

Til Folketingets Kommunaludvalg



Hellerup, den 23. maj 2012

Notat vedrørende L 187 til brug for udvalgsbehandlingen

Rafn & Søn har tidligere fremsendt hørings svar af 9. maj 2012 samt henvendelse vedrørende de provenumæssige konsekvenser af 16. maj 2012.

På baggrund af førstebehandlingen af L 187, er vi blevet bedt om at udarbejde et fyldestgørende notat, der redegør for alle aspekter af vores synspunkter, herunder en detaljeret opgørelse af vores beregning af skattehullets størrelse samt en mere detaljeret uddybning af de provenumæssige konsekvenser.

Jeg skal beklage de "drypvise" henvendelser, men vi er naturligvis positivt overraskede over den lydhørhed der er udvist fra Folketingets partier fra begge sider af salen over for vores synspunkter, og jeg skal derfor i det følgende fyldestgørende dokumentere, hvad der er op og ned i sagen, idet jeg bemærker, at det mig trods opfordring hertil, på grund af personlige omstændigheder, desværre ikke er muligt at bede om foretræde for udvalget.

I notatet indgår følgende punkter:

1. De provenumæssige konsekvenser
2. § 1, stk. 4 – er bestemmelsen et skattehul?
3. Det reelle skattehul og den økonomiske opgørelse heraf
4. Løsningsforslag – "Omberegning af fradrag"
5. Om "postulater" og Rafn & Søns rolle i sagen

1. De provenumæssige konsekvenser

Da lovforslaget oprindeligt blev sendt i høring angav ministeriet, at forslaget ikke har provenumæssige konsekvenser. Dette er åbenlyst en fejlagtig oplysning. Selvfølgelig har det provenumæssige konsekvenser at forhøje ejendomsskatten – uanset om det er for at lukke et skattehul eller ej. I forbindelse med fremsættelsen af lovforslaget var beskrivelsen af de provenumæssige konsekvenser da også korrigeret uden at der imidlertid var sat et beløb på. Det fremgår imidlertid af høringsnotatet og efterfølgende bekræftet af ministeren under førstebehandlingen af lovforslaget, at ministeriet skønner udgiften til at være 113 mio. og vil berøre 38.000 ejendomme.

I høringsnotatet er ministeriets skøn over provenuet formuleret således:

"For så vidt angår provenuet skønnes det, at kommunerne vil få et merprovenu i størrelsesordenen 113 mio. kr. sammenlignet med 2012. Skønnet er baseret på, at kommunerne for nylig har tilbagebetalt et tilsvarende beløb i § 1, stk. 4 sager for 2011".

Dette er uomtvisteligt et fejlskøn fra ministeriets side, idet tilbagebetalingen i 2011 ingenlunde er anvendelig til en provenuberegning pr. 1. januar 2013. Merprovenuet udgør mellem 300-350 mio. kroner, og jeg skal hermed med udgangspunkt i fejlskønnet på de 113 mio. kroner redegøre for, hvordan det korrekte provenu kan udledes.

Latente fradrag

Af Rigsrevisionens beretning om ulovlig opkrævning af ejendomsskatter, side 30, fremgår:

"I forbindelse med udredningsarbejdet vedrørende tilbagebetaling af ejendomsskatter er der udarbejdet et foreløbigt skøn, der viser, at kommunerne over 2011 og 2012 skal betale cirka 1,2 mia. kr. tilbage til de berørte grundejere. I skønnet indgår 518 mio. kr. baseret på en opgørelse over 5.500 afsluttede sager, beregnet på baggrund af en konkret kørsel, som IT-leverandøren gennemførte i maj 2011. I skønnet indgår endvidere et større antal uafsluttede sager, der vurderes at medføre yderligere tilbagebetalinger på yderligere 600-700 mio. kr."

Som det fremgår af Rigsrevisionens rapport ligger der en lang række uafsluttede sager om korrektion af fradrag, som myndighederne på grund af meget lang sagsbehandlingstid endnu ikke har behandlet. Myndighedernes egen opgørelse til Rigsrevisionen viser, at den tilbagebetaling der er sket, alene udgør lidt over 500 mio., men at tilbagebetalingen vil stige til 1,2 mia. Derved kan det konstateres, at de allerede gennemførte tilbagebetalinger alene dækker cirka 40 % af den samlede tilbagebetaling, der finder sted i takt med at fradragene korrigeres.

Ministeriet har baseret sit provenuskøn på, at der i 2011 er tilbagebetalt 113 mio. kroner ved en kørsel der er gennemført og beregnet på baggrund af de aktuelle fradragsniveauer i foråret 2012 og ministeriet har derved ikke taget højde for, at denne tilbagebetaling vil stige betragteligt, i takt med at de uafsluttede sager afsluttes. Tilsvarende forholder det sig naturligvis sådan, at provenuet ved at gennemføre lovforslaget er desto meget større end hvis de nuværende regler fastholdes. En lang række fradrag korrigeres p.t. og vil blive korrigeret frem til 1. januar 2013. Og selvom myndighederne ikke når at korrigere alle fradrag inden 1. januar 2013 vil fradragene alligevel skulle tælles med, idet virkningsdatoen – uanset at fradraget korrigeres efterfølgende – er pr. 1. januar 2013.

