



Skatteministeriet

17. november 2021
J.nr. 2021 - 2076

Til Folketinget – Skatteudvalget

Til udvalgets orientering vedlægges høringsskema samt de modtagne høringssvar vedrørende forslag til lov om ændring af lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsvurderingsloven, dødsboskatteoven og skatteforvaltningsloven (Fastsættelse af dækningsafgiftspromiller, stigningsbegrænsning for foreløbig opkrævning af dækningsafgift, tilpasninger vedrørende de nye ejendomsvurderinger m.v.).

Morten Bødskov

/ Rikke Kure Wendel

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
<p><i>Accura</i></p>	<p><i>Lovforslagets § 4, nr. 1 – ændring af skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1 (ordinær genoptagelse)</i></p> <p>Accura påpeger, at det med lovforslagets § 4, nr. 1, foreslås, at det fremover skal være en betingelse for ordinær genoptagelse af en foretaget ejendomsvurdering i henhold til skatteforvaltningslovens § 33, at genoptagelsen vil resultere i en ændring af ejendomsværdien eller grundværdien med mere end 20 pct.</p> <p>Sammenholdt med den foreslåede ændring i lovforslagets § 4, nr. 2, de eksisterende regler om ekstraordinær genoptagelse samt 20 pct.-reglen i klagereglerne, der blev indført i 2017, anfører Accura, at lovforslaget medfører, at ejendoms-ejere fremover reelt afskæres fra at få en forkert vurdering berigtiget i de forventeligt rigtig mange tilfælde, hvor ejendomsvurderingen ”kun” rammer op til 20 pct. forkert.</p> <p>I tillæg til bemærkningerne ovenfor er det efter Accuras opfattelse ikke rimeligt at stramme kravene til ordinær genoptagelse yderligere, således at egentlige vurderingsfejl fra Skatteforvaltningens side fremover også skal ramme mere end 20 pct. forkert for at berettige til ordinær genoptagelse.</p> <p>Accura anfører, at adgangen til ordinær genoptagelse af ejendomsvurderinger således allerede i dag forudsætter, at ejendomsejerne kan dokumentere, at vurderingen er</p>	<p>Forslagets § 4, nr. 1 (nu § 4, nr. 2) indebærer, at alle afgørelser vedrørende allerede foretagne vurderinger vil være underlagt samme skønsmarginen på plus/minus 20 pct., uanset om det er Skatteankbeforvaltningen eller Skatteforvaltningen, som ændrer vurderingen. Ændringen medfører, at den grundlæggende usikkerhed ved værdiskønnet også vil blive afspejlet ved ordinær genoptagelse efter § 33, stk. 1, og genoptagelse i forbindelse med klage efter § 35 a, stk. 5, 1. pkt., ligesom den i dag er afspejlet ved ekstraordinær genoptagelse og i forbindelse med klage.</p> <p>Af forlig om <i>Et nyt ejendomsvurderingsystem</i> fra 2016 fremgår, at det er et grundvilkår, at der altid vil være usikkerhed forbundet med at fastsætte værdien af en ejendom. Der findes ikke en ”rigtig” pris, da mange individuelle faktorer gør sig gældende. En vurdering vil således kunne befinde sig inden for et vist spænd uden af den grund at være forkert.</p> <p>Den usikkerhed, der altid vil være om en vurdering, skal ikke lægges boligejeren til last. Derfor får boligejeren et forsigtighedsnedslag på 20 pct. på vurderingen, inden den anvendes til beskatning – selvom usikkerheden går begge veje (både opad og nedad i forhold til vurderingen).</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>foretaget på et fejlagtigt grundlag som følge af fejlagtig eller manglende registrering af ejendommens grundareal, bygningsareal, planforhold eller lignende objektivt konstaterbare faktiske forhold. Adgangen til ordinær genoptagelse er derfor allerede i dag indsnævret til tilfælde, hvor der er tale om deciderede fejl i vurderingen, idet 'fejl', der skyldes beløbsmæssige vurderingsskøn, ikke kan genoptages efter reglerne om ordinær genoptagelse i skatteforvaltningslovens § 33.</p> <p>Det er retssikkerhedsmæssigt meget betænkeligt og nyskabende, at borgerne og virksomhederne på denne måde fuldstændig afskæres deres reaktionsmuligheder over for selv åbenbare fejl i en myndigheds behandling af borgerens og virksomhedens forhold, herunder særligt da disse fejl kan have ganske stor økonomisk betydning for den enkelte borger og virksomhed.</p> <p>Accura anfører, at hvis der politisk måtte være et ønske om at gå denne vej, vil Accura kraftigt opfordre til, at man involverer Skateloivrådet i arbejdet med en model, som kan balancere det administrative hensyn op imod et vist minimum af retssikkerhed for den enkelte borger og virksomhed.