



**EJENDOM
DANMARK**

Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

30. september 2021

Ref. j.nr. 2021-2076

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

Bemærkninger til høring over forslag til ændring af lov om kommunal ejendomsskat m.m.

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til forslaget om tilpasning af reglerne om dækningsafgift til det kommende ejendomsbeskatningssystem.

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

Overordnede bemærkninger til lovforslaget

EjendomDanmark har tre overordnede kommentarer til lovforslaget. Bemærk, at EjendomDanmarks kommentarer – både de overordnede bemærkninger her og de mere specifikke bemærkninger nedenfor – koncentrerer sig om de dele af lovforslaget, der omhandler ændrede regler for opkrævning af dækningsafgift.

Behov for en reel overgangsordning

Lovforslaget om fastlæggelse af dækningsafgiftspromillerne bygger på en bærende ide om at fastlægge foreløbige vurderinger og opkræve dækningsafgiften på baggrund heraf. EjendomDanmark anser denne fremgangsmåde som højst uhensigtsmæssig, idet det stiller ejendomsjere og erhvervslejere i et juridisk og økonomisk limbo, hvor man ikke på forhånd kan vide, hvordan ændringerne rammer. Dette må forventes at ramme både bredt og vilkårligt i erhvervslivet.

Samtidig vil man indføre en bundgrænse kombineret med en stigningsbegrænsning, der tillader ret så voldsomme stigninger i dækningsafgiften for den enkelte virksomhed. Dermed accepterer man konsekvenser, der kommer provenuet til gavn, men man accepterer ikke konsekvenser, der kommer virksomhederne til gavn. Dette er ligeledes stærkt uhensigtsmæssigt – ikke mindst fordi ministeriet samtidig forestiller sig at efterregulere opkrævingen – og derfor er forslaget set fra et virksomhedsperspektiv ikke særlig befordrende for tilliden til skattemyndighederne og -lovgivningen.

En mere passende fremgangsmåde ville have været at stille forslag om en reel overgangsordning, hvor man f.eks. lod dækningsafgiften for den enkelte virksomhed forblive maksimalt på det nuværende niveau i kroner og ører, ind til beskatningsgrundlaget i form af de nye vurderinger forelå. Dette ville skabe økonomisk sikkerhed og i højere grad forudsigelighed for erhvervslivet. Der er i EjendomDanmarks optik intet til hinder for etableringen af en sådan reel overgangsordning med en større grad af forudsigelighed og gennemsigtighed.

Mange uklarheder i lovforslaget

Flere af lovforslagets centrale dele er præget af uklarheder. EjendomDanmark skal understrege, at der i forvejen og i mere generel forstand er tale om et lovområde, der er præget af usikkerheder og uklarheder, forsinkelser og mange løbende forandringer – jf. også vores høringssvar fra efteråret 2020 til forslaget om fastlæggelse af metoden til definition af beskatningsgrundlaget for dækningsafgiften – hvorfor det må være af allerstørste vigtighed at sikre gennemskuelse og entydighed i forslaget. Vi har i vore specifikke kommentarer nedenfor derfor understreget et par steder, hvor lovforslaget har behov for uddybning og præcisering.

Vurderingsnormen til grund for dækningsafgift er stadig problematisk

Selvom det som udgangspunkt ligger uden for dette lovforslags område, skal EjendomDanmark endnu en gang understrege, at den valgte model til vurdering af erhvervsejendomme – alternativomkostningsmodellen, hvor erhvervsejendomme vurderes, *som om* de var boligejendomme – er problematisk, idet man som ejer eller lejer af en erhvervsejendom ikke kan støtte sig til en objektiv norm i form af en handelsværdi, hvis man udfordrer den af skattemyndighederne fastlagte vurdering. Sat lidt på spidsen står man i den situation, at det er skattemyndigheder, der på et teoretisk grundlag selv definerer beregningen af vurderingen, og at det er de samme skattemyndigheder, der efterfølgende skal vurdere, om dette grundlag er korrekt. Dette er – set udefra – meget betænkeligt og afskærer reelt ejere og lejere af erhvervsejendomme fra muligheden for at udfordre vurderingen af den pågældende erhvervsejendom.

