



Fremsat den 20. november 2013 af skatteministeren (Holger K. Nielsen)

Forslag

til

Lov om ændring af lov om vurdering af landets faste ejendomme og tinglysningsafgiftsloven

(Vurderingerne i 2013-2015 og tinglysningsafgift af handelsprisen)

§ 1

I lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, som ændret ved § 13 i lov nr. 649 af 12. juni 2013, foretages følgende ændringer:

1. I § 1, 3. pkt., indsættes efter »vurderes i lige år«: », jf. dog § 43, stk. 3«.

2. I § 3, stk. 4, 2. pkt., ændres »og § 39, stk. 3« til: »§ 39, stk. 3, og § 42, stk. 3 og 4«.

3. I § 4, stk. 1, 1. pkt., indsættes efter »uden for de almindelige vurderinger«: », jf. dog § 45, stk. 3«.

4. I § 4, stk. 3, 2. pkt., indsættes efter »almindelige vurdering«: », jf. dog § 45, stk. 1«.

5. Efter § 41 indsættes:

»H. Særlige bestemmelser om vurderingerne i 2013, 2014 og 2015

§ 42. Almindelig vurdering af ejerboliger pr. 1. oktober 2013 sker ved videreførelse af følgende ansættelser, jf. dog stk. 2:

- 1) Ansættelser foretaget ved den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2011.
- 2) Ansættelser foretaget ved omvurdering pr. 1. oktober 2012, jf. § 3.
- 3) Ansættelser foretaget ved omvurdering pr. 1. oktober 2013, jf. stk. 3 og § 3.
- 4) Ansættelser foretaget efter prisforholdene pr. 1. oktober 2011 efter § 4, jf. § 45, stk. 1.

5) Ansættelser foretaget ved genoptagelse eller ændring, jf. skatteforvaltningslovens §§ 33, 33 a og 38, af vurderinger som nævnt i nr. 1-4.

6) Ansættelser som nævnt i § 44, stk. 2 og 3.

Stk. 2. Ansættelser af ejendomsværdier, grundværdier og eventuelle fordelinger for vurderinger som nævnt i stk. 1 og 4 reduceres med 2,5 pct.

Stk. 3. Ejerboliger, som pr. 1. oktober 2013 opfylder betingelserne for omvurdering, jf. § 3, stk. 1, omvurderes efter prisforholdene pr. 1. oktober 2011. Vurdering som nævnt i 1. pkt. betragtes som en almindelig vurdering.

Stk. 4. Ejerboliger, som efter § 3 skal omvurderes pr. 1. oktober 2014, omvurderes efter prisforholdene pr. 1. oktober 2011.

§ 43. Almindelig vurdering pr. 1. oktober 2014 af ejendomme, som efter § 1 skal vurderes i lige år, sker ved uændret videreførelse af de ansættelser, der er foretaget ved den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2012, jf. dog stk. 2 og 3, ved omvurdering efter § 3 pr. 1. oktober 2013 eller ved senere ændring af den foretagne vurdering efter skatteforvaltningslovens §§ 33, 33 a og 38. Tilsvarende gælder for vurderinger foretaget efter prisforholdene pr. 1. oktober 2012 i medfør af § 4.

Stk. 2. Ejendomme, som efter § 1 skal vurderes i lige år, og som pr. 1. oktober 2014 opfylder betingelserne for omvurdering, jf. § 3, stk. 1, omvurderes efter prisforholdene pr. 1. oktober 2012. Vurdering som nævnt i 1. pkt. betragtes som en almindelig vurdering.

Stk. 3. For ejendomme, som efter § 1 skal vurderes i lige år, foretages almindelig vurdering pr. 1. oktober 2015.

§ 44. Vurderinger som nævnt i § 42 og § 43, stk. 1 og 2, kan påklages i det tidsrum, hvor de vurderinger, der foretages pr. 1. oktober 2015, vil kunne påklages, jf. skatteforvaltningslovens § 38, stk. 2. Tilsvarende gælder ændring af vur-

deringer efter skatteforvaltningslovens §§ 33 og 33 a, herunder ændringer som nævnt i stk. 2.

Stk. 2. Told- og skatteforvaltningen kan inden den 1. juli 2015 afsende varsel som nævnt i skatteforvaltningslovens § 33 a, for så vidt angår den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2011, når den varslede ændring er til gunst for borgeren i form af en nedsættelse af vurderingen.

Stk. 3. En vurdering, som ændres efter stk. 2, betragtes som almindelig vurdering pr. 1. oktober 2011, jf. § 42.

§ 45. Vurderinger af ejerboliger, som er foretaget efter § 4, og som er foretaget efter prisforholdene pr. 1. oktober 2013, foretages i stedet efter prisforholdene pr. 1. oktober 2011.

Stk. 2. Er ejendomsværdi eller grundværdi vurderet efter prisforholdene pr. 1. oktober 2013 lavere end efter prisforholdene pr. 1. oktober 2011, anvendes disse lavere beløb som almindelig vurdering pr. 1. oktober 2013.

Stk. 3. Der kan ikke anmodes om vurderinger efter § 4 i perioden fra den 1. januar 2014 til den 1. marts 2016.«

6. Overskriften før § 47 affattes således:

»I. Øvrige særlige bestemmelser«

§ 2

I tinglysningsafgiftsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 462 af 14. maj 2007, som ændret senest ved § 2 i lov nr. 519 af 28. maj 2013, foretages følgende ændringer:

1. I § 4, *stk. 1, 1. pkt.*, indsættes efter »afgiftsgrundlaget efter stk. 2«: »og 4-6«.

2. I § 4, *stk. 2, 1. pkt.*, ændres »Afgiften beregnes af ejerskiftesummen,« til: »Ved ejerskifte af ejendomme, bortset fra

ejerboliger, jf. stk. 4-6, beregnes afgiften af ejerskiftesummen,«.

3. I § 4 indsættes som *stk. 4-7*:

»*Stk. 4.* Ved ejerskifte af ejerboliger, jf. § 1, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 814 af 26. juni 2007 om, hvilke af landets faste ejendomme der vurderes i ulige år, og hvilke der vurderes i lige år, beregnes afgiften af ejerskiftesummen.

Stk. 5. Hvis der ved ejerskifte af en ejerbolig ikke foreligger en ejerskiftesum, hvoraf afgiften kan beregnes, beregnes afgiften af den seneste på tidspunktet for anmeldelse til tinglysning offentliggjorte ejendomsværdi, eller ved ejerskifte af en ideel andel af ejerboligen den forholdsmæssige andel heraf. Hvis der ikke foreligger en ejendomsværdi, finder stk. 2, 3. pkt., tilsvarende anvendelse.

Stk. 6. Hvis ejerskifte af en ejerbolig er sket mellem interesseforbundne parter, og ejerskiftesummen udgør et beløb, der er mindre end 85 pct. af den seneste på tidspunktet for anmeldelse til tinglysning offentliggjorte ejendomsværdi, beregnes afgiften af 85 pct. af ejendomsværdien. Ved ejerskifte af en ideel andel af en ejerbolig gælder procentandelen i 1. pkt. den forholdsmæssige andel af ejendomsværdien. Hvis der ikke foreligger en ejendomsværdi, finder stk. 2, 3. pkt., tilsvarende anvendelse.

Stk. 7. Skatteministeren kan fastsætte regler om pligt til at afgive dokumentation eller oplysninger til brug for beregningen af og kontrollen med afgift efter stk. 4-6.«

§ 3

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. januar 2014.

Stk. 2. § 2 har virkning for ejerskifter, der er anmeldt til tinglysning fra den 1. januar 2014.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Indledning.

Regeringen fremlagde den 9. oktober 2013 et udspil (»Tillid til ejendomsvurderingerne«) til, hvordan kvaliteten af de offentlige ejendomsvurderinger kan forbedres. Regeringen vil skabe et nyt ejendomsvurderingssystem fra 2015. Det vil ske på baggrund af anbefalinger, som et udvalg af eksterne eksperter skal fremlægge. Regeringens udspil indeholder en række andre initiativer, som skal ses i sammenhæng hermed.

Regeringen fremlægger med dette forslag den lovgivning, som det er nødvendigt at gennemføre inden årsskiftet.

2. Lovforslagets formål og baggrund.

Formålet med lovforslaget er at gennemføre de ændringer i vurderingsloven og tinglysningsafgiftsloven, der skal gennemføres inden årsskiftet som led i regeringens plan for at genoprette borgernes tillid til de offentlige ejendomsvurderinger. Der er tale om udmøntning af første del af den lovgivning, som regeringens udspil »Tillid til ejendomsvurderingerne« lægger op til.

Som led i udspillet videreføres 2011-vurderingerne for ejerboliger uændret som vurdering pr. 1. oktober 2013. Som et supplement hertil reduceres vurderingen af ejendomsværdi og grundværdi i 2013 med 2,5 pct. Når der også tages højde for den underliggende prisudvikling fra 2011 til 2013, indebærer det, at der i gennemsnit sker en real nedsættelse af vurderingen i 2013 med op imod 5 pct.

Regeringen har allerede som led i udspillet nedsat et udvalg af eksterne eksperter, som skal komme med anbefalinger til forbedring af datagrundlaget og udvikling af nye metoder m.v., som kan gøre ejendomsvurderingerne bedre. Udvalgets arbejde skal føre til, at vurderingernes træfsikkerhed forbedres. Udvalget skal afslutte sit arbejde senest 1. juni 2014, således at vurderingerne fra og med 2015 kan gennemføres med en højere kvalitet på baggrund af udvalgets anbefalinger.

Regeringen har til hensigt at fremsætte lovforslag til udmøntning af den resterende del af udspillet – herunder ekspertudvalgets anbefalinger – i efteråret 2014.

2.1. Nærmere om regeringens udspil.

Rigsrevisionen afgav i august 2013 en beretning til Statsrevisorerne om den offentlige ejendomsvurdering. Statsrevisorerne fremkom i forlængelse heraf med en skarp påtale af forskellige forhold.

På baggrund af Rigsrevisionens beretning og Statsrevisorerne påtale var det nødvendigt at få afklaret, om vurderingerne generelt var gennemført i strid med lovgrundlaget. Regeringen bad derfor Kammeradvokaten om at vurdere, hvorvidt SKATs forståelse og forvaltning af vurderingsloven i perioden fra 2003 og frem i relation til vurderingen af ejerboliger har ligget inden for lovens rammer.

Baseret på det forelagte materiale er det Kammeradvokatens samlede retlige vurdering, at Rigsrevisionens analyser og lovfortolkning ikke giver grundlag for at anse den hidtidige forvaltning af vurderingssystemet for stridende mod vurderingslovens § 6, og at grundejerne allerede derfor heller ikke generelt har krav på ekstraordinær genoptagelse.

Det er således Kammeradvokatens vurdering, at det materiale, han har fået forelagt, ikke giver grundlag for at anse SKATs vurderinger af ejerboliger for at have været upræcise i en sådan grad, at SKATs hidtidige fortolkning og forvaltning af vurderingssystemet falder uden for lovens rammer. Justitsministeriet har på det foreliggende grundlag tilsluttet sig Kammeradvokatens vurdering.

På baggrund af Rigsrevisionens kritik og Kammeradvokatens efterfølgende udtalelse har regeringen fremlagt sit udspil »Tillid til ejendomsvurderingerne». Både boligejerne og ejere af andre ejendomme skal have tillid til, at de offentlige ejendomsvurderinger er af en tilstrækkeligt god kvalitet.

Regeringens udspil indeholder en række elementer, som skal genskabe borgernes tillid til de offentlige ejendomsvurderinger. I erkendelse af, at det eksisterende vurderingssystem ikke er tilstrækkeligt præcist, er det regeringens opfattelse, at det er nødvendigt at etablere et nyt vurderingssystem. Der er brug for et vurderingssystem, som kan vurdere ejendomme med en større træfsikkerhed end det system, der hidtil er blevet anvendt.

Et sådant nyt system kan ikke hurtigt etableres. Der skal udvikles et nyt ejendomsvurderingssystem, og der skal opbygges nye it-løsninger til den praktiske håndtering af et nyt system. Regeringen har derfor som nævnt nedsat et udvalg bestående af eksterne eksperter, der skal komme med anbefalinger til, hvordan vurderingssystemet kan gøres bedre.

