



Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

E-mail: lovgivningogoeкономи@skm.dk
og lb@skm.dk

30. november 2016
Ref: MAL

Økonomisk konsulent, cand.polit.
Mikkel Alsø
Telefon +45 33 12 03 30
mal@ejendomsforeningen.dk

J.nr. 16-0315436 - Bemærkninger til høring over forslag til lov om ændring af lov om vurdering af landets faste ejendomme, lov om kommunal ejendomsskat og lov om finansiel virksomhed i høring

Skatteministeriet har den 22. november 2016 sendt forslag til lov om ændring af lov om vurdering af landets faste ejendomme, lov om kommunal ejendomsskat og lov om finansiel virksomhed i høring. Ejendomsforeningen Danmark har gennemgået lovforslaget og har følgende bemærkninger.

Ejendomsforeningen Danmark støtter generelt tiltag, der sikrer et bedre system for vurderinger af landets faste ejendomme. I det lys ser Ejendomsforeningen positivt på forslaget om at videreføre vurderingerne med ét år for at give et tilstrækkeligt arbejdsrum for færdigudviklingen af et moderniseret og forbedret ejendomsvurderingssystem.

Ejendomsforeningen Danmark har primært interesser i forhold til erhvervsejendommene, og de efterfølgende bemærkninger skal derfor forstås i forhold hertil. Der vil derfor ikke blive knyttet bemærkninger til parcelhusområdet. Da Ejendomsforeningen Danmark imidlertid også er sekretariat for Ejerlejlighedernes Landsforening, vil der til sidst i dette høringssvar indgå bemærkninger om dette område.

Lovforslaget indebærer en udskydelse af vurderingerne for erhvervsejendomme til 2019, og forslaget beskriver på hvilket grundlag, vurderingerne til den tid skal foretages. Det fremgår af lovforslaget, at man som udgangspunkt skal anvende vurderingen pr. 1. oktober 2012, med mindre der foreligger senere vurderinger eller afgørelser truffet i anledning af en klage over vurderingen pr. 1. oktober 2012.

Ejendomsforeningen Danmark anser ikke denne løsning for ideel, men ser heller ikke andre muligheder end at udskyde vurderingen med et år. Foreningen finder, at det i stedet for en hurtig ændring af vurderingssystemet er langt vigtigere med et nyt, gennearbejdet og velfungerende vurderingssystem, der kan træde i stedet for det nuværende. Et nyt vurderingssystem, der er markedskonformt og baseret på et solidt statistisk fundament.

Hvis det nye vurderingssystem skal blive en succes for erhvervsejendomme, er det altafgørende, at de indsamlede data har en tilstrækkelig kvalitet og mængde, og at indsamlingen af data kommer til at ske i dialog med ejerne af ejendommene. Det vil også være med til at sikre, at de administrative omkostninger ved det nye system bliver holdt på et minimum. Indtil videre ser Ejendomsforeningen Danmark positivt på processen, der er beskrevet i lovforslaget, men det er afgørende, at indsamlingen af data kommer i gang hurtigt og senest i første kvartal af 2017, hvis man skal nå at udvikle et tilfredsstillende system.

Det er således afgørende for et bedre system for ejendomsvurderinger, at der etableres et tilstrækkeligt og kvalitativt datagrundlag, som de fremtidige ejendomsvurderinger kan baseres på.

Udvikling og oprettelse af nye registre, der direkte er målrettet vurderingssystemet, er i særlig grad relevant for så vidt angår erhvervsejendomme. Her er det essentielt, at datagrundlaget bliver baseret på indsamling af valide og troværdige data, som ejere af fast ejendom og aktører på markedet for erhvervsejendomme kan have tillid til.

Det vil være udmærket, men langt fra tilstrækkeligt, at basere et system på de data, der er til rådighed ved belåning eller handel. Ejendomsforeningen Danmark har således ikke bemærkninger til, at lovforslaget giver ministeren hjemmel til at indsamle statistiske oplysninger fra realkreditinstitutter.

Ejendomsforeningen Danmark har heller ikke bemærkninger til, at ministeren får hjemmel til at pålægge offentlige myndigheder og institutioner en indberetningspligt for oplysninger, der kan have betydning for de kommende ejendomsvurderinger. Imidlertid er det for erhvervsejendomme vigtigt kun at indhente de oplysninger, der er relevante i forhold til at fastsætte en markedskonform ejendomsvurdering, idet indhentning af for mange og forkerte oplysninger kan lede til afgørelser, der ikke er markedskonforme.

Det fremgår af lovforslaget, at der sker en nedsættelse af ejendomsværdierne for ejerboliger efter den nye § 42, stk. 4. Ligeledes sker der en nedsættelse af ejendomsværdierne for beboelsesejendomme med mere end 3 boliger efter den nye § 43, stk. 4.

Ejendomsforeningen Danmark foreslår, at reduktionen omfatter alle ejendomme, som det også fremgår af den politiske aftale af 17. november 2016. I den henseende bemærkes det, at en reduktion i ejendomsværdierne vil lede til en reduktion i ejendomsbeskatningen, der som følge af den typiske sammensætning af erhvervslejekontrakter helt eller delvist kommer lejerne til gode i form af tilbagebetaling af for meget betalt ejendomsskat, idet opkrævning af ejendomsskat indgår som en del af lejen. Ved omkostningsbestemt leje er det ligeledes boliglejerens, der i sidste ende vil få glæde af en reduceret ejendomsbeskatning.

