring” og derfor ikke kan påklages (forslagets § 3, nr. 27, om tilføjelse af § 89 d, stk. 1, til ejendomsvurderingsloven). Ministeriet bemærker i den forbindelse, at de almindelige 2022-/2023-vurderinger stadig vil være underlagt reglerne om partshøring / deklARATION (bemærkningernes side 179).

EjendomDanmark vurderer, at det for en kort, midlertidig og på forhånd afgrænset periode og på grund af tekniske årsager kan accepteres, at der opkræves skatter på et grundlag, som skatteyderen ikke hører om. Men det er altafgørende, at der er tale om en kort, midlertidig og på forhånd afgrænset periode. Dette synes at være udgangspunktet for ministeriets forslag (da det kun skal gælde frem til 2026/2027), men igen synes ministeriet ikke at have gjort sig overvejelser om risikoen for yderligere forsinkelser. I et sådan tilfælde vil der nemlig ikke længere være tale om en kort, midlertidig og på forhånd afgrænset periode, hvorfor manglende partshøring ikke længere kan accepteres.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at ministeriet i lovforslaget gør sig nærmere overvejelser om, hvordan man vil håndtere partshøring, hvis ejendomsvurderingssystemet forsinkes ud over det i lovforslaget umiddelbart forventede.

*Ophævelse af valg af lejeniveau for beskatning efter statsskatteloven (§ 8, nr. 4)*

Skatteministeriet foreslår, at ejere af ejendomme, der beskattes efter reglerne om lejeværdi af bolig, ikke længere vil kunne vælge, om de vil beskattes efter lejeniveauerne i 2001 eller i det aktuelle år (hvis disse er lavere end

lejeniveauerne i 2001). Dette er en konsekvens af ophævelsen af boligskat-testoppet og sker ved en afskaffelse af ligningslovens § 15 a, stk. 2. Ministeriet bemærker i den forbindelse, at ”beskatningen sker efter personskattelovens § 3, stk. 1” (bemærkningernes side 192), dvs. ”som personlig indkomst” (bemærkningernes side 193).

EjendomDanmark vurderer, at ophævelsen følger logisk af en ophævelse af boligskat-testoppet. Men samtidig synes Skatteministeriet at argumentere for, at fordi denne beskatning tager form af personbeskatning, er den ikke dækket af den nye ejendomsskatteords ordninger, der sikrer mod voldsomme stigninger. Dermed synes de berørte ejendomssejere på den ene side at blive ramt af ophævelsen skat-testoppet og dermed af en sandsynlig skat-testigning – men på den anden side synes der ikke at være gjort nærmere overvejelser om kompensation herfor (modsat de fleste andre). Dette fremstår urimeligt. Det kan skyldes, at denne del af forslaget er underbeskrevet.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at Skatteministeriet søger at skabe en kompensationsmodel for stigende boligskatter også for ejendomssejere, der beskattes efter reglerne om lejeværdi af bolig – og hvis der allerede findes kompensationsmodeller med relevans for denne gruppe af ejendomssejere at tydeliggøre disse i bemærkningerne til forslaget.

#### *Inddrivelse af gæld (§ 9, nr. 1 og 2)*

Skatteministeriet foreslår, at tilføje et nyt 2. pkt. til § 1 a i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige (forslagets §9, nr. 1, om tilføjelse af § 1 a, stk. 1, 2. pkt., til lov om inddrivelse af gæld til det offentlige), hvorefter Skatteministeriet i næste punkt foreslår en helt ny formulering til den samlede § 1 a i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige (forslagets §9, nr. 2 om omformulering af § 1 a, stk. 1, til lov om inddrivelse af gæld til det offentlige).

EjendomDanmark vurderer, at det synes overflødig at først indskrive en tilføjelse til bestemmelsen for umiddelbart derefter at omformulere hele bestemmelsen. Ændringerne i § 9, nr. 1, er alligevel gentaget og indeholdt i forslaget i § 9, nr. 2, hvorfor § 9, nr. 1, fremstår overflødig.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at § 9, nr. 1, udgår.

#### *Modregning af skatteværdien af uudnyttet personfradrag i andre skatter (§ 12, nr. 3)*

Skatteministeriet foreslår, at ophæve personskattelovens § 12, stk. 2, så skatteværdien af et uudnyttet personfradrag ikke vil kunne modregnes i grundskyld. Ministeriet bemærker i den forbindelse, at forslaget ikke medfører nogen realitetsændring, og at forslaget ”vil indebære, at skatteværdien

af uudnyttet personfradrag heller ikke vil kunne modregnes i grundskyld af fast ejendom ejet af fysiske personer omfattet af det samtidig fremsatte lovforslag til en nye ejendomskattelov” (bemærkningernes side 223).

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningerne til forslaget er utilstrækkelige og ved første øjekast synes selvmodsigende. På den ene side noterer man, at der ikke er tale om en realitetsændring; på den anden side noterer man, at skatteværdien af et uudnyttet personfradrag ikke kan modregnes.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at bemærkningerne uddybes, så den egentlige ændring, der følger af bestemmelsen, fremstår tydeligere.

#### **Økonomiske og administrative konsekvenser**

EjendomDanmark skal henvise til vores bemærkninger til forslaget til en ny ejendomsskattelov.

I EjendomDanmark håber vi, at disse bemærkninger kan bistå Skatteministeriet i det videre arbejde med at kvalitetssikre forslaget, og i det arbejde står EjendomDanmark naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen

Morten Marott Larsen  
Underdirektør

## Morten Elmerdahl Rix Olsen

---

**Fra:** DEP Høringer <hoeringer@em.dk>  
**Sendt:** 24. februar 2023 09:40  
**Til:** Lovgivning og Økonomi  
**Cc:** Jesper Palmann; Michelle Stubberup Jacobsen; Morten Elmerdahl Rix Olsen  
**Emne:** EMs høringsvar: Orientering om høring over forslag til ny ejendomsskattelov og forslag til ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love (EM Id nr.: 617300)

**Vedhæftede filer:** Hovedlovforslag - Lovforslag om en ny ejendomsskattelov.docx; Følgelovforslag - Lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love.docx; Resumé - Hovedlovforslag.pdf; Resumé - Følgelovforslag.pdf; Høringsbrev.pdf; Høringsliste.pdf

Denne e-mail kommer fra internettet. Den er således ikke nødvendigvis fra en intern kilde, selvom afsenderadressen kan indikere det.

Til Skatteministeriet

Erhvervsministeriet har følgende bemærkninger til den fremsendte høring: j.nr. 2022- 13058 og 2022-13141 - Orientering om høring over forslag til ny ejendomsskattelov og forslag til ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love

ERST har bidraget til nedenstående del af ministeriets høringssvar:

Erhvervsstyrelsens Område for Bedre Regulering (OBR) har modtaget lovforslagene i høring.

OBR's vurdering af forslagernes administrative konsekvenser for erhvervslivet fremgår individuelt for hvert lovforslag nedenfor.

### **Administrative konsekvenser**

OBR har følgende bemærkninger om de administrative konsekvenser for erhvervslivet.

#### Forslag til ny ejendomsskattelov

OBR vurderer, at lovforslaget medfører administrative lettelser for erhvervslivet, da virksomheder fremadrettet vil få opkrævet grundskyld og dækningsafgift gennem Skatteforvaltningens opkrævningssystem frem for ejendomsskattebilletten, der betales med girokort. Disse administrative lettelser vurderes at være under 4 mio. kr., hvorfor de ikke kvantificeres nærmere.

#### Forslag til ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love

OBR vurderer, at lovforslaget medfører administrative byrder for erhvervslivet, da forenklingen af ejendomsvurderingerne for 2024 og 2025 vil føre til efteropkrævninger for visse virksomheder. Disse administrative byrder vurderes at være under 4 mio. kr., hvorfor de ikke kvantificeres nærmere.

OBR vurderer på baggrund af ovenstående, at de samlede administrative konsekvenser for erhvervslivet, er under 4 mio. kr.

OBR minder om, at udkast til erhvervsrettet regulering, jf. Vejledning om erhvervsøkonomiske konsekvensvurderinger bør sendes i høring hos OBR så vidt muligt 6 uger før den offentlige høring. OBR skal således vurdere de administrative konsekvenser for erhvervslivet. Erhvervsrettet regulering sendes i præhøring hos OBR via [letbyrder@erst.dk](mailto:letbyrder@erst.dk).

Kontaktperson vedrørende ovenstående bemærkninger:

Uliver Baunsgaard Christensen  
Fuldmægtig  
Tlf. direkte 35291849

Skatteministeriet

Sendt til [lovgivningogoekonomi@skm.dk](mailto:lovgivningogoekonomi@skm.dk) og [njl@skm.dk](mailto:njl@skm.dk)

## Høringsvar omkring forlængelse af virkningen af ejendomsvurderingen for 2020 af ejerboliger og forenkling af ejendomsvurderingerne for 2024 og 2025

Finans Danmark takker for muligheden for at kommentere på udkast til forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat og ejendomsværdiskatteloven (j.nr. 2022-3265).

Vi imødeser udsendelsen af de nye ejendomsvurderinger, som skal danne grundlag for den fremtidige boligbeskatning fra 1. januar 2024. Det er centralt, at både eksisterende og kommende boligejere i god tid kan indrette sig på den ny vurdering og den boligskat, der er knyttet til ejendommen. Vi afventer også, at reglerne omkring det nye skattesystem kommer på plads, så banker og realkreditinstitutter har et sikkert grundlag at rådgive kunderne ud fra i forbindelse med finansiering af boligkøb.

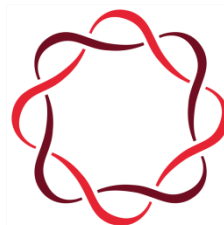
Der er samtidig behov for, at de nye ejendomsvurderinger er pålidelige og gennemarbejdede, så boligskatteerne opkræves på et sagligt grundlag. Det er derfor beklageligt, at der ikke efter ikrafttrædelsen af det nye skattesystem udsendes en individuel 2024-vurdering (ejerboliger), men at 2022-vurderingen indekseres på baggrund af prisudviklingen på kommuneniveau. Samtidig har boligejerne i perioden ikke mulighed for at gøre indsigelse omkring grundlaget for vurderingen. Det betyder alt andet lige, at ejendomsvurderingerne bliver mindre retvisende, indtil en ny individuel 2026-vurdering udsendes.

Vi har ikke øvrige bemærkninger til lovforslaget.

Med venlig hilsen



Viceadministrerende direktør i Finans Danmark  
og direktør i Realkreditrådet  
Direkte: 40384420  
Mail: [aaj@fida.dk](mailto:aaj@fida.dk)



FINANS  
DANMARK

### Høringsvar

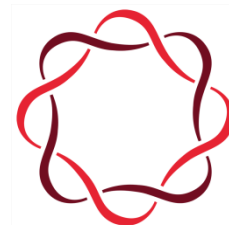
7. oktober 2022

## Skatteministeriet

Sendt til:

[lovgivningoekonomi@skm.dk](mailto:lovgivningoekonomi@skm.dk)

[mja@skm.dk](mailto:mja@skm.dk) [mero@skm.dk](mailto:mero@skm.dk) [jpa@skm.dk](mailto:jpa@skm.dk)



FINANS  
DANMARK

# Nye boligejere skal ikke hæfte for tidligere ejeres skattegæld

## Resumé

Med det nye boligskattesystem, som skal træde i kraft i 2024, får boligejere mulighed for at indefryse en stigning i deres boligskat, så længe de ejer deres bolig. Det forventes, at et stort flertal af boligejerne vil benytte ordningen.

Muligheden for at indefryse skattegæld er politisk bestemt som led i boligskatteforliget, men indretning af ordningen fastlægges i lovforslaget i høring. Vi mener, at det er helt centralt, at man ved udformningen af låneordningen - som kan føre til, at en boligejer opbygger en betydelig skattegæld over en lang årrække - tager nogle forbrugerbeskyttelsesmæssige hensyn. Indefrysning af gæld må ikke føre til, at boligejere kan komme i klemme, når de skal sælge deres bolig. Og skattemyndighedernes sikkerhed i ejendommen for gælden må ikke føre til, at der skabes usikkerhed om pantsikkerheden for den tinglyste gæld, herunder realkreditbelåningen. Boligejernes adgang til at belåne deres bolig på attraktive vilkår via realkreditlån må ikke forringes.

Det er derfor meget problematisk, at ordningen er indrettet, så forfalden skattegæld ikke kun hæfter på den boligejer, der har optaget den, men hviler på ejendommen efter et salg. En ny køber risikerer at få foretaget udlæg i ejendommen, for den tidligere ejers gæld. Som vi redegør for i høringssvaret, medfører denne ordning i praksis, at skattemyndighederne altid får dækket sit krav først, mens øvrige kreditorer, herunder realkreditinstitutter, kommer efter, hvilket ikke er intentionen i den politiske aftale.

Vi foreslår derfor en justering af indefrysningsordningen, så en ejendom altid renses for skattegæld ved et salg, og at skattemyndighederne derefter fortsat har et personligt krav mod sælger, der optog gælden. Det vil sikre, at der ikke skabes tvivl om realkreditlåns førsteprioritet. Derudover vil det medføre, at det kun er den boligejer, som har optaget gælden, der hæfter for den.

## Høringssvar

24. februar 2023



# Finans Danmarks bemærkninger til lovforslag om nyt boligskattesystem

Skatteministeriets j.nr. 2022-13058 og 2022-13141

Finans Danmark takker for lejligheden for at kommentere på lovforslagene, der skal implementere de nye ejendomsskatte regler pr. 1. januar 2024.

Lovforslagene udmønter boligskatteforliget fra 2017, hvor skatterne følger prisudviklingen for boligerne, hvilket bidrager positivt til den finansielle stabilitet i Danmark. Vi er glade for, at der nu kommer klarhed om både satser og regler for beregningen af de fremtidige boligskatter.

Når det er sagt, så er det stærkt problematisk, at man med lovforslaget i forbindelse med indefrysningens ordning for stigninger i boligskatter permanent indfører et princip om, at en boligejers ejendomsskat skal hæfte på en ny ejer via ejendommen, efter den har skiftet hænder.

Vi uddyber dette nedenfor, og kommer med vores forslag til en justering af indefrysningens ordning.

## **Flertallet af boligejere oparbejder skattegæld i deres bolig**

Allerede ved indgangen til det nye boligskattesystem har mange boligejere opbygget skattegæld i deres bolig. Det skyldes indførelsen i 2018 af den midlertidige indefrysningens ordning for stigninger i grundskylden, som alle boligejere var omfattet af. Først i 2021 blev det muligt for en boligejer at fravælge ordningen.

Har en boligejer ikke fravalgt den midlertidige ordning, vil også den efterregulerede boligskat for årene 2021-23 blive indefrosset, ligesom boligejeren automatisk anmeldes den permanente indefrysningens ordning. Har man fravalgt den midlertidige indefrysningens ordning, kan man tilvælge den permanente indefrysningens ordning.

Skatteministeriet vurderer selv i udkastet til lovforslag, at 75 pct. af boligejerne vil gøre brug af muligheden for at indefryse gæld.

Set ud fra et forbrugerbeskyttelseshensyn er den permanente indefrysningens ordning uden fortilfælde, da optagelse af gælden hverken forudsætter forudgående kreditværdighedsvurdering eller friværddi i boligen. Der er ingen øvre grænse for, hvor meget gæld, der kan indefryses, og ingen maksimal løbetid på lånet.

## **Høringsvar**

24. februar 2023



Skattegælden kan få betydning for boligejernes mulighed for at optage yderligere lån, f.eks. realkreditlån, i boligen. Skattegælden kan også føre til overbelåning, der efter mange år kan stille boligejerne dårligt, når deres ejendom skal sælges, hvilket vi uddyber nedenfor.

### **Køber risikerer at hæfte for sælgers skattegæld**

Vi mener, at det helt centrale problem ved indefrysningsordningen er valget af sikkerhedsstillelse for lån til skattemyndighederne for indefrosne skatter.

Vi anerkender, at der skal stilles sikkerhed for lånene, men det må ikke være på bekostning af det eksisterende system for pant i fast ejendom, som er forudsætningen for realkreditbelåning.

Med lovforslaget er man gået væk fra aftalen i boligskatteforliget om, at sikkerhedsstillelsen i den permanente ordning skal ske i form af tinglyst gæld, fordi det har vist sig for svært at administrere for skattemyndighederne. I stedet har man valgt at fortsætte med sikkerhedsstillelsesmodellen i den midlertidige indefrysningensordning, som ellers havde en slutdato, og hvor de indefrosne beløb er begrænsede.

Problemet med modellen er, at skattemyndighedernes lovbestemte pant, som lægger sig sidst i dækningsrækkefølgen efter tinglyste krav, suppleres af en betingelse om, at ubetalt, forfalden skattegæld hviler på ejendommen efter et ejerskifte.

Af lovbemærkningerne fremgår det, at inddrivelsesmyndigheden, efter et ejerskifte, i første omgang vil søge sig fyldestgjort i ejendommen - dvs. hos køber, og netop ikke sælger, der har oparbejdet gælden.

Ordningen skal derved *"motivere en køber af en ejendom til aftaleretligt at sikre, at sælger anvender en forholdsmæssig andel af sin modtagne købesum til at indfri lånet, da køber ellers vil risikere at skulle hæfte for tilbagebetalingskravet med sin netop erhvervede ejendom."*

I realiteten vil det blive en del af processen omkring bolighandler, at skattegælden skal indfries ved salg. Det skyldes, at ingen køber vil acceptere at overtage en ejendom med gæld, som skattemyndighederne fra dag ét af kan gøre udlæg i. Skattegælden skal derfor udredes af købesummen, og salgsprovenuet vil blive reduceret tilsvarende.

## **Hørings svar**

24. februar 2023



### **Tinglyste panthavere kan ende med tabet**

Problemerne for panthaverne – herunder realkreditinstitutter - opstår i de situationer, hvor proventet ved et salg ikke vil være nok til at dække den samlede gæld i ejendommen, inklusive skattegælden.

Et frivilligt salg i disse situationer vil kræve, at realkreditinstitutterne og andre panthavere accepterer et salgsprovenu, der er reduceret med det beløb, der sikrer, at skattemyndighederne får sit fulde krav indfriet. Myndighederne vil altså få sit tilgodehavende forud for de tinglyste panthavere, selv om det lovbestemte pant ifølge lovforslaget kommer sidst i prioritetsrækkefølgen.

Ordningen skaber derfor tvivl om den pantesikkerhed, der ligger til grund for realkreditsystemet. En sikkerhed, der er forudsætningen for, at boligejerne kan tilbydes realkreditlån på attraktive vilkår.

### **Ved tvangsauktion taber alle parter**

Modsætter de tinglyste panthavere sig et frivilligt underskudssalg, fordi de ikke får den dækning, som deres prioritetsstilling berettiger, kan det frivillige underskudssalg ikke gennemføres.

Hvis boligejeren over tid kommer i restance med lånene i ejendommen, kan realkreditinstituttet eller andre panthavere begære ejendommen på tvangsauktion. Ved tvangsauktion renses ejendommen for skattegælden. Men proventet fra en tvangsauktion er normalt mindre end ved et frivilligt salg. Sælger vil derfor som regel stå tilbage med en større gæld sammenlignet med situationen efter et frivilligt salg. Desuden vil tinglyste panthavere og skattemyndighederne generelt blive ringere stillet pga. det lavere provenu.

### **Forslag til justering af ordningen**

I dag undgår langt de fleste underskudshandler tvangsauktion, fordi panthaverne indgår frivillige gældsaftaler, så ejendommen kan sælges ubehæftet i fri handel.

Hensynet til både boligejer og alle kreditorerne tilsiger derfor, at den permanente indefrysningsskema skal indrettes, så frivillige "underskudssalg" fortsat kan gennemføres i videst muligt omfang. Det betyder, at en ejendom altid skal renses for skattegæld i forbindelse med et salg, og skattemyndighedernes krav i ejendommen dermed bortfalder.

Skattemyndighedernes personlige krav mod sælger består imidlertid, og gælden kan inddrives i kraft af de særlige muligheder, som skattelovgivningen giver.

## **Høringsvar**

24. februar 2023



Ved frivillige underskudshandler, hvor skattemyndighederne kun får delvis eller slet ingen dækning for sit tilgodehavende for indefrossen skat, kan der være behov for, at skattemyndighederne betrygges i, at handelsprisen er markedskonform. Dvs. at der ikke sker "omgåelse" af myndighedernes krav på indefrossen skattegæld i form af bolighandler til en "for lav" pris. Det kan f.eks. ske ved at se på købesummen i forhold til den offentlige ejendomsvurdering, som man også kender det fra reglerne omkring familieoverdragelser.

En justering af ordningen sikrer, at der ikke skabes tvivl om realkreditlåns førsteprioritet. Derudover vil det medføre, at det kun er den boligejer, der har optaget gælden, der hæfter for den.

### **Friværdi kan ikke altid dække skattegæld**

Vi savner i lovforslaget en beskrivelse af scenarier eller konsekvensberegninger for en indefrysning af boligskat over en længere årrække.

## **Hørings svar**

24. februar 2023

Ved indførelsen af den permanente indefrysningsordning vil der allerede være indefrosset stigninger i grundskyld tilbage fra 2018 samt efterreguleret boligskat for 2021-23 for flertallet af boligejerne.

Når man skal vurdere konsekvenserne af indefrysning over en længere årrække, kan man ikke forudsætte, at en stigende friværdi altid vil kunne dække skattegælden, fordi der kun indefrysnes gæld, når ejendommen stiger i værdi.

Ejendomme kan f.eks. stige i værdi over en årrække, men derefter blive ramt af prisfald. Eller den enkelte ejendom kan falde i værdi pga. lokale forhold såsom etablering af en trafikeret vej tæt på. Desuden forventes de indefrosne skattestigninger.

Realkreditinstitutter yder typisk 30-årige lån, der er uopsigelige fra instituttets side. Tager man udgangspunkt i værdistigningen på boliger over de sidste 30 år og det aktuelle renteniveau og skattesatserne indeholdt i lovforslaget, vil en indefrysning kunne udgøre i omegnen af 10-16 pct. af ejendomsværdien efter 30 år. Der vil ikke nødvendigvis være dækning i friværdien for skattemyndighedernes krav. En boligejer vil sideløbende kunne optage lån med pant i ejendommen, ligesom priserne kan falde jf. ovenfor.

Da indefrysningsordningen forventes at omfatte det store flertal af landets boligejere, bør lovgrundlaget indeholde en bedre belysning af konsekvenserne.



## Bemærkninger til øvrige dele af ny ejendomsskattelov

### Adgang til oplysninger om samlet gæld for indefrosne skatter

Det fremgår, at der på Skatteforvaltningens selvbetjeningsløsning vil være information tilgængelig for ejeren om dennes samlede indefrosne skat (lån), påløbne renter og eventuel indfrielse i forbindelse med indefrysningsordningen. Det er vigtigt, at penge- og realkreditinstitutter har adgang til disse oplysninger, evt. via eSkatData med henblik på rådgivning og kreditværdighedsvurdering af kunder.

### Beskatning af tofamiliehuse - lovbemærkninger side 66

Der står i de almindelige bemærkninger, at det for tofamiliehuse foreslås at *"lovfæste den gældende praksis om, at ejendomsværdiskatten skal opgøres pr. boligenhed."* Vi gør opmærksom på, at det ikke er praksis men gældende ret, at ejendomsværdiskatten opgøres pr. boligenhed, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4a, stk. 4.

### Rabatordning for ejendomsværdiskat og grundskyld – kapitel 6

Som vi læser §§ 35, 36 og 38, er fysiske personer, der ejer ejerboliger sammen med juridiske personer, omfattet af rabatten for ejendomsværdiskat, men ikke for grundskyld.

Derfor mener vi, at der må være en fejl i de almindelige bemærkninger, der beskriver ordningen for skatterabat på side 97: *"Fysiske personer, der ejer ejerboliger sammen med juridiske personer, og juridiske personer og andre ejendomme end ejerboliger vil ikke være omfattet af rabatordningen."*

I stedet bør der stå det samme som i bemærkningerne på side 390:

*"Fysiske personer, der ejer ejerboliger sammen med juridiske personer, vil således ikke være omfattet af rabatordningen, for så vidt angår grundskyld."*

Derudover mener vi, at bemærkningerne til § 40 bør indeholde en beskrivelse af principperne for, hvordan rabatten opgøres i de tilfælde, hvor en fysisk person er omfattet af rabat for ejendomsværdiskat, men ikke af rabat for grundskyld pga. delt ejerskab med en juridisk person.

### Boligejerne kender ikke deres beskatningsgrundlag

Det er meget problematisk, at boligejerne ikke har kendskab til beskatningsgrundlaget – deres nye ejendomsvurderinger – på det tidspunkt, hvor reglerne træder i kraft.

## Hørings svar

24. februar 2023



I perioden frem mod 2026/27 vil boligejerne få opkrævet skat på et foreløbigt fastsat grundlag (2022-modelvurderingerne) og senere på et foreløbigt fastsat indekseret grundlag (2024-vurderingerne). Når de endelige vurderinger foreligger, vil det medføre en efterregulering.

Hertil kommer den efterregulering af ejendomsskatter for perioden 2021-2023, hvor størrelsen på regningen først kendes, når boligejeren modtager sin nye ejendomsvurdering for 2020. Den regning tilfalder ejeren af ejendommen på tidspunktet, hvor vurderingen udsendes, uanset om de skyldige skatter angår perioden, før ejeren overtog ejendommen.

Disse forhold skaber usikkerhed for nuværende og kommende boligejere i et marked, der i forvejen er ramt af usikkerhed. Og det betyder, at boligkøbere kan komme i klemme. Både fordi de ikke kender deres kommende boligskat, som er en væsentlig del af deres økonomi, og fordi det kan føre til tvister mellem købere og sælgere, når boliger handles i den periode, hvor beskatningen er foreløbig.

Det vanskeliggør også bankernes og realkreditinstitutternes kreditværdighedsvurdering af og rådgivning til boligkøbere.

### **Tryghed for boligejerne – også om deres finansiering**

Med lovforslaget skabes en usikkerhed for boligejerne, som harmonerer dårligt med intentionen i boligskatteforliget om at skabe tryghed om boligejernes økonomi.

Konkret ser vi behov for at justere lovforslaget, så en boligkøber ikke kan komme til at hæfte for sælgers indefrosne skattegæld. Derved undgår man samtidig, at der skabes tvivl om den pantesikkerhed, der ligger til grund for realkreditsystemet. En sikkerhed, der er forudsætningen for, at boligejerne kan tilbydes realkreditlån på attraktive vilkår.

Vi står naturligvis til rådighed for uddybning af vores høringssvar.

Med venlig hilsen

**Ane Arnth Jensen**

Viceadministrerende direktør i Finans Danmark  
og direktør i Realkreditrådet  
Direkte: 40384420  
Mail: aaj@fida.dk

## **Høringssvar**

24. februar 2023



## Morten Elmerdahl Rix Olsen

---

**Fra:** Finanstilsynet - Ministerbetjening <ministerbetjening@ftnet.dk>  
**Sendt:** 20. januar 2023 14:06  
**Til:** lovgivningogoekeonomi@skm.dk  
**Cc:** mja@skm.dk; mero@skm.dk; jpa@skm.dk; Ministerbetjening (FT)  
**Emne:** VS: MINISTERBETJENING: Høring over forslag til ny ejendomsskattelov og forslag til ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love  
**Vedhæftede filer:** Hovedlovforslag - Lovforslag om en ny ejendomsskattelov.docx; Følgelovforslag - Lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love.docx; Resumé - Hovedlovforslag.pdf; Resumé - Følgelovforslag.pdf; Høringsbrev.pdf; Høringsliste.pdf

Kære jer

Finanstilsynet har ingen bemærkninger til denne høring ved j.nr. 2022-13058 og 2022-13141.

Med venlig hilsen

**Natasha Holsøe Duncker**

Fuldmægtig  
Kontoret for EU-sager, Ledelses- og Ministerbetjening



Strandgade 29, 1401 København K  
Tlf.: +45 33 55 82 82  
Direkte tlf.: +45 61 93 07 40  
<mailto:ndun@ftnet.dk>  
[www.finanstilsynet.dk](http://www.finanstilsynet.dk)

---

Finanstilsynet er ansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, vi modtager om dig. Du kan læse mere om, hvordan vi behandler dine personoplysninger på vores hjemmeside <https://www.finanstilsynet.dk/Kontakt/Privatlivspolitik>

Finanstilsynet gør opmærksom på, at denne e-mail og eventuelle vedhæftede filer er fortrolige. Hvis du har modtaget denne mail ved en fejl, bedes du straks oplyse Finanstilsynet herom ved at besvare denne e-mail og derefter slette e-mailen. Vi gør opmærksom på, at hvis du har modtaget denne e-mail ved en fejl, kan enhver form for kopiering, offentliggørelse eller distribution af denne e-mail være ulovlig.

---

**Fra:** Michelle Stubberup Jacobsen <[MJa@skm.dk](mailto:MJa@skm.dk)>

**Sendt:** 20. januar 2023 13:08

**Til:** [3f@3f.dk](mailto:3f@3f.dk); [postkasse@advokatsamfundet.dk](mailto:postkasse@advokatsamfundet.dk); [abf@abf-rep.dk](mailto:abf@abf-rep.dk); [ast@ast.dk](mailto:ast@ast.dk); [ae@ae.dk](mailto:ae@ae.dk); [aax@atp.dk](mailto:aax@atp.dk); [mks@atp.dk](mailto:mks@atp.dk); [bl@bl.dk](mailto:bl@bl.dk); [info@socialstyrelsen.dk](mailto:info@socialstyrelsen.dk); Retssikkerhed <[Retssikkerhed@skatteforvaltningen.dk](mailto:Retssikkerhed@skatteforvaltningen.dk)>; [post@businessdanmark.dk](mailto:post@businessdanmark.dk); [info@cepos.dk](mailto:info@cepos.dk); [Cevea@cevea.dk](mailto:Cevea@cevea.dk); [miljoportal@miljoportal.dk](mailto:miljoportal@miljoportal.dk); [Dn@dn.dk](mailto:Dn@dn.dk); [dst@dst.dk](mailto:dst@dst.dk); [daf@shareholders.dk](mailto:daf@shareholders.dk); [da@da.dk](mailto:da@da.dk); [zak@mail.dk](mailto:zak@mail.dk); [de@de.dk](mailto:de@de.dk); [info@danskerhverv.dk](mailto:info@danskerhverv.dk); [hoeringssager@danskerhverv.dk](mailto:hoeringssager@danskerhverv.dk); [di@di.dk](mailto:di@di.dk); [info@danskskovforening.dk](mailto:info@danskskovforening.dk); [dts@dts.dk](mailto:dts@dts.dk); [mail@danskeadvokater.dk](mailto:mail@danskeadvokater.dk); [mail@danskeboligadvokater.dk](mailto:mail@danskeboligadvokater.dk); [regioner@regioner.dk](mailto:regioner@regioner.dk); [dt@datatilsynet.dk](mailto:dt@datatilsynet.dk); [dommerforeningen@gmail.com](mailto:dommerforeningen@gmail.com); [digst@digst.dk](mailto:digst@digst.dk); [jura@dommerfm.dk](mailto:jura@dommerfm.dk); [post@domstolsstyrelsen.dk](mailto:post@domstolsstyrelsen.dk); [info@ejd.dk](mailto:info@ejd.dk); [ejl@ejl.dk](mailto:ejl@ejl.dk); [erst@erst.dk](mailto:erst@erst.dk); [letbyrder@erst.dk](mailto:letbyrder@erst.dk); [mail@finansdanmark.dk](mailto:mail@finansdanmark.dk); [mail@fs.dk](mailto:mail@fs.dk); Finanstilsynets officielle postkasse (FT) <[FINANSTILSYNET@FTNET.DK](mailto:FINANSTILSYNET@FTNET.DK)>; Foreningen af Danske Skatteankenævn (FDS) <[FDS@sanst.dk](mailto:FDS@sanst.dk)>; [fdr@fdr.dk](mailto:fdr@fdr.dk); [fp@fogp.dk](mailto:fp@fogp.dk); [FMF@FMF.DK](mailto:FMF@FMF.DK); [sekretariat@mitfritidshus.dk](mailto:sekretariat@mitfritidshus.dk); [fsr@fsr.dk](mailto:fsr@fsr.dk); [gst@gst.dk](mailto:gst@gst.dk); [info@greenpowerdenmark.dk](mailto:info@greenpowerdenmark.dk); [horesta@horesta.dk](mailto:horesta@horesta.dk); [info@justitia-int.org](mailto:info@justitia-int.org); [kl@kl.dk](mailto:kl@kl.dk); [kontakt@kraka.dk](mailto:kontakt@kraka.dk); [info@lf.dk](mailto:info@lf.dk); [mail@lbst.dk](mailto:mail@lbst.dk); [lbf@lbf.dk](mailto:lbf@lbf.dk); Skatteankestyrelsen <[sanst@sanst.dk](mailto:sanst@sanst.dk)>; [llo@llo.dk](mailto:llo@llo.dk); [mst@mst.dk](mailto:mst@mst.dk); [nationalbanken@nationalbanken.dk](mailto:nationalbanken@nationalbanken.dk); [sekretariat@parcelhus.dk](mailto:sekretariat@parcelhus.dk); [rd@rd.dk](mailto:rd@rd.dk); [info@seges.dk](mailto:info@seges.dk); [post@slks.dk](mailto:post@slks.dk); [SMV@SMVdanmark.dk](mailto:SMV@SMVdanmark.dk); Jesper Kiholm Andersen <[Jesper.Kiholm@SKTST.DK](mailto:Jesper.Kiholm@SKTST.DK)>; Vurderingsankenævnforeningen (VAF) <[VAF@sanst.dk](mailto:VAF@sanst.dk)>; [aeldresagen@aeldresagen.dk](mailto:aeldresagen@aeldresagen.dk); [oes@oes.dk](mailto:oes@oes.dk)

Skatteministeriet  
Nicolai Eigtveds Gade 28  
1402 København K  
Att. Niklas Jakob Skovgaard Larsen

Sendt pr. e-mail til: [lovgivningoekonomi@skm.dk](mailto:lovgivningoekonomi@skm.dk) og [njl@skm.dk](mailto:njl@skm.dk)

7. oktober 2022

## **Forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat og ejendomsværdiskatteloven, jf. Skatteministeriets j. nr. 2022-3265**

FSR – danske revisorer  
Kronprinsessegade 8  
DK - 1306 København K

Telefon +45 3393 9191  
[fsr@fsr.dk](mailto:fsr@fsr.dk)  
[www.fsr.dk](http://www.fsr.dk)

CVR. 55 09 72 16  
Danske Bank  
Reg. 9541  
Konto nr. 2500102295

FSR – danske revisorer ("FSR") takker for modtagelse af nærværende udkast til forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat og ejendomsværdiskatteloven (Forlængelse af virkningen af ejendomsvurderingen for 2020 af ejerboliger, forenkling af ejendomsvurderingerne for 2024 og 2025 og udvidelse af antallet af dommere i Landsskatteretten m.v.), som Skatteministeriet har sendt i høring den 9. september 2022 med høringsfrist den 7. oktober 2022.