Der vil endvidere være mulighed for, at der kan komme nye sager til, som endnu ikke er anmeldt, idet grundejere har mulighed for at bede om korrektion af fradragene, der har betydning for beregningen af skatten i 2013 helt frem til 1. maj 2015 jd. Skatteforvaltningsloven § 33, stk. 2.

Hvis der tages udgangspunkt i, at de reelt gennemførte tilbagebetalinger alene udgør cirka 40 % af de forventede samlede tilbagebetalinger, kan merprovenuet ved lovforslaget med udgangspunkt i ministeriets skøn på 113 mio. kr. beregnes til 282 mio. kroner (113 mio./ 0,4).

Herfra skal i sagens natur fratrækkes de 3.000 ejendomme, som i 2011 efter korrektionen ikke betaler ejendomsskat. De kan naturligvis ikke få en højere besparelse på ejendomsskatten og

derved ikke udnytte yderligere fradrag. Herved nedbringes provenuet til cirka 260 mio. (282 mio. / 38.000 * 35.000).

Hertil kommer en række ejendomme, som kun i begrænset omfang vil kunne udnytte forhøjede fradrag, før også de går i 0. Vores estimat er, at hen ved 10.000 af de tilbageværende 35.000 ejendomme kun vil kunne udnytte den forventede forhøjelse delvist, og vi har i beregningen fastsat disse til en udnyttelsesgrad på 50 %, hvorved provenuberegningen udgør 185 mio. kroner (260 mio. / 35.000 x 25.000) tillagt 37 mio. kroner (260 mio. / 35.000 * 10.000 / 0,5).

På denne baggrund vurderer vi, at provenuet efter indregning af de latente fradrag vil udgøre 222 mio. kroner.

Der vil være en mindre usikkerhed, idet en række fradrag er korrigeret siden den i Rigsrevisionen omtalte opgørelse er foretaget, men da der samtidig er kommet lige så mange nye sager til som der er afsluttet, vurderer vi, at et realiseret tilbagebetalingsniveau på 40 %, modereret med 0-ejendomme og ejendomme, der ikke kan udnytte fradraget fuldt ud, kan lægges til grund. Der vil naturligvis også være en statistisk usikkerhed forbundet med, hvor meget fradrag der godkendes i de enkelte uafsluttede sager sammenholdt med allerede afsluttede sager, men da opgørelsen er beregnet på baggrund af flere tusind afsluttede sager og flere tusind uafsluttede sager finder vi, at tallene statistisk kan lægges til grund.

Reduktioner i omberegne grundværdier

Der verserer p.t. flere tusinde sager, hvor grundejere har påklaget de ansættelser, der er foretaget efter vurderingsloven § 33, stk. 16, 17 og 18. Sagerne handler typisk om, at der ikke er anvendt et korrekt basisår til at udregne den omberegne grundværdi, og den omberegne grundværdi som følge heraf skal reduceres. I mange tilfælde er den omberegne grundværdi beregnet til samme niveau som grundværdien. Mange af disse sager indebærer, at de omberegne grundværdier reduceres væsentligt.

Også disse sager får betydning for lovforslagets provenu.

Selvom det nu bliver en smule teknisk, kan situationen illustreres med følgende eksempel. En grundejer har en grundværdi på 500.000 og en omberegnet grundværdi på 450.000. Den omberegne grundværdi reduceres til 400.000. Grundejeren har et fradrag på 150.000. Med de nuværende regler vil grundejeren betale ejendomsskat af 400.000 fratrukket de 150.000 svarende til 250.000, og grundejeren vil således kunne udnytte, at hans omberegne grundværdi nedsættes med 50.000. Hvis lovforslaget vedtages, skal grundejeren betale ejendomsskat af den laveste af enten den omberegne grundværdi på 400.000 eller grundværdien fratrukket fradraget i den aktuelle vurdering, hvilket udgør 350.000. Grundejeren vil således skulle betale skat af de 350.000.

I ovennævnte tilfælde vil lovforslaget set i forhold til de nugældende regler altså indebære, at det ikke får en skattemæssig betydning, at den omberegne grundværdi reduceres. Derved sikrer lovforslaget også kommunerne et stort provenu i forhold til igangværende og ikke afsluttede sager om omberegne grundværdier efter vurderingsloven § 33, stk. 16, 17 og 18.

Det er imidlertid utrolig kompliceret at opgøre den provenumæssige værdi i disse sager, fordi det afhænger af grundværdien og fradragets størrelse, om der skal ske en beskatning efter den omberegnete grundværdi eller grundværdien og fradraget i det aktuelle år. Det er reelt kun Indenrigsministeriet og Skatteministeriet, der i fællesskab på baggrund af ejendomsdata, vil være i stand til at foretage en sådan beregning.

Vi vurderer, at der som minimum kan lægges 50 mio. kroner til provenuet, hvilket er et skøn over de forventede reduktioner i de indgivne sager, hvorved det samlede provenu kommer op på 272 mio. kroner.

