



**EJENDOM
DANMARK**

Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

22-08-2024

J.nr. 2024-32

Underdirektør
Jan Ellebye
+45 2023 3876
je@ejd.dk

Bemærkninger til høring over lov om ændring af ejendomsskatteloven, lov om kommunal indkomstskat og statens afregning af grundskyld og dækningsafgift til kommunerne, ejendomsvurderingsloven og skattekontrollen

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til høring boafgiftsloven, aktieavancebeskatningsloven og forskellige andre love

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

Overordnede bemærkninger til forslaget

EjendomDanmark skal indledningsvist 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 markedsforhold for de vurderede ejendomme. Det er afgørende for tilliden til skattesystemet, at der er en tilstrækkelig gennemsommelighed og retssikkerhed, når virksomhederne betaler denne skat. Vurderinger bør kunne leve op til følgende principper: Retvisende, gennemskelige 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.

Godt med stigningsbegrænsning også for dækningsafgiften

Helt grundlæggende er EjendomDanmark positive over at den politiske aftale om øget tryk for erhvervslivet i forbindelse med overgangen til det nye vurderingsystem nu udmøntes. Med udsigten til overordentligt store stigninger i både grundskylds- og dækningsafgiftsbetalinger, er det godt at der nu også introduceres en stigningsbegrænsning for dækningsafgiften.

Det skal bemærkes at der for ejerne af erhvervsejendomme, har været udsigt til markante stigninger særligt i de kommuner hvor der opkræves dækningsafgift. Dette er også gældende selvom der er tale om foreløbige vurderinger, i det skatten fortsat er opkrævet på denne baggrund. Det har derfor meget reelle og store likviditetskonsekvenser for virksomhederne, når der reguleres i hvor meget dækningsafgift der skal betales.

Det skal ydermere bemærkes, at der ikke blot, som ministeriet fremhæver, er det faktum at erhvervsejendommene i vidt omfang ikke er vurderet siden 2012, der afstedkommer stigningerne i dækningsafgiften for mange virksomheder, om end det selvsagt har betydning. For uden at det er længe siden ejendommene er vurderet, er metoden til fastsættelsen af beskatningsgrundlaget for erhvervsejendomme også ændret, ved ikke længere at basere dækningsafgiftsopkrævningsen på forskelsværdien, men på grundværdien. Denne ændring er i sig selv med til at give store forskydninger i skattebetalingen imellem de dækningsafgiftspligtige ejendomme. En præcisering heraf, ville således være at foretrække i lovens forarbejder.

Derfor er det også glædeligt at der nu er udsigt til at stigningsbegrænsningsreglen vedtages, selvom der fortsat er udsigt til ganske betragtelige efterreguleringer.

Generelt om efterregulering af dækningsafgift

Da lovændringen også vedrører opkrævning og efterregulering af dækningsafgiften for perioden 2022-2024 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.

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

Jan Ellebye
Underdirektør