

Skatteministeriet
Att: Stine Kvist Kristiansen
Nicolai Eigtsveds Gade 28
1402 København K



Dato 12. april 2017
Ref: ToC

Administrerende direktør
Torben Christensen
Telefon +45 33 12 03 30
toc@ejendomsforeningen.dk

Høring over forslag til ejendomsvurderingsloven og forslag til ændring af skatteforvaltningsloven m.fl. (ny vurderingsankestruktur, regler om klagesagsbehandling for vurderingssager og ændringer som følge af ny ejendomsvurderingslov m.v.)

Skatteministeriet har i skrivelse af 21. marts 2017 sendt forslag til ejendomsvurderingsloven og forslag til ændring af skatteforvaltningsloven m.fl. (ny vurderingsankestruktur, regler om klagesagsbehandling for vurderingssager og ændringer som følge af ny ejendomsvurderingslov m.v.) i høring.

Ejendomsforeningen Danmark gør opmærksom på, at foreningen ikke har bemærkninger til ejerboligområdet bortset fra ejerlejlighedsområdet, idet foreningens medlemmer ikke tæller parcelhusejere. Derimod er Ejendomsforeningen Danmark sekretariat for Ejerlejlighedernes Landsforeningen, hvorfor dette område indgår i dette høringsbrev.

Ejendomsforeningen Danmark har generelt et yderst positivt indtryk af lovforslagene, der i meget betydeligt omfang dækker de problemstillinger, som tidligere har været årsag til den betydelige kritik af de offentlige ejendomsvurderinger. Hvis lovforslagene i hovedtrækkene gennemføres, som de fremstår, så er der efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse skabt et fundament under de fremtidige ejendomsvurderinger af erhvervsejendomme, der kan bygges videre på. Der vil dog forsat være behov for et betydeligt udviklingsarbejde, og der skal indsamles de nødvendige markedsdata for at sikre, at de enkelte vurderinger bedre kommer til at afspejle de faktiske værdier i markedet.

I det følgende anføres Ejendomsforeningen Danmarks bemærkninger til lovforslagets enkelte elementer, ligesom der gives nogle forslag til præciseringer af enkelte bestemmelser.

Om forslag til ejendomsvurderingsloven

Ejendomsforeningen Danmark har med glæde noteret sig formuleringerne i § 34 i forslaget til ejendomsvurderingslov om principperne for værdiansættelse af erhvervsejendomme. Heraf fremgår det, at værdiansættelsen skal ske på grundlag af faktuelle oplysninger i offentlige registre og en række oplysninger om lejeniveauer, driftsomkostninger m.v. af væsentlig betydning for vurderingen. Det er Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, at den valgte formulering på passende vis dækker det grundsynspunkt, at vurderingen af erhvervsejendomme skal ske med anvendelse af markedskonforme metoder. Det indgår i den tilkendegivelse, at vi har noteret, at det i bemærkningerne til lovforslaget fra side 68 (startende med afsnit 2.7.2.1) og frem fremgår, at der skal anvendes en afkastbaseret metode baseret på normtal.

På side 70 i lovforslagets bemærkninger anføres det, at man som ejendomsejer ikke kan klage over den vurderingsmetode, som vurderingsmyndighederne vælger at anvende. Det er i sig selv ikke et væsentligt problem, så længe vurderingsmyndighederne følger de principper, der er anført i lovens § 34, hvorefter vurderingen af erhvervsejendomme skal ske med anvendelse af markedskonforme metoder, herunder anvendelsen af den afkastbaserede metode. Når man hertil lægger, at ejendomsejeren kan påklage selve vurderingen, så er formuleringen til at leve med. Såfremt der i fremtiden bliver anvendt metoder af vurderingsmyndighederne, der ikke (mere) er markedskonforme, kan der dog opstå problemer i forhold til at afskære ejendomsejeren fra at klage over vurderingsmetoden. Det er vigtigt at understrege, at vurderingsmyndighedernes medarbejdere således ikke har metodefrihed til at vælge de metoder, som de måtte finde hensigtsmæssige.

I § 5 stk. 1 beskrives, hvorledes ejerboliger skal vurderes i lige år, og andre ejendomme skal vurderes i ulige år. Metoden er yderst fornuftig og formuleringen er juridisk også rigtig nok. Bestemmelsen er blot sprogligt meget uklart formuleret. Specielt brugen af en negation og en implicit negation i bestemmelsens andet led gør den vanskelig at forstå. Bestemmelsen lyder:

” § 5. Der foretages almindelig vurdering af fast ejendom, jf. dog § 9, hvert andet år. Ejerboliger vurderes i lige år, når ejendommens grundareal ikke udgør to hektar eller mere, eller der på ejendommen er registreret bygningsarealer til erhvervsmæssig anvendelse. Andre ejerboliger og ejendomme, som ikke er ejerboliger, vurderes i ulige år”.

