



**EJENDOM
DANMARK**

Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

24-01-2025

J.nr. 2024-4033

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

Bemærkninger til høring over Lov om ændring af ejendoms- skatteloven, ejendomsvurderingsloven, afskrivningsloven, boafgiftsloven og forskellige andre love.

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til høring over lov om ændring af ejendomsskatteloven, ejendomsvurderingsloven, afskrivningsloven, boafgiftsloven og forskellige andre love (Alternativer til anvendelse af ejendomsværdier til beskatningsformål for landbrugs- og skov-ejendomme samt erhvervsejendomme, grundskyld og dækningsafgift i visse udstykningstilfælde m.v.)

Nedenfor findes først vore bemærkninger til lovforslaget

Overordnede bemærkninger til forslaget

EjendomDanmark skal indledningsvist påpege følgende generelle forhold, der er relevante at overveje i relation til forslaget:

Om ophævelse af de midlertidige overgangsordninger

EjendomDanmark forholder sig generelt positivt til at man fra Skatteministeriets side, nu retter nogle af de u hensigtsmæssigheder og huller i den øvrige skattelovgivning, som er opstået som konsekvens af overgangen til det nye vurderings- og beskatningssystem.

Det skal dog bemærkes at der allerede har været foretaget mange regeltilpasninger af den nuværende lovgivning, hvilket selv sagt ikke er bestyrkende for tilliden til det nye vurderingssystem. Vi kan derfor ikke undlade at påpege det paradoksale i, at der nu igen foretages lovændringer, som skal korrigere fejl og mangler som er opstået, som konsekvens af indførslen af den nye metode til at vurdere erhvervsejendomme, hvor der ikke længere fastsættes en faktisk værdi af ejendommen, men udelukkende en potentialeværdi ved bedst økonomisk anvendelse af grunden.

Hertil skal det tilføjes at der efter EjendomDanmarks opfattelse fortsat udestår en række åbenlyse fejl i det nuværende regelgrundlag, som dette lovforslag ikke adresserer, men som det er vores opfattelse bør adresseres hurtigst muligt. For uden en øgede gennemsigtighed omkring erhvervsvurderingerne, og en bedre kobling til virkelighedens værdier, kan også nævnes mindre tekniske fejl, med store konsekvenser, som fx problematikken om bortfald af stigningsbegrænsningen for grundskyldstigninger, ved udstykning af loftsrum. EjendomDanmark havde gerne set at denne problematik var blevet adresseret nu, særligt når man alligevel i lovforslaget §1 nr. 19-23 behandler de pågældende stigningsbegrænsningsregler.

EjendomDanmark skal derfor opfordre til at denne problemstilling behandles hurtigst muligt.

Relationen til bo- og gaveafgiften

I forhold til den foreslåede udvidelse af §11- ordningen hilser EjendomDanmark denne meget velkommen. At der indføres et retskrav på at få foretaget en sådan vurdering finder vi aldeles positivt og som et værdifuldt værktøj for de virksomheder, som står over for et generationsskifte i den nære fremtid.

EjendomDanmark kan i øvrigt bakke op om de bemærkninger her til som er fremsat af Danske Advokater.

Skattepligt i udstykningsager

EjendomDanmark har i lighed med Skatteministeriet noteret sig de u hensigtsmæssige situationer der blandt andet har været belyst i medierne, hvor enkelte boligkøbere af ny udstukne grunde, er endt i en u hensigtsmæssig skattesituation, hvori de har skulle svare skatten for hele den oprindelige jordlod i en periode inden jordloden har kunnet revurderes som de nyopståede grunde de faktisk er.

I den forbindelse kan EjendomDanmark tilslutte sig det u hensigtsmæssige i den efterfølgende situation, og vi hilser det således velkomment at Skatteministeriet nu tager sagen op, og tilpasser loven herefter, så skattepligten flyttes fra køberen til en udstykkende part.

Vi skal dog samtidig bemærke, at det synes relativt uklart om de eksempler der er nævnt på alternative udstykninger i relation til fx et parcelhusområde, skal forstås som en udtømmende liste, eller man forestille sig at f.eks. udstykning af enkelte butiklokaler til dagligvarehandel eller lign., også vil falde inden for bestemmelsen.

EjendomDanmark skal i den forbindelse opfordre til at den vurderende myndighed, fortolker disse regler lempeligt, så der ikke opstilles unødige barrierer for udviklingen af nye beboelsesområder.

Om øvrige forhold

EjendomDanmark skal helt generelt gøre opmærksom på at ændringer med påvirkning af forhold som fx opkrævning af leje i lejeforhold, som er påvirket af disse forhold, bør gennemføres med iagttagelse af gældende lejelovsretlige bestemmelser som fx varslingsregler for huslejestigninger og lign. Dette gælder blandt andet i forholdet omkring det nye 6. pkt. i § 3, stk. 1, nr. 6, i ejendomsbeskatningsloven, for så vidt angår lejemaal hvor ejeren bebor dele af ejendomme selv.

Vi skal derfor opfordre til, at hvis denne foreslåede lovændring, skønnes at have påvirkning af lejeopkrævning i lejeforhold, at man ligeledes tilpasser den relevante lejelovgivning, så der ikke opstår uhensigtsmæssigheder fx vedr. lejelovens varslingsregler. Ligeledes skal vi opfordre til at den foreslåede lovændring og dens konsekvenser for de berørte lejere og udlejere, kommunikeres klart efter forslagets forventede vedtagelse.

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