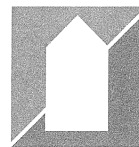


Sendt pr. email til:
ej@skm.dk



Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

25. november 2013
Jour. nr.: 20-01-011-13
Ref: HDS

Juridisk konsulent, advokat
Henrik da Silva
Telefon +45 33 12 03 30
hds@ejendomsforeningen.dk

Udkast til lovforslag om ændring af vurderingsloven og tinglysningsafgiftsloven

Skatteministeriet har den 18. november 2013 fremsendt udkast til lovforslag omhandlende vurderingerne i 2013-2015 og tinglysningsafgift af handelspriserne.

Som repræsentant for 85 pct. af det professionelle investeringsejendomsmarked vil Ejendomsforeningen Danmark fremkomme med bemærkninger til de dele af lovforslaget, som omhandler erhvervsejendomme og den beskrevne hensigt om at ændre på klagestrukturen.

Lovforslaget udgør første del af et tiltag, som skal skabe tillid til ejendomsvurderingerne, hvor sidste del forventes udmøntet ved et lovforslag fremsat til efteråret 2014.

Ejendomsforeningen Danmark er enig i, at manglerne ved det nuværende vurderingssystem gør det nødvendigt med visse ændringer. Samtidigt er det helt afgørende, at disse ændringer faktisk udmøntes i øget retssikkerhed og transparens og ikke fører til øget beskatning.

Lovforslaget forlænger anvendelsen af erhvervsejendommenes vurderinger fra 2012 frem til 1. oktober 2015, hvor der udarbejdes en ekstraordinær vurdering på baggrund af et nyudviklet vurderingssystem. Den forlængede anvendelse af gældende vurdering betyder, at denne videreføres i ét år på højde med en sædvanlig vurdering foretaget pr. 1. oktober 2014.

Ejendomsforeningen Danmark har ingen bemærkninger hertil.

Klageadgangen suspenderes således, at der først kan klages over vurderingerne til foråret 2016.

Det fremgår endvidere, at regeringen har til hensigt at ændre på den aktuelle klagestruktur. Den påtænkte ændring af reglerne om klagesagsbehandling er formuleret på følgende vis:

”..således at sager om fortolkning af reglerne behandles af Landsskatteretten, mens sager om beløbsmæssige vurderingsskøn behandles af vurderingsankenævnene..”

Skatteyderne har i dag mulighed for at påklage SKAT's afgørelser for vurderingsankenævnene, hvis afgørelser kan påklages ved Landsskatteretten. Formuleringen må forstås således, at den nuværende tostrengede klagestruktur afløses af en enstrengt model, hvor skatteyderen udelukkes fra at påklage afgørelsen for Landsskatteretten, såfremt sagen omhandler beløbsmæssige vurderingsskøn.

Det fremgår ikke af lovforslagets bemærkninger, hvad der skal forstås ved hhv. ”beløbsmæssige vurderingsskøn” og ”fortolkning af reglerne”. Da de fleste vurderingssager omfatter et beløbsmæssigt vurderingsskøn, er konsekvensen, at man har genoplivet et forslag af 24. januar 2013 om at afskære adgangen til at påklage vurderingssager for Landsskatteretten. Dette er til trods for, at der ikke findes noget reelt og betryggende alternativ som administrativ klageinstans.

Tiltaget skal sammenholdes med lovændringen af 12. juni 2013, hvor skatteforvaltningsloven, efter omfattende kritik af det oprindelige lovforslag af 24. januar 2013, blev ændret således, at skatteyderen pr. 1. januar 2014 har valgfrihed mellem at få behandlet sin vurderingssag hos enten Landsskatteretten eller vurderingsankenævnene, jf. skatteforvaltningsloven § 35 b, stk. 5.

Denne ændring imødekom behovet for besparelser samtidig med, at skatteyderen bevarede adgangen til at påklage sagen for Landsskatteretten.

Lovændringen er ikke trådt i kraft endnu, før ministeren nu lægger op til en ændring, som er enslydende med regeringens oprindelige lovforslag fra den 24. januar 2013, og som dermed negligerer entydige høringssvar fra toneangivende aktører.

Det virker helt uforståeligt, at regeringen med lovforslaget ønsker at skabe tillid til et dysfunktionel ejendomsvurderingssystem, og så samtidig skaber fornyet utryghed omkring skatteyderens retssikkerhed ved at afskære adgangen til at påklage ejendomsvurderingen til Landsskatteretten.

Som angivet i Ejendomsforeningen Danmarks høringssvar af 21. februar 2013, er det vores klare opfattelse, at en begrænsning af adgangen til at påklage vurderinger af erhvervsejendomme for Landsskatteretten vil medføre en betydelig indskrænkning af retssikkerheden, ligesom det vil medføre mere administration samt øgede omkostninger for såvel skatteyderne som for det offentlige.