Det eksterne ekspertudvalgs opgave er at komme med forslag til, hvordan ejendomsvurderingerne kan gøres bedre. Ekspertudvalget skal ikke opbygge et nyt ejendomsbeskatningssystem. Udvalgets arbejde skal føre til, at vurderingerne rammer mere præcist end nu, og at usikkerheden bliver mindre.

Efter de gældende regler skal der foretages en vurdering af ejerboliger med vurderingstermin pr. 1. oktober 2013. Denne vurdering skulle foretages med det vurderingssystem, der hidtil har været anvendt, og som er blevet kritiseret for ikke at ramme tilstrækkeligt præcist. 2013-vurderingen ville derfor alt andet lige ikke være af en tilstrækkelig kvalitet.

Regeringen har på den baggrund valgt den løsning, at vurderingen af ejerboliger pr. 1. oktober 2013 kommer til at foregå på den måde, at vurderingen fra 2011 videreføres uændret. Tilsvarende kommer vurderingen af erhvervsjendomme m.v. i 2014 til at foregå på den måde, at vurderingen fra 2012 videreføres uændret. Nyopståede ejendomme og ejendomme, som ændres f.eks. ved tilbygning eller ændring af grundstørrelse, vurderes på samme måde, som det sker i dag. Herved sikres det, at alle ejendomme vil have en vurdering.

Alle ejendomme skal så vurderes i 2015, og det vil skulle ske med anvendelse af en ny vurderingsordning, som etableres med udgangspunkt i ekspertudvalgets anbefalinger.

De videreførte 2011- og 2012-vurderinger vil skulle betragtes som almindelige vurderinger i henholdsvis 2013 og 2014. De vil således træde i stedet for »traditionelle« almindelige vurderinger og vil blive anvendt på de områder, hvor 2013- og 2014-vurderingerne efter skattelovgivningen eller anden lovgivning skal anvendes.

Den »forlængede« 2011-vurdering af ejerboliger vil hermed blive anvendt ved beregningen af ejendomsværdiskat for årene 2013 og 2014 i de tilfælde, hvor der betales ejendomsværdiskat på grundlag af den aktuelle vurdering. Tilsvarende vil den »forlængede« 2011-vurdering blive anvendt ved beregningen af grundskyld for årene 2015 og 2016 i de tilfælde, hvor der betales grundskyld af den aktuelle grundværdi.

For erhvervsejendomme m.v. vil den »forlængede« 2012-vurdering tilsvarende blive anvendt som beskatningsgrundlag for opkrævning af grundskyld og eventuel kommunal dækningsafgift for 2016.

Et meget begrænset antal boligejere betaler ejendomsværdiskat og/eller grundskyld af den aktuelle vurdering. Det skyldes skattestopet for ejendomsværdibeskatningen og grundskatteløftet for grundskylden. Ca. 5 pct. af boligejerne betaler i øjeblikket ejendomsværdiskat af den aktuelle vurdering, mens godt 10 pct. betaler grundskyld af den aktuelle grundværdi. Langt hovedparten af boligejerne betaler ejendomsværdiskat og grundskyld af beløb, som er lavere end den aktuelle vurdering.

Der kan være tilfælde, hvor en upræcis 2011-vurdering har ført til, at ejendomsskatterne er blevet beregnet med for højt et beløb. Derfor indgår det som et element i regeringens udspil, at der skal foretages en sammenligning af vurderingen i 2011 med vurderingen i 2015. Herved kan en eventuelt fejlagtig 2011-vurdering rettes op.

Hvis vurderingen af en ejerbolig i 2015 er lavere end vurderingen i 2011, vil boligejerens ejendomsrelaterede skatter efter regeringens udspil blive genberegnet med anvendelse af den lavere 2015-vurdering i stedet for den højere 2011-vurdering. Viser denne beregning et lavere skattebeløb i forhold til det, der er opkrævet, får boligejeren forskellen udbetalt. Dette skal ske automatisk, og uden at borgeren skal indgive en klage. Udbetaling sker med renter.

Regeringen foreslår en justering i forhold til sit oprindelige udspil, således at der allerede nu tages hensyn til, at 2011-vurderingen kan være upræcis. Det foreslås således, at 2011-vurderingen ved videreførelsen som 2013-vurdering reduceres med 2,5 pct. Det vil både være ejendomsværdien, grundværdien og eventuelle fordelinger, der reduceres. Reduktionen vil hermed allerede for 2013 få betydning for de boligejere, der betaler ejendomsværdiskat af den aktuelle ejendomsværdi. Reduktionen kan endvidere få betydning for beregningen af grundskyld for 2015 og 2016.

En nedsættelse på 2,5 pct. vil opfange mange af de tilfælde, hvor 2011-vurderingen har været for høj. Hertil kommer,

at vurderingerne skønsmæssigt ville være steget med et par procent i gennemsnit siden 2011, hvilket ikke medtages i den »forlængede« 2011-vurdering.

Samlet set vil 2013-vurderingen i gennemsnit kunne ligge op imod 5 pct. under 2011-vurderingen i reale termer.

Regeringen foreslår endvidere, at SKATs mulighed for af egen drift at ændre 2011-vurderingen efter skatteforvaltningslovens revisionsbestemmelse forlænges frem til 1. juli 2015. Dette skal dog kun kunne ske til gunst for borgeren i form af en nedsættelse af vurderingen.

Der er ikke tale om etablering af en ny klageadgang, men om at lade den eksisterende revisionsbestemmelse gælde vedrørende 2011-vurderingen, hvor fristen for at anvende bestemmelsen ellers er udløbet. Derved sker en forbedring af SKAT's muligheder for at kunne rette fejl, som SKAT selv bliver opmærksom på, eller som SKAT måtte blive gjort opmærksom på af andre.

Det indgår videre som led i regeringens udspil at ændre tinglysningssafgiftsloven, således at tinglysningssafgift ved salg af ejerboliger fremover altid skal betales af handelsprisen, undtagen når der er tale om familiehandler eller andre handler mellem interesseforbundne parter.

Efter gældende regler beregnes tinglysningssafgiften af ejendomsvurderingen, hvis den er højere end den konkrete handelspris. Grundlaget for beregningen af tinglysningssafgiften afspejler således i dag ikke altid ejendommens reelle værdi på handelstidspunktet. Med regeringens udspil opnås et mere retvisende grundlag for beregning af tinglysningssafgift.

Der vil efter regeringens udspil være mulighed for at klage over vurderingen i 2013 (den »forlængede« 2011-vurdering) af ejerboliger og vurderingen i 2014 (den »forlængede« 2012-vurdering) af erhvervsejendomme m.v. Dette vil kunne ske inden for det tidsrum, hvor det vil være muligt at klage over den vurdering, der foretages pr. 1. oktober 2015, dvs. fra omkring 1. marts 2016 til 1. juli 2016. Baggrunden for dette er, at SKAT hermed vil kunne behandle klagerne med anvendelse af det nye vurderingssystem, som vil blive etableret med udgangspunkt i ekspertudvalgets anbefalinger, og som vil have en bedre træfsikkerhed end det system, der anvendes i dag. Klagerne vil hermed blive behandlet på det bedst mulige grundlag, hvilket vil styrke borgernes retssikkerhed.

Regeringen har som tidligere nævnt til hensigt at fremsætte lovforslag til udmøntning af den resterende del af udspillet i efteråret 2014. Det er regeringens hensigt i denne forbindelse at fremsætte forslag om, hvordan klager over vurderingerne nærmere skal behandles. Dette vil bl.a. bero på udformningen af det nye vurderingssystem.

Der eksisterer en mulighed for at få foretaget vurderinger uden for de almindelige vurderingsterminer. Disse vurderinger foretages som alle andre vurderinger med det vurderingssystem, der er til rådighed. Med lovforslaget suspenderes muligheden for at få foretaget vurderinger uden for de almindelige vurderingsterminer, indtil der foreligger en ny vurderingsordning i 2016.

Dette er en naturlig følge af, at adgangen til at klage udskydes, og skal desuden ses i sammenhæng med forslaget om, at tinglysningsafgiften fremover som hovedregel skal beregnes på grundlag af handelsprisen. Muligheden for at få foretaget vurderinger uden for de almindelige vurderingsterminer mister hermed en stor del af sin betydning, da den i praksis næsten udelukkende anvendes i forbindelse med ejendomssalg i situationer, hvor vurderingen er af betydning for beregningen af tinglysningsafgift.

Endelig fremgår det af regeringens udspil, at klager over beløbsmæssige vurderingskøn fremover skal behandles af vurderingsankenævnene, mens klager, som vedrører fortolkningen af reglerne, skal behandles af Landsskatteretten.

Sammenfattende vedrører lovforslaget følgende dele af regeringens udspil:

- 1) Vurderingerne i 2013 og 2014 foretages ved en videreførelse af vurderingerne fra henholdsvis 2011 og 2012. Vurderingerne fra 2011 af ejerboliger reduceres med 2,5 pct.
- 2) Vurdering af nye og ændrede ejendomme i 2013 og 2014 (ejerboliger såvel som erhvervsjendomme m.v.). Vurderingerne af ejerboliger reduceres med 2,5 pct.
- 3) Erhvervsjendomme m.v. vurderes i 2015 samtidig med vurderingen af ejerboliger. Vurderingerne vil skulle foretages med anvendelse af et nyt vurderingssystem etableret med udgangspunkt i ekspertudvalgets anbefalinger.
- 4) Klage over ovennævnte vurderinger kan ske i det tidsrum, hvor klage over 2015-vurderingen er mulig. I forlængelse heraf suspenderes muligheden for at få foretaget en vurdering uden for de almindelige vurderingsterminer.
- 5) Ændring af tinglysningsafgiftsloven.

Regeringen har til hensigt i efteråret 2014 at fremsætte lovforslag om de resterende dele af udspillet. Det drejer sig om følgende:

- 1) Opfølgning på ekspertudvalgets anbefalinger.
- 2) Etablering af tilbagebetalingsordning for ejerboliger.
- 3) Generel ændring af reglerne om klagesagsbehandling, således at sager om fortolkning af reglerne behandles af Landsskatteretten, mens sager om beløbsmæssige vurderingskøn behandles af vurderingsankenævnene. Endvidere ændringer af reglerne om klagesagsbehandling med udgangspunkt i det nye vurderingssystem.

3. *Gældende ret.*

3.1. *Vurderingsloven.*

Ejendomsvurderingerne har historisk set dannet grundlag for beskattningen af fast ejendom, hvad enten der har været tale om lejeværdibeskatning, ejendomsværdibeskatning, ejendomsskyld, grundskyld eller dækningsafgift. Ejendomsvurderingerne anvendes derudover bl.a. ved beregning af tinglysningsafgift og boafgift.

3.1.1. *Almindelige vurderinger og omvurderinger m.v.*

Det centrale i vurderingsordningen er, at det påhviler SKAT periodisk at foretage almindelige vurderinger, dvs. at fastsætte samtlige landets faste ejendommens værdi i handel og vandel. Dette sker pr. 1. oktober hvert andet år. Ejerboliger vurderes i ulige år, mens andre ejendomme vurderes i lige år.

Året efter de almindelige vurderinger – dvs. i de mellem-liggende år – skal der i en række tilfælde foretages omvurderinger. Det drejer sig om ejendomme, som siden vurderingen året i forvejen har undergået en forandring. Der kan være tale om nyopståede ejendomme, opførelse af nye bygninger eller nedrivning af eksisterende, ændret anvendelse af ejendomme, ombygninger og tilbygninger, brandskadede ejendomme osv.

Omvurderingen foretages pr. 1. oktober i omvurderingsåret og ud fra ejendommens aktuelle tilstand, men vurderingen fastsættes ud fra de prisforhold, der var gældende ved den almindelige vurdering året i forvejen.