Bemærkninger til forslagets enkelte dele

EjendomDanmarks mere detaljerede kommentarer til forslaget findes nedenfor. Disse detaljerede kommentarer skal især læses i lyset af vort ønske om, at der arbejdes mod at indføre en reel overgangsordning, der på bedre vis end det foreslåedes håndterer samspilsproblemet mellem dækningsafgiften og de nye ejendomsvurderinger.

Fastlæggelse af nye promiller for dækningsafgift

Skatteministeriet foreslår, at der som bilag 2 til lovforslaget optages en liste over kommunale dækningsafgifter (forslagets § 1, nr. 9 om ændring af § 23 A, stk. 2 i lov om kommunal ejendomsskat). Dette sker i forslagets bemærkninger med henvisning til, at det af "Aftale om kompensation til boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen" fra maj 2020 fremgår, at "der i 2021 skal fastsættes konkrete erhvervsdækningsafgiftspromiller for 2022 som forudsat med boligskatteforliget" (side 13).

EjendomDanmark vurderer, at det er korrekt, at det i den politiske aftale fremgår, at dækningsafgiftspromillerne skal lovfæstes; det fremgår imidlertid ikke af den pågældende aftale, hvordan dette skal nærmere skal ske. Hensigten med aftalen har været at sikre mod pludselige og uoverkommelige stigninger i dækningsafgiften. EjendomDanmark anbefaler på den baggrund, at promillerne justeres, så de i højere grad lever op til hensigten i den politiske aftale om at begrænse pludselige stigninger. Se også vores kommentar nedenfor til den foreslåede stigningsbegrænsning og vores mere generelle kommentar om en reel overgangsordning ovenfor.

Skatteministeriet foreslår, at der i § 23, stk. 1 lov om kommunal ejendomsskat indføres nye regler for fastlæggelse af dækningsafgift for offentlige ejendomme og noterer i den forbindelse, at beskatningspromillen "tilgår" (forslagets § 1, nr. 3)

EjendomDanmark vurderer, at det er højst uheldigt, at Skatteministeriet sender forslaget her i høring, før man har fastlagt den endelige beskatningspromille, der er forslagets omdrejningspunkt. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at Skatteministeriet hurtigst muligt oplyser, hvad den promille, som tilgår, er.

Nyt loft for dækningsafgiften

Skatteministeriet foreslår, at loftet for dækningsafgiften ændres fra 10 til 11 promille (forslagets § 1, nr. 7 om ændring af § 23 A, stk. 1 i lov om kommunal ejendomsskat).

EjendomDanmark vurderer, at denne ændring er ubegrundet, ikke mindst i lyset af at man på nuværende tidspunkt befinder sig i en overgangsfase mellem to ejendomsbeskatningssystemer. Skatteministeriet begrunder ændringen med, at den ikke er sket tidligere; dette argument synes uklart og manglende politisk mandat. Boligskatteforliget skulle sikre tryghed om ejendomsbeskatningen – også for erhvervsejendomme – og det var begrundelsen for at fastlægge de maksimale beskatningspromiller ved lov. Denne ændring trækker i modsat retning og skaber blot endnu mere usikkerhed om det reelle beskatningsniveau i en situation, hvor beskatningsgrundlaget er

ukendt og mangelfuldt. Det er temmelig problematisk at tilpasse skattereglerne med umiddelbar virkning nu, når skattegrundlaget ikke er på plads. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at ændringen udgår eller som minimum først træder i kraft, når det nye vurderingssystem er helt og fuldt implementeret.

Nyt referenceår for dækningsafgiften

Skatteministeriet foreslår, at reglen om, at dækningsafgiften frem til 2028 ikke kan sættes op, ikke længere skal ses i forhold til dækningsafgiften for 2020, men derimod ses i forhold til dækningsafgiften for 2022 (forslagets § 1, nr. 9 om ændring af § 23 A, stk. 2 i lov om kommunal ejendomsskat).