Nye ejendomme

I ejendomsskattesystemet eksisterer en "forsinkelse" på 2 år. Det vil sige, at ejendomsskatten beregnes på baggrund af vurderingen, der ligger to år forud for skatteåret. Således blev ejendomsskatten i 2009 beregnet på baggrund af vurderingen i 2007, ejendomsskatten i 2010 blev beregnet på baggrund af vurderingen i 2008 o.s.v.

Ministeriets provenuberegning på 113 mio. tager udgangspunkt i tilbagebetalingen af ejendomsskat for skatteåret 2011, som altså er baseret på vurderingsforholdene pr. 1. oktober 2009. Ifølge ministeriets oplysninger vedrører de 113 mio. kroner i alt 38.000 ejendomme.

Siden 1. oktober 2009 er der opført mange tusinde ejendomme, og disse boliger indgår derfor fejlagtigt ikke i ministeriets beregninger, der er en direkte overførsel af tallene fra 2011 og altså udtryk for - og beregnet på baggrund af - ejendomsforholdene i Danmark i 2009.

Ifølge Dansk Byggeri er der siden 1. oktober 2009 opført mere end 40.000 nye boliger. Alle disse ejendomme skal have foretaget en omberegning af deres grundværdi. Det er obligatorisk jf. vurderingsloven § 33, stk. 2, idet der enten er tale om nyopståede ejendomme eller ændret anvendelse af en eksisterende grund.

Stort set alle disse ejendomme vil blive berørt af lovforslaget, idet grundværdierne i 2009-2013 langt overstiger det prisniveau, som ejendommene ville være fastlåst i, såfremt de var opført i 2001.

Der vil formentlig være enkelte af disse ejendomme der ikke berøres, fordi der fastsættes en grundværdi der er så lav, at den under normale omstændigheder ville have været lavere end skatteoftet og derved alligevel skal beskattes af den aktuelle vurdering, men med tanke på de nyligt offentliggjorte ejendomsvurderinger for 2011, der er steget voldsomt, vil det være et fåtal.

Såfremt ministeriets beregning på 113 mio. for 38.000 ejendomme, korrigeret til 272 mio. på grund af uafsluttede fradragssager, svarende til 7.157 kroner pr. ejendom i gennemsnit udvides med yderligere 40.000 ejendomme, svarer dette til et årligt merprovenu på 558 mio. kroner.

I denne beregning er det forudsat, at der er opført yderligere 40.000 ejendomme, som alle påvirkes af lovforslaget. Dels er antallet af ejendomme forbundet med usikkerhed, idet der ikke er officielle tal herpå og dels vil de få ejendomme der skal betale af den aktuelle vurdering udgå. Endvidere er det forudsat, at fradragene på de nye ejendomme også er sat for lavt, hvilket er vores

helt klare indtryk, men desuagtet skal der tages højde for, at fradraget kan være sat rigtigt på enkelte ejendomme.

Hvis man foretager en endog meget konsekvativ beregning, hvor det stik modsatte forudsættes, altså at samtlige fradrag på de nye ejendomme er sat korrekt og altså ikke skal forhøjes, og hvor det forudsættes, at der kun er 25.000 nye ejendomme der berøres, vil merprovenuet for de nye ejendomme baseret på ministeriets beregning på 113 mio. for 38.000 ejendomme i 2011 kunne opgøres til 74 mio. kroner ($113 \text{ mio.} / 38.000 * 25.000$).

Herved kan det samlede merprovenu opgøres til 272 mio. kroner tillagt 74 mio. kroner eller 346 mio. kroner i alt om året, hvilket som anført er et meget konservativt skøn

De årlige reguleringer af loftet

Hvert år reguleres skatteloftet med mellem 3 og 7 % jf. lovens § 1, stk. 3. Da ministeriet har taget udgangspunkt i tilbagebetalingen for 2011 til beregning af provenuet i 2013 har ministeriet overset, at loftet reguleres to gange i mellemtiden med en samlet regulering på mellem 6 % og 14 %.

For hver gang loftet reguleres øges den skattemæssige værdi af fradraget tilsvarende. Derfor skal det samlede provenu fremskrives med mellem 6 % og 14 %. Hvis der regnes med 10 % udgør fremskrivningen af 2011-værdierne 27 mio. Hertil skal tillægges nye ejendomme, som får foretaget minimum én regulering. Vi skønner at disse ejendomme udgør cirka 5 mio. kroner, hvorved der til det samlede provenu skal tillægges 32 mio. på baggrund af manglende regulering.

Dette bringer det samlede provenuskøn op på 354 mio. kroner årligt.

Oversigt over samlet provenuberegning:

I samlet oversigt kan provenuberegningen opgøres således:

Indenrigsministeriets provenuskøn baseret på 2011-skatten	113 mio.
+ Korrektion for uafsluttede fradragssager	109 mio.
+ Korrektion for uafsluttede sager om omberegnet grundværdi	50 mio.
+ Korrektion for nye ejendomme	74 mio.
+ Korrektion for manglende reguleringer	<u>32 mio.</u>
I alt	<u>378 mio.</u>

De opgjorte tal er i sagens natur behæftet med en vis usikkerhed, idet det reelt kun er Indenrigsministeriet og Skatteministeriet, der i fællesskab vil have de data der er nødvendige, for at beregne et præcist provenu.