Der eksisterer yderligere en mulighed for at få vurderet fast ejendom uden for de almindelige vurderingsterminer, idet ejeren af en ejendom til enhver tid kan forlange sin ejendom vurderet. Der beregnes et gebyr på p.t. 475,49 kr. for en sådan vurdering. Nedsættes vurderingen med mindst 10 pct., opkræves der ikke gebyr.

3.1.2. *Ejendomsværdi og grundværdi.*

Ved vurderingen ansættes der en ejendomsværdi og en grundværdi. Vurderingerne ansættes i kontantpriser.

Ved ejendomsværdien forstås værdien af den faste ejendom som helhed. Ud over grundarealet medtages bygninger, beplantninger, naturforekomster, sædvanligt tilbehør i form af installationer osv. ved ansættelsen. Derimod medtages maskiner, inventar, besætning og andre driftsmidler ikke. Der skal ved vurderingen tages hensyn til ejendommens retigheder og pligter, herunder privatretlige servitutter til fordel for en anden ejendom. Der tages ikke hensyn til andre privatretlige forpligtelser.

Ved grundværdien forstås efter vurderingslovens § 13, stk. 1, »... værdien af grunden (med grundforbedringer) i ubebygget stand under hensyn til beskaffenhed og beliggenhed og til en i økonomisk henseende god anvendelse.« Eller med andre ord: Den pris, som en fornuftig køber må formodes at ville betale, hvis grunden henlå ubebygget og ville kunne anvendes bedst muligt af køber.

For *ejerlejligheder* fastsættes grundværdien ved en forholdsmæssig fordeling af grundværdien for den ejendom, der er opdelt i ejerlejligheder – »moderejendommen«.

3.2. *Ejendomsværdibeskatningen.*

Ejendomsværdiskatten opkræves med udgangspunkt i de offentlige ejendomsvurderinger. Ejendomsværdiskatten opkræves i det væsentlige af ejerboliger, der bebos af ejeren. Hvis ejeren har fraflyttet ejendommen, betales der ikke ejendomsværdiskat.

Ejendomsværdiskatten er omfattet af et *skattestop*. Skatten udgør som hovedregel 1 pct. af den del af beregningsgrundlaget, der ikke overstiger 3.040.000 kr., og 3 pct. af resten.

Ejendomsværdiskatten beregnes på grundlag af den laveste af følgende værdier:

- 1) Den ejendomsværdi, der er ansat for ejendommen pr. 1. oktober i indkomståret.
- 2) Den ejendomsværdi, der er ansat for ejendommen pr. 1. januar 2001 med et tillæg af 5 pct.
- 3) Den ejendomsværdi, der er ansat for ejendommen pr. 1. januar 2002.

Den aktuelle ejendomsvurdering har således kun betydning for betalingen af ejendomsværdiskat i de tilfælde, hvor ejendomsværdien pr. 1. oktober i indkomståret er lavere, end den var pr. 1. januar 2001 (+5 pct.) eller 1. januar 2002.

Hvis en ejendom eksisterede i 2001 og 2002 og ikke er blevet ændret siden, kender SKAT ejendomsværdien på dette niveau, og ejendomsværdiskatten lader sig umiddelbart beregne. Er der derimod tale om en ny ejendom eller en ejendom, som er blevet ændret, således at der skal foretages en omvurdering, er dette ikke længere tilfældet.

For at undgå skattemæssig forskelsbehandling mellem nye eller ændrede ejendomme og eksisterende uændrede ejendomme, er der i vurderingsloven fastsat regler om, at SKAT tillige skal foretage en vurdering på 2001/2002-niveau – ofte kaldet en »skattestopberegning«.

Ved sådanne beregninger anvendes en historisk vurderingsnorm. Hvis man eksempelvis i 2014 bygger 35 m² til et eksisterende hus på hidtil 100 m², vil man til brug for beregningen af ejendomsværdiskatten skulle vurdere huset på nu i alt 135 m² til det beløb, som et tilsvarende hus på 135 m² må formodes at ville være blevet vurderet til i 2001 og 2002. På samme måde vil man ved et nyopført hus skulle vurdere, hvad et tilsvarende hus ville have været vurderet til i 2001/2002.

Der er således ikke tale om, at man ved skattestopberegninger tager udgangspunkt i en konstateret byggeomkostning eller en vurdering i aktuelle priser og fører denne byggeomkostning eller vurderingspris tilbage til 2001/2002-niveau.

3.3. De kommunale ejendomsskatter.

Den kommunale ejendomsbeskatning består af to elementer, nemlig de kommunale grundskatter – grundskylden – og den kommunale dækningsafgift.

3.3.1. Grundskyld og grundskatteloft.

Den kommunale grundskyld opkræves af de grundværdier, som SKAT har ansat ved ejendomsvurderingerne. Efter lov om kommunal ejendomsskat skal grundskylden opkræves med en promille på mindst 16 og højst 34. Der gælder lavere satser for landbrugsejendomme m.v.

Der eksisterer et loft over grundlaget for beregningen af de kommunale grundskatter. Efter grundskatteloftet bereg-

nes den kommunale grundskyld med den fastsatte grundskyldspromille af den laveste af følgende værdier:

Ejendommens grundværdi efter fradrag for grundforbedringer, således som disse beløb er fastsat af SKAT ved seneste vurdering. Der tages endvidere hensyn til de fritagelser og reduktioner, der er mulige efter lov om kommunal ejendomsskat.

Den afgiftspligtige grundværdi for ejendommen, der dannede grundlag for påligningen af grundskyld det foregående år. Dette beløb forhøjes med en reguleringsprocent, som udgør den skønnede stigning i det samlede kommunale udskrivningsgrundlag tillagt 3 pct. Reguleringsprocenten kan dog ikke overstige 7 pct.

Det er således ikke den kommunale grundskyld målt i kroner, der er omfattet af grundskatteloftet. Det er *grundlaget* for beregningen af grundskylden, der begrænses. Efter lov om kommunal ejendomsskat skal grundskyldspromillen som nævnt udgøre mindst 16 og højst 34, og det forhold, at en kommune med en lav grundskyldspromille måtte vælge at sætte grundskyldspromillen op, vedrører ikke grundskatteloftet.

Grundskatteloftet udgør således en stigningsbegrænsning, som betyder, at stærke stigninger i grundværdierne ikke slår igennem i grundlaget for beregning af grundskyld med mere end reguleringsprocenten fra år til år.

Hvis der udstykkes nye ejendomme, eller eksisterende ejendomme ændres for så vidt angår grundens størrelse eller benyttelse, herunder ændrede planforhold, skal der ved vurdering eller omvurdering ikke alene ansættes en grundværdi efter de almindelige vurderingsregler, men tillige en grundværdi på »grundskatteloftsniveau«.

I modsætning til ejendomsværdiskatten er der ikke for grundskatteloftets vedkommende et bestemt år (2001 eller 2002), der danner udgangspunkt. Når SKAT skal fastsætte en grundværdi på »grundskatteloftsniveau«, skal man først finde det såkaldte *basisår*. Basisåret er det seneste år, hvor den afgiftspligtige grundværdi efter lov om kommunal ejendomsskat falder sammen med den grundværdi, som SKAT har ansat.

Grundværdien på »grundskatteloftsniveau« ansættes herefter til det, som den pågældende grund må formodes at ville have været vurderet til i basisåret. Denne grundværdi anvendes ved fremtidige reguleringer af grundskatteloftet.

3.3.2. Dækningsafgiften.

Dækningsafgiften er en afgift, som kommunerne kan vælge at opkræve af visse ejendomme. Der svares ikke dækningsafgift af ejerboliger.

Dækningsafgiften eksisterer i to varianter. Efter den kommunale ejendomsskatlov er en række ejendomme fritaget for at betale grundskyld. Det drejer sig bl.a. om offentligt ejede ejendomme, som ikke anvendes erhvervmæssigt. Kommunerne har i stedet mulighed for at opkræve en dækningsafgift af såvel grundværdien som den såkaldte forskelsværdi, dvs. forskellen mellem ejendomsværdien og grundværdien. For grundværdiens vedkommende kan dæk-

ningsafgiften opkræves med halvdelen af kommunens grundskyldspromille, dog højst 15 promille. For forskelsværdiens vedkommende kan dækningsafgiften højst opkræves med en promille på 8,75.

Den anden variant af dækningsafgiften vedrører nærmere afgrænsede erhvervsjendomme. Erhvervsjendomme svarer grundskyld efter kommunens grundskyldspromille, men derudover kan kommunen for ejendomme, der anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted og lign., opkræve en dækningsafgift af forskelsværdien. Afgiften kan højst udgøre 10 promille. Anvendes kun en del af en ejendom til dækningsafgiftspligtige formål, eller anvendes ejendommen kun til sådanne formål en del af året, svares afgiften forholdsmæssigt.

3.4. SKATs revisionsbeføjelse.

SKAT kan af egen drift ændre en vurdering indtil den 1. juli i det andet år efter udløbet af vurderingsåret, jf. skatteforvaltningslovens § 33 a. Hvis SKAT ønsker at ændre en vurdering, meddeles dette til ejeren ved en såkaldt agterskrivelse. Det vil heraf fremgå, at SKAT agter at ændre den pågældende vurdering, og der vil være givet en begrundelse herfor. SKATs afgørelse kan påklages.

Denne beføjelse anvendes i praksis eksempelvis i tilfælde, hvor nogle – men ikke alle – medlemmer af en grundejerforening klager over en vurdering. Hvis de pågældende får medhold, kan SKAT af egen drift ændre vurderingerne for andre tilsvarende ejendomme i bebyggelsen, uden at de pågældende ejere selv behøver at klage.

3.5. Tinglysningsafgiften.

Strukturen i tinglysningsafgiften fik sin nuværende udformning med lov nr. 382 af 2. juni 1999, som trådte i kraft den 1. januar 2000. Med loven indførtes der et system, hvorved der for de afgiftsbelagte tinglysninger betales en fast tinglysningsafgift samt en variabel afgift, der udregnes som en procentdel af værdien af den sum, som tinglysningen vedrører.

Tinglysninger af ejerskifte er afgiftspligtige efter tinglysningsafgiftsloven. Loven finder anvendelse både ved tinglysning af ejerskifte af fast ejendom i form af ejerboliger og ved tinglysning af ejerskifte af andre ejendomme end ejerboliger, f.eks. erhvervsjendomme. Det afgørende for, om en transaktion vedrørende fast ejendom kan betegnes som et ejerskifte, der udløser afgift efter tinglysningsafgiftsloven, er, at ejerskiftet *tinglyses* som et ejerskifte.

Ved tinglysning af ejerskifte af fast ejendom eller dele heraf er afgiften for tinglysning toledet. Afgiften består for det første af en fast afgift på 1.660 kr. og for det andet af en variabel afgift på 0,6 procent. Den variable afgift beregnes på baggrund af den højeste af enten ejerskiftesummen eller ejendomsværdien.

Ejerskiftesummen udgøres af det samlede kontante vederlag for overdragelsen eller andre transaktioner, der indebærer et ejerskifte af en fast ejendom eller dele af en fast ejen-

dom. Ved ejerskiftesummen forstås således den modydelse, der skal præsteres ved ejerskiftet.

I de tilfælde, hvor ejerskiftesummen er lavere end den seneste offentliggjorte ejendomsvurdering på tidspunktet for anmeldelse til tinglysning, vil ejendomsvurderingen og ikke ejerskiftesummen danne grundlag for beregningen af den variable afgift.

I visse tilfælde vil ejendommen ikke være selvstændigt vurderet på tidspunktet for anmeldelsen af ejerskiftet til tinglysning. I andre tilfælde er der sket så store forandringer af ejendommen, at den seneste offentliggjorte ejendomsværdi ikke uden videre kan lægges til grund for beregningen, f.eks. ved ny- eller tilbygning af den faste ejendom. I begge de nævnte tilfælde vil ejendommens værdi skulle angives efter bedste skøn og afgiften mindst beregnes på grundlag af den angivne værdi. I tilfælde af tvivl kan SKAT få foranlediget ejendommen vurderet efter vurderingslovens bestemmelser herom.

Ved et ejerskifte af fast ejendom er det både sælger og køber, der hæfter for beregningen og indbetalingen af det afgiftspligtige beløb.

