



**EJENDOM
DANMARK**

Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

29. maj 2020

Ref. j.nr. 2020-1522

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

Bemærkninger til høring over forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til udmøntningen af dele af den politiske aftale om en kompensation til boligejere for den udskudte implementering af de nye boligskatteregler.

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

Overordnede bemærkninger til bekendtgørelsen

Som det første skal EjendomDanmark bemærke, at det er problematisk, at Skatteministeriet sender store og komplekse lovændringer i høring med meget kort frist, da dette besværliggør en tilbunds gående behandling. Dette forhold betyder, at Skatteministeriet og Folketinget risikerer at overse uheldige konsekvenser af lovudkastet.

Dernæst skal EjendomDanmark helt overordnet bemærke, at man desværre i hverken lovforslaget eller den politiske aftale for alvor har skabt en tilstrækkelig dækkende overgangsordning for dækningsafgiften. Der har på dette område hele tiden manglet en indfasningsordning, og der er på dette område således stadig visse usikkerheder. Med forslaget bliver behovet for en indfasningsordning endnu mere akut pga. den øgede usikkerhed, der fremkommer af nye vurderingsprincipper, som endnu ikke er fuldkommen kendte. I den politiske aftale er nævnt en række overordnede principper, men disse er endnu ikke konkretiseret. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at der etableres en indfasningsordning, da mange især mindre erhvervsdrivende, butikker m.m. ellers vil opleve skattestigninger, hvilket i den nuværende økonomiske situation vil være meget problematisk. EjendomDanmark skal derudover også foreslå, at man – hvad angår dækningsafgift – etablerer en tilbagebetalingsordning i 2024, så den dækningsafgift, der er betalt for meget i mellemp perioden tilbagebetales her – ligesom for de andre ejendomsskatter.

Ydermere skal EjendomDanmark understrege, at en retfærdig og gennemsigtig beskatning af handelsværdi for erhvervs ejendomme forudsætter, at der er forståelse for markedet og tilhørende markedsdata, samt at man fra

skattemyndighederne side er åbne og lyttende i forhold til ejendomsjere i en kommende deklarationsproces, da ejendomsjerne vil have afgørende og nødvendig viden om de enkelte erhvervsjendomme, som vil have stor betydning for handelsværdien.

Slutteligt skal vi udtrykke en ærgrelse over, at man politisk har valgt en så kompliceret kompensationsmodel, der ikke med sikkerhed kompenserer ejendomsjerne krone-til-krone. Ved at forsøge at kombinere et nyt vurderingsystem med de hidtidige regler, skaber man en unødigt kompleksitet. Det er derfor EjendomDanmarks vurdering, at den foreslåede model ikke i tilstrækkelig grad skaber den tryghed og gennemsigtighed, der er brug for. Løsningerne er i stedet generaliserede og tager ikke tilstrækkeligt højde for alsidighederne i det nuværende beskatningsgrundlag, hvor flere allerede nu bliver beskattet efter for høje vurderinger. Derfor er det ikke indlysende, at compensationen som beskrevet i forslaget reelt vil modsvare den meropkrævning, som udskydelsen kommer til at medføre. Og dette harmonerer ikke med forudsætningen om en provenuneutral overgang til et nyt ejendomsbeskatningssystem. I EjendomDanmark er vi opmærksomme på, at denne kommentar er hinsides lovforslaget som sådan.

Bemærkninger til forslagets enkelte dele

EjendomDanmark har ikke bemærkninger til alle forslagets enkeltdele, da den korte høringsfrist ikke har muliggjort en tilstrækkelig grundig analyse heraf. Vi skal dog bemærke nedenstående forhold:

Lovforslagets indledning

Skatteministeriet beskriver, at lovforslaget "bl.a. [udmønter] dele af denne aftale.

EjendomDanmark vurderer, at denne formulering er uhensigtsmæssig. Ved at skrive "bl.a." opstår der for udefrakommende en oplevelse af usikkerhed om det politiske grundlag for lovforslaget. Det synes således at fremstå, at Skatteministeriet ikke ekspliciterer hvilke dele af lovforslaget, der udmønter aftalen hhv. ikke gør. Vi skal derfor foreslå, at Skatteministeriet allerede i lovforslagets indledning tydeliggør præcis hvilke dele af forslaget, der baserer hhv. ikke baserer sig på det politiske forlig om tryghed i boligbeskatningen.

Nedsættelse af ejendomsværdiskattesats fra og med indkomståret 2021 samt Nedsættelse af reguleringsprocenten for grundskatteloftet m.v.

Skatteministeriet foreslår, at ejendomsværdiskattesatsen reduceres, og at der tilsvarende indføres proportionale reduktioner i de særlige nedslag i ejendomsværdiskatten for pensionister m.fl. Ydermere foreslår Skatteministeriet, at der lægges et loft over stigninger i beregningsgrundlaget for grundskylden på 2,8 pct. årligt fra 2022 for ejerboliger og fra 2023 for andre ejendomme.