</p>	<p>Det følger af forarbejderne til ejendomsvurderingsloven, jf. Folketingstidende 2016-17, L 211, de almindelige bemærkninger, afsnit 2.13.2.1, at de oplysninger, som Skatteforvaltningen generelt indhenter i offentlige registre, og som bliver lagt til grund for vurderingsarbejdet, som udgangspunkt vil blive anset for korrekte, ajourførte og i det hele taget pålidelige. At en oplysning er registreret i et offentligt register, indebærer imidlertid ikke i sig selv, at oplysningen er korrekt. Hvis det konstateres, at en oplysning – f.eks. en arealoplysning i BBR – ikke er korrekt angivet, må Skatteforvaltningen således tage stilling til dette forhold.</p> <p>Skatteforvaltningen kan ikke lægge åbenbart urigtige oplysninger til grund for vurderingerne, og den korrigerede oplysning må derfor som udgangspunkt lægges til grund.</p> <p>Det følger af de specielle bemærkninger til § 55 i ejendomsvurderingsloven, jf. Folketingstidende 2019-20, L 71, at Skatteforvaltningen vil være ansvarlig for selve anvendelsen af de registrerede oplysninger i forbindelse med ejendomsvurderingen.</p> <p>Hvis Skatteforvaltningen konstaterer, at en oplysning er åbenbart urigtigt, vil der også skulle rettes henvendelse til den relevante offentlige myndighed, der er registerejer, med henblik på at oplysningen korrigeres i registeret. Finder registerejer, at den oprindelige</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
		<p>oplysning ikke er korrekt, vil den blive opdateret i registeret.</p> <p>Den foreslåede skønsmargin på plus/minus 20 pct. i skatteforvaltningsloven vil således ikke finde anvendelse på åbenbart urigtige oplysninger, som konstateres i forbindelse med vurderingsarbejdet.</p> <p>Til illustration for bestemmelsens anvendelse ses nedenfor eksempler på oplysninger, som er henholdsvis åbenbart urigtige og ikke åbenbart urigtige.</p> <p><i>Areal – registrering (ikke åbenbart urigtig)</i> Ejer oplyser, at boligarealet ikke udgør 133 m² som anført i deklara-tionsmeddelelsen, men derimod udgør 130 m². Den registrerede oplysning kan ikke anses for åbenbart urigtig.</p> <p><i>Tag – registrering (åbenbart urigtig)</i> Af BBR fremgår det, at tagmateriale er anført til tagpap, hvilket derfor også fremgår af deklara-tionsmeddelelsen. Ejer har i indsigelsen fremhævet, at tagmateriale ikke er tagpap, men teglsten. På gade- og skråfoto er det åbenlyst, at tagma-teriale ikke er tagpap.</p> <p><i>Tag – registrering (ikke åbenbart urigtig oplysning)</i> Ejer oplyser, at ejendommen har tag af teglstensformet stål. Det fremgår ikke tydeligt af skråfotos, hvilken tagtype der er tale om. Den registrerede oplysning kan ikke anses for åbenbart urigtig.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Accura er desuden generelt uforstående over for, at lovforslagsudkastet ikke forholder sig til de økonomiske konsekvenser for erhvervslivet og borgere af forslaget om at begrænse adgangen til ordinær genoptagelse af foretagne ejendomsvurderinger og forslaget vedrørende stramning af reglerne for genoptagelse i forbindelse med klage over ejendomsvurderinger.</p> <p>Det må efter Accuras opfattelse alt andet lige være forbundet med økonomiske konsekvenser at fastholde et forkert beskatningsgrundlag i de mange situationer, hvor vurderingen principielt er forkert inden for et 20 pct. spænd.</p> <p>Accura beder på den baggrund Skatteministeriet genoverveje de i § 4 foreslåede begrænsninger i ejendomsejernes mulighed for at</p>	<p><i>Kælderareal (ikke åbenbart urigtig oplysning)</i> Ejer oplyser, at der ikke er 18 m² kælder, men 8 m² kælder. Den oprindelige oplysning kan ikke anses for åbenbart urigtig.</p> <p><i>Bebyggelsesprocent (åbenbart urigtig)</i> Bebyggelsesprocenten for grunden er ud fra bestemmelserne i bygningsreglementet beregnet til 30 pct. (bedste økonomiske udnyttelse). Ejer gør opmærksom på en ændring af lokalplanen fra november 2019, som bevirker, at grunden alene må bebygges med 20 pct. Fejlen er åbenbar, da den umiddelbart kan aflæses i lokalplanen.</p> <p>Lovforslaget er justeret, så det fremgår, at forslaget om harmonisering af betingelserne for ordinær og ekstraordinær genoptagelse af vurderinger m.v. vurderes at have negative økonomiske konsekvenser for erhvervslivet, der ikke er nævneværdige.</p>

