



**EJENDOM
DANMARK**

Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

22-03-2024

J.nr. 2023-9546

Juridisk Direktør
Lena Hartmann
+45 3148 4132
lh@ejd.dk

Bemærkninger til høring over forslag til lov om ændring af minimumsbeskatningsloven, ejendomsskatteloven, ejendomsvurderingsloven og ligningsloven

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til forslag til lov om ændring af minimumsbeskatningsloven, ejendomsskatteloven, ejendomsvurderingsloven og ligningsloven.

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

Overordnede bemærkninger til forslaget

Indledningsvist skal det bemærkes at, EjendomDanmarks høringssvar primært berøre de dele af lovforslaget som vedrører, ejendomsskatteloven og ejendomsvurderingsloven. EjendomDanmark skal derfor påpege følgende generelle forhold, der er relevante at overveje i relation til forslaget:

Generelt om den nye ejendomsskattelov og ejendomsvurderingslov

EjendomDanmark tror grundlæggende på, at et ejendomsvurderingssystem skal afspejle de faktiske markedsværdier for de vurderede ejendomme. Det er afgørende for tilliden til skattesystemet, at der er en tilstrækkelig gennemsækelighed og retssikkerhed, når virksomhederne betaler denne skat. Vurderinger bør kunne leve op til følgende principper: Retvisende, gennemsækelige og ensartede. Derudover skal der være gode muligheder for at klage, hvis vurderingerne kommer for meget ud af trit med virkeligheden. Vurderet på disse pejlemærker må det igangsatte system siges at have plads til væsentlige forbedringer.

Efter vores opfattelse bør sigtepunktet for en ejendomsvurdering have en kobling til den faktiske markedsværdi. Og det betyder samtidig, at den offentlige vurdering bør kunne holdes op mod konkrete input såsom lejeniveauer, afkastkrav og handelspriser i fx klagesager.

Generelt om de udsendte skatteopkrævninger på baggrund af nye vurderinger

I forhold til de udsendte første rate opkrævninger af dækningsafgiften for 2024, vil EjendomDanmark bemærke at der generelt er tale om en særdeles knudret og ugenomsækelig opkrævning.

At der udsendes skatteopkrævninger på baggrund af de foreløbige vurderinger, er et politisk valg. At disse ikke er påhæftet med tilstrækkelig gennemsigtighed, er derimod et u hensigtsmæssigt fravalg. Det faktum at man på baggrund af sin foreløbige vurdering og de udsendte 1. rate opkrævning af dækningsafgift for 2024, ikke kan gennemskue, hvordan den foreløbige vurdering er fremkommet, eller hvilke forhold Vurderingsstyrelsen har lagt til grund herfor, er aldeles utilstrækkeligt, og skaber en unødigt mistillid til det nye vurderingssystem.

For at imødekomme denne usikkerhed, foreslår EjendomDanmark, generelt at de bagvedliggende beregninger af vurderingerne fremsendes til ejendomsejerne, således at de kan få et reelt grundlag at forstå den efterfølgende opkrævning af dækningsafgift på.

Generelt om efterregulering af dækningsafgift

Da lovændringen vedrører opkrævning og efterregulering af dækningsafgiften for 2024 og fremad, tillader vi os at komme med vores bemærkninger til princippet om efterregulering af dækningsafgiften generelt.

At der i udgangspunktet efterreguleres og dermed betales aconto skat, er en urimelig byrde for landets ejendomsejere og administratorer. At de nye ejendomsvurderinger ikke har været klar tidsnok, til at der har kunnet foretages korrekte opkrævninger af dækningsafgift kan næppe tilskrives ejendomsejerne. Dermed pålægges erhvervslivet en økonomisk og risikomæssig byrde, for en suboptimal implementeringsproces af det nye ejendomsvurderings- og skattesystem. Alene for årene 2022 og 2023, kan ejendomsejerne se frem til en efterreguleringsregning på op imod 640mio kr. En regning man reelt ikke har haft mulighed for at forudse, eller planlægge sin drift efter, og alene kan henføres til langsom implementering af de nye vurderinger.

