

Skatteministeriet
Nicolai Eigtved Gade 28
1402 København K

31. oktober 2019

Ref. J.nr. 2018-8557

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

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

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til justeringen af regelgrundlaget for de kommende ejendomsvurderinger. Der er tale om en stor og vigtig sag, der kræver den allerstørste omhu og vedvarende opmærksomhed fra både administrativt og politisk hold.

Nedenfor findes først vore generelle bemærkninger til lovforslaget og dets grundlag, hvorefter følger en række mere specifikke bemærkninger til lovforslagets enkelte dele.

Overordnede bemærkninger til lovforslaget

Det er af stor og afgørende vigtighed, at ejendomsbeskatningen i Danmark igen bringes på fode. Lovforslaget indeholder en række tekniske og til dels nødvendige justeringer af regelgrundlaget for det kommende vurderings-system. I den forbindelse har EjendomDanmark tre overordnede betragtninger:

Behov for vedvarende lovgivningsmæssigt og forvaltningsmæssigt fokus på et system med så få administrative omkostninger som muligt

I EjendomDanmark er det vores principielle holdning, at ejendomsbeskatningen i Danmark bør være simpel og gennemskelig og med så få administrative omkostninger som muligt. Det kommende beskatningssystem er forhåbentlig et skridt i den rigtige retning, men der skal fastholdes et fokus på at gøre systemet gennemsigtigt og sikkert for landets ejendomsejere. Tillid til beskatningen og til de statslige myndigheder i almindelighed bygger på, at borgere og erhvervsliv kan forstå grundlaget for fx beskatningen.

Et markedskonformt og velfungerende system er vigtigere end et system, der kan træde hurtigt i kraft

En generel rettesnor for arbejdet med den løbende tilpasning af ejendomsbeskatningen er, at man sigter efter den højeste grad af markedskonformitet. Det er afgørende, at man anvender markedskonforme termer og metoder. Det betyder bl.a., at man altid bør tilstræbe at begrunde ejendomsbeskatningen i

markedskonforme forhold, og at datagrundlaget er solidt, når det anvendes til vurderinger og beskatning. Det er således også vigtigere, at der etableres et velfungerende og i videst mulige omfang markedskonformt system, end at systemet kan træde hurtigere i kraft.

Klar kommunikation er af afgørende betydning

Ydermere skal vi i EjendomDanmark gerne understrege, at det er af den allerstørste vigtighed, at kommunikationen i forbindelse med og forklaringen af de kommende vurderinger og deklarationer prioriteres højt af skattemyndighederne. Pædagogisk forklaring og formidling af vurderingen og dens grundlag og tydeliggørelse af mulighederne for tilpasninger og klager er en afgørende og absolut forudsætning for danskernes retssikkerhed i forbindelse med overgangen fra ét vurderingssystem til et andet.

Under de givne omstændigheder og inden for rammerne af de politiske rammer på området er det vores opfattelse, at lovforslaget indeholder en række justeringer, der er nødvendige, hvis det kommende system skal kunne fungere optimalt. Der er dog enkelte dele af lovforslaget, der bør justeres nærmere, hvis fx målsætningen om et markedskonformt beskatningsgrundlag skal holdes i hævd.

Bemærkninger til lovforslagets enkelte dele

Lovforslaget er i bemærkningerne delt i 15 temaer. Nedenfor findes disse kommentarer følgende samme temaopdeling som i lovforslagets bemærkninger.

Kategorisering og indeksering af ejendomme

EjendomDanmark har ingen kommentarer til det foreslåede.

Bagatelgrænse for tildeling af manuelle tillæg og nedslag

Skatteministeriet foreslår, at ikke-observerede og ejendomsspecifikke eller handelsbetingede karakteristika ved en ejendom skal have en vis størrelse, før det kan udløse et tillæg eller et nedslag i forhold til den modelberegnete vurdering.