EjendomDanmark vurderer, at denne ændring mangler begrundelse i den politiske aftale, der eksplicit henviser til 2020-beskatningen. I den politiske aftale fremgår det således entydigt, at dækningsafgiften ikke må kunne sættes op i perioden 2021-2028 – men når man som foreslået vil ændre loftet fra 10 til 11 pct. og samtidig ændrer referenceåret til 2022 (frem for 2020), synes der mulighed for reelle stigninger. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at ændringen udgår eller udskydes, til ejendomsskattesystemet er reelt funktionelt, eller at der som minimum skabes det nødvendige og eksplicite politiske mandat for ændringen.

Bundgrænse på dækningsafgiften

Skatteministeriet foreslår, at den foreløbigt beregnede dækningsafgift som minimum skal udgøre "det samme beløb, som er opkrævet for dækningsafgift for skatteåret 2021" (forslagets § 1, nr. 12 om ændring af § 27 i lov om kommunal ejendomsskat).

EjendomDanmark vurderer, at minimumsgrænser for beskatning er uhen-sigtsmæssige og bør undgås, da det giver indtrykket af, at skattereglerne ikke defineres med retssikkerhed og et velfungerende skattesystem for øje. Samtidig synes det meget inkonsekvent først at notere, at lovforslaget kan medføre, at der kan være ejendomme, "hvor den foreløbige opkrævning bliver væsentligt for høj", og at der også kan være "ejendomme, for hvilke den foreløbige opkrævning vil være væsentligt for lav" (bemærkningernes side 15), hvorefter man afgrænser sig fra konsekvenserne af den ene af de to muligt fremkomne situationer. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at denne del forslaget udgår jf. også vores kommentar nedenfor om den foreslåede stigningsbegrænsning.

Stigningsbegrænsning på dækningsafgiften

Skatteministeriet foreslår, at dækningsafgiften højst kan stige med 30 pct. i forhold til det beløb, der er opkrævet i dækningsafgift i 2022 (forslagets § 1, nr. 12 om ændring af § 27 i lov om kommunal ejendomsskat).

EjendomDanmark vurderer, at man med dette forslag tillader en meget voldsom skattestigning på et yderst usikkert grundlag, hvilket er kritisabelt. For mange især mindre virksomheder vil en stigning i dækningsafgiften på 30 pct. være fuldkommen umulig at håndtere – ikke mindst i lyset af de voldsomme udfordringer, som har ramt dele af erhvervslivet i kølvandet på coronakrisen. Mange virksomheder vil således stå i den situation, at der både skal svares en voldsomt stigende dækningsafgift samtidig med, at der skal betales udskudt moms m.m.

Samtidig er det yderst betænkeligt, at der på den ene side gives mulighed for meget voldsomme og for nogle virksomheder måske endda uoverkommelige stigninger i dækningsafgiften, mens man på den anden side indfører en bundgrænse for beskatningen. Man tillader således konsekvenser, der kommer virksomheder til skade, men man tillader ikke konsekvenser, der kommer virksomhederne til gavn. Dette synes uretfærdigt og ensidigt, og det medvirker til at undergrave tilliden til ejendomsskattesystemet og skattelovgivningen i almindelighed. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at man i stedet indfører en reel overgangsordning, hvor det garanteres, at virksomhedernes regning til dækningsafgift i kroner og ører holdes på maksimalt det nuværende niveau, ind til et reelt funktionelt ejendomsvurderingsystem er på plads. Alt andet vil skabe stor usikkerhed både økonomisk og juridisk for mange virksomheder.

Skatteministeriet foreslår i denne forbindelse ligeledes, at stigningsbegrænsningen og bundgrænse samlet set vil ”medføre, at der så vidt muligt er sammenhæng mellem de foreløbige opkrævninger, den betalte dækningsafgift i 2021 og den endelige dækningsafgiftsbetaling” (bemærkningernes side 18).