Denne efterregulering har en forstærket negativ effekt for ejendomsudlejere. Det skyldes at lejelovgivning for både erhvervsleje og boligudlejning, ikke i tilstrækkelig grad tager højde for at der betales skatter og afgifter med tilbagevirkende kraft. Det har naturligvis heller aldrig været formålet med disse bestemmelser. Ikke desto mindre stiller efterreguleringen af skatten udlejere i en situation hvor det for mange reelt vil være umuligt at håndtere efterreguleringen på anden vis, end at finde midlerne til at betale i egen likviditetsreserve. En reserve der for manges vedkommende er hensat til både renoveringer og investeringer i den bæredygtige omstilling af ejendomsmassen.

EjendomDanmark foreslår derfor, at efterreguleringerne droppes helt for hele perioden indtil de endelige vurderinger fastlægges.

Generelt om opkrævningen af dækningsafgift 2024

Overordnet er EjendomDanmark positiv over, at Skatteministeriet, forsøger at rette op på en u hensigtsmæssig situation for landets ejendomsejere og udlejere. Det har længe været kendt, at det ikke er hensigtsmæssigt enten at betale den for lave foreløbige dækningsafgiftsats for 2023 eller den for høje fuldt indfasede dækningsafgift i 2024. Er der tale om en

udlejningsejendom, er det således endnu mere problematisk, idet skatte- og afgiftsstigninger opkræves over lejen. Eventuelle stigninger i lejen på baggrund af stigende dækningsafgift, skal varsles lejer forlods jf. gældende varslingsregler. Derfor er det særdeles uhensigtsmæssigt at betale en aconto skat, da det ikke tillader korrekt overførsel på lejeforholdet, hvilket i sidste ende leder til økonomiske tab for udlejer, samt forhøjede administrationsomkostninger.

Det er derfor glædeligt at der nu bliver større fleksibilitet for betalingen af den foreløbige dækningsafgift for 2024, med virkning fra anden rates betaling. Dette finder EjendomDanmark meget positivt.

Bemærkninger til forslagets enkelte dele

EjendomDanmark har nærmere kommentarer til følgende enkelte dele af lovforslaget:

Ad §2

Skatteministeriet foreslår at korrigere ejendomsskatteloven således at §33 stk. 6. 1. pkt., ændres fra: "så den udgør det samme beløb, som er opkrævet i dækningsafgift for kalenderåret 2023" til: "frit ændres til et beløb, der mindst udgør det samme beløb, der er opkrævet i dækningsafgift for skatteåret 2023, og højst udgør den opgjorte dækningsafgift for kalenderåret".

Som skrevet er EjendomDanmark endog meget positive over, at skatteministeriet har forholdt sig til denne problematik, hvor mange af landets ejendomsejere, har været tvunget til enten at skulle betale for meget eller for lidt i foreløbig dækningsafgift i 2024.

Dog rummer den foreslåede tekst, fortsat en usikkerhed om, hvordan den fulde foreløbige dækningsafgift for 2024 skal betales. Dette skyldes at nærværende lovforslag først vil have betydning fra anden rate opkrævning af dækningsafgiften i 2023. Det vil sige at ejendomsejer allerede har betalt første rate, som enten har været den (for lave) foreløbige afgift fra 2023, eller den fuldt indfasede (for høje) sats på baggrund af de foreløbige 2023-vurderinger.

Derfor kan der være behov for, af hensyn til at ramme det rette skattebetalingsniveau i 2024, at betale et "negativt beløb" ved anden rate. Eller med andre ord at få penge tilbage for at ramme det rette niveau. Jf. intentionen i lovforslaget er det EjendomDanmarks opfattelse, at dette burde være muligt

EjendomDanmark skal derfor foreslå, at det gøres eksplicit i lovteksten eller dens forarbejde, at anden rate betaling for 2024, kan være en tilbagebetaling, således at den samlede dækningsafgift for 2024, rammer det tiltænkte niveau på tværs af de to rate betalinger.