### **Generelle bemærkninger**

Det bemærkes, at lovforslaget primært er rettet mod ejere af ejerboliger, men at lovforslaget anfører at have til formål at skabe den størst mulige tryghed om ejendomsskatterne for både borgere og virksomheder i de kommende år. FSR kan dog i sin helhed bakke op om Skatteministeriets grundlæggende ønske om at skabe bedre tidsmæssig sammenhæng mellem vurderingsterminen og udsendelsen af ejendomsvurderingerne ved at forenkle 2024-vurderingen for ejerboliger og 2025-vurderingen for såkaldt "andre ejendomme", jf. ejendomsvurderingsloven § 5, stk. 2, 2. og 3. pkt.

Det fremgår af lovforslaget, at de nye erhvervsvurderinger pr. 1. marts 2021 tidligst forventes færdigudsendt i løbet af 2025, og at beskatningsgrundlaget først kommer i takt med udsendelsen af de respektive vurderinger fra skatteåret 2027. På trods af den objektiverede tilgang til vurderingen pr. 1. januar 2024 for ejerboliger og vurderingen pr. 1. januar 2025 for erhvervsjendomme, vil den faktiske betaling af grundskyld og dækningsafgift i perioden 2022 til 2025 først endeligt fastlægges med udsendelsen af vurderingen pr. 1. marts 2021 i 2025.

Retstilstanden for ejere af erhvervsjendomme og beskatningen af erhvervsjendomme i overgangsperioden synes altså fortsat at være meget usikker. FSR bemærker, at de gældende kommunespecifikke andele i henhold til ejendomsvurderingslovens § 48 a, jf. ejendomsvurderingslovens bilag 1, er udarbejdet på baggrund af historisk offentliggjorte forventede grundskyldspromiller i 2024.





Vil Skatteministeriet venligst afklare, hvorvidt de kommunespecifikke andele forventes at blive ajourført, så de stemmer overens med de seneste opdaterede og offentliggjorte promiller af Skatteministeriet i juni 2022? Er det fortsat Skatteministeriets forventning, at de forventede fremtidige grundskyldspromiller træder i kraft ved skatteåret 2024? Vil Skatteministeriet også præcisere, hvorvidt de nye grundskyldspromiller kun vil være gældende for grundskyld opgjort på baggrund af nye ejendomsvurderinger?

## Specifikke bemærkninger til ejendomsvurderingsloven

### Afskæring af partshøring

Vurderingsstyrelsen har den 13. september 2022 offentliggjort, at nogle boligejere har oplevet problemer med at tilgå oplysningerne i deres deklarationsskrivelse i det link, som har været i notifikationen i den digitale postkasse.

Som løsning herpå angiver Vurderingsstyrelsen, at disse borgere kan kontakte Vurderingsstyrelsen telefonisk, hvorefter de i første omgang vil notere borgerens oplysninger og problemet for herefter at vende tilbage til borgeren.

Det er oplyst af DR i en artikel af 7. september 2022, at det er op mod 94.000 boliger, som har modtaget en meddelelse i den digitale postkasse med fejlagtigt link (det er i indledningen til bemærkningerne til lovforslaget angivet, at der på nuværende tidspunkt er sendt 150.000 vurderinger ud). Ligeledes er der i meddelelsen i den digitale postkasse ikke angivet, at der er frist for indlevering af oplysninger til vurderingen på 4 uger fra modtagelsen af deklarationsskrivelsen.

Der er i lovforslaget med indsættelsen af § 87 a foreslået, at vurderingen pr. 1. januar 2020 skal videreføres og anvendes som beskatningsgrundlag for skatteårene 2021, 2022 og 2023.

Set i lyset af de seneste problemer med udsendelse af deklarationsskrivelser, skal vi venligst bede Skatteministeriet uddybe, hvordan det sikres, at ejendomsejere får mulighed for at se deres deklarationsskrivelser og de oplysninger, som inddrages i ansættelsen af vurderingen pr. 1. januar 2020, og herunder får den fornødne vejledning i forhold til 4-ugers fristen for at komme med korrektioner til oplysningerne.

Vi bemærker, at vurderingen pr. 1. januar 2020 ikke kun har betydning for beskatningen i 2021, 2022 og 2023, men at den også anvendes som grundlag for vurderingen af, hvorvidt de historiske vurderinger fra 2013 til 2019 har været for høje, og dermed opgørelsen af den mulige tilbagebetaling af ejendomsskat for skatteårene 2015 – 2021 for ejerboliger.

Vurderingen pr. 1. januar 2020 (ejerboliger) og vurderingen pr. 1. marts 2021 (erhvervsjendomme) har derfor en meget vidtrækkende betydning for grundejerne. Betydningen består dels i forhold til det fremadrettede beskatningsgrundlag, dels for ejerboligers vedkommende i forhold til de historiske ejendomsvurderinger og tilbagebetalingsordningen, og for erhvervsjendommens vedkommende i forhold til skatterabatten der udmåles i 2024 (stigningsbegrænsningsreglen).

<sup>1</sup> Nyhedsbrev fra Vurderingsstyrelsen (Link: Ring, hvis du har oplevet problemer med digital adgang | Vurderingsstyrelsen (vurdst.dk))

<sup>2</sup> Fra dr.dk (Link: [Ejere af op mod 94.000 boliger er blevet snydt for vigtig info om deres spritnye ejendomsvurdering | Penge | DR](#))

Som følge af denne omfattende betydning, er det nødvendigt, at proceduren for udsendelsen af denne vurdering giver ejendomsejerne en tryk retstilling med en reel mulighed for at agere på denne. Vi henstiller derfor til, at der ved vurderingen pr. 1. januar 2020 (ejerboliger) og 1. marts 2021 (erhvervsejendomme) gives en længere frist for svar på deklarationsskrivelsen end de angivne 4 uger, jf. skatteforvaltningsloven § 20a, stk. 3 samt en længere klagefrist end de 90 dage fra modtagelsen, således at ejendomsejerne sikres en behørig periode til at kunne vurdere såvel den nye ejendomsvurdering og eventuelt få indsendt påklage for samtlige vurderingsår i perioden 2013 - 2020. Denne mulighed bør også ses i lyset af, at det ikke er muligt at påklage tilbageregninger af vurderinger til 2020- henholdsvis 2021-prisniveau, jf. ejendomsvurderingsloven § 48, stk. 2.

Endvidere anmodes Skatteministeriet venligst om at oplyse om, hvornår det forventes at udsende deklarationsskrivelser for øvrige ejendomme/ erhvervsejendomme med vurderingstermin pr. 1. marts 2021?

For vurderingerne pr. 1. januar 2024 (ejerboliger) og 2025 (erhvervsejendomme) er der også tale om en vurdering, pr. 1. januar 2022 (ejerboliger) og 2023 (erhvervsejendomme) som får en mere vidtgående rækkevidde og betydning end tidligere lovgivning tilsiger, jf. lovforslagets § 1, nr. 5. FSR vil derfor gerne appellere til, at det sikres, at borgerne og virksomhederne oplyses behørigt og vejledes korrekt i forhold til det grundlag som anvendes til udarbejdelse af vurderingen, og fristen for indlevering af oplysninger eller korrektion heraf.

### **Vurderingen af ejerboliger i 2022**

Vil Skatteministeriet venligst bekræfte, at beskatningsgrundlaget i 2023 fortsat opgøres på baggrund af den laveste værdi af enten den seneste offentliggjorte grundværdi minus 20 % eller fremskrevet skatteloft tillagt en reguleringsprocent?

FSR undrer sig over, at grundskylden i 2023 skal opgøres ud fra modellen beskrevet i § 87 a, da kun ganske få grundejere vil være omfattet heraf, på grund af de forsinkede nye ejendomsvurderinger.

FSR foreslår i stedet, at grundejere, der endnu ikke har modtaget deres nye vurdering pr. 1. januar 2020, tildeles et beskatningsgrundlag baseret på ejendomsbeskatningslovens § 1, stk. 2. Det vil sige, at beskatningsgrundlaget vil være forrige års grundskyld tillagt en reguleringsprocent, medmindre der er sket en omvurdering pr. 1. marts 2021.

Kan Skatteministeriet afklare hvorvidt de nye ejerboligvurderinger opretholdes i 2022 og 2023 uden tilbageregning til 2020 eller om ejerboligvurderingen foretages i aktuelt prisniveau, altså prisniveauet for 2022 eller 2023, for herefter at tilbageregne til prisniveauet for 2020?

Henset til, at grundejer forventeligt modtager en skatterabat i 2024, ønskes det præciseret hvorledes skatterabatten vil blive udregnet for ejendomme, der endnu ikke har modtaget en vurdering pr. 1. januar 2023 grundet forsinkelser.

### Vurderingen af ejerboliger i 2024

Det anføres i forslaget om indsættelse af den nye bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 87 b, jf. lovforslagets § 1, nr. 5, at ansættelsen af vurderingen pr. 1. januar 2024 foretages ved at videreføre enten den almindelige vurdering pr. 1. januar 2022, omvurderingen pr. 1. januar 2023 eller vurdering som følge af genoptagelse, revision eller anden ændring.

Det er FSRs opfattelse, at dette betyder, at der ikke vil blive foretaget nogen selvstændig vurdering af ejerboligerne pr. 1. januar 2024, medmindre betingelserne for omvurdering i henhold til ejendomsvurderingslovens § 6 er opfyldt.

Dette medfører, at ejerboliger, som ikke undergår ændringer, der kan udløse omvurdering i perioden 2. januar 2022 til 1. januar 2026, ikke vil modtage nogen selvstændig almindelig vurdering.

Skatteministeriet bedes venligst bekræfte, at det er korrekt, at vurderingen pr. 1. januar 2024 er en videreført vurdering og ikke kan anses for at være en selvstændig vurdering, herunder at ejerboliger først vil modtage den næste almindelige vurdering pr. 1. januar 2026, medmindre der foretages ændringer på ejendommen, som udløser en omvurdering i henhold til ejendomsvurderingslovens § 6.

Af § 87 b, stk. 6, fremgår at et afslag på vurdering efter stk. 3, pr. 1. januar 2024 kan påklages. Vil Skatteministeriet venligst præcisere, hvorvidt det er grundejer, der skal anmode om at modtage omvurdering pr. 1. januar 2024 og hvordan Skatteministeriet i så fald vil sikre korrekt klagevejledning, herunder om anmodning om omvurdering skal fremsættes ved deklarationsproceduren og hvilke klagegebyrer der gælder, eller hvorvidt grundejer bliver orienteret om, at der ikke foretages en omvurdering af ejendommen pr. 1. januar 2024.

Dette problem kommer særligt til udtryk ved vurderingen af ejendomme med tinglyste servitutter som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 3, 3. pkt., hvor tinglyste servitutter alene indgår i vurderingen, såfremt grundejer selv påpeger dette.

### Ansættelsen af grundværdien pr. 1. januar 2024 og 2025 ved indeksering tillagt 0,8 %

Vi skal venligst bede Skatteministeriet om at redegøre nærmere for bevæggrundene for indsættelsen af den yderligere fremskrivning på 0,8 % af grundværdien pr. 1. januar 2024 og 2025.

Det fremgår af forslaget med indsættelsen af §§ 87 b, stk. 5 og 88 a, stk. 5, at der ved ansættelsen af grundværdien pr. 1. januar 2024 og 2025 skal foretages en indeksering af vurderingen pr. 1. januar 2022 og 2023 efter indeks fra Danmarks Statistik tillagt 0,8 %.

I bemærkningerne anføres det, at det vurderes, at grundpriserne på sigt stiger med ca. 0,4 % mere pr. år end ejendomspriserne, herunder skønnes det, at for både perioden 2022 - 2024 og 2023 - 2025 stiger grundpriserne 0,4 % pr. år mere end ejendomspriserne, sammenlagt 0,8 %.

Der er i bemærkningerne ikke henvist yderligere til, hvilke data og statistikker, som ligger til grund for denne antagelse af Skatteministeriet.

Ligeledes er der i bemærkningerne ikke taget stilling til, hvorvidt dette forventes at kunne blive korrigeret efterfølgende, såfremt udviklingen af ejendomspriserne ændrer sig, særligt henset til nuværende inflation og forudsigelser omkring et fald i ejendomspriserne.

Vil Skatteministeriet redegøre for konklusionen vedr. grundprisernes stigning, herunder hvad der menes med, at grundpriserne "på langt sigt" forventes at vokse med 0,4 % mere årligt end ejendomspriserne, jf. bemærkningerne s. 46?

### **Prisindeks fra Danmarks Statistik**

På nuværende tidspunkt er alene prisindekset for boligejendomme med en eller to boligenheder blevet offentliggjort. FSR ønsker oplyst hvornår Skatteministeriet forventer at offentliggøre prisindeks til brug for tilbage- og fremskrivning af beskatningsgrundlag for øvrige ejendomme.

Af lovforslaget fremgår, at prisindekset kan anvendes til indeksering af tidligere vurderinger uden betænkninger, idet der er foretaget deklaration inden udsendelse af vurderingerne, der danner grundlag for indekseringen, og idet indekseringerne baseres på udvikling i markedsprisen. Som følge heraf finder Skatteministeriet det ikke betænkeligt, at der ikke er klageadgang over de indekserede ejendomsvurderinger.

FSR finder det betænkelig, at der ikke er klageadgang, idet disse indekseringer på nuværende tidspunkt finder anvendelse ved tilbageindeksering af ejendomsværdi til 2001 og 2002 niveau.

En indeksering af de aktuelle værdier for såvel grundskyld som ejendomsværdiskat tager ikke højde for de værdipåvirkende faktorer, der har indflydelse på grundlaget for ejendomsvurderingerne i det omfang, at disse ikke medfører omvurdering jf. § 6 i ejendomsvurderingsloven.

FSR foreslår, at der indarbejdes en klageadgang.

### **Overdragelse af fast ejendom til nærtstående**

Vil Skatteministeriet forholde sig til, hvordan værdiansættelsen ved overdragelse af fast ejendom mellem nærtstående ansættes, både når ejendommen har fået en ny vurdering efter ejendomsvurderingsloven pr. 1. januar 2020 og efterfølgende, samt når boligejer endnu ikke har modtaget en ejendomsvurdering pr. 1. januar 2020 eller efterfølgende?

Det fremgår af Cirkulære 2021-09-27 nr. 9792 at myndighederne skal acceptere en værdiansættelse af fast ejendom ved overdragelse til nærtstående, hvis den ligger inden for et spænd på +/- 20 % af den seneste ejendomsvurdering efter ejendomsvurderingsloven, medmindre der foreligger særlige omstændigheder.

Idet vurderingen pr. 1. januar 2024 i forbindelse med ejerboliger bliver en indeksering af vurderingen i 2022 (såfremt der ikke er sket en omvurdering i den mellemliggende periode), vil det være uklart, hvilken værdi der kan overdrages til i årene 2023, 2024 og 2025, da indekseringen formentlig ikke vil være på plads ved overdragelsen.

Skatteministeriet bedes derfor redegøre for hvilke ejendomsværdier nærtstående skal anvende i årene 2023, 2024 og 2025, såfremt de ønsker at anvende +/- 20 %-reglen i ovenstående cirkulære ved overdragelse af fast ejendomme.

#### **Vurderingen af øvrige ejendomme i 2025**

Det er angivet, at vurderinger for øvrige ejendomme med vurderingstermin 1. marts 2021 forventes udsendt i efteråret 2025 (evt. foråret 2026). Kan Skatteministeriet bekræfte, hvorvidt det er planlagt, at vurderingen pr. 1. januar 2023 udsendes samtidig med vurderingen fra 2021? Vil Skatteministeriet venligst oplyse, hvorvidt disse vurderingsterminer fortsat vil kunne påklages på sædvanligvis?

#### **Fastsættelse af skatterabat og stigningsbegrænsning**

Vil Skatteministeriet redegøre for, hvordan nærværende lovforslag vil påvirke fastsættelsen af skatterabatten for ejerboliger ved overgangen til det nye boligbeskatningssystem i 2024, samt hvordan det vil påvirke fastsættelsen af stigningsbegrænsningen for andre ejendomme?

#### **Specifikke bemærkninger til ejendomsbeskatningsloven**

Vil Skatteministeriet redegøre for, hvorfor nærværende lovforslag ikke indeholder en ændring og opdatering af ejendomsbeskatningslovens § 32 om det foreløbige beskatningsgrundlag?

#### **Specifikke bemærkninger til skatteforvaltningsloven**

FSR anser det overordnet for positivt, at Landsskatteretten tilføres yderligere kapacitet i form af en udvidelse med 4 ordinære medlemmer.

Som FSR også har fremhævet i forbindelse med implementering af "retssikkerhedspakke IV", anbefaler vi, at "fritvalgsordningen" genindføres. En sådan genindførelse bør have virkning både for klager over historiske vurderinger, omvurderinger, ordinære vurderinger samt genoptagelsessager. Borgere og virksomheder bør af retssikkerhedsmæssige årsager igen få mulighed for selv at vælge, om deres sag skal behandles i regi af et vurderingsankenævn eller Landsskatteretten. Vedrørende genindførelse af "fritvalgsordningen" henvises til FSRs høringsvar vedr. lov om ændring af skatteforvaltningsloven (Aftale om en ny ankenævnsstruktur og en hurtigere vej gennem klagesystemet – Retssikkerhedspakke IV), jf. L 212, 2018-19, 1. samling.

Vi står gerne til rådighed for en uddybning af ovenstående.

Med venlig hilsen

Klaus Okholm  
Formand for skatteudvalget

Maria Eun Elkjær  
Fagchef for skattepolitik

Skatteministeriet  
Nicolai Eigtveds Gade 28  
1402 - København K  
Att. Niklas Jakob Skovgaard Larsen

Sendt pr. e-mail til: [lovgivningogoekonomi@skm.dk](mailto:lovgivningogoekonomi@skm.dk) og [njl@skm.dk](mailto:njl@skm.dk)

27. februar 2023

## Forslag til ejendomsskattelov, jf. Skatteministeriets j. nr. 2022 - 13058

FSR – danske revisorer ("FSR") takker for modtagelse af nærværende udkast til forslag til ejendomsskattelov (Implementering af boligskatteforliget og kompensationsaftalen samt gennem- og sammenskrivning af love på ejendomsbeskatningsområdet), som Skatteministeriet har sendt i høring den 20. januar 2023 med høringsfrist den 24. februar 2023.

FSR – danske revisorer  
Kronprinsessegade 8  
DK - 1306 København K

Telefon +45 3393 9191  
[fsr@fsr.dk](mailto:fsr@fsr.dk)  
[www.fsr.dk](http://www.fsr.dk)

CVR. 55 09 72 16  
Danske Bank  
Reg. 9541  
Konto nr. 2500102295

### Generelle bemærkninger

FSR kan i sin helhed bakke op om Skatteministeriets ønske om at skabe en samlet lov om beskatningen af fast ejendom i Danmark, der hidtil har været opdelt i ejendomsbeskatningsloven og ejendomsværdiskatteloven.

Endeligt finder FSR det nyttigt at forenkle opkrævningen af grundskyld af ejerboliger ved at ensrette den med opkrævningen af ejendomsværdiskat, således at grundskylden for fysiske personer, der ejer en ejerbolig, opkræves via forskuds- og årsopgørelsen. I forbindelse med overgangen fra opkrævning af grundskylden som en selvstændig fordring til opkrævning som A- eller B- skatterater via boligejerens forskudsskat og slutskat (som ejendomsværdiskatten), vil FSR gerne appellere til, at Skatteforvaltningen kommunikerer tydeligt herom, i det omfang at skatteyder i overgangsåret skal være opmærksom på særlige IT-systemmæssige forhold i relation til den nye opkrævnings- og betalingsmodel.

En række af de foreslåede ændringer med den nye ejendomsskattelov giver imidlertid anledning til en række spørgsmål og præciseringer, som er nærmere uddybet nedenfor.

### Specifikke bemærkninger til ny ejendomsskattelov

#### Afskaffelse af grundskatteloftet samt skattestopværdier i 2024

De bemærkes at ejendomsværdiskattestoppet og grundskatteloftet i lovforslaget ikke vil blive videreført.

Som løsning på de stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld som afskaffelsen af ejendomsværdiskattestoppet og grundskatteloftet potentielt medfører, foreslås det at indføre en skatterabatordning, en permanent indefrysningsordning og en moderniseret stigningsbegrænsning. Mens skatterabatordningen og indefrysningsordningen er gældende for fysiske privatpersoner, er den moderniserede



stigningsbegrænsningsordning gældende for ejere af erhvervsjendomme samt ejerboliger ejet af juridiske personer.

FSR finder det betænkeligt at skatterabatten og indefrysningsordningen skal erstatte ejendomsværdiskattestoppet og grundskatteloftet for private boligejere. Mens ejendomsværdiskattestoppet og grundskatteloftet har været gældende for alle private boligejere, kommer skatterabatten kun til at være gældende for private boligejere, der senest har overtaget en ejendom 31. december 2023.

Dette medfører en ulighed på boligmarkedet, hvor ejere af identiske boliger kan komme til at betale vidt forskellige ejendomsskatter, afhængig af, om boligen er overtaget før eller efter 1. januar 2024.

Med denne afskaffelse af ejendomsværdiskattestoppet og grundskatteloftet, bliver det nu endnu sværere for især førstegangskøbere at komme ind på boligmarkedet, da deres udgifter til ejendomsskatter vil være højere end for personer, som har overtaget deres ejendom inden 31. december 2023. De højere udgifter til ejendomsskatter vil således kræve et højere rådighedsbeløb og påvirke et eventuelt lånebeløb.

Desuden finder FSR det bekymrende, at indefrysningsordningen anvendes som en måde at imødekomme afskaffelsen af ejendomsværdiskattestoppet og grundskatteloftet, da indefrysningsordningen er et rentebærende lån, som skal betales tilbage ved salg af den pågældende private bolig, mens ejendomsværdiskattestoppet og grundskatteloftet medførte reelt lavere faktisk betalte ejendomsskatter.

Der er dermed langt større fordele ved ejendomsværdiskatteloftet og grundskatteloftet, end der er ved indefrysningsordningen. Det er FSR's opfattelse, at den permanente indefrysningsordning ikke kan betragtes som en compensation for afskaffelse af skatteloftsværdierne.

Endelig skal vi anmode Skatteministeriet om at oplyse, om fysiske personer, der først overtager deres ejerbolig 1. januar 2024 eller senere, i stedet for at blive omfattet af skatterabatordningen bliver omfattet af stigningsbegrænsningsordningen?

#### **Ændring af sats og progressionsgrænse for ejendomsværdiskat**

Med lovforslagets § 22 foreslås det, at der indføres en ny progressionsgrænse, som bliver indeksreguleret hvert andet år.

FSR forstår, at der vil blive tale om en landsdækkende indeksering, som beregnes ud fra et gennemsnit over alle landets ejendomsværdier i de relevante år. FSR vurderer, at det kan skabe en ulighed, da der er stor forskel på, hvor meget ejendomsværdien vil stige fra kommune til kommune.

FSR forslår derfor, at indekseringen af progressionsgrænsen gennemføres på kommunebasis, som også er tilfældet ved udarbejdelse af indeks fra Danmarks Statistik til brug for indeksering af vurderingerne pr. 1. januar 2024 og 2025.

Vil Skatteministeriet venligst oplyse om, det er korrekt forstået at ejendomsværdiskattepromillerne ikke kan ændre sig?

Af lovforslaget fremgår, at det anvendte ejerboligværdiindeks ikke kan påklages til anden myndighed, da det ifølge Skatteministeriet anses for værende et objektive faktum. Grundbeløbet for progressionsgrænsen vil blive fastsat for første gang i 2024-niveau.

Af § 3, nr. 24, i lovforslag til lov om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love, fremgår det, at vurderingen pr. 1. januar 2024 for de fleste ejendomme vil være på baggrund af den foreløbige vurdering pr. 1. januar 2022.

Skatteministeriet bedes redegøre for, om grundbeløbet for progressionsgrænsen vil blive fastsat på baggrund af de foreløbige vurderinger pr. 1. januar 2022 indekseret frem til 2024, og om dette grundbeløb efterfølgende vil blive reguleret, når de nye vurderinger pr. 1. januar 2022 er udsendt?

Desuden finder FSR det betænkeligt, at ejerboligværdiindekset til brug for ansættelsen af progressionsgrænsen ikke kan påklages i lyset af, at grundbeløbet i 2024 forventeligt vil blive fastsat på baggrund af de foreløbige vurderinger, hvorfor dette ikke kan anses for at være et objektive faktum.

#### **Loft over grundskyldspromillerne fra 2024 til og med 2028**

Det anføres i lovforslagets § 28 vedrørende grundskyld, at kommunalbestyrelsen i indkomstårene 2024-2028 ikke kan fastsætte satsen for grundskyld højere end hvad der er angivet for den pågældende kommune i lovforslagets bilag 1. Derudover anføres det, at satsen højst kan udgøre 30 promille.

Det er FSR's opfattelse, at dette betyder, at der fra 2029 og frem ikke er nogen beskyttelse for ejendomsere udover et loft på 30 promille, som ligger langt over de nugældende fastsatte promiller i perioden 2024-2028. Med andre ord ikke et loft der sikrer tryghed om boligbeskatningen, som det ellers fremgår af lovforslagets bemærkninger.

Det fremgår af lovforslagets bemærkninger, at loftet skal sikre tryghed om boligbeskatningen.

Det er anført i § 3, nr. 24, i lovforslag til lov om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love, at vurderingen pr. 1. januar 2022 skal indekseres frem til 2024, således at ejerboliger ikke vil modtage en decideret vurdering før 1. januar 2026. Ifølge samme lovforslag er det desuden anført, at vurderingen pr. 1. januar 2024 for de fleste ejendomme vil være på baggrund af den foreløbige vurdering pr. 1. januar 2022.

Dette betyder for langt de fleste boligejere derfor, at der først vil være "almindelige tilstande" i forhold til ejendomsvurderingerne ved vurderingen pr. 1. januar 2026, hvor effekten af loftet over grundskyldspromillerne er ved at udløbe.

Vi skal venligst bede Skatteministeriet om at redegøre nærmere for bevæggrundene for, at grundskyldspromillen er låst frem til 2028 og ikke længere frem.

Desuden skal vi venligst bede Skatteministeriet om at redegøre for loftet på grundskyldspromillerne, som er fastsat til 30, da denne promille er meget høj i forhold til de fastsatte promiller i lovforslagets bilag 1, hvilket betyder, at begrænsningen på 30



promille reelt ikke har nogen betydning i mange år frem. Herunder bedes Skatteministeriet uddybe, hvorvidt loftet over promillerne kan ændre sig som følge af udviklingen i vurderingerne?

Det bemærkes, at grundskyldspromillerne i lovforslagets bilag 1 har ændret sig siden typevurderingerne, som ligger på Skatteministeriets hjemmeside. Skatteministeriet bedes venligst redegøres for, hvilken baggrund promillerne i bilag 1 er opgjort ud fra. Såfremt promillerne er beregnet på baggrund af de ca. 150.000 nye vurderinger der allerede er sendt ud, bemærker FSR, at det er en meget lille andel af de samlede ca. 1,7 mio. vurderinger, som ifølge Skatteministeriet skal udsendes, hvorfor promillerne ikke nødvendigvis er fastsat korrekt.

Skatteministeriet bedes redegøre for udviklingen i de forventede fremtidige grundskyldspromiller, herunder den løbende regulering af de forventede grundskyldspromiller som er foretaget siden december 2020. De forventede grundskyldspromiller i 2024 er løbende blevet reguleret af flere omgange, blandt andet i offentliggjorte faktaark samt ved udstedelsen af typeeksempler for beskatningen af ejerboliger, ejerlejligheder og sommerhuse.

Såfremt ændringen af grundskyldspromillerne er begrundet i den løbende udsendelse af de ca. 150.000 ejendomsvurderinger, bemærker FSR, at promillerne er ændret ud fra et beskedent datagrundlag i lyset af hyppigheden.

### **Fritagelse for stigning i grundskyld**

*Særligt vedr. § 8 i forslag til ny ejendomsskattelov*

§ 8 i forslag til ny ejendomsskattelov er en videreførelse af § 8 A i lov om kommunal ejendomsskat.

Vil Skatteministeriet oplyse, i hvor høj grad denne bestemmelse anvendes af kommunerne, og hvorvidt dette stemmer overens med Skatteministeriets forventninger til anvendelsen?

Af lovbemærkningerne (s. 235) fremgår at: *"Påbegyndes etableringen af anlægget eksempelvis allerede et år efter det tidspunkt, hvor grundværdien er steget som følge af det ændrede plangrundlag, vil fritagelsen bortfalde allerede fra dette påbegyndelsestidspunkt, selv om der endnu ikke er indgået en aftale om nettilslutning."*

FSR har forstået, at sætningen ikke skal forstås som, at fritagelsen for grundskyld bortfalder i tilfælde, hvor opførelsen af anlægget er påbegyndt. FSR har derimod forstået, at sætningen skal ses i sammenhæng med tilfælde, hvor ejendommen anvendes eller udnyttes i videre omfang, end det var tilladt forud for den ændrede lokalplan, eller hvor ejendommen afstås. Det betyder, at hvis f.eks. ejendommen anvendes i videre omfang, end det var tilladt forud for det ændrede plangrundlag, vil fritagelsen bortfalde inden de 3 år, og selv om der endnu ikke er indgået en aftale om nettilslutning.

Vil Skatteministeriet i tillæg hertil afklare beskatningstidspunktet i det tilfælde, hvor der er en nettilslutningsaftale, men den først har virkning ude i fremtiden om f.eks. 10 år. Vil der i det tilfælde være beskatning fra dag 1 eller først efter de 3 år, fordi anlægget reelt ikke kan tilsluttes i den indledende 3 års periode?

## Rabatordning for ejendomsværdiskat og grundskyld

*Særligt for ejere af ejendomme under genopbygning som følge af udefrakommende omstændigheder*

I hovedlovforslagets kapitel 6, §§ 36-37 indføres regler om skatterabat i ejendomsværdiskat.

Skatterabat i ejendomsværdiskat indrømmes til fysiske personer, der ejer ejendomme, som opfylder følgende betingelser jf. hovedlovforslagets § 36, stk. 1:

- 1) Ejendommen er nævnt i hovedlovforslagets §3;
- 2) Ejendommen er overtaget senest 31. december 2023; og
- 3) Ejendommen er omfattet af ejendomsværdiskat for indkomståret 2024.

For ejendomme, som nybygges eller ombygges, skal byggeriet være færdigmeldt senest 1. januar 2024 for at være omfattet af skatterabat i ejendomsværdiskat jf. hovedlovforslagets § 36, stk. 2.

Af hovedlovforslagets § 37, stk. 2 fremgår en undtagelse til ejendomme, der som udgangspunkt ikke er omfattet af ejendomsværdiskat for indkomståret 2024, men som på grund af udlejning eller som på anden måde ikke kan tjene til bolig for ejeren, alligevel kan omfattes af skatterabat i ejendomsværdiskat.

I bemærkningerne til hovedlovforslagets § 37, stk. 2 og formuleringen "*eller på anden måde ikke kan tjene til bolig for ejeren...*", fremhæves et eksempel på ubeboelighed (foruden udleje) i form af vandskade, der for en periode, og mens ejendommen renoveres, statuerer ubeboelighed og som konsekvens heraf fritager ejer for at betale ejendomsværdiskat i renoveringsperioden, ikke samtidig udelukker ejer fra at være omfattet af skatterabat i ejendomsværdiskat, selvom renoveringsperioden, og deraf afledt suspension fra betaling af ejendomsværdiskat, overskrider 1. januar 2024.

Af hovedlovforslagets pkt. 3.6.2 vedr. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning, side 102 mf., fremhæves et eksempel, hvorefter en ejer ikke omfattes af skatterabat i ejendomsværdiskat, når ejeren selv har foranlediget nedrivning af en eksisterende ejerbolig med henblik på at bygge en ny ejerbolig og færdigmelding af nybyggeri ikke sker senest 1. januar 2024.

FSR skal anmode Skatteministeriet om at bekræfte, at også ejere af eksempelvis fast ejendom, der er blevet ubeboelig som følge af brand, evt. er helt nedbrændt, også kan opnå skatterabat, eksempelvis hvis boligen er nedbrændt i 2022, men genopføres i 2024/25?

Hvis Skatteministeriet besvarer ovenstående spørgsmål således, at ejerne ikke opfylder betingelserne for at opnå skatterabat i ejendomsværdiskatten, skal FSR opfordre til, at der tages højde for sådanne særlige og (tragiske) udefrakommende omstændigheder, i form af eksempelvis bygningsbrand, i lovforslaget, således ejerne opnår mulighed for at blive omfattet af skatterabat i ejendomsværdiskatten.

### **Behov for afklaring i forhold til forholdsmæssig nedsættelse**

FSR finder det problematisk, at man ikke kan indføre den samlede skatterabat samtidigt ved overgangen til nye beskatningssystem i 2024, i situationer hvor der er tale om et henholdsvis negativt og positivt forskelsbeløb.

Den foreslåede § 74 medfører endnu et behov for efterregulering i en allerede lang række af fremtidige efterreguleringer. Denne gang i årsopgørelsen for henholdsvis 2024 og 2025, fordi de systemmæssige understøttelser ikke følger implementeringen af lovgivningen.