EjendomDanmark vurderer, at denne bemærkning ikke afspejler forslaget og dets reelle effekter. Med forslaget tillader man en stigning på op mod 30 pct. for nogle virksomheder, samtidig med at man med bundgrænsen udelukker fald. Dette må – alt andet lige – medføre en samlet stigning i dækningsafgiften (medmindre kommunerne aktivt vælger at sætte den ned eller afskaffe den). EjendomDanmark anbefaler, at dette ekspliciteres i lovforslaget, så dets reelle konsekvenser står klart.

Efterregulering af dækningsafgift

Skatteministeriet foreslår, at der sker en efterregulering af den foreløbigt betalte dækningsafgift, når ejendomsejeren modtager den nye vurdering af en ejendom (bemærkningernes side 16, 20 og 47).

EjendomDanmark vurderer, at denne foreslåede regel har flere udfordringer. For det første fremgår den alene af lovbemærkningerne og ikke af

lovteksten. Reglen er imidlertid af så afgørende betydning for forslaget, at den bør fremgå tydeligere. For det andet er forslaget alene overfladisk beskrevet i bemærkningerne, selvom der er tale om et forslag med potentielt ret så vidtrækkende eller som minimum for den enkelte virksomhed uforudsigelige konsekvenser. Der mangler således overvejelser om, hvordan man vil sikre, at denne efterregulering – som virksomhederne jo altså ikke kan planlægge eller forberede sig på, da de ikke kender grundlaget for den endnu – ikke får uoverstigelige konsekvenser for dele af erhvervslivet. EjendomDanmark skal på denne baggrund anbefale, at efterreguleringen opgives eller som minimum suppleres med et forslag om en ordning, der skal afbøde konsekvenserne for de virksomheder, der rammes hårdest af en på nuværende tidspunkt ukendt efterregulering.

Foreløbig opkrævning af dækningsafgift for nyopståede erhvervsejendomme

Skatteministeriet foreslår, at skatteforvaltningen for nyopståede erhvervsejendomme "vil skulle ansætte en foreløbig grundværdi for skatteåret som foreløbigt beregningsgrundlag for opkrævningen af dækningsafgift" (bemærkningernes side 49; lovforslagets § 1, nr. 14 om ændring af § 27 i lov om kommunal ejendomsskat).

EjendomDanmark vurderer, at den foreslåede ordning ikke i forslaget fremstår med tilstrækkelig tydelighed. For det første fremgår det, at ejendoms-ejeren selv kan rette grundlaget. Denne formulering giver indtrykket af, at man ved nyopståede erhvervsejendomme selv frit kan definere beskatningsgrundlaget. EjendomDanmark skal ikke opponere mod dette, hvis det er det, der menes – men det bør i så fald ekspliciteres nøjere. For det andet og i modsat fald bør det tydeliggøres, hvordan den af skatteforvaltningen fastsatte vurdering kan udfordres, hvis den opleves som skæv. EjendomDanmark skal derfor bede om, at ordningen i almindelighed beskrives nøjere.

Ændret opkrævningstidspunkt for dækningsafgift

Skatteministeriet foreslår at tilpasse opkrævningstidspunkterne for dækningsafgiften, således at disse i højere grad flugter med de nye regler (bemærkningernes side 21).

EjendomDanmark vurderer, at dette forslag er en nødvendighed og hilser det derfor velkommen. EjendomDanmark skal dog understrege, at det er af stor vigtighed at skattemyndighederne informerer virksomhederne om denne ændring, således at de forstår, at manglende opkrævning af dækningsafgift i slutningen af 2021 ikke betyder, at der slet ikke bliver opkrævet dækningsafgift, men alene at opkrævning heraf kommer senere. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at skattemyndighederne sammen med

skattebilletten, der udsendes ultimo 2021 udsender supplerende information om netop dækningsafgiften og effekterne af dette lovforslag.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Det er EjendomDanmarks opfattelse, at forslagets konsekvenser er klart underbelyst. Det står således ikke tydeligt hvor mange erhvervsdrivende, der bliver berørt og i hvilket omfang. Da forslaget potentielt har meget voldsomme konsekvenser, og da en tilfældig model kan risikere at tage livet af virksomheder, er dette en ret så afgørende mangel ved lovforslaget.

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