Ad §3

Skatteministeriet foreslår, at ophæve § 87 b, stk. 2, nr. 4, 2. pkt., og § 88 a, stk. 2, nr. 4, 2. pkt. i ejendomsvurderingsloven. EjendomDanmark deler Skatteministeriets opfattelse af at de udskrevne dækningsafgifter skal være retvisende. At det nu er muligt at indeksere 2022-2023 vurderinger, er positivt i den forstand, at det nedbringer den forventelige efterregulering, såfremt der er tale om mere retvisende vurderinger. Hvorvidt dette vil være tilfældet efter indeksering af de foreløbige vurderinger, må dog fortsat antages at afhænge af præcisionen af de foreløbige vurderinger for 2022-2023.

I bemærkninger til lovforslagets § 3 fremfører Skatteministeriet blandt andet at: *"For at sikre, at de foreløbige vurderinger kunne laves med et begrænset ressourcetræk, så ressourcerne i stedet kan bruges på at sikre, at den resterende del af de almindelige 2020-vurderinger samt 2021-, 2022- og 2023-vurderingerne udsendes efter de udmeldte tidsplaner, foretages de foreløbige vurderinger uden partshøring og klageadgang. Det skal ses i sammenhæng med, at de foreløbige vurderinger i de fleste tilfælde ikke har økonomisk betydning for ejeren, hvilket bl.a. skyldes den samtidigt indførte skatterabatordning (Egen understregning).*

EjendomDanmark skal i den sammenhæng bemærke, at det på ingen måde er rigtigt, at der ikke følger økonomiske omkostninger med de foreløbige vurderinger. Tværtimod har stigninger i dækningsafgift og grundskyld, en meget stor økonomisk konsekvens for erhvervsjendomme og deres ejere. Det skyldes konkret at de foreløbige vurderinger danner grundlag for blandt andet opkrævning af dækningsafgift for 2022 og frem. Det vil sige at det har en væsentlig økonomisk betydning for erhvervslivet når disse ændres, da man ikke er omfattet af samme beskyttelsesordninger som er gældende for private husejere. Konkret oplever mange ejendommejere meget store skattestigninger i den dækningsafgift der allerede er udsendt første rate opkrævning af for 2024. Der er således ikke tale om at vurderingerne "ikke har økonomisk betydning for ejeren" snarere tværtimod.

EjendomDanmark skal derfor opfordre til at bemærkninger til lovforslaget tilrettes således at det tydeligt fremgår at vurderingerne af erhvervsjendomme har økonomiske konsekvenser for erhvervslivet, upåagtet om disse er tilsigtede eller ej.

Økonomiske og administrative konsekvenser

EjendomDanmark har en række bemærkninger til forslagets afsnit om økonomiske og administrative konsekvenser.

Skatteministeriet anfører i sit lovforslag, at der ikke er hverken økonomiske eller administrative konsekvenser for erhvervslivet i forlængelse af forslagene til ændringer af ejendomsskattebogen og ejendomsvurderingsloven.

Dette vurderer EjendomDanmark ikke er tilfældet. For det første kan der henvises til vore kommentarer til §3 ovenfor. For det andet, vil korrektionen i forbindelse med anden rate betaling

af dækningsafgiften for 2024, alt andet lige medføre at der skal foretages en korrektion af en allerede varslet huslejestigning. En sådan korrektion indebærer foruden varslingen ikke ubetydelige omkostninger til administration for landets erhvervsejendomsudlejere. Det skyldes at skatte og afgiftsstigninger skal varsles lejer, i forbindelse med en lejeforhøjelse. En sådan varsling skal følge de lovfastsatte rammer for varsling fastsat i diverse lejelovgivninger. Det er således ikke en øvelse der for ejendomsudlejere kan gennemføres uden yderligere administrative omkostninger.

Det er således EjendomDanmarks vurdering at lovforslaget har både økonomiske og administrative omkostninger for erhvervslivet, og at dette bør fremgå af lovforslaget.

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

Lena Hartmann

Juridisk Direktør, EjendomDanmark