



Indenrigs- og Sundhedsministeriet  
Slotsholmsgade 10-12  
1216 København K

Att.: pho@im.dk

19. oktober 2010

**Høring om forslag til Lov om ændring af lov om lån til betaling af ejendomsskatter  
(Renteforhøjelse)**

DANSKE ÆLDRERÅD takker for muligheden for at afgive høringssvar på det fremsendte forslag.

DANSKE ÆLDRERÅD anerkender aftaleparternes ønske om, at kommunerne i større omfang end i dag bliver kompenseret for tab opstået på grund af indfrysning af ejendomsskatter. DANSKE ÆLDRERÅD finder dog, at lovforslagets § 3 risikerer ikke blot at holde kommunerne skadesløs, men at medføre en overkompensation af kommunerne. I bemærkningerne til lovforslaget fremgår det således, at lovforslaget forventes at give budgetforbedring på godt 110 mill. kr. i 2011, men det fremgår ikke af bemærkningerne, hvilket tab kommunerne i dag har ved indefrysning af ejendomsskatterne.

DANSKE ÆLDRERÅD ser med bekymring, at låntagere uden skattepligtig indtægt, ikke vil kunne udnytte fradraget i de påløbne renter, jf. § 5 stk. 3. Derfor opfordres til, at ministeren overvejer en anden type nedslag for disse låntagere.

Med venlig hilsen

Marianne Lundsgaard  
sekretariatsleder

Jernbane Allé 54, 3. th.  
2720 Vanløse  
Tlf. +45 3877 0160  
info@danske-aeldreraad.dk  
www.danske-aeldreraad.dk

## **Pernille Hvidtfelt Østergaard**

---

**Fra:** Holger Kjerulf [hokj@aarhus.dk]  
**Sendt:** 11. oktober 2010 09:45  
**Til:** pho@ism.dk  
**Cc:** Else A. Kvottrup Sørensen; Hanne Büchmann Nielsen; Sanni Østergaard  
**Emne:** Lov om ændring af lov om lån til betaling af ejendomsskatter

**Opfølgningsflag:** Opfølgning  
**Flagstatus:** Fuldført

Hej Pernille.

Jeg har set lovforslaget på Høringsportalen.

Af hensyn til os der skal administrere bestemmelsen, ville det være hensigtsmæssigt, hvis det fremgik udtrykkeligt af lovteksten, at nedslag i de påløbne renter kun gælder renter der er tilskrevet efter 1. januar 2011.

Det står i vejledningen og kan også udledes af loven kombineret med lovens ikrafttræden, men det kunne vel ikke skade, at det står mere direkte (især når vi skal forklare det over for borgerne).

Det kunne f. eks.

2. I § 5 indsættes som stk. 3 og 4:

Stk. 3. Ved opkrævning af et lånebeløb, der er forfaldet til betaling efter stk. 1, ydes et nedslag i de påløbne renter, der er påløbet efter 1. januar 2011.

Stk. 4. Nedslaget i de påløbne renter, jf. stk. 3, udgør i 2011 33 pct. I de følgende år reduceres nedslaget årligt med et procentpoint, indtil nedslaget i 2019 udgør 25 pct.

Med venlig hilsen

**Holger Kjerulf**  
**Afdelingsleder**

**Planlægning og Byggeri - Teknik og Miljø - Århus Kommune**  
Kalkværksvej 10 - 8000 Århus C  
Tlf. 8940 6345  
Mail: [hokj@aarhus.dk](mailto:hokj@aarhus.dk)

Officielle mails sendes til Planlægning og Byggeris hovedpostkasse [planlaegningogbyggeri@aarhus.dk](mailto:planlaegningogbyggeri@aarhus.dk)

->Pas på miljøet - udskriv kun denne e-mail hvis det er nødvendigt

## **Pernille Hvidtfelt Østergaard**

---

**Fra:** Danske Pensionister [formand@danskepensionister.dk]  
**Sendt:** 7. oktober 2010 09:26  
**Til:** Pernille Hvidtfelt Østergaard  
**Emne:** Høring vedrørende forslag til lov om ændring af lov om lån til betaling af ejendomsskatter

**Opfølgingsflag:** Opfølgning  
**Flagstatus:** Fuldført

**docId:** <http://capweb02/sjp/DOK329059>  
**SJ:** -1

Kære Pernille Østergaard!