Det bemærkes, at det af § 41 i lovforslaget fremgår, at den samlede skatterabat nedsættes forholdsmæssigt med samme forhold, som ejerandelen reduceres i forbindelse med ejerskifte af en del af ejendommen.

Skatteministeriet bedes venligst afklare, hvordan denne reduktion foretages og hvordan lovforslaget definerer "ejerandelen" i § 41, stk. 1. Her tænkes særligt på den situation, hvor en ejerbolig med et stort grundareal udstykker og sælger en del af ejendommens grundareal, hvorpå ejerboligen ikke er beliggende. Vil dette medføre en reduktion i den samlede skatterabat, eller kun for den forholdsmæssige andel af skatterabatten, der vedrører grundskylden.

I forlængelse heraf bemærkes det, at der i den foreslåede § 41, stk. 2, ved overdragelse af en andel til en juridisk person, at der alene sker en reduktion af den samlede skatterabat med rabatten i grundskyld.

Det fremgår videre af bemærkningerne til § 41, stk. 2, at 1. pkt. er udarbejdet på baggrund af begrænsninger i de bagvedliggende systemer. FSR finder det problematisk, at systemmæssige hensyn skal diktere udformningen af lovgivning.

### **Permanent indefrysningsordning**

Det bemærkes, at den midlertidige indefrysningsordning var en rentefri ordning for grundejer. Skatteministeriet foreslår nu en ny permanent indefrysningsordning, der i stedet er et forrentet lån. Den permanente ordning er udvidet til også at omfatte ejendomsværdiskatten.

FSR henstiller til, at lånevilkårene fra den midlertidige indefrysningsordning videreføres til den permanente indefrysningsordning, således at lånet bliver rentefrit.

I forlængelse heraf bemærker FSR, at indefrysningsordningen er foreslået indført som en erstatning i forbindelse med afskaffelsen af ejendomsværdiskattestoppet og grundskatteløftet.

Her skal igen henvises til forliget, der skulle skabe størst mulig tryghed for boligejer ved overgangen til det nye system. En indefrysningsordning i form af et rentebærende lån er en dårlig substitut for det hidtidige ejendomsværdiskattestop og grundskatteløft, der var en egentlig begrænsning i stigninger i ejendomsskatterne.

Dertil skal nævnes en potentiel ulighed, der kan komme til at opstå på boligmarkedet. Der kan være stor forskel på de faktiske betalte ejendomsskatter for en ejendom med et

historisk vurderingsgrundlag og en ejendom uden. Uagtet at disse geografisk kan ligge side om side, og i planmæssig henseende være identiske.

Skatteministeriet bedes ligeledes afklare sammenspillet mellem indefrysningsordningen og foreløbige beskatningsgrundlag. En stor del af boligejerne kommer fortsat til at se ind i tidshorisont med foreløbige beskatningsgrundlag.

Det fremgår af den foreslåede § 48, at størrelsen på indefrysningsordningen som udgangspunkt beregnes på baggrund af forskellen mellem den betalte ejendomsværdiskat i 2024 og ejendomsværdiskatten for det indeværende år, og for grundskylden forskellen mellem den betalte grundskyld i 2017 og grundskylden for det indeværende år.

Det er ikke usandsynligt, at en lang række ejerboliger vil blive beskattet på et foreløbigt grundlag i 2024. Skatteministeriet bedes derfor venligst afklare hvorvidt det først vil være muligt som grundejer at tilmelde sig indefrysningsordningen, når de faktisk betalte ejendomsskatter er efterreguleret og er ajour med de udsendte vurderinger.

Endelig skal vi anmode Skatteministeriet om at oplyse, om grundejere, der overtager deres ejerbolig fra 1. januar 2024 og frem vil være omfattet af den permanente indefrysningsordning, og i givet fald, hvordan indefrysningsordningen i sådanne situationer skal beregnes.

#### **Moderniseret stigningsbegrænsningsordning**

Baseret på lovforslaget er det FSR's opfattelse, at den moderniserede stigningsbegrænsningsordning reelt først indtræder i skatteåret 2025.

I skatteåret 2024 vil grundskylden for ejendomme, der ikke er omfattet af skatterabatten i henhold til lovforslagets § 38, blive beskattet på baggrund af det grundlag som er lavest af enten 80 % af den aktuelle grundværdi året før eller grundskylden i 2023 fremskrevet med 2,8 %. Vil Skatteministeriet bekræfte, at denne fremgangsmåde er den samme som tidligere anvendt for overgangsperioden frem til 2024?

Skatteministeriet har i lovforslaget fra 2025 udarbejdet en ny ordning, hvorpå ejere af erhvervsjendomme samt juridiske personer, som er ejere af ejerboliger, vil være beskyttet mod eventuelle stigninger i grundskylden.

Fremgangsmåden herfor er, at den årlige grundskyld kan maksimalt stige med 4,75 % af grundskylden opgjort på baggrund af den aktuelle grundværdi året før, fratrukket fradrag for forbedringer og forsigtighedsprincippet med 20 %.

FSR anerkender, at der med den pågældende metode vil blive lavet en form for loft over stigningerne i grundskylden, men metoden giver anledning til spørgsmål, da der ikke synes at være beskrevet, hvorvidt metoden påvirkes af ændringer på ejendommen.

Vil Skatteministeriet venligst redegøre for, hvordan den moderniserede stigningsbegrænsning anvendes, såfremt der sker en arealændring på ejendommen? Vil dette medføre, at grundskylden fra året før korrigeres forholdsmæssigt i forhold til arealændringen, eller vil ejendommen blive beskattet efter den aktuelle grundværdi fratrukket 20 %?

Hvilke konsekvenser vil det medføre hvis der ligeledes sker ændringer i ejendommens planforhold eller anvendelsesmuligheder, hvilket påvirker værdien i enten op- eller nedadgående retning. Vil ejendommen fortsat kunne blive beskattet af grundskylden året før tillagt 4,75 % af grundskylden opgjort på baggrund af den aktuelle værdi? Eller vil den overgå til i år 1 kun at blive beskattet af aktuel grundværdi fratrukket 20 %?

Ligeledes bedes Skatteministeriet redegøre nærmere for, hvordan nyopstået ejendomme vil blive beskattet efter den moderniserede stigningsbegrænsningsordning? Vil ejendommen få tildelt en forholdsmæssig andel af grundskylden fra året før, fra den ejendom som den var en del af tidligere, eller vil den overgå til at blive beskattet af den aktuelle grundværdi fratrukket 20 %?

De ovenstående eksempler er taget med udgangspunkt i de forhold, som på nuværende tidspunkt vil udløse en ansættelse af en omberegnet grundværdi, enten i henhold til dagældende vurderingslovs § 33, stk. 16-18 eller ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1.

Med ansættelsen af den omberegnete grundværdi blev der taget højde for ændringer på ejendommen, men samtidig inddraget en beskyttelse mod stigninger, da den omberegnete grundværdi skulle fastsættes efter prisniveauet i basisåret.

Vil Skatteministeriet venligst redegøre for, hvorvidt disse ændringer også vil blive håndteret i den moderniserede stigningsbegrænsning, eller om ændringerne vil medføre, at ejendommen overgår til fra i år 1 at blive beskattet af den aktuelle grundværdi fratrukket 20 %, og først herefter igen vil være en del af stigningsbegrænsningen, da ændringen således vil være implementeret i beskatningen?

#### *Behov for stigningsbegrænsning for dækningsafgift*

I hovedlovforslagets kapitel 7, §§ 44-45 indføres en stigningsbegrænsningsregel, der lægger loft over stigningen i grundskyld for ejere af ejendomme, der ikke opfylder betingelserne for at deltage i skatterabatordningen for grundskyld.

FSR skal, i forlængelse heraf, fremhæve vigtigheden af, at der også indføres en stigningsbegrænsning for dækningsafgift efter samme principper, som det påtænkes at indføre stigningsbegrænsning for grundskyld.

En stigningsbegrænsningsregel for dækningsafgift fremgår ikke af hverken forlig om tryghed om boligbeskatningen fra 2017 eller kompensationsaftalen fra 2020 og glimrer således også i sit fravær i udkast til lovforslag om vedtagelse af en ny ejendomsskattelov. Forligspartierne er enige om at lægge et loft over stigninger i grundskyld som følge af overgangen til det nye ejendomsvurderingssystem for at sikre tryghed. En sådan tryghed findes ikke i relation til dækningsafgiften, der således kan stige uhindret. Det skaber en unødigt, og ikke-kvantificerbar, uvished blandt ejere og lejere af erhvervsjendomme.

Denne uvished forstærkes yderligere af den tidligere omlægning af dækningsafgiften, der efter nugældende regler skal opkræves af grundværdien. Der er således ikke længere nogen direkte sammenhæng mellem en ejendoms bygningsmasse, faktiske anvendelse/bygningsaktivitet og betalbare dækningsafgift. Det kan medføre meget store stigninger i det årlige dækningsafgiftsniveau, særligt for ejendomme med store

grundarealer og en forholdsmeæssig lille bygningsmasse, som anvendes til dækningsafgiftspligtig aktivitet.

Det er FSR's opfattelse, at den betydelige usikkerhed i relation til den endelige dækningsafgift bør imødekommes via indførslen af en tilsvarende stigningsbegrænsningsregel for dækningsafgift, som påtænkes indført for grundskylden. Det vil være med til at sikre en bedre helhed i det nye ejendomsvurderingssystem, herunder eliminere usikkerhed og bidrage til den nødvendige gennemsigtighed/transparens, som netop er en defineret hjørnesteen i det nye ejendomsvurderingssystem.

### **Dækningsafgiftspligtens anvendelsesområde bør revideres**

FSR vurderer, at der bør gennemføres en revision af dækningsafgiftspligtens anvendelsesområde.

Af lovforslaget til ejendomsskattelovens § 12, stk. 1 fremgår følgende:

*"Kommunalbestyrelsen kan pålægge ejere af ejendomme, der anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted eller lignende øjemed, en afgift til kommunen af ejendommens grundværdi fastsat efter ejendomsvurderingsloven. Afgiften benævnes dækningsafgift."*

Denne formulering af dækningsafgiftspligtens anvendelsesområde (dækningsafgiftspligtige ejendomme) er en videreførelse, af den oprindelige formulering fra dækningsafgiftspligtens indførsel i 1966, og som fremgår af den nugældende lov om kommunal ejendomsskat § 23A, stk. 1. Der er sket meget på ejendomsområdet i løbet af de seneste ca. 60 år., og ovenstående bestemmelse giver i dag anledning til utallige sager om fortolkning af dækningsafgiftspligtens anvendelsesområde. Det skyldes bestemmelsens åbne og uafgrænsede slutning "... og lignende øjemed". Enkelte typer af anvendelser er i praksis sågar gået fra tidligere at være anset som ikke-dækningsafgiftspligtige til at blive dækningsafgiftspligtige som følge af udviklingen i praksis på området over tid. Anvendelse til fitness er et oplagt eksempel herpå baseret på nyeste domstolspraksis.

FSR vurderer, at indførelsen af en ny ejendomsskatlov er en kærkommen lejlighed til også at revidere ordlyden af § 12, stk. 1, således den bringes ind i nutiden med klar definering og afgrænsning af dækningsafgiftspligtens anvendelsesområde (dækningsafgiftspligtige ejendomme). Usikkerheden om fortolkningen af visse typer anvendelsers dækningsafgiftspligtsstatus er genstand for mange unødige spørgsmål og sager mellem erhvervsdrivende og kommunerne, som kan undgås eller minimeres væsentligt med en ændring og positiv afgrænsning af bestemmelsens ordlyd.

FSR skal derfor anbefale, at der indsættes en positiv afgrænsning af de dækningsafgiftspligtige anvendelser direkte i lovtæksten.

### **Loft over dækningsafgiftspromiller fra 2024 til og med 2028**

Det anføres i lovforslagets § 29 vedrørende dækningsafgift, at kommunalbestyrelsen i årene 2024-2028 ikke kan fastsætte satsen for dækningsafgift højere end hvad, der er angivet i lovforslagets bilag 3, og herunder kan en kommune heller ikke indføre dækningsafgift.

Derudover angives det, at promillen højest kan udgøre 10.

Det er FSR's opfattelse, at dette betyder, at fra 2029 og frem er der for ejere af erhvervsejendomme ikke nogen beskyttelse udover et loft på promillen på 10.

For dækningsafgift er der ligeledes ikke indført en stigningsbegrænsning, som tilfældet er ved grundskyld. Ejere af erhvervsejendomme vil således blive pålagt dækningsafgift efter nyt beskatningsgrundlag og nye højere grundværdier uden nogen stigningsbegrænsning.

Af lovforslagets bilag 3 fremgår det, at flere kommuner har anført lave dækningsafgiftspromiller. Har Skatteministeriet overvejet, om der i stedet kunne udarbejdes en indfasning, således at promillen maksimalt må stige x antal procent årligt, og dermed beskytte erhvervsejendommene mod en potentiel stigning i dækningsafgiftspromillen fra f.eks. 0,8 til 10 promille, som kunne være tilfældet i Egedal Kommune?

#### **Foreløbig opkrævning af dækningsafgift**

Af lovforslagets § 78 fremgår det, at ejere af erhvervsejendomme som pålægges dækningsafgift kan vælge om dækningsafgiften skal opkræves på baggrund af den foreløbige vurdering pr. 1. januar 2023 eller om den skal opgøres til det samme beløb, som er opkrævet i dækningsafgift i 2023.

FSR finder det beklageligt og uhensigtsmæssigt, at der stadig ikke foreligger en mere klar linje for, hvad ejere af erhvervsejendomme kan blive pålagt endeligt af dækningsafgift førend forventeligt 2027, når man forventer at kunne beskatte i henhold til vurderingen året før.

For dækningsafgift er der ikke opgjort samme regler om stigningsbegrænsninger som ved grundskylden, og den endelige dækningsafgift fra 2022 og frem, er således først endeligt afklaret, når den nye vurdering pr. 1. marts 2021 og de efterfølgende år foreligger.

For ejerne af erhvervsejendomme er det således vanskeligt at budgettere deres udgifter, hvilket også kan påvirke og have betydning for ejendomstransaktionerne, da usikkerhederne omkring dækningsafgift både kan påvirke købesummen samt vil skulle håndteres som eventuelle udeståender efterfølgende.

Det er ikke oplyst af Skatteministeriet, hvornår de forventer at udsende de foreløbige vurderinger pr. 1. januar 2023, og herunder om det kan forventes, at denne således ligger klar december 2023, hvor der udstedes skattebilletter.

Det skal hertil bemærkes, at ifølge den seneste tidsplan oplyst af Skatteministeriet i forbindelse med lovforslag til lov om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love, at Skatteministeriet først forventer at have sendt vurderingerne pr. 1. marts 2021 ud i 2025.

Skatteministeriet bedes venligst oplyse, hvorvidt den foreløbige vurdering pr. 1. januar 2023 vil blive sendt ud således at ejerne er i besiddelse af denne, når de skal vælges, hvorvidt dækningsafgiften i 2024 skal fastsættes efter den foreløbige vurdering eller på baggrund af dækningsafgiften i 2023.

Det er også blevet FSR bekendt, at der for ejendomme, som året før ikke var dækningsafgiftspligtige, er problemer med at håndtere opgørelsen af dækningsafgiften baseret på den midlertidige ordning. Det kan systemmæssigt ikke håndteres, at ejendommen forrige år betalte 0 kr. i dækningsafgift, hvorefter en maksimal stigning på 30 % af 0 kr. vil udgøre 0 kr. Dette medfører, at ejendommen ikke vil blive opkrævet dækningsafgift, selvom denne er dækningsafgiftspligtig.

FSR finder det ikke hensigtsmæssigt, at der udstedes disse "fejlagtige" skattebilletter, hvor dækningsafgiftspligtige ejendomme ikke opkræves dækningsafgift, da de ikke må stige mere end 30 % i forhold til forrige år, som var 0 kr. Det betyder igen, at erhvervsjerne ikke kan disponere og budgettere korrekt for deres udgifter, da der foreligger væsentlige uklarheder om udgifterne til dækningsafgift.

FSR skal henstille til, at denne problemstilling undersøges nærmere med henblik på en løsning heraf.

#### **Mulighed for midlertidig fritagelse af dækningsafgift**

Det er FSR's opfattelse, at omlægningen af beskatningsgrundlaget fra forskelsværdien til grundværdien har medført en u hensigtsmæssig retsstilling i relation til dækningsafgiftspligtige ejendomme der bliver omfattet af nyt og værdiforøgende plangrundlag.

Dette gør sig eksempelvis særligt gældende for gamle erhvervsjendomme, der ved nyt plangrundlag udlægges til kontor i etagebebyggelse. Her vil det nye plangrundlag medføre en markant stigning i grundværdien allerede året efter ikrafttrædelsen. Ejendommen pålægges pludseligt en meget højere dækningsafgift, på trods af at kommunen ikke før den nye bygning er opført, bliver pålagt de udgifter, som dækningsafgiften skal udligne. Dette fordyrer ligeledes de ejendomme, der ikke rives ned men i stedet renoveres, da dækningsafgiftspligten ikke bortfalder så længe bygningen består. Dette hindrer ligeledes en mere bæredygtig tilgang til byggeri og fornyelse af bygninger der pålægges dækningsafgift.

Der var en bedre og mere naturlig sammenhæng, da forskelsværdien udgjorde beskatningsgrundlaget. Her ville den givne ejendom først opleve en stigning i forbindelse med færdigmelding af byggeriet, der ville medføre en stigning i ejendomsværdien.

Ejendomsudviklere ser nu ind i en virkelighed, hvor et byggeprojekt kan blive pålagt et uforholdsmæssigt højt beskatningsniveau under projektfasen. Det er ikke usædvanligt, at der går flere år fra ikrafttrædelsen af nyt plangrundlag og indtil det færdige byggeri står, og hvor kommunen oplever udgifter af den art, som dækningsafgiften skal udligne.

Skatteministeriet bedes overveje at indsætte en ny bestemmelse, der giver de respektive kommuner, hvor dækningsafgiften stadig opkræves, mulighed for at tildele grundejer en midlertidig fritagelse for stigning i dækningsafgift, som følge af ikrafttrædelsen af nyt og værdiforøgende plangrundlag.

Vi står gerne til rådighed for en uddybning af ovenstående.



Med venlig hilsen

Klaus Okholm  
Formand for skatteudvalget

Maria Eun Elkjær  
Fagchef for skattepolitik

Skatteministeriet  
Nicolai Eigtveds Gade 28  
1402 - København K  
Att. Niklas Jakob Skovgaard Larsen

Sendt pr. e-mail til: [lovgivningoekonomi@skm.dk](mailto:lovgivningoekonomi@skm.dk) og [njl@skm.dk](mailto:njl@skm.dk)

27. februar 2023

## **Forslag til lov om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love, jf. Skatteministeriets j. nr. 2022-13141**

FSR – danske revisorer  
Kronprinsessegade 8  
DK - 1306 København K

Telefon +45 3393 9191  
[fsr@fsr.dk](mailto:fsr@fsr.dk)  
[www.fsr.dk](http://www.fsr.dk)

CVR. 55 09 72 16  
Danske Bank  
Reg. 9541  
Konto nr. 2500102295

FSR – danske revisorer ("FSR") takker for modtagelse af nærværende udkast til forslag til lov om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love (Oprævnings og inddrivelse af grundskyld og dækningsafgift m.v., statens afregning af grundskyld og dækningsafgift til kommunerne, foreløbige vurderinger som midlertidigt beskatningsgrundlag i 2024 og 2025, forenkling af ejendomsvurderingerne for 2024 og 2025, udvidelse af antallet af dommere i Landsskatteretten m.v.), som Skatteministeriet har sendt i høring den 20. januar 2023 med høringsfrist den 24. februar 2023.

### **Generelle bemærkninger**

FSR kan i sin helhed bakke op om Skatteministeriets grundlæggende ønske om at skabe bedre tidsmæssig sammenhæng mellem vurderingsterminen og udsendelsen af ejendomsvurderingerne ved at forenkle 2024-vurderingen for ejerboliger og 2025-vurderingen for såkaldt "andre ejendomme", jf. lovforslagets § 3, nr. 24 og 25.

Det fremgår af lovforslaget, at de nye erhvervsvurderinger pr. 1. marts 2021 tidligst forventes færdigudsendt i løbet af 2025, og at beskatningsgrundlaget først kommer i takt med udsendelsen af de respektive vurderinger fra skatteåret 2027. På trods af den objektiverede tilgang til vurderingen pr. 1. januar 2024 for ejerboliger og vurderingen pr. 1. januar 2025 for erhvervsjendomme, vil den faktiske betaling af grundskyld og dækningsafgift i perioden 2022 til 2025 først endeligt fastlægges med udsendelsen af vurderingen pr. 1. marts 2021 i 2025.

Med lovforslaget foreslås det, at der for vurderingerne pr. 1. januar 2023 for ejendomme vurderet i ulige år skal fastsættes en foreløbig vurdering, som skal danne grundlag for beskatningen i 2024 og 2025. Henset til tidsplanen for udsendelsen af vurderingen pr. 1. marts 2021 vil flere grundejere modtage deres foreløbige vurdering for 2022 inden deres første vurdering efter ejendomsvurderingsloven for vurderingsterminen 1. marts 2021.

Retstilstanden for ejere af erhvervsjendomme og beskatningen af erhvervsjendomme i overgangsperioden synes altså fortsat at være meget usikker, og med en



uhensigtsmæssig sammenhæng mellem udsendelse af endelige vurdering og foreløbige vurderinger.

FSR bemærker, at de gældende kommunespecifikke andele i henhold til ejendomsvurderingslovens § 48 a, jf. ejendomsvurderingslovens bilag 1, er udarbejdet på baggrund af historisk offentliggjorte forventede grundskyldspromiller i 2024. Vil Skatteministeriet venligst afklare, hvorvidt de kommunespecifikke andele forventes at blive ajourført, så de stemmer overens med de seneste opdaterede og offentliggjorte promiller af Skatteministeriet i bilaget til forslaget til den nye ejendomsskattelov?

Er det fortsat Skatteministeriets forventning, at de forventede fremtidige grundskyldspromiller træder i kraft ved skatteåret 2024? Vil Skatteministeriet også præcisere, hvorvidt de nye grundskyldspromiller kun vil være gældende for grundskyld opgjort på baggrund af nye ejendomsvurderinger eller vil de også omfatte de foreløbige vurderinger?

## Specifikke bemærkninger til ændringer i kildeskatteloven

### **Ændring i kildeskatteloven som følge af statens overtagelse af opkrævning af kommunale ejendomsskatter**

FSR kan i sin helhed bakke op om, at administrationen og opkrævningen af grundskyld og dækningsafgift samles ved staten, og at eventuelle uenigheder omkring grundskyld og dækningsafgift underlægges den samme klageadgang som ejendomsværdiskat.

Med lovforslaget foreslås det, at boligejere vil blive opkrævet grundskyld via personskattesystemerne i form af forskuds- og årsopgørelsen og således ikke længere i form af en ejendomsskattebillet. Dette skaber nogle udfordringer i forhold til blandt andet periodisering af grundskylden ifm. ejerskifte og forrentning af en eventuel restskat, såfremt grundskylden på borgerens forskudsopgørelse viser sig at være for lav.

Efter de nuværende regler løses denne periodiseringskonflikt imellem borgerne i form af en refusionsopgørelse, der udarbejdes i forbindelse med, at ejendommen handles. Ved at flytte denne periodisering over til staten, vil der kunne skabes en tidsperiode på over et år, hvor borgerne ikke har afklaring på fordelingen af grundskylden. Handles en ejendom eksempelvis i januar 2024, vil afregningen først blive endelig i forbindelse med udsendelsen af årsopgørelsen i marts 2025. Opstår der en restskat pga. den ændrede grundskyld i 2024, vil borgeren ligeledes skulle betale rentetillæg for denne restskat, hvilket ikke er tilfældet efter de nuværende regler, idet betaling af refusionsopgørelsen som regel deponeres hos en advokat som en del af overdragelsessummen. Læg hertil, at grundlaget for grundskylden i 2024 jf. lovforslaget er foreløbigt og først vil foreligge, når den almindelige 2022-/2023-vurdering kommer.

FSR foreslår derfor, at restskatter som følge af grundskyld og dækningsafgift gøres rentefrie. Det bør ikke ligge borgerne til last, at der som følge af udskydelsen af ejendomsvurderingerne er behov for at indføre foreløbige ejendomsvurderinger, der kan medføre efterreguleringer af grundskyld og dækningsafgift.

Skatteministeriet bedes herudover redegøre for, hvordan oplysningerne fra ejendomsskattebilletten rent praktisk bliver overført til forskuds- og årsopgørelsen? Ejendomsskattebilletten, som den er i dens nuværende form, giver en væsentlig indsigt for borgeren eller virksomheden i, hvordan grundskylden og dækningsafgiften er udregnet samt hvilket beskatningsgrundlag der ligger til grund. Det er FSR's forhåbning, at disse oplysninger fortsat vil være tilgængelige for borgerne og virksomhederne, når staten overtager opkrævningen, og at oplysningerne, grundlag mv. vil fremgå tydeligt af Skattestyrelsens systemer.

Det skal endelig bemærkes, at der oprindeligt var en væsentlig forskydning fra det tidspunkt, hvor selve ejendomsvurderingen var foretaget, og til det tidspunkt, hvor borgerne og virksomheder blev opkrævet ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift. I visse tilfælde skete opkrævningen først, når fristen for at klage over ejendomsvurderingen var overskredet, hvorved borgerne og virksomhederne først blev opmærksomme på ejendomsvurderingen efter fristen for at klage. Denne tidsmæssige forskydning har man forsøgt at rette op på ved at ændre vurderingsterminen for ejendomsvurderingen og den nye ejendomsvurderingslov.

Med det nuværende lovforslag vil der igen kunne opstå en væsentlig forskydning fra selve ejendomsvurderingen og til den endelige opkrævning på årsopgørelsen. Der består således en reel risiko for, at mange borgere og virksomheder igen først vil blive opmærksomme på ejendomsvurderingen, efter fristen for at klage er overskredet. Er Skatteministeriet opmærksomme på denne udfordring?

### **Specifikke bemærkninger til ejendomsvurderingsloven**

Det anføres i lovforslaget, at der med baggrund i at skabe en bedre tidsmæssig sammenhæng mellem vurderingstermin og udsendelsen af ejendomsvurderingerne foreslås en forenkling af 2024-vurderingerne for ejerboliger i 2025-vurderingerne for andre ejendomme. Denne forenkling vil bestå i en indeksering af de forrige vurderinger, dvs. 2022-/2023-vurderingerne.

De indekserede vurderinger vil ikke kunne påklages.

FSR foreslår, at Skatteministeriet genovervejer, om der ved lovforslaget skal indføres lovbestemte stigninger i ejendomsvurderingerne, der umiddelbart strider imod den såkaldte vurderingsnorm, hvor der ved vurderingen af en ejendom ansættes den forventelige kontantværdi i fri handel. Vil Skatteministeriet redegøre for, hvorfor der foreslås indført lovbestemte stigninger og påtænker Skatteministeriet fremadrettet helt at fravige vurderingsnormen ved ejendomsvurderinger?

Iflg. lovforslaget vil den indekserede 2024-/2025-vurdering ikke bero på nye oplysninger, idet vurderingen vil bygge på oplysningerne som ejendomsejeren er bekendt med ved 2022/2023-vurderingen og hvor ejeren i forbindelse med disse vurderinger er partshørt gennem deklarationsproceduren. Derfor foreslås det, at der ikke indføres partshøring ifm. udsendelsen af de indekserede vurderinger, og at der ligeledes ikke vil være klageadgang.

FSR foreslår af retssikkerhedsmæssige grunde, at der indføres partshøring og klageadgang, samt at ejeren får mulighed for at påklage den anvendte indeksering. At

ejeren vil have haft mulighed for at påklage 2022-/2023-vurderingen, der danner grundlag for indekseringen, kan efter FSR's opfattelse ikke anses som en gyldig begrundelse for helt at afskære ejeren for at påklage 2024-/2025-vurderingen. Er ejendommen eksempelvis solgt efter fristen for at klage 2022-/2023-vurderingen vil den nye ejer iflg. lovforslaget således ikke have mulighed for at klage over 2024-/2025-vurderingen, eller 2022-/2023-vurderingen som den indekserede vurdering er beregnet ud fra.

FSR finder det således betænkeligt, at der indføres lovbestemte stigninger af ejendomsvurderingerne uden nogen mulighed for påklage. De eventuelle stigninger, som lovforslaget vil medføre i ejendomsværdiskat og grundskyld pga. de indekserede vurderinger, vil ikke blive omfattet af skatterabatten. Dette er modstridende med de politiske intentioner, der ligger til grund for boligskatteforliget og kompensationsaftalen.

#### **Vurderingen til brug for ansættelsen af skatterabatten i 2024**

Henset til, at grundejer forventeligt modtager en skatterabat i 2024, ønskes det præciseret hvorledes skatterabatten vil blive udregnet for ejendomme, der endnu ikke har modtaget en vurdering pr. 1. januar 2023 grundet forsinkelserne for udsendelse af ejendomsvurderingerne.

#### **Vurderingen af ejerboliger i 2024**

Det anføres i forslaget om indsættelse af den nye bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 87 b, jf. lovforslagets § 3, nr. 24, at ansættelsen af vurderingen pr. 1. januar 2024 foretages ved at videreføre enten den almindelige vurdering pr. 1. januar 2022, omvurderingen pr. 1. januar 2023 eller vurdering som følge af genoptagelse, revision eller anden ændring.

Det er FSRs opfattelse, at det betyder, at der ikke vil blive foretaget nogen selvstændig vurdering af ejerboligerne pr. 1. januar 2024, medmindre betingelserne for omvurdering i henhold til ejendomsvurderingslovens § 6 er opfyldt.

Dette medfører, at ejerboliger, som ikke undergår ændringer, der kan udløse omvurdering i perioden 2. januar 2022 til 1. januar 2026, ikke vil modtage nogen selvstændig almindelig vurdering.

Skatteministeriet bedes venligst bekræfte, at det er korrekt, at vurderingen pr. 1. januar 2024 er en videreført vurdering og ikke kan anses for at være en selvstændig vurdering, herunder at ejerboliger først vil modtage den næste almindelige vurdering pr. 1. januar 2026, medmindre der foretages ændringer på ejendommen, som udløser en omvurdering i henhold til ejendomsvurderingslovens § 6.

Det anføres i bemærkningerne til indsættelsen af § 88 a, at der ikke vil ske en udvidelse af den ordinære genoptagelsesfrist, selvom vurderingen pr. 1. januar 2022 også er grundlaget for vurderingen pr. 1. januar 2024.

Det betyder, at den ordinære genoptagelsesfrist udløber 1. maj 2026, også for vurderingen pr. 1. januar 2024, og ikke 1. maj 2028. Det er FSR's opfattelse, at dette er problematisk for boligejere, som køber en ejendom i 2026 eller 2027. Deres beskatningsgrundlag vil være opgjort på baggrund af vurderingen pr. 1. januar 2024, og som følge af indekseringen og den manglende overensstemmelse med

genoptagelsesfristen medfører, at de enten har meget kort tid til at indlevere en genoptagelsesansøgning eller ikke får muligheden herfor.

Der kan være fejl i vurderingen pr. 1. januar 2022 som videreindekseres, som den tidligere ejer ikke har korrigeret, hvorfor den nuværende ejer vil have en klar interesse heri. FSR henstiller således til, at reglerne om genoptagelsesfristen fastholdes for vurderingen pr. 1. januar 2024, og dermed først udløber 1. maj 2028.

Det fremgår af lovforslaget til ny ejendomsskattelov, at ved overgangen til det nye ejendomsbeskatningssystem vil man afskaffe ejendomsværdiskattestoppet samt grundskatteløftet.

I bemærkninger til indsættelsen af ejendomsvurderingslovens § 87 b, stk. 3 fremgår det, at hvis betingelserne for omvurdering pr. 1. januar 2024 eller 2025 er opfyldt skal der udarbejdes en omvurdering. For omvurderingen skal der ligeledes lave en tilbageregning og regulering af vurderingen i henhold til ejendomsvurderingslovens §§ 38 og 40.

FSR undrer sig over, at der fortsat skal udarbejdes en tilbageregning af ejendomsværdien til 2001- og 2002-prisniveau, jf. ejendomsvurderingslovens § 38 og regulering af grundværdien med kommunespecifik andel, jf. ejendomsvurderingslovens § 40, når der fra skatteåret 2024 ikke længere foretages beskatning på baggrund af loftsværdier.

Vurderingen pr. 1. januar 2024 vil have betydning for skatteåret 2025 og 2026, hvor ejendomsværdiskattestoppet og grundskatteløftet er afskaffet.

Skatteministeriet bedes venligst redegøre for, hvilken skattemæssig betydning ansættelse af værdier efter ejendomsvurderingslovens §§ 38 og 40 forventes at have ved vurderingen pr. 1. januar 2024 samt hvorvidt der fremadrettet skal udarbejdes værdier efter ejendomsvurderingslovens §§ 38 og 40, når disse ikke vil have en skattemæssig betydning.

Af § 87 b, stk. 6 fremgår, at et afslag på vurdering efter stk. 3, pr. 1. januar 2024 kan påklages. Vil Skatteministeriet venligst præcisere, hvorvidt det er grundejer, der skal anmode om at modtage omvurdering pr. 1. januar 2024 og hvordan Skatteministeriet i så fald vil sikre korrekt klagevejledning, herunder om anmodning om omvurdering skal fremsættes ved deklarationsproceduren og hvilke klagegebyrer der gælder, eller hvorvidt grundejer bliver orienteret om, at der ikke foretages en omvurdering af ejendommen pr. 1. januar 2024?

Dette problem kommer særligt til udtryk ved vurderingen af ejendomme med tinglyste servitutter som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 3, 3. pkt., hvor tinglyste servitutter alene indgår i vurderingen, såfremt grundejer selv påpeger dette.