EjendomDanmark vurderer, at indførelse af en bagatelgrænse er fornuftig – ikke mindst i lyset af at der ellers kan være tale om forhold, der vil medføre meget store behov for manuelle tilpasninger og lignende. Ydermere kan de forhold, der påvirker vurderingen med mindre end +/- 5 procent være inden for den usikkerhed, som modelberegningen alligevel må forventes at have.

Vurderingsmyndighedens oplysningspligt i forbindelse med deklaration og vurdering

Skatteministeriet foreslår, at der indføres en mulighed for at foretage vurderinger på mangelfuldt grundlag uden manuel efterprøvning, når den manuelle efterprøvning ikke kan give et mere oplyst grundlag. Skatteministeriet fremfører desuden, at der lokalt kan være områder med lavere træfsikkerhed, da kvaliteten og mængden af data ikke er ens alle steder i landet.

EjendomDanmark vurderer, at denne mulighed for at foretage vurderinger på et mangelfuldt grundlag efter alt at dømme kan være nødvendig for at sikre vurderingssystemets praktiske anvendelighed. Det er i den forbindelse dog af største vigtighed, at vurderingsgrundlaget særligt i disse tilfælde gøres fuldkommen tydeligt og forståeligt for ejerne, således at de får de bedste muligheder for at kunne oplyse sagen yderligere. Deklarationen skal derfor gøres tydelig, klar og forståelig, og mulighederne for at påvirke vurderingen skal i samme ombering ligeledes gøres fuldstændig tydelige for ejerne. Det bør derfor oplyses særskilt og tydeligt, når og hvordan en vurdering baserer sig på et mangelfuldt grundlag.

EjendomDanmark vurderer også, at det ikke er åbenlyst, hvorvidt udfordringer med mangelfulde vurderingsgrundlag kan føre til en forskelsbehandling af borgerne i forbindelse med deres skattebetaling. EjendomDanmark opfordrer derfor Skatteministeriet til at undersøge udfordringens omfang og efterfølgende overveje eventuelle nødvendige forholdsregler og tilpasninger af regelgrundlaget, hvis omfanget af det mangelfulde datagrundlag viser sig at være større end ventet og acceptabelt. Hvis det viser sig relevant, kan man i den forbindelse muligvis overveje tilpasninger af klageadgangen eller tilpasninger af den usikkerhedsmargen, som beskatningsgrundlaget beregnes ud fra.

Præcisering af reglerne om faktisk anvendelse og udnyttelse

Skatteministeriet foreslår, at der skabes muligheder for, at en ejendom, hvis beskatningsgrundlag fastlægges på baggrund af ejendommens faktiske anvendelse, kan vurderes i dele frem for som én stor ejendom.

EjendomDanmark vurderer, at der her er tale om en praktisk løsning på en udfordring med komplekse grunde. Det er dog en reel bekymring, om det kan være administrativt besværligt, ikke mindst for ejendomsejeren selv, at gennemskue det reelle beregningsgrundlag for den samlede beskatning. Derfor er det her af meget stor vigtighed, at man deklarerer tydeligt og klart, og at ejerne gives god tid til at supplere vurderingen med relevante data.

Anvendelse af plandata fra Plandataregistret

Skatteministeriet foreslår, at skattemyndighederne kan se bort fra oplysningerne i plandataregistret, hvis man selv bliver eller bliver gjort opmærksom på, at disse ikke er tilstrækkelige eller urigtige.

EjendomDanmark vurderer, at der her umiddelbart er tale om en nødvendig præcisering, der styrker sikkerheden i vurderingen og vurderingssystemet som sådan.

Dog skal vi understrege, at det med denne ændring er nødvendigt også at indeholde plangrundlaget i den af skattemyndighederne udsendte deklaration om vurderingsgrundlaget (og herunder også tydeliggøre, hvordan man som ejer kan gøre indsigelser). Det skal sikre, at ejerne er tydeligt bevidste om

plangrundlaget for deres ejendomme. Dette er nødvendigt, når nu man i lovforslaget samtidig slår fast, at skattemyndighederne ikke er forpligtet til at foretage en konkret efterprøvelse af plangrundlaget. Derved bliver man afhængig af indsigelser fra tilstrækkeligt oplyste ejere, og dette skal afspejles og understøttes i regelgrundlaget.