Danske Pensionister takker for henvendelsen og for, at organisationen er kommet på mailingslisten i forbindelse med hørings svar.

I den konkrete sag vil Danske Pensionisters holdning fremgå af hørings svaret fra Ældremobiliseringen.

Venlig hilsen,  
Annette Schiøler  
konsulent

f. Arne Rolighed  
formand



Indenrigs- og Sundhedsministeriet  
Slotholmsgade 10-12  
1216 København K

### Høring vedr. lån til betaling af ejendomsskatter

Indenrigs- og Sundhedsministeriet har den 6. oktober 2010 fremsendt udkast til lovforslag om ændring af lov om lån til betaling af ejendomsskatter (renteforhøjelse) i høring med svarfrist den 20. oktober 2010. Lovforslaget er et led i udmøntningen af aftalen af den 25. maj 2010 mellem regeringen og Dansk Folkeparti om genopretningen af dansk økonomi.

KL skal indledningsvist beklage den korte svartidsfrist, som ikke levner mulighed for at fremlægge udkastet til lovforslag for KL's bestyrelse. Der tages derfor forbehold for supplerende bemærkninger.

Låneordningen belaster i stigende grad kommunernes økonomi i form af rentetab, udgifter til tinglysning og administration. Derfor har KL i en længere årrække opfordret regeringen og Folketinget til at ændre den eksisterende låneordning, således at det ikke længere er økonomisk attraktivt at spekulere i at optage lån til betaling af ejendomsskatter.

KL's hovedsynspunkt har blandt andet været, at det ikke er en kommunal opgave at yde lån til grundejere, men at evt. lån burde optages på det private marked, fx i form af såkaldte nedsparingslån.

Alternativt har KL foreslået, at renten for ordningen bør svare til markedsrenten.

Det fremsendte udkast til lovforslag om ændring af lov om lån til betaling af ejendomsskatter (renteforhøjelse) imødekommer på flere punkter KL's synspunkter. Der er dog stadig flere uløste problemer ved lovgivningen.

Ministeriet har den 2. juli 2010 fremsendt en skrivelse til samtlige kommuner vedr. ejendomsvurderinger i forhold til lov om lån til betaling af ejendomsskatter (j. nr. 2010-628), hvor følgende fremgår:

Den 19. oktober 2010

Jnr 11.00.00 Ø90  
Sagsid 000137372

Ref JMP  
jmp@kl.dk  
Dir 3370 3836

Weidekampsgade 10  
Postboks 3370  
2300 København S

Tlf 3370 3370  
Fax 3370 3371

[www.kl.dk](http://www.kl.dk)

1/3

*"Ministeriet vurderer derimod, at der ikke er hjemmel til at tilbagekalde et lånetilsagn i en situation, hvor den offentlige ejendomsværdi er faldet, efter at tilsagnet er givet, men for sikkerheden bliver tinglyst på ejendommen. Ligeledes kan kommunen ikke standse lånet, såfremt der efter tinglysning af lånet sker et fald i ejendomsværdien, medmindre man har nået grænsen på 95 pct. af ejerpantebrevets pålydende."*

Sætningen kan forstås på den måde, at kommunen skal fortsætte med indefrysningen af ejendomsskatten i det tilfælde, hvor den seneste ejendomsværdi er mindre end den tinglyste sikkerhed, og kommunerne står derfor uden sikkerhed for de pågældende indefrosne beløb og må derfor imødesee økonomiske tab.