EjendomDanmark vurderer, at det er hensigtsmæssigt, at der indføres tiltag, der kompenserer ejere af fast ejendom. En nedsættelse af ejendomsværdiskattesatsen samt begrænsninger på stigninger i grundskyldspromiller kan være ét middel til at sikre den nødvendige kompensation. Vi skal dog igen understrege, at den valgte model synes unødigt kompliceret og ikke nødvendigvis reelt kompenserer alle bolig- og ejendomsejere.

De nye stigningsbegrænsningsregler på 2,8 procent beskytter imidlertid kun ejendomsejerne, hvis de træder i kraft senest samme år, der betales ejendoms-skat på baggrund af de nye vurderinger. I lovforslaget fremgår det ikke tydeligt, hvornår ejerne af de forskellige typer af ejendomme kan forvente at betale skat på baggrund af de nye ejendomsvurderinger. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at der udarbejdes en klar skematisk oversigt over, hvornår ejere af henholdsvis ejerboliger og andre ejendomstyper kan forvente at betale ejendoms-skat på baggrund af nye vurderinger.

Hvis enkelte ejerboliger kan forvente at betale skat af nye vurderinger før 2022, vil den valgte model ikke kompensere disse for udskydelsen af det nye system. Tilsvarende for erhvervsejendomme, hvis nogle ejere skal betale ejendoms-skat af nye vurderinger inden 2023. Dette bør opklares, og i bekræftende fald skal EjendomDanmark anbefale, at den lavere stigningstakt på 2,8 procent træder i kraft fra det tidligste tidspunkt, hvor de nye vurderinger lægges til grund for skattebetalingen.

Videreførelse af den midlertidige indefrysningsordning

Skatteministeriet foreslår, at den midlertidige indefrysningsordning for stigninger i den nominelle grundskyld i årene 2018-2020 i forhold til 2017 videreføres ind til den forventede indførelse af de nye boligskatteregler i 2024.

EjendomDanmark vurderer, at det er positivt, at muligheden for indefrysning videreføres, men det er samtidig EjendomDanmarks vurdering, at langvarig indefrysning for nogle bolig- og ejendomsejere vil medføre en meget stor skatte-gæld. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at ordningen bliver gjort frivillig – således som det også er forudsat i den politiske aftale – så tidligt som muligt og helst allerede fra 2021.

Nye regler for fastsættelse af beskatningsværdier for nye og ændrede ejendomme

Skatteministeriet foreslår, at der indføres en overgangsordning for beregning af skattegrundlaget – skattestopsberegningen – for ejendomme, der er nye eller ændrede i perioden frem til 2024.

EjendomDanmark vurderer, at det er positivt, at man forsøger at kompensere for de potentielt voldsomme konsekvenser som udskydelsen af det nye bolig-skattesystem kan have for beskatningen af nye og ændrede ejendomme. Det står dog ikke fuldkommen klart, hvad Skatteministeriet præcist mener med ”en

forholdsmæssig regulering af ejendomsværdien". EjendomDanmark skal anbefale, at dette ekspliciteres nøjere i lovbemærkningernes pkt. 2.4.2, således at kommentaren "[d]et foreslås derfor, at reglerne for tilbageregning af ejendomsværdier og grundværdier til brug for beregningen af ejendomsværdiskat og grundskyld for nye og ændrede ejendomme ændres" uddybes nøjere.

Afskæring af genoptagelse og revision i det gamle vurderingssystem

Skatteministeriet foreslår, at ophæve skatteforvaltningslovens § 35a, stk. 3, 4. pkt. efter hvilket det har været gældende, at en klage over en ejendomsvurdering skal være skattemyndighederne i hænde senest 4 måneder efter afsendelse af ejendomsvurderingen. Fremover skal fristen således alene være "på tre måneder regnet fra modtagelsen af den afgørelse, der klages over."

EjendomDanmark vurderer, at der her er tale om en ønsket styrkelse af borgernes retssikkerhed, idet klagefristen ikke længere kan beregnes fra skattemyndighedernes afsendelse af en vurdering, uanset om borgeren måtte have modtaget denne vurdering.

Skatteministeriet foreslår endvidere, at både skattemyndighedernes og ejendomsejerne fra den 1. november 2020 ikke længere skal have mulighed for at genoptage / anmode om genoptagelse af ældre vurderinger.

EjendomDanmark vurderer, at det kan være yderst u hensigtsmæssigt at lukke for borgernes adgang til genoptagelse af sager, da man risikerer, at en række ejendomsejere, der har betalt forkert ejendomsskat pga. forkerte vurderinger før 2020, afskæres fra at få lukket deres sager ordentligt. I EjendomDanmark har vi forståelse for, at man både politisk og hos skattemyndigheder ønsker at lukke et kapitel og komme videre, men vi mener samtidig, at det er retssikkerhedsmæssigt betænkeligt – ikke mindst da fristen fra lovforslagets vedtagelse og frem til den 1. november reelt set ikke er særlig lang.