Dette skyldes følgende forhold:

- Medlemmerne i vurderingsankenævnene har typisk ikke den fornødne faglige baggrund til at træffe korrekte afgørelse i vurderingssager vedrørende erhvervsejendomme, idet disse ofte har en meget høj kompleksitet.

- Sagsbehandlingen i vurderingsankenævnene afdækker ikke i fornødent omfang afgørende kriterier for erhvervsejendommenes korrekte vurdering såsom bygningens nærmere beliggenhed, indretning og karakter, da der sjældent sker besigtigelse af ejendommen.
- 61 pct. af de afsluttede sager i vurderingsankenævnene i 2011 havde en sagsbehandlingstid på to år eller mere. I København var 76 pct. af sagerne først afsluttet efter to år.
- Kombinationen af vurderingsankenævnenes manglende faglige indsigt og utilstrækkelig oplysning af sagen betyder, at risikoen for fejlvurderinger er stor. Dette bekræftes af en statistik, hvor knap 80 pct. af vurderingsankenævnenes afgørelser omgøres af Landsskatteretten.
- Sagsbehandlerne i Landsskatteretten er specialister, som er uafhængige fra SKAT og kommunalpolitiske interesser, således at der - modsat vurderingsankenævnenes medlemmer - ikke kan sættes tvivl ved deres faglighed og habilitet.
- Landsskatteretten foretager altid besigtigelse af ejendommen sammen med skatteyderen, hvilket skaber en markant større tryghed for, at afgørelsen træffes på et tilstrækkeligt oplyst grundlag.

Det er dermed Landsskatteretten, som i praksis opretholder en acceptabel klagestruktur.

Ejendomsforeningen Danmark har forståelse for, at det er unødvendigt ressourcekrævende at have en to-instans administrativ klagestruktur, hvor størstedelen af sagerne ikke finder sin endelige afgørelse i 1. instans. Da denne problemstilling dybest set skyldes, at vurderingsankenævnene ikke træffer den rigtige afgørelse fra starten i 8 ud af 10 sager og derfor forekommer overflødige, er det langt mere nærliggende at nedlægge vurderingsankenævnene og bygge en ny klagestruktur op omkring Landsskatteretten som eneste administrative klageinstans på området.

På baggrund af nuværende erfaringer med vurderingsankenævnenes praksis må man påregne, at langt størstedelen af deres afgørelser vil blive påklaget til domstolene, såfremt skatteyderne afskæres adgangen til at få behandlet sagen ved Landsskatteretten og samtidig ønsker sikkerhed for opnåelse af den rigtige afgørelse. Dette vil utvivlsomt forøge de omkostninger, som vurderingssagerne giver anledning til, såvel for staten som for skatteyderen, hvis domsstolssystemet i samme omfang omgør vurderingsankenævnenes afgørelser, og staten dermed "taber" 8 ud af 10 sager.

Ejendomsforeningen Danmark skønner, at såfremt SKAT taber 70 procent af de sager, som omhandler erhvervs- og udlejningsejendomme, vil det offentlige skulle betale 30.450.000 kr. af sagsomkostningerne, mens erhvervslivet vil få meromkostninger for 13.050.000 kr. Beregningen er baseret på 450 årlige sager med anslåede samlede sagsomkostninger på kr. 43.500.000 kr. svarende til kr. 96.667,- pr. sag.

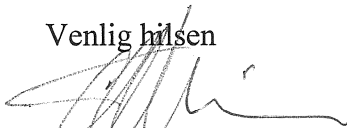
Den øgede sagstilgang til domstolene vil i øvrigt medføre øget belastning af domstolssystemet og stigende udgifter hertil.

En ændret 1-instans behandling af SKAT's vurderinger bør bære præg af samme faglige kvaliteter og sagsbehandlingsprocedure, som den førte i Landsskatteretten. Dette kan alene opnås ved en øget specialiseringsgrad, hvorfor det anbefales, at vurderingsankenævnene afskaffes, eller at deres sagsområde begrænses og afstemmes med deres faglighed.

At der etableres en funktion i Skatteankestyrelsen, som fremadrettet varetager opgaven som fælles sekretariat for Landsskatteretten og de lokale vurderingsankenævn, giver ikke i sig selv et kvalificeret grundlag for at overlade vurderingssager vedrørende erhvervsejendomme til vurderingsankenævnene.

Ejendomsforeningen Danmark foreslår, at man enten fortsætter med den allerede vedtagne ordning, som træder i kraft pr. 1. januar 2014, eller at ministeriet etablerer en struktur for vurdering af erhvervsejendomme, der harmonerer med den struktur, der i 1998 blev etableret for vurdering af juridiske personers skatteansættelser, hvor der sker administrativ klagebehandling i én instans, Landsskatteretten.

Venlig hilsen



Torben Christensen