KL går ud fra, at det ikke har været hensigten, at kommunerne skal blive ved med at indefryse ejendomsskatter og lide økonomiske tab, da lovbestemmelserne i § 4 lægger afgørende vægt på, at kommunerne skal have sikkerhed for lånene.

KL vil på den baggrund opfordre ministeriet til at ændre lovens § 5 stk.1, så kommunerne fremover får en klar og udvidet beføjelse til at kræve et lån sat i bero, når der ikke længere er dækning indenfor den seneste ansatte ejendomsværdi. Denne lovændring vil medføre, at kommunerne fremover ikke tvinges til at yde lån uden dækning og derved løbe risiko for økonomiske tab.

I det fremsendte lovforslag er målgruppen for ordningen beskrevet som folkepensionister samt førtids- og invalidepensionister. KL skal i den forbindelse påpege, at muligheden for at få indefrosset sin ejendomsskat også gælder for efterlønsmodtagere.

Med lovforslaget foreslås det, at renten fra den 1. januar 2011 forhøjes til et gennemsnit af den effektive rente på alle udestående realkreditobligationer de 12 foregående måneder pr. 1. oktober året før. KL går ud fra, at ministeriet fortsætter med at sende en årlig informationsskrivelse ud til kommunerne, som indeholder informationer om renten, så kommunerne ikke skal anvende ressourcer på at beregne dette.

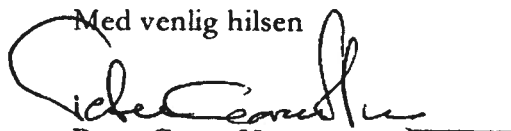
Det fremgår desuden af ministeriets notat, at det foreslåede rentenedslag ved indfrielse kun skal omfatte renter, der er tilskrevet efter den 1. januar eller senere. Som den nye § 5 stk. 3 foreslås formuleret, fremstår det umiddelbart efter sin ordlyd, som om nedslaget omfatter samtlige tilskrevne renter. KL vil gerne have skrevet ind i lovændringerne, at det er tilskrevne renter efter den 1. januar 2011, så der ikke opstår tvivl om dette

Det fremgår endvidere af den foreslåede tekst til § 5 stk. 3, at nedslaget gives ved opkrævning af beløb, der er forfaldent efter stk. 1. Det vil sige, at nedslaget gives, når ejendommen eller en andel af ejendommen skifter ejer. Bestemmelsen nævner intet om "frivillige" indfrielse - helt eller delvist. Flere kommuner oplever en del pensionister, som frivilligt vælger at træde ud af ordningen og i den forbindelse indfrier de ydede lån.

KL vil gerne have præciseret, om rentenedslaget gælder for disse frivillige indbetalinger. Som loven er foreslået ændret, er der umiddelbart kun hjemmel til at give nedslag til de lån, der forfalder efter bestemmelsen i stk. 1.

Det fremgår ikke af lovforslaget, hvordan nedslaget i de påløbne renter rent faktisk håndteres, når et lån forfalder til betaling, og hvornår status på familieforhold skal gælde fra mht. beregningen af bundfradraget på enlige og for ægtefæller – er det fx status på indfrielsestidspunktet. KL vil gerne bede ministeriet om at præcisere dette i forbindelse med udsendelse af en bekendtgørelse eller vejledning, inden lovens ikrafttrædelse.

Med venlig hilsen



Peter Gorm Hansen



Ole Smedegaard Cordsen

## **Pernille Hvidfelt Østergaard**

---

**Fra:** Gitte Olsen [go@aeldremobiliseringen.dk]  
**Sendt:** 20. oktober 2010 13:45  
**Til:** pho@ism.dk  
**Cc:** Hanne Lyskær; Knud Kingo Christensen  
**Emne:** Høring om udkast til forslag til lov om ændring af lov om lån til betaling ejendomsskatter

**Opfølgningsflag:** Opfølgning  
**Flagstatus:** Fuldført

Indenrigs- og Sundhedsministeriet

20. oktober 2010

Slotsholmgade 10-12  
1216 København K  
[pho@ism.dk](mailto:pho@ism.dk)

### **Høring om udkast til forslag til lov om ændring af lov om lån til betaling ejendomsskatter (renteforhøjelse).**

Ældremobiliseringen har ved mail af 6. oktober 2010 modtaget ovennævnte med henblik på eventuelle bemærkninger senest 20. oktober 2010.