Ydermere må man formode, at dette vil betyde en markant stigning i anmodningerne om genoptagelse af vurderingssager i perioden fra lovforslagets vedtagelse og frem til den 1. november, hvilket muligvis vil kunne skabe en u hensigtsmæssig sagspukkel. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at man genovervejer denne del af lovforslaget – evt. ved at skyde ikrafttrædelsesdatoen.

Slutteligt er det EjendomDanmarks vurdering, at oplysnings- og vejledningsindsatsen skal være betydelig mere omsiggribende end udsendelse af et styresignal og en pressemeddelelse, som Skatteministeriet nævner.

Generel klagevejledning for de videreførte vurderinger

Skatteministeriet foreslår, at der etableres en særlig ordning for udsendelse af klagevejledning over ejendomsvurderinger.

EjendomDanmark vurderer, at den af Skatteministeriet tiltænkte ordning, hvorefter man først vil udsende en mere generisk meddelelse med almindelig information om vurderingerne (herunder hvor man kan finde disse) samt klagevejledning) og efterfølgende vil udsende en særskilt meddelelse om, at klagefristen er påbegyndt, umiddelbart synes hensigtsmæssig. EjendomDanmark skal dog i denne sammenhæng understrege det meget vigtige i, at meddelelsen med den almindelige information om både vurderinger og klagemuligheder udfærdiges så pædagogisk og lettilgængeligt som muligt.

Præcisering af prisniveau ved visse genoptagelser

EjendomDanmark har ingen kommentarer til denne del af lovforslaget.

Justeringer af tilbagebetalingsordningen

Skatteministeriet foreslår, at tilbagebetalingsordningen videreføres til også at dække ejendomsbeskatningen i 2020.

EjendomDanmark vurderer, at det er både naturligt og positivt, at tilbagebetalingsordningen udvides til at også at gælde 2020. EjendomDanmark skal dog påpege, at det faktum, at en kompensation vil bortfalde i forbindelse med afprøvningen af en klage, er en de facto indskrænkning af boligejers klageret. Dette skyldes ikke mindst, at ejendomsejerne stilles over for valget mellem at klage og at acceptere et tilbud om kompensation "uden kendskab til den del af kompensationen, der vedrører ejendomsværdiskatten for 2020". EjendomDanmark skal derfor anbefale, at muligheden for kompensation og muligheden for klage ikke gøres gensidigt udelukkende, og at man helt generelt venter med at udsende tilbud om kompensation til omfanget af denne (dvs. inklusive 2020-beløbet) er kendt.

Ophævelse af særlig bestemmelse om klagefrist

Skatteministeriet foreslår, at "ophæve bestemmelsen om en fire måneders klagefrist for klageberettigede, som ikke har modtaget den afgørelse, der klages over".

EjendomDanmark vurderer, at der er tale om en styrkelse af ejendomsejernes retssikkerhed, hvilket er positivt.

Justering af afgørelsesgrundlaget ved forudgående deklaration

Skatteministeriet foreslår, at "[s]katteforvaltningens mulighed for at inddrage oplysninger efter afgørelsesperiodens indtræden afskæres, og at der alene skal kunne træffes afgørelse på grundlag af de oplysninger, der foreligger ved afgørelsesperiodens indtræden." Denne skyldes øget digitalisering og behovet for at "fastlåse de oplysninger, der danner grundlag for vurderingen, på bestemte tidspunkter."

EjendomDanmark vurderer, at det af hensyn til den effektive administration af systemet kan være nødvendigt med en sådan fastlåsning. Der kan dog

forekomme sager, hvor en sådan fastlåsning er til ugunst for borgerne, hvorefter de af rent formelle årsager ender med et forkert beskatningsgrundlag. EjendomDanmark kan dog ikke umiddelbart vurdere den konkrete risiko herfor. Vi skal derfor anbefale, at ordningen evalueres grundigt efter f.eks. to år for at undersøge, om der kan være behov for f.eks. at udvide deklarationsperioden eller skabe en mulighed for borgere at supplere med væsentlige oplysninger også i selve afgørelsesperioden.

Overgangsregel vedrørende indsamling af data til brug for vurderingen pr. 1. januar 2020

Skatteministeriet foreslår, at vurderingsterminen for 2020 ændres fra den 1. januar 2020 til den 31. december 2019.

EjendomDanmark vurderer, at der her umiddelbart er tale om en teknisk overgangsregel, der næppe får større betydning for ejendommenes ejere. Vi har derfor som udgangspunkt ingen kommentarer til denne del af forslaget.

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

Med venlig hilsen

Morten Marott Larsen
Underdirektør