#### **Vurderingen af øvrige ejendomme i 2025**

For vurderingen af øvrige ejendomme pr. 1. januar 2025, fremgår det ligeledes af bemærkningerne til lovforslagets § 3, nr. 25, at hvis betingelserne for omvurdering pr. 1. januar 2024 eller 2025 er opfyldt skal der udarbejdes en omvurdering. For omvurderingen skal der ligeledes laves en tilbageregning og regulering af vurderingen i henhold til ejendomsvurderingslovens §§ 38 og 40.

Som anført ovenover for vurderingen af ejerboliger pr. 1. januar 2024, bedes Skatteministeriet venligst redegøre nærmere for den fremadrettede anvendelse af og betydning værdierne i ejendomsvurderingslovens §§ 38 og 40 tillægges, når den nye ejendomsskattelov afskaffer anvendelsen af loftsværdierne.

Herunder om der fremadrettet fortsat skal fastsættes værdier efter ejendomsvurderingslovens §§ 38 og 40, hvis betingelserne herfor er opfyldt.

**Ansættelsen af grundværdien pr. 1. januar 2024 og 2025 ved indeksering tillagt 0,8 %**  
Skatteministeriet bedes venligst redegøre nærmere for bevæggrundene for indsættelsen af den yderligere fremskrivning på 0,8 % af grundværdien pr. 1. januar 2024 og 2025.

Det fremgår af forslaget med indsættelsen af §§ 87 b, stk. 5 og 88 a, stk. 5, at der ved ansættelsen af grundværdien pr. 1. januar 2024 og 2025 skal foretages en indeksering af vurderingen pr. 1. januar 2022 og 2023 efter indeks fra Danmarks Statistik tillagt 0,8 %.

I bemærkningerne anføres det, at det vurderes, at grundpriserne på sigt stiger med ca. 0,4 % mere pr. år end ejendomspriserne, herunder skønnes det, at for både perioden 2022 - 2024 og 2023 - 2025 stiger grundpriserne 0,4 % pr. år mere end ejendomspriserne, sammenlagt 0,8 %.

Der er i bemærkningerne ikke henvist yderligere til, hvilke data og statistikker, som ligger til grund for denne antagelse af Skatteministeriet. Ligeledes er der i bemærkningerne ikke taget stilling til, hvorvidt dette forventes at kunne blive korrigeret efterfølgende, såfremt udviklingen af ejendomspriserne ændrer sig, særligt henset til nuværende inflation og forudsigelser omkring et fald i ejendomspriserne.

Vil Skatteministeriet redegøre for konklusionen vedr. grundprisernes stigning, herunder hvad der menes med, at grundpriserne "på langt sigt" forventes at vokse med 0,4 % mere årligt end ejendomspriserne, jf. bemærkningerne s. 80?

#### **Prisindeks fra Danmarks Statistik**

På nuværende tidspunkt er alene prisindekset for boligejendomme med en eller to boligenheder blevet offentliggjort. FSR ønsker oplyst hvornår Skatteministeriet forventer at offentliggøre prisindeks til brug for tilbage- og fremskrivning af beskatningsgrundlag for øvrige ejendomme.

Af lovforslaget fremgår, at prisindekset kan anvendes til indeksering af tidligere vurderinger uden betænkninger, idet der er foretaget deklaration inden udsendelse af vurderingerne, der danner grundlag for indekseringen, og idet indekseringerne baseres på udvikling i markedsprisen. Som følge heraf finder Skatteministeriet det ikke betænkeligt, at der ikke er klageadgang over de indekserede ejendomsvurderinger.

FSR finder det betænkelig, at der ikke er klageadgang, idet disse indekseringer på nuværende tidspunkt finder anvendelse ved tilbageindeksering af ejendomsværdi til 2001 og 2002 niveau.

En indeksering af de aktuelle værdier for såvel grundskyld som ejendomsværdiskat tager ikke højde for de værdipåvirkende faktorer, der har indflydelse på grundlaget for

ejendomsvurderingerne i det omfang, at disse ikke medfører omvurdering jf. § 6 i ejendomsvurderingsloven.

FSR foreslår, at der indarbejdes en klageadgang.

### **Foreløbige vurderinger**

Som tidligere nævnt finder FSR det betænkeligt at indføre foreløbige ejendomsvurderinger, når baggrunden for lovforslaget er at sikre borgernes tryghed om boligbeskatning og tryghed til de offentlige ejendomsvurderinger.

FSR vil gerne appellere til, at borgerne og virksomhederne oplyses behørigt ifm. udsendelsen af de foreløbige vurderinger, idet de nuværende foreløbige vurderinger, der udgør midlertidige beskatningsgrundlag for 2023, af Vurderingsstyrelsen oplyses som maskinelle og uden Vurderingsstyrelsens indsigt i, hvilke værdier og beregninger der ligger til grund for den foreløbige vurdering.

At borgerne og virksomhederne oplyses behørigt, vil efter FSR's opfattelse betyde, at der indføres partshøring, og at de oplysninger, der vil ligge til grund for den foreløbige vurdering, oplyses inden udsendelsen af den foreløbige vurdering. Derudover bør der i den foreløbige vurdering informeres om, at efterreguleringer, der medfører restskatter, forventes, såfremt Skatteministeriet ikke vælger at fritage disse for renter og tillæg.

Det fremgår af lovforslaget, at de foreløbige vurderinger ikke vil indeholde skattestops- eller skatteloftsværdier, men at det i stedet vil være de eksisterende ejendomsværdier og grundskatteloftsværdier, der videreføres. Vil Skatteministeriet venligst redegøre for, hvorledes foreløbige vurderinger af nyopståede ejendommen behandles, idet disse ikke vil have tidligere skattestops- eller skatteloftsværdier. Så vidt vi kan forstå, vil ejere af nyopståede ejendomme således ikke få ansat værdier i den foreløbige vurdering, der kan danne baggrund for rabatordningen. Skatteministeriet bedes venligst bekræfte, at dette er korrekt forstået.

Konkret i forhold til VE-anlæg blev der med L 107 A 2020/21 §§ 34 og 34d indarbejdet en skematisk beskatningsmodel for VE-anlæg ud fra et ønske om at opnå en mere teknologineutral ejendomsbeskatning og dermed øge tilskyndelsen til at vælge de mest omkostningseffektive grønne energikilder. Modellen beskatter VE-anlæg ud fra produktionskapacitet og tager f.eks. højde for, at der er forholdsvis få grundsalg – og dermed begrænset markedsdata for arealer udlagt til vindmøller og solcelleanlæg. Det har fra starten været formålet at grunde under vindmøller og solcelleanlæg skal vurderes ud fra den samme tilgang og få ens grundværdier, hvis anlæggenes årlige produktionskapacitet er ens.

Grundværdien for vindmøller og solcelleanlæg er ansat til 180 kr. pr. MWh i standardiseret årlig produktionskapacitet. Prisen indeksreguleres. Anlæggets produktionskapacitet omregnes til en standardiseret årlig produktionskapacitet ud fra markedsstandard for, hvor mange MWh (megawatt-timer) et solcelleanlæg eller vindmølle-anlæg med samme produktionskapacitet kan producere i et standardår med typiske sol- og vindforhold.



Sammenfattende er der for VE-anlæg tale om skematisk vurdering efter gældende regler, og FSR vurderer derfor, at der ikke er behov for at udsende foreløbige vurderinger med henblik på at kunne beregne ejendomsskatter på et midlertidigt grundlag i indkomstårene 2024 og 2025 for denne type ejendom.

#### **Foreløbige vurderinger pr. 1. januar 2022 for ejerboliger (lige år)**

Af bemærkningerne til lovforslagets § 3, nr. 27 fremgår det, at den foreløbige vurdering pr. 1. januar 2022 vil alene danne beskatningsgrundlag for skatteåret 2024, da den skattemæssige virkning af vurderingen pr. 1. januar 2020 er forlænget til skatteåret 2023.

Skatteministeriet bedes venligst oplyse, hvorvidt nogle boligejere vil modtage deres foreløbige vurdering pr. 1. januar 2022 før deres første vurdering efter ejendomsvurderingsloven pr. 1. januar 2020?

Henset til den oplyste tidsplan for udsendelsen af vurderingerne følger det, at nogle af vurderingerne først forventes at være udsendt i løbet af 2024, hvilket betyder, at disse boligejere vil modtage deres foreløbige vurdering pr. 1. januar 2022 inden vurderingen pr. 1. januar 2020.

FSR finder det ikke hensigtsmæssigt, at boligejerne vil modtage deres ejendomsvurderinger i en bagvendt rækkefølge, og af den årsag kende deres beskatningsgrundlag for 2024 førend de har modtaget en endelig opgørelse over beskatningen af deres ejendom i perioden 2021 – 2023.

Dernæst fremgår det af lovforslagets § 3, nr. 27, at det er muligt for grundejer at ændre den foreløbige vurdering, hvis ejeren er ved at sælge ejendommen og der er forskel mellem den foreløbige vurdering og den af mægleren fastsatte købesum.

Grundejer vil herefter kunne ændre ejendomsværdien til den fastsatte købesum, hvorefter Skatteforvaltningen vil korrigere grundværdien herefter. Henset til at grundværdien udgør en væsentlig del af beskatningen, finder FSR det uhensigtsmæssigt, at grundejer ikke har nogen indflydelse på ansættelsen af grundværdien men alene ejendomsværdien.

Ansættelsen af grundværdien er endnu ikke offentlig kendt, og der kan være tale om en situation, hvor grundejer endnu ikke har modtaget sin vurdering pr. 1. januar 2020, og dermed ikke er bekendt med vurderingsmetoderne for grundværdien.

FSR skal således henstille til, at grundejer også gives mulighed for at komme med input og data til ansættelsen af grundværdien.

#### **Foreløbige vurderinger pr. 1. januar 2023 for erhvervsjendomme (ulige år)**

Af bemærkningerne til lovforslagets § 3, nr. 27 fremgår det ligeledes, at der for ejendomme vurderet i ulige år vil blive udarbejdet en foreløbig vurdering pr. 1. januar 2023, og at denne vurdering vil danne foreløbigt grundlag for beskatningen i 2024 og 2025.

Skatteministeriet bedes ligeledes oplyse, hvorvidt nogle ejendomsejere vil modtage deres vurdering pr. 1. januar 2023 før deres første vurdering efter ejendomsvurderingsloven pr. 1. marts 2021?

Henset til den oplyste tidsplan for udsendelsen af vurderingerne følger det, at vurderingerne pr. 1. marts 2021 først forventes at være udsendt i 2025, hvilket betyder, at ejerne vil modtage deres foreløbige vurdering pr. 1. januar 2023 inden vurderingen pr. 1. marts 2021.

FSR finder det ikke hensigtsmæssigt, at ejerne vil modtage deres ejendomsvurderinger i en bagvendt rækkefølge, og af den årsag kende deres beskatningsgrundlag for 2024 førend de har modtaget en endelig opgørelse over beskatningen af deres ejendom i perioden 2022 – 2023.

Yderligere fremgår det af lovforslagets § 3, nr. 27, at det er muligt for grundejer at ændre den foreløbige vurdering, hvis ejeren er ved at sælge ejendommen, og der er forskel mellem den foreløbige ejendomsværdi og den af mægleren fastsatte købesum.

FSR finder ikke dette foreneligt med vurderinger af erhvervsejendomme, da disse ikke længere vil få fastsat en ejendomsværdi. Det vil for grundejer derfor ikke være muligt at sammenligne med den foreløbige værdi, da denne alene vedrører grundværdien, og på den baggrund vil grundejer ikke kunne få ændret den foreløbige vurdering, selvom denne kan være i åbenbar modstrid med mæglerens ansatte købesum.

Dette kan f.eks. være tilfældet, hvor købesummen for ejendommen inklusive bygninger er i niveau eller alene en smule højere end den foreløbige grundværdi. Henset til, at bygningerne må have en værdi, må dette være en indikation på, at grundværdien er fastsat for højt.

Da grundværdien både udgør beskatningsgrundlaget for grundskyld og dækningsafgift har den en væsentlig betydning og også en væsentlig betydning for ejendommens købesum og værdi i markedet, da den påvirker ejendommens afkast.

FSR skal som følge heraf henstille til, at det er muligt for grundejer at ændre vurderingen generelt med henvisning til en købesum udarbejdet af en mægler eller et tinglyst skøde fra en almindelig fri handel.

### **Kategorisering af ejendom**

Det anføres i lovforslaget, at det med de gældende regler alene er den aktuelle ejer af en ejendom, på det tidspunkt hvor 2021-vurderingen udsendes, der vil skulle tage stilling til ejendommens kategorisering efter ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 2. Efter denne bestemmelse er det ejeren af en ejendom, der efter den tidligere vurderingslov har været vurderet som landbrug, som kan vælge at ejendommen bibeholder vurderingen som landbrug, selvom ejendommen efter de nye vurderingsregler anses som en ejerbolig. Bestemmelsen gælder også i den modsatte situation, hvor en ejendom efter de gamle regler er kategoriseret som en ejerbolig, men efter de nye regler kategoriseres som landbrug.

Hvis 2021-vurderingen udsendes i 1. maj 2024, og ejendommen er handlet pr. 1. juni 2023, vil det således være den nye ejer, der træffer valget omkring kategoriseringen på

vegne af den tidligere ejer. Dette på trods af, at den tidligere ejer har en væsentlig retlig interesse i vurderingen frem til salgstidspunktet.

I lovforslaget foreslås det, at både sælger og køber i ovenstående tilfælde vil blive omfattet af overgangsordningen, således at både sælger og køber vil få mulighed for at vælge kategori. Der skal dog være enighed mellem sælger og køber om det pågældende valg. Hvis ejendommen i perioden har haft tre ejere, vil det ligeledes være op til de tre ejere at finde enighed om kategoriseringen.

FSR bakker op om, at overgangsordningen udvides til både at omfatte sælger og køber. Hvis ordningen alene vedrørte køber ville købers valg af kategori kunne have betydelige konsekvenser for sælgers grundskyld, anvendelse af virksomhedsskatteordning, ejendomsavanceskat m.v.

Det forekommer dog at være en uholdbar betingelse, at sælger og køber skal være enige om anvendelse af overgangsordningen. Det er jo netop fordi, sælger og køber har en forskellig hensigt med eller anvendelse af ejendommen, at problemet opstår. Der vil være situationer, hvor der formentlig ikke kan opnås enighed. Har Skatteministeriet overvejet hvad der i givet fald vil ske?

Det er FSR's opfattelse, at den eneste holdbare løsning er at give hver ejer af ejendommen i perioden mellem fra 1. marts 2021 til tidspunktet for første kategorisering mulighed for at foretage individuelle valg mht. kategorisering af ejendommen

#### **Overdragelse af fast ejendom til nærtstående**

Vil Skatteministeriet forholde sig til, hvordan værdiansættelsen ved overdragelse af fast ejendom mellem nærtstående ansættes, både når ejendommen har fået en ny vurdering efter ejendomsvurderingsloven pr. 1. januar 2020 og efterfølgende, samt når boligejer endnu ikke har modtaget en ejendomsvurdering pr. 1. januar 2020 eller efterfølgende?

Det fremgår af Cirkulære 2021-09-27 nr. 9792 at myndighederne skal acceptere en værdiansættelse af fast ejendom ved overdragelse til nærtstående, hvis den ligger inden for et spænd på +/- 20 % af den seneste ejendomsvurdering efter ejendomsvurderingsloven, medmindre der foreligger særlige omstændigheder.

Idet vurderingen pr. 1. januar 2024 i forbindelse med ejerboliger bliver en indeksering af vurderingen i 2022 (såfremt der ikke er sket en omvurdering i den mellemliggende periode), vil det være uklart, hvilken værdi der kan overdrages til i årene 2023, 2024 og 2025, da indekseringen formentlig ikke vil være på plads ved overdragelsen.

Skatteministeriet bedes derfor redegøre for hvilke ejendomsværdier nærtstående skal anvende i årene 2023, 2024 og 2025, såfremt de ønsker at anvende +/- 20 %-reglen i ovenstående cirkulære ved overdragelse af fast ejendomme.

Det bemærkes, at det fremgår af lovforslaget, at de foreløbige vurderinger pr. 1. januar 2022 og 2023 ikke kan anvendes til ansættelsen af værdien i henhold til værdiansættelses-cirkulæret. Skatteministeriet bedes derfor venligst redegøre nærmere for en fremgangsmåde for overdragelser af ejendomme mellem nærtstående indtil der foreligger endelige vurderinger, som udsendes i nær tilknytning til vurderingstidspunktet, dvs. forventeligt i 2026 og 2027.

## Specifikke bemærkninger til skatteforvaltningsloven

FSR anser det overordnet for positivt, at Landsskatteretten tilføres yderligere kapacitet i form af en udvidelse med 4 ordinære medlemmer.

FSR vil gerne fremhæve, at borgere og virksomheder af retssikkerhedsmæssige årsager igen bør få mulighed for at vælge, om deres klager over den historiske vurdering, omvurdering, ordinær vurdering, foreløbig vurdering eller indekserede vurdering skal behandles i regi af et vurderingsankenævn eller i Landsskatteretten.

Det opleves i øjeblikket, at de fleste klager over ejendomsvurderinger og historiske vurderinger visiteres til vurderingsankenævnene og der således er et fåtal af sager om ejendomsvurderinger, der anses for principielle og visiteres til Landsskatteretten. Når sagerne herefter behandles af vurderingsankenævnet, så sker dette som udgangspunkt uden mulighed for fremmøde og uden et nævnsmøde. Reglerne tilsiger, at klager har adgang til mundtlig drøftelse, såfremt der anmodes herom og at vurderingsankenævnetsformanden undtagelsesvis kan undlade at imødekomme en anmodning fra borgeren om nævnsmøde. Det er dog ikke denne administration af reglerne der opleves fra vurderingsankenævnene. Det skal derudover tilføjes, at der i vurderingssager nu heller ikke længere udsendes sagsfremstilling.

Vil Skatteministeriet venligst oplyse, hvor stor en del af ejendomsvurderingssager, der visiteres til Landsskatteretten henholdsvis vurderingsankenævnene? Vil Skatteministeriet derudover venligst oplyse, hvor stor en del af sager ved vurderingsankenævnene, der afgøres ved et nævnsmøde og hvor stor en del der afgøres ved skriftlig votering? Det er FSR's bekymring, at langt de fleste sager afgøres ved vurderingsankenævnene uden nævnsmøde og uden en sagsfremstilling.

Som FSR også har fremhævet i forbindelse med implementering af "retssikkerhedspakke IV", anbefaler vi, at "fritvalgsordningen" genindføres. En sådan genindførelse bør have virkning både for klager over historiske vurderinger, omvurderinger, ordinære vurderinger samt genoptagelsessager. Borgere og virksomheder bør af retssikkerhedsmæssige årsager igen få mulighed for selv at vælge, om deres sag skal behandles i regi af et vurderingsankenævn eller Landsskatteretten. Vedrørende genindførelse af "fritvalgsordningen" henvises til FSRs høringsvar vedr. lov om ændring af skatteforvaltningsloven (Aftale om en ny ankenævnstruktur og en hurtigere vej gennem klagesystemet – Retssikkerhedspakke IV), jf. L 212, 1. samling 2018-19.

## Udvidelse af skatteforvaltningsloven til at omfatte ansættelse og opkrævning af grundskyld og dækningsafgift

Som tidligere beskrevet kan FSR i sin helhed støtte op om, at sager om grundskyld og dækningsafgift har samme klageadgang som ejendomsværdiskat.

Det er lidt uklart i lovforslaget, hvilke konsekvenser der vil være ved at lade sager om grundskyld og dækningsafgift blive omfattet af genoptagelsesreglerne i skatteforvaltningsloven. Efter de nuværende regler ændrer kommunerne ansættelsen af grundskyld og dækningsafgift i form af en ny ejendomsskattebillet, når vurderingen af en ejendom ændres. Denne ændring sker helt automatisk, idet kommunerne visiteres om den ændrede ejendomsvurdering.

Skatteministeriet bedes derfor venligst redegøre for, hvorvidt borgere og virksomheder nu selv skal reagere på en ændret ejendomsvurdering og selv skal bede om genoptagelse? Det vil efter FSR's opfattelse forværre retssikkerheden, hvis der i første omgang skal føres en klage-/genoptagelsessag over en ejendomsvurdering, og såfremt vurderingen og beskatningsgrundlaget heri ændres, at der herefter vil skulle føres en ny sag om genoptagelse, der vedrører selve ansættelsen og opkrævningen. FSR foreslår, at der indføres et specifikt regelsæt, således at der altid vil kunne ske genoptagelse af ansættelsen og opkrævningen af ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift, når ejendomsvurderingen, der ligger til grund for opkrævningen, ændres i borgerens eller virksomhedens favør. Denne genoptagelse skal ikke kræve, at borgeren eller virksomheden skal løfte bevisbyrden for andet end at ejendomsvurderingen er blevet ændret.

Efter de nuværende regler skal der rettes henvendelse til den pågældende kommune, såfremt en ejendom ændrer anvendelse og overgår til et ikke dækningsafgiftspligtigt formål. Efter den nuværende lov om kommunal ejendomsskat § 23a, stk. 4, sidste pkt. sker denne fritagelse ved udgangen af det kvartal, hvori ændringen sker. En sådan bestemmelse foreslås umiddelbart ikke indført i lovforslaget om en ny ejendomsskattelev.

Vil Skatteministeriet venligst redegøre for, til hvilken myndighed der skal rettes henvendelse, hvis en ejendom ændrer anvendelse? Vil dette fortsat skulle ske til pågældende kommune, eller vil det i fremtiden være Skatteforvaltningen? Vil Skatteministeriet derudover venligst redegøre for, hvorvidt det er bevidst, at borgere og virksomheder ikke længere vil kunne fritages for dækningsafgift i løbet af skatteåret?

#### **Udvidelse af Skatteforvaltningens adgang til at revidere 2020-/2021-vurderinger mv.**

Vil Skatteministeriet redegøre for begrundelsen for det fortsatte behov for ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 7, 5. pkt.? Bestemmelsen blev blandt andet vedtaget, således væsentlige fejl ifm. deklarationsprocessen, eksempelvis pga. anvendelse af uvirksomme links i en e-boksmeddelelse, kunne ændres og vurderingsprocessen startes forfra. FSR anerkender, at der er behov for en bestemmelse, der tager højde for situationer såsom uvirksomme links eller lignende eller andre fejl ifm. deklarationsprocessen, men denne adgang til at revidere 2020-/2021-vurderingerne skal borgeren også have mulighed for at påberåbe. Det skal således ikke alene være Skatteforvaltningen, der har denne kompetence.

#### **Foreløbige vurderinger som midlertidigt beskatningsgrundlag i 2024 og 2025**

##### **Genoptagelse og revision**

FSR bemærker, at Skatteministeriet i deres udlægning af gældende ret for genoptagelse og revision efter skatteforvaltningslovens § 33 har undladt at nævne, at betingelsen for en ændring på mere end 20% i forbindelse med en genoptagelse ikke gælder ved berigtigelse af åbenbart urigtige oplysninger. Dette fremgår af lovforarbejderne til skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1, sidste pkt.

Vurderingsstyrelsen har for nyligt sendt et styresignal i høring, der efterfølgende er tilbagetrukket, som netop vedrører fortolkningen af skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1, sidste pkt. FSR vil gerne udtrykke bekymring for den fortolkning som Vurderingsstyrelsen

anlægger i styresignalet. Kan Skatteministeriet redegøre for, hvorvidt Vurderingsstyrelsens fortolkning af skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1, sidste pkt. er i overensstemmelse med Skatteministeriets hensigt med bestemmelsen? Vi skal i den forbindelse henvise til spørgsmål og svar til LFF nr. 88 af 2021-11-17, hvor Skatteministeren udtaler:

*"Den foreslåede skønsmargin på plus/minus 20 pct. gælder - som hidtil - ikke ved berigtigelse af åbenbart urigtige oplysninger i fx BBR. Det fremgår også af lovforslagets bemærkninger. En vurdering vil derfor kunne rettes, hvis den indeholder åbenbart urigtige oplysninger."*

Det er FSR's opfattelse, at der kan være tilfælde, hvor ejendomsvurderingen skal kunne genoptages, selvom resultatet ikke medfører en ændring på 20 pct., og at skønsmargenen ikke gælder i sager om berigtigelse af urigtige oplysninger.

Vi står gerne til rådighed for en uddybning af ovenstående.

Med venlig hilsen

Klaus Okholm  
Formand for skatteudvalget

Maria Eun Elkjær  
Fagchef for skattepolitik



Skatteministeriet

**Kontor**  
Matrikel og Ejendoms-  
registrering

**Dato**  
23. februar 2023

**J nr.** 121-3025121-3011

/ JSTEE /JOESK

## **Høringssvar vedrørende forslag til ejendomsskattelov og forslag til lov om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love**

Geodatastyrelsens (herefter GST) takker for muligheden for at afgive bemærkninger til ovennævnte lovforslag. Lovforslag og lovbemærkninger er omfattende, men vil efter styrelsens opfattelse give udgangspunkt for en god og sandsynligvis mere effektiv ejendomsvurdering og ejendomsbeskatning. Et centralt element i dette bliver anvendelse af ejendomsdata og data om ejere og ejendomshandler. Data, som er registreret i styrelsens to autoritative registre Matriklen og Ejerfortegnelsen.

### **Generelle bemærkninger til forslag til ejendomsskattelov og ejendomsvurderingslov**

#### Generelle bemærkninger vedr. fast ejendom

Forslaget til ejendomsskattelov og ejendomsskattelov giver anledning til følgende generelle bemærkninger:

Med implementering af det fællesoffentlige grunddataprogram i 2019 blev det for fast ejendom præciseret,

- at registrering af de tre basale ejendomsstyper samlet fast ejendom, ejerlejlighed og bygning på fremmed grund sker i matriklen

I forlængelse af matriklens registrering af de fysiske ejendomsobjekter kan der dannes køberkonstruktioner som ideelle anpartar, timeshares m.v. hvor involverede købere kan vælge at sikre deres fordelinger og rettigheder via tinglysning, hvis de ønsker det. Det er imidlertid samlet fast ejendom, ejerlejlighed og bygning på fremmed grund, der er de basale ejendomsobjekter og det er efter GST's opfattelse også de tre ejendomsstyper, der bør være det basale og primære ejendomsdataudgangspunkt for en ejendomsvurdering og en ejendomsbeskatning.

Med lovforslaget vil grundskyld og dækningsafgift fremover på samme vis som ejendomsværdiskat blive opkrævet af told- og skatteforvaltningen. Med opkrævning samlet hos én forvaltning i stedet for som hidtil hos både stat og kommuner er det styrelsens håb, at der fremover opstår er bedre mulighed for at skabe sammenhæng mellem vurderingsmyndighed, skatteopkrævningsmyndighed og ejendomsregistreringsmyndighed i forhold til begreber, data og systemer.

**Geodatastyrelsen**

Lindholm Brygge 31  
9400 Nørresundby

T: 72 54 50 00  
E: [gst@gst.dk](mailto:gst@gst.dk)

[www.gst.dk](http://www.gst.dk)

### Generelle bemærkninger vedr. ejere af fast ejendom

Med implementering af det fællesoffentlige grunddataprogram i 2019 blev det for fast ejendom endvidere præciseret,

- at registrering af oplysninger om ejere, ejerskaber, ejerskifter og administratører sker i det autoritative register Ejerfortegnelsen

Det er oplysninger, som i mange år - tilsvarende matriklens ejendomstyper - har været indeholdt i det fælleskommunale ejendomsstamregister ESR og som i en parallelperiode stadig har været tilgængeligt i ESR, efter Ejerfortegnelsen gik i drift som det autoritative register i 2019. GST har et overordnet kendskab til, at der i et vist omfang har været en data- og systemmæssig sammenhæng mellem ESR og VUR med ejendoms- og grundvurderinger samt mellem ESR og Statens Salgs- og Vurderingsregister (SVUR). Med overførelse af opkrævning af grundskyld og døkningsafgift til told- og skatteforvaltningen udfases det historisk betingede behov for at have ESR. Det er derfor GST's anbefaling, at told- og skatteforvaltningens anvendelse af de ovennævnte ejeroplysninger fremadrettet baseres på Ejerfortegnelsens data.

I de to lovforslag er begreber som prisindeks, priseniveauer og handelsværdi nævnt og omtalt mange steder. I arbejdet med disse begreber forestiller styrelsen sig, at det også er vigtigt med troværdige data i høj kvalitet. Ejerfortegnelsen indeholder handelsoplysninger og det er efter styrelsens opfattelse disse oplysninger, der generelt set men også efter intentionerne i det fællesoffentlige grunddataprogram bør være datagrundlag for told- og skatteforvaltningens anvendelse og arbejde med prisindeks, priseniveauer og handelsværdi for fast ejendom.

GST deltager gerne sammen med told- og skatteforvaltningen i yderligere afklaringer, der kan understøtte forvaltningens anvendelse af handelsoplysninger.

### **Specifikke bemærkninger til ny ejendomsskattelov**

#### Til de almindelige bemærkninger

I de almindelige bemærkninger til lovforslaget s. 170, bør sætningen om forståelsen af begrebet "fast ejendom" formuleres som en opregning i listeform, som det er sket i bemærkningerne på s. 195-196. Ellers er det vanskeligt at lave en klar sondring mellem de tre typer af faste ejendomme i matriklen.

#### Udvidede og sammensatte objekter af matriklens ejendomsobjekter

Hvad angår begreber, er det styrelsens læsning af forslaget til nye ejendomsskatte- lov, at der stadig er en del reguleringer, der vil medføre, at vurderings- og beskatningsobjekter er udvidede eller reducerede udgaver af matriklens ejendomsbegreber.





I tidligere vurderingssystemer og i deres forvaltning og administration har der været flere af matriklens ejendomme, der har været vurderet sammen. Der er aktuelt omkring 63.000 samvurderede ejendomme, der består af to eller flere ejendomme i matriklen, hvor der er samme ejer. Nogle samvurderinger kan skyldes, at der historisk set har været forskelle i, hvordan samlet fast ejendom er blevet registreret i matriklen. De samvurderede ejendomme vil styrelsen gerne sammen med told- og skatteforvaltningen arbejde på at eliminere, såfremt der skulle opstå tid og ressourcer hertil på et tidspunkt. Andre samvurderinger kan skyldes årsager og forhold i told- og skatteforvaltningen, som GST ikke har kendskab til. Set i forhold til intentionerne i grunddataprogrammet og en klar rollefordeling af kerneopgaver mellem myndigheder, vil styrelsen dog påpege, at det kunne være hensigtsmæssigt, såfremt vurdering og beskatning i det omfang, det er muligt, kan tage udgangspunkt i de basale ejendomstyper.

I den sammenhæng bliver GST lidt overrasket, når lovforslaget indeholder reguleringer som fx:

**§ 3**, stk. 1, nr. 10. *"Ejendomme, som i matriklen er samnoteret med en vindmølleparcel [...]"*

Hvad betyder det? Matriklen har ikke samnoterede ejendomme, men en samlet fast ejendom i udstykningslovens forstand (UL § 2, stk. 1), kan bestå af flere matrikelnumre, der ifølge notering i matriklen skal holdes forenet. Matriklen indeholder ikke notering om, at der er opstillet vindmøller på en samlet fast ejendom eller på et matrikelnummer. Uden at have viden om registrering af vindmøller antager GST, at det kan blive vanskeligt at få identificeret det ønskede objekt på systematiske og sikker vis og fastholde en sådant type objekt, da det forudsætter opbygning af særskilt register baseret på data fra forskellige kilder.

**§ 5**. Kommunalbestyrelsen skal fritage følgende ejendomme for grundskyld:

7) Bebyggede grunde, gårdspladser og haver til forsamlingshuse, aktivitetshuse, beboerhuse og lignende, der ikke drives erhvervsmæssigt. En sammenhængende have, der hører til et forsamlingshus m.v., *er omfattet af 1. pkt., selv om en del af haven i matrikulær henseende udgør en eller flere selvstændige faste ejendomme.*

1) Kongelige slotte og palæer med tilliggender, der tilhører staten.

Igen antager GST, at det kan blive vanskeligt at identificere, registre og vedligeholde disse oplysninger, da det forudsætter forskellige datakilder.

#### *Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser*

I bemærkninger til § 49 fremgår s. 474n og næste samme tekst s. 478m og 480m :

*I begge ovenstående eksempler forudsættes det, at BFE-nummeret forbliver det samme.....Tildeles der i forbindelse med matrikulære eller lignende ændringer*



*til fast ejendom et nyt BFE-nummer, da vil ejeren blive tildelt nyt sammenligningsår, da ejendommen vil blive anset som en ny fast ejendom.*

Hovedreglen i matriklen er, at en samlet fast ejendom, der afgiver areal til ny ejendom, beholder sit BFE-nummer. Den nye ejendom får nyt BFE-nummer. Der er ikke matrikulære ændringer af en ejendom, hvor der opstår en eller flere nye ejendomme som dele af eksisterende ejendomme, hvor det eksisterende BFE-nummer forsvinder. Ved sammenlægning af to eller flere ejendomme kan et eller flere eksisterende BFE-numre blive uaktuelle og historiske.

