

Til Folketinget – Skatteudvalget

Vedrørende L 80 - Forslag til lov om ændring af lov om vurdering af landets faste ejendomme og tinglysningsafgiftsloven (Vurderingerne i 2013-2015 og tinglysningsafgift af handelsprisen).

Hermed sendes ændringsforslag, som jeg ønsker at stille til 2. behandlingen af ovennævnte lovforslag.

Holger K. Nielsen

/

Søren Schou

Ændringsforslag

til

J.nr. 13-5380634

Dato: 9. december 2013

Forslag til lov om ændring af lov om vurdering af landets faste domme og tinglysningsafgiftsloven (Vurderingerne i 2013-2015 og tinglysningsafgift af handelsprisen) (L 80)

Til § 1

1) I den under nr. 5 foreslåede § 44, stk. 2, indsættes som 2. pkt.: "Tilsvarende gælder for den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2012 efter udløbet af den frist, der er nævnt i skatteforvaltningslovens § 33 a."

[Udvidet frist for ændring af vurderingen pr. 1. oktober 2012 af erhvervsejendomme m.v.]

Til § 2

2) I den under nr. 1 foreslåede ændring af § 4, stk. 1, 1. pkt., ændres "og 4-6" til: "og 4-10".

[Konsekvens af ændringsforslag nr. 4]

3) Nr. 2 affattes således:

"2. I § 4, stk. 2, 1. pkt., ændres "Afgiften beregnes af ejerskiftesummen," til: "Ved ejerskifte af ejendomme, bortset fra de i stk. 4 anførte boliger, beregnes afgiften af ejerskiftesummen,"".

[Konsekvens af ændringsforslag nr. 4]

4) Nr. 3 affattes således:

"3. I § 4 indsættes som stk. 4-11:

"Stk. 4. Ved ejerskifte af enfamiliehus, flerfamiliehus eller fritidsbolig, beregnes afgiften af ejerskiftesummen.

Stk. 5. Et enfamiliehus efter denne lov er en ejendom, der er indrettet med henblik på beboelse af en familie, herunder en parcejendom eller ejerlejlighed.

Stk. 6. Et flerfamiliehus efter denne lov er en ejendom med flere selvstændige beboelseslejligheder med eget køkken og hvor hele ejendommen anvendes til beboelse.

Stk. 7. En fritidsbolig efter denne lov er en fast ejendom, der ikke anvendes til helårsbeboelse, herunder en ejerlejlighed eller timeshareandel.

Stk. 8. Ved ejerskifte af de i stk. 4 anførte boliger, hvor boligen anvendes som blandet beboelses- og erhvervsejendom, beregnes afgiften efter § 4, stk. 2, 1. pkt.

Stk. 9. Hvis der ved ejerskifte af de i stk. 4, nævnte ejendomme, jf. dog stk. 8, 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 en ejendom efter stk. 4, den forholdsmæssige andel heraf. Hvis der ikke foreligger en ejendomsværdi, finder stk. 2, 3. pkt., tilsvarende anvendelse.

Stk. 10. Hvis ejerskifte af en af de i stk. 4, nævnte ejendomme, jf. dog stk. 8, ikke er sket som almindelig fri handel 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 ejendom efter stk. 4, gælder procentandelen i 1. pkt. den forholdsmæssige andel af ejendomsværdien. Hvis der ikke foreligger en ejendomsværdi, finder stk. 2, 3. pkt., tilsvarende anvendelse.

Stk. 11. Skatteministeren kan fastsætte nærmere regler om pligt til at afgive dokumentation eller oplysninger til brug for beregningen af og kontrollen med afgift efter stk. 4-10.””

[Ændring af terminologi samt konsekvensændringer]

Bemærkninger

Til nr. 1

Den foreslåede § 44, stk. 2, i vurderingsloven indeholder en bestemmelse, hvorefter SKATs mulighed for af egen drift at tage en almindelig vurdering fra 2011 af en ejerbolig op til revision forlænges frem til 1. juli 2015. Tidsfristen udløb den 1. juli 2013, jf. skatteforvaltningslovens § 33 a. Det er derfor foreslået, at der kun kan ske ændringer, når det sker til gunst for borgerne i form af en nedsættelse af vurderingen.

Fristen for revision af den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2012 af erhvervsejendomme m.v. udløber den 1. juli 2014. Indtil da kan vurderinger ændres i både op- og nedadgående retning.

Det foreslås, at SKATs mulighed for af egen drift at revidere en almindelig vurdering fra 2012 af en erhvervsejendom m.v. forlænges til 1. juli 2015 som for 2011-vurderingen af ejerboliger. Efter udløbet af den gældende frist, dvs. i tidsrummet 1. juli 2014 til 1. juli 2015, vil ændringer kun kunne ske til gunst for borgerne i form af en nedsættelse af vurderingen.

Til nr. 2 og 3

Der er tale om konsekvensændringer af ændringsforslag nr. 4.

Til nr. 4

Med forslaget præciseres, at ejerskiftesummen skal danne grundlag for beregningen af den variable tinglysningsafgift for visse typer af ejerskifter. Ejerskiftesummen udgør det samlede kontante vederlag for overdragelsen.

