

Skatteministeriet  
Nicolai Eigtveds Gade 28  
1402 København K

4. december 2013

## **Forslag til Lov om ændring af vurderingsloven og tinglysningsafgiftsloven H259-13**

Skatteministeriet har d. 18. november 2013 fremsendt ovennævnte udkast til FSR-danske revisorer med anmodning om bemærkninger.

FSR - danske revisorer Skatteudvalg har gennemgået forslaget, og vi skal i det følgende anføre vores kommentarer hertil.

Regeringens samlede udspil med henblik på at genskabe tilliden til ejendomsvurderingssystemet omfatter to dele, hvor den ene del er høringsudkastet, samt et yderligere lovforslag, der agtes fremsat i efteråret 2014. Vi skal i det følgende dels kommentere høringsudkastet, og dels afslutningsvis anføre nogle overordnede kommentarer til det lovforslag, der er annonceret fremsat i efteråret 2014.

### **1. Kommentarer til det fremsendte høringsudkast**

#### **1.1. Overordnede kommentarer**

FSR finder det positivt, at regeringen med sit udspil søger at genskabe borgernes tillid til ejendomsvurderingssystemet. Udspillet sker på baggrund af Rigsrevisionens beretning og Statsrevisorernes påtale.

FSR har tre overordnede bekymringer ved det foreliggende høringsudkast:

For det første er det en rød tråd i udkastet - og i det samlede udspil - at ejere af erhvervsjendomme ikke ligestilles med ejere af boligejendomme, f.eks.:

- Intet nedslag svarende til de 2,5 % som ejerboliger får.
- Ingen påtænkt tilbagebetalingsordning.
- Ingen konsekvens af de mange fejlvurderinger for vurderingsåret 2010, hvor erhvervsjendomme blev vurderet. Hverken efterregulering / tilbagebetalingsordning eller udvidet genoptagelsesmulighed.

For det andet er det betænkeligt, at det i henhold til høringsudkastet ikke bliver muligt at klage over vurderingerne for 2013 og 2014 førend vurderingen for

FSR – danske revisorer  
Kronprinsessegade 8  
DK - 1306 København K

Telefon +45 3393 9191  
fsr@fsr.dk  
www.fsr.dk

CVR. 55 09 72 16  
Danske Bank  
Reg. 9541  
Konto nr. 2500102295

2015 kan påklages. Dette gælder især for vurderingen af erhvervsejendomme, for hvilke der som FSR forstår det, ikke påtænkes indført nogen automatisk tilbagebetalingsordning. Hertil kommer, at der ikke bliver mulighed for at anmode om en vurdering efter VL § 4, hvilket der ofte er behov for i forbindelse med generationsskifter, familieoverdragelser eller dødsbobehandlinger.

Side 2

For det tredje tager høringsudkastet og det samlede udspil ikke højde for, at vurderingerne for 2010 var en væsentlig del af baggrunden for Rigsrevisionens kritik.

Skatteministeriet vurderer selv, at praksis for vurderingsopgaven på to områder ikke har fulgt loven. I 2010 lagde SKAT usaglige hensyn til grund for vurderingen af andelsboliger for at undgå klager. På tilsvarende vis indgik uvedkommende hensyn ved vurderingen af erhvervsejendomme, idet SKAT prioriterede at vurdere erhvervsejendomme i kommuner, der opkræver dækningsafgift, over øvrige kommuner.

Der synes ikke at være forskel på konklusionerne vedrørende 2010 og 2011 i Rigsrevisionens rapport, men på trods heraf indeholder høringsudkastet og det samlede udspil ingen tiltag, der tager sigte på at rette op på de mange fejl vedrørende 2010.

FSR hører i den forbindelse gerne, hvorfor ejere af erhvervsejendomme ikke påtænkes skal have samme rettigheder som ejere af ejerboliger?

Herudover hører FSR gerne, hvorledes de af Rigsrevisionen konstaterede fejl i 2010-vurderingen påtænkes reguleret? Skal det f.eks. ske ved, at ejere selv anmoder om genoptagelse? I så fald bør ministeriet udstede retningslinjer og vejledning herfor.

Det fremgår af bemærkningerne til udkastet, at godt 10% af boligejerne betaler grundskyld af den senest vurderede grundværdi. Af rigsrevisionens beretning side 12-13 fremgår det, at 18 % af parcelhusejerne betalte grundskyld af grundværdien i 2012, og 28 % forventes at betale grundskyld af grundværdien i 2013.