Vi skal foreslå, at hele bestemmelsen i § 5 i stedet formuleres således:

”§ 5. Der foretages almindelig vurdering af fast ejendom, jf. dog § 9, hvert andet år. Ejerboliger vurderes i lige år. Dog vurderes ejerboliger med et areal på to hektar eller mere i ulige år samtidigt med ejendomme, hvor der er registreret

bygningsarealer til erhvervsmæssig anvendelse og ejendomme, der ikke er ejerboliger”.

Af kapitel 11 (§§ 55 – 58) i forslaget til ejendomsvurderingslov fremgår det, at der til brug for de fremtidige ejendomsvurderinger skal ske indsamling af data og føres registre over oplysninger om ejendomme, handelspriser, ejerforhold m.v. Imidlertid fremgår det også af lovforslaget, at der alene er hjemmel til at indsamle oplysninger fra offentlige myndigheder og institutioner.

Der er som supplement hertil i § 59, stk. 3 en hjemmel til, at Told- og skatteforvaltningen kan bemyndige ejendomsmæglere, landinspektører eller andre med den fornødne faglige baggrund til at foretage dataindsamlinger. Men denne hjemmel knytter sig alene til § 59, stk. 1, der handler om udvendige besigtigelser fra offentligt tilgængelige positioner. Altså en visuel indsamling af data. Tilsvarende er der i § 60 en hjemmel til at indsamle billedmateriale. Der er i disse bestemmelser primært sigtet på at indsamle oplysninger om parcelhuse. I den udstrækning at der ikke er tilstrækkelig hjemmel til at indsamle sådanne oplysninger i gældende lov, jf. bemærkningerne til § 60 på side 213, vil Ejendomsforeningen Danmark forudsætte, at der tilvejebringes en sådan hjemmel.

Ejendomsforeningen Danmark har med Skatteministeriet drøftet en frivillig indsamling af statistiske oplysninger fra ejere af erhvervsejendomme. Der ses ikke i lovforslaget at være særlige bestemmelser i forhold hertil, men da der er tale om en frivillig indberetning af statistiske oplysninger fra Ejendomsforeningen Danmarks Markedsstatistik kræver denne formentlig ikke særskilt hjemmel bortset fra, at der skal være hjemmel for Skatteministeriet til at erhverve de aftalte statistiske oplysninger.

Udviklingen af normtal som grundlag for at udarbejde de faktiske ejendomsvurderinger spiller en central rolle i lovforslaget. Det anføres også, at der ikke på nuværende tidspunkt er udviklet en statistisk model til beregning af ejendoms- og grundværdier for erhvervsejendomme. Ejendomsforeningen Danmark er enig i begge elementer og skal gøre opmærksom på, at arbejdet med at udvikle normtallene og den statistiske model til beregning af ejendoms- og grundværdier for erhvervsejendomme må have højeste prioritet i de kommende år.

Ejendomsforeningen Danmark har noteret sig lovforslagets § 58, stk. 2, hvoraf det fremgår, at Told- og skatteforvaltningen er afskåret fra at lægge data på individniveau fra Danmarks Statistiks database til grund for vurderingen af enkeltejendomme, når disse data er indhentet til statistiske formål. En tilsvarende bestemmelse i § 59, stk. 2 er knyttet til § 60 om indsamling af billedmateriale. Ejendomsforeningen Danmark er tilfreds med den løsning.

§ 62 beskriver, hvorledes man kan foretage udvendige besigtigelser uden retskendelse og mod behørig legitimation. Hvis der skal foretages indvendige besigtigelser, kan det kun ske ved forudgående kontakt til ejeren af ejendommen, og besigtigelser uden ejers ønske kan kun ske med retskendelse. Ejendomsforeningen Danmark er tilfreds med den løsning, idet indvendig besigtigelse mod ejers ønske under normale omstændigheder ikke bør forekomme.

Ejendomsforeningen Danmark har noteret sig, at der i lovforslaget er indeholdt bestemmelser om tilbagebetaling af for meget betalte ejendomsskatter som følge af for høje vurderinger. Vi har også noteret, at der også er indeholdt en tilbagebetalingsbestemmelse i forhold til erhvervsejendomme, men at denne alene er begrænset til tilbagebetaling af for meget betalt grundskyld, jf. lovforslaget side 105. Der ses således ikke at være en tilbagebetalingsbestemmelse i forhold til dækningsafgift, hvilket må bero på en fejl. Der er ingen saglige argumenter for ikke at etablere en tilbagebetalingsordning i forhold til for meget betalt dækningsafgift som følge af for høje ejendomsvurderinger. Beregningsgrundlaget for grundskylden og beregningsgrundlaget for dækningsafgiften er præcis det samme, hvorfor der naturligvis også skal tages den samme konsekvens af for høje ejendomsvurderinger på de to områder. Drager man parallellen over til ejerboligområdet, sker der her en fuld tilbagebetaling af for meget indbetalt ejendomsskat, hvilket man tilsvarende må sikre sker på erhvervsejendomsområdet, så der ikke opstår en urimelig forskelsbehandling.