Organisation

Bemærkninger

få genoptaget foretagne ejendoms-vurderinger.

Lovforslagets § 4, nr. 2 – ændring af skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 5 (genoptagelse i forbindelse med klage)
Accura anfører, at det med lovforslagets § 4, nr. 2, foreslås, at genoptagelse af en foretaget vurdering i forbindelse med en klage (skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 5) fremover skal betinges af, at genoptagelsen vil føre til en ændring af ejendomsværdien eller grundværdien på mere end 20 pct.

Det følger af den nugældende § 35 a, stk. 5, i skatteforvaltningsloven, at hvis den myndighed, der har truffet afgørelsen, på grundlag af klagen finder anledning dertil, kan myndigheden uanset de almindelige frister for genoptagelse af myndighedens afgørelse efter skatteforvaltningsloven genoptage og ændre afgørelsen, hvis klageren er enig heri. Dvs. at genoptagelse kan ske uanset fristerne i skatteforvaltningslovens § 33, ligesom adgangen til genoptagelse i forbindelse med en klagesag omfatter også rene beløbsmæssige værdiskøn (i modsætning til § 33).

Det fremgår af de specielle bemærkninger til lovforslagsudkastets § 4, nr. 2, at skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 5, blev indført ved lov nr. 649 af 12. juni 2013. § 35 a, stk. 5, 1. pkt., blev ved § 1, nr. 3, i lov nr. 1500 af 19. december 2014 ændret således, at det blev muligt at afslutte

Kommentarer

Der henvises til kommentaren ovenfor om usikkerhed forbundet med at fastsætte værdien af en ejendom.

Organisation

Bemærkninger

klagesager hurtigere, hvor det viste sig, at klageren og det daværende SKAT var enige om, hvordan klagesagen burde falde ud.

Videre fremgår det af de specielle bemærkninger til lovforslagsudkastets § 4, nr. 2, at i praksis så medfører skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 5, at Skatteankeforvaltningen sender sagen til udtalelse hos Skatteforvaltningen (Vurderingsstyrelsen), fremfor at Skatteankeforvaltningen går i gang med at behandle sagen. Det betyder bl.a., at Skatteankeforvaltningen i praksis stort set altid indhenter en udtalelse fra Skatteforvaltningen i medfør af skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 4, selvom Skatteankeforvaltningen ikke i alle tilfælde er forpligtet hertil.