Kan ministeriet redegøre for forskellen i disse oplysninger?

## **1.2. Kommentarer til høringsudkastets enkelte bestemmelser**

Side 3

### **1.2.1. Udkastets § 1, nr.5 - VL § 46B og 46C**

Den grundlæggende hovedregel i vurderingslovens § 6 sættes med forslaget midlertidigt ud af kraft pr. vurderingsterminerne 1. oktober 2013 og 1. oktober 2014.

Reduktionen af ejendomsværdier, grundværdier og eventuelle fordelinger for ejerboliger med 2,5% er et politisk valg.

FSR bemærker imidlertid, at reduktionen alene gælder ejerboliger, dvs. ejendomme, der vurderes i ulige år. Dette er i tråd med pressemeddelelsen af 18. november 2013, hvoraf det fremgik, at en kommende tilbagebetalingsordning kun skal gælde for ejerboliger.

Har ministeriet statistisk grundlag eller anden viden, der dokumenterer, at ejendomsvurderinger på erhversejendomme (ejendomme vurderet i lige år) er mere præcise end ejendomsvurderinger for ejerboliger, og at der derfor ikke er et tilsvarende behov for en tilbagebetalingsordning for erhversejendomme? Det er FSRs erfaring, at vurderingerne af erhversejendomme ikke er mere præcise end vurderingerne af ejerboliger. Hvis dette er korrekt bør erhversejendomme behandles på samme måde som ejerboliger.

### **1.2.2. Udkastets § 1, nr. 5 - VL § 46D**

Det foreslås, at man ikke kan klage over den almindelige ejendomsvurdering for ejerboliger pr. 1. oktober 2013 og erhversejendomme pr. 1. oktober 2014 før det tidsrum, hvor de vurderinger, der foretages pr. 1. oktober 2015, vil kunne påklages, jf. SFL § 38, stk. 2.

Der har tidligere været mulighed for at klage over ovennævnte ejendomsvurderinger, da de er videreført fra vurderingerne pr. 1. oktober 2011 og 1. oktober 2012. Generelt finder FSR, at det er længe at vente indtil 1. halvår 2016 på en klagemulighed. Der er fortsat ejendomme, hvor ejendomsvurderingen er for høj, og hvor der ikke tidligere er klaget. Omvendt har FSR forståelse for ønsket om at afvente det igangsatte arbejde i ekspertudvalg m.m.

Ministeriet begrundes den generelle udsættelse af klagesagsbehandlingen med, at man søger 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.

Side 4

Forudsættes det, at det nye vurderingssystem bliver væsentligt mere "træfsikkert" end det eksisterende system, kan man muligvis - i lyset af den annoncerede tilbagebetalingsordning for ejerboliger - have en vis forståelse for, at klager over vurderinger af ejerboliger pr. 1. oktober 2013 må afvente indførelse af det nye system.

Da der ikke for erhvervsejendomme forventes indført en automatisk tilbagebetalingsordning svarende til den annoncerede ordning for ejerboliger, forekommer det imidlertid urimeligt, at ejere af erhvervsejendomme skal afvente indførelse af det nye vurderingssystem førend der kan klages over vurderingen pr. 1. oktober 2014.

Herudover finder FSR det kritisabelt, at der generelt ikke kan klages over:

1. omvurderinger efter vurderingslovens § 3
2. ændringer af vurderinger efter skatteforvaltningslovens § 33, 33a og 38.

Ad 1: Disse omvurderinger, som f.eks. kan være nybyggerier, har der i sagens natur ikke været mulighed for at få korrigeret ved klage. Forslaget medfører, at selv ejendomsvurderinger, der er væsentligt forkerte, først kan korrigeres ved klage i foråret 2016. Ved en sagsbehandlingstid på f.eks. 1-2 år kan man først imødesee ændring og tilbagebetaling af ejendomsskatter i 2017-2018. Den planlagte tilbagebetalingsordning vil ikke fjerne dette problem, da en tilbagebetalingsordning vil blive baseret på skøn.

Ad 2: Det er meget betænkeligt, at man med dette forslag bremser allerede igangsatte klage- og genoptagelsessager. Man vil dermed opnå situationer, hvor sager, der allerede har været helt op til 2-3 år undervejs (eller mere), bliver forsinket med yderligere 2-3 år.