Det vil endvidere været nødvendigt med en passende overgangsordning for dækningsafgiften, hvis der på grund af nye ejendomsvurderinger sker en væsentlig stigning i den fremtidige dækningsafgift. Private firmaer planlægger deres økonomi og foretager deres dispositioner i tiltro til et stabilt og forudsigeligt skattesystem. Kan de ikke det, kan det give de enkelte virksomheder væsentlige problemer, hvilket kan føre til skade på samfundsøkonomien.

I §§ 18 – 20 angives en hjemmel til at ændre på værdiansættelsen af ejendomme som følge af bestemmelser i planloven eller i anden lovgivning. Denne bestemmelse er meget central i forhold til den ændring af planloven, der blev gennemført i 2015 og videreført i en politisk aftale mellem den daværende regering, Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Det Konservative Folkeparti i juni 2016. En ændring, som gav kommunerne mulighed for at beslutte, at en privat grundejer skulle sælge op til 25 pct. af sin byggejord til en almen boligorganisation til en pris, der svarede til, hvad den almene boligorganisation kunne betale. Denne ændring af planloven har betydet tab for mange private grundejere, og det er et lille plaster på såret, at den værdiforringelse, der ligger i at skulle sælge en del af sin erhvervede byggejord til anden side, afspejler sig i en reduceret ejendomsvurdering.

Særligt i forhold til lovforslagets § 18, stk. 2 omkring optimal anvendelse af grunden, der relaterer sig til lovforslagets § 20, kan det give anledning til usikkerhed, om vurderingsmyndighederne kan vælge den for placeringen mest optimale udnyttelse som grundlag for vurderingen, når der de facto er en anvendelse, der måske ikke er den mest optimale. Bemærkningerne på side 167 giver dog anledning til at håbe på, at vurderingsmyndighederne vil tage udgangspunkt i den faktiske anvendelse og sikre, at der kommer markedskonforme vurderinger, der beror på forudsætninger, der kan realiseres.

Ejendomsforeningen Danmark har noteret sig, at man i lovforslaget har ændret vurderingsnormen fra "den kontante handelsværdi" til "den forventede handelsværdi". Det virker fornuftigt i lyset af den usikkerhed, der altid vil være forbundet med at vurdere samtlige danske ejendomme. Hertil kommer, at der lægges op til, at vurderingerne kan afvige med +/- 20 pct. fra de faktisk handlede værdier. Lovforslaget lægger op til at kompensere for dette ved at reducere den beregnede handelsværdi med 20 pct., når vurderingen udarbejdes. Ejendomsforeningen Danmark kan tiltræde denne løsning.

På side 76 beskrives i 5. afsnit opførelsesomkostningerne. Beskrivelsen i lovforslaget er for så vidt rigtig nok, men den beskrevne model er ikke markedskonform, når der er tale om opførelse af erhvervsejendomme. Det er her beskrevet meget specifikt, og ordet "bygherreprofit" skal under alle omstændigheder omformuleres til for eksempel "omkostninger til bygherrestyring". Problemet er, at en nøglefærdig ejendom ofte laves i samarbejde med en ejendomsdeveloper, finansielle partnere eller finansielle virksomheder og andre, og der er således også omkostninger til at betale developer og omkostninger til finansiering. Det foreslås i stedet at omformulere afsnittet, så det bliver mere generelt.

Om forslaget til ændring af skatteforvaltningsloven m.fl.

Efter gældende regler kan en ejendomsejer, der ønsker at klage over en ejendomsvurdering, beslutte, at sagen i stedet for behandling i et vurderingsankenævn eller et skatteankenævn skal behandles i Landsskatteretten, jf. skatteforvaltningslovens § 35 b, stk. 6. Denne mulighed bortfalder efter det nye lovforslag til ændring af skatteforvaltningsloven m.fl. Det skal Ejendomsforeningen Danmark beklage, idet mange af foreningens medlemmer har oplevet, at de opnår en langt mere kvalificeret behandling i Landsskatteretten end i vurderingsankenævnene.

Som erstatning for den nuværende fritvalgsmodel foreslås det i samlingen af lovforslag til ændring af skatteforvaltningsloven m.fl., at der etableres en ny vurderingsankenævnstruktur, hvor der oprettes en række nye vurderingsankenævne. Man ønsker at bibeholde et lægmands-

element og en lokal forankring, hvorfor det foreslås at 50 pct. af vurderingsankenævnenes ordinære medlemmer udnævnes efter indstilling fra kommunalbestyrelserne i de kommuner, som vurderingsankenævnskredsen omfatter m.v.