Vi har offentligt meldt ud, at forslaget vil indebære skattestigninger på mellem 300-350 mio. Jeg skal for god ordens skyld gøre opmærksom på, at vores reelle forventning er, at provenuet vil være væsentligt højere, ikke mindst fordi der fortsat sættes for lave fradrag på nye ejendomme og disse, ikke indgår i skønnet jf. ovenfor.

Vi vil imidlertid ikke fremstå som en part der kommer med tomme postulater uden at være i stand til at dokumentere dem, og derfor har vi alene meldt det provenu ud, vi med sikkerhed kan sige blive konsekvensen af forslaget.

Antal ejendomme ctr. husstande

Afslutningsvist skal jeg for god ordens skyld bemærke, at det er misvisende at anføre, at forslaget får betydning for 38.000 "boligejere", idet man foranlediges til at tro, at forslaget derved alene påvirker 38.000 husstande.

Naturligvis tæller almindelige parcelhuse 1 til 1, men i de 38.000 ejendomme indgår også andelsboligforeninger, der medtælles som én "boligejer". I andelsboligforeningen fra Ishøj, der blev omtalt i Jyllands-Posten den 16. maj 2012, er der 21 andelshavere, som i sagens natur alle bliver ramt, da de oppebærer foreningens ejendomsskat sammen. Det samme kan anføres om andelsboligforeningen der blev omtalt i Ekstrabladet den 17. maj 2012. Her er der 17 andelshavere. Så for disse to "boligejere" alene, er der altså 38 familier, der får en skattestigning.

Dertil kommer en lang række almene boliger, hvor en afdeling medtælles som én boligejer, selv om der kan være op til 500 lejemål i en afdeling. Da almene boliger er underlagt omkostningsbestemt husleje, vil også lejerne blive ramt af forslaget, og én boligejer kan derfor udgøre 500 familier, der alle bliver ramt af skattestigningerne som følge af forhøjet husleje.

2. § 1, stk. 4 – er bestemmelsen et skattehul?

I relation til provenuberegningen vil ministeriet uomtvisteligt foretage korrektioner, da man i sagens natur ikke kan komme uden om de åbenlyse fejl, der er foretaget. Ministeriet vil formentlig hertil anføre, at provenuberegningen i princippet er uden betydning, da det bare så er et større skattehul, man lukker. Jeg skal derfor nedenfor redegøre for, at dette ikke er tilfældet.

Det følger af ministeriets lovforslag, at man ikke længere skal kunne fratække fradrag i den omberegnete grundværdi. Man fjerner altså helt adgangen hertil med lovforslaget.

Hele idéen med omberegning af grundværdi er at sidestille borgerne og sikre, at der til trods for skatteløftet er en vis ensartethed i beskattningen. Det vil sige, at man for nye grunde omregner grundværdien til det niveau, grundværdien ville have været låst på, hvis den havde eksisteret da loftet blev indført. Tilsvarende skal et fradrag kunne fratækkes som det ville have været, hvis ejendommen havde eksisteret.

Samme logik kommer til udtryk i Kammeradvokatens respons fra april 2011, hvor det på side 13 anføres:

"Efter min opfattelse opstår dette problem ikke ved en anvendelse af § 1, stk. 4, efter dennes ordlyd, hvor (efterfølgende) fradrag for forbedringer skal fratækkes i ansættelsen efter § 33, stk. 16, 17 og 18, i basisårets niveau ved beregning af grundskatteløftet. Efter § 33, stk. 16, 17 og 18, skal der således ske en ansættelse af grunden efter de skete ændringer, men i basisårets niveau. Denne ansættelse – eller "fiktive vurdering" – må således (nødvendigvis) ske af grunden, som den alt i alt – ser ud på ansættelsestidspunktet, hvilket så vil indbefatte de værdiforøgende forbedringer, der er sket på grunden, og som der er givet fradrag for. Da ansættelsen sker i

basisårets niveau, skabes der herved et reelt sammenligningsgrundlag med den aktuelle vurdering, der tilsvarende indeholder både påvirkningen opad (forbedringens værdiforøgelse og nedad (fradraget)”.

At der ikke er tale om, at der opstår en kunstig lav skat ved bestemmelsen understreges efterfølgende således:

”Under forudsætning af, at ansættelserne efter § 33, stk. 16, 17 og 18, faktisk – således som de efter ordlyden bør gøre – tager højde for de forbedringer, som på ansættelsestidspunktet er foretaget på grunden, og som har givet anledning til de omhandlende fradrag for forbedringer, skaber medregningen af fradrag for forbedringer i grundskatteloftet efter § 1, stk. 4 derfor ikke en ubalance i sammenligningsgrundlaget”.

Hertil kan man jo så passende anføre, at en manglende medregning af fradraget som lovforslaget lægger op til, netop vil skabe en sådan ubalance.