#### Reduktion af matriklens ejendomsobjekter

Det fremgår af bemærkninger til § 6 s. 222:

*Det foreslås i § 6, 1. pkt., at kommunalbestyrelsen vil skulle fritage den del af en ejendom, der er ramt af kystnedbrydning, for grundskyld.*

*Den foreslåede bestemmelse vil indebære, at kommunalbestyrelsen vil være forpligtet til at fritage den del af ejendommen, der er ramt af kystnedbrydning, for grundskyld. Kommunalbestyrelsen vil således ikke generelt kunne fravælge at give fritagelse efter bestemmelsen, men vil derimod skulle foretage en konkret vurdering af, om det må anses for godtgjort, at ejendommen helt eller delvis er ramt af kystnedbrydning.*

*Med forslaget vil kommunalbestyrelsen inden for lovgivningen og almindelige forvaltningsretlige regler skulle skønne, hvornår det findes godtgjort, at en ejendom er omfattet af bestemmelsen. Kommunalbestyrelsen vil eksempelvis kunne lægge vægt på fotografisk materiale eller oplysninger om nye opmålinger af grunden, hvoraf det fremgår, at grunden er ramt af kystnedbrydning.*

GST anerkender, at der vurderingsmæssigt kan være et behov for at fritage den del af en ejendom, der er ramt af kystnedbrydning, for grundskyld. I udstykningslovens § 9 er den matrikulære ændringstype *ejendomsberigtigelse* bestemt som: "Ved ejendomsberigtigelse forstås i denne lov, at det registreres i matriklen, at en ejendoms afgrænsning er ændret som følge af...eller ved naturlig tilvækst eller *fraskylning*." Ejendomsberigtigelse ved fraskylning er en meget velafprøvet disciplin, der kan sikre, at de faktiske forhold for en kystejendom kan registreres og indhentes fra matriklen. GST vil finde det stærk uheldigt, hvis der alene for vurderings- og beskatningsformål etableres et parallelt register med andre ejendomsstørrelser end det autoritative register matriklen. Det kan medføre dobbeltarbejde om de samme oplysninger og skabe tvivl om, hvad der er gældende for en ejendom. Endvidere vil det være uholdbart for mange hundrede af private og offentlige organisationer, der anvender matriklen som grunddataregister for ejendomsoplysninger.

GST deltager gerne sammen med told- og skatteforvaltningen i yderligere afklaringer, der kan give et godt datagrundlag for vurdering og grundskyldsberegning samt give velopdaterede data til matriklens mange anvendere.



## Specifikke bemærkninger til ejendomsvurderingslov

### § 2. Ved fast ejendom forstås i denne lov:

Told- og skatteforvaltningen kan vurdere, om det vil være hensigtsmæssigt at udvide denne forståelse, så den også omfatter bygninger på umatrikuleret areal og bygninger på havet (dvs. søterritoriet og i den eksklusive økonomiske zone). I forhold til de tilhørende lovbemærkninger bemærkes endvidere, at bygninger også omfatter visse tekniske anlæg (hvis det er tilfældet).

Det fremgår af høringsbrevet fra 20. januar 2023, at den del af, der omhandler kategorisering af visse ejendomme er fremrykket og fremsættes primo marts. Der er alligevel en del bemærkninger med i lovforslaget om kategoriseringen. Af den gældende ejendomsvurderingslov fremgår:

§ 3. Told- og skatteforvaltningen beslutter som led i vurderingen, hvilken af følgende kategorier en ejendom skal henføres til:

- 1) Ejerbolig, jf. § 4.
- 2) Landbrugsejendom.
- 3) Skovejendom.
- 4) Erhvervsnejendom, grunde, der ligger i et kolonihaveområde, jf. § 2 i lov om kolonihaver, eller anden ejendom, som ikke er omfattet af nr. 1-3.

Stk. 2. Beslutning efter stk. 1 træffes ud fra en bedømmelse af ejendommens samlede karakter. Når beslutning træffes, indgår oplysninger i Bygnings- og Boligregistret om den registrerede anvendelse af bygninger beliggende på grunden og oplysninger fra offentlige registre i øvrigt.

Matriklen indeholder oplysninger om landbrugsnoteringer samt fredskov og majorater. Oplysninger, der i tidligere vurderingssystemer har været datagrundlag for kategorisering af landbrugsejendomme og skovejendomme. GST har ingen viden om, hvordan de to kategorier fastsættes i dag og ser derfor med interesse frem til at læse det nye lovforslag om kategorisering, når det fremsættes til behandling i Folketinget.

Med venlig hilsen

Jepp Steen Sørensen  
+45 72 54 51 66  
jstee@gst.dk

## Høringssvar forslag om at forlænge virkningen af vurdering for 2020 af ejerboliger mv (j.nr. 2022-3265)

Skatteministeriet har den 9. september 2022 sendt udkast til forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat og ejendomsværdiskatteloven (Forlængelse af virkningen af ejendomsvurderingen for 2020 af ejerboliger, forenkling af ejendomsvurderingerne for 2024 og 2025 og udvidelse af antallet af dommere i Landskatteretten m.v.) i høring.

I lovforslaget foreslås det bl.a., at 2020-vurderingens skattemæssige virkningsperiode udvides, så 2020-vurderingen også lægges til grund for ejendomsskatterne for ejerboliger i 2023 og ikke kun i 2021 og 2022.

Derudover foreslås det, at 2024-vurderingerne for ejerboliger gennemføres som indeksering af 2022-vurderingerne til 2024-prisniveau, og 2025-vurderingerne for erhvervsejendomme gennemføres som en indeksering af 2023-vurderingerne til 2025-prisniveau.

### Bemærkninger

KL bemærker, at forslaget om at forlænge den skattemæssige virkning af 2020-vurderingerne til at omfatte 2023 skaber en højere grad af forudsigelighed for boligejere og virksomheder.

Det bemærkes samtidig, at forlængelsen ændrer kommunernes økonomiske rammer for 2023. Det fremgår af forslaget:

#### 4.1. Økonomiske konsekvenser for det offentlige

*"Forslaget om at forlænge den skattemæssige virkning af 2020-vurderingen for ejerboliger til 2023 skønnes at medføre et umiddelbart mindreprovenu på ca. 50 mio. kr. i 2023 svarende til ca. 40 mio. kr. efter tilbageløb og adfærd, jf. tabel 1. Finansårsvirkningen i 2023 skønnes at udgøre ca. 50 mio. kr.*

*Mindreprovenuet vedrører grundskyld og reducerer dermed de kommunale grundskyldsindtægter svarende til det umiddelbare mindreprovenu. Forslaget vurderes ikke at have byrdefordelingsmæssige konsekvenser som følge af aftalen om at neutralisere de byrdefordelingsmæssige konsekvenser for kommunerne af det nye ejendomsvurderingssystem og boligskatteforliget."*

Kommunernes økonomiske rammer for hhv. bloktilskud, udligning og provenu for 2023 tager udgangspunkt udmeldte statsgaranterede beløb for 2023 pba. skøn fra Skatteministeriet og udmeldt af Indenrigs- og Boligministeriet den 30. juni 2022. Med forslaget ændres forudsætningerne for kommunernes budgetter for 2023.

Dato: 10. oktober 2022

Sags ID: SAG-2022-01221  
Dok. ID: 3261876

E-mail: MANI@kl.dk  
Direkte: 3370 3552

Weidekampsgade 10  
Postboks 3370  
2300 København S

www.kl.dk  
Side 1 af 2

Forslaget vil ikke være vedtaget inden fristen for at vedtage kommunernes budgetter for 2023, herunder træffe beslutning om valg mellem statsgaranti eller selvbudgettering for 2023.

KL forudsætter på den baggrund, at den enkelte kommune kompenseres krone for krone for de samlede økonomiske konsekvenser af lovforslaget ifm. en aftalt neutralisering af de byrdefordelingsmæssige konsekvenser for kommunerne af det nye ejendomsvurderingssystem og boligskatteforliget, *jf. bemærkninger herom*.

KL bemærker, at der er behov for en snarlig afklaring af den aftalte neutraliseringsordning som følge af denne og øvrige lovændringer samt af det nye vurderingssystem. Det er ikke hensigtsmæssigt, at der ikke foreligger klare rammer for kommunernes økonomi forud for budgetlægningen for 2023. Det omfatter ligeledes behov for foreløbige skøn for den aftalte ordnings økonomiske konsekvenser for den enkelte kommune.

Dato: 10. oktober 2022

Sags ID: SAG-2022-01221  
Dok. ID: 3261876

E-mail: MANI@kl.dk  
Direkte: 3370 3552

Weidekampsgade 10  
Postboks 3370  
2300 København S

www.kl.dk  
Side 2 af 2

## Hørings svar forslag ny ejendomsskattelov mv

Skatteministeriet har den 20. januar 2023 udsendt udkast til forslag til ejendomsskattelov og udkast til forslag til lov om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love i høring. Frist for høringssvar er angivet til 24. februar 2023.

KL har følgende bemærkninger til udkastene:

### Overordnede bemærkninger

*KL bemærker indledningsvis*, at KL har været i dialog med departementet og Skatteforvaltningen om et antal elementer i udkastet samt om et antal praktiske forhold forbundet med den praktiske udmøntning gennem de senere år. Der kvitteres for samarbejdet.

Dialogen skal bl.a. ses i sammenhæng med en betydelig fælles interesse i en række ændrede opgavesnit mellem staten og kommunerne samt for de systemmæssige og økonomiske konsekvenser af udmøntningen af boligskatteforliget fra maj 2017 og et antal efterfølgende aftaler. Hertil kommer en fælles interesse i en hensigtsmæssig overtagelse af opgaver mv.

Uanset dette forarbejde udgør omfanget af udkastene på knap 1.000 sider samt den indholdsmæssige bredde og dybde en udfordring ift. den fastsatte høringsfrist. Bemærkningerne i dette svar er dermed prioriteret ift. de dele med særlig kommunal interesse. KL står til rådighed for uddybning af det fremsendte, som skal ses i sammenhæng med den igangværende dialog.

Det bemærkes for en god ordens skyld, at høringssvaret ikke er politisk behandlet.

Dato: 24. februar 2023

Sags ID: SAG-2023-00374  
Dok. ID: 3307110

E-mail: MANI@kl.dk  
Direkte: 3370 3552

Weidekampsgade 10  
Postboks 3370  
2300 København S

www.kl.dk  
Side 1 af 15

**Hovedlovforslag J.nr. 2022-13058**

Dato: 24. februar 2023

Sags ID: SAG-2023-00374  
Dok. ID: 3307110E-mail: MANI@kl.dk  
Direkte: 3370 3552Weidekampsgade 10  
Postboks 3370  
2300 København Swww.kl.dk  
Side 2 af 15**3.2.2. Satser for grundskyld**

Side 15:

**§ 28.** Kommunalbestyrelsen fastsætter satsen for grundskyld i forbindelse med den endelige vedtagelse af kommunens årsbudget for det kommende regnskabsår, jf. dog stk. 3. Satsen kan højst udgøre 30 promille, jf. dog stk. 2. Stk. 2. Satsen for grundskyld af produktionsjord, jf. ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 2 og 3, skal mindst udgøre 1,2 promille og må højst udgøre 7,2 promille.

Stk. 3. For indkomstårene og kalenderårene 2024-2028 kan kommunalbestyrelsen ikke fastsætte satsen for grundskyld højere end satsen angivet for den pågældende kommune i bilag 1.

Side 81:

Det foreslås i lovforslagets § 28, at kommunalbestyrelsen skal fastsætte satsen for grundskyld i forbindelse med den endelige vedtagelse af kommunens årsbudget for det kommende regnskabsår. Det foreslås videre, at satsen højst kan udgøre 30 promille. Denne maksimumsgrænse for satsen for grundskyld vil gælde for alle ejendomme, bortset fra landbrugs- og skovejendomme.

Det foreslås videre i lovforslagets § 28, at satsen for ejendomme, der efter ejendomsvurderingsloven anses for landbrugs- eller skovejendomme, mindst skal udgøre 1,2 promille og højst 7,2 promille. Dette er en videreførelse af det nuværende spænd for fastsættelse af grundskyldspromillen for landbrugs- og skovejendomme efter gældende ret.

KL bemærker, at der med udkastet lægges op til, at kommunalbestyrelsen ifm. den årlige budgetvedtagelse dels skal fastsætte en promille for grundskyld for øvrige ejendomme efter § 28 stk. 1, dels skal fastsætte en promille for produktionsjord efter stk. 2 inden for nogle nærmere angivne grænser. Denne afkobling er en ændring ift. gældende lovgivning, hvor fastsættelsen af promille for øvrige ejendomme samtidig fastsætter promillen for produktionsjord efter en funktion.

Det fremgår ikke umiddelbart af lovbestemmelsen eller af bemærkninger til lovforslaget, hvorvidt der ligeledes gælder et loft for fastsættelsen af promille for produktionsjord i 2024-2028 inden for spændet mellem 1,2 og 7,2 prm. Det bør tydeliggøres, hvorvidt det er tilfældet.

---

**3.3.1. Satser for dækningsafgift af offentlige ejendomme og erhvervs-ejendomme**

KL bemærker, at der i udkastet udestår skøn for kommunefordelte promiller fsva. dækningsafgift for offentlige ejendomme i bilag 2. KL afventer en afklaring af model for opkrævning af offentlig dækningsafgift fra 2024.

---

Side 86:

*Forslaget indebærer imidlertid også, at satserne, der for hver enkelt kommune er fastsat i lovforslagets bilag 3, udgør et midlertidigt loft for den promillesats, som kommunalbestyrelsen kan fastsætte for kalenderårene 2024-2028. Det betyder, at kommunalbestyrelsen ikke kan sætte satsen op i denne periode. Forslaget skal ses i sammenhæng med kompensationsaftalen, hvorefter de kommunale dækningsafgiftspromiller for erhvervsejendomme ikke kan sættes op i kalenderårene 2021-2028. Loftet for promillesatsen for hver enkelt kommune, der fremgår af lovforslagets bilag 3, er en videreførelse af de gældende lofter i bilag 1 og 2 i lov om kommunal ejendomsskat. **Fra og med kalenderåret 2029 vil kommunalbestyrelsen frit kunne fastsætte satsen for dækningsafgiften af grundværdien af erhvervsejendomme, som dog højst kan udgøre 10 promille.***

KL bemærker, at et antal kommuner for 2022 har fået fastsat en forhøjet promillesats for dækningsafgift for erhvervsejendomme ved lov nr. 2614 af 28. december 2021, som i 2023-2028 udgør et loft. Fastsættelsen af promillen blev foretaget ved lov på kommuneniveau med udgangspunkt ens principper angivet i boligskatteforliget fra maj 2017. For et antal kommuner medførte det, at promillen blev forhøjet til over 10 promille i 2022, jf. bilag 3.

Det i udkastet angivne loft på 10 promille fra 2029 medfører alt andet lige, at et antal kommuner vil skulle sænke deres skattesats fra 2029 for at overholde bestemmelsen. De afledte tab for disse kommuner medfører fordelingsmæssige konsekvenser mellem kommuner. Såfremt de berørte kommuner ønsker at blive stillet uændret økonomisk, kan det bl.a. medføre et pres for at forhøje satsen for øvrige skatteklender fra 2029, hvilket ikke er hensigtsmæssigt.

### **3.11.1. Statens overtagelse af opkrævning af grundskyld og dækningsafgift**

Side 137:

*Efter § 2 i lov om kommunal ejendomsskat kan kommunalbestyrelsen for skatteårene 2021-2028 ikke fastsætte grundskyldspromillen højere end promillen for kalenderåret 2020. **Der vil i denne periode derfor alene kunne opstå overskydende skat på årsopgørelsen – ikke restskatter.***

KL bemærker for en god ordens skyld, at en eventuel kommunal sænkelse af grundskylden i fx 2024 vil inden for lovens rammer muliggøre en senere forhøjelse af promillen i fx 2028. Der vil dermed i den angivne periode kunne opstå en restskat.

---

### **[3.11.2. Statens overtagelse af lån]**

KL bemærker overordnet, at vurderingsmyndighederne pt. forventer, at ca. 0,9 mio. vurderinger med virkning for skatteårene 2021-2023 udsendes efter 1. januar 2024. Den igangværende dialog om afklaring af en række vilkår, opgaver mv. forbundet med efterregulering af opkrævet grundskyld for 2021-2023, vil bl.a. have en afledt effekt for ydede lån for disse år.

Dato: 24. februar 2023

Sags ID: SAG-2023-00374  
Dok. ID: 3307110

E-mail: MANI@kl.dk  
Direkte: 3370 3552

Weidekampsgade 10  
Postboks 3370  
2300 København S

www.kl.dk  
Side 3 af 15



Det forudsættes på den baggrund, at et antal bestemmelser i udkastet opdateres for at afspejle den vedtagne løsning, når den foreligger, jf. også de kantede parenteser i udkastet. Neden for er bl.a. fremhævet enkelte elementer med særlig kommunal interesse, hvor der kan være behov for at justere udkastet. De anførte elementer er ikke udtømmende.

*KL bemærker overordnet, at de ændrede vilkår for lån af grundskyld mv. medfører et betydeligt behov for kommunikation til boligejere, kommuner, rådgivere mv.*

#### Tidspunkt for statens overtagelse af kommunale lån

Side 33:

*[§ 63. Lån ydet efter kapitel 2 i den tidligere gældende lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021, der indestår pr. 31 december 2023, **overtages af staten den 1. januar 2024 til kurs pari**, jf. dog stk. 3 og § 65.]*

...

*[§ 64. Lån ydet efter kapitel 1 i den tidligere gældende lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021, der indestår pr. 31 december 2023, **overtages af staten den 1. januar 2024 til kurs pari**, jf. dog § 65. Staten overtager tinglyst sikkerhed for lånene.]*

*KL bemærker, at den angivne overtagelsesdato den 1. januar 2024 udfordres af, at de endelige kommunale lån for hhv. midlertidige indefrysningsslån og lån til pensionister mv. for 2021-2023 først endeligt vil kunne opgøres efter udsendelse af vurderinger med virkning for de pågældende år, jf. bemærkninger oven for og igangværende dialog. KL skønner, at den aktuelle tidsplan for udsendelse af vurderinger medfører, at den endelige overtagelse af lån til og med 2023 formentlig først endeligt kan foretages tidligst i 2026. Tidsplanen er følsom ift. eventuelle ændringer i udsendelse af vurderinger. Herudover vil der være behov for en afklaring og koordinering af rammer for eventuel kommunal sikkerhedsstillelse forbundet med efterreguleringer umiddelbart forud for statens overtagelse af lånene.*

*KL bemærker, at ovenstående medfører en vis uklarhed om, hvornår staten forventes at overtage kommunernes lån til boligejerne. Det medfører en usikkerhed ift. kommunernes økonomiske styring og budgettering. Der opfordres på den baggrund til, at skattemyndighederne så snart, det er muligt, orienterer kommunerne om nærmere indhold og proces.*

---

Dato: 24. februar 2023

Sags ID: SAG-2023-00374  
Dok. ID: 3307110

E-mail: MANI@kl.dk  
Direkte: 3370 3552

Weidekampsgade 10  
Postboks 3370  
2300 København S

www.kl.dk  
Side 4 af 15

### Fulde lånebeløb overtages

Side 143:

*Det foreslås med boligskatteforliget, at den nuværende kommunalt administrerede pensionistlåneordning for stigninger i grundskyld overgår til administration ved Skatteforvaltningen. Det medfører, at staten overtager de samlede kommunale udlån fra perioden før 2024, som ikke er forfaldet til betaling den 31. december 2023 eller tidligere.*

...

*Det er af Skatteforvaltningen og Kommunernes Landsforening blevet vurderet for administrativt byrdefuldt, hvis kommunerne vil skulle opdele de tinglyste hovedstole for alle pensionister, som har optaget pensionistlån, således at Skatteforvaltningen kun vil skulle overtage den del af hovedstolen, der kan henføres til pensionistlån til betaling af grundskyld.*

KL er enig i disse hensyn.

---

### Kommunale opgaver forbundet med overdragelse af lån

I § 64 stk. 2 er det angivet, at der kommunen, som skal foretage denne opdeling:

Side 33:

*Stk. 2. Lån, der overtages af staten efter stk. 1, og som er ydet samlet til to eller flere personer, opdeles pr. person og pr. ejerandel af den kommune, der har ydet lånet.*

Side 555:

*Det foreslås i stk. 2, at lån, der vil blive overtaget af staten efter stk. 1, og som er ydet samlet til to eller flere personer, **vil blive opdelt pr. person og pr. ejerandel af den kommune, der har ydet lånet.***

*Med forslaget vil kommunerne skulle opdele lån ydet efter grundskyldslånelovens kapitel 1, hvis lånet er optaget i fællesskab af to eller flere personer. Opdelingen vil ske forholdsmæssigt efter ejerandele. Opdelingen vil skulle foretages af den kommune, der har ydet lånet efter grundskyldslånelovens kapitel 1.*

*Har der eksempelvis været ydet et lån til betaling af grundskyld, jf. grundskyldslånelovens § 1, stk. 1, nr. 1, til et pensioneret ægtepar, som ejer et hus i to lige andele, vil deres fælles lån skulle opdeles i to, ligesom **der vil skulle stilles sikkerhed for begge de to nye lån.***

KL bemærker, at ovenstående udgør en ny opgave for kommunerne. Det anbefales, at opgaven så vidt muligt søges løst systemmæssigt samt at rammer for den manuelle sagsbehandling udmeldes til kommunerne. Det skal særligt ses i sammenhæng med, at ydede lån til pensionister til og med 2023 kan påvirkes af endnu ikke udsendte vurderinger med virkning for 2021-2023.

Dato: 24. februar 2023

Sags ID: SAG-2023-00374  
Dok. ID: 3307110

E-mail: MANI@kl.dk  
Direkte: 3370 3552

Weidekampsgade 10  
Postboks 3370  
2300 København S

www.kl.dk  
Side 5 af 15

Det bemærkes, at der i udkastet udestår en nærmere operationalisering om vilkår for opgaven, herunder bl.a. rammer ift. sikkerhedsstillelse for de nye lån. Disse spørgsmål omfatter bl.a. hvorvidt kommunerne skal aflyse de nuværende skadesløsbreve mv., placering af eventuelle nye skadesløsbreve mv. i prioritet samt hvorledes kommunerne skal håndtere ny sikkerhed for ejendomme, hvor nye vurderinger medfører en lavere ejendomsværdi mv. samt de afledte økonomiske konsekvenser ifm. eventuel tinglysning mv. KL deltager gerne i dette arbejde.

Dato: 24. februar 2023

Sags ID: SAG-2023-00374  
Dok. ID: 3307110

E-mail: MANI@kl.dk  
Direkte: 3370 3552

Weidekampsgade 10  
Postboks 3370  
2300 København S

www.kl.dk  
Side 6 af 15

#### 4.1. Økonomiske konsekvenser for det offentlige

KL bemærker, at de angivne skøn i opgørelsen af de økonomiske konsekvenser er opgjort i forhold til videreførelse af gældende ret.

Side 156:

*En videreførelse af gældende ret ville desuden indebære, at de gældende grundskyldspromiller ville blive anvendt på de nye – og generelt væsentligt højere – grundvurderinger, og grundskatteloftet for grundskylden ville være mellem 3 og 7 pct. efter 2024, hvilket ville medføre en betydelig stigning i grundskyldspromuet efter 2024. Lovforslaget medfører derfor et varigt umiddelbart mindreprovenu fra grundskylden på ca. 31,2 mia. kr. [...]*

KL anfører, at de angivne skøn tager udgangspunkt i en beregningsteknisk sammenligning mellem udviklingen i grundskyld uden den nugældende stigningsbegrænsning på 2,8 pct. på landsplan. Det er på den baggrund vanskeligt for kommunerne at skønne, hvad lovforslaget konkret medfører for deres indtægter.

Det bemærkes generelt, at kommunerne har et væsentligt behov for kommunefordelte skøn på lovforslagets virkning mhp. kunne tilrettelægge sin budgettering og budgetopfølgning på en rettidig og fyldestgørende måde. Der henvises til uddybende bemærkninger til følgelovforslag om *Behov for grundlag for kommunal budgettering og budgetopfølgning* neden for.

#### 4.2. Implementeringskonsekvenser for det offentlige

Side 160:

*Der pågår afklaringer af implementeringskonsekvenserne for det offentlige. De administrative udgifter afklares forud for fremsættelse af lovforslaget.*

*Lovforslaget udmønter boligskatteforliget fra 2017 og kompensationsaftalen fra 2020. Lovforslaget indebærer en række nye opgaver på Skatteministeriets område, samt opgaver der overtages fra kommunerne.*

*Skatteforvaltningen gennemfører i øjeblikket en række store, komplekse it-udviklingsprojekter, som særligt frem mod udgangen af 2024 lægger beslag på Skatteforvaltningens it-udviklingskapacitet. It-understøttelsen skal derfor prioriteres sammen med andre højt prioriterede it-udviklingsopgaver i Skatteforvaltningen. De eventuelle administrative udgifter til it-understøttelse vil skulle prioriteres inden for Skatteministeriets rammer og it-udviklingskapacitet. Administrative konsekvenser for kommunerne er ligeledes under afklaring.*

KL bemærker overordnet set, at der med lovforslaget overdrages hovedparten af kommunale opgaver på ejendomsskatteområdet til staten fra skatteåret 2024. Sammenholdt med sideløbende bestemmelser om, at kommunerne fortsat skal varetage et antal opgaver forbundet med bl.a. efterreguleringer af opkrævet ejendomsskat og lån for 2021-2023 i 2024 og 2025 ifm. udsendelse af nye vurderinger, medfører det en udfordring forbundet med at fastholde og rekruttere nødvendige fagmedarbejdere med væsentligt lavere arbejdsmængde.

KL opfordrer på den baggrund til, at der ifm. de fortsatte afklaringer og implementeringer af forliget prioriteres fortsat at understøtte den kommunale sagsbehandling ift. den nødvendige dimensionering af disse opgaver. Det vil bl.a. medføre et forøget behov for vejledninger og klare tidsplaner for at understøtte den kommunale opgavevaretagelse, så hurtigt som muligt. KL står fortsat til rådighed for at understøtte dette arbejde.

Dato: 24. februar 2023

Sags ID: SAG-2023-00374  
Dok. ID: 3307110

E-mail: MANI@kl.dk  
Direkte: 3370 3552

Weidekampsgade 10  
Postboks 3370  
2300 København S

www.kl.dk  
Side 7 af 15

## Følgelovforslag J.nr. 2022-13141

### 3.1. Afregningsordning som følge af statens overtagelse af opkrævnin-gen af kommunale ejendomsskatter

#### Afklaring af beløb som overføres fra staten til kommunerne

Det fremgår af udkastet en definition af, hvilke beløb der skal overføres fra staten til kommunerne for hhv. grundskyld og dækningsafgift. Det fremgår ne-den for, at indkomstårets beløb opgøres uden nedsættelse for beløb, som staten har ydet som rabat vedrørende ejerboliger ejet af fysiske personer. Der fremgår imidlertid ikke en nærmere henvisning til de konkrete rabatter i § 15 stk. 2. Herudover er der ikke angivet håndtering af eventuelle rabatter ydet vedrørende grundskyld af fast ejendom angivet i § 15 stk. 3.

Side 2:

3. I § 15 indsættes som stk. 2 og 3:

»Stk. 2. Staten udbetaler til den enkelte kommune ved begyndelsen af [hver måned/hvert halvår] et beløb til foreløbig dækning af grundskyld af ejerboliger ejet af fysiske personer omfattet af ejendomsskatteloven. Udbetalingen skal svare til [en tolvtedel/halvdelen] af det årlige beløb, der efter det for kommu-nen vedtagne årsbudget udgør dens indtægt ved grundskyld af ejerboliger ejet af fysiske personer omfattet af ejendomsskatteloven. **Grundskyld af ejerbo-liger ejet af fysiske personer omfattet af ejendomsskatteloven omfatter indkomstårets beløb uden nedsættelse for beløb, som staten har ydet som rabat eller lån til betaling af stigninger i grundskyld efter ejendoms-skattelovens kapitel 8.**

Stk. 3. **Staten udbetaler grundskyld af fast ejendom, der ikke er omfattet af stk. 2, og dækningsafgift af fast ejendom** til den enkelte kommune [må-nedligt/halvårligt] på samme tidspunkter som udbetalinger nævnt i stk. 2 til foreløbig dækning af denne grundskyld og dækningsafgift. Den [måned-lige/halvårlige] udbetaling skal svare til [en tolvtedel/halvdelen] af det årlige beløb, der efter kommunens vedtagne årsbudget udgør dens indtægt ved grundskyld og dækningsafgift.«

KL bemærker, at der med fordel kan indarbejdes en henvisning til de konkrete lovbestemmelser for de relevante rabatter. Behovet skal bl.a. ses i sammen-hæng med, at der i de almindelige bemærkninger i afsnit 3.1.2 (side 41-45) ikke er beskrevet, hvilke rabatter der henvises til. Begrebet "rabat" anvendes i en længere række sammenhænge i hhv. hovedlovforslag og følgelovforslag. Såfremt der henvises til hhv. den foreslåede rabatordning samt stigningsbe-grænsningsordning bør der henvises til disse bestemmelser i hhv. stk. 2 og 3 samt i lovbemærkningerne.

---

#### Afklaring af tidspunkt for afregning af ejendomsskat til kommunerne

Side 42-43:

Det er under afklaring, om afregningen til kommunerne af grundskyld og dæk-ningsafgift vil skulle ske via de tolvtedelsrater, der efter gældende ret anvendes ved afregningen til kommunerne af kommunal indkomstsstat og kirkeskat,

Dato: 24. februar 2023

Sags ID: SAG-2023-00374  
Dok. ID: 3307110

E-mail: MANI@kl.dk  
Direkte: 3370 3552

Weidekampsgade 10  
Postboks 3370  
2300 København S

www.kl.dk  
Side 8 af 15

*eller om det vil skulle ske halvårligt, hvilket er årsagen til, at dette er anført med forbehold i høringsversionen af lovforslaget.*

*KL bemærker, at der gennem det seneste år, har været en dialog mellem KL og Skatteministeriet om dette punkt.*

Langt de fleste kommuner opkræver i dag ejendomsskat med 50 pct. i januar og juli. KL er opmærksom på, at udkastet til lovforslag medfører en udskudt betaling af grundskyld fra boligejere til staten ifm., at betalingen overgår til månedlig opkrævning via forskudsregistrering mv.

En udskudt afregning mellem staten og kommunerne vil imidlertid påvirke kommunernes likviditet i betydeligt omfang. En ændret betaling fra januar/juli til fx månedlig afregning medfører et permanent fald i kommunernes likviditet på op til 7 mia. kr.

KL bemærker, at såfremt der ønskes at udskyde betaling af grundskyld for boligejere, bør det ikke påvirke kommunernes likviditet. Det er afgørende for KL, at tidspunktet for den foreløbige afregning til kommunerne fastsættes, så kommunernes likviditet stilles uændret ift. den gældende opkrævning af ejendomsskat. Der ses på den baggrund frem til afklaring om den fastsatte model.

---

#### Tydeliggøre hvilke kommuner, som er omfattet af efterreguleringsordning

Side 44:

*Med forslaget vil § 16, stk. 1, i lov om kommunal indkomstskat blive udvidet således, at der **for kommuner, der har valgt at budgettere med deres eget skøn over udskrivningsgrundlaget**, vil skulle foretages en opgørelse af de kommunale indkomstskatter, grundskylden, dækningsafgiften og kirkeskatten pr. 1. maj i året 2 år efter kalenderåret. Opgørelsen vil således tillige skulle omfatte grundskylden og dækningsafgiften og vil indebære, at den endelige opgørelse vedrørende grundskyld og dækningsafgift ligeledes vil skulle ske pr. 1. maj 2 år efter kalenderåret.*

*Det foreslåede vil skulle gælde for al grundskyld og vil dermed skulle gælde for såvel grundskyld af ejerboliger ejet af fysiske personer som grundskyld af andre ejendomme. Grundlaget for opkrævning af både grundskylden af ejerboliger og grundskylden af andre ejendomme og dækningsafgiften vil skulle være kommunernes budgetterede indtægter i årsbudgettet fra grundskylden og dækningsafgiften.*

*Den endelige opgørelse vedrørende grundskyld og dækningsafgift **for de selvbudgetterende kommuner** vil efter forslaget skulle foretages på samme tidspunkt, som efter gældende regler er tilfældet for den endelige opgørelse af de kommunale indkomstskatter og kirkeskat.*

*Opgørelsen og afregningen af efterreguleringsbeløb for grundskyld og dækningsafgift vil efter forslaget **for de selvbudgetterende kommuner** skulle ske på samme måde, som det efter gældende regler er tilfældet for den endelige opgørelse af de kommunale indkomstskatter og kirkeskat.*

Dato: 24. februar 2023

Sags ID: SAG-2023-00374  
Dok. ID: 3307110

E-mail: MANI@kl.dk  
Direkte: 3370 3552

Weidekampsgade 10  
Postboks 3370  
2300 København S

www.kl.dk  
Side 9 af 15

KL bemærker, at det af ovenstående kan forstås sådan, at reglen vedrørende efterregulering af foreløbigt afregnede beløb vedrørende grundskyld og dækningsafgift alene omfatter kommuner, som har valgt at selvbudgettere i et givent budgetår, jf. § 7 stk. 1 og 2 i lov om kommunal indkomstskat. Her fremgår det, at det alene er kommuner som har valgt at selvbudgettere i et givent budgetår, som reguleres efter (bl.a.) § 16 stk. 1.

Det forudsættes umiddelbart, at bestemmelsen om foreløbige/endelige afregninger af provenu for grundskyld og dækningsafgift omfatter alle kommuner, uanset om kommunen i et givent år har budgetteret med deres eget skøn (selvbudgetteret) eller med et statsgaranteret udskrivningsgrundlag.

Såfremt det er korrekt, kan der være behov for at justere udkastet til dels lovbestemmelsen samt de almindelige bemærkninger mv. for at tydeliggøre, at efterreguleringen omfatter alle kommuner.

---

#### Efterregulering af grundskyld og dækningsafgift

Side 45

*»Efterreguleringsbeløbet for den kommunale indkomstskat, grundskylden, dækningsafgiften og kirkeskatten opgøres som det beløb, der opgøres ved **den endelige beregning heraf for et kalenderår**, herunder beløb, der som følge af ændringer af skatteansættelser og ændringer i grundlaget for grundskyld og dækningsafgift er ført i tilgang eller til afgang, fratrukket summen af de beløb, der efter § 15 er udbetalt til kommunen i det pågældende kalenderår.«*

KL bemærker, at sikkerhed for kommunernes indtægter vægtes højt. Det foreslås på den baggrund, at det tydeliggøres i de almindelige bemærkninger, at efterreguleringen opgøres pba. den beregnede grundskyld og dækningsafgift uanset om ejeren af ejendommen har indbetalt de skyldige beløb.

