



**EJENDOM
DANMARK**

Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

24. februar 2023

J.nr. 2022-13058 / 2022-13141

Underdirektør, cand. polit.
Morten Marott Larsen
+45 2845 5651
mml@ejd.dk

Bemærkninger til høring over forslag til ændringer i kilde-skatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendoms-vurderingsloven m.m.

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til følge-lovforslaget til den sammenskrevne ejendomsskattelev.

Nedenfor findes først vore generelle bemærkninger til lovforslaget, hvorefter følger en række nærmere kommentarer til forslagens enkelte dele.

Overordnede bemærkninger til forslaget

Hvad angår de mere overordnede forhold, som forslaget regulerer, skal EjendomDanmark i almindelighed henlede opmærksomheden på vores høringssvar til lovforslaget til en ny ejendomsskattelev.

Bemærkninger til forslagens enkelte dele

EjendomDanmark har nærmere kommentarer til § 2, nr. 3, § 3, nr. 5, 15, 24, 25-27, § 8, nr. 4, § 9, nr. 1-2, og § 12, nr. 3.

Statens udbetaling af grundskyld til kommunerne (§ 2, nr. 3)

Skatteministeriet foreslår at fastsætte regler for tidspunktet for og opdelingen af det beløb, som staten løbende skal udbetale til kommunerne til foreløbig dækning af grundskylden og definerer herefter, at grundskylden "omfatter indkomstårets beløb uden nedsættelse for beløb, som staten har ydet som rabat eller lån til betaling af stigninger i grundskyld efter ejendomsskattelevens kapitel 8" (forslages § 2, nr. 3 om tilføjelse af § 15, stk. 2, 3. pkt., til lov om kommunal indkomstskat).

EjendomDanmark vurderer, at forslaget til en ny § 15, stk. 2, i lov om kommunal indkomstskat som formuleret omhandler forskellige adskilte elementer. Forslaget til § 15, stk. 2, 1. og 2. pkt., regulerer tidspunktet for og opdelingen af statens udbetaling af grundskylden til kommunerne, mens forslaget til § 15, stk. 2, 3. pkt., er anderledes og regulerer beregningen af det, der skal udbetales. At bestemmelsen på denne måde indeholder flere adskilte elementer, bidrager ikke til gennemsigtigheden og læsbarheden af loven.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at forslaget til § 15, stk. 2, 3. pkt., udskilles som et selvstændigt stykke.

Omregning af satser til 2010-niveau (§ 3, nr. 5)

Skatteministeriet foreslår, at ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 5, 1. pkt., ændres, så det dér anførte beløb angives på 2010-niveau frem for 2020-niveau. Ministeriet bemærker i den forbindelse, at den ”gældende formulering ikke er entydig, idet der på den ene side altid reguleres i forhold til 2010-niveau, og på den anden side står grundbeløbet i lovteksten angivet i 2020-niveau” (bemærkningernes side 122).

EjendomDanmark vurderer, at Skatteministeriets begrundelse teknisk set giver mening, men at det kun bidrager til at gøre reglerne mere uigennemtrængelige, når man angiver beløb på et niveau for over 10 år siden. Dette besværliggør en hurtig og intuitiv læsning af reglerne og forståelse af de faktiske og konkrete, økonomiske konsekvenser heraf.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at man overgår til at bruge 2020-niveau som udgangspunkt i reglerne generelt.

Offentliggørelse af indeks (§ 3, nr. 15)

Skatteministeriet foreslår, at beføjelsen til at offentliggøre indeks efter ejendomsvurderingslovens § 44-47, overgår fra at være hos skatteministeren til at ligge i skattemyndighederne, således at offentliggørelsen kan ske uden at skulle tage form af en bekendtgørelse.

EjendomDanmark vurderer, at man af hensyn til den demokratiske legitimitet bag myndighedsbeslutninger altid bør være tilbageholden med at overlade udvidede beføjelser direkte til myndighederne. Der kan naturligvis være årsager hertil – f.eks. når der løbende skal offentliggøres et teknisk beregnet indeks som her – men i disse tilfælde bør man sikre, at delegationsbeføjelsen er udtømmende beskrevet og indhegnet. Dette synes ikke at være tilfældet her. Bemærkningerne til bestemmelsen indeholder således ikke beskrivelse af f.eks. hvornår eller hvor ofte skattemyndighederne kan tilpasse indekset, ligesom man alene angiver, at offentliggørelse ”f.eks.” kan ske via en hjemmeside.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at bemærkningerne til bestemmelsen uddybes, så rammerne for skattemyndighedernes udøvelse af den med bestemmelsen tillagte beføjelse gøres klarere og mere veldefinerede.