Afgiftspligten indtræder på det tidspunkt, hvor registreringsmyndigheden har modtaget anmeldelse af tinglysning eller registrering, og det er således selve anmeldelsen til tinglysning eller registrering, der udløser pligten. Afgiften skal indbetales til registreringsmyndigheden samtidig med anmeldelsen til tinglysning eller registrering.

En manglende betaling af tinglysningsafgift medfører ikke, at anmodningen om tinglysning eller registrering bliver afvist af tinglysningsmyndigheden. Tinglysningen og registreringen foregår således uafhængigt af selve afgiftsbetalingen. Hvis afgiften ikke betales, eller hvis betalingen efter registreringsmyndighedens skøn ikke er korrekt foretaget, eller hvis der i øvrigt er tvivl om afgiftens beregning, oversendes spørgsmålet om afgiftens beregning og betaling til SKAT, når tinglysningen er blevet registreret.

4. Lovforslaget.

4.1. Vurderingsloven.

4.1.1. Særlige bestemmelser om vurderingerne i 2013, 2014 og 2015.

Det foreslås, at der indsættes bestemmelser om vurderingerne i 2013, 2014 og 2015. De pågældende bestemmelser vil være udtømt, når vurderingen pr. 1. oktober 2015 er foretaget, og når de klage- og genoptagelsessager, der vedrører vurderingerne fra 2013 og 2014, er færdigbehandlet.

De foreslåede bestemmelser går ud på, at vurderingen af ejerboliger pr. 1. oktober 2013 foretages på den måde, at vurderingen fra 2011 videreføres, idet 2011-vurderingerne dog reduceres med 2,5 pct. Den »forlængede« 2011-vurdering vil hermed være gældende frem til vurderingen pr. 1. oktober 2015. Den »forlængede« 2011-vurdering skal betragtes som en almindelig vurdering foretaget pr. 1. oktober 2013.

Vurderingen af erhvervsejendomme m.v. pr. 1. oktober 2014 foretages på den måde, at vurderingen fra 2012 videreføres uændret. Den »forlængede« 2012-vurdering skal betragtes som en almindelig vurdering foretaget pr. 1. oktober 2014.

2012-vurderingen af erhvervsejendomme m.v. skal dog kun videreføres uændret i ét år, idet det foreslås, at der foretages almindelig vurdering af alle ejendomme – ejerboliger såvel som erhvervsejendomme m.v. – pr. 1. oktober 2015. Vurderingen pr. 1. oktober 2015 vil blive foretaget med anvendelse af et nyt vurderingssystem etableret med udgangspunkt i anbefalinger fra det eksterne ekspertudvalg, som regeringen har nedsat.

Det er nødvendigt at sikre, at ejendomme, der opstår eller ændres undervejs, bliver vurderet, således at alle ejendomme vil være vurderet.

Derfor foreslås det, at sådanne ejendomme vurderes på samme måde, som det i øjeblikket sker, når en ejendom opstår eller ændres mellem to almindelige vurderinger. Efter de gældende regler skal der i en række tilfælde foretages omvurderinger i årene mellem to almindelige vurderinger. Dette er eksempelvis tilfældet, når en ny ejendom opstår, når der foretages tilbygning eller nedrivning, når en ejendoms grundareal ændres, og når en ejendom ændrer anvendelse.

(Om)vurderingen af ejerboliger skal ske efter prisforholdene pr. 1. oktober 2011, således at alle ejerboliger vil være vurderet i samme niveau. Ejerboliger, som efter de gældende regler vil skulle omvurderes i 2014, vil fortsat blive det, men efter prisforholdene pr. 1. oktober 2011 – igen for at sikre, at alle ejerboliger er vurderet i samme niveau.

For erhvervsejendomme m.v. foretages (om)vurderingerne efter prisforholdene pr. 1. oktober 2012, således at også sådanne ejendomme vil være vurderet i samme niveau.

Ejendomsvurderinger kan påklages efter skatteforvaltningslovens bestemmelser herom. Klagefristen er den 1. juli i året efter vurderingsåret. Vurderingerne foretages pr. 1. oktober og offentliggøres omkring den 1. marts året efter. Klagefristen er hermed ca. fire måneder.

Klager afgøres med anvendelse af de vurderingsværktøjer, der er til rådighed. Det nuværende vurderingssystem er blevet kritiseret for at være for upræcist, og det erkendes, at der er behov for at få etableret et nyt og bedre system. Denne usikkerhed kan sammen med den opmærksomhed, der er skabt omkring ejendomsvurderingerne, forventes at ville generere et ikke ubetydeligt antal klager.

Det ville være betænkeligt – også ud fra en retssikkerhedsbetragtning – at lade SKATs behandling af klager bero på anvendelsen af et vurderingssystem, som nu erkendes at være utilstrækkeligt. Derfor bør behandlingen af klager over vurderinger foregå på et tidspunkt, hvor et nyt vurderingssystem er på plads og vil kunne anvendes ved klagesagsbehandlingen.

Det foreslås derfor, at klagesagsbehandlingen samles, således at der kun kan klages over vurderingerne fra og med 2013 inden for det tidsrum, hvor det er muligt at klage over

den vurdering, der skal foretages pr. 1. oktober 2015. Dette vil sige i tidsrummet fra ca. 1. marts 2016 til 1. juli 2016. SKAT vil som nævnt skulle behandle klagerne med anvendelse af det nye vurderingssystem. Det er regeringens hensigt i efteråret 2014 at fremsætte forslag om, hvordan klager over vurderingerne nærmere skal behandles. Dette vil bl.a. bero på udformningen af den nye vurderingsordning.

I samme forbindelse foreslås det, at SKATs mulighed for at kunne ændre 2011-vurderinger efter skatteforvaltningslovens revisionsbestemmelse forlænges til 1. juli 2015. Den gældende tidsfrist er udløbet. Det foreslås derfor, at ændringer af 2011-vurderingen efter denne bestemmelse kun kan foretages til gunst for borgeren.

Endelig foreslås det, at de vurderinger, der foretages efter vurderingslovens § 4 i tiden frem til udgangen af 2013, hvor bestemmelsen foreslås suspenderet, skal foretages efter prisforholdene pr. 1. oktober 2011.

4.1.2. Vurderinger uden for de almindelige vurderingsterminer.

Det foreslås, at muligheden for at få foretaget vurderinger uden for de almindelige vurderingsterminer suspenderes frem til 1. marts 2016.

Dette skal ses i lyset af forslaget om, at tingslysningssafgiften i forbindelse med handel med ejerboliger som hovedregel fremover skal beregnes på grundlag af handelsprisen.

Der vil herefter ikke være samme behov for at opretholde muligheden for at få foretaget vurderinger uden for de almindelige vurderingsterminer. Denne mulighed anvendes hovedsageligt i ejendomssalg i situationer, hvor vurderingen har betydning for betalingen af tinglysningssafgift. Dertil kommer, at disse som andre vurderinger foretages med et vurderingssystem, som ikke rammer tilstrækkeligt præcist. Forslaget ligger dermed også i naturlig forlængelse af, at muligheden for at klage over de forlængede 2011- og 2012-vurderinger udskydes, indtil der er etableret en ny vurderingsordning på baggrund af ekspertudvalgets anbefalinger.

4.2. Tinglysningssafgiftsloven.

Det foreslås, at afgiftsgrundlaget til beregning af tinglysningssafgift ændres, således at for ejerboliger udgør afgiftsgrundlaget fremover ejerskiftesummen. Samtidig indføres en værnsregel således, at hvis ejerskifte af en ejerbolig er sket mellem interesseforbundne parter, herunder eksempelvis ved familiesalg, og ejerskiftesummen udgør et beløb, der er mindre end 85 pct. af den seneste offentliggjorte ejendomsværdi, beregnes afgiften af 85 pct. af ejendomsværdien.

Forslaget medfører, at for tinglysning af ejerskifte af ejerboliger vil afgiften blive beregnet på baggrund af ejerskiftesummen i stedet for af en eventuelt højere ejendomsvurdering, hvilket vil være en fordel for køber og/eller sælger i de tilfælde, hvor ejerboligen bliver solgt til en pris, der ligger under ejendomsvurderingen.

For salg af ejerbolig mellem interesseforbundne parter, f.eks. i familieforhold, vil forslaget medføre, at der fremover

skal beregnes afgift af ejerskiftesummen, dog af mindst 85 pct. af ejendomsvurderingen.

5. Økonomiske konsekvenser for det offentlige.

De provenumæssige konsekvenser af lovforslaget vedrører dels forslaget om videreførelsen af 2011/2012-vurderingerne til afløsning af de suspendede 2013/2014-vurderinger og den supplerende nedsættelse af ejendoms- og grund-

værdier ved »2013-vurderingen« for ejerboliger med 2,5 pct., dels forslaget om ændring af reglerne for beregning af tinglysningsafgift.

Samlet skønnes lovforslaget at medføre et umiddelbart mindreprovenu på ca. 515 mio. kr. og ca. 390 mio. kr. efter automatisk tilbageløb på moms og afgifter fordelt over årene 2013-2016, *jf. tabel 1.*

Tabel 1. Samlet provenuvirkning af lovforslaget.

Mio. kr. (2014-niveau)	2013	2014	2015	2016	Samlet
Niveaueffekt på ejendomsværdiskat og grundskyld for ejerboliger ved suspension af 2013-vurderingen	-5	-5	-40	-45	-95
Supplerende nedsættelse af ejendoms- og grundværdier ved »2013-vurderingen« for ejerboliger med 2,5 pct.	-10	-10	-50	-60	-130
Niveaueffekt på grundskyld af øvrige ejendomme ved suspension af 2014-vurderingen	0	0	0	-45	-45
Niveaueffekt på dækningsafgift ved suspension af 2014-vurderingen	0	0	0	-135	-135
Tinglysningsafgift af handelspris	0	-50	-50	-10	-110
Provenuvirkning i alt før tilbageløb	-15	-65	-140	-295	-515
Provenuvirkning efter tilbageløb (finansieringsbehov)	-10	-50	-115	-225	-390

Kilde: Egne beregninger.

De provenumæssige konsekvenser af de enkelte elementer i tabellen er uddybende belyst i de efterfølgende afsnit. Det bemærkes, at provenuskønnene er behæftet med væsentlig usikkerhed.

For finansårene 2014 og 2015 medfører lovforslaget et umiddelbart mindreprovenu på ca. 80 mio. kr. henholdsvis ca. 140 mio. kr. I finansåret 2014 omfatter mindreprovenuet indkomstårvirkningen for både 2013 og 2014, da mindreprovenuet for 2013 vil resultere i større overskydende skatter eller mindre restskatter i forbindelse med årsopgørelserne i foråret 2014.

For kommunerne har lovforslaget ingen økonomiske konsekvenser i 2013 og 2014. I 2015 og 2016 udgør mindreprovenuet ca. 90 mio. kr. henholdsvis ca. 285 mio. kr. svarende til mindreprovenuet fra grundskylden og dækningsafgiften, som er kommunale skatter. Kommunernes forventede mindreprovenu fra ejendomsskatterne vil på sædvanlig vis indgå i de årlige økonomiforhandlinger mellem kommunerne og staten. Den resterende del af det samlede mindreprovenu vedrører staten. Lovforslaget har ingen provenumæssige konsekvenser for regionerne.

Tilvejebringelsen af finansiering af mindreprovenuet til nærværende lovforslag, der udgør en del af regeringens udspil – »Tillid til ejendomsvurderingerne«, vil ske i forbindelse med fremsættelsen af lovforslag til udmøntning af den resterende del af udspillet - herunder ekspertudvalgets anbefalinger – der forventes fremsat i efteråret 2014.

5.1. Ejendomsværdiskat og kommunale ejendomsskatter.

Som følge af en forventet gennemsnitlig positiv udvikling i vurderingerne på landsplan fra 2011 til 2013 vil fastholdelsen af vurderingerne i 2011-prisniveau medføre et mindre-

provenu fra ejendomsværdiskatten og grundskylden for ejerboliger i de år, hvor 2011-ejendomsvurderingen erstatter 2013-vurderingen. For ejendomsværdiskatten drejer det sig om indkomstårene 2013 og 2014 og for grundskylden af ejerboliger årene 2015 og 2016.