Det fremgår endvidere, at forslaget vil betyde en merudgift for erhvervslivet på 105 mio. kr. i 2020, og at en eventuel udligning af beløbet er afhængig af en fremtidig politisk aftale om justering af ejendomsbeskatningen. Ejendomsforeningen Danmark finder, at en forventet fremtidig aftale er for usikkert et grundlag at hænge en forventning om en skatteneutral aftale op på.

Med udskydelsen af vurderingerne med yderligere et år fremgår det af forslaget, at muligheden for igen at få foretaget § 4 vurdering ligeledes udskydes med et år. Ejendomsforeningen Danmark foreslår at genindføre § 4 vurderingen, da den offentlige vurdering stadig anvendes fx i forbindelse med væsentlige ombygninger eller renoveringer, herunder af andelsboligforeninger. Hertil kommer,

at såfremt en vurdering i 2012 fejlagtigt ikke er blevet påklaget af en tidligere ejer, og den aktuelle handelspris er lavere end den tidligere fastsatte værdi, bør en ny ejer være berettiget til at anmode om en § 4 vurdering for korrekt fastsættelse af ejendomsværdi og derved også korrekt grundlag for opkrævning af skødestempel.

Det foreslås i lovforslaget, at § 44 udvides med et nyt stk. 6. Det kommer til at betyde, at behandlingen af klager skal ske på baggrund af prisforholdene i vurderingsåret.

Ejendomsforeningen Danmark mener, at man bør anvende prisforholdet i 2011 og 2012 indtil det nye vurderingssystem er fuldt indfaset. I modsat fald kan grundlaget for indgivelse af en klage stille den klagende part ringere ved at indgive en klage. Blot fordi der er opstået en fejl i vurderingen, som påklages, bør klager ikke stilles anderledes end øvrige ejendomsejere. Det generelle princip med at videreføre henholdsvis 2011 og 2012 som anvendt prissætning, bør gælde for alle.

Ejendomsforeningen Danmark har bemærket de administrative omkostninger, der anslået vil være for erhvervslivet i forbindelse med implementering af et nyt vurderingssystem, og indstiller, at denne del fremadrettet har større opmærksomhed, og at det prioriteres at holde disse på et så lavt niveau som muligt i henhold til kommende lovforslag.

Ejendomsforeningen Danmark har noteret, at beplantninger og naturforekomster uspecificeret foreslås medtaget i grundværdien. Hertil skal det bemærkes, at beplantninger alene bør medtages, hvis de er erhvervsmæssige og indbringer eller kan indbringe en indtægt for ejeren. Hvis beplantningen alene har et visuelt formål, skal dette ikke indgå i beregningen af grundværdien.

For så vidt angår lovforslagets indvirkning på reglerne om ejerboliger, giver det nuværende lovforslag ikke Ejendomsforeningen Danmark eller Ejerlejlighedernes Landsforening anledning til bemærkninger. Det vurderes således at være uproblematisk, at ejerboliger pr. 1. oktober 2018 og frem bliver vurderet i lige år i stedet for ulige år. At beskatningsåret bliver året efter vurderingen dvs. 2019 i stedet for 2020 for så vidt angår grundskylden betyder i praksis, at forfaldstidspunktet for den ændrede skattebetaling forbliver uændret i forhold til gældende lovgivning, hvilket heller ikke giver anledning til bemærkninger.

Ejendomsforeningen Danmark erkender, at der uanset det offentlige vurderingssystems konstruktion og det underliggende datagrundlag altid vil være en naturlig usikkerhed forbundet med vurderingerne. Dette stiller krav til klagesystemet, som bør prioriteres og opdateres således, at sagsbehandlingstider fremadrettet bliver minimeret og gerne reduceret i forhold til i dag, selv om der er sket forbedringer på dette område.

Det er ikke Ejendomsforeningen Danmarks indtryk af den politiske aftale om et nyt ejendomsvurderingssystem, at der er tilstrækkelig klarhed om det fremtidige klagesystem på området. Ejendomsforeningen Danmark vil derfor foreslå:

- At muligheden for at indbringe en klage direkte for Landsskatteretten fastholdes for erhvervsejendomme.
- At Vurderingsankenævnet alternativt får tilført fagfolk. Komplexiteten af regelsættet for erhvervsejendomme og den model, man vælger at basere vurderingssystemet på, tilsiger ikke, at det er fornuftigt fortsat at fastholde, at 50 pct. af Vurderingsankenævnets medlemmer skal være lægfolk. Det giver hverken en demokratisk eller en administrativ gevinst, at lægfolk uden nødvendigt kendskab til principperne for værdiansættelse af erhvervsejendomme skal spille en afgørende rolle i afgørelsen af disse sager.

- At man overvejer at indføre et særligt Vurderingsankenævn for erhvervsejendomme i landets større byer.
- At der indføres klare tidsfrister for hvornår en sag, indbragt for Vurderingsankenævnet, skal være afgjort. Fristen kan fx være 12 måneder. Overholder Vurderingsankenævnet ikke fristen, betyder det, at skatter og afgifter må opkræves baseret på klagers vurdering indtil afgørelsen foreligger.

Venlig hilsen



Torben Christensen
Administrerende direktør