



Skatteministeriet

10. marts 2021
J.nr. 2020 - 5183

Til Folketinget – Skatteudvalget

Vedrørende L 107 A - Forslag til Lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love. (Ansættelse af grundværdier for erhvervsejendomme m.v.).

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 107 af 23. februar 2021.

Morten Bødskov

/ Christoffer Marquardt Pahle



Spørgsmål

Ministeren bedes kommentere henvendelsen af 23. februar 2021 fra Horten Advokatpartnerselskab, jf. L 107 A - bilag 27.

Svar

Horten Advokatpartnerselskab stiller en række spørgsmål og forslag vedrørende ejendomsvurderingsloven og ejendomsbeskatningsloven, der kommenteres nedenfor.

Indtræden af dækningsafgift mv.

Horten Advokatpartnerselskab foreslår, at reglerne for indtræden af dækningsafgift ændres tilbage til de regler, der var gældende forud for den nye ejendomsvurderingslov fra 2017, så kvartalsreglen vil gælde både ved indtræden og ved ophør af pligten til at svare dækningsafgift. Kvartalsreglen indebærer, at pligten til at svare dækningsafgift ophører med udgangen af det kvartal, hvori ændringen af anvendelsen af ejendommen er sket.

Desuden bemærkes, at dækningsafgift alene vil kunne opkræves af ejendomme, der lovligt kan anvendes til dækningsafgiftspligtige formål. Horten spørger herudover, om det er skatteministerens opfattelse, at dækningsafgift kan opkræves uafhængigt af, om den enkelte ejendom faktisk påfører kommunen udgifter.

Kommentar

Sker der en ændring af den faktiske anvendelse af en ejendom, så der indtræder dækningsafgiftspligt, skal der herefter svares dækningsafgift fra og med det skatteår, der tager sin begyndelse i det kalenderår, der følger efter det kalenderår, hvor ændringen første gang er indgået i vurderingen. I den omvendte situation ophører pligten til at svare dækningsafgift med udgangen af det kvartal, hvori ændringen er sket.

Der vil blive set på, om det er muligt at have de samme regler for indtræden og ophør af pligten til at svare dækningsafgift, henset til, at der, som Horten gør opmærksom på, med ændringen af beregningsgrundlaget ikke længere ses at være det samme behov for at fravige kvartalsreglen ved indtræden af dækningsafgiftspligt.

Det vil forsat med de ændringer, der nu er vedtaget vedrørende dækningsafgift, være afgørende for opkrævningen heraf, om ejendommen faktisk anvendes til dækningsafgiftspligtige formål, jf. § 23 A, stk. 1, i lov om kommunal ejendomsskat, og hidtidig praksis i forhold hertil vil således forsat være relevant.

Det er ikke i dag og vil heller ikke fremover være et krav for opkrævningen af dækningsafgift, at der er en sammenhæng mellem de faktiske udgifter, ejendommen konkret påfører kommunen og det, der opkræves i dækningsafgift.

Forældelse af tilbagebetalingskrav/ efterbetalingskrav afledt af ændret vurdering

Horten spørger, om det kan bekræftes, at krav vedrørende grundskyld, dækningsafgift og ejendomsværdiskat, som er afledt af ændring af vurderinger efter skatteforvaltningslovens §§ 33, 33 a og 34, er underlagt en 10-årig forældelse efter skatteforvaltningslovens kapitel 12 a.

Kommentar

I skatteforvaltningsloven er der særlige forældelsesregler, hvorefter der i visse situationer kan efteropkræves skatter i op til 10 år tilbage i tid. Dette gælder blandt andet ejendomsværdiskat.

Det er vurderingen, at grundskyld og dækningsafgift ikke er omfattet af disse særlige forældelsesregler i skatteforvaltningsloven. Det er således vurderingen, at grundskyld og dækningsafgift er omfattet af de almindelige regler i forældelsesloven, hvilket som udgangspunkt vil sige, at der gælder en treårig forældelsesfrist.

Klage over erhvervsvurderingerne

Horten spørger, om ændringerne vedrørende vurdering af erhvervsjendomme alene skal ses som en ændring af metoden, men ikke normen, og hvorvidt der dermed også vil kunne klages med henvisning til handelspriser for sammenlignelige erhvervsgrunde.

Kommentar

Grundværdien for erhvervsjendomme skal med de nye regler ansættes ud fra ejerbolig-handelspriser. Ved at tage afsæt i markedspriser for ejerboliger baseres grundvurderingerne på et velregistreret marked og på priser, der tager afsæt i et slutbrugerperspektiv. Dermed sikres sammenhæng til ejerboliger, og den lokale prisvariation på tværs af landet kan gennemskues. Hertil kommer, at erhvervsgrundvurderinger for butiks-, kontor-, industri- og lagerejendomme nedskaleres, så de bliver afstemt med relative huslejeniveauer.