Omvurderinger (§ 3, nr. 24 og 25)

Skatteministeriet foreslår, at 2024-vurderingerne skal fremkomme på

baggrund af en videreførelse og indeksering af 2022-vurderingerne, og at senere omvurderinger af ejendomme skal "foretages efter prisforholdene pr. 1. januar 2022 og indekseres efter stk. 4 og 5" (forslagets § 3, nr. 24, om tilføjelse af § 87 b, stk. 3, 3. pkt., til ejendomsvurderingsloven). Ministeriet bemærker, at denne omregning af en omvurdering til 2022-prisniveau og efterfølgende indeksering til nutidskroner skal "sikre et ensartet beskatningsniveau" (bemærkningernes side 143).

Skatteministeriet foreslår ydermere, at 2025-vurderingerne skal fremkomme på baggrund af en videreførelse og indeksering af 2023-vurderingerne, og at senere omvurderinger af ejendomme skal "foretages efter prisforholdene pr. 1. januar 2023 og indekseres stk. 4 og 5." (forslagets § 3, nr. 25, om tilføjelse af § 88 a, stk. 3, 3. pkt., til ejendomsvurderingsloven).

EjendomDanmark vurderer, at den foreslåede metode er overordentlig omstændelig og ingenlunde bidrager til gennemsigtighed i vurderingsgrundlaget for de berørte ejendomme. Ydermere synes Skatteministeriets argument om nødvendigheden af først at tilbageregne vurderingen til 2022-/2023-niveau for efterfølgende at indeksere den frem at blive modsagt af Skatteministeriets egen forventning om, at der kun vil være lille forskel mellem de foreløbige og de endelige vurderinger: Hvis der alligevel forventes at være lille eller ingen forskel mellem omvurderingen foretaget i nutidskroner og omvurderingen foretaget i nutidskroner, tilbageregnet til 2022-niveau og indekseret frem, synes tilbageregningen og indekseringen som en unødvendig komplikation af et i forvejen svært gennemskueligt system.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at forslaget til § 87 b, stk. 3, 3. pkt., og forslaget til § 88 a, stk. 3, 3. pkt., i ejendomsvurderingsloven udgår.

Omfang af 2024-vurderingerne (§ 3, nr. 24)

Skatteministeriet foreslår, at "ejendomsværdien i ejendomsvurderingen pr. 1. januar 2024 og pr. 1. januar 2025 ansættes til ejendomsværdien i vurderingen pr. 1. januar 2022 reguleret til 2024-prisniveau" (forslagets § 3, nr. 24, om tilføjelse af § 87 b, stk. 4, til ejendomsvurderingsloven). Ministeriet bemærker i den forbindelse, at den foreslåede bestemmelse ikke kun omfatter ejendomsværdien, "men også fordelinger af ejendomsværdien" (bemærkningernes side 144).

EjendomDanmark vurderer, at ministeriets bemærkning om, at denne bestemmelse også omfatter fordelinger af ejendomsværdien, er ret grundlæggende, hvorfor den ikke kun bør findes i bemærkningen til bestemmelsen, men også i selve bestemmelsen.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at der i forslaget til en ny § 87 b, stk. 4, i ejendomsvurderingsloven indsættes et nyt 3. pkt., hvori det noteres, at bestemmelsen også omfatter fordelinger af ejendomsværdien.

Skatteministeriet foreslår ydermere, at "grundværdien i ejendomsvurderingen pr. 1. januar 2024 og pr. 1. januar 2025 ansættes til grundværdien i vurderingen pr. 1. januar 2022 reguleret efter de indeks, der er fastsat efter stk. 4, 2. pkt." (forslagets § 3, nr. 24, om tilføjelse af § 87 b, stk. 5, til ejendomsvurderingsloven). Ministeriet bemærker i den forbindelse, at den foreslåede bestemmelse ikke kun omfatter grundværdien, "men også fordelinger af grundværdien" (bemærkningernes side 145).

EjendomDanmark vurderer, at ministeriets bemærkning om, at denne bestemmelse også omfatter fordelinger af grundværdien, er ret grundlæggende, hvorfor den ikke kun bør findes i bemærkningen til bestemmelsen, men også i selve bestemmelsen.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at der i forslaget til en ny § 87 b, stk. 5, i ejendomsvurderingsloven indsættes et nyt 2. pkt., hvori det noteres, at bestemmelsen også omfatter fordelinger af grundværdien.

