

Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

29/10-2020

Ref. j.nr. 2020-5183

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 udkastet til lovforslaget om tilpasning af ejendomsvurderingsloven m.m.

EjendomDanmark skal indledningsvist bemærke, at den korte høringsfrist kombineret med, at Skatteministeriet foreslår et helt nyt og komplekst vurderingssystem i et samlelovforslag, der også indeholder en række andre elementer, betyder, at vi i dette høringssvar alene har haft mulighed for at udarbejde en række overordnede kommentarer til de dele af lovforslaget, der drejer sig om forslaget til et helt nyt vurderingssystem for erhvervsejendomme.

Overordnede bemærkninger til lovforslaget

EjendomDanmark ser en række nævneværdige problemer med lovforslaget, og EjendomDanmark kan ikke se for sig, at den foreslåede model til vurdering af erhvervsejendomme kan komme til at fungere efter hensigten endsige blive oplevet som en forenkling i tråd med den politiske hensigt herom. Samlet set er det EjendomDanmarks vurdering, at de dele af lovforslaget, der relaterer sig til en ny model for vurdering af erhvervsejendomme, bør trækkes tilbage og genovervejes nøje. På den baggrund skal vi overordnet bemærke følgende:

Mangelfuldt politisk grundlag for den foreslåede ændring af vurderingsprincipperne for erhvervsejendomme

Det politiske grundlag for den foreslåede ordning synes mangelfuldt. Det er korrekt, at det i den politiske aftale, der ligger til grund for lovforslag fra maj 2020 ("Kompensation til boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen") alene blev slået fast, at "[f]orligskredsen [senere i 2020] præsenteres (...) for et oplæg til nye vurderingsmodeller for erhvervsejendomme, der sikrer sammenhæng til vurderingerne af ejerboliger samt et mere enkelt beskatningsgrundlag for dækningsafgift", og det er ligeledes EjendomDanmarks opfattelse, at en sådan *præsentation* af den tænkte model muligvis har fundet sted.

Men det er samtidig EjendomDanmarks vurdering, at der ikke er givet entydigt, politisk mandat til den foreslåede ordning. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at Skatteministeriet genbesøger og i nøjere detaljer sikrer sig det politiske grundlag for forslaget.

Opgivelse af værdisætning af erhvervsejendomme er uhensigtsmæssig og unødvendig
EjendomDanmark kan som leverandør af ejendomsmarkedsdata ikke genkende Skatteministeriets beskrivelse af, at det skulle være umuligt at udvikle en model til at anslå værdien af en erhvervsejendom.

Grundlaget for etablering af et nyt vurderingssystem for erhvervsejendomme skal jf. tidligere politiske aftale herom baseres på blandt andet en indsamling af data i branchen. Den er i relation til EjendomDanmarks bidrag hertil lykkedes efter de målsætninger, som Skatteministeriet har givet.

Således er den frivillige dataindsamling blandt udlejere af erhvervsejendomme siden 2017 udvidet til at omfatte detaljerede markedsdata, som ikke ses magen til i andre lande. Til dette hører, at øvrige dataleverandører som eksempelvis erhvervsmæglere og Finans-Danmark ligeledes har bidraget med væsentlige og omfattende markedsdata på baggrund af henholdsvis annoncerede erhvervsejendomme og lånetilbud siden 2012.

Det er på denne baggrund EjendomDanmarks klare opfattelse, at Danmarks Statistik i dag har et både unikt og tilstrækkeligt datagrundlag til rådighed for udvikling af markedskonforme normtal, som kan ligge til grund for den oprindeligt tiltænkte vurderingsmodel efter den afkastbaserede metode, som er markedskonform, simpel og gennemsigtig.

Hvis Skatteministeriet helt opgiver at ansætte ejendomsværdier på erhvervsejendomme, bevæger man sig væk fra en markeds- og realitetsbaseret model, hvilket er imod hensigten med hele omlægningen af ejendomsskattesystemet. Den foreslåede model vil således ikke bidrage til at genoprette tilliden til de offentlige vurderinger af erhvervsejendomme – nok snarere tværtimod.