Behovet skal ses i sammenhæng med, at der i bemærkningerne til (den foreløbige) udbetaling af de budgetterede indtægter for grundskyld og dækningsafgift fremgår:

Side 44:

*”Skatteforvaltningen vil skulle foretage udbetaling af budgetterede beløb, uanset om ejeren af ejendommen har indbetalt de skyldige beløb til Skatteforvaltningen. Det er således med forslaget staten, der vil skulle bære risikoen for betalingen af grundskyld og dækningsafgift.”*

En tilsvarende formulering fremgår imidlertid ikke i beskrivelsen af den opgjorte efterregulering på side 45, hvilket kan medføre en uklarhed om det samme hensyn er til stede ifm. opgørelsen af efterreguleringsbeløb.

KL bemærker, at den angivne risiko for kommunerne i mindre omfang optræder ifm. den foreløbige budgetterede a conto afregning i budgetåret, men primært ifm. den endelige efterregulering af ”slutgrundskyld” og ”slutdækningsafgift”. Det foreslås på den baggrund, at der i bemærkningerne til lovforslaget tilføjes en formulering på side 45:

Dato: 24. februar 2023

Sags ID: SAG-2023-00374  
Dok. ID: 3307110

E-mail: MANI@kl.dk  
Direkte: 3370 3552

Weidekampsgade 10  
Postboks 3370  
2300 København S

www.kl.dk  
Side 10 af 15

*"Skatteforvaltningen vil skulle opgøre beregnede beløb til efterregulering, uanset om ejeren af ejendommen har indbetalt de skyldige beløb til Skatteforvaltningen. Det er således med forslaget staten, der vil skulle bære risikoen for betalingen af grundskyld og dækningsafgift."*

*KL bemærker*, at der fsva. opgørelse af efterreguleringsbeløb af kommunal indkomstskat og kirkeskat tages hensyn til eventuelle lovændringer, som vedtages efter opgørelsen af det statsgaranterede udskrivningsgrundlag for budgetåret. Det sker konkret ved, at der ifm. eventuelle ændringer i skattelovgivningen mv., som påvirker den kommunale indkomstskat eller kirkeskat i de enkelte lovforslag indgår en bestemmelse om, at der ifm. opgørelse af "slutskatten" korrigeres for virkningen af de enkelte lovforslag på enkeltkommuneniveau.

Det er ikke umiddelbart tydeligt, hvorvidt der med udkastet lægges op til en tilsvarende ordning fsva. grundskyld og dækningsafgift fra 2024. Med en efterreguleringsordning vil det være et opmærksomhedspunkt, hvorvidt eventuelle senere lovændringer vedtaget efter kommunernes budgetlægning med påvirkning af hhv. grundskyld og dækningsafgift i et givent budgetår håndteres via særskilte afregninger til/fra den enkelte kommune (som det bl.a. var tilfældet ifm. fastfrysning af grundskyld i 2016 og 2017) eller via en korrektion af den enkelte kommunes efterreguleringsbeløb afregnet tre år efter budgetåret (som det kendes fra indkomstskat).

Afklaringen vil være nyttig ift. den fremadrettede administration og kvalitets sikring af efterreguleringer.

---

#### Behov for grundlag for kommunal budgettering og budgetopfølgning

*KL bemærker*, at kommunerne i 2023 har budgetteret med indtægter fra grundskyld og dækningsafgift på godt 34 mia. kr. Beskatningsgrundlaget for grundskyld indgår herudover i opgørelsen af den mellemkommunale udligning og i opgørelsen af den politisk aftalte neutraliseringsordning. Herudover indgår skøn for de samlede provenuer i opgørelsen af det kommunale bloktilskud. Samlet set udgør disse indtægtstyper en betydelig andel af kommunernes samlede finansieringsgrundlag i budgetåret og i de tre overslagsår, som kommunerne skal budgettere for, jf. kommunestyrelsesloven. Kommunerne er herudover forpligtet til at foretage løbende budgetopfølgning og vil ifm. ændrede forudsætninger om nødvendigt skulle foretage kompenserende handlinger.

Det medfører samlet set et behov for en høj grad af gennemsigtighed ift. både budgetforudsætninger og -opfølgning for de nævnte indtægter mv. Det foretages i dag i vid udstrækning med udgangspunkt i de kommunale it-systemer til beregning og opkrævning af ejendomsskat.

Den foreslåede overgang fra kommunal til statslig beregning og opkrævning af grundskyld og dækningsafgift fra 2024 medfører - sammen med ændrede skatteregler samt udvikling af nye vurderingssystem - at kommunerne ikke

Dato: 24. februar 2023

Sags ID: SAG-2023-00374  
Dok. ID: 3307110

E-mail: MANI@kl.dk  
Direkte: 3370 3552

Weidekampsgade 10  
Postboks 3370  
2300 København S

www.kl.dk  
Side 11 af 15



længere ved egen drift vil være i stand til at udarbejde et fyldestgørende budgetgrundlag eller foretage den nødvendige løbende budgetopfølgning, herunder skønne for efterreguleringsbeløb. Herudover medfører den foreslåede afskaffelse af den hidtidige stigningsbegrænsning for beregning af grundskyld, at de samlede indtægter for den enkelte kommune vil kunne variere betydeligt mere end efter gældende lov. Som følge af de foreslåede overtagelse af opgaver mv. vil det være et behov for, at staten sikrer de nødvendige oplysninger. KL har løbende drøftet disse behov med Skatteministeriet og Indenrigs- og Sundhedsministeriet.

KL bemærker, at ovenstående samlet set medfører et behov for, at staten afsætter tilstrækkelige ressourcer til at sikre, at den enkelte kommune har adgang til rettidige og fyldestgørende data og skøn for at kunne foretage den nødvendige budgettering og løbende økonomistyring.

### 3.3. Statens overtagelse af inddrivelsen af kommunale ejendomsskatter m.v.

#### Staten overtager inddrivelsen af ejendomsskat fra skatteåret 2024

KL bemærker, at det med lovforslagets lægges op til, at kommunerne skal afslutte inddrivelsen af ejendomsskat og ejendomsbidrag for skatteårene indtil 2023 – også i de tilfælde, hvor betaling først skal ske i 2024 eller senere. Det betyder, at kommunerne også skal stå for inddrivelse af efterreguleringerne for skatteårene 2021-23 i perioden fra 2024 til ca. 2026.

KL bemærker, at det medfører behov for at opretholde et beredskab til at kunne inddrive efterreguleringer for skatteårene 2021-23. KL foreslår derfor en snarlig udmelding, så kommunerne kan forsøge at fastholde de nuværende pantefogeder.

#### Ejendomsbidrag videreføres i gebyrloven og hæfter på ejendommen

Side 253:

*Det foreslås, at der med gebyrlovens § 4, stk. 2, indsættes en bestemmelse, der bestemmer, at som ejendomsbidrag anses følgende krav:*

- 1) Gebyr for lovpligtigt skorstensfejerarbejde og for brandpræventivt tilsyn.*
- 2) Gebyr vedrørende affaldsordninger m.v. (renovation) og vedrørende forebyggelse og bekæmpelse af jordforurening (husholdninger).*
- 3) Gebyr til dækning af omkostningerne ved den kommunale rottebekæmpelse.*
- 4) Bidrag til regulering og vedligeholdelse af offentlige vandløb og bidrag til offentlige pumpe- og landvindingslag.*
- 5) Bidrag vedrørende digelag, kystsikringslag og kystbeskyttelseslag.*
- 6) Vejbidrag efter lov om offentlige veje m.v. og gebyrer efter lov om private fællesveje for kommunens opgave vedrørende vedligeholdelse af private fællesarealer, vejbelysning, snerydning og saltning.*

*Oplistningen i nr. 1-6 omfatter de ejendomsrelaterede krav, der allerede i dag opkræves over ejendomsskattebilletten sammen med de kommunale ejendomsskatter, jf. ovenfor om den foreslåede bestemmelse i § 4, stk. 1, 1. pkt.*

Dato: 24. februar 2023

Sags ID: SAG-2023-00374  
Dok. ID: 3307110

E-mail: MANI@kl.dk  
Direkte: 3370 3552

Weidekampsgade 10  
Postboks 3370  
2300 København S

www.kl.dk  
Side 12 af 15

Dato: 24. februar 2023

Sags ID: SAG-2023-00374  
Dok. ID: 3307110

E-mail: MANI@kl.dk  
Direkte: 3370 3552

Weidekampsgade 10  
Postboks 3370  
2300 København S

www.kl.dk  
Side 13 af 15

Side 254:

*Det foreslås, at der i gebyrlovens § 4, stk. 3, indsættes en ny bestemmelse, der fastsætter, at sker betaling af ejendomsbidrag ikke senest på den af kommunalbestyrelsen fastsatte sidste rettidige betalingsdag, vil kommunalbestyrelsen være berettiget til at forlange beløbet forrentet fra forfaldsdagen med en rente i henhold til opkrævningslovens § 7, stk. 2, med tillæg af 0,4 procentpoint for hver påbegyndt måned, indtil betaling sker.*

KL betragter det som et godt forslag, at regler for opkrævning af kommunernes ejendomsbidrag videreføres i gebyrloven samtidig med mulighederne for at videreføre opkrævning i form af en ejendomsbidragsbillet, så boligejerne fortsat får én regning fra kommunen vedrørende deres bolig.

KL anbefaler samtidig, at der sker en videreførelse af hæftelsesformen, så det fortsat er ejendommen, og dermed den til enhver tid tinglyste ejer, der er ansvarlig for betaling af ejendomsbidrag, der nyder fortrinsret i ejendommen. KL foreslår at det skrives ind som en del af bestemmelserne i gebyrloven.

I dag er det et lovkrav for fx dagrenovation, at regningen skal sendes til den der har tinglyst adkomst til ejendommen (affaldsaktørbekendtgørelse nr. 1536/2022 § 15, stk. 3 og Miljøbeskyttelsesloven § 48, stk. 6). Det er ejendommen som er omdrejningspunktet.

En videreførelse af ejendom som hæfter begrænser samtidig datastrømme mellem kommunernes debitorsystemer og PSRM i forbindelse med ejerskifter, hvor regninger, der ikke er betalt rettidigt, undgår at skulle ejerskiftes.

---

#### Inddrivelse af ejendomsbidrag overgår senere end 1. januar 2024

Side 55:

§ 27 punkt 1-3. Gebyrloven

*Det foreslås dog, at den foreslåede bestemmelse om hjemtagelse af **inddrivelsen af ejendomsbidrag ikke vil skulle træde i kraft den 1. januar 2024, men at ikrafttrædelsestidspunktet i stedet vil skulle fastsættes af skatteministeren på et senere tidspunkt. Formålet hermed er bl.a. at nedbringe antallet af opgaver, som skal løses på meget kort tid i forbindelse med implementeringen af det nye ejendomsskattesystem.***

*Herudover foreslås det, at hjemtagelsen af inddrivelsen af ejendomsbidrag kun vil skulle gælde for ejendomsbidrag, der opkræves fra og med ikrafttrædelsen af den foreslåede bestemmelse.*

Lovforslaget lægger op til, at Gældsstyrelsen overtager inddrivelsen af ejendomsbidragene, når skatteministeren vurderer, at Skatteforvaltningen er klar til det. Det tidspunkt kan blive senere end 1. januar 2024, hvor den øvrige lovgivning træder i kraft.

En udsættelse betyder samtidig, at kommunerne skal forestå inddrivelsen af ejendomsbidragene i 2024 og på ubestemt tid. For at KL kan bakke op om

den del af lovforslaget, foreslås det indarbejdet i Følgeloven, at kommunerne kan oversende ikke betalte ejendomsbidrag pålignet fra 2024 til inddrivelse hos Gældsstyrelsen. Alternativet vil være, at kommunerne alene kan få pengene hjem ved at begære boligejers ejendom solgt på tvangsauktion. Henset til ejendomsbidragenes størrelse, vil det kunne stride imod det forvaltningsretlige proportionalitetsprincip.

---

### Videreførelse af særregler om eftergivelse

Side 15-16:

#### § 9

*I lov om inddrivelse af gæld til det offentlige, jf. lovbekendtgørelse nr. 6 af 7. januar 2022, som ændret senest ved lov nr. 893 af 21. juni 2022, foretages følgende ændringer:*

1. I § 1 a, stk. 1, indsættes som 2. pkt.:

»Loven gælder dog for opkrævning og inddrivelse af grundskyld, jf. ejendomsskattelovens § 4, og dækningsafgift, jf. ejendomsskattelovens § 11.«

2. § 1 a, stk. 1, affattes således:

»Loven gælder ikke for opkrævning og inddrivelse af kommunale fordringer, der ved deres stiftelse eller senere hæfter på fast ejendom med fortrinsstillet lovbestemt panteret, jf. dog stk. 2, 3. pkt., og §§ 13-15. Loven gælder dog for opkrævning og inddrivelse af grundskyld, jf. ejendomsskattelovens § 4, dækningsafgift, jf. ejendomsskattelovens § 11, og de fordringstyper, der er nævnt i gebyrlovens § 4.«

3. I § 1 a, stk. 2, 1. pkt., og stk. 4, ændres »stk. 1« til: »stk. 1, 1. pkt.«.

4. I § 1 a, stk. 3, ændres »stk. 1« til: »stk. 1, 1. pkt.,«.

KL forventer, at de nugældende regler i særlovene for kommunernes ejendomsbidrag videreføres. I dag er det fx ikke muligt at eftergive/afskrive ejendomsskat, rottebekæmpelsesgebyrer og udgifter til kystbeskyttelse.

Der er tale om kommunale opgaver, som finansieres krone for krone af ejendomsbidragene. KL foreslår derfor, at der indføres en generel bestemmelse, at det ikke skal være muligt at eftergive eller afskrive kommunale ejendomsbidrag alene fordi, der kan være tale om småbeløb, som det er foreslået i det seneste Gældsudspil – L16 – FT 2022-23.

---

### Dækningsrækkefølgen under inddrivelse bør justeres

I dag opkræves og inddrives kommunernes ejendomsbidrag meget effektivt sammen med ejendomsskatterne. Den effektive betalingsform understøttes af, at ejendomsskatterne har en størrelse, hvor varsel om tvangsauktion er et effektivt værktøj at anvende - og dermed bliver ejendomsbidragene også automatisk betalt.

Dato: 24. februar 2023

Sags ID: SAG-2023-00374  
Dok. ID: 3307110

E-mail: MANI@kl.dk  
Direkte: 3370 3552

Weidekampsgade 10  
Postboks 3370  
2300 København S

www.kl.dk  
Side 14 af 15

Når ejendomsskatten fremover skal betales over indkomstskatten, forsvinder denne mulighed. Og det kan være tvivlsomt, om alle ejendomsbidrag fremover kan inddrives med varsel om tvangsauktion.

*KL* ser en risiko for, at ejendomsbidrag under inddrivelse vil have en længere tilbagebetalingsperiode sammenlignet med i dag, fordi ejendomsbidragene er i konkurrence med stort set alle øvrige offentlige restancer sådan som den lovbestemte dækningsrækkefølge er udformet i dag. Da der er tale om lovbestemte kommunale opgaver, vil det kunne føre til et ekstra (unødvendigt) træk på kommunernes kassebeholdning indtil ejendomsbidragene er inddrevet.

*KL vil derfor foreslå*, at ejendomsbidragene prioriteres særskilt i den lovbestemte dækningsrækkefølge i Gældsinddrivelseslovens § 4, så de dækkes umiddelbart efter tvangsbøder og underholdsbidrag.

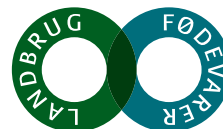
Dato: 24. februar 2023

Sags ID: SAG-2023-00374  
Dok. ID: 3307110

E-mail: MANI@kl.dk  
Direkte: 3370 3552

Weidekampsgade 10  
Postboks 3370  
2300 København S

www.kl.dk  
Side 15 af 15



Skatteministeriet  
Nicolai Eigtsveds Gade 28  
1402 København K  
Att.: Niklas Jakob Skovgaard Larsen

**Landbrug & Fødevarer FmbA**

Axelborg, Axeltorv 3  
DK 1609 København V

T +45 3339 4000  
F +45 3339 4141  
E [info@lf.dk](mailto:info@lf.dk)  
W [www.lf.dk](http://www.lf.dk)

CVR DK 25 52 95 29

Høringssvaret er sendt til [lovgivningogoekonomi@skm.dk](mailto:lovgivningogoekonomi@skm.dk) med kopi til [njl@skm.dk](mailto:njl@skm.dk)

### **Høring af udkast til forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat og ejendomsværdiskatteloven, j.nr. 2022-3265**

Landbrug & Fødevarer takker for muligheden for at afgive bemærkninger til udkast til forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat og ejendomsværdiskatteloven (Forlængelse af virkningen af ejendomsvurderingen for 2020 af ejerboliger, forenkling af ejendomsvurderingerne for 2024 og 2025 og udvidelse af antallet af dommere i Landsskatteretten m.v.).

Vores bemærkninger fremgår nedenfor.

#### **Generelle bemærkninger**

Lovforslaget har til formål at skabe størst mulig tryghed om ejendomsskatterne for borgere og virksomheder i de kommende år. Landbrug & Fødevarer kan overordnet bakke op om formålet, men har konkrete bemærkninger til ejendomsvurderingerne ift. landbrugsejendomme. Her er der desværre fortsat betydelig usikkerhed om blandt andet kategorisering, som fører til stor usikkerhed for den fremtidige ejendomsvurdering og fremtidig ejendomsskat for den enkelte landbruger.

#### **Specifikke bemærkninger**

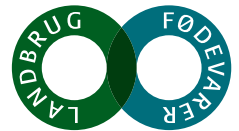
##### *Udsendelse af 2021-erhvervsvurderinger*

Det fremgår af udkastet, at de nye 2021-erhvervsvurderinger forventes færdigudsendt i løbet af 2025. Skatteministeriet bedes oplyse, hvornår 2021-vurderingerne af landbrugs- og skovejendomme forventes at blive udsendt. Herunder bedes det oplyst, om landbrugs- og skovbrugsvurderingerne forventes at blive udsendt før, samtidig med, eller efter udsendelsen af de øvrige erhvervsvurderinger.

Når det forventes, at 2021-vurderingerne af landbrugsejendomme først sker i 2025, er det med til at skabe en stor usikkerhed hos ejere af mindre ejendomme, der hidtil i det gamle vurderingssystem var vurderet som landbrug, men som med de nye kategoriseringskriterier risikerer at blive kategoriseret som ejerbolig. Ejere af ejendomme, der skifter kategori fra landbrug til ejerbolig eller omvendt, kan vælge at anvende overgangsordningen i ejendomsvurderingslovens § 83.

Overgangsordningen kan dog ikke anvendes, hvis ejendommen i perioden fra 1. marts 2021 og herefter ændres på en sådan måde, at det udgør en omvurderingsgrund efter § 6, stk. 1, nr. 2 – 7.

Efter Landbrug & Fødevarers opfattelse medfører det, at ejere af sådanne mindre ejendomme i en lang årrække vil være tvunget til at undlade ombygning mv. af deres ejendom, da de ikke ved, om ejendommen skal indgå i overgangsordningen eller ej. Dette forekommer ikke rimeligt.



Skatteministeriet  
Nicolai Eigtveds Gade 28  
1402 København K  
Att.: Michelle Stubberup Jacobsen

Høringssvaret er sendt til [lovgivningoekonomi@skm.dk](mailto:lovgivningoekonomi@skm.dk) med kopi til [mja@skm.dk](mailto:mja@skm.dk), [mero@skm.dk](mailto:mero@skm.dk) og [jpa@skm.dk](mailto:jpa@skm.dk).

### **Høring af udkast til forslag til ejendomsskattelev samt forslag til lov om ændring af kildeskattelev, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love, j.nr. nr. 2022-13058 og 2022-13141**

Landbrug & Fødevarer takker for muligheden for at afgive bemærkninger til udkast til forslag til ejendomsskattelev samt forslag til lov om ændring af kildeskattelev, lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love, som er sendt i høring den 20. januar 2023.

Vores bemærkninger fremgår nedenfor.

#### **Generelle bemærkninger**

Lovforslagene har til formål at skabe størst mulig tryghed om ejendomsskatter og ejendomsvurderinger for borgere og virksomheder i de kommende år. Landbrug & Fødevarer kan overordnet bakke op om formålet.

Særligt på land- og skovbrugsområdet vil der i mange tilfælde være tale om atypiske ejendomme i forhold til andre erhverv, da der ofte er tale om, at ejendommen både bruges til virksomhedens drift og som familiens hjem. For landbrug er ejendommen det største aktiv i virksomheden.

Landbrug & Fødevarer vil gerne kvittere for, at kategoriseringerne af ejendommene med følgelovforslaget er fremrykket, og at der gives mulighed for at påklage afgørelsen om kategoriseringen.

Desværre er der fortsat betydelig usikkerhed vedrørende visse aspekter i lovforslagene, som vil blive nærmere gennemgået nedenfor.

#### **Specifikke bemærkninger**

##### *Generationskifte/Vurderingsnorm for landbrugsejendomme*

Den nye vurderingsmodel for landbrug- og skovejendomme giver store problemer ved generationskifte i landbrugssektoren, fordi der ikke længere foretages en periodisk offentlig ejendomsvurdering hvert andet år. Den offentlige vurdering anvendes til opgørelse af bo- og gaveafgiften efter det såkaldte 1982-værdiansættelsescirkulære.

Når der ikke er nogen samlet offentlig ejendomsvurdering, og parterne er overladt til at indhente en vurdering efter ejendomsvurderingsloven § 11 (en såkaldt §11-vurdering), mister parterne gennemsigtighed og retssikkerhed i forhold til det skattemæssige grundlag for generationskiftet. Landbrug & Fødevarer frygter, at den nye vurderingsmodel, der skal anvendes ved en § 11-vurdering, kan medføre en utilsigtet forhøjet generationskiftebeskatning. Der er efter Landbrug & Fødevarers opfattelse en



risiko for, at en § 11-vurdering vil være højere, end hvis der blev foretaget en periodevis vurdering hvert andet år baseret på den samme metode hver gang.

Landbrug & Fødevarer vil gerne bede Skatteministeriet om at konkretisere principperne for de kommende § 11-vurderinger samt bekræfte, at en § 11-vurdering i praksis bliver baseret på principper, der er sammenlignelig med ejendomsvurderingslovens generelle vurderingsnorm i § 15.

Derudover er det vigtigt for Landbrug & Fødevarer at pointere, at det i lovforslaget er angivet, at den samlede ejendomsværdi fremover ansættes til handelsværdien under hensyntagen til ejendommens karakteristika.

Landbrug & Fødevarer beder Skatteministeriet om at have in mente, at land- og skovbrugsejendomme er egentlige erhvervsvirksomheder, og derfor ved generationsskifte ikke bør værdiansættes højere, end afkast/forrentning kan bære.

Landbrug & Fødevarer mener derfor, at vurderingsgrundlaget ved den samlede offentlige ejendomsvurdering (§ 11-vurderingen) også bør inddrage afkast/forrentning på samme måde, som det gælder for andre erhvervsejendomme.

#### *Andelsselskabers manglede periodiske vurdering*

Andelsselskaber beskattes ud fra deres formue, hvori ejendomsværdien har stor betydning. En periodisk ejendomsvurdering anvendes derfor til at beregne formuen og dermed den årlige skat.

Landbrug & Fødevarer vil gerne påpege, at det i fremtiden vil være vanskeligt for et andelsselskab at foretage en reel formueopgørelse, ligesom det vil medføre administrative byrder.

Landbrug & Fødevarer mener, at Skatteministeriet skal tilgodese ovenstående problemstilling og tilrette lovgivningen, så andelsselskaber fremadrettet vil få foretaget en samlet løbende ejendomsvurdering hvert andet år.

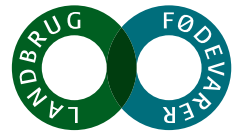
#### *+/-20 pct. – forsigtighedsprincippet*

Med lovforslaget lægges der op til, at forsigtighedsprincippet videreføres, så en ejendomsværdi altid kan fratrækkes 20 pct. Det fremgår af bemærkningerne i forslaget til ejendomsskatteloven s. 63 afsnit 3, at forsigtighedsprincippet "sikrer, at den usikkerhed, der altid vil være ved en vurdering af værdien af en ejendom, kommer ejeren af fast ejendom til gode."

Forsigtighedsprincippet medfører også, at vurderingen af en ejendom kun kan påklages eller omvurderes, såfremt ændringen vil medføre en ændring af ejendomsværdien på mere end 20 pct.

Landbrug & Fødevarer er derfor ikke enige i, at forsigtighedsprincippet medfører, at usikkerheden i ejendomsvurderingssystemet altid kommer ejeren af den faste ejendom til gode.

Det er Landbrug & Fødevarers opfattelse, at lovforslaget forringer borgernes retssikkerhed.



Det bør være staten og ikke borgeren, der bærer ansvaret og dermed risikoen for, at ejendomsvurderingerne er korrekte. Landbrug & Fødevarer er derfor også af den opfattelse, at det bør være muligt for den enkelte ejer at kunne få genoptaget eller påklage sin vurdering, selv om fejlen ligger inden for 20 pct. grænsen.

Landbrug & Fødevarer foreslår, at der indarbejdes en beløbsmæssig bagatelgrænse som alternativ til 20 pct. grænsen. En sådan beløbsgrænse vil være retssikkerhedsmæssig forsvarlig og bør i øvrigt både gælde ved ordinær genoptagelse, ekstraordinær genoptagelse og klage.

#### *Grundværdien af andre boliger end den primære bolig*

I det nye forslag til vurderingsmodel for landbrugsejendomme vil grundværdien for de boliger, som ikke er den primære bolig på ejendommen, skulle ansættes med en grundstørrelse på 1.000 m<sup>2</sup>, jf. forslag til følgelovforslaget nr. 27 (forslag til ejendomsvurderingslovens § 89c, stk. 6, nr. 5) og en grundværdi, som ansættes til den forventelige kontantværdi i fri handel, jf. bemærkningerne til § 17 i lovforslag til ejendomsskatteloven, s. 295.

På flere land- og skovbrugsejendomme vil der være tilknyttede boliger, som er beliggende i direkte tilknytning til en driftsbygning, et gård- eller driftsanlæg. Boliger som ejeren ingen mulighed har for at afhænde selvstændigt. Det er ligeledes ofte boliger, som er belastede af støj, lugt og andre gener, som er forbundet med at bo i nærheden af en landbrugsbedrift.

Landbrug & Fødevarer finder det derfor også oplagt, at der skal kunne skelnes mellem boliger beliggende i nær tilknytning til selve driftsbygninger, gård- eller driftsanlæg, og de boliger, som ligger fjernt derfra, f.eks. i udkanten af en mark eller i skovkanten.

Landbrug & Fødevarer foreslår, at disse boliger, som er i nær tilknytning til driftsbygninger, gård- eller driftsanlæg, skal vurderes og beskattes efter de normer, der gælder for grundværdiansættelsen af stuehuset. Det vil sige, at boliger i nær tilknytning til driftsbygninger, gård- eller driftsanlæg også skal ansættes til samme beløb pr. arealenhed som den gennemsnitlige værdi pr. hektar for det jordstykke, som grundarealet tilhører.

#### *Indefrysningsordning*

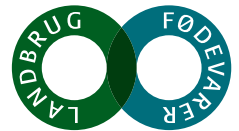
Det fremgår af lovforslaget, at der i boligskatteforliget blev indført en midlertidig indefrysningsordning. Indefrysningsordningen er i det nye forslag blevet permanent. Dette bakker Landbrug & Fødevarer op om.

Indefrysningsordningen er en ordning, som indefryser de samlede stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld fra og med 2024 for fysiske personer, der ejer en ejerbolig.

Det følger af forslag til ejendomsskatteloven § 58, at lån optaget efter indefrysningsordningen skal forrentes med en årlig rente.

De stigende ejendomsskatter kommer til at have en stor betydning for ejernes og dennes families økonomi. Landbrug & Fødevarer ser derfor gerne, at disse ejere tilgodeses.





Derfor finder Landbrug & Fødevarer, at lån, der optages efter indefrysningsordningen, skal være rentefri indtil forfald. Derudover ser vi gerne, at ejendomsejere informeres tydeligt om denne ordning, og de konsekvenserne ordningen medfører.

### *Indeksering*

Det foreslås i §3, nr. 24 og 25 i følgelovforslaget, at grundværdierne fremskrives med det lokale prisindeks for ejendomsprisudviklingen tillagt 0,8 pct.

Tillægget på 0,8 pct. begrundes med, at grundpriser og ejendomspriser ikke følger samme procentvise prisudvikling. På langt sigt skønnes grundpriserne således at vokse med ca. 0,4 pct. mere pr. år end ejendomspriserne. Da indekseringen skal afspejle udviklingen i to år fra 1. januar 2022 til 1. januar 2024, foreslås en tillægsprocent på 0,8 pct.

Landbrug & Fødevarer vil bede Skatteministeriet om en nærmere begrundelse for skønnet på 0,4 pct. pr. år, da der i lovforslaget ikke er angivet, hvilken statistik der ligger til grund for skønnet

Skatteministeriet bedes ligeledes oplyse, hvorvidt de mener skønnet på 0,4 pct. er retvisende givet den nuværende situation på boligmarkedet og markedet for land- og skovejendomme.

### **Kategorisering**

#### *Overgangsordningen*

Følgelovforslaget § 3 nr. 17 og 18 betyder, at såfremt en ejendom skifter kategori mellem landbrugsejendom og ejerbolig, er det muligt for en ejer at vælge overgangsordningen. Yderligere fremgår det, at hvis en ejendom har været ejet af flere ejere i samme vurderingsår, skal disse i enighed vælge, om overgangsordningen skal anvendes. Der skal derfor være enighed om, hvorvidt ejendommen i det pågældende vurderingsår fortsat skal vurderes som landbrugs- og skovejendom eller ejerbolig.

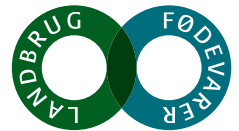
#### *Unighed om valg af overgangsordningen*

Det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget s. 132 afsnit 2, at det af administrative årsager kun er muligt at henhøre en ejendom til én kategori i samme vurderingsår. Vi har fuld forståelse for dette.

Landbrug & Fødevarer ser dog gerne, at hensynet til borgeren vejer tungest. Landbrug & Fødevarer finder, at der højst sandsynligt ikke findes mange tilfælde, hvor en ejendom omkategoriseres, og hvor samme ejendom er solgt mange gange i samme vurderingsår mellem 1. marts 2021 og modtagelsen af afgørelse om den fremrykkede kategorisering. Vi forventer, at disse ejendomme i forvejen vil være en del af Vurderingsstyrelsens manuelle gennemgang i forbindelse med den fremrykkede kategorisering.

Landbrug & Fødevarer foreslår derfor, at lovforslaget ændres, således at alle ejere i et givet vurderingsår frit og uafhængigt af de andre ejere kan vælge eller fravælge overgangsordningen.

Såfremt dette ikke kan imødekommes, ser Landbrug & Fødevarer meget gerne, at det fremgår tydeligt, hvordan scenarier skal løses, hvor tidligere ejere og nuværende ejer ikke kan blive enige om, hvorvidt overgangsordningen skal anvendes eller ej.



Endvidere finder Landbrug & Fødevarer, at der i lovforslagets bemærkninger er behov for at få uddybet, hvordan en nuværende ejer af en ejendom skal kunne bevise, hvad en tidligere ejer ønsker i de tilfælde, hvor den tidligere ejer er afdøet ved døden eller er forsvundet.

#### *Konsekvenser af valg af overgangsordningen*

Landbrug & Fødevarer ønsker, at det afklares, hvilke konsekvenser valg og fravalg af overgangsordningen i vurderingsårene 2021, 2022 og 2023 vil have, når der er flere ejere i samme vurderingsår.

Landbrug & Fødevarer ser flere scenarier på, at to ejere i samme vurderingsår ikke kan blive enige, da køber og sælger af en ejendom kan have forskellige skattemæssige interesser. Det kan fx være:

1. at en tidligere ejer på et meget senere tidspunkt end salgstidspunktet kan blive beskattet af en ejendomsavance, som der ikke var kalkuleret med på salgstidspunktet. Se bilag med eksempler sidst i høringssvaret.
2. at en ejer af en ejendom mister muligheden for at lade ejendommen indgå i virksomhedsordningen, og som i konsekvens heraf bliver beskattet af opsparede overskud.
3. at en ejer af en ejendom mister muligheden for fradrag for driftsudgifter på ejendommen efter ligningslovens § 15J.

#### *1. Ejendomsavance*

Det fremgår af følgelovforslagets bemærkninger s. 137, at kategoriseringen af en ejendom vil have betydning for ejendomsskatter, herunder ejendomsavancebeskatningslovens §§ 8 og 9. Modsat fremgår det af bemærkningerne i følgelovforslaget på s. 166 og 167, at det er den seneste vurdering forud for vurderingen pr. 1. marts 2021, der vil have betydning for ejendomsavancen af ejendomme omfattet af reglerne om foreløbige vurderinger efter §§ 89 b og 89 c.

Landbrug & Fødevarer finder dette er modstridende, da ejendomme, der er omfattet af fremrykket kategorisering efter § 83a, også vil være omfattet af reglerne om foreløbige vurderinger efter §§ 89b og 89c.

Det ønskes afklaret, om formuleringerne skal forstås således, at for ejendomme, der er omfattet af fremrykket kategorisering efter § 83a, vil ejendomsavancen på en ejendom skulle behandles ud fra afgørelsen om ejendommens kategori, hvorimod et salg af ejendomme, der "kun" er omfattet af foreløbige vurderinger, vil skulle behandles ud fra den seneste vurdering forud for vurderingen pr. 1. marts 2021.

Landbrug & Fødevarer ser ud fra et hensyn til borgerens retssikkerhed, at alle ejendomme bør behandles ens. Det bør i alle henseende tydeliggøres, at det altid er den seneste offentlige endelige ejendomsvurdering, der skal lægges til grund for behandling af ejendomsavance.

Videre bemærkes, at Skatteministeriet i forbindelse med behandlingen af lovforslag nr. 107, 2020/2021 afgav svar på spørgsmål fra SEGES – se spørgsmål og svar i bilag til sidst i høringssvaret.



Af svaret fremgår, at den første nye ejendomsvurdering, herunder den foretagne kategorisering, ikke vil have betydning for handler foretaget inden tidspunktet for modtagelsen af den første nye vurdering.