Ældremobiliseringen har ikke umiddelbart bemærkninger til forslaget, men vi har noteret os, at rentejusteringen bl.a. betyder at renterne nu vil blive fradragsberettigede. Umiddelbart finder vi dog, at det virker som en meget tung og ugenomskelig beregningsmodel, og skal anbefale at man finder en for borgerne mere gennemskuelig og kontrollerbar model. Vi har noteret os, at rentejusteringen bl.a. betyder at renterne nu vil blive fradragsberettigede.

Med venlig hilsen

Gitte E. Olsen  
sekretariatschef  
Ældremobiliseringen  
Suomisvej 3  
1927 Frederiksberg  
tlf. 35 35 26 99/20 91 48 10

Indenrigs- og Sundhedsministeriet

15. oktober 2010

## **Høringssvar vedrørende forslag om ændring af lov om lån til betaling af ejendomsskatter (Renteforhøjelse)**

Forslaget om at forhøje renten på lån til betaling af kommunale ejendomsskatter er en del af genopretningsaftalen mellem Regeringen og Dansk Folkeparti.

Efter gældende regler fastsættes renten på lån til betaling af ejendomsskatter til halvdelen af diskontoen den 1. oktober året før det år renten vedrører. Renten er ikke fradragsberettiget.

Det vil sige at forslaget om at forhøje renten med virkning fra 1. januar 2011 ændrer på de vilkår, der allerede gælder for 2011. Yderligere gælder de nye betingelser for forrentning af lån ikke kun for lån, der optages efter lovændringen. Den nye høje rente gælder også for alle de lån, der allerede er optaget.

Efter Ældre Sagens opfattelse er det stærkt tvivlsomt, om en privatlångiver på denne måde ville kunne ændre betingelserne for lån, der er uopsigelige fra långivers side. Men Ældre Sagen går ud fra, at Justitsministeriet ikke har haft bemærkningerne til ændringen af betingelserne for eksisterende lån.

Ifølge aftalen mellem Regeringen og DF skal renten forhøjes til markedsrenten, og renten skal være fradragsberettiget.

Efter Ældre Sagen opfattelse lever det fremsendte forslag ikke op til denne aftale.

I loven foreslås det, at lån skal forrentes med den gennemsnitlige obligationsrente på alle udestående realkreditobligationer. Det er ikke udtryk for markedsrenten. Lån til betaling af ejendomsskatter forrentes med en variabel rente, der fastsættes hvert år, dvs. den relevante "markedsrente" er renten på lån med 1-årig rentetilpasning fx Ft-lån.

Da renten på lån med længere løbetid normalt vil være højere end renten på korte lån, lægger forslaget op til en rente, der systematisk er højere end den rente kommunerne skal betale, hvis de finansierer sig med lån af samme varighed, som de lån der ydes til de borgere, der indfryser ejendomsskatter. Da landets kommuner formodentlig kan låne til en rente, der er lavere end renten på realkreditlån, vil forslaget medføre, en betydelig fortjeneste til kommunerne ved at yde lån, der "har til formål at medvirke til, at borgere kan blive boende i deres hidtidige bolig i forbindelse med pensionering og deraf forventet nedgang i indtægter". Det er efter Ældre Sagens opfattelse i klar strid med aftalen, ikke blot at "øge forrentningen til markedsrenten", men til en rente, der ligger væsentlig over markedsrenten for tilsvarende flexlån.

Efter aftalens ordlyd, skal renter på lån til betaling af ejendomsskatter fremover være fradragsberettigede. Efter gældende regler (en særregel i Ligningsloven) kan renten på lån til betaling af



ejendomsskatter ikke fratrækkes. Det begrundes med, at den nuværende rente på halvdelen af diskontoen er en favorabel rente.

