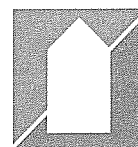


Sendt pr. e-mail til ej@skm.dk



Skatteministeriet
Chefkonsulent Erik Jørgensen
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

28. januar 2014
Jour. nr.: 20-01-011-13
Ref: hds/jal

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

Lovændring vedrørende ejendomsvurderinger for 2013-2015 og tinglysningsafgift af handelsprisen

Folketinget vedtog den 20. december 2013 et ændringslovforslag til ændring af henholdsvis lov om vurdering af landets faste ejendomme og tinglysningsafgiftsloven, jf. lov nr. 1635 af 26. december 2013.

Som angivet i vores høringsvar af den 25. november 2013 er Ejendomsforeningen Danmark enig i, at der er behov for en revision af det nuværende vurderingssystem, så længe dette blandt andet betyder, at den nuværende klageadgang for Landsskatteretten ikke afskæres. Ejendomsforeningen Danmark er imidlertid blevet opmærksom på en uhensigtsmæssig følgevirkning af suspensionen af adgangen til indhentning af omvurderinger, jf. Vurderingslovens § 4.

I bemærkningerne til lovændringen gøres det gældende, at der ikke længere er samme behov for indhentning af omvurderinger, da tinglysningsloven ændres således, at tinglysningsafgiften som hovedregel altid skal betales efter handelsprisen. Der er dermed ikke samme behov for at få ændret den offentlige ejendomsvurdering i forbindelse med en handel.

Der er imidlertid stadigvæk et væsentligt behov for, at andelsboligforeningerne kan indhente omvurderinger. Når andelsboligforeningerne fastsætter deres maksimalpriser, gør de i stort omfang anvendelse af de offentlige ejendomsvurderinger. Det er derfor meget vigtigt, at ejendomsvurderingerne afspejler de faktiske forhold, hvormed prisfastsættelsen sker på et korrekt og opdateret grundlag.

Den vedtagne suspension af adgangen til indhentning af en omvurdering betyder, at andelsboligforeningerne, i en periode frem til suspensionens ophør, forhindres i at fastsætte en maksimalpris, der i videst mulige omfang afspejler de faktiske forhold, hvis man benytter den offentlige vurdering i sin prisfastsættelse. Dette gør sig særligt gældende ved større ombygninger.

Når andelsboligforeningerne ombygger og bekoster større forbedringsarbejder, er det afgørende for andelshaverne, at ejendommen kan omvurderes således, at der tages højde for arbejderne i forbindelse andelsboligernes prisfastsættelse. I modsat fald vil der i mange andelsboligforeninger herske en større usikkerhed omkring andelsboligernes lovlige prisfastsættelse frem til suspensionens ophør i marts 2016, hvilket hverken andelshaverne eller andelsboligforeningen kan være tjent med.

Ejendomsforeningen Danmark opfordrer skatteministeren til at søge problemstillingen løst af hensyn til andelshavernes retssikkerhed og en forebyggelse af tvister om andelsboligernes prisfastsættelse. Det foreslås, at andelsboligforeningerne indrømmes adgang til indhentning af en omvurdering, eller at der hurtigst muligt tages initiativ til dialog med henblik på udformning af en alternativ løsning på problemstillingen.

Venlig hilsen

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Torben Christensen', written over a horizontal line.

Torben Christensen