Om vurderingen af § 1, stk. 4 sammenfatter Kammeradvokaten sin konklusion således på side 14:

”Endelig er det min vurdering, at hverken en korrekt anvendelse af § 1, stk. 4, eller § 1, stk. 6, indebærer, at grundskatteloftet bliver lavere, end formålet med at skabe et korrekt sammenligningsgrundlag med årets aktuelle vurdering berettiger til”.

Der er altså på baggrund af Kammeradvokatens dybdegående juridiske analyse intet i vejen med bestemmelsen i relation til at et fradrag skal kunne fratrækkes i den omberegnete grundværdi. Altså at der skal laves en omberegnet grundværdi og at der skal kunne fratrækkes et fradrag heri. Præcis ligesom alle grundejere der byggede før 2001, havde en grundværdi og kunne fratække fradraget heri.

Da daværende Indenrigsminister Bertel Haarder meddelte Folketingets Kommunaludvalg om resultatet, lød det således:

”Som det fremgår, er det Kammeradvokatens vurdering, ”at hverken en korrekt anvendelse af § 1, stk. 4 eller § 1, stk. 6 indebærer, at grundskatteloftet bliver lavere, end formålet med at skabe et korrekt sammenligningsgrundlag med årets aktuelle vurdering berettiger til”.

Jeg er naturligvis glad for, at der ikke er identificeret yderligere skattehuller i Ejendomsskatteoven.”

Det kan på ovenstående baggrund ikke være behæftet med tvivl, at bestemmelsen i § 1, stk. 4 er rigtig og præcis har den funktion, som den oprindeligt var tiltænkt. Nemlig at skatteloftet skal være ens for alle, uanset om man har bygget før eller efter 2001.

Som det fremgår af lovforslagets bemærkninger, blev man efter implementeringen af den korrekte anvendelse af § 1, stk. 4 klar over, at beregningerne indebar, at nogle ejendomme ikke betalte skat og nogle ejendomme kun en meget lav skat.

I ministerens fremsættelsestale lød det således:

"Efter en fornyet juridisk vurdering af § 1, stk. 4, er det blevet klarlagt, at den gældende affattelse af § 1, stk. 4, indebærer, at der kan opstå situationer, hvor grundskatteloftet bliver uhensigtsmæssigt lavt".

Værd at bemærke i denne forbindelse er, **"at der kan opstå situationer"**, hvor loftet bliver lavt når § 1, stk. 4 anvendes. Det er vi helt enige i, og netop dette er helt centralt for herved forstås, at der også i gruppen på 38.000 ejendomme er masser eksempler på det modsatte, hvilket eksemplet der er frembragt i Jyllandsposten den 16. maj 2012 og eksemplet fra den 17. maj 2012 i Ekstrabladet, jo også påviser.

Forslaget lægger op til, at man fraskærer alle der har en § 1, stk. 4-beregning retten til fradraget i stedet for at løse de to konkrete problemer, der udløser den lave skat på enkelte ejendomme jf. pkt. 4 nedenfor.

Det er en løsning der strider mod lovgivers oprindelige hensigt, og strider mod Kammeradvokatens objektive vurdering af bestemmelsen som sådan, alene fordi man ikke evner at isolere problemerne og løse dem, så uskyldige ikke rammes.

3. Det reelle skattehul og den økonomiske opgørelse heraf

Vi har nærlæst lovforslaget, ligesom vi minutiøst har gennemgået vores sagsportefølje med henblik på at identificere, hvad det er der udløser en 0-beskatning for 3.000 ejendomme og en kunstig lav beskatning for andre.

Der eksisterer to forhold, der udløser den urimeligt lave beskatning for en række ejendomme. Så vidt vi kan konstatere, er der enighed herom mellem ministeriet og Rafn & Søn. Det drejer sig om:

1. Råjordsproblematikken
2. At et fradraget er fastsat efter nutidspriser, men indsættes i basisårsniveau (hvor der var lavere byggeomkostninger).

Råjordsproblematikken

Den første problematik er indgående behandlet i vort høringssvar, og jeg henviser i det store hele hertil. Kort beskrevet handler det om, at man kun kan få fradrag for værdistigningen som følge af byggemodning, og at denne værdistigning i henhold til vurderingsloven § 18 kun skal opgøres i grundværdien. Man har ganske enkelt ikke tænkt på, da man fra lovgiver side indførte § 33, stk. 16, 17 og 18, at værdistigningen i sagens natur skal opgøres i den omberegnete grundværdi, når en sådan er foretaget og anvendes ved skatteloftsberegningen.

De 3.000 ejendomme, der betaler 0 kroner i ejendomsskat er omfattet af dette problem.

Problemet har intet at gøre med § 1, stk. 4, men er et problem der skal løses i vurderingslovens bestemmelser.

Ministeriet har i høringsnotatet vedrørende vort høringsvar anført følgende:

”Med hensyn til om problemet skal løses i ejendomsskatteloven eller vurderingsloven, er det ministeriets opfattelse, at i og med problemet opstår i forbindelse med beregningen af skatteloftet efter en af ejendomsskattelovens bestemmelser herom, er det naturligt, at løsningen også sker ved en ændring af den pågældende bestemmelse”.