Omfang af 2025-vurderingerne (§ 3, nr. 25)

Skatteministeriet foreslår, at "ejendomsværdien i ejendomsvurderingen pr. 1. januar 2025 og pr. 1. januar 2026 ansættes til ejendomsværdien i vurderingen pr. 1. januar 2023 reguleret til 2025-prisniveau" (forslagets § 3, nr. 25, om tilføjelse af § 88 a, stk. 4, til ejendomsvurderingsloven).

EjendomDanmark vurderer, at man her – i modsætning til § 3, nr. 24, om tilføjelse af § 87 b, stk. 4, til ejendomsvurderingsloven – har overset at medtage en bemærkning om, at bestemmelsen også gælder for fordelinger af ejendomsværdien. Dette bør fremgå af både bemærkningerne og bestemmelsen selv.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at der i forslaget til en ny § 88 a, stk. 4, i ejendomsvurderingsloven indsættes et nyt 2. pkt., hvori det noteres, at bestemmelsen også omfatter fordelinger af ejendomsværdien. Dette skal også noteres i bemærkningen til bestemmelsen.

Skatteministeriet foreslår ydermere, at "grundværdien i ejendomsvurderingen pr. 1. januar 2025 og pr. 1. januar 2026 ansættes til grundværdien i vurderingen pr. 1. januar 2023 reguleret efter de indeks, der fastsættes efter § 87 b, stk. 4, 2. pkt." (forslagets § 3, nr. 25, om tilføjelse af § 88 a, stk. 5, til ejendomsvurderingsloven). Ministeriet bemærker i den forbindelse, at den

foreslåede bestemmelse ikke kun omfatter grundværdien, ”men også fordelinger af grundværdien” (bemærkningernes side 154).

EjendomDanmark vurderer, at ministeriets bemærkning om, at denne bestemmelse også omfatter fordelinger af grundværdien, er ret grundlæggende, hvorfor den ikke kun bør findes i bemærkningen til bestemmelsen, men også i selve bestemmelsen.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at der i forslaget til en ny § 88 a, stk. 5, i ejendomsvurderingsloven indsættes et nyt 2. pkt., hvori det noteres, at bestemmelsen også omfatter fordelinger af grundværdien.

Tillæg til prisindekset for grundværdier (§ 3, nr. 24 og 25)

Skatteministeriet foreslår, at grundværdier i 2024 og 2025 hhv. 2025 og 2026 ansættes som grundværdien pr. 1. januar 2022 hhv. 2023 reguleret med de et prisindeks ”tillagt 0,8 pct.” (forslagets § 3, nr. 24, om tilføjelse af § 87 b, stk. 5, og forslaget § 3, nr. 25, om tilføjelse af § 88 a, stk. 5, til ejendomsvurderingsloven). Ministeriet bemærker i begge tilfælde, at tillægget på de 0,8 pct. skyldes Skatteministeriets vurdering af, at grundpriserne vil stige hurtigere end ejendomspriserne under ét (bemærkningernes side 145 hhv. 154).

EjendomDanmark vurderer, at begrundelsen for dette tillæg og dets udregning er utilstrækkeligt dokumenteret og forklaret i bemærkningerne.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at bemærkningerne om tillægget til indekseringen af udviklingen i grundværdier uddybes.

Prisindeks på kommuneplan (§ 3, nr. 24 og 25)

Skatteministeriet foreslår, at vurderingerne de kommende år skal fremkomme på baggrund af en videreførelse og indeksering af 2022- hhv. 2023-vurderingerne og bemærker i den forbindelse, at prisindekset udarbejdes af Danmarks Statistik på kommuneplan (bemærkningernes side 144 hhv. 154).

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningen godt nok er en henvisning til eksisterende bestemmelser (ejendomsvurderingslovens § 45-47), men at det alligevel bør understreges, at prisindeks på kommuneplan kan vise sig at være en meget grovkornet opdeling, der skjuler mærkbare udsving i prisudviklingen. Således kan f.eks. landkommuner med én større by opleve meget store forskelle mellem landområderne og den dominerende by, ligesom der i nogle kommuner omkring i de større byer kan være meget store forskelle i prisudviklingen fra boligområde til boligområde. Derfor bør Skatteministeriet i samarbejde med Danmarks Statistik nøje overveje, om det ikke er muligt at udvikle et mere retvisende prisindeks, f.eks. på postnummerniveau.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at Skatteministeriet tager initiativ til et samarbejde med Danmarks Statistik om udvikling af et mere retvisende prisindeks på f.eks. postnummerniveau, og at dette indføres i ejendomsvurderingsloven.