Den foreslåede model for vurdering af erhvervsejendomme er ikke en forenkling
EjendomDanmark tilslutter sig generelt ambitionen om at sikre et simplere og mere gennemskueligt grundlag for vurderinger af erhvervsejendomme. Den konkrete model i lovforslaget lever bare ikke op til denne målsætning. Flere steder i forslaget bevæger man sig således væk fra et fokus på grunden og anvender f.eks. bygningsareal eller teoretisk funderede "omdannelsesomkostninger" som udgangspunkt for beregningen af ejendomsskatten på en erhvervsejendom. Grundlaget herfor er dog uklart og meget spekulativt. Det gør den konkrete foreslåede model unødigt kompliceret og den deraf følgende beskatning unødigt vilkårlig – og det skaber i øvrigt nogle meget uheldige incitamenter til spekulation i klassifikation af ejendomme.

En bevægelse væk fra handelspris som vurderingsnorm svækker virksomhedernes retsstilling over for skattemyndighederne

Den manglende gennemsigthed i den foreslåede model vil endvidere have stor betydning for mulighederne for at klage, idet hverken myndigheder eller ejendomsjere har en norm (markedsværdien) at sammenligne den beregnede skatteværdi med.

Dette peger i retning af en betydelig usikkerhed og vilkårlighed i behandlingen af den enkelte klagesag, idet den enkelte klager ikke ved, hvad man står over for, hvis man ikke kan genkende den beregnede skatteværdi af en ejendom. Dermed vil forslaget reelt afskære mulighederne for at klage, uanset hvor misvisende en vurdering af en ejendom synes at være, så længe den teoretiske og af Skatteministeriet definerede model følges.

Ydermere betyder fraværet af en "objektiv" vurderingsnorm i form af markedsværdien, at modellen – og dermed beskattningen – kan tilpasses diskretionært af skattemyndighederne, uden at virksomhederne har mulighed for at påvirke endsige påtale dette.

Mange faldgruber ved en forhastet og usammenhængende lovprocedure på et komplekst område

EjendomDanmark skal også stille sig uforstående over for Skatteministeriets behov for at haste dette lovforslag igennem, sådan som det f.eks. kommer til udtryk i den forkortede høringsfrist. I dette lovforslag fastlægges meget grundlæggende byggesten i fremtidens ejendomsskattesystem, hvorfor det er af absolut og afgørende vægt, at forberedelserne er tilstrækkelig grundige. Dette synes man i den nuværende proces imidlertid ikke at have prioriteret.

EjendomDanmark skal også bemærke det meget uheldige i, at den lovgivningsmæssige udvikling på dette yderst komplekse område sker løbende og i brudstykker, uden at det er klart, hvordan de kommende reglerne ellers kommer til at blive udformet.

EjendomDanmark skal derfor anbefale, at Skatteministeriet iværksætter et grundigere og mere systematisk og inddragende lovforberedende arbejde – også selvom det betyder en yderligere forsinkelse af de kommende vurderinger af erhvervsejendomme. EjendomDanmark har i tidligere høringssvar ligeledes påpeget behovet for et grundigere forberedelsesarbejde, hvad angår de kommende ejendomsskatter.

Opgivelse af automatisk tilbagebetaling af for meget betalt ejendomsskat for erhvervs-ejendomme er vilkårlig og uhensigtsmæssig

Med forslaget ønsker Skatteministeriet at indskrænke den automatiske tilbagebetaling af for meget betalt ejendomsskat, således at tilbagebetalingsordningen alene omfatter "ejerboliger, der vurderes pr. 1. januar 2020". Med denne indskrænkning af tilbagebetalingsordningen overlader man det i stedet til virksomhederne selv at vurdere, om der skal startes en klagesag – hvilket for mange kan være grænsende til umuligt at afgøre. Af endnu større vigtighed skal EjendomDanmark understrege, at det ikke er et argument mod automatisk tilbagebetaling af for meget betalt ejendomsskat, at det ifølge Skatteministeriet alene vedrører få ejendomme; ejerne af disse berørte ejendomme har jo samme krav på godtgørelse og retmæssig skatteligning som alle andre.

EjendomDanmark stiller sig derfor uforstående over for indskrænkningen af den automatiske tilbagebetalingsordning, der fremstår vilkårlig og mere begrundet i administrative hensyn end hensynet til sikkerheden i og tilliden til skattesystemet. På den baggrund skal EjendomDanmark derfor anbefale, at man bibeholder den nuværende automatiske tilbagebetalingsordning for alle ejendomme, for hvilke der er betalt for meget ejendomsskat.