Det anføres i bemærkningerne til forslaget, at baggrunden for forslaget er, at reglerne derved harmoniseres, så der gælder samme skønsmargin på plus/minus 20 pct., som allerede i dag gælder for Skatteankeforvaltningens behandling af en klage og for ekstraordinær genoptagelse af foretagne vurderinger.

Accura anfører, at det findes problematisk, at der lægges op til yderligere at begrænse mulighederne for at få en foretaget ejendomsvurdering efterprøvet, udover de begrænsninger, som ejendomssejerne allerede er underlagt i forhold til mulighederne for ekstraordinær genoptagelse og klage over ejendomsvurderinger. Accura anfører, at det desuden er direkte i

Kommentarer

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>strid med det oprindelige formål med at indføre § 35 a, stk. 5, som var at undgå langstrakte klagesager over ejendomsvurderinger, som kunne slutes ved enighed mellem ejendomsejeren og Vurderingsstyrelsen. Helt grundlæggende så må borgerne og virksomhederne kunne forvente og stille krav om et vist minimum af reaktionsmulighed over for klare myndighedsfejl, herunder også ejendomsvurderinger, medmindre de er bagatelagte, og her kan 20 pct. ikke anses for bagatelagte.</p> <p>Accura anfører, at skatteministeren i svar på spørgsmål nr. 612 af 7. juli 2021 (alm. del) til Folketingets Skatteudvalg har fremhævet, at det er helt afgørende for boligejernes retssikkerhed, at de kan klage over vurderingerne.</p> <p>Efter Accuras opfattelse vil den foreslåede ændring af skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 5, indebære en væsentlig forringelse af boligejernes retssikkerhed. Det strider desuden mod almindelige forvaltningsretlige principper, at ejendomsejere reelt afskæres fra at få forkerte vurderinger berigtiget.</p> <p>Accura anfører, at det særligt skal ses i sammenhæng med, at Skatteministeriet har offentliggjort, at det kun vil være mellem (foreløbigt anslået) 71-89 pct. af vurderingerne, der vil ramme inden for plus/minus 20 pct. af handelsprisen (den såkaldte ”træfsikkerhed”). Accura finder det</p>	<p>Der vil være en højere træfsikkerhed i de nye ejendomsvurderinger, da datagrundlaget og den statistiske beregningsmodel er forbedret.</p> <p>Derudover modtager alle boligejere en deklarationsmeddelelse, inden de får deres egentlige vurdering. Deklarationsmeddelelsen</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>uhensigtsmæssigt, at risikoen for vurderingernes træfsikkerhed her ved væltes over på ejendomsejerne ved at afskære adgangen til genoptagelse i forbindelse med en klagesag i de forventeligt mange tilfælde, hvor vurderingen rammer op til 20 pct. forkert.</p> <p>Accura anfører, at for to naboer, hvis huse i princippet vil kunne sælges for den samme pris i fri handel, kan der i princippet være en forskel i vurderingerne for de to naboers ejendomme på op til 40 pct. (også efter forsigtighedsnedslag). Det forekommer urimeligt, at naboen med den høje vurdering i den situation ikke vil kunne få vurderingen nedsat i henhold til de foreslåede regler som efter den nugældende § 35 a, stk. 5, i skatteforvaltningsloven, når Vurderingsstyrelsen i øvrigt selv konstaterer og er enige med ejendomsejeren i, at der er tale om en fejl i vurderingen. En ”manuel” rettelse af sådanne fejl må også antages generelt at kunne forberede systemets træfsikkerhed.</p>	<p>viser, hvilke data der ligger til grund for vurderingen, og boligejerne har her mulighed for at korrigere, hvis de kan se, at noget er forkert. Deklarationsprocessen hjælper til at øge kvaliteten af vurderingerne og bidrager til at øge vurderingernes træfsikkerhed yderligere.</p> <p>Endeligt forventer Vurderingsstyrelsen at kontrollere omkring 600.000 af vurderingerne manuelt, inden de bliver sendt ud. Det forventes at øge træfsikkerheden af de udsendte vurderinger.</p> <p>