I mangel af konkret kritik, hvilket absolut ville have været forventeligt at ministeriet kom med hvis der var grundlag herfor, må det kunne lægges til grund, at den i høringsvaret anførte løsningsmodel rent faktisk er hensigtsmæssig og vil fungere.

Der anføres således intet konkret om den i høringsvaret angivne løsningsmodel udover, at man finder det mere ”naturligt” at problemet løses i ejendomsskatteloven, fordi problemet omhandler en bestemmelse heri.

Hertil skal jeg bemærke, at det er forkert, at problemet ligger i ejendomsskatteloven. Problemet i relation til råjordsproblematikken er, at SKAT indberetter et for stort fradrag. Fradraget er en vurderingsansættelse, som SKAT fastsætter efter vurderingsloven. Det er ikke § 1, stk. 4’s skyld, at beregningerne går i 0 eller bliver meget lave. Hvis de korrekte fradrag blev indberettet, ville § 1, stk. 4 fungere efter hensigten.

Fradrag i nutidspriser/basisårspriser

Den anden problematik, som indgående beskrives i lovforslaget, handler om, at fradraget opgøres i nutidspriser, men indsættes i basisårspriser. Og hvad betyder det oversat fra den svært forståelige teknisk/juridiske formulering?

Ministeriet har i høringsnotatet anført:

”Den nuværende § 1, stk. 4 rummer netop den uhensigtsmæssighed i sin nuværende formulering, at fradrag for forbedringer, opgjort i det aktuelle års priser, fratrækkes i en vurderingsansættelse, opgjort i basisårets priser. Derfor er der en forskel i prisniveauet, som fremadrettet kun vil blive større, hvis ikke problemet løses nu”.

Det ministeriet mener, er egentlig ganske korrekt og fornuftigt, og kan illustreres således:

Hr. Jensen bygger hus i 2001 og afholder 100.000 kroner i byggemodning som han får fradrag for fra 2001 og frem. Hr. Jensens grundværdi sættes til 300.000 i 2001 efter byggemodningen. Og han skal derfor betale af 200.000 i skatteloftet (300.000 minus 100.000). I 2008 kommer Hr. Hansen til lidt længere nede af vejen og opfører et hus og laver præcis den samme byggemodning. Men Hr. Hansens byggemodning koster 120.000, fordi byggepriserne er steget fra 2001 til 2008 med cirka 20 %. Hr. Hansen får en omberegnet grundværdi på 300.000 svarende til Hr. Jensens grundværdi i 2001. Men Hr. Hansen kan fratække 120.000 i stedet for Hr. Jensen, der kun kunne fratække 100.000. Dermed kommer Hr. Hansen til kun at betale af 180.000, mens Hr. Jensen skal betale af 200.000.

Vi er helt enige i, at dette ikke er hensigtsmæssigt, og skal løses. Men lad os så se på, hvordan ministeriet løser dette problem med lovforslaget.

Lovforslaget indebærer, at Hr. Hansen ikke længere må fratække hans fradrag. Der er således ikke tale om at reducere hans fradrag til det "normale" niveau på 100.000 som Hr. Jensen kunne fratække. Nej, Hr. Hansen kan med lovforslaget slet ikke fratække noget. Mens Hr. Jensen indtil 2030 således skal betale skat af de 200.000 i 2001-niveau, skal Hr. Jensen altså med lovforslaget fra 2013 betale af 300.000 i 2001-niveau.

Med andre ord, så betyder lovforslaget, at Hr. Hansens lille fordel (det lille skattehul på 20.000) ikke blot fjernes, men at han samtidig får et skattesæk oveni på 100.000 i forhold til Hr. Jensen.

Dette er selvfølgelig ikke en løsning på problemet. Man skal i stedet indføre regler der sikrer, at Hr. Hansens fradrag udregnes i priserne i det år, fradraget fratækkes. I dette tilfælde, at hans fradrag reduceres fra 120.000 til 100.000. Herved isoleres problemet og løses samtidig med, at Hr. Hansen og Hr. Jensen kommer i den ganske rimelige situation, at de for den samme grund med den samme byggemodning, rent faktisk betaler det samme i ejendomsskat.

Eksemplet med Hr. Jensen og Hr. Hansen illustrerer også den skævvridning i beskattningen, som lovforslaget medfører, hvor grundejere bliver beskattet forskelligt af samme type ejendomme.

Den økonomiske opgørelse af skattehullet

Vi har taget udgangspunkt i de 113 mio. kroner, som er blevet tilbagebetalt for 2011, da den korrekte implementering af § 1, stk. 4 fandt sted.

Vores opgave består herefter i at finde frem til, hvor mange af de 113 mio. kroner der kan henføres til de to problemer, der tilsammen udgør et skattehul.

I forhold til udviklingen i byggemodningspriserne er det relevant at hense til byggeomkostningsindekset, der er udarbejdet af Danmarks Statistik. Indekstallet for 1. kvartal 2001 og frem var 95,9, mens det offentliggjorte indeks for 3. kvartal 2009 som de 113 mio. er beregnet efter, var på 120,1. Dette svarer til en stigning på cirka 25 %.