Med lovforslaget er der ikke længere tale om en favorabel rente, og derfor er det også logisk at renten skal være fradragsberettiget, som det fremgår af genopretningsaftalen. Lovforslaget giver imidlertid ikke fradragsret for renteudgifterne på linie med andre renteudgifter.

I stedet foreslås et "skematisk nedslag" ved indfrielsen af lånet på 25% (når skattereformen er fuldt indfaset). Det skematiske fradrag svarer til fradragsværdien for høj negativ kapitalindkomst, der efter skattereformen er renteudgifter over 50.000/100.000 kr. for enlige hhv. gifte.

Dette skematiske nedslag er for de fleste pensionister dårligere end fradragsret. For det første savnes der enhver dokumentation for, at de pensionister, der optager lån til betaling af ejendomsskatter typisk har negativ nettokapitalindkomst over 50.000 kr. hhv. 100.000 kr. Hvis pensionister o.a. der indefryser ejendomsskatter ikke ligger i kategorien med store renteudgifter, er det den gennemsnitlige kommune- og kirkeskat skat med tillæg af 8% (når skattereformen er indfaset), dvs. ca. 33,5%, der er den relevante fradragsssats, hvis renteudgiften på lån til betaling af ejendomsskatter ikke systematisk skal behandles dårligere end andre lån.

Selv en "skematisk" fradragsværdi på ca. 33,5% er dog for lav i forhold til den fradragsret, der fremgår af genopretningsaftalen for en del pensionister. For pensionister, der udover renten på lånet til betaling af ejendomsskatter har positiv nettokapitalindkomst, og som samtidig modtager indtægtsafhængige ydelser, fx pensionstillæg, er værdien af rentefradraget højere. For et ægtepar, der har positiv nettokapitalindkomst og som samtidig modtager reduceret pensionstillæg, er fradragsværdien af renteudgiften på godt 54%, når skattereformen er indfaset, hvis pensionistparrets samlede negative kapitalindkomst ikke er over 100.000 kr. Det er mere end det dobbelte af de foreslåede skematiske fradrag ved indfrielse. Den høje fradragsværdi skyldes, dels at rentefradraget vil medføre en forøgelse af pensionstillægget på 32%, dels at den skattepligtige indkomst falder. Der er ikke tale om "at gøre renteudgifterne fradragsberettigede", som der står i genopretningsaftalen, men om en løsning, der er betydeligt dårligere for pensionisterne.

Lovforslaget konsekvenser for borgere, der allerede har optaget lån til betaling af ejendomsskatter er end ikke forsøgt belyst.

Efter Ældre Sagens opfattelse er fraværet af de mest elementære oplysninger til belysning af forslagets konsekvenser for den enkelte pensionist udtryk for mangel på respekt for de pensionister, der berøres af forslaget, og som med forslaget kan se frem til en forværring af deres økonomi. Når lovforslaget først fremsættes nu og ikke i foråret, kunne man have forventet, at tiden var brugt til at tilvejebringe dokumentation af konsekvenserne af de berørte borgere. Efter Ældre Sagens opfattelse bør folketinget udskyde behandlingen til der foreligger oplysninger, der gør det muligt at vurdere lovforslagets konsekvenser for borgerne.

Det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at der i 2011 forventes et merprovenu på ca. 110 mill. kr. i 2011 stigende til 130 mill. kr. i 2013 i forhold til gældende regler, og at provenuskønnet er ændret som følge af opdateret datagrundlag. Indenrigs- og Sundhedsministeriet har afvist at oplyse Ældre Sagen om hvilke data, der ligger til grund for provenuskønnet. Det nævnte provenuskøn er næsten dobbelt så højt, som det provenu der fremgår af genopretningsaftalen, dvs. pensionister med indfrosne ejendomsskatter skal bidrage dobbelt så meget som forudsat til "genopretningen" af dansk økonomi.