Landbrug & Fødevarer antager, at svaret stadig er gældende. Svaret bør medføre, at for ejendomme, der er solgt inden de nye vurderinger foreligger, afgøres ejendomsavancebeskatningen ud fra den seneste vurdering og kategori i det gamle vurderingssystem.

## 2. Virksomhedsordningen

Efter Landbrug & Fødevarers opfattelse er det uklart, om ejendommen kan indgå i virksomhedsordningen og hvordan fradrag for ejendomsudgifter skal behandles, jf. ligningslovens § 15J. Landbrug & Fødevarer ønsker derfor en afklaring af, hvordan lovforslaget skal tolkes.

I forbindelse med vedtagelsen af ejendomsvurderingsloven i 2017 blev bestemmelsen i virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3, 2. pkt. tilpasset ejendomsvurderingsloven, så den erhvervsmæssige del af en ejendom, der både anvendes erhvervsmæssigt og tjener til bolig for ejeren, hvis ejendommen anvendes erhvervsmæssigt i væsentligt omfang, kan indgå i virksomhedsordningen.

Ifølge lovbemærkningerne er formodningen, at ejendomme, der er kategoriseret enten som landbrugsejendom, skovejendom eller erhvervsejendom mv. i ejendomsvurderingsloven, som den klare hovedregel vil opfylde væsentlighedskravet.

Hvis en landbrugsejendom, som ejeren selv bebor, ændrer kategori til ejerbolig, skal den erhvervsmæssige del hæves ud af virksomhedsordningen i hæverækkefølgen i virksomhedsskattelovens § 5 med deraf følgende konsekvenser – typisk i form af førtidig beskatning af opsparede overskud.

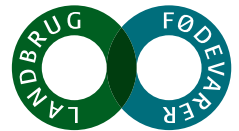
Kravet om "enighed i vurderingsåret" kan – afhængig af fortolkningen af lovforslaget – efter vores opfattelse medføre, at en ejer af en ejendom mister muligheden for at lade erhvervsdelen af ejendommen indgå i virksomhedsordningen, og som i konsekvens heraf bliver beskattet af opsparede overskud.

## 3. Fradrag for driftsudgifter, jf. ligningslovens § 15 J

Driftsudgifter på erhvervsmæssigt anvendte driftsbygninger på en landbrugsejendom kan som udgangspunkt fratrækkes som driftsomkostninger. Hvis en landbrugsejendom, som ejeren bebor, skifter kategori til ejerbolig, kan disse udgifter ikke fratrækkes. Det følger af ligningslovens § 15 J.

Kravet om "enighed i vurderingsåret" kan – afhængig af fortolkningen af lovforslaget – efter vores opfattelse medføre, at en ejer af en ejendom mister muligheden for fradrag for driftsudgifter på ejendommen.

Ovenfor er nævnt flere scenarier, hvori valg af overgangsordning kan få konsekvenser tilbage i tid, som det ikke var muligt at tage højde for ved aftaleindgåelse. Der er derfor efter Landbrug & Fødevarers opfattelse tale om lovgivning med tilbagevirkende kraft. Det mener L&F ikke er hensigtsmæssigt.



Såfremt dette fastholdes, finder Landbrug & Fødevarer, at det bør fremgå af lovforslaget, hvordan en evt. tilbagebetaling af for meget/lidt betalt skat i fx ejendomsavance skal håndteres i forhold til renter mv.

#### *Bortfald af overgangsordningen*

Det fremgår af bemærkningerne til følgelovforslaget s. 134, at såfremt der sker ændringer af en ejendom, som medfører en omvurdering omfattet af ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 2-7, vil overgangsordningen bortfalde.

Landbrug & Fødevarer ønsker uddybet, hvorvidt en ændring af ejendommen, omfattet af § 6, stk. 1, nr. 2-7, der foretages mellem 1. marts 2021 og modtagelsen af afgørelse om kategorisering, vil medføre, at overgangsordningen bortfalder allerede i det vurderingsår, hvor ændringen foretages, f.eks. 2022, eller om overgangsordningen først bortfalder ved en omvurdering efter modtagelsen af afgørelse efter reglerne om fremrykket kategorisering.

#### *Lempelse af overgangsordningen ved erhvervsmæssige investeringer mv.*

Valget af overgangsordningen indebærer, at der ikke kan foretages investeringer i bygninger og heller ikke kan ændres på anvendelsen af ejendommen uden, at overgangsordningen bortfalder.

Selv om sådanne landbrugsmæssige investeringer og større landbrugsmæssig anvendelse i en række tilfælde formentlig vil medføre, at ejendommen ved de almindelige vurderinger eller ved omvurdering vil blive kategoriseret som landbrugsejendom, vil der givet være situationer, hvor dette ikke er tilfældet. Det gælder fx hvis der sker nedrivning af nedrivningsmodne bygninger. Landbrug & Fødevarer finder det ikke hensigtsmæssigt, at disse bibeholdes alene for at sikre fastholdelse af overgangsordningen.

Efter Landbrug & Fødevarers opfattelse bør Skatteministeriet ændre reglerne således, at det er muligt for en ejer af en land- eller skovbrugsejendom at investere i landbrugsbyggeri og/eller foretage ændringer på ejendommen, så den får større landbrugsmæssig udnyttelse, uden at det medfører bortfald af overgangsordningen.

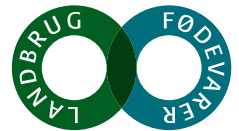
#### *Deltagelse i jordfordelinger, visse mageskifter samt vådområdeprojekter*

Ved lov nr. 291 af 27. februar 2021 blev overgangsordningen lempet. Det fremgår af lovforarbejderne, at lempelsen vil sikre, at en ejendomsejer kan deltage i jordfordelinger, mageskifter og projekter, der skal tilgodese internationale forpligtelser og nationale interesser vedrørende natur, miljø og klima, uden at ejendommen ville skulle vurderes ud fra en anden kategori end den kategori, ejeren har valgt efter overgangsordningen.

Ud fra samme hensyn, som anført ovenfor, foreslår Landbrug & Fødevarer, at der indføres en bestemmelse i ejendomsvurderingslovens kapitel 2, der sikrer, at der også ved de almindelige vurderinger og ved omvurderinger ses bort fra de konsekvenser, som deltagelse i ovennævnte projekter ellers vil kunne medføre, herunder omkategorisering fra landbrugsejendom til ejerbolig.

#### *Definition af vurderingsåret 2021*

I den foreslåede § 83, stk. 2, 2. pkt., s. 131 i bemærkningerne til følgelovforslaget anvendes betegnelsen "vurderingsår". Det ses ikke umiddelbart at være oplyst, hvilke perioder, der omfattes af vurderingsåret 2021.



Det ønskes derfor oplyst, hvilken periode vurderingsåret 2021 omfatter. Dækker vurderingsåret 2021 hele kalenderåret 2021 eller perioden fra 1. marts 2021 til udgangen af 2021?

#### *Tidsfrist for indsigelse*

Det fremgår af bemærkningerne til følgelovforslaget, side 138, at der forud for afgørelsen om kategoriseringen vil ske inddragelse af den eller dem, der pr. 1. marts 2021 ejede ejendommen, og den eller dem, der efter den 1. marts 2021 måtte have erhvervet ejendommen, efter reglerne i skatteforvaltningslovens § 20. De pågældende vil dermed have mulighed for at komme med supplerende oplysninger, der kan være relevante for ejendommens kategorisering, før afgørelsen herom træffes.

Fristen til kontradiktionen (partshøringen) er efter SFL § 20, stk. 2 sat til mindst 15 dage regnet fra dateringen.

Efter Landbrug & Fødevarers opfattelse er en frist på 15 dage ikke tilstrækkelig. Som udgangspunkt vil ejeren/ejerne søge sagkyndig bistand. Derfor finder Landbrug & Fødevarer, at indsigelsesfristen bør være minimum 4 uger og gerne længere.

Skatteministeriet og Vurderingsstyrelsen må antages at have en interesse i, at alle relevante oplysninger er til stede, når afgørelsen om kategorisering skal træffes.

#### *Kategorisering indgår i almindelig klagebehandling*

Det fremgår af følgelovforslagets bemærkninger på s. 137, at såfremt en ejer i et senere vurderingsår, f.eks. 2027, påklager vurderingen af sin ejendom, vil kategoriseringen som hidtil indgå i den almindelige klagebehandling.

Set i lyset af, at fastlæggelse af ejendommens kategori nu er en selvstændig afgørelse, er det uklart for Landbrug & Fødevarer, om selve kategoriseringen af en ejendom kan ændres, hvis en ejer påklager vurderingen, men ikke kategoriseringen, af sin ejendom.

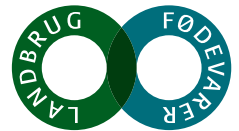
Retssikkerhedsmæssigt finder Landbrug & Fødevarer det vigtigt, at det tydeliggøres, at en ejer af en ejendom kan påberåbe sig afgørelsen vedr. fremrykket kategorisering, så længe der ikke foretages ændringer omfattet af ejendomsvurderingslovens § 6 på ejendommen.

#### *Offentliggørelse af kategorisering*

Det fremgår ikke af bemærkningerne, hvorvidt oplysningerne om kategorisering af en ejendom samt valg af overgangsordning vil fremgå af offentlige registre, f.eks. OiS.

Landbrug & Fødevarer finder helt afgørende, at det vil være væsentligt for en potentiel køber af ejendommen, at vedkommende kan søge oplysninger om, hvordan ejendommen vil blive kategoriseret efter et ejerskifte, og derved kan blive informeret om selve beskatningssituationen.

Landbrug & Fødevarer forudsætter, at oplysninger vedrørende kategorisering og overgangsordning vil fremgå af et offentligt register.



*Foreløbig vurdering medfører ikke særlig omstændighed*

Det fremgår af bemærkningerne til følgelovforslaget s. 167, at de foreløbige vurderinger ikke vil skulle finde anvendelse ved overdragelser omfattet af værdiansættelsescirkulæret af 17. november 1982.

Det ønskes bekræftet, at de foreløbige vurderinger dermed ikke kan anses som en særlig omstændighed i forbindelse med en overdragelse til den seneste offentlige vurdering.

*Overgang fra landbrug til ejerbolig i forhold til skatterabat og stigningsbegrænsningsordningen- jf. pkt. 3.6.2 og pkt. 3.7 i lovforslagets almindelige bemærkninger*

Efter Landbrug & Fødevarers opfattelse, skal reglerne om skatterabat i forslag til ejendomsskattelovens §§ 36 – 40 forstås således, at den samlede skatterabat, som opspares på en ejendom bevares helt eller delvist til ejerskifte.

Såfremt ejeren af en omkategoriseret landbrugsejendom vælger at benytte overgangsordningen, jf. ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 2., vil ejendommen dermed fortsat være vurderet som en landbrugsejendom og ikke som en ejerbolig.

Ejendomsværdiskatten og grundskylden vil i disse tilfælde opgøres ud fra reglerne for landbrugsejendomme.

Landbrug & Fødevarer finder at ejendomsværdiskatten og grundskylden, der beregnes på stuehuset vil være omfattet af reglerne om skatterabatten, imens det resterende areal vil være omfattet af stigningsbegrænsningsordningen for grundskyld, jf. ejendomsskattelovens §§ 44 og 45.

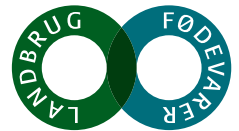
Skatteministeriet bedes bekræfte, at rabatordningen ikke ophører i de situationer, hvor en ejendom ryger ud af overgangsordningen på grund af ændringer foretaget på ejendommen og derfor omkategoriseres fra landbrug til ejerbolig. Altså rabatordningen udelukkende ophører det tidspunkt ejendommen sælges.

Yderligere bedes Skatteministeriet redegøre for, hvilke konsekvenser et ophør af overgangsordningen vil medføre, i forhold til det areal fra ejendommen der tidligere var omfattet af stigningsbegrænsningsordningen, jf. ejendomsskatteloven §§ 44 og 45. Det ses ikke beskrevet i bemærkninger til lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 3.7 vedr. stigningsbegrænsningsordningen.

*Udvidelse af antallet af dommere i Landsskatteretten*

Med lovforslaget foreslås det at udvide antallet af dommere i Landsskatteretten med 4 fra 30 til 34. Formålet med udvidelsen er blandt andet at øge Landsskatterettens kapacitet.

Landbrug & Fødevarer hilser den foreslåede udvidelse velkommen, da sagsbehandlingstiden i Landsskatteretten er meget lang. Det tager på nuværende tidspunkt flere år at få behandlet en sag i Landsskatteretten. Efter vores opfattelse er det dog tvivlsomt, om ændringen medfører et væsentligt fald i sagsbehandlingstiden i Landsskatteretten. Forøgelsen af antallet af medlemmer bør derfor følges op med en forøgelse af antallet af sagsbehandlere i Skatteankestyrelsen.



Med venlig hilsen

**Benedikte Boisen  
Rolighed**  
Chefkonsulent  
Erhverv  
M +45 28708076  
E [bcbr@lf.dk](mailto:bcbr@lf.dk)

**Brian Juel Jørgensen**  
Senior Tax Manager  
Skat  
M +45 30128322  
E [bnjj@lf.dk](mailto:bnjj@lf.dk)

**Søren Hjorth**  
Chefkonsulent  
Skat  
M +45 30921758  
E [shr@lf.dk](mailto:shr@lf.dk)

## Bilag 1

Eksempler på problemstillinger vedr. ejendomsavance

### Eksempel 1:

*En hidtil vurderet ejerbolig (beboelsesejendom) skifter 1. marts 2021 kategori til landbrugsejendom.*

*A har ejet og beboet ejendommen i perioden 1990 til 1. april 2021, hvor han sælger ejendommen til B. B ejer ejendommen i perioden fra 1. april 2021 og fremefter.*

*Efter lovforslaget skal A og B være enige, hvis ejendommen i vurderingsåret 2021 skal være omfattet af overgangsordningen, og dermed fortsætte som ejerbolig.*

*A vil anvende overgangsordningen i vurderingsåret 2021. Han har ved salget af ejendommen pr. 1. april 2021 forudsat, at salget var omfattet parcelhusreglen i ejendomsavancebeskatningslovens § 8, og at avancen derfor var skattefri. Der var en betydelig ejendomsavance, men denne er ikke selvangivet for 2021, da ejendommen i den seneste offentliggjorte vurdering jo var en ejerbolig (beboelsesejendom). A vidste ikke, at ejendommen senere ville blive omkategoriseret til landbrugsejendom med virkning tilbage til 1. marts 2021.*

*B vil ikke anvende overgangsordningen for vurderingsåret 2021, da han – pga. forskellen på ejendomsskatterne - anser en landbrugsvurdering for at være bedre for ham end en ejerboligvurdering.*

*Da der ikke er enighed, vil ejendommens kategori pr. 1. marts 2021 i vurderingsåret 2021 være landbrugsejendom.*

### Eksempel 2:

*En hidtil vurderet landbrugsejendom skifter 1. marts 2021 kategori til ejerbolig.*



*C har ejet og beboet ejendommen i perioden 1990 til 1. april 2021, hvor han sælger ejendommen til D. D ejer ejendommen i perioden fra 1. april 2021 og fremefter.*

*Efter forslaget skal C og D være enige, hvis ejendommen i vurderingsåret 2021 skal være omfattet af overgangsordningen, og dermed fortsætte som landbrug.*

*C vil ikke anvende overgangsordningen. Hvis ejendommen er kategoriseret som ejerbolig, er han sikker på at være omfattet af parcelhusreglen i ejendomsavancebeskatningslovens § 8.*

*D vil anvende overgangsordningen, fordi hans ejendomsskat i så fald forbliver i samme niveau.*

*Da der ikke er enighed, vil ejendommens kategori fra 1. marts 2021 og til udgangen af 2021 være ejerbolig.*

Efter vores opfattelse bør A i ovenstående eksempel 1 frit og uafhængigt af B kunne vælge overgangsordningen i vurderingsåret 2021. B bør ligeledes frit og uafhængigt af A kunne fravælge overgangsordningen.

I eksempel 2 bør det på tilsvarende vis være sådan, at C frit og uafhængigt af D kan fravælge overgangsordningen i vurderingsåret 2021. D bør ligeledes frit og uafhængigt af C kunne vælge overgangsordningen.

## **Bilag 2.** Spørgsmål fra SEGES og svar fra Skatteministeren i forbindelse med behandlingen af lovforslag nr. 107, 2020/2021

*SEGES' spørgsmål:*

### *Virkningstidspunkt af de nye vurderinger i relation til ejendomsavance*

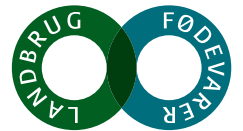
*SEGES har tidligere spurgt om, hvornår de nye ejendomsvurderinger har skattemæssig virkning i relation til opgørelse af ejendomsavance. SEGES har endnu ikke fået svar på spørgsmålet.*

*Baggrunden for SEGES' spørgsmål er, at de nye ejendomsvurderinger først bliver sendt ud til ejerne længe efter vurderingsterminerne. Efter SEGES' opfattelse kan de gældende regler eksempelvis medføre, at en sælger af en mindre ejendom kan stå i den situation, at vedkommende på salgstidspunktet ikke ved, om det er en landbrugsejendom eller en ejerbolig, der sælges, og at sælgeren derfor ikke kender de skattemæssige konsekvenser på salgstidspunktet. Hvis dette er tilfældet, er det efter SEGES' opfattelse både uhensigtsmæssigt og urimeligt. SEGES imødeser, at der tages stilling til spørgsmålet i forbindelse med behandlingen af lovforslaget.*

*Skatteministeriets svar:*

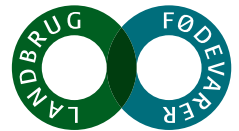
*Der ændres ikke med dette lovforslag på, hvornår de nye ejendomsvurderinger har skattemæssig virkning.*





*Det bagvedliggende rationale for reglerne om nye ejendomsvurderinger i relation til den skattemæssige virkning for opgørelsen af ejendomsavancen ved salg har været, at overdragelse af en ejendom kan ske med udgangspunkt i den seneste offentlige ejendomsvurdering, jf. kommentaren ovenfor.*

*Dvs. at den første nye ejendomsvurdering, herunder den foretagne kategorisering, ikke vil have betydning for handler foretaget inden tidspunktet for modtagelsen af den første nye vurdering.*



### *Klageadgang over kategoriseringen*

Landbrug & Fødevarer gør endnu en gang opmærksom på, at der bør indføres klageadgang vedrørende kategoriseringen af ejendomme. Således er den kategorisering, der finder sted i forbindelse med vurderingen, af afgørende betydning – ikke blot for størrelsen af kommunale ejendomsskatter og ejendomsværdiskatter – men også for bl.a. beskatning af ejendomsavance, virksomhedsordningen og fradrag for udgifter, jf. ligningslovens § 15 J.

Det bør derfor være muligt at klage over selve kategoriseringen af ejendommen.

Vi ønsker ligeledes, at Skatteministeriet tager stilling til, på hvilket tidspunkt (hvilket indkomstår) en ændret kategorisering pr. 1. marts 2021 skal have skattemæssig virkning i relation til hævnning i virksomhedsordningen. Hvis en ejendom, der i den gamle vurderingslov var vurderet som landbrug, bliver kategoriseret som ejerbolig pr. 1. marts 2021, og meddelelsen herom først tilgår ejeren i 2025, er det så i indkomståret 2025, at ejendommen skal hæves ud af virksomhedsordningen?

### *Tillæg på 0,8 pct.*

I lovforslagets § 1, nr. 5 foreslås det, at der indsættes en ny § 87 b, stk. 5 samt en ny § 88 a, stk. 5, hvor der opereres med et tillæg på 0,8 pct.

I lovforslagets specielle bemærkninger på s. 46 begrundes tillægget på 0,8 pct. med, at grundpriser og ejendomspriser ikke følger samme procentvise prisudvikling. På langt sigt skønnes grundpriserne således at vokse med ca. 0,4 pct. mere pr. år end ejendomspriserne. Da indekseringen skal afspejle udviklingen i to år fra 2022-2023, foreslås en tillægsprocent på 0,8 pct.

Landbrug & Fødevarer skal bede Skatteministeriet om en nærmere begrundelse for skønnet på 0,4 pct. pr. år, da der i lovforslaget ikke er angivet, hvilken statistik der ligger til grund for skønnet på 0,4 pct. Skatteministeriet bedes ligeledes oplyse, hvorvidt de mener skønnet på 0,4 pct. er retvisende givet den nuværende situation på boligmarkedet?

### *Udvidelse af antallet af dommer i Landsskatteretten*

Med lovforslaget foreslås det at udvide antallet af ordinære medlemmer i Landsskatteretten med 4 fra 30 til 34. Det foreslås, at medlemmerne udpeges af skatteministeren og skal være dommer. Formålet med udvidelsen er blandt andet at øge Landsskatterettens kapacitet.

Landbrug & Fødevarer hilser den foreslåede udvidelse velkommen, da sagsbehandlingstiden i Landsskatteretten er meget lang. Det tager på nuværende tidspunkt flere år at få behandlet en sag i Landsskatteretten. Efter vores opfattelse er det dog tvivlsomt, om ændringen medfører et væsentligt fald i sagsbehandlingstiden i Landsskatteretten. Forøgelsen af antallet af medlemmer bør derfor følges op med en forøgelse af antallet af sagsbehandlere i Skatteankestyrelsen.

Ønskes ovenstående uddybet er I velkomne til at kontakte undertegnede.

Med venlig hilsen

**Trine Rex Christensen**  
Chefkonsulent  
Erhverv

M +45 4024 9064  
E [trch@lf.dk](mailto:trch@lf.dk)

**Søren Hjorth**  
Chefkonsulent  
Skat

M +45 3092 1758  
E [shr@lf.dk](mailto:shr@lf.dk)

## Morten Elmerdahl Rix Olsen

---

**Fra:** Direktionssekretariatet (LBST) <Direktionssekretariatet@lbst.dk>  
**Sendt:** 28. februar 2023 10:10  
**Til:** Michelle Stubberup Jacobsen  
**Cc:** Morten Blom Andersen; Maria Isabelle Brummer Pind-Heerwagen; Lars Steenbjerg Kolze; Jura (LBST); Sezen Zeynep Celik; Amalie Jørgensen; Laura Raadal Jørgensen  
**Emne:** Høring over forslag til ny ejendomsskattelov og forslag til ændring af kildeskatteloven mv. (FVM Id nr.: 428316)  
**Vedhæftede filer:** Aktilag, id nr 424182 Orientering om høring over forslag til ny ejendomsskattelov og forslag til ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love.pdf

Denne e-mail kommer fra internettet. Den er således ikke nødvendigvis fra en intern kilde, selvom afsenderadressen kan indikere det.

Kære Michelle

Hermed svar på denne høring fra Landbrugsstyrelsen.

Ændringerne af ejendomsskattesystemet, så vidt som disse fremgår af lovforslaget, giver ikke anledning til ændringer i landbrugsloven, hvor henvisningen til ejendomsværdi og grundværdi i lovens § 4, stk. 2, alene relaterer sig til selve samnoteringen af forskellige matrikelnumre, der tilsammen udgør en landbrugsejendom, og ikke til vurderingen eller beskatningen som sådan.

Beklager den sene tilbagemelding.

Med venlig hilsen

**Sverre Jallbjørn**

Fuldmægtig | Direktionssekretariatet  
+45 21 28 18 51 | [svejal@lbst.dk](mailto:svejal@lbst.dk)

**Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri**

Landbrugsstyrelsen | Nyropsgade 30, 1780 København V | Tlf.+45 33 95 80 00 | [mail@lbst.dk](mailto:mail@lbst.dk) | [www.lbst.dk](http://www.lbst.dk)

På vores hjemmeside kan du læse, hvordan vi behandler dine personoplysninger: <https://lbst.dk/persondata/>



**Skatteministeriet**  
**Departementet**

**Landsskatteretten**  
Ved Vesterport 6, 6. sal  
1612 København V

Tlf. +45 3376 0909

[www.landsskatteretten.dk](http://www.landsskatteretten.dk)

Sagsnr. 23-0006396

Dato 24-02-2023

Fremsendes pr. e-mail til [lovgivningoekonomi@skm.dk](mailto:lovgivningoekonomi@skm.dk) med kopi til [mja@skm.dk](mailto:mja@skm.dk), [mero@skm.dk](mailto:mero@skm.dk) og [jpa@skm.dk](mailto:jpa@skm.dk)

Ministeriets j.nr.: 2022-13058 og 2022-13141

## **Høringssvar – forslag til ejendomskattelov og forslag til lov om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love**

Landsskatteretten har den 20. januar 2023 fra Skatteministeriets departement modtaget et udkast til forslag til ejendomskattelov og forslag til lov om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love.

Landsskatteretten har noteret sig, at Landsskatteretten med udkastet til forslaget tilføjes yderligere kapacitet i form af en udvidelse af antallet af retsmedlemmer med dommerbaggrund.

Landsskatteretten er positiv over for forslaget, idet de foreslåede ændringer er med til at sikre, at Landsskatteretten også fremover vil have den nødvendige kapacitet og rette sammensætning. Det er en vigtig forudsætning for at mindske risikoen for øget sagsbehandlingstid i de kommende år. Retten kan bekræfte, at det særligt er kapaciteten i de juridiske vorteringsgrupper, der er relevant at øge. Retten er derfor også enig i, at det er hensigtsmæssigt med en løsning målrettet netop dette.

Med venlig hilsen

Susanne Dahl

Ledende retsformand

Skatteministeriet  
Nicolai Eigtveds Gade 28  
DK 1402 – København K

KBH. 24.2.2023

Ministeriets j.nr. 2022-13058 og 2022-13141

Alene sendt pr. e-mail til [lovgivningoekonomi@skm.dk](mailto:lovgivningoekonomi@skm.dk), [mja@skm.dk](mailto:mja@skm.dk),  
[mero@skm.dk](mailto:mero@skm.dk) og [jpa@skm.dk](mailto:jpa@skm.dk)

## **Lejernes Landsorganisations høringssvar til Høring over forslag til ejendomsskattelov og forslag til lov om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love**

Lovforslagene implementerer de resterende dele af forliget *Tryghed om boligbeskatningen* (boligskatteforliget) fra 2017 mellem den daværende regering (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti), Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Radikale Venstre samt aftalen *Kompensation til boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen* (kompensationsaftalen) fra 2020 mellem forligspartierne bag boligskatteforliget.

Derudover sammen- og gennemskrives gældende love om ejendomsbeskatning i forslag til ejendomsskatteoven, så beskatning af fast ejendom fra og med 2024 reguleres i en samlet lov

Lejernes Landsorganisation i Danmark (LLO) takker for at have fået ovenfor nævnte lovforslag i høring. Vi har flere bemærkninger til de fremsendte lovforslag ligesom vi har en række ændringsforslag.

### **Grundlæggende om lejernes betaling af grundskyld.**

LLO finder det ikke rimeligt, at lejerne betaler grundskyld.

Urimeligheden består i

- (1) at lejerne ikke har nogen indflydelse på grundens anvendelse og
- (2) at lejerne ikke opnår den værdistigning som reelt beskattes.

Vi vil uddybe synspunktet straks nedenfor:

#### **Argument 1: Lejerne har ikke indflydelse på grundens anvendelse.**

Grundskyld er en skat på værdien af grunden uden bygninger. Prisen er således den samme uanset om ejeren fx bygger et eller to huse på samme grund (så længe øvrige regler -herunder lokalplaner etc.- overholdes).

Lejere kan ikke bestemme, at fx tilbygge en etage på en ejendom, eller opføre endnu en ejendom på de til ejendommen hørende grønne arealer (fortætning). Disse beslutninger er suverænt udlejers.

Alligevel er det efter den gældende lejelov muligt for udlejer at få lejerne til at betale hele grundskylden. På den måde betaler lejer hele regningen uden at have nogen indflydelse på beslutningerne om grundens anvendelse.

## **Argument 2: Lejerne opnår ikke en værdistigning.**

Grundskylden kan opfattes som en beskatning af jordrenten, som påpeget af De Økonomiske Råd<sup>1</sup>.

Lejerne oplever dog ikke denne værdistigning som stigende jordpriser medfører, da de ikke ejer jorden, men alene har en brugsret til ejendommen.

Når lejerne betaler grundskyld, betaler de skat af en værdistigning, de aldrig kommer til at få.

## **Hvad har disse betragtninger med lovforslaget at gøre?**

Man kan med nogen rimelighed sige, at disse overordnede betragtninger reguleres af lejeloven og ikke af de fremlagte lovforslag. Ikke desto mindre spiller lejelovgivningen og skattelovgivningen sammen, hvilket blandt andet ses i lovforslagets afsnit 5.1.2:

### *"5.1.2. Grundskyld*

*De ændrede grundskyldsbeskatningsregler skønnes at medføre en umid-delbar forøgelse af grundskylden på [4,7] mia. kr. (2023-niveau) i 2024, faldende til [0,9] mia. kr. (2023-niveau) i 2030, jf. tabel 3. **Efter at der er taget højde for, at en del af grundskylden kan overvæltes til lejere [Vor fremhævnin**g], skønnes lovforslaget at medføre en forhøjelse af grundskylden på ca. [0,5] mia. kr. (2023-niveau) i 2024 og en lempelse på ca. [0,7] mia. kr. (2023-niveau) i 2030."*

---

<sup>1</sup> "De Økonomiske Råd: Beskatning af kapitalindkomst. Kapitel IV i Dansk Økonomi". efterår 2008. s. 316: "Grundskyld beskatter jordrenten: Parallelt med den resurserente, der opstår ved forbruget af en given naturresurse som olie, giver ejerskabet af jord adgang til at indhøste en årlig jordrente ved udnyttelsen af jorden. I denne forbindelse betyder "jord" hele det danske areal, der anvendes til forskellige formål. Adgangen til denne jordrente udgør dermed en del af værdien af såvel boliger som landbrug og andre erhvervsejendomme. Grundskylden, der pålægges boliger og landbrug, kan sammen med afløsningsafgiften, der pålægges andre erhvervsbygninger og offentlige bygninger, ses som udtryk for beskatningen af denne jordrente."

Hjemlen til at overvælge grundskylden til lejerne findes selvsagt i de eksisterende regler om huslejens sammensætning, som findes i lejelovgivningen.

LLO **foreslår**, at denne hjemmel i lejelovgivningen bør ophøre for så vidt angår grundskyld, således at udlejer selv må afholde skatteudgifterne til sin investering, da hun jo også alene får gevinsterne i form af jordrenter etc.

Andre skatter og afgifter vedrørende ejendommens drift, herunder fx renovation etc. forekommer mere rimelige at lejerne skal betale, da lejerne selv nyder godt af disse.

### **Særligt om stigningsbegrænsningsreglen for udlejede ejendomme.**

LLO bemærker, at både private og almene lejere er dækket af den såkaldte stigningsbegrænsningsregel.

Som nævnt ovenfor kan udlejer "omvælge grundskyld til lejerne". Et system hvor regningen blot kan sendes videre til tredjemand fordrer ikke sparsommelighed. Derfor bør der indskrives særlige beskyttelsesregler i lovgivningen (se nedenfor).

### **Forslag 1: Giv lejerne mulighed for at påklage ejendommens skatteforhold.**

Lejerne har i dag nærmest ingen mulighed for at blande sig i ejendommens skatteforhold. Hvis der fx er fejl i skatteansættelsen, har lejer ikke mulighed for at påtale dette. Det er alene udlejer, der har det.

Når lejerne påvirkes så direkte -de betaler regningen- bør de i det mindste få ret til at klage over ejendommens beskatning på samme måde som ejer. Vi **opfordrer** derfor til at lejere i ejendommen tildeles partsstatus i skattesager vedrørende ejendomsskatter.

### **Forslag 2: Styrk lejernes retsstilling ved myndighedsfejl:**

LLO finder, at lejer bør gives mulighed for at reagere, hvis myndighederne fejlagtigt undlader at anvende stigningsbegrænsningsreglen for den ejendom, man bor i, uanset type.

Fejl kan f.eks. ske ved fejlagtige registreringer. Lejerne har ingen indsigelsesret over for skattemyndighederne, og der er ingen sikkerhed for at udlejer foretager indsigelse, selv om det ellers umiddelbart burde være i udlejers interesse.

Det er ikke rimeligt, hvis nogle af disse forhold kommer lejerne til skade. I de større byer kan manglende stigningsbegrænsning få alvorlig betydning for lejernes privatøkonomi i form af store huslejestigninger.

LLO foreslår, at det indføres i lejelovgivningen, at **Lejelovens § 46 [tidl. § 50] finder ikke anvendelse på stigninger i grundskyld som følge af utilstrækkelig stigningsbegrænsning jf. ejendomsskatteovens §§ 44-45 i tilfælde hvor stigningsbegrænsning ellers havde være berettiget.**

Formuleringen er tiltænkt at være virksom uanset om det er myndigheder som ved en fejl undlader en ellers berettiget stigningsbegrænsning, eller en udlejer som undlader at gøre indsigelse herover.

LLO bemærker, at de i høringssvaret nævnte forslag er provenuneutrale overfor stat og kommuner.

Med venlig hilsen

Helene Toxværd

Landsformand LLO i Danmark

/Anders Svendsen



Returadresse: Skatteankestyrelsen, Ved Vesterport 6, 4., 1612 København V

**Skatteministeriets Departement**

Fremsendes pr. e-mail til: [lovgivningogoekonomi@skm.dk](mailto:lovgivningogoekonomi@skm.dk)

Cc: [mja@skm.dk](mailto:mja@skm.dk) [mero@skm.dk](mailto:mero@skm.dk) [jpa@skm.dk](mailto:jpa@skm.dk)

Jeres sagnr.: 2022- 13058 og 2022-13141

24. februar 2023

Kontakt

[Send post til](#)

[Skatteankestyrelsen her](#)

[Skatteankestyrelsen.dk](mailto:Skatteankestyrelsen.dk)

Telefon

33760909

Sagsbehandler

Marie Borum Wais

Lena Jensen

Signe Ebbesen

Simon Klyver Mørk

Direkte telefon

33760718

Vores sagsnr.