De ejerskifter, der er omfattet af ejerskiftesum-princippet, er de boligtyper, som nævnes i forslaget til stk. 4. Boligtyperne svarer til den terminologi, der i dag anvendes i det digitale tinglysningssystem i forbindelse med tinglysning af ejerskifte af en af de nævnte boligtyper. Formålet med den foreslåede ændring af terminologien i tinglysningsafgiftslovens § 4, stk. 4, er således at sikre en konsekvent og ensartet begrebsanvendelse ved henholdsvis tinglysning af et ejerskifte af de nævnte boligtyper og den efterfølgende beregning af tinglysningsafgiften for det konkrete ejerskifte.

Ved at bruge samme terminologi både i forbindelse med tinglysningen af selve ejerskiftet og ved fastsættelsen og beregningen af den variable tinglysningsafgift sikres en mere hensigtsmæssig, administrativ sagsbehandling ved fastsættelsen af den variable tinglysningsafgift.

Med forslaget til stk. 5-7 præciseres de typer af ejendomme, der med begreberne enfamiliehus, flerfamiliehus og fritidsboliger, er tale om. Terminologien svarer til den, der i dag benyttes i tinglysningssystemet. Der er med den foreslåede terminologi af boligtyper overordnet set ikke tiltænkt nogen indholdsmæssige ændringer af det oprindelige lovforslags angivelse af, hvilke typer af ejerskifter der skal beregne tinglysningsafgift på baggrund af den oplyste ejerskiftesum.

I stk. 5 præciseres begrebet enfamiliehus nærmere. Begrebet omfatter alle ejendomme, der er indrettet med henblik på beboelse af en familie. Det er den mest almindelige type beboelsesejendom og omfatter almindelige parcelejendomme, ejerlejligheder, ejerlejlighed i bygning på lejet grund m.v.. En blandet beboelses- og erhvervsejendom, som f.eks. en butik med tilhørende beboelseslejlighed, er ikke omfattet af begrebet enfamiliehus. Der henvises til bemærkningerne til det foreslåede stk. 8.

Begrebet flerfamiliehus, jf. det foreslåede stk. 6, er en ejendom med flere selvstændige beboelseslejligheder. En beboelseslejlighed kendetegnes ved, at lejligheden har eget køkken og anvendes til beboelse. Ejendomme med lejligheder, der udlejes, omfattes ikke af denne boligtype. Der henvises til bemærkningerne til det foreslåede stk. 8.

En fritidsbolig, jf. det foreslåede stk. 7, er en fast ejendom, der ikke anvendes til helårsbeboelse. Det kan f.eks. være en almindelig ejendom, ejerlejlighed, bygning på lejet grund, timeshareandel eller lignende. Den nævnte boligtype omfatter ikke erhvervsejendomme til udlejningsformål.

Det fremgår af forslaget til stk. 8, at i de tilfælde hvor der sker ejerskifte af ejendomme, som anvendes som blandet beboelses- og erhvervsejendom, skal afgiftsgrundlaget beregnes efter lovens § 4, stk. 2, 1. pkt. Det betyder, at den variable tinglysningsafgift i disse tilfælde skal beregnes af den højeste sum af enten ejerskiftesum eller ejendomsværdi. Afgiftsgrundlaget svarer således til det, der med lovforslaget gælder ved ejerskifte af erhvervsejendomme.

En blandet beboelses- og erhvervsejendom kan f.eks. være en butik med en tilhørende beboelseslejlighed. En ejendom med flere selvstændige beboelseslejligheder, hvor en eller flere af lejlighederne udlejes er også en blandet beboelses- og erhvervsejendom. Dette gælder både i de tilfælde, hvor ejeren selv beboer en af beboelseslejlighederne og samtidig udlejer resterende beboelseslejligheder, samt i de situationer, hvor samtlige beboelseslejligheder udlejes af ejeren. En ejendom, hvor et eller flere værelser udlejes, eller som anvendes erhvervsmæssigt, er også en blandet beboelses- og erhvervsejendom.

Der er med forslaget til stk. 9 og 11 tale om en tilretning af bestemmelsens henvisninger, som konsekvens af affattelsen af stk. 4-8.

Forslaget til stk. 10 er en ændring af den oprindeligt foreslåede værnsregel ved ejerskifte af de boliger, der er omfattet af de foreslåede stk. 4-7, når ejerskiftet ikke er sket i almindelig fri handel.

Formålet med den foreslåede ændring er at tilpasse lovforslagets terminologi til begreberne i det digitale tinglysningssystem. Den foreslåede ændring vil muliggøre, at den administrative behandling

af sager om tinglysningsafgift kan gennemføres på baggrund af allerede eksisterende digitale tinglysningsystemoplysninger.

Ejerskifter, som er sket mellem familiemedlemmer eller andre interesseforbundne parter, vil efter den foreslåede bestemmelse ikke blive anset som et almindeligt frit salg. Afgrænsningen heraf er uændret i forhold til bemærkningerne i det oprindelige lovforslag.

Ejerskifter, der sker på baggrund af en tvangsauktion, vil ikke være omfattet af den nævnte værnsregel. Det betyder, at den variable tinglysningsafgift for enfamiliehus, flerfamiliehus eller fritidsbolig på tvangsauktionskal beregnes på baggrund af ejerskiftesummen.