Manglende sammenhæng mellem nyt vurderingssystem for erhvervsejendomme og ny lagerbeskatning af selskabers ejendomsavancer

Med lovforslaget ønsker Skatteministeriet helt at opgive at fastlægge erhvervsejendommens ejendomsværdi, idet der med alternativomkostningsmodellen (og den deraf affødte omlægning af dækningsafgiften) sikres et fokus på grundværdien alene. Samtidig stiller Skatteministeriet med den kommende lagerbeskatning af selskabers ejendomsavancer krav om, at ejendomsvirksomhederne selv skal foretage en ansættelse af ejendomsværdien.

Denne særlige situation gør det på det nærmest umuligt at håndtere kontrollen med den kommende lagerbeskatning; dette skyldes, at Skatteministeriet på forhånd opgiver at have noget at kontrollere ud fra. Det afføder den uhensigtsmæssige situation, at myndighederne enten må tage virksomhedernes egne vurderinger til efterretning uden mulighed for at efterprøve den, eller – hvis man ønsker at efterprøve virksomhedernes værdiansættelser alligevel – at virksomhedernes retssikkerhed undermineres, da kontrolgrundlaget er fraværende.

EjendomDanmark er bevidst om, at denne bemærkning ligger uden for rammerne af det konkrete lovforslag, men det er væsentligt, at Skattemyndighederne i forbindelse med udformningen af den kommende ordning for lagerbeskatning er yderst opmærksomme på denne problemstilling, således at ordningen hverken underminerer myndighedernes kontrolarbejde eller virksomhedernes retssikkerhed.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Det er EjendomDanmarks vurdering, at lovforslagets konsekvenser på flere områder er kraftigt underbelyst.

For det første peger Skatteministeriet på, at lovforslaget er udarbejdet ”i overensstemmelse med principperne for digitaliseringsklar lovgivning”. Givet de voldsomme udfordringer, der hidtil har været med IT-understøttelsen af det kommende ejendomsvurderingssystem, stiller EjendomDanmark sig i udgangspunktet skeptisk over for, at en ny – og mere kompliceret – vurderingsmodel for erhvervsejendomme skulle være udtryk for ”digitaliseringsklar lovgivning”.

For det andet skønner Skatteministeriet, at lovforslaget ikke skønnes at få provenumæssige konsekvenser. EjendomDanmark vurderer, at der er tale om en yderst overfladisk vurdering af de økonomiske konsekvenser, idet man ændrer betydeligt på beskatningsgrundlaget af visse erhvervsejendomme – herunder udlejningsboliger og almene boliger. Det er således EjendomDanmarks vurdering, at der – når de reelle og faktiske økonomiske konsekvenser materialiserer sig – vil opstå et behov for yderligere kompensation eller

tilpasning af modellen. Dette synes uhensigtsmæssigt. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at man underkaster den foreslåede model et mere omfattende analysearbejde, hvad angår modellens økonomiske konsekvenser.

For det tredje peger Skatteministeriet på, at lovforslaget – udover den del, der handler om fremrykning af mulighederne for klage – ikke har ”nævneværdige administrative konsekvenser for erhvervslivet”. EjendomDanmark skal påpege, at dette muligvis er korrekt, men at det skyldes, at man med materien i forslaget svækker virksomhedernes retsstilling ved reelt at underminere mulighederne for at efterprøve og eventuelt klage over skattemyndighedernes vurderinger af en ejendom, jf. vores kommentar herom ovenfor. Når man reelt ikke har mulighed for at klage, skal man selvsagt ikke bruge administrative ressourcer herpå. At forslaget ikke har ”nævneværdige administrative konsekvenser for erhvervslivet” dækker således over betydelige mangler i forslagets indhold.

For det fjerde ønsker man helt at opgive vurderinger af andelsboligforeninger, hvilket kan have ganske betydelige økonomiske konsekvenser for de andelsboligforeninger, der i dag anvender den offentlige vurdering til værdiansættelse. Disse konsekvenser er ikke belyst i forslaget.

Slutteligt stiller EjendomDanmark sig uforstående over for, at Skatteministeriet kan fastslå, at de fem principper for agil, erhvervsrettet regulering ikke er relevante for forslaget. EjendomDanmark skal pege på, at f.eks. princippet om, at ny regulering skal være ”helhedstænkende”, i den grad er relevant i denne sammenhæng.

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

Med venlig hilsen



Jannick Nytoft
Adm. direktør