Plangrundlag med generelle og specifikke anvendelsesbestemmelser

Skatteministeriet foreslår, at der i vurderingen af ejendomme i områder med generelle (modsat specifikke) plangrundlag ikke skal tages udgangspunkt i den "økonomisk mest fordelagtige anvendelse" af grunden, men i den faktiske anvendelse, således at man ikke beskattes af en vurdering, der er åbenlys skæv i forhold til realiteterne alene pga. et uklart plangrundlag.

EjendomDanmark vurderer, at denne præcisering kan være nødvendig.

Skatteministeriet foreslår dog også, at "i de tilfælde, hvor plangrundlaget eller anden offentlig regulering ud over en generel angivelse af, hvordan en grund kan anvendes, tillige indeholder en specifik angivelse heraf, vil grundværdien skulle ansættes efter den specifikke anvendelse, hvis dette vil medføre en højere grundværdiansættelse."

EjendomDanmark vurderer, at denne bestemmelse er problematisk, idet der foreslås, at man tager stilling til den endelige vurdering alene på baggrund af, hvor man opnår den højest mulige vurdering og dermed beskatning. EjendomDanmark foreslår derfor, at bestemmelsen erstattes af en bestemmelse om altid at følge det specifikke plangrundlag, hvor dette er muligt. Dette vil også gøre vurderingen mere markedskonform og realistisk i forhold til områdets karakter og markedsforhold.

Ejeboliger, der efter plangrundlaget kan anvendes til erhverv

Skatteministeriet foreslår, at der indføres en overgangsordning, hvorefter grunde, der både kan bruges til bolig og erhverv kun skal vurderes som boliger (hvis de anvendes som sådan) og ikke både som bolig og erhverv, idet ejendomsvurderingssystemet ikke er færdigt endnu.

EjendomDanmark vurderer, at der her er tale om en god overgangsordning, men vi skal endnu en gang understrege behovet for klar formidling om disse forhold. Det er således væsentligt at oplyse alle de ramte ejere herom, da det vil betyde, at deres vurdering muligvis kommer til at ændre sig betydeligt, når der næste gang skal foretages en vurdering.

Moms ved ansættelse af ejendomsværdi og grundværdi

Skatteministeriet foreslår, at ejendomsværdier skal fastsættes inkl. moms kun fratrukket de dele af ejendommen, der anvendes til andre formål end beboelse.

EjendomDanmark vurderer, at reglerne om værdiansættelse med moms i dag er komplicerede, og det er derfor kun ønskeligt, at der foretages en afklaring heraf. Vi er dog ikke overbeviste om, at den foreslåede ordning fuldstændig skaber den nødvendige afklaring. Vi vil derfor anbefale, at denne specifikke del af forslaget overvejes nærmere og gerne i samarbejde med branchen selv, således at der skal formuleres et klart, entydigt og markedskonformt regelsæt.

Det kan i den forbindelse muligvis være relevant at overveje, om moms overhovedet bør indgå i vurderingsgrundlaget, da man ellers derfor effektivt vil skulle betale skat af moms. Det nuværende forslag baserer sig eksempelvis på forholdene for den forventede slutbruger af ejendommen. Denne kan dog være meget svær at fastlægge – især i udviklingsområder og lignende, hvor slutbrugeren kan ændre sig undervejs i udviklingsprocessen. Dermed skabes en risiko for vilkårlige og meget store udsving i vurderingerne.

