



**EJENDOM
DANMARK**

Skatteministeriet
Nicolai Eigtved Gade 28
1402 København K

21. november 2019

Ref. J.nr. 2018-8557

Seniorrådgiver, Ph.D.
Morten Jarlbæk Pedersen
+45 2380 9033
mjp@ejd.dk

Bemærkninger til supplerende over forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, ejendomsværdiskatteloven, lov om kommunal ejendomsskat og skatteforvaltningsloven

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til de supplerende tilpasninger af regelgrundlaget for de kommende ejendomsvurderinger.

Vi skal dog understrege, at det er stærkt problematisk og højest kritisabelt, at denne høring er udsendt med blot ganske få dages høringsfrist, da der er tale om en del af et samlet regelkompleks af afgørende økonomisk betydning for rigtig mange danskere. Den oprindelige høring blev ligeledes udsendt med en problematisk kort høringsfrist (om end noget længere end i dette tilfælde).

Samlet set får man som høringspart i denne sag oplevelsen af en sag, der hastes unødigt igennem uden det nødvendige fokus på at sikre et tilstrækkelig gennearbejdet og velovervejet grundlag for de kommende ejendomsvurderinger. Dette synes os en besynderlig prioritering givet de mange og store problemer, der har været med det hidtidige system.

EjendomDanmark skal derfor i lighed med vores høringssvar til det oprindelige forslag på det stærkeste påpege, at det er vigtigere, at der etableres et velfungerende og i videst mulige omfang markedskonformt system, end at systemet kan træde hurtigere i kraft.

Den meget korte høringsfrist har gjort det svært for EjendomDanmark at foretage en tilstrækkelig og tilbundsående analyse af de foreslåede ændringer, hvilket afspejles i vores kommentarer nedenfor. Det er vores formodning, at dette også vil gøre sig gældende for størstedelen af de andre organisationer og eksperter, der er blevet bedt om at afgive høringssvar.

Nedenfor findes først vore generelle bemærkninger til de supplerende forslag, hvorefter følger en række mere specifikke bemærkninger til forslagets enkelte dele.

Overordnede bemærkninger til bekendtgørelsen

Det supplerende forslag indeholder tre overordnede ændringer (jf. de specifikke kommentarer nedenfor). Af mere principielle karakter skal vi dog understrege følgende:

Godt med mere simple og gennemskuelige regler

Flere dele af lovforslaget – i særlig grad, hvad angår reglerne for ekstraordinær genoptagelse af vurderingssager i det kommende vurderingssystem – synes at forsimple de eksisterende regler ved f.eks. at få vurderingsreglerne og den generelle skattelovgivning til i højere grad at minde om hinanden. Dette er ubetinget positivt, og EjendomDanmark skal kun opfordre til, at man styrker arbejdet med og fokus på at gøre skattelovgivningen så simpel og intuitivt forståelig som mulig.

Styrk fokus på borgernes og virksomhedernes retssikkerhed

Principielt er EjendomDanmark af den holdning, at myndighedernes fejl og mangler aldrig bør ligge borgerne og virksomhederne til last. Dette gælder ikke mindst på et så kompliceret område som vurderinger af fast ejendom. Flere dele af lovforslaget synes at respektere dette, selvom man flere steder i lovforslaget godt kunne gå videre ned ad denne vej.

Manglende håndtering af nulskattesager om grundskyld

Udfordringen med manglende ejendomsværdiskat, som i dette forslag søges adresseret, er dog alene en ud af to, idet der også er en del skatteydere, som ikke har betalt grundskyld. Denne problemstilling synes ikke løst med nærværende forslag til ændring af ejendomsvurderingsloven mv., ligesom en løsning af denne del af problemstillingen givetvis også vil forudsætte kommunernes tilslutning i et eller andet omfang. Man bør adressere alle de kendte problemstillinger i det udsendte forslag til ændring af ejendomsvurderingsloven mv., således at det undgås at hver enkelt problemstilling løses med en separat tilføjelse/undtagelse til lovteksten.

Bemærkninger til forslagens enkelte dele

Lovforslaget består af tre overordnede elementer. Nedenfor findes kommentarer til disse tre temaer.

Afledt skattemæssig virkning af ekstraordinær genoptagelse af ejendomsvurderinger i det eksisterende vurderingssystem

Skatteministeriet foreslår en række regler om, hvordan man inden for rammerne af det eksisterende vurderingssystem skal forholde sig til ekstraordinært genoptagne vurderinger – herunder især at disse ekstraordinært genoptagne vurderinger alene får fremadrettet skattemæssig betydning, med mindre "ejerens vidste eller burde have vidst, at den genoptagne vurdering er foretaget på fejlagtigt grundlag".

EjendomDanmark vurderer, at man med overgangsreglerne forsøger at sikre, at myndighedernes mangler og fejl ikke kommer borgerne og virksomhederne til skade. Dette er positivt.