Baseret på forudsætningerne i *Økonomisk Redegørelse August 2013* og *Danmarks Konvergensprogram 2013* skønnes niveauet for den suspendede 2013-vurdering at ville have ligget et par procent højere end niveauet for den videreførte 2011-vurdering.

Da langt den overvejende del af ejendomsværdiskatten som følge af skattestoppet beregnes på grundlag af 2001- eller 2002-vurderingen, skønnes denne niveaueffekt kun at have beskedne provenumæssige konsekvenser for ejendomsværdiskatten på ca. 5 mio. kr. årligt i 2013 og 2014. For grundskylden af ejerboliger skønnes niveaueffekten at medføre et umiddelbart mindreprovenu på ca. 40 mio. kr. i 2015 og ca. 45 mio. kr. i 2016.

Den foreslåede supplerende nedsættelse af ejendomsværdien og grundværdien for ejerboliger med 2,5 pct. ved »2013-vurderingen« (den videreførte 2011-vurdering) skønnes at medføre, at mindreprovenuet, der målrettes boligejerne, forøges med ca. 130 mio. kr. i umiddelbar provenuvirkning over perioden 2013-2016.

Niveaueffekten og procentnedsættelsen af »2013-vurderingen« vil medføre en reduktion af ejendomsværdiskatten i 2013 og 2014 for de ca. 5 pct. af boligejerne, hvor »2013-ejendomsværdien« er lavere end ejendomsværdien for 2001/2002, og som derfor betaler ejendomsværdiskat af den aktuelle ejendomsvurdering. For den overvejende del af boligejerne, der som følge af skattestoppet får beregnet ejendomsværdiskat af 2001/2002-ejendomsværdien, og hvor

»2013-ejendomsværdien« efter nedsættelsen ikke kommer herunder, vil procentnedsættelsen ikke medføre en reduktion af ejendomsværdiskatten i 2013 og 2014. Denne gruppe af boligejere er altovervejende heller ikke berørt af eventuelle upræcise 2011-vurderinger.

Niveaueffekten og procentnedsættelsen af »2013-grundværdierne« vil medføre en reduktion af grundskylden for boligejere, der betaler grundskyld af den aktuelle grundværdi eller får beregnet grundskyld af et grundskatteloft, der ligger lige under den aktuelle grundværdi. For den overvejende del af boligejerne, der får beregnet grundskyld af et grundskatteloft, og hvor »2013-grundværdien« efter nedsættelsen ikke kommer herunder, vil procentnedsættelsen af grundværdierne ikke medføre en reduktion af grundskylden i 2015 og 2016. Tilsvarende som for ejendomsværdiskatten er denne gruppe af boligejere altovervejende ikke berørt af eventuelle upræcise fastsatte grundværdier ved 2011-vurderingen.

Ud over konsekvenserne på ejendomsværdiskatten og grundskylden for boligejerne skønnes niveaueffekten som følge af videreførelsen af 2012-vurderingerne til afløsning af den suspenderede 2014-vurdering at medføre et umiddelbart mindreprovenu fra grundskylden af øvrige ejendomme i 2016 på ca. 45 mio. kr.

Tilsvarende medfører videreførelsen af 2012-vurderingen og suspensionen af 2014-vurderingen en niveaueffekt for *dækningsafgiften*, der med den forventede udvikling i grundlaget for dækningsafgiften fra 2012 til 2014 skønnes at medføre et umiddelbart mindreprovenu i 2016 på ca. 135 mio. kr.

5.2. Tinglysningsafgift.

Forslaget om ændringen af reglerne for beregning af tinglysningsafgiften reducerer afgiftsgrundlaget for de ejerskifter af ejerboliger, hvor ejerskiftesummen er lavere end ejendomsværdien. Denne del af lovforslaget skønnes at medføre et umiddelbart mindreprovenu på ca. 50 mio. kr. årligt i 2014 og 2015 og ca. 10 mio. kr. i 2016.

6. Administrative konsekvenser for det offentlige.

Lovforslaget skønnes at medføre engangsudgifter i SKAT i 2013 og 2014 til IT-tilretninger m.v., et merforbrug af årsværk til sagsbehandling i 2013 samt et mindreforbrug af årsværk i 2014. Lovforslaget skønnes med stor usikkerhed samlet ikke at medføre merudgifter i SKAT.

13. Sammenfattende skema.

Samlet vurdering af konsekvenser af lovforslaget

	Positive konsekvenser/ mindreudgifter	Negative konsekvenser/ merudgifter
Økonomiske konsekvenser for det offentlige	Ingen	Lovforslaget skønnes at medføre et umiddelbart mindreprovenu på ca. 515 mio. kr. og ca. 390 mio. kr. efter automatisk tilbageløb fordelt over årene 2013-2016.

Forslaget skønnes at medføre en begrænset udgift vedr. it-tilretninger under Justitsministeriet.

7. Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet.

7.1. Ændring af vurderingsloven.

Denne del af lovforslaget medfører positive økonomiske konsekvenser for erhvervslivet. Niveaueffekten på grundskylden og dækningsafgiften som følge af videreførelsen af 2012-vurderingen som 2014-vurdering skønnes at medføre en umiddelbar reduktion af erhvervslivets skattebetaling på ca. 165 mio. kr. i 2016. Der er herved taget hensyn til, at omkring 10 pct. af den kommunale dækningsafgift pålægges offentlige ejendomme.

7.2. Ændring af reglerne for betaling af tinglysningsafgift.

Forslagene skønnes ikke at have nævneværdige økonomiske konsekvenser for erhvervslivet.

8. Administrative konsekvenser for erhvervslivet.

Lovforslaget har ikke administrative konsekvenser for erhvervslivet.

9. Administrative konsekvenser for borgerne.

Lovforslaget har ikke administrative konsekvenser for borgerne.

10. Miljømæssige konsekvenser.

Lovforslaget har ikke miljømæssige konsekvenser.

11. Forholdet til EU-retten.

Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

12. Hørte myndigheder og organisationer m.v.

Et udkast til lovforslaget er sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer: Advokatsamfundet, AE-Rådet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Dansk Byggeri, Dansk Ejendomsmæglerforening, Dansk Erhverv, Dansk Industri, Dansk Skovforening, Danske Advokater, Danske Boligadvokater, Domstolsstyrelsen, Erhvervsstyrelsen, Finansrådet, FSR Danske Revisorer, Grundejernes Landsorganisation, Kommunernes Landsforening, Landbrug & Fødevarer, Realkreditforeningen, Realkreditrådet, Tinglysningsretten.

		Af det samlede umiddelbare mindreprovenu vedrører ca. 90 mio. kr. i 2015 og ca. 285 mio. kr. i 2016 kommunerne.
Administrative konsekvenser for det offentlige	Ingen	Lovforslaget skønnes med stor usikkerhed samlet ikke at medføre merudgifter i SKAT. Forslaget skønnes at medføre en begrænset udgift vedr. it-tilretninger under Justitsministeriet.
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Lovforslaget skønnes at medføre en umiddelbar reduktion af erhvervslivets skattebetaling på ca. 165 mio. kr. i 2016.	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter	

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Efter vurderingslovens § 1 skal ejerboliger vurderes i ulige år og andre ejendomme vurderes i lige år. I lovforslagets § 1, nr. 5, (forslag til ny § 43) foreslås det bl.a., at ejendomme, som efter lovens § 1 skal vurderes i lige år, skal vurderes pr. 1. oktober 2015. Det foreslås, at der indsættes en henvisning hertil i § 1.

Til nr. 2

Efter vurderingslovens § 3 skal der under forskellige nærmere specificerede omstændigheder foretages omvurderinger af ejendomme i de år, hvor der ikke skal foretages en almindelig vurdering. Dette vil bl.a. skulle ske, hvis der siden sidste almindelige vurdering opføres en ny ejendom, hvis der foretages udstykninger, hvis der foretages tilbygninger, eller hvis en ejendom helt eller delvis nedrives.

Omvurderingen skal foretages i prisniveauet ved nærmest forudgående almindelige vurdering, dvs. pr. 1. oktober i vurderingsåret, således at alle ejendomme vil være vurderet i samme niveau. Der gælder dog enkelte undtagelser, idet f.eks. grundværdien for landbrugsejendomme ansættes til værdien lige efter høst. Der henvises til disse bestemmelser i vurderingslovens § 3, stk. 4.

I lovforslagets § 1, nr. 5, (forslag til ny § 42) foreslås det bl.a., at omvurderede ejendomme skal vurderes efter prisforholdene pr. 1. oktober 2011. Det foreslås, at der indsættes en henvisning hertil i § 3, stk. 4.

Til nr. 3

Efter vurderingslovens § 4 kan ejeren af en ejendom – eller begge parter i en salgssituation – til enhver tid forlange ejendommen vurderet. Efter forslaget til § 45 skal denne adgang suspenderes frem til 1. marts 2016, jf. bemærkningerne

til nr. 5 nedenfor. Det foreslås, at der i § 4, stk. 1, indsættes en henvisning hertil.

Til nr. 4

Vurderinger efter vurderingslovens § 4 foretages efter prisforholdene ved senest forudgående almindelige vurdering. Efter forslaget til § 45 skal sådanne vurderinger frem til udgangen af 2013 foretages i 2011-niveau i stedet for 2013-niveau. Det foreslås, at der indsættes en henvisning hertil i § 4, stk. 3.

Til nr. 5

Det foreslås, at der indsættes særlige bestemmelser om vurderingerne i 2013, 2014 og 2015. Bestemmelserne angående vurderingen i 2015 vedrører alene det forhold, at der i 2015 efter forslaget skal foretages almindelige vurdering af de ejendomme, som efter vurderingslovens § 1 skal vurderes i lige år, jf. forslaget til § 43, stk. 3.

§ 42 handler om vurderingen af ejerboliger, dvs. de ejendomme, som SKAT ved den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2011 har vurderet som ejerboliger.

Ved ejerboliger forstås de ejendomme, som i bekendtgørelse nr. 814 af 26. juni 2007 om hvilke af landets faste ejendomme, der vurderes i ulige år, og hvilke der vurderes i lige år, er nævnt som ejendomme, der skal vurderes i ulige år. Det drejer sig i det væsentlige om parcelhuse med højst tre lejligheder, rækkehuse, ejerlejligheder og sommerhuse.

SKAT skal ved vurderingen træffe afgørelse om, hvorvidt en ejendom er en ejerbolig. En sådan afgørelse kan påklages.

Det foreslås i § 42, stk. 1, at den almindelige vurdering af ejerboliger pr. 1. oktober 2013 skal ske ved en videreførelse af forskellige ansættelser. Det drejer sig om følgende:

- 1) Ansættelser foretaget ved den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2011.

- 2) Ansættelser foretaget ved omvurdering pr. 1. oktober 2012.
- 3) Ansættelser foretaget ved omvurdering pr. 1. oktober 2013.
- 4) Ansættelser foretaget efter vurderingslovens § 4, hvor- efter det er muligt at få foretaget vurderinger uden for de almindelige vurderingsterminer. De pågældende vurderinger vil være foretaget i 2011-niveau.
- 5) Ansættelser foretaget efter genoptagelse efter skatteforvaltningslovens genoptagelsesbestemmelse, efter ændringer foretaget efter skatteforvaltningslovens revisionsbestemmelse eller efter behandling af klagesager for så vidt angår vurderinger som nævnt under nr. 1-4.
- 6) Ansættelser foretaget efter den særlige bestemmelse, som foreslås i § 44, stk. 2 og 3, hvorefter det bliver muligt for SKAT frem til 1. juli 2015 at ændre en 2011-vurdering til gunst for borgeren efter revisionsbestem- melsen i skatteforvaltningslovens § 33 a.

SKAT skal således ikke foretage en »traditionel« almindelig vurdering pr. 1. oktober 2013, men skal lade de ovenfor nævnte vurderinger fortsætte med den ændring, der er fore- slået i stk. 2, frem til den vurdering, der skal foretages pr. 1. oktober 2015. Dette gælder for samtlige ansættelser foreta- get i forbindelse med vurderingen.

Det bemærkes, at den »forlængede« 2011-vurdering såvel i vurderingslovens som i anden lovgivnings forstand vil væ- re en almindelig vurdering foretaget pr. 1. oktober 2013.

Det foreslås i stk. 2, at ansættelser af ejendomsværdi, grundværdi og eventuelle fordelinger for de foretagne vur- deringer reduceres med 2,5 pct. Det samme gælder ved om- vurderinger af ejerboliger foretaget i 2014 efter prisforhol- dene pr. 1. oktober 2011.

Herved tages der ved ansættelsen af den almindelige vur- dering pr. 1. oktober 2013 højde for det forhold, at 2011- vurderingen kan have været upræcis, og at dette kan have ført til for høje vurderinger. Alle de nævnte ansættelser, her- under også ansættelser som nævnt i nr. 5 og 6, vil være fore- taget i 2011-niveau. Reduktionen skal derfor gælde for alle.

Der vil være ejerboliger, hvor en uændret videreførelse af 2011-vurderingen ikke vil give et korrekt resultat. Det vil være ejendomme, som siden omvurderingen pr. 1. oktober 2012 har undergået en forandring. Der kan være tale om ny- opståede ejendomme, opførelse af nye bygninger eller ned- rivning af eksisterende, ændret anvendelse af ejendomme, ombygninger og tilbygninger, brandskadede ejendomme osv.

For sådanne ejendomme findes der ikke en vurdering af ejendommen i dennes aktuelle tilstand og i 2011-niveau. Der findes hermed ikke en 2011-vurdering, der kan videre- føres som en 2013-vurdering. Det foreslås derfor i stk. 3, at der for sådanne ejendomme foretages en omvurdering efter § 3, når betingelserne for omvurdering efter denne bestem- melse er opfyldt. Sådanne vurderinger skal efter forslaget betragtes som almindelige vurderinger.

Endelig foreslås det i stk. 4, at de ejerboliger, som efter vurderingslovens § 3 skal omvurderes pr. 1. oktober 2014,

skal omvurderes efter prisforholdene pr. 1. oktober 2011. Alle ejerboliger vil hermed umiddelbart forud for vurderin- gen i 2015 være vurderet i samme niveau, nemlig efter pris- forholdene pr. 1. oktober 2011. Som ovenfor nævnt foreslås vurderingen i 2011-niveau reduceret med 2,5 pct.

§ 43 handler om de ejendomme, som ikke er ejerboliger, dvs. erhvervsejendomme i bred forstand. Til denne gruppe hører også beboelsesejendomme med mere end tre lejlighe- der, herunder andelsboligforeninger og en række ejendom- me, som både anvendes til boligformål og erhvervsformål. Sådanne ejendomme skal efter vurderingslovens § 1 vurde- res i lige år. Ejendommene er hermed blevet vurderet i 2012 og skal efter de gældende regler vurderes igen i 2014.

Det foreslås i § 43, stk. 1, at den almindelige vurdering af erhvervsejendomme m.v. pr. 1. oktober 2014 skal ske ved en uændret videreførelse af de ansættelser, som blev foreta- get ved den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2012 eller ved omvurdering efter § 3 pr. 1. oktober 2013. Det samme foreslås for vurderinger foretaget uden for de almindelige vurderingsterminer i medfør af vurderingslovens § 4.

Hvis sker ændringer i den almindelige vurdering eller om- vurdering som følge af genoptagelse af vurderingen efter skatteforvaltningslovens § 33, ændring efter revisionsbe- stemmelsen i skatteforvaltningslovens § 33 a eller klage- sagsbehandling efter skatteforvaltningslovens § 38, er det disse vurderinger, der videreføres som almindelige vurderin- ger pr. 1. oktober 2014.

2012-vurderingen foreslås dog kun videreført i ét år, idet det samtidig foreslås, at der for erhvervsejendomme m.v. foretages almindelig vurdering pr. 1. oktober 2015, jf. stk. 3.

Der vil være erhvervsejendomme m.v., hvor en uændret videreførelse af 2012-vurderingen ikke vil give et korrekt resultat. Det vil være ejendomme, som siden omvurderingen pr. 1. oktober 2013 har undergået en forandring. Der kan være tale om nyopståede ejendomme, opførelse af nye byg- ninger eller nedrivning af eksisterende, ændret anvendelse af ejendomme, ombygninger og tilbygninger, brandskadede ejendomme osv.

For sådanne ejendomme findes der ikke en vurdering af ejendommen i dennes aktuelle tilstand og i 2012-niveau. Der findes hermed ikke en 2012-vurdering, der kan videre- føres uændret som en 2014-vurdering. Det foreslås derfor i stk. 2, at der for sådanne ejendomme foretages en omvurde- ring efter § 3, når betingelserne for omvurdering efter denne bestemmelse er opfyldt. Sådanne vurderinger skal efter for- slaget betragtes som almindelige vurderinger.

Endelig foreslås det i stk. 3, at ejendomme, som efter § 1 skal vurderes i lige år, dvs. erhvervsejendomme m.v., vurde- res pr. 1. oktober 2015. Dette vil skulle ske med anvendelse af et nyt vurderingssystem, som etableres med udgangs- punkt i anbefalingerne fra det nedsatte ekspertudvalg.

§ 44 handler om mulighederne for at kunne klage over vurderinger og om SKATs beføjelser til at ændre foretagne vurderinger.

Som tidligere nævnt betragtes vurderingen pr. 1. oktober 2013 (den »forlængede« 2011-vurdering) af ejerboliger og

vurderingen pr. 1. oktober 2014 (den »forlængede« 2012-vurdering) af erhvervsjendomme m.v. som almindelige vurderinger. Almindelige vurderinger kan påklages frem til den 1. juli i året efter vurderingsåret, dvs. at 2015-vurderingen, som offentliggøres ca. den 1. marts 2016, vil kunne påklages i tidsrummet fra offentliggørelsen og frem til den 1. juli 2016.

Det foreslås, at de vurderinger, der er nævnt i §§ 42 og 43 (de »forlængede« 2011- og 2012-vurderinger) kun skal kunne påklages i samme tidsrum, hvor det efter skatteforvaltningslovens regler vil være muligt at klage over den vurdering, der foretages pr. 1. oktober 2015. Dette vil i praksis sige i tidsrummet fra ca. 1. marts 2016 til den 1. juli 2016. Det samme gælder vurderinger, der ændres efter genoptagelsesbestemmelsen i skatteforvaltningslovens § 33 og efter revisionsbestemmelsen i skatteforvaltningslovens § 33 a, jf. nedenfor.

Konsekvensen af dette er, at SKATs fremtidige klagesagsbehandling kommer til at foregå med anvendelse af den vurderingsordning, der vil blive etableret på med udgangspunkt i de anbefalinger, som det nedsatte ekspertudvalg vil fremkomme med.

Regeringen har som nævnt til hensigt at fremsætte lovforslag til udmøntning af den resterende del af udspillet i efteråret 2014. Det er regeringens hensigt i denne forbindelse at fremsætte forslag om, hvordan klager over vurderingerne nærmere skal behandles. Dette vil bl.a. bero på udformningen af det nye vurderingssystem.

Det er regeringens hensigt at søge en klageordning etableret sådan, at udgangspunktet vil være vurderingen foretaget med det nye vurderingssystem pr. 1. oktober 2015. Denne vurdering forventes at have en bedre træfsikkerhed end vurderinger foretaget med det tidligere anvendte system. 2015-vurderingen vil derfor kunne danne grundlag for en kontrol af, om eksempelvis 2013-vurderingen har været korrekt.

Dette kan gøres på den måde, at 2015-vurderingen tilbageføres til 2013-niveau efter prisudviklingen i det område, hvor ejendommen er beliggende. Herved kommer en sådan ordning til at hænge sammen med den udbetalingsordning, som er en del af regeringens udspil, og som regeringen ligeledes har til hensigt at fremsætte lovforslag om i efteråret 2014. Udbetalingsordningen forudsætter ligeledes, at 2015-vurderingen skal korrigeres for prisudviklingen, når ejendomsværdiskat og grundskyld for perioden siden 2011 skal genberegnes.

SKAT har efter den gældende revisionsbestemmelse i skatteforvaltningslovens § 33 a mulighed for af egen drift at ændre foretagne vurderinger. Dette skal ske inden den 1. juli i det andet år efter vurderingsårets udløb. Den almindelige vurdering af ejerboliger pr. 1. oktober 2011 ville hermed med lovens nuværende udformning kunne ændres frem til den 1. juli 2013.

Revisionsbestemmelsen kan anvendes i tilfælde, hvor eksempelvis en del af medlemmerne af en grundejerforening klager over en vurdering. Hvis klagerne får medhold, og forholdene for ejendommene i øvrigt er identiske, kan SKAT af

egen drift ændre vurderingen for samtlige medlemmer i grundejerforeningen, uden at alle behøver at klage. SKAT kan også i andre tilfælde af egen drift ændre vurderinger, hvis man bliver opmærksomme på fejl.

Ændring af vurderinger kan som udgangspunkt være såvel til gunst som til ugunst for borgeren. Borgeren vil modtage en såkaldt agterskrivelse fra SKAT om, at man agter at ændre vurderingen, og der vil være givet en begrundelse herfor. Borgeren vil kunne påklage ændringen.

Som nævnt er tidsfristen for ændring af 2011-vurderingen af ejerboliger efter revisionsbestemmelsen nu udløbet. Regeringen finder det imidlertid vigtigt, at SKAT af egen drift fortsat vil kunne korrigere eventuelle fejl vedrørende 2011-vurderingen. Det foreslås derfor, at fristen forlænges, således at SKAT fortsat vil kunne foretage ændringer, hvis sådanne fejl konstateres.

Fristen foreslås fastsat til 1. juli 2015, hvilket falder sammen med fristen efter skatteforvaltningslovens generelle revisionsbestemmelse for at kunne foretage ændringer af 2013-vurderingen (dvs. den »forlængede« 2011-vurdering).

Da den generelle frist for at foretage ændringer af 2011-vurderingen som før nævnt er udløbet, foreslås det, at ændringer af 2011-vurderingen kun skal kunne foretages, når de er til gunst for borgeren, dvs. at vurderingen sættes ned. En ændring af 2011-vurderingen efter denne bestemmelse vil blive betragtet som en almindelig vurdering pr. 1. oktober 2011, jf. forslaget til § 44, stk. 3.

Der ikke er tale om etablering af en ny klageadgang. Der er derimod tale om en forbedring af SKATs muligheder ud over de allerede eksisterende for selv at kunne rette fejl, som SKAT bliver opmærksom på, eller som SKAT bliver gjort opmærksom på.

Fristen for ændringer af vurderinger foretaget i 2012 udløber den 1. juli 2014. Der foreslås ikke ændringer heri. Ændringer af vurderinger foretaget i vurderingsåret 2012 kan kun ske til gunst for borgeren, jf. § 16, stk. 7, i lov nr. 649 af 12. juni 2013.

For 2013-vurderingerne og følgende vurderinger vil den generelle revisionsbestemmelse i skatteforvaltningslovens § 33 a være gældende. Ændringer i medfør af denne bestemmelse kan hermed være til såvel gunst som til ugunst for borgeren.

Der foreslås ikke ændringer i reglerne for genoptagelse af vurderinger. Det vil således fortsat være muligt at genoptage vurderinger, som er foretaget på et faktisk fejlagtigt grundlag, f.eks. fordi grundareal, bygningsareal, planforhold eller lignende ikke er registreret korrekt, jf. skatteforvaltningslovens § 33. Det vil også fortsat være muligt for SKAT efter almindelige forvaltningsretlige principper at korrigere simple tastefejl og lignende åbenbare sagsbehandlingsfejl, uanset at grundlaget for vurderingen i øvrigt er korrekt.

Endelig handler den foreslåede § 45 om vurderingslovens § 4. Efter denne bestemmelse kan ejeren af en ejendom – eller begge parter i en salgssituation – til enhver tid forlange ejendommen vurderet. For en sådan vurdering opkræves et gebyr, der i øjeblikket udgør 475,49 kr. Hvis vurderingen re-

sulterer i en ejendomsværdi eller en grundværdi, der er mindst 10 pct. lavere end ved den nærmest forudgående vurdering, betales der ikke gebyr.

Sådanne vurderinger skal efter de gældende bestemmelser foretages i det prisniveau, der er gældende ved den senest forudgående almindelige vurdering, dvs. pr. 1. oktober 2013 for ejerboliger og 1. oktober 2012 for erhvervsjendomme m.v. For erhvervsjendomme m.v. vil en sådan vurdering være foretaget efter prisforholdene pr. 1. oktober 2012. Der vil herved foreligge en 2012-vurdering, som vil kunne »forlænges« som en 2014-vurdering.

Anderledes forholder det sig med ejerboliger. Her skal der foreligge en 2011-vurdering, som skal »forlænges« til en 2013-vurdering, og derfor er det nødvendigt at have samtlige vurderinger i 2011-niveau. Derfor foreslås det, at vurderinger foretaget efter vurderingslovens § 4 efter prisforholdene pr. 1. oktober 2013 i stedet foretages efter prisforholdene pr. 1. oktober 2011. Dette vil skulle gælde for sådanne vurderinger foretaget i perioden fra 1. oktober 2013 og frem til det tidspunkt, hvor denne mulighed foreslås suspenderet, jf. nedenfor.

Der kan imidlertid forekomme tilfælde, hvor en vurdering efter vurderingslovens § 4 er foretaget i tidsrummet mellem 1. oktober 2013, og hvor en vurdering foretaget efter prisforholdene pr. 1. oktober 2011 vil give en højere vurdering for grundværdi eller ejendomsværdi eller begge dele. I sådanne tilfælde betragtes de lavere beløb i 2013-niveau som almindelig vurdering pr. 1. oktober 2013. Det forhold, at vurderingen efter § 4 omregnet til 2011-niveau er højere end i 2013-niveau, giver sig således ikke udslag i genberegning af de skatter, der allerede er beregnet på grundlag af vurderingen i 2011.

Muligheden for vurdering uden for de almindelige vurderingsterminer anvendes i praksis næsten udelukkende i forbindelse med ejendomssalg i situationer, hvor vurderingen er af betydning for betalingen af tinglysningsafgift. Imidlertid foreslår regeringen nu at ændre tinglysningsafgiftsloven, således at tinglysningsafgiften fremover som hovedregel skal beregnes på grundlag af handelsprisen, jf. lovforslagets § 2.

Muligheden for at få foretaget vurderinger uden for de almindelige vurderingsterminer får hermed mindre betydning end tidligere. Dertil kommer, at vurderinger efter vurderingslovens § 4 som enhver anden vurdering vil skulle foretages med anvendelse af et vurderingssystem, som ikke kan levere en vurdering af en tilstrækkelig kvalitet.

Det foreslås på denne baggrund, at muligheden for at få foretaget vurderinger uden for de almindelige vurderingsterminer suspenderes frem til 1. marts 2016, hvorefter sådanne vurderinger – som alle andre vurderinger – vil kunne foretages med anvendelse af et vurderingssystem, der kan ramme mere præcist end det system, der anvendes i dag. Anmodninger om vurderinger, som er modtaget af SKAT før den 1. januar 2014, behandles efter de hidtidige regler.

Til nr. 6

Der er tale om en konsekvensændring som følge af lovforslagets § 1, nr. 5.

Til § 2

Til nr. 1

Ud over en fast afgift på 1.660 kr. udgøres afgiften ved tinglysning af ejerskifte af fast ejendom også af en variabel afgift på 0,6 pct. Den variable afgift beregnes i dag af ejerskiftesummen, dog mindst af den seneste offentliggjorte ejendomsværdi, som foreligger på tidspunktet for anmeldelse til tinglysning af ejerskiftet af den faste ejendom.

Den foreslåede ændring er en konsekvens af lovforslagets § 2, nr. 3. Med dette forslag i § 2, nr. 1, indsættes en henvisning til de foreslåede nye stykker 4-6 i § 4, som indebærer, at størrelsen af den faste afgift og procentsatsen af den variable afgift i lovens § 4, stk. 1, også gælder i forhold til de foreslåede nye bestemmelser i de omhandlede nye stykker om beregningsgrundlaget for tinglysningsafgiften ved ejerskifte af ejerboliger.

Der henvises til de specielle bemærkninger til forslagets § 2, nr. 3, for en beskrivelse af de foreslåede nye stk. 4-7, i lovens § 4.

Til nr. 2

Tinglysningsafgift, der efter loven skal betales ved tinglysning af ejerskifte af fast ejendom, beregnes i dag efter lovens § 4, stk. 2, 1. pkt.. Afgiften opgøres efter samme regler, uanset hvilken type af fast ejendom tinglysningen af ejerskiftet vedrører. Det er i dag med andre ord ikke afgørende, om der er tale om tinglysning af ejerskifte af fast ejendom i form af ejerbolig, eller om der er tale om andre former for ejendomme, f.eks. erhvervsjendomme.

Den foreslåede ændring vil medføre, at reglen i lovens § 4, stk. 2, 1. pkt., som gælder for den variable del af tinglysningsafgiften, og som betyder, at afgiften beregnes af den højeste sum af enten ejerskiftesum eller ejendomsværdi, fremover kun gælder ved tinglysning af ejerskifte af fast ejendom, som *ikke* er ejerboliger. For en beskrivelse af, hvad der med lovforslaget forstås ved begrebet ejerbolig, henvises til bemærkningerne til § 2, nr. 3.

Beregningsgrundlaget for tinglysningsafgiften ved tinglysning af ejerskifte af henholdsvis ejerboliger og andre ejendomme end ejerboliger, bliver således med de foreslåede ændringer i § 2, nr. 2 og 3, fremover forskelligt afhængig af, hvilken af de to typer af fast ejendom, der er tale om.

Der er med forslaget ikke tiltænkt nogen indholdsmæssige ændringer i den måde, som afgiftsgrundlaget i lovens § 4, stk. 2, 1. pkt., i dag beregnes på. Ændringen indebærer, i sammenhæng med lovforslagets § 2, nr. 3, alene, at reglen i § 4, stk. 1, 1. pkt., fremover kun kommer til at vedrøre afgiftsberegningen ved tinglysning af ejerskifte af andre boliger end ejerboliger.

Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til de foreslåede ændringer i § 2, nr. 3.

Til nr. 3

Den foreslåede ændring skal ses i sammenhæng med lovforslagets § 2, nr. 2. Det foreslås, at beregningen af afgiftsgrundlaget ved tinglysning af ejerskifte af *ejerboliger* fremover skal ske på et andet grundlag end det, som i dag følger af lovens § 4, stk. 2, 1. pkt. Der henvises til bemærkningerne til forslaget § 2, nr. 2.

Den nærmere afgrænsning af begrebet *ejerboliger* i lovforslaget følger af bekendtgørelse nr. 814 af 26. juni 2007 om, hvilke af landet faste ejendomme der vurderes i ulige år, og hvilke der vurderes i lige år. Bekendtgørelsen er udstedt med hjemmel i § 1 i vurderingsloven.

Det følger af lovens § 4, stk. 2, 1. pkt., at den variable afgift på 0,6 pct. af afgiftsgrundlaget beregnes af ejerskiftesummen dog mindst af den seneste på tidspunktet for anmeldelse til tinglysning offentliggjorte ejendomsværdi. Da afgiften betales af det højeste beløb, betyder dette i praksis, at afgiften i dag i nogle tilfælde betales på baggrund af den ved tinglysningen seneste offentliggjorte ejendomsvurdering frem for af selve ejerskiftesummen.

Den foreslåede nye bestemmelse i § 4, stk. 4, indebærer, at udgangspunktet for beregningen af den variable afgift er ejerskiftesummen. I modsætning til i dag vil beregningsgrundlaget fremover ikke længere automatisk tage udgangspunkt i ejendomsvurderingen, hvis ejerskiftesummen er lavere. Forslaget vil derfor isoleret set medføre en lempelse i forhold til købers og/eller sælgers afgiftspligt i forbindelse med tinglysning af ejerskifte i ejerboliger.

Det er med forslaget ikke hensigten at ændre på måden, som ejerskiftesummen opgøres på. Ejerskiftesummen vil således også fremover udgøre det samlede kontante vederlag for overdragelsen af ejerboligen.

Med *stk. 5* foreslås, at det kun er i de situationer, hvor ejerskiftesummen ikke kan opgøres, at det er den seneste offentliggjorte ejendomsvurdering, der skal danne grundlag for beregningen af den variable del af afgiften (0,6 pct.). Bestemmelsen kan f.eks. blive aktuel i tilfælde, hvor handelsprisen ikke kendes på tinglysningstidspunktet.

I enkelte tilfælde vil der på tinglysningstidspunktet af en ejerbolig hverken foreligge en opgjort ejerskiftesum eller offentlig ejendomsvurdering på ejendommen. Dette kan f.eks. være tilfældet ved udstykning eller arealoverførsel. I andre tilfælde er der efter den seneste vurdering sket så store forandringer af ejendommen, at den seneste offentliggjorte ejendomsværdi ikke uden videre kan lægges til grund for beregningen, f.eks. hvis der efter den seneste vurdering er sket nybygning eller en større tilbygning til den faste ejendom. Det foreslås, at beregningsgrundlaget i sådanne tilfælde angives efter bedste skøn. Forslaget er en videreførelse af den gældende regel i lovens § 3, stk. 2, 3. pkt., som også med nærværende forslag fortsat vil finde anvendelse i visse tilfælde i forhold til andre boliger end ejerboliger.

I § 4, *stk. 6*, foreslås indført en ny værnsregel ved ejerskifte af ejerboliger mellem parter, der er interesseforbundne.

Begrebet *ejerskifte mellem interesseforbundne parter* vedrører efter den foreslåede bestemmelse tilfælde, hvor ejer-

skiftet af ejerboligen er foregået mellem parter, der har personlige, retlige, ledelsesmæssige, medlemsmæssige, finansielle eller andre nære bindinger til hinanden.

Bestemmelsen omfatter blandt andet de situationer, hvor ejerskiftet er sket mellem familiemedlemmer, som f.eks. mellem ægtefæller, beslægtede eller besvogrede personer i op- eller nedstigende linje, søskende eller andre nærtstående.

Ud over ejerskifter mellem parter, der er nært forbundet gennem familie, omfatter den foreslåede bestemmelse blandt andet også de tilfælde, hvor ejerskiftet er foregået mellem to koncernforbundne selskaber, eller hvor der i øvrigt består et interessefællesskab mellem de selskaber, som ejerskiftet vedrører.

Også ejerskifter mellem et selskab og personer, der f.eks. gennem betydelige ejerandele eller stemmerettigheder har bestemmende indflydelse i det pågældende selskab, vil være omfattet af den foreslåede bestemmelse. Det kan f.eks. være tilfælde, hvor ejerskiftet er foregået mellem selskabet og dets ejere, ledelse eller storaktionærer.

Forslaget indebærer, at afgiftsgrundlaget ved ejerskifte af ejerboliger i disse tilfælde - og hvor ejerskiftesummen udgør mindre end 85 pct. af den seneste ejendomsvurdering - bliver beregnet på grundlag af 85 pct. af vurderingen. I de tilfælde, hvor ejerskiftesummen udgør 85 pct. eller over 85 pct. af den seneste ejendomsvurdering, vil ejerskiftesummen være beregningsgrundlaget for fastsættelse af tinglysningsafgiften.

Bestemmelsen gælder kun for ejerskifter, der fra lovens ikrafttræden bliver anmeldt til tinglysning og vedrører derfor ikke ejerskifter mellem de nævnte persongrupper, som før lovens ikrafttræden måtte have tinglyst ejerboliger på de nævnte vilkår. Disse vil være omfattet af de hidtidige regler.

Da parterne ved ejerskifte af ejerbolig med den foreslåede ordning i § 2, nr. 3, i højere grad selv vil kunne få indflydelse på beregningsgrundlaget ved kunstigt at kunne opgive en lavere ejerskiftesum og derved betale et tilsvarende lavere afgiftsbeløb, er der risiko for misbrug af tinglysningsafgiftssystemet. Formålet med den foreslåede værnsregel er derfor at hindre, at der ved ejerskifte af ejerboliger mellem interesseforbundne parter, kan opnås afgiftsmæssige fordele ved, at parterne angiver en ejerskiftesum, der udløser en lavere tinglysningsafgift, end den reelle handelspris ville have gjort.

Den foreslåede grænse på 85 pct. er fastsat på baggrund af den gældende praksis efter boafgiftsloven, hvorefter der betales gaveafgift ved salg af fast ejendom til arvinger og nære pårørende, hvis salgsprisen udgør mindre end 85 pct. af ejendommens ejendomsværdi på tidspunktet for gavens modtagelse.

Ejendomme der ikke er ejerboliger, vil som hidtil være omfattet af lovens § 4, stk. 2, 1. pkt., i forhold til grundlaget for beregning af tinglysningsafgiften.

Den foreslåede bemyndigelse i *stk. 7* kan blive udnyttet til at fastsætte de nærmere regler om de oplysninger, anmelderen skal afgive, og som SKAT skal benytte eller kan indhen-

te til brug for beregningen af tinglysningsafgiftens størrelse og kontrollen af afgiftens korrekte beregning.

Til § 3

Til stk. 1

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. januar 2014.

Til stk. 2

Det foreslås, at ændringerne af tinglysningsafgiftsloven får virkning fra og med den 1. januar 2014. De foreslåede

ændringer af tinglysningsafgiftsloven, jf. lovforslagets § 2, vil således finde anvendelse for de ejerskifter, der fra den 1. januar 2014 er anmeldt til tinglysning. Ejerskifter, der er anmeldt til tinglysning før den 1. januar 2014, vil blive behandlet efter de hidtil gældende regler i tinglysningsafgiftsloven.

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

Gældende formulering

Lovforslaget

§ 1

I lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, som ændret ved § 13 i lov nr. 649 af 12. juni 2013, foretages følgende ændringer:

§ 1. Almindelig vurdering af landets faste ejendomme finder sted hvert andet år, jf. dog § 7. Ejerboliger vurderes i ulige år. Andre ejendomme vurderes i lige år. Skatteministeren fastsætter den nærmere afgrænsning mellem ejerboliger og andre ejendomme.

1. I § 1, 3. pkt., indsættes efter »vurderes i lige år«: », jf. dog § 43, stk. 3«.

§ 3.

(...)

Stk. 4. Ved vurderingen i henhold til stk. 1 er vurderingsterminen 1. oktober i det år, hvori omvurderingen foretages. Ejendommens tilstand pr. vedkommende 1. oktober og prisforholdene pr. vurderingsterminen ved senest forudgående almindelige vurdering lægges til grund, jf. dog § 12, § 14, stk. 3, og § 39, stk. 3.

2. I § 3, stk. 4, 2. pkt., ændres »og § 39, stk. 3« til: »§ 39, stk. 3, og § 42, stk. 3 og 4«.

§ 4. Enhver selvstændigt vurderet ejendom samt ethvert ikke selvstændigt vurderet areal, der opfylder betingelserne i § 8, stk. 1, 2 eller 3, for at kunne vurderes selvstændigt, kan på begæring af ejeren - når de i § 8, stk. 3, 3. pkt., omhandlede betingelser foreligger, på begæring af hver af parterne i salget - forlanges optaget til vurdering (omvurdering) til enhver tid uden for de almindelige vurderinger. Begæring om en sådan vurdering skal fremsættes skriftligt, og såfremt der for ejendommen skal indgives vurderingsskema, jf. § 38, stk. 2, er foretagelsen af vurderingen betinget af, at skema indgives inden en af told- og skatteforvaltningen fastsat frist.

3. I § 4, stk. 1, 1. pkt., indsættes efter »uden for de almindelige vurderinger«: », jf. dog § 45, stk. 3«.

Stk. 2

(...)

Stk. 3. Ved vurderingerne i henhold til stk. 1 og 2 er det med de af bestemmelserne i § 12 og § 14,

4. I § 4, stk. 3, 2. pkt., indsættes efter »almindelige vurdering«: », jf. dog § 45, stk. 1«.

stk. 3, følgende modifikationer ejendommens tilstand på vurderingstidspunktet, der skal lægges til grund ved ansættelsen. Ansættelserne foretages efter prisforholdene pr. vurderingsterminen ved senest forudgående almindelige vurdering.

5. Efter § 41 indsættes:

»H. Særlige bestemmelser om vurderingerne i 2013, 2014 og 2015

§ 42. Almindelig vurdering af ejerboliger pr. 1. oktober 2013 sker ved videreførelse af følgende ansættelser, jf. dog stk. 2:

- 1) Ansættelser foretaget ved den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2011.
- 2) Ansættelser foretaget ved omvurdering pr. 1. oktober 2012, jf. § 3.
- 3) Ansættelser foretaget ved omvurdering pr. 1. oktober 2013, jf. stk. 3 og § 3.
- 4) Ansættelser foretaget efter prisforholdene pr. 1. oktober 2011 efter § 4, jf. § 45, stk. 1.
- 5) Ansættelser foretaget ved genoptagelse eller ændring, jf. skatteforvaltningslovens §§ 33, 33 a og 38, af vurderinger som nævnt i nr. 1-4.
- 6) Ansættelser som nævnt i § 44, stk. 2 og 3.

Stk. 2. Ansættelser af ejendomsværdier, grundværdier og eventuelle fordelinger for vurderinger som nævnt i stk. 1 og 4 reduceres med 2,5 pct.

Stk. 3. Ejerboliger, som pr. 1. oktober 2013 opfylder betingelserne for omvurdering, jf. § 3, stk. 1, omvurderes efter prisforholdene pr. 1. oktober 2011. Vurdering som nævnt i 1. pkt. betragtes som en almindelig vurdering.

Stk. 4. Ejerboliger, som efter § 3 skal omvurderes pr. 1. oktober 2014, omvurderes efter prisforholdene pr. 1. oktober 2011.

§ 43. Almindelig vurdering pr. 1. oktober 2014 af ejendomme, som efter § 1 skal vurderes i lige år, sker ved uændret videreførelse af de ansættelser, der er foretaget ved den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2012, jf. dog stk. 2 og 3, ved omvurdering efter § 3 pr. 1. oktober 2013 eller ved senere ændring af den foretagne vurdering efter skatteforvaltningslovens §§ 33, 33 a og 38. Tilsvarende gælder for vurderinger foretaget efter prisforholdene pr. 1. oktober 2012 i medfør af § 4.

Stk. 2. Ejendomme, som efter § 1 skal vurderes i lige år, og som pr. 1. oktober 2014 opfylder betingelserne for omvurdering, jf. § 3, stk. 1, omvurderes efter prisforholdene pr. 1. oktober 2012. Vurdering som nævnt i 1. pkt. betragtes som en almindelig vurdering.

Stk. 3. For ejendomme, som efter § 1 skal vurderes i lige år, foretages almindelig vurdering pr. 1. oktober 2015.

§ 44. Vurderinger som nævnt i § 42 og § 43, stk. 1 og 2, kan påklages i det tidsrum, hvor de vurderinger, der foretages pr. 1. oktober 2015, vil kunne påklages, jf. skatteforvaltningslovens § 38, stk. 2. Tilsvarende gælder ændring af vurderinger efter skatteforvaltningslovens §§ 33 og 33 a, herunder ændringer som nævnt i stk. 2.

Stk. 2. Told- og skatteforvaltningen kan inden den 1. juli 2015 afsende varsel som nævnt i skatteforvaltningslovens § 33 a, for så vidt angår den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2011, når den varslede ændring er til gunst for borgeren i form af en nedsættelse af vurderingen.

Stk. 3. En vurdering, som ændres efter stk. 2, betragtes som almindelig vurdering pr. 1. oktober 2011, jf. § 42.

§ 45. Vurderinger af ejerboliger, som er foretaget efter § 4, og som er foretaget efter prisforholdene pr. 1. oktober 2013, foretages i stedet efter prisforholdene pr. 1. oktober 2011.

Stk. 2. Hvis ejendomsværdi eller grundværdi vurderet efter prisforholdene pr. 1. oktober 2013 er lavere end efter prisforholdene pr. 1. oktober 2011, anvendes disse lavere beløb som almindelig vurdering pr. 1. oktober 2013.«

6. Overskriften før § 47 affattes således:

H. Særlige bestemmelser

»I. Øvrige særlige bestemmelser«

§ 2

I tinglysningsafgiftsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 462 af 14. maj 2007, som ændret senest ved § 2 i lov nr. 519 af 28. maj 2013, foretages følgende ændringer:

§ 4. For tinglysning af ejerskifte af fast ejendom eller andele heraf udgør afgiften 1.400 kr. og 0,6 pct. af afgiftsgrundlaget efter stk. 2. Dette gælder også, hvis ejerskiftet er betinget.

Stk. 2. Afgiften beregnes af ejerskiftesummen, dog mindst af den seneste på tidspunktet for anmeldelse til tinglysning offentliggjorte ejendomsværdi, eller ved ejerskifte af en ideel andel af en fast ejendom den forholdsmæssige andel heraf, jf. lov om vurdering af landets faste ejendomme. Ved anmeldelse til tinglysning af ejerskifte af fast ejendom skal ejendomsværdien være oplyst. Hvis ejendommen ikke er selvstændigt vurderet på tidspunktet for anmeldelse til tinglysning, eller hvis der i tiden mellem den seneste offentliggjorte vurdering og anmeldelsen er sket væsentlige forandringer med hensyn til ejendommen skal ejendommens værdi angives efter bedste skøn, og afgiften skal da mindst beregnes på grundlag af den angivne værdi. Skatteministeren kan fastsætte nærmere regler om dokumentation for oplysningerne.

1. I § 4, *stk. 1, 1. pkt.*, indsættes efter »afgiftsgrundlaget efter stk. 2«: »og 4-6«.

2. I § 4, *stk. 2, 1. pkt.*, ændres »Afgiften beregnes af ejerskiftesummen,« til: »Ved ejerskifte af ejendomme, bortset fra ejerboliger, jf. stk. 4-6, beregnes afgiften af ejerskiftesummen,«.

3. I § 4 indsættes som *stk. 4-7*:

”*Stk. 4.* Ved ejerskifte af ejerboliger, jf. § 1, *stk. 1*, i bekendtgørelse nr. 814 af 26. juni 2007 om, hvilke af landets faste ejendomme der vurderes i ulige år, og hvilke der vurderes i lige år, beregnes afgiften af ejerskiftesummen.

Stk. 5. Hvis der ved ejerskifte af en ejerbolig ikke foreligger en ejerskiftesum, hvoraf afgiften kan beregnes, beregnes afgiften af den seneste på tidspunktet for anmeldelse til tinglysning offentliggjorte ejendomsværdi, eller ved ejerskifte af en ideel andel af ejerboligen den forholdsmæssige andel heraf. Hvis der ikke foreligger en ejendomsværdi, finder *stk. 2, 3. pkt.*, tilsvarende anvendelse.

Stk. 6. Hvis ejerskifte af en ejerbolig er sket mellem interesseforbundne parter, og ejerskiftesummen udgør et beløb, der er mindre end 85 pct. af den seneste på tidspunktet for anmeldelse til tinglysning offentliggjorte ejendomsværdi, beregnes afgiften af 85 pct. af ejendomsværdien. Ved ejerskifte af en ideel andel af en ejerbolig gælder procentandelen i *1. pkt.* den forholdsmæssige andel af ejendomsværdien. Hvis der ikke foreligger en ejendomsværdi, finder *stk. 2, 3. pkt.*, tilsvarende anvendelse.

Stk. 7. Skatteministeren kan fastsætte regler om pligt til at afgive dokumentation eller oplysninger

til brug for beregningen af og kontrollen med afgift efter stk. 4-6. ”

§ 3

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. januar 2014.

Stk. 2. § 2 har virkning for ejerskifter, der er anmeldt til tinglysning fra den 1. januar 2014.