### **1.2.3. Udkastets § 1, nr. 5 - VL § 46E**

Efter forslaget § 46E, stk. 3 kan der ikke anmodes om vurderinger efter § 4 i perioden fra den 1. januar 2014 til den 1. marts 2016.

I bemærkningerne til høringsudkastet fremgår det, at denne mulighed alligevel mister en stor del af sin betydning på grund af forslaget om ændring af tinglysningsloven, hvorefter tinglysningsafgiften som hovedregel skal beregnes på grundlag af den faktiske handelspris.

Det er FSRs opfattelse, at der også i "overgangsperioden" vil være behov for at kunne anmode om omvurdering efter § 4. Sådanne vurderinger er typisk et nødvendigt redskab ved generationsskifter, herunder dødsboer og ved overdragelse af ejendomme inden for familiekredsen. Hvis ejendomsvurderingen for ejendom i et dødsbo er for høj, er der efter forslaget i en periode ingen muligheder for at korrigere værdien. Dette kan forsinke processen i et generationsskifte eller et dødsbo væsentligt eller øge risikoen for de involverede parter. Tilsvarende mistes en mulighed for regulering af ejendomsvurderingen i familiehandler/ generationsskifter. Denne problematik synes ikke behandlet i udkastet eller bemærkninger hertil.

Efter FSRs opfattelse bør forslaget tilpasses således, at der som minimum åbnes for vurderinger efter vurderingslovens § 4 i situationer, hvor en ejendom planlægges overdraget.

#### **1.2.4. Udkastets § 2 - ændringer til tinglysningsloven**

Grundlæggende er FSR positiv overfor de foreslåede ændringer til tinglysningsloven.

### **2. Det samlede udspil på vurderingsområdet**

Regeringen har tilkendegivet, at det er hensigten i efteråret 2014 at fremsætte lovforslag om de resterende dele af udspillet. Det drejer sig om følgende elementer:

- Opfølgning på ekspertudvalgets anbefalinger.
- Etablering af en tilbagebetalingsordning for ejerboliger, hvorved ejere af ejerboliger vil få tilbagebetalt for meget betalt skat, i de tilfælde hvor vurderingen for 2015 overstiger vurderingen for 2013 (der svarer til vurderingen for 2011 minus 2,5%).
- Generel ændring af reglerne om klagesagsbehandling, således at sager om fortolkning af reglerne behandles af Landsskatteretten, mens sager om beløbsmæssige vurderingsskøn behandles af vurderingsankenævnene. Endvidere ændringer af reglerne om klagesagsbehandling med udgangspunkt i det nye vurderingssystem.

Ad. tilbagebetalingsordning:

Det er FSRs erfaring, at vurderingerne af erhvervsjendomme ikke er mere præcise end vurderingerne af ejerboliger. En tilbagebetalingsordning bør derfor også gælde erhvervsjendomme.

Ad. fjernelse af Landsskatteretten som klageinstans:

Side 6

En fjernelse af Landsskatteretten som mulig klageinstans vil efter FSRs opfattelse være en væsentlig svækkelse af borgernes retssikkerhed.

FSR finder det kritisabelt, at man med denne ændring af klagesagsbehandlingen igen fjerner borgernes valgfrihed mellem ankenævn eller Landsskatteretten. I forbindelse med høring af udkast til ny klagestruktur på skatteområdet og høring af L212 i første halvår 2013 blev et lignende forslag voldsomt kritiseret i en række høringssvar bl.a. fra FSR. Som resultat blev lovforslaget ændret således, at man fik valgfrihed mellem at klage til enten sankenævn eller Landsskatteretten.

Der gælder en tostrengt klagestruktur i det nuværende klagesystem, som er gældende frem til 1. januar 2014. Efter 1. januar 2014 ophører den tostrengede klagestruktur beklageligvis.

En fjernelse af muligheden for at vælge Landsskatteretten som klageinstans er endnu et skridt i retning af forringet retssikkerhed.

FSR skal i denne forbindelse henvise til vores høringssvar vedrørende udkast til ny klagestruktur på skatteområdet.

Såfremt der er spørgsmål til ovenstående, står foreningen naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen

John Bygholm  
formand for skatteudvalget

Mette Bøgh Larsen  
skattekonsulent