EjendomDanmark vurderer dog samtidig, at der kan være betydelige problemer i det konkrete samspil mellem den nuværende tekst og praksis – problemer, der kan stille ejendoms-ejerne skattemæssigt ringere som følge af mangler hos skattemyndighederne. Det skyldes den nuværende lovtekst, hvor ekstraordinær genoptagelse "tillægges skattemæssig virkning

for vurderinger eller dele af vurderinger foretaget efter det tidspunkt, hvor genoptagelsen eller foretagelsen finder sted." På grund af den meget lange sagsbehandlingstid hos både Vurderingsstyrelsen og i klageinstanser kan en anmodning om ekstraordinær genoptagelse været indleveret lang tid før, der kommer en afgørelse. Det er uhensigtsmæssigt, at det skal lægges skatteyderen til last, at sagsbehandlingstiden er så lang som det er tilfældet. EjendomDanmark anbefaler derfor, at skattemæssige virkningstidspunkt er vurderingen efter det tidspunkt, hvor anmodningen om genoptagelse er indsendt og altså ikke tidspunktet, hvor genoptagelsen finder sted.

Afledt skattemæssig virkning af ekstraordinær genoptagelse af ejendomsvurderinger i det kommende vurderingssystem

Skatteministeriet foreslår, at adgangen til give bagudrettet skattemæssig virkning af en ekstraordinært genoptaget vurderingssag indsnævres, så det ikke længere bygger på, om ejeren vidste eller kunne vide, at der var tale om et fejlagtigt vurderingsgrundlag, men i stedet bygger på, om "ejeren eller nogen på dennes vegne forsætligt eller groft uagtsomt har bevirket, at vurderingen eller den del af vurderingen er foretaget på et fejlagtigt grundlag, eller at vurderingen eller en del af vurderingen manglede eller ikke er blevet ændret."

EjendomDanmark vurderer, at dette nye udgangspunkt er både fornuftigt og retfærdigt, idet man med et styrket vurderingsgrundlag (som følge af det kommende og mere præcise system) i endnu højere grad må antage, at myndighederne har mulighed for at oplyse en vurderingssag ad egen drift. Eventuelle fejl i denne sammenhæng må ikke ligge borgerne eller virksomhederne til last, medmindre der er tale om forsøg på snyd. De foreslåede regler synes umiddelbart at respektere dette udgangspunkt.

EjendomDanmark vurderer dog samtidig, at anvendelsesområdet for skatteforvaltningslovens § 27, stk. 1, nr. 5 gennem praksis er blevet uhensigtsmæssigt stort. I praksis er skatteyderen nærmest ved enhver ændring af en selvangivet skattepligtig indkomst blevet anset for på forsætligt eller groft uagtsomt vis at have bevirket, at skattemyndighederne har foretaget en ansættelse på et urigtigt eller ufuldstændigt grundlag. Denne praksis stemmer ikke overens med hensigten i reglerne, og EjendomDanmark anbefaler derfor, at Skatteministeriet genovervejer sin praksis på dette område.

Skatteministeriet foreslår desuden at indføre en række tidsfrister for vurderingsmyndighedernes behandling af ekstraordinært genoptagne sager.

EjendomDanmark vurderer, at det er positivt med sådanne frister, da det for den enkelte borger eller virksomhed skaber mere klarhed og forudsigelighed, hvad angår vurderingsmyndighedernes behandling af en ekstraordinært genoptaget vurderingssag.

Det er dog samtidig EjendomDanmarks vurdering, at lovforslaget giver vurderingsmyndighederne for stort manøvrerum, hvad angår overskridelse af disse tidsfrister. EjendomDanmark foreslår derfor, at vurderingsmyndighedens overholdelse af tidsfristerne burde være en

forudsætning for, om der kan foretages en ekstraordinær genoptagelse af en sag – alternativt og mindre indgribende, at sager, hvor vurderingsmyndighederne ikke kan overholdes tidsfristerne, aldrig kunne tillægges skattemæssig betydning bagud i tid.

Indførelse af samtidighed for ejendomsværdiskat og grundskyld

Skatteministeriet foreslår, at ”beregningen af ejendomsværdiskat og grundskyld vil ske på baggrund af den samme ejendomsvurdering.”

EjendomDanmark vurderer, at dette vil medvirke til at øge gennemsigtigheden i vurderingsgrundlaget og dermed gøre vurderingen mere simpel og gennemskelig for lægfolk. EjendomDanmark kan derfor støtte denne del af forslaget.

I EjendomDanmark håber vi, at disse kommentarer kan bruges af Skatteministeriet til at kvalitets-sikre lovforslaget yderligere, og i dette arbejde står EjendomDanmark naturligvis til rådighed for uddybende kommentarer.

Med venlig hilsen



Morten Marott Larsen
Underdirektør