Revision af kompensationstilbud (§ 3, nr. 26)

Skatteministeriet foreslår, at Skatteministeriets revision af en ejendomsvurdering kan medføre en tilsvarende revision af et evt. tidligere fremsendt tilbud om kompensation.

EjendomDanmark vurderer, at bestemmelsen kan medføre, at visse borgere eller virksomheder risikerer pludselig at skulle tilpasse deres økonomiske dispositioner på baggrund af fejl eller forsinkelser forårsaget af Skatteministeriet og underliggende myndigheder, sådan som det sås med en række vurderingsdeklarationer udsendt i løbet af 2022. Dermed flyttes ansvaret og risikoen for Skatteministeriets udfordringer til borgerne og virksomhederne, og det er naturligvis en uacceptabel situation. Derfor bør det sikres, at en borger eller en virksomhed, der har fået tilbudt kompensation, kan være sikker på som minimum at modtage den tilbudte kompensation, uanset at Skatteforvaltningen efterfølgende foretager en revision af vurderingen.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at der til den foreslåede § 89, stk. 7, i ejendomsvurderingsloven tilføjes et pkt., hvori det slås fast, at Skatteforvaltningen er bundet af fremsendte tilbud om kompensation i forbindelse med en evt. revision på en sådan måde, at der ikke kan fremsendes reviderede kompensationstilbud, der er ændret i nedadgående retning.

Foreløbige vurderinger (§ 3, nr. 27)

Skatteministeriet foreslår, at der foretages foreløbige vurderinger i 2022 hhv. 2023 til beregning af ejendomsskatterne for 2024 hhv. 2025. Ministeriet foreslår i begge tilfælde, at den "foreløbige vurdering anvendes, indtil der for ejendommen er foretaget en almindelige vurdering eller omvurdering" (forslagets § 3, nr. 27 om tilføjelse af § 89 b, stk. 1, 2, pkt., hhv. § 89 c, stk. 1, 2. pkt., til ejendomsvurderingsloven). Ministeriet bemærker i den forbindelse, at den foreløbige vurdering "vil skulle bruges som midlertidigt beregningsgrundlag for ejendomsskatter for 2024 og 2025" (bemærkningernes side 163). Ministeriet henviser efterfølgende til den derpå følgende efterregulering (bemærkningernes side 164 hhv. 171).

EjendomDanmark vurderer, at man i forslaget ikke har taget stilling til, hvordan man håndterer situationen, hvis man oplever yderligere forsinkelser end de på nuværende tidspunkt forudsatte. Dele af lovteksten og bemærkningerne er formuleret på en måde, så det kan forstås således, at de

midlertidige vurderinger i princippet fortsætte uendeligt – eller i al fald i meget lang tid efterfulgt af en efterregulering dækkende et meget stort antal år, hvilket vil være fuldkommen uacceptabelt for både skatteborgere og virksomheder. Omvendt henviser man også eksplicit til, at de foreløbige vurderinger alene er relevante i få, bestemte år. Uanset hvad synes man ikke at have overvejet det risikoscenario, at der kan opstå forsinkelser i udviklingen af vurderingssystemet ud over det, som foreløbige vurderinger skal dække over.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at Skatteministeriet i lovforslaget eksplicit tager højde for, hvordan man vil håndtere en evt. yderligere forsinkelse i udviklingen af vurderingssystemet, uden at den økonomiske risiko for en sådan forsinkelse skal bæres hverken direkte eller indirekte af skatteborgerne og virksomhederne.

Manglende partshøring ved foreløbige vurderinger (§ 3, nr. 27)

Skatteministeriet foreslår, at de ”foreløbige vurderinger efter §§ 89 b og 89 c foretages uden partshøring” og derfor ikke kan påklages (forslagets § 3, nr. 27, om tilføjelse af § 89 d, stk. 1, til ejendomsvurderingsloven). Ministeriet bemærker i den forbindelse, at de almindelige 2022-/2023-vurderinger stadig vil være underlagt reglerne om partshøring / deklaration (bemærkningernes side 179).

EjendomDanmark vurderer, at det for en kort, midlertidig og på forhånd afgrænset periode og på grund af tekniske årsager kan accepteres, at der opkræves skatter på et grundlag, som skatteyderen ikke hører om. Men det er altafgørende, at der er tale om en kort, midlertidig og på forhånd afgrænset periode. Dette synes at være udgangspunktet for ministeriets forslag (da det kun skal gælde frem til 2026/2027), men igen synes ministeriet ikke at have gjort sig overvejelser om risikoen for yderligere forsinkelser. I et sådan tilfælde vil der nemlig ikke længere være tale om en kort, midlertidig og på forhånd afgrænset periode, hvorfor manglende partshøring ikke længere kan accepteres.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at ministeriet i lovforslaget gør sig nærmere overvejelser om, hvordan man vil håndtere partshøring, hvis ejendomsvurderingssystemet forsinkes ud over det i lovforslaget umiddelbart forventede.