Samtidig foreslås de vurderingsfaglige kompetencer i vurderingsankenævnene styrket ved, at 50 pct. af vurderingsankenævnenes ordinære medlemmer udnævnes på baggrund af vurderingsfaglige kompetencer og lokalkendskab efter indstilling fra FinansDanmark og Dansk Ejendomsrådgiverforening, der hver udpeger 25 pct.

Disse tiltag er et skridt i den rigtige retning og vil formodentlig være en god løsning for vurdering af ejerboliger. Men i relation til værdiansættelse af erhvervsejendomme, sikrer det fortsat ikke et tilstrækkeligt fagligt grundlag til, at vurderingsankenævnene kan vurdere de langt mere komplicerede erhvervsejendomme, hvorefter nogle kan have en værdi på et trecifret millionbeløb.

Efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse er der behov for et professionelt sammensat vurderingsankenævn uden lægmænd, når det gælder vurdering af erhvervsejendomme. Vurdering af erhvervsejendomme er en opgave for specialister, der er bekendt med de markedskonforme vurderingsmetoder, der er beskrevet i ejendomsvurderingslovens § 34, og som derfor er de metoder, der skal følges af vurderingsmyndighederne og derved også af vurderingsankenævnene.

Ejendomsforeningen Danmark har tidligere argumenteret for, at kommunalpolitikere ikke er de mest velegnede til at træffe beslutning om værdiansættelsen af erhvervsejendomme. Det skyldes to ting: De har ikke de nødvendige faglige forudsætninger for at foretage værdiansættelsen efter markedskonforme metoder, og de har en selvstændig interesse i værdiansættelserne, idet værdiansættelserne bruges som grundlag for opkrævning af kommunale skatter.

Da antallet af klager over de fremtidige vurderinger af erhvervsejendomme med de nye principper for vurderinger forventeligt bliver reduceret, bør det overvejes at samle vurderingsankebehandlingen for erhvervsejendomme i centrale enheder, hvor vurderingssagkyndige fra FinansDanmark, Dansk Ejendomsrådgiverforening og Ejendomsforeningen Danmark kan foretage værdiansættelsen på grundlag af en faglig viden om de anvendte markedskonforme vurderingsmetoder. Med et (eller alternativt nogle få) professionelt sammensat vurderingsankenævn for erhvervsejendomme er det Ejendomsforeningen Danmarks vurdering, at der kan opnås en væsentlig højere kvalitet i de udførte værdiansættelser og en hurtigere sagsbehandling.

Der bør i lovforslaget explicit tages stilling til spørgsmålet om en passende honorering af de udpegede vurderingssagkyndige medlemmer af et eller flere vurderingsankenævn for erhvervsejendomme.

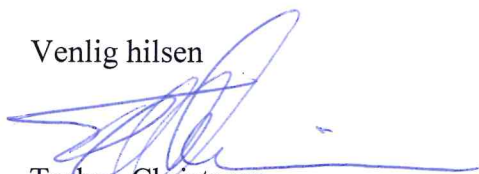
Det bør i øvrigt med ændringen af ankesystemet tilstræbes, at alle klager afgøres inden for en tidsfrist på 12 måneder. Det er forbundet med betydelige administrative omkostninger for ejendomsbranchen, at mange klagesager hidtil først er blevet afgjort efter 3 til 4 år.

Erfaringerne med det nuværende vurderingssystem har været, at vurderingsmyndighederne ikke efterfølgende indarbejdede de afgørelser, der blev truffet af vurderingsankenævnene og Landsskatteretten i de fremtidige vurderinger. Således kunne en ejendomsejer komme ud for at skulle klage over den samme vurdering år efter år. Det er derfor glædeligt, når det af § 1, pkt. 33 i lovforslag til ændring af skatteforvaltningsloven m.fl. fremgår, at Told- og skatteforvaltningen, når et vurderingsankenævn, skatteankeforvaltningen, Landsskatteretten eller en domstol har truffet afgørelse, kan genoptage nyere vurderinger af den pågældende ejendom, hvis afgørelsen giver anledning hertil. Det er positivt, men vi havde dog foretrukket, at Told- og skatteforvaltningen fik en pligt til at genoptage sådanne sager.

Særligt om ejerlejlighedsområdet

Generelt giver forslaget om ændring af ejendomsvurderingsloven ikke anledning til tekniske bemærkninger i forhold til ejerlejlighedsområdet. Der ses ikke større ændringer med henblik på beskatningsgrundlaget for ejerlejligheder og øvrige ejerboliger. Skatten er stadigvæk fordelt på henholdsvis en grundskyld og en ejendomsværdiskat.

Venlig hilsen



Torben Christesen