Ydermere erklærer Skatteministeriet selv, at forslaget alligevel ikke vil ”indebære en fuldstændig parallel behandling i moms- og vurderingsmæssig henseende”, hvorfor vi må konstatere, at der stadig er behov for at få belyst dette emne nærmere. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at man venter med at vedtage denne del af lovforslaget, til konsekvenserne af forslaget er mere fuldkomment belyst.

Servitutter om byggeretter

Skatteministeriet foreslår, at servitutter, der er påtegnet af kommuner efter planlovens § 42 (og altså ikke alene servitutter af privatretlig karakter) også skal medregnes i vurderingsgrundlaget.

EjendomDanmark vurderer, at denne tilføjelse er fornuftig, da vurderingsgrundlaget dermed i højere grad bliver markedskonformt.

Formuleringen er dog for snæver, idet også andre forhold kan være relevante. Byggeretter kan være fordelt af en udvikler eller By & Havn uden en kommunal bestyrelses påtegning. Dette bør lovforslaget tage højde for.

Ydermere bør vurderingsgrundlaget også tage hensyn til andre forhold, der kan påvirke en potentiel handelspris – fx hjemfaldspligter og lignende. Sådanne forhold har nemlig meget stor betydning for prisdannelsen, men er ikke i tilstrækkelig grad afspejlet i vurderingsgrundlaget i dag. Dette vil medvirke til at gøre bestemmelsen mere markedskonform. EjendomDanmark foreslår derfor, at bestemmelsen udvides, således at den afspejler de to ovenstående forhold.

Grundresidualmetoden

Skatteministeriet foreslår at lovfæste grundresidualmodellen, således at ”resultaterne af metoden vil udgøre en justeret vurderingsnorm ved ansættelse af grundværdien for etageboligbebyggelse.”

EjendomDanmark vurderer, at der kan være visse tekniske udfordringer med denne model. Vi vil derfor følge udviklingen og anvendelsen af modellen tæt. Det er af væsentlig betydning, at modellen bliver så markedskonform som tænkelig muligt.

Fastsættelse og fordeling af grundværdien for lejligheder i etageejendomme
Skatteministeriet foreslår at skabe nye rammer for vurdering af etageejendomme, der har både beboelses- og erhvervslejligheder, ved at sikre, at beboelseslejlighederne vurderes i lige år, mens erhvervslejlighederne vurderes i ulige år.

EjendomDanmark vurderer, at der er tale om en fornuftig opdeling, der sikrer mere ensartet vurderingspraksis af lejligheder.

Skatteministeriet fastslår dog samtidig, at der stadig skal foretages en vurdering af "bedste økonomiske anvendelse" for at fastslå beskatningsgrundlaget, hvorfor en lejlighed kan risikere at blive beskattet som beboelse, men grundværdien ansat ud fra en anvendelse som erhverv.

EjendomDanmark vurderer, at dette vil betyde, at der her kan være ekstra behov for kommunikation og oplysning over for ejerne. Hvis det anvendes uhenigtsmæssigt og vilkårligt, vil det føre til mistro til beskatningssystemet.

Justeringer af tilbagebetalingsordningen

Skatteministeriet foreslår en række justeringer af den i ejendomsvurderingsloven beskrevne tilbagebetalingsordning for grundskyld. En af disse justeringer er en ophævelse af den tidligere bestemmelse om, at man "ikke kan påklage ansættelser, der bygger på en videreført vurdering, som et Vurderingsankenævn, Landsskatteretten eller domstolene allerede har truffet afgørelse om." Dette begrundes med, at der er "behov for at udvide klageadgangen for sådanne videreførte vurderinger, hvorefter der åbnes op for, at også disse vurderinger kan blive klagebehandlet i aktuelt niveau."