Ophævelse af valg af lejeniveau for beskatning efter statsskatteloven (§ 8, nr. 4)

Skatteministeriet foreslår, at ejere af ejendomme, der beskattes efter reglerne om lejeværdi af bolig, ikke længere vil kunne vælge, om de vil beskattes efter lejeniveauerne i 2001 eller i det aktuelle år (hvis disse er lavere end

lejeniveauerne i 2001). Dette er en konsekvens af ophævelsen af boligskat-testoppet og sker ved en afskaffelse af ligningslovens § 15 a, stk. 2. Ministeriet bemærker i den forbindelse, at ”beskatningen sker efter personskattelovens § 3, stk. 1” (bemærkningernes side 192), dvs. ”som personlig indkomst” (bemærkningernes side 193).

EjendomDanmark vurderer, at ophævelsen følger logisk af en ophævelse af boligskat-testoppet. Men samtidig synes Skatteministeriet at argumentere for, at fordi denne beskatning tager form af personbeskatning, er den ikke dækket af den nye ejendomsskatte-lovs ordninger, der sikrer mod voldsomme stigninger. Dermed synes de berørte ejendomsejere på den ene side at blive ramt af ophævelsen skat-testoppet og dermed af en sandsynlig skat-testigning – men på den anden side synes der ikke at være gjort nærmere overvejelser om kompensation herfor (modsat de fleste andre). Dette fremstår urimeligt. Det kan skyldes, at denne del af forslaget er underbeskrevet.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at Skatteministeriet søger at skabe en kompensationsmodel for stigende boligskatter også for ejendomsejere, der beskattes efter reglerne om lejeværdi af bolig – og hvis der allerede findes kompensationsmodeller med relevans for denne gruppe af ejendomsejere at tydeliggøre disse i bemærkningerne til forslaget.

Inddrivelse af gæld (§ 9, nr. 1 og 2)

Skatteministeriet foreslår, at tilføje et nyt 2. pkt. til § 1 a i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige (forslagets §9, nr. 1, om tilføjelse af § 1 a, stk. 1, 2. pkt., til lov om inddrivelse af gæld til det offentlige), hvorefter Skatteministeriet i næste punkt foreslår en helt ny formulering til den samlede § 1 a i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige (forslagets §9, nr. 2 om omformulering af § 1 a, stk. 1, til lov om inddrivelse af gæld til det offentlige).

EjendomDanmark vurderer, at det synes overflødigt at først indskrive en tilføjelse til bestemmelsen for umiddelbart derefter at omformulere hele bestemmelsen. Ændringerne i § 9, nr. 1, er alligevel gentaget og indeholdt i forslaget i § 9, nr. 2, hvorfor § 9, nr. 1, fremstår overflødig.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at § 9, nr. 1, udgår.

Modregning af skatteværdien af uudnyttet personfradrag i andre skatter (§ 12, nr. 3)

Skatteministeriet foreslår, at ophæve personskattelovens § 12, stk. 2, så skatteværdien af et uudnyttet personfradrag ikke vil kunne modregnes i grundskyld. Ministeriet bemærker i den forbindelse, at forslaget ikke medfører nogen realitetsændring, og at forslaget ”vil indebære, at skatteværdien

af uudnyttet personfradrag heller ikke vil kunne modregnes i grundskyld af fast ejendom ejet af fysiske personer omfattet af det samtidig fremsatte lovforslag til en nye ejendomskattelov” (bemærkningernes side 223).

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningerne til forslaget er utilstrækkelige og ved første øjekast synes selvmodsigende. På den ene side noterer man, at der ikke er tale om en realitetsændring; på den anden side noterer man, at skatteværdien af et uudnyttet personfradrag ikke kan modregnes.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at bemærkningerne uddybes, så den egentlige ændring, der følger af bestemmelsen, fremstår tydeligere.

Økonomiske og administrative konsekvenser

EjendomDanmark skal henvise til vores bemærkninger til forslaget til en ny ejendomsskattelov.

I EjendomDanmark håber vi, at disse bemærkninger kan bistå Skatteministeriet i det videre arbejde med at kvalitetssikre forslaget, og i det arbejde står EjendomDanmark naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen

Morten Marott Larsen
Underdirektør