Da ejendommene er opført løbende over perioden har vi i vores beregning af skattehullet taget udgangspunkt i, at fradragene i gennemsnit opført i perioden 2001 til 2009 i gennemsnit har fået fradrag der svarer til maksimalt 10 % af det fradraget ville have været, ifald det var opgjort i basisårets priser. Da langt de fleste af de berørte ejendomme er opført i slutningen af perioden, vil procentsatsen formentlig være lavere.

Ved anvendelsen af 10 % snydes kommunerne for en besparelse i ejendomsskatten på cirka 11 mio. kroner om året i 2011, beregnet på baggrund af de udbetalte 113 mio. kroner.

Dertil kommer råjordsproblematikken. Det er de færreste ejendomme der har et fradrag, der er så stort, at det er nødvendigt at begrænse det. Dette afspejler sig da også i, at det kun er cirka 10 % af de berørte 38.000 ejendomme, der har en 0-beskatning. Vi vurderer, at det maksimalt er hver

femte af de 38.000 ejendomme, der aktuelt kan opnå en utilsigtet besparelse på grund af råjordsproblematikken.

Hertil kommer så, at de 113 mio. kroner oftest er beregnet efter den fulde værdi af fradraget, mens råjordsbegrænsning alene vil afskære cirka 20 % af fradraget.

Det vil sige, at det kun er cirka hver femte ejendom af de 38.000, der skal have en råjordsbegrænsning, ligesom det for de pågældende ejendomme kun er cirka en femtedel af fradraget der mistes. Det vil sige, at de 113 mio. reduceres med en femtedel til 22 mio. som igen reduceres med en femtedel til cirka 4,5 mio.

Herved bringer det det samlede tab for kommunerne ned på cirka 4,5 mio. årligt for denne del af skattehullet.

Vi har i beregningen anvendt 10 mio., svarende til det dobbelte, for at være sikre på, at vores beregning ikke er for høj. Det er enkelte usikkerheder forbundet med beregningen, herunder udsving i råjordspriser, at enkelte af de 38.000 ejendomme godt kan udnytte fradraget til en delvis skattebesparelse og lignende, men ved at anvende det dobbelte er der mere end rigeligt taget højde for disse udsving.

Samlet set indebærer de to problemer, at skattehullet kun udgør 21 mio. ud af de 113 mio., der er tilbagebetalt. De resterende 92 mio. er rettelig tilbagebetalt til grundejere, der igennem flere år er blevet opkrævet alt for meget ejendomsskat, som for eksempel andelsboligforeningen i Ishøj og andelsboligforeningen i Brabrand.

4. Løsningsforslag – Omberegning af fradrag

Problemet består kort og godt i, at man i Danmark har et skatteloft. I forbindelse med dette skatteloft har man forsøgt at ensarte beskatningen derved, at grundejere der kommer til efter 2001 ikke skal straffes beskatningsmæssigt, fordi grundværdierne er mangedoblet. De skal "indrulles" i samme loft som alle andre. Man har ønsket at indføre nogle regler der sikrer, at danske grundejere bliver opkrævet af de samme værdier.

Bestemmelserne i § 33, stk. 13-18 er alle indført med netop det formål, og der er endnu ikke nogen der har bestridt, at disse regler ikke skulle være rimelige eller hensigtsmæssige. Bestemmelsen sikrer, at grundværdien sættes til samme værdi.

Hvis man ikke er modstander af § 33, stk. 16, 17 og 18, så kan man heller ikke være modstander af § 1, stk. 4. For bestemmelserne er til for eksakt samme formål. Nemlig at stille ejeren af en ny bolig som naboen længere nede af vejen og sikre ensartetheden i beskatningen i Danmark.

Imidlertid mangler der en bestemmelse der sikrer, at også fradrag sættes til de rigtige værdier i modsætning til i dag, hvor fradragene i de to omtalte skattehulssituationer er lille smule for høje.

Vi mener at man bør tage konsekvensen og indføre en parallelbestemmelse til reglerne om omberegnet grundværdi i vurderingsloven § 33, stk. 16, 17 og 18. Bestemmelsen skal handle om

omberegning af fradrag. Når der herefter foretages en omberegning af grundværdien skal det være obligatorisk, at der tillige foretages en omberegning af fradraget. Det skal følges ad.

I bestemmelsen bør indgå, at der foretages en værdistigningsbegrænsning for at løse råjordsproblemet jf. også mit høringssvar, og at der foretages en indeksregulering af det opgjorte fradrag, således at det fradrag der anvendes i et givent år er beregnet efter prisniveauet i det samme år.

En sådan bestemmelse skal indgå i vurderingsloven.

§ 1, stk. 4 skal herefter rettes fra, at et fradrag skal fratrækkes i den omberegnete grundværdi til at et omberegnet fradrag skal fratrækkes i den omberegnete grundværdi.