EjendomDanmark vurderer, at denne del af lovforslaget umiddelbart kan læses således, at påklage af videreførte ansættelser og omvurderinger i perioden efter 2011/2012, som alle er ansat i 2011/2012-niveau, ved påklage skal ansættes i aktuelt niveau. De ejendomsejere, som har haft for høje vurderinger i perioden efter 2011/2012, og som ikke vil modtage tilbagebetaling efter tilbagebetalingsordningen som følge af nye vurderingsprincipper efter ejendomsvurderingsloven, vil derfor opleve en forskelsbehandling sammenlignet med de ejendomsejere, som har haft en korrekt ansættelse i 2011/2012, og som derfor i hele perioden er blevet beskattet på baggrund af vurderinger foretaget i 2011/2012-niveau. For at sikre lige vilkår for alle ejere bør vurderinger, som påklages, blive ansat i 2011/2012-niveau på samme måde, som alle landets andre ejendomsejere er blevet i perioden fra 2011/2012. Hertil kommer, at en del af ejendomsejere med for høje vurderinger i perioden efter 2011/2012-vurderingerne allerede har

fået disse genoptaget – og dermed fået en prøvelse af værdierne i 2011/2012-niveau.

Vi gør også opmærksom på, at en tolkning som anført ovenfor, vil være i modstrid med tidligere praksis fra SKAT, hvor det er reglerne i vurderingsloven, som finder anvendelse ved påklage af de videreførte vurderinger, og af værdiansættelserne i 2012-niveau.

Afledt virkning af klage- og retssager

Skatteministeriet foreslår, at der indføres en bestemmelse om, at en vurdering, der er blevet ændret som følge af en retssag eller en klagesag, fastholdes i seks år. Dette foreslås også at gælde for andre vurderinger, der påvirkes af udfaldet af rets- eller klagesagen.

EjendomDanmark vurderer, at der er tale om en fornuftig ordning, der skaber ro og sikkerhed for den ejendomsejer, sagen omhandler. Datagrundlaget for vurderinger er bl.a. handelspriser de foregående seks år, så efter denne periode vil der alligevel opstå en – i vurderingsdataøjemed – ny situation.

Skatteministeriet foreslår dog at afgrænse den afsmittende effekt af rets- og klagesager til de tilfælde, hvor en rets- eller klagesag vil ændre vurderingen af en anden ejendom med mere end 20 procent.

EjendomDanmark vurderer, at denne regel vil ramme meget skævt, idet selv en principiel dom eller klage kun vil få betydning for ejendomme, der i kroner og ører vurderes på samme niveau eller under den ejendom, klagesagen handler om. Derved stilles ejendomsejere ikke lige for retten, idet selv principielle og væsentlige afgørelser ikke vil få betydning for ejere af ejendomme eller grunde, der fx ligger i et mere attraktivt område end den ejendom, som klagesagen omhandler. Dette vil givetvis blive opfattet som uretfærdig og illegitim forskelsbehandling. EjendomDanmark foreslår derfor, at denne afgrænsende regel enten udgår af lovforslaget eller i al fald erstattes af en lavere procenttærskel for, hvornår rets- og klagesager (især af principiel karakter) vil have afsmittende effekt.

Overgangsregel for beregning af grundskyld

Skatteministeriet foreslår, at der indføres en overgangsregel for beregning af grundskyld, så denne i første omgang beregnes på baggrund af vurderingerne de to foregående år frem for alene det foregående år.

EjendomDanmark vurderer, at der er tale om en teknisk ændring, der giver god mening inden for det eksisterende regelkompleks. Naturligvis ville det være at foretrække, at ejendomsbeskatningsreglerne samlet set blev gjort langt mere gennemskuelige og langt mindre tekniske.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Skatteministeriet vurderer, at lovforslaget ikke har økonomiske konsekvenser for erhvervslivet. Dette er måske rigtigt, hvad angår det brede erhvervsliv.

EjendomDanmark deler ikke denne opfattelse. Dette baserer sig især på nogle af de usikkerheder, som lovforslaget skaber – se fx kommentarerne til brugen af plandata samt fastlæggelse af grundværdien for etageejendomme ovenfor.

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

Med venlig hilsen



Morten Marott Larsen
Underdirektør