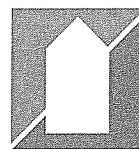


E-MAIL: [ej@skm.dk](mailto:ej@skm.dk)  
Skatteministeriet  
Nicolai Eigtveds Gade 28  
1402 København K

Att.: Erik Jørgensen



24. november 2014

Juridisk konsulent, advokat  
Niklas Winther Kejlskov  
Telefon +45 33 12 03 30  
[nwk@ejendomsforeningen.dk](mailto:nwk@ejendomsforeningen.dk)

## Høring over forslag til ændring af vurderingsloven

Skatteministeriet har den 17. november 2014 sendt forslag til ændring af vurderingsloven (vurderingerne i årene 2015 og 2016) i høring. Ejendomsforeningen Danmark har gennemgået forslaget og har følgende bemærkninger.

Det havde været ønskeligt, at der kunne komme en hurtigere afklaring vedrørende de danske ejendomsvurderinger, men Ejendomsforeningen Danmark har forståelse for, at det er et kompliceret område, og at der kan være behov for yderligere tid til at sikre et velfungerende ejendomsvurderingssystem.

I denne sammenhæng har Ejendomsforeningen Danmark dog også en forventning om, at den yderligere tid bl.a. bliver brugt på en loyal implementering af Engberg-udvalgets anbefalinger vedrørende:

- Erhvervsjendomme, hvorefter der skal udvikles en ny vurderingsmodel for erhvervsjendomme, som baseres på en maskinel og markedskonform afkast-baseret metode, hvor de centrale markedsdata udgøres af lejeindtægter, udgifter og forrentningskrav.
- Klageinstans, hvorefter klageinstansen ved behandling af ejendomsvurderinger skal have en høj faglig kvalitet, eksempelvis som i den nuværende Landsskatteret.

For så vidt angår selve forslaget, må Ejendomsforeningen Danmark stille sig uforstående over for, at erhvervsejendomme mv. stadig generelt ikke sidestilles med ejerboliger. Dette gælder eksempelvis:

- den allerede vedtagne nedsættelse af ejendomsværdien for ejerboliger med 2,5 pct.,
- den allerede vedtagne ændring af grundlaget for beregning af tinglysningsafgiften for ejerboliger, så ejerskiftesummen kun finder anvendelse, og
- den foreslåede nedsættelse af ejendomsværdien for ejerboliger med yderligere 2,5 pct. for ejerboligers værdi til og med kr. 500.000 og tilsvarende af grundværdien til og med kr. 100.000.

Problemerne med de nuværende ejendomsvurderinger har betydning for alle ejendomsbeskattede ejendomme i Danmark og er ikke begrænset til ejerboliger og beboelsesejendomme med mere end tre lejligheder. Der er således ikke gyldig begyndelse for, at man skelner mellem erhvervsejendomme mv. og ejerboliger eller beboelsesejendomme med mere end tre lejligheder.

Ejendomsforeningen Danmark må ligeledes konstatere, at forslaget ikke tager højde for eller behandler den uhensigtsmæssige følgevirkning i forbindelse med salgs af andelsboliger, gaver, arv og generationsskifter, som den generelle suspension af adgangen til indhentning af omvurderinger medfører.

Som Ejendomsforeningen Danmark allerede skrev til Skatteministeriet i brev af 28. januar 2014 er der et væsentlig behov for, at andelsboligforeninger løbende kan indhente omvurderinger, idet maksimalprisen for andelsboliger i mange tilfælde fastsættes på grundlag af den offentlige ejendomsvurdering. Den vedtagne suspension indebærer, at andelsboligforeningerne, i en periode frem til suspensionens ophør, forhindres i at fastsætte en maksimalpris, der i videst muligt omfang afspejler de faktiske forhold, hvis man benytter den offentlige ejendomsvurdering i sin prisfastsættelse. Dette gælder specielt ved større ombygninger.

Problemstillingen vedrørende den generelle suspension af adgangen til indhentning af omvurderinger gør sig tilsvarende gældende i forbindelse med gaver og arv samt generationsskifte i virksomheder, hvor der også er behov for en offentlig ejendomsvurdering, der afspejler de faktiske forhold. I samtlige disse situationer bør der således være mulighed for at indhente en omvurdering.

Med venlig hilsen



Torben Christensen

Administrerende direktør