5. Om "postulater" og Rafn & Søns rolle i sagen

Rafn & Søn bistår grundejere i sager om ejendomsskat, dels i relation til de vurderingsretlige ansættelser og dels i relation til bestemmelserne i ejendomsskatteloven. Som rådgivere har vi derfor været "fanget" i de snitflader, der opstår ved en to-delt myndighedsudøvelse med SKAT på den ene side og kommunerne på den anden og det manglende sammenspil mellem henholdsvis vurderingsloven og ejendomsskatteloven.

Det eneste positive ved den situation er, at vi derved har oparbejdet en stor viden om reglerne og disses implementering på området. Vi har således ikke kun siddet med teorien men i allerhøjeste grad også med praktikken og har derved haft forudsætningerne for at se, når noget var galt. Konstateringen af de tre lovbrud vedrørende ejendomsskattelovens § 1, stk. 4-6 er således alle sket i forbindelse med vort arbejde med vor sagsportefølje.

Jeg vil udtrykke min ærgrelse over den modtagelse og den behandling, som vores synspunkter har fået fra ministerens side, der i såvel Jyllands-Posten, i Ekstrabladet som på Folketingets talerstol på det kraftigste har udtalt, at der ikke er hold i vores synspunkter og nedgjort dem til at være tomme postulater fra en rådgiver, der alene blander sig på baggrund af økonomisk interesse i sagen.

Jeg synes ikke dette skudsmål er fortjent, når der henses til den indsats vi har leveret på området, og den hjælp, der derved indirekte er givet til myndighederne, til at reparere på grundlovsbrud og ulovlige opkrævninger i milliardklassen. Det kan tilskrives Rafn & Søn, at alle problemerne er kommet frem på bordet og nu kan løses. Hvis Rafn & Søn ikke havde blandet sig i disse sager, som ministeren tilsyneladende gerne havde set, havde der fortsat været tale om, at en stor del af landets boligejere blev opkrævet ulovlig ejendomsskat, og regningen havde været desto større den dag en anden ekspert – eller måske ministeriet selv - havde opdaget disse forhold. Jeg minder om, at der allerede er udbetalt et trecifret millionbeløb i rente på baggrund af sagerne.

Jeg mener på den baggrund man burde lytte frem for offentligt at nedgøre os – og det gælder såvel minister, ministerium, regeringspartier og opposition. Dette område er for vigtigt til at der skal gå "politik og spin" i den i sagen.

Jeg skal ikke ophøje Rafn & Søn til noget vi ikke er, men der er ikke nogen tvivl om, at vi er de førende eksperter på dette område i Danmark, og på nogle punkter har en bedre indsigt end såvel

Skatteministeriet som Indenrigsministeriet, fordi vi netop beskæftiger os med begge regelsæt i modsætning til ressortministerierne, der desværre som historikken viser, har en tendens til alene at analysere ud fra egen ressortlovgivning.

Der har været skrevet mere end 120 artikler om ejendomsskattesagerne, og ikke en eneste gang har Indenrigsministeriet eller Skatteministeriet gjort opmærksom på, at frembragte oplysninger eller konklusioner skulle have været forkerte før nu. Det er de imidlertid heller ikke denne gang, hvilket er dokumenteret ovenfor.

Om vores økonomiske interesse i sagerne skal jeg bemærke, at vi tjener penge, når folk får penge tilbage i ejendomsskat. Det er ikke nogen hemmelighed. Men Rafn & Søn har netop derfor i sagens natur på ingen måde nogen økonomisk interesse i at forhindre, at folk opkræves mere i ejendomsskat – tværtimod.

Når vi blander os er det alene ud fra idealistiske grunde, idet vi ønsker et ejendomsskattesystem, der er retfærdigt og rimeligt. Når man hver evig eneste dag beskæftiger sig med disse sager og disse regelsæt, betyder det meget for os, at tingene hænger sammen. Det var samme ønske, der sidste år fik os til at blande os i B 140 fremsat af Dansk Folkeparti med støtte de daværende borgerlige regeringspartier, fordi vi kunne se, at forslaget havde nogle uheldige, afledte konsekvenser, men uden at vi på nogen måde havde en økonomisk interesse i sagen. Dengang blev vi i øvrigt på ingen måde kritiseret for vores bemærkninger, hverken af ministeriet eller af De Radikale.

Et postulat er et udsagn, der forudsættes accepteret uden bevis, og ministeren mener tilsyneladende, at det eneste vi gør, er at postulere. Det er ingeniørligt tilfældet i denne sag, selvom det er hvad vores synspunkter af ministeren er benævnt i såvel Jyllandsposten, Ekstrabladet og på Folketingets talerstol.

Det er i øvrigt for mig svært at se, hvordan det man siger, kan undgå at blive et postulat, når modparten slet ikke har forholdt sig til de provenumæssige konsekvenser i bemærkningerne til lovforslaget. Man kan i samme ombæring i øvrigt spørge sig selv, om ministeriets skøn over merprovenuet på 113 mio. kroner, som anført i høringsnotat og under førstebehandlingen, ikke i sig selv er et postulat. Der er INTET anført om, hvorfor man blot tager udgangspunkt i tilbagebetalingen for 2011 og derved fraskærer en lang række relevante forhold, der påvirker provenuet.

Med venlig hilsen

Christian Gommesen-Byrjalsen
Chefjurist