Den direkte handelsprismodell i ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 1, er således ikke gældende for erhvervsjendomme, da en sådan model ikke kan implementeres. Klagemyndighedens prøvelse af grundværdierne vil derfor heller ikke skulle baseres på konstaterede handler med erhvervsgrunde, men det vil, som det ligeledes fremgår af bemærkningerne til det stillede ændringsforslag til 3. behandlingen, være muligt for ejere af erhvervsjendomme at påberåbe sig handelspriser for relevante ejerboliger. På baggrund heraf vil det kunne vurderes, om grundværdien for et standardiseret enfamilieshus med samme beliggenhed og derigennem erhvervsjendommens grundværdi er for høj.

Det vil desuden være muligt i forbindelse med en eventuel domstolsprøvelse at anmode om syn og skøn og dermed få skønsmændens vurdering af, hvad en ejerbolig med den pågældende beliggenhed ville være værd.

Adgangen til at ændre skattestopsværdier, der er foretaget i det 'gamle' vurderingssystem

Horten spørger, hvad baggrunden er for, at der ikke er mulighed for at ændre væsentligt for høje skattelofts- og skattestopsværdier.

Kommentar

Ejendomsværdiskat beregnes på grundlag af den laveste af følgende værdier: ejendomsværdien i 2001-niveau tillagt 5 pct., ejendomsværdien i 2002 eller den aktuelle ejendomsværdi. Tilsvarende beregnes grundskylden på grundlag af den laveste værdi af henholdsvis beregningsgrundlaget fra året før, tillagt en reguleringsprocent eller den aktuelle grundværdi.

Hvis de historiske grundlag er forkerte, vil det derfor have betydning for størrelsen af ejendomsværdiskatten og grundskylden.

Er en skattestops- eller skatteloftsværdi væsentligt for lav, vil ejendomsejer således blive opkrævet ejendomsværdiskat og grundskyld, der er væsentligt lavere end for omkringliggende ejendomme.

Med lov nr. 1061 af 30. juni 2020 blev der derfor indført en adgang for Skatteforvaltningen til at indsætte nye skattestops- og skatteloftsværdier, hvis de oprindelige værdier er væsentligt for lave. Der blev desuden givet adgang til at foretage tilbageregning af ejendomsværdien til 2001- og 2002-niveau, hvis der ikke allerede foreligger en sådan ved den foregående vurdering.

Er der omvendt tale om væsentligt for høje skattelofts- eller skattestopværdier, vil de aktuelle ejendoms- og grundværdier derimod sikre, at der ikke beregnes ejendomsværdiskat og grundskyld på baggrund af en højere værdi end den aktuelle værdi, som kan påklages i forbindelse med den almindelige vurdering.

Færdigvurderinger, der er glemt henholdsvis foretaget med urette

Horten ønsker bekræftet, at ændringerne i § 1, nr. 52, 53 og 71, ikke har den følge, at færdigvurderinger, der er sket, men som er foretaget med urette, bliver bindende, selvom der verserer en genoptagelses- eller klagesag.

Kommentar

Ejendomsvurderingerne er som udgangspunkt gældende også i tilfælde, hvor de efterfølgende er påklaget eller anmodet genoptaget. Medfører klage- eller genoptagelsesbehandlingen efterfølgende, at vurderingen underkendes eller ændres, vil de ændrede regler, som Horten nævner, ikke ændre ved hvordan udfaldet af den pågældende klage- eller genoptagelsessag skal håndteres.

Kredsen af klageberettigede ift. erhvervsvurderingen for 2014-2020

Horten spørger, hvem der er klageberettiget over de videreførte vurderinger efter henholdsvis ejendomsvurderingslovens §§ 89 og 89 a.

Kommentar

Der blev ikke med L 107 A foreslået ændringer af reglerne om, hvem der er klageberettiget efter ejendomsvurderingslovens §§ 89 og 89 a.

Det vil således fortsat være de registrerede ejere i Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister (ESR), der vil modtage et klagefristbrev i forbindelse den fremrykkede klageadgang efter ejendomsvurderingslovens § 89 a, mens det vil være alle klageberettigede, der vil skulle modtage et klagefristbrev ved den endelige klageåbning efter ejendomsvurderingslovens § 89.

Det er en forudsætning for at kunne klage, at klagefristbrevet medsendes.