23-0006396

**Høringsvar - forslag til ejendomsskattelev og forslag til lov om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love**

Skatteankestyrelsen har den 20. januar 2023 modtaget forslag til ejendomsskattelev og forslag til lov om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love fra departementet.

For så vidt angår forslag til ejendomsskattelev hæfter Skatteankestyrelsen sig særligt ved, at en række opgaver vedrørende grundskyld og dækningsafgift overgår til told- og skatteforvaltningen, og at de i den forbindelse vil blive omfattet af skatteforvaltningslovens almindelige processuelle regler, herunder reglerne om klage. Skatteankestyrelsen forstår det sådan, at afgørelser vedrørende grundskyld og dækningsafgift, som er truffet af told- og skatteforvaltningen som første instans, herefter vil kunne påklages til klagemyndighederne på Skatteministeriets område.

Det er efter Skatteankestyrelsens opfattelse positivt og hensigtsmæssigt, at der med den foreslåede model sikres en administrativ klageadgang for afgørelser vedrørende grundskyld og dækningsafgift. Det er yderligere efter Skatteankestyrelsens opfattelse positivt og hensigtsmæssigt, at der med den foreslåede model sikres en veldefineret og ensartet klageproces for alle skatterne på ejendomsområdet (ejendomsskat, grundskyld og dækningsafgift), og at denne klageproces følger den allerede kendte og eksisterende model.

Skatteankestyrelsen bemærker i forlængelse heraf, at der på baggrund af lovforslaget må forventes et ikke ubetydeligt antal klagesager inden for områder, som klagemyndighederne ikke beskæftiger sig med i dag, i form af bl.a. klager over told- og skatteforvaltningens ansættelser af grundskyld og dækningsafgift.

Som det fremgår af forslag til lov om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love, foreslås det således, at der bl.a. i skatteforvaltningslovens § 5, stk. 1, nr. 5, efter "ejendomsværdiskat", indsættes "grundskyld eller dækningsafgift". Som følge af ændringen vil skatteankestævne fremover skulle afgøre klager over told- og skatteforvaltningens afgørelser vedrørende fysiske personer og dødsboer om ansættelse af ejendomsværdiskat, grundskyld eller dækningsafgift. Tilsvarende forstår Skatteankestyrelsen det sådan, at det vil være Landsskatteretten, der vil skulle afgøre klager over told- og



# Skatteankestyrelsen

skatteforvaltningens afgørelser vedrørende selskaber, fonde mv. om ansættelse af ejendomsværdiskat, grundskyld eller dækningsafgift.

Videre skal styrelsens bemærke, at det muligvis kunne være hensigtsmæssigt med en nærmere beskrivelse og afklaring af ansættelsesbegrebets relation til told- og skatteforvaltningens eventuelle afgørelser vedrørende de forskellige typer af lån, der også er en del af forslaget til ejendomsskattelev.

Endelig skal styrelsen bemærke, at det er positivt med den foreslåede målrettede udvidelse af Landsskatteretten med yderligere retsmedlemmer med dommerbaggrund for at imødegå risikoen for stigende sagsbehandlingstid på sigt.

Venlig hilsen  
Henrik Klitz



## Morten Elmerdahl Rix Olsen

---

**Fra:** Direktionssekretariatet <direktionssekretariatet@socialstyrelsen.dk>  
**Sendt:** 24. januar 2023 10:41  
**Til:** Lovgivning og Økonomi  
**Cc:** Michelle Stubberup Jacobsen; Morten Elmerdahl Rix Olsen; Jesper Palmann  
**Emne:** SV: Høring over forslag til ny ejendomsskattelov og forslag til ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love

Du får ikke ofte mails fra direktionssekretariatet@socialstyrelsen.dk. [Få mere at vide om, hvorfor dette er vigtigt](#)

Denne e-mail kommer fra internettet. Den er således ikke nødvendigvis fra en intern kilde, selvom afsenderadressen kan indikere det.

Kære alle

Social- og Boligstyrelsen har ikke bemærkninger til udkast til forslag om en ny ejendomsskattelov og udkast til forslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love

Ifm. vores svar er vi blevet bedt om at oplyse følgende: j.nr. 2022-13058 og 2022-13141

Vh Sara

Med venlig hilsen

**Sara Parkhøi Lehrmann**  
Fuldmægtig  
Direktionssekretariatet  
Mobil +45 41 93 25 06  
[sple@socialstyrelsen.dk](mailto:sple@socialstyrelsen.dk)



Telefon +45 72 42 37 00  
[www.socialstyrelsen.dk](http://www.socialstyrelsen.dk)

[Sådan behandler vi dine personoplysninger](#)

---

**Fra:** Michelle Stubberup Jacobsen <[MJa@skm.dk](mailto:MJa@skm.dk)>  
**Sendt:** 20. januar 2023 13:08  
**Til:** Faglig Fælles Forbund 3F <[3f@3f.dk](mailto:3f@3f.dk)>; [postkasse@advokatsamfundet.dk](mailto:postkasse@advokatsamfundet.dk); [abf@abf-rep.dk](mailto:abf@abf-rep.dk); Ankestyrelsen <[ast@ast.dk](mailto:ast@ast.dk)>; [ae@ae.dk](mailto:ae@ae.dk); [aax@atp.dk](mailto:aax@atp.dk); [mks@atp.dk](mailto:mks@atp.dk); [bl@bl.dk](mailto:bl@bl.dk); Socialstyrelsen <[info@socialstyrelsen.dk](mailto:info@socialstyrelsen.dk)>; Retssikkerhed <[Retssikkerhed@skatteforvaltningen.dk](mailto:Retssikkerhed@skatteforvaltningen.dk)>; [post@buisnessdanmark.dk](mailto:post@buisnessdanmark.dk); [info@cepos.dk](mailto:info@cepos.dk); [Cevea@cevea.dk](mailto:Cevea@cevea.dk); Danmarks Miljøportal <[miljoportal@miljoportal.dk](mailto:miljoportal@miljoportal.dk)>; Danmarks Naturfredningsforening <[dn@dn.dk](mailto:dn@dn.dk)>; [dst@dst.dk](mailto:dst@dst.dk); [daf@shareholders.dk](mailto:daf@shareholders.dk); [da@da.dk](mailto:da@da.dk); [zak@mail.dk](mailto:zak@mail.dk); [de@de.dk](mailto:de@de.dk); Dansk Erhverv (info) <[info@danskerhverv.dk](mailto:info@danskerhverv.dk)>; Dansk Erhverv (høring) <[hoeringssager@danskerhverv.dk](mailto:hoeringssager@danskerhverv.dk)>; [di@di.dk](mailto:di@di.dk); [info@danskskovforening.dk](mailto:info@danskskovforening.dk); [dts@dts.dk](mailto:dts@dts.dk); Danske Advokater <[mail@danskeadvokater.dk](mailto:mail@danskeadvokater.dk)>; [mail@danskeboligadvokater.dk](mailto:mail@danskeboligadvokater.dk); Danske Regioner <[regioner@regioner.dk](mailto:regioner@regioner.dk)>; Datatilsynet <[dt@datatilsynet.dk](mailto:dt@datatilsynet.dk)>; [dommerforeningen@gmail.com](mailto:dommerforeningen@gmail.com); FM Digitaliseringsstyrelsen <[digst@digst.dk](mailto:digst@digst.dk)>; [jura@dommerfm.dk](mailto:jura@dommerfm.dk); [post@domstolsstyrelsen.dk](mailto:post@domstolsstyrelsen.dk); [info@ejd.dk](mailto:info@ejd.dk); [ejl@ejl.dk](mailto:ejl@ejl.dk); Erhvervsstyrelsen <[erst@erst.dk](mailto:erst@erst.dk)>; Erhvervsstyrelsen CKR <[letbyrder@erst.dk](mailto:letbyrder@erst.dk)>; [mail@finansdanmark.dk](mailto:mail@finansdanmark.dk); [mail@fs.dk](mailto:mail@fs.dk); [finanstilsynet@ftnet.dk](mailto:finanstilsynet@ftnet.dk); Foreningen af Danske

Skatteankenævn (FDS) <[FDS@sanst.dk](mailto:FDS@sanst.dk)>; [fdr@fdr.dk](mailto:fdr@fdr.dk); [fp@fogp.dk](mailto:fp@fogp.dk); [FMF@FMF.DK](mailto:FMF@FMF.DK); [sekretariat@mitfritidshus.dk](mailto:sekretariat@mitfritidshus.dk); [fsr@fsr.dk](mailto:fsr@fsr.dk); GST - Geodatastyrelsens hovedpostkasse <[GST@gst.dk](mailto:GST@gst.dk)>; [info@greenpowerdenmark.dk](mailto:info@greenpowerdenmark.dk); [horesta@horesta.dk](mailto:horesta@horesta.dk); [info@justitia-int.org](mailto:info@justitia-int.org); Kommunernes Landsforening <[KL@KL.DK](mailto:KL@KL.DK)>; [kontakt@kraka.dk](mailto:kontakt@kraka.dk); Landbrug & Fødevarer <[hoering@lf.dk](mailto:hoering@lf.dk)>; (LBST) <[mail@lbst.dk](mailto:mail@lbst.dk)>; [lbf@lbf.dk](mailto:lbf@lbf.dk); Skatteankestyrelsen <[sanst@sanst.dk](mailto:sanst@sanst.dk)>; [llo@llo.dk](mailto:llo@llo.dk); MST Miljøstyrelsens hovedpostkasse <[MST@MST.DK](mailto:MST@MST.DK)>; [nationalbanken@nationalbanken.dk](mailto:nationalbanken@nationalbanken.dk); [sekretariat@parcelhus.dk](mailto:sekretariat@parcelhus.dk); [rd@rd.dk](mailto:rd@rd.dk); SEGES <[info@seges.dk](mailto:info@seges.dk)>; SLKS hovedpostkasse <[post@slks.dk](mailto:post@slks.dk)>; [SMV@SMVDanmark.dk](mailto:SMV@SMVDanmark.dk); Jesper Kiholm Andersen <[Jesper.Kiholm@SKTST.DK](mailto:Jesper.Kiholm@SKTST.DK)>; Vurderingsankenævnforeningen (VAF) <[VAF@sanst.dk](mailto:VAF@sanst.dk)>; [aeldresagen@aeldresagen.dk](mailto:aeldresagen@aeldresagen.dk); Økonomistyrelsen <[oes@oes.dk](mailto:oes@oes.dk)>

**Emne:** Høring over forslag til ny ejendomsskattelov og forslag til ændring af kildeskatteoven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love

Til høringsparterne

Hermed fremsendes udkast til forslag om en ny ejendomsskattelov og udkast til forslag om ændring af kildeskatteoven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love i ekstern høring.

Vedhæftet er:

- Lovforslag om en ny ejendomsskattelov.
- Lovforslag om ændring af kildeskatteoven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love.
- Resumé af begge lovforslag.
- Høringsbrev.
- Høringsliste.

Skatteministeriet skal anmode om eventuelle bemærkninger senest **fredag den 24. februar 2023**.

Eventuelle bemærkninger til lovforslagene bedes sendt til [lovgivningoekonomi@skm.dk](mailto:lovgivningoekonomi@skm.dk) med angivelse af j.nr. 2022-13058 og 2022-13141 og med [mja@skm.dk](mailto:mja@skm.dk), [mero@skm.dk](mailto:mero@skm.dk) og [jpa@skm.dk](mailto:jpa@skm.dk) i kopi.

Venlig hilsen

**Michelle Stubberup Jacobsen**

Fuldmægtig

Person, Ejendom og Pension

+45 72 37 62 81

[MJa@skm.dk](mailto:MJa@skm.dk)



Skatteministeriet/Ministry of Taxation

Nicolai Eigtveds Gade 28

DK 1402 - København K

Mail [skm@skm.dk](mailto:skm@skm.dk)

Web [www.skm.dk](http://www.skm.dk)

[Sådan behandler vi persondata](#)



Sekretariat:

c/o Skatteankestyrelsen  
Ved Vesterport 6, 4. sal  
1612 Kbh. V.

[www.vurderingsanke.dk](http://www.vurderingsanke.dk)

[vaf@sanst.dk](mailto:vaf@sanst.dk)

21. februar 2023

## Til Skatteministeriet

[lovgivningoekonomi@skm.dk](mailto:lovgivningoekonomi@skm.dk),

cc [mja@skm.dk](mailto:mja@skm.dk), [mero@skm.dk](mailto:mero@skm.dk) og [jpa@skm.dk](mailto:jpa@skm.dk)

### Vedr. journal nr. 2022-13058 og 2022-13141

Vurderingsankenævnsforeningen (VAF) er med Skatteministeriets skrivelse af d. 20. januar 2023 indbudt til at komme med hørings svar til forslag til ny ejendomsskatte lov og forslag til ændring om kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love.

Af det fremsendte materiale fremgår, at der lægges op til at operere med foreløbige ejendomsvurderinger for vurderingsårene 2024 og 2025, således at de foreløbige vurderinger for de nævnte år danner grundlag for beregning af ejendomsværdiskat, grundskyld og eventuel dækningsafgift.

Af den foreslåede § 89 d i ejendomsvurderingsloven fremgår, at de foreløbige vurderinger foretages uden partshøring, og ikke kan påklages til anden administrativ myndighed.

Selv om der senere vil blive korrigeret for differencer i de beregnede skatter, kan den manglende klageadgang have betydelige økonomiske og likviditetsmæssige uheldige konsekvenser for de berørte ejendoms ejere. VAF er derfor betænkelig ved, at der indføres regler, der begrænser ejendoms ejernes muligheder for at klage over fejlagtige ejendomsvurderinger, og anbefaler, at der indføres klageadgang for de foreløbige ejendomsvurderinger.

Med venlig hilsen

Uffe Nielsen  
formand

Skatteministeriet

lovgivningoekonomi@skm.dk

cc: njl@skm.dk

7. oktober 2022 • CB/MAJ

## **Høringssvar vedrørende forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat og ejendomsværdiskatteloven**

Med lovforslaget forlænges den skattemæssige virkning af ejendomsvurderingen for 2020 til også at danne grundlag for ejendomsskatterne for ejerboliger for 2023 (udover 2021 og 2022), og 2024-vurderingen af ejerboliger gennemføres som en indeksring af 2022-vurderingen.

Baggrunden for lovforslaget er forsinkelserne i udsendelsen af nye ejendomsvurderinger. Det er en dybt utilfredsstillende situation, retssikkerhedsmæssigt og økonomisk, som boligejere sættes i. Det vil være katastrofalt, hvis boligskatterne stiger i den nuværende situation med voldsomt stigende priser på fødevarer og energi.

Det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at det er Skatteministeriets vurdering, at det i praksis ikke vil være muligt at udsende og håndtere udsendelsen af vurderinger, så de kan ligge til grund for ejendomsbeskatningen i 2023-2027, hvis de "forenklinger", der forslås i lovforslaget, ikke vedtages. Alternativet ville, som Ældre Sagen forstår det, være en yderligere udskydelse af ikrafttrædelsen af de nye boligskatteregler, eller at der i højere grad skulle ske efterregulering af beskatningen, fordi det endelige skattegrundlag ikke ville være kendt, når skatten blev opkrævet.

For almindelige ejerboliger går "forenklingerne" ud på at lade 2020-vurderingen – som flertallet af boligejerne endnu ikke har modtaget – danne grundlag for ejendomsbeskatningen i 2023. Den skulle efter gældende regler have været baseret på 2022-vurderingen.

2024-vurderingen opgives helt, og i stedet baseres ejendomsbeskatningen i 2025 og 2026 på en fremskrivning af 2022-vurderingen med et ejendomsprisindeks opgjort af Danmarks Statistik (med et tillæg på 0,4 pct. pr. år for grundværdien, fordi grundpriserne skønnes at vokse mere end ejendomspriserne).

Først fra 2027 forventes det, at beskatningen kan ske på grundlag af en vurdering for det foregående år (2026-vurderingen), som det har været hensigten.

Ældre Sagen er enig i formålet med lovforslaget om at skabe øget tryghed om boligbeskatningen. Vi kan dog ikke se, at der er overensstemmelse mellem tidsplanen for vurderingerne på den ene side og formålet om at skabe ”størst mulig tryghed om boligbeskatningen” og undgå efterregulering på den anden side.

Det er yderst problematisk, at boligejere ikke kender vurderingen eller har mulighed for at klage over den, inden den anvendes som grundlag for ejendomsbeskatningen.

Der er en særlig problematik i forhold til grundlaget for ejendomsbeskatningen i 2024, der også har betydning for den ”skatterabat”, der gives til ejere af ejerboliger, der har boet i boligen før 1. januar 2024. Ejendomsskatten i 2024 skal beregnes på grundlag af ejendomsvurderingen pr. 1. januar 2022, men så vidt vi kan se af lovforslaget, vil netop den vurdering, der er afgørende for størrelsen af skatterabatten, først blive kendt af ejeren i 2025. En evt. beslutning om salg kan i givet fald ikke træffes på et informeret grundlag i 2023-24. Det kan påvirke aktiviteten på boligmarkedet.

Det er ikke helt klart af bemærkningerne, hvornår 2022-vurderingen af almindelige ejerboliger forventes udsendt. Af pkt. 2 i bemærkningerne fremgår det, at 2022-vurderingen ”forventes færdigudsendt primo 2025”, mens der under pkt. 3.2.1 i bemærkningerne står, at 2022-vurderingen af ejerboliger ”forventes at være klar til udsendelse i 2025”, hvilket kan læses sådan, at udsendelserne først påbegyndes i 2025.

Endvidere bemærker vi, at der foreslås anvendt samme indeks ved reguleringen af ejendomsværdien for en hel kommune, når ejendomsværdien for 2022 reguleres til ”2024-niveau” for at danne grundlag for ejendomsbeskatningen i 2025 og 2026.

Vi tvivler på, at prisudviklingen vil være den samme for alle boliger i kommuner, der både rummer større byer og landsbyer. Ikke mindst i lyset af de høje prisstigninger på bl.a. naturgas kan opvarmningsformen få større betydning for ejendomsprisen.

Jo længere en periode, man anvender en given vurdering evt. reguleret med et generelt prisindeks, desto større er risikoen for, at vurderingen ligger langt fra den pris, man rent faktisk kan sælge til.

Venlig hilsen



Bjarne Hastrup  
Adm. direktør

**Skatteministeriet**[Lovgivningogoekonomi@skm.dk](mailto:Lovgivningogoekonomi@skm.dk)[mja@skm.dk](mailto:mja@skm.dk)[mero@skm.dk](mailto:mero@skm.dk)[jpa@skm.dk](mailto:jpa@skm.dk)

20. februar 2023 • LA

**Høringsvar vedrørende forslag til ejendomsskattelov og forslag til lov om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre skattelove**

Der er tale om en meget omfattende lovpakke, der dels omfatter en ny samlet ejendomsskattelov, dels en række følge love.

Ældre Sagen har ikke haft mulighed for at gennemgå de samlede forslag i detaljer. En stor del af reglerne i den omfattende lovpakke svarer til den lovgivning, der er fremsat siden 2017, og Ældre Sagens bemærkninger hertil er i høj grad de samme som i tidligere høringssvar.

Ældre Sagen har fokuseret på reglerne for ejerboliger og især på regler for indefrysning af ejendomsskatter, idet der er tale om nye regler.

Sammenholdt med de hidtidige regler for pensionisters indefrysning af grundskyld, er der på en række punkter tale om forbedringer, dels med hensyn til forrentningen af lån, dels med hensyn til mulighederne for omlægning af lån.

Vi har en række forslag til, hvordan indfrysningsordningen for pensionister yderligere forbedres, så pensionister får bedre økonomiske muligheder for at forblive i deres bolig.

Ældre Sagen har desuden en række spørgsmål vedr. skatterabat og nedslag i ejendomsværdiskat for pensionister mm.

**Vores bemærkninger er uddybet nedenfor**

Overordnede bemærkninger om den nye ejendomsbeskatning og det nye ejendoms-vurderingssystem:

Det er et grundvilkår i det nye ejendomsvurderingssystem, som et bredt flertal i Folketinget står bag, at borgerne skal leve med en meget betydelig usikkerhed i fastsættelsen af ejendomsværdien og dermed i ejendomsskatterne, fordi der sigtes efter at fastsætte den ”korrekte” værdi med en usikkerhed på +/-20%.

Det såkaldte forsigtighedsprincip betyder at beskatningsgrundlaget sættes til 80% ejendoms-værdien.



Samlet betyder det, at det accepteres, at en skatteyder i en 20% for højt vurderet bolig kan komme til at betale 50% mere i ejendomsskat end en skatteyder i en 20% for lavt vurderet bolig. Forsigtighedsprincippet har ikke betydning for den samlede beskatning, fordi skattesatserne skal fastsættes, så provenuet bliver det samme som med de hidtidige regler.

Udover de forhold, der allerede var gældende i 2017, er vurderingerne forsinkede i forhold til den oprindelige tidsplan, så der endnu ikke er nogen skatteydere, der har fået deres 2022-vurdering, der danner grundlag for beskatningen af ejerboliger i 2024. Beskatningen vil derfor ske på grundlag af foreløbige vurderinger – der i øvrigt ikke kan klages over - hvilket vil få betydning for den ”skatterabat”, som nogle ejere vil være berettiget til, og som med stor sandsynlighed vil føre til efterregulering for mange skatteydere, når den endelige 2022-vurdering foreligger i løbet af 2025.

Ældre Sagen frygter, at de nye vurderinger, der er baseret på statistiske modeller og oplysninger i registre, der har vist sig fejlbehæftede, sammen med det meget vide interval for en ”rigtig vurdering” og de begrænsede klagemuligheder vil svække tilliden til retfærdigheden i skattesystemet. Endnu en udskydelse af den nye ejendomsbeskatning ville på den anden side også føre til stor usikkerhed.

I den forbindelse er det vigtigt, at den skatterabat, der gælder for ejerboliger, betyder, at der ikke er ejere af en bolig i 2023, der stiger i skat i 2024, samt at evt. ændringer i den endelige skat i forhold til den skat, der er baseret på den foreløbige vurdering, vil kunne indefrys.

Muligheden for at ændre den foreløbige vurdering, hvis en salgspris ligger langt fra den foreløbige vurdering, dvs. afviger med mere end 20 pct., betyder også, at køberen ikke skal betale skat af en høj foreløbig vurdering, før han/hun har mulighed for at klage over den endelige vurdering. Efter Ældre Sagens opfattelse bør der på lidt længere sigt arbejdes hen imod regler, der gør det lettere at klage over vurderingerne.

### **Bemærkninger vedrørende indefrysning af ejendomsskat**

Reglerne for indefrysning af ejendomsskat er nye i den forstand, at det kun har fremgået af aftalerne om den nye ejendomsbeskatning, at reglerne for indefrysning ved stigning i ejendomsskatten skulle følge reglerne for pensionisters indefrysning af grundskyld, når den midlertidige – rentefri – indefrysning af stigninger i ejendomsbeskatningen fra 2024 afløses af den permanente indefrysningsordning, og at indefrysningsordningen for pensionisters grundskyld skulle overgå til staten. Det er også nyt, at grundskyld opkræves sammen med indkomstskatten ligesom ejendomsværdiskatten.

Der er efter Ældre Sagens opfattelse flere forbedringer dog iblandet forringelsen i den nye ordning i forhold til den hidtidige indefrysningsordning for pensionister.

- Lavere forrentning på grund af ny model for tilskrivning af renter.
- Mere fleksible regler ved omlægning af fx realkreditlån.
- Regler for hel eller delvis indfrielse af lån og for til- og fravalg af indefrysning.
- Mere præcise regler for, hvornår et skadesløshedsbrev til sikkerhed for indefrosne ejendomsskatter skal rykke, men det er en forringelse, at pensionisten ikke kan få lov at dokumentere den faktiske restgæld, fordi statens it-system ikke kan håndtere en videreførelse af denne regel.
- Problemet med ægtefæller, der ikke kan indefryse ejendomsskat, hvis den anden ægtefælle flytter på plejehjem, synes løst.

Ældre Sagen foreslår, at indfrysningsordningen for pensionister yderligere forbedres, så pensionister får bedre økonomiske muligheder for at forblive i deres bolig ved at:

- indefrysningsordningen for grundskyld udvides til også at omfatte ejendomsværdiskatten (ligesom indefrysningen af stigninger i ejendomsskatterne omfatter både stigning i ejendoms-værdiskat og stigning i grundskyld),
- indfrysningsslån til pensionister automatisk rykker for lån, der ligger inden for 60% af ejendoms-værdien, forudsat at skadesløshedsbrevet eller ejerpantebrevet fortsat har sikkerhed inden for friværdien af den senest ansatte offentlige ejendoms-værdi,
- pensionister som minimum skal have mulighed for at dokumentere den faktiske restgæld på foranstående lån som grundlag for opgørelse af friværdien ved indefrysning.

### **Forrentning**

Som Ældre Sagen forstår den foreslåede ordning for rentetilskrivning, vil der fremover blive tilskrevet renter til de lån, der ydes, men renten tilskrives ikke lånets hovedstol. Det betyder ifølge bemærkningerne til lovforslaget, at der ikke beregnes renters rente i lånets løbetid.

I den tidligere indefrysningsordning for pensionisternes grundskyld blev renten tilskrevet lånet ved årets udgang, således at der blev beregnet rente af tilskrevne renter.

Efter Ældre Sagens opfattelse er ordningen for rentetilskrivning ikke tilstrækkelig klart beskrevet. Det fremgår ikke klart af selve loven, at det alene er lånets hovedstol, der forrentes, og at der ikke beregnes rente af tilskrevne renter. Den ”rentesaldo”, der beskrives i bemærkningerne til lovforslaget, bør fremgå af loven.

Det fremgår af bemærkningerne, at renter af hovedstolen tilskrives en ”rentesaldo”, der ikke forrentes. Det er tilskrivningen af renter til rentesaldoen frem for til hovedstolen, der medfører, at der ikke beregnes renters rente. Derfor bør rentesaldoen skrives ind i loven.

Bemærkningerne beskriver reglerne for lån til betaling af stigning i ejendomsskatterne betydeligt mere detaljeret end reglerne for pensionisters indefrysning af grundskyld. Det bør præciseres, at der gælder samme regler for de to typer lån mht. forrentning.

Yderligere bør det præciseres, at reglerne for rentetilskrivning også – fremadrettet - gælder for de lån, staten overtager fra kommunerne.

Der kan med fordel indsættes et eksempel i bemærkningerne, der beskriver, hvordan renten tilskrives, og gælden udvikler sig over en årrække for et lån. Der er en tabel 17 i bemærkningerne, der viser udvikling i lån og ”rentesaldo”.

Ældre Sagen er dog i tvivl, om renten i tabel 17 er opgjort korrekt. Efter eksemplet ser det ud til, at der tilskrives renter af det akkumulerede lån til ejendomsskat ultimo året, inklusive det lån, der optages i løbet af året til betaling af stigning i ejendomsskatten, mens lånet til betaling af ejendomsskat i et indkomstår først stiftes 1. januar det følgende indkomstår. Vi forstår ikke, at der tilskrives rente af lånet, før det er stiftet, jf. § 58, stk. 1. (Lån, der er stiftet forrentes pr. påbegyndt måned).

### **Mere fleksible regler for omlægning af lån**

For lån til betaling af stigning i ejendomsskatterne fastholdes de hidtidige regler, så der ikke stilles sikkerhed for lånet. Der kan frit tinglyses gæld på ejendommen, uden at denne type indefrysning-lån stiller sig i vejen for højere belåning.

For indfrysningsslån til pensionister skal der fortsat stilles sikkerhed i form af et skadesløshedsbrev med oprykkende prioritet, der skal have pant inden for ejendomsværdien, og lånets hovedstol samt renter skal ligge indenfor 95% af skadesløshedsbrevet.

Det betyder, at lån til betaling af pensionisters grundskyld kan "spærre" for optagelse af andre nedsparingslån, fx realkreditlån. Der lempes imidlertid på kravet om, at kommunen kan afvise at rykke for lån, der ikke har samme afdragsprofil som tidligere lån.

De nye lempelige regler betyder, at en pensionist kan optage et lån med en ny afdragsfri periode, når den afdragsfri periode på det hidtidige lån udløber. Ifølge gældende regler kan pensionisten kun optage et lån med samme afdragsprofil som det gamle, hvilket bl.a. forhindrede, at den afdragsfrie periode på et lån kunne "forlænges" ved at optage et lån med en ny afdragsfri periode.

Kontantprovenuet af det nye lån vil dog ikke kunne overstige indfrielsesbeløbet og omkostninger i forbindelse med indfrielse af det gamle lån.

Efter Ældre Sagens opfattelse ville det yderligere forbedre ældres muligheder for at forblive i deres bolig, hvis et lån til betaling af indefrosen grundskyld automatisk rykkede for lån op til 60% af ejendomsværdien, jf. ovenfor. Det vil stadig give indefrysningsslån til pensionister en bedre sikkerhed end den, der kræves ved indfrysning af stigninger i ejendomsskatten.

Vi finder det ikke rimeligt, at der, jf. bemærkningerne til § 54, stk. 2, indføres en "ny" opgørelse af friværdi, hvor der tages udgangspunkt i den tinglyste hovedstol for foranstående lån. Ifølge bemærkningerne har en pensionist hidtil, ved at dokumentere den faktiske restgæld, kunne få opgjort den "aktuelle" friværdi. Foringelsen er i bemærkningerne alene begrundet med, at det nye it-system ikke kan administrere den hidtidige ordning. Det er ikke en rimelig grund. Det bør være muligt at administrere en sådan ordning i det nye system. Vi går ud fra, at der under alle omstændigheder skal være mulighed for manuel sagsbehandling, når det statslige skadesløshedsbrev skal rykke for lån, der forbedrer ejendommens værdi.

### **Indfrielse af lån og fravalg af lån**

Ældre Sagen er tilfreds med, at det er muligt at indfri lån delvist, og at hovedstolen dækkes først ved delvis indfrielse, således at låntager sparer renter. Vi er ligeledes tilfredse med, at lån kan fravælges, indtil de er stiftet, dvs. indtil den 1. januar i året efter det indkomstår, lånet vedrører.

### **Spørgsmål**

Vedrørende skatterabat og nedslag i ejendomsværdiskat for pensionister

I tabel 10 i bemærkningerne til lovforslaget er der vist eksempler på rabatbeløbet for ejendomsværdiskatten for ejere under folkepensionsalderen.

Ældre Sagen er i tvivl om, hvilken betydning det vil have for opgørelsen af rabatbeløbet, hvis ejerne er over folkepensionsalderen.

Efter Ældre Sagens opfattelse vil det ikke have betydning for størrelsen af rabatten i eksemplet i tabel 10, at der ydes et nedslag i ejendomsværdiskatten på 6.000 kr. efter den foreslåede § 25, og nedslaget efter ejendomsværdiskatteloven også ville være 6.000 kr. (Svarende til de to parceller i tabel 7). Og nedslaget vil dermed heller ikke have betydning for den samlede rabat i ejendomsskatten.

Det vil heller ikke have betydning for den samlede rabat, hvis nedslaget er nedsat på grund af ejernes indkomst, fordi nedsættelsen af nedslaget er den samme efter lov om ejendomsværdiskat og den foreslåede § 26.

Derimod vil skatterabatten blive mindre, hvis nedslaget efter den foreslåede § 25 er højere end nedslaget efter lov om ejendomsværdiskat.

Kan det bekræftes, og er det muligt at lave et eksempel, der viser betydningen af, at nedslaget efter § 25 er højere end nedslaget efter lov om ejendomsværdiskat, når ejendomsværdien er lav (under ca. 1.600.000 kr.)?

Vil skatterabatten permanent være højere, hvis en ejer af en bolig, hvor nedslaget til pensionister efter gældende regler i ejendomsværdiskatteloven er mindre end 6.000 kr. pga. boligens værdi, først når folkepensionsalderen i 2025 i stedet for i 2024 (hvis der er beregnet en skatterabat)?

### **Vedrørende ”seneste” ejendomsværdi**

Betingelsen for, at pensionister kan indefryse deres grundskyld er, at lånet med tilskrevne renter ligger inden for 95% af værdien af et skadesløshedsbrev, der har sikkerhed indenfor friværdien af den senest offentligt ansatte ejendomsværdi.

Ældre Sagen går ud fra, at den foreløbige ejendomsvurdering, der danner grundlag for beskattningen i 2024, er den senest ansatte værdi?

Ældre Sagen er i tvivl, om det er den ansatte værdi ved begyndelsen af det indkomstår, for hvilket grundskylden indefryses, der er senest ansat, eller om det er ejendomsværdien den 1. januar i det følgende indkomståret, hvor indefrysningslånet stiftes, der er senest ansatte værdi?

### **Bemærkninger til følgelovgivning**

#### **§ 10 Kommunal låneordning**

Selv om lån til betaling af stigning i ejendomsskatter og til betaling af grundskyld overføres til staten, vil der stadig være regler om kommunale lån til pensionister, men kun omfattende lån til dækning af udgifter til tilslutning til kollektive anlæg med tilslutningspligt. Herudover kan kommunale låneordninger også omfatte vej- og kloakudgifter ol.

Det undrer Ældre Sagen, at der skal findes både statslige og kommunale låneordninger, hvor både staten og den enkelte kommune skal tilskrive renter – efter forskellige regler – og sikre pant i form af skadesløshedsbreve.

Efter Ældre Sagens opfattelse ville det være enklere, hvis de kommunale lån løbende blev overdraget til staten.

### **§ 37 og 39 Ændring af henvisning**

Ifølge forslaget ændres henvisningen til ”Lov om lån til betaling af grundskyld” til lovens nye navn ”lov om lån til betaling af kommunale ejendomsbidrag”, men da det kapitel i den tidligere lov om lån til betaling af grundskyld, der henvises til i de to love, er ophævet, bør henvisningen helt udgå.  
§ 38 Ændring af henvisning.

Ifølge forslaget ændres henvisningen til ”Lov om lån til betaling af grundskyld” til lovens nye navn ”lov om lån til betaling af kommunale ejendomsbidrag”, men de lån, der ikke kan optages samtidig med lån efter boligstøtteloven, ydes fremover efter ejendomsskatteloven, hvorfor der bør henvises til denne lov.

Venlig hilsen

Bjarne Hastrup  
Adm. Direktør