Diskontoen pr. 1. oktober 2010, som ville være gældende, er således kendt, og den gennemsnitlige obligationsrente frem til oktober 2010, må også i det store hele være kendt, og når der kan beregnes et provenu, må de udestående lån også være kendt.

Herudover mangler imidlertid også oplysninger om antallet af låntagere, således at det er muligt at danne sig et indtryk af renteforhøjelsens virkning for den enkelte låntager, og der mangler i særdeleshed oplysninger om, hvor mange låntagere, der har relativt store lån, hvordan den aldersmæssige fordeling af lånebeløbene er, og om der er boligejere, der nærmer sig grænsen for

indefrysning, og især om der er boligejere, der er i fare for at komme over grænse for indefrysning, når renten forhøjes så væsentligt, som det foreslås.

Der tænkes her på, at der kun kan ydes lån eller tilskrives renter, når gælden udgør under 95% af det tinglyste skadesløsbrev, og at skadesløsbrevet skal ligge indenfor ejendomsværdien.

Lovforslaget betyder, at lån til indefrysning ydes på vilkår, der er mindre fordelagtige, end andre lån. Det harmonerer meget dårligt med en lov, der – oprindeligt – tilsigter at borgere kan blive boende i deres hidtidige bolig i forbindelse med pensionering.

Det, der kan motivere boligejerne til at tage lån til betaling af ejendomsskatter efter de nye regler, må være, at der er meget store omkostninger forbundet med optagelse af små lån. Den gældende ordning er derfor meget velegnet for de pensionister, der ønsker et lille supplement til at forøge deres løbende forbrug. Der er imidlertid ikke tale om store beløb, fordi der kun er tale om den årlige ejendomsskat og påløbne renter.

For pensionister med god økonomi, der har overblik over deres økonomi og de forskellige lånemuligheder, vil det næppe være attraktivt at tage lån til betaling af ejendomsskatter efter de nye regler. Det betyder, at de skærpede regler især vil ramme den del af pensionisterne, der ikke har en tilstrækkelig god økonomi til at kunne låne andre steder. Det rejser efter Ældre Sagens opfattelse spørgsmålet om kommunerne, når de yder lån, ikke på samme måde som fx banker skal give rådgivning, når man ikke som hidtil kan gå ud fra, at lån til betaling af ejendomsskatter ydes på favorable vilkår.

Rent lovteknisk skal Ældre Sagen bemærke, at det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at det nye skematiske nedslag gælder for de renter, der tilskrives med den nye højere rente med virkning fra og med 2011, hvilket er logisk, men det synes ikke at fremgår af den foreslåede lovtekst, at nedslaget ikke vedrører renter, der tilskrevet før 2011.

Herudover fremgår det ikke, om lånegrænsen i lovens § 4, stk. 6 opgøres under hensyn til det foreslåede skematiske nedslag, og det ville være hensigtsmæssigt, hvis det fremgik, hvor den referencerente, der foreslås i lovforslaget, er offentliggjort.

Endelig ændrer lovforslaget ikke ved den uværende mangel på oplysninger om de enkelte låntageres forhold, der gør det umuligt at følge udviklingen i de berørte pensionisters økonomi. Efter Ældre Sagens opfattelse burde kommunerne for længst have været pålagt at indberette oplysninger på samme måde som oplysninger om andre lån indberettes.

*Ældre Sagens finder ikke, at det fremsatte lovforslag er i overensstemmelse med det, der er aftalt i genopretningsplanen, og Ældre Sagen skal opfordre til, at folketinget udskyder behandlingen af lovforslaget, indtil der er tilvejebragt oplysninger, der belyser betydningen for pensionisternes økonomi, hvilket ikke burde være uoverkommeligt, da kommunen hvert år skal meddele den enkelte pensionist, hvor stort det udestående lån er, og hvor store de tilskrevne renter er.*

Med venlig hilsen

  
Bjarne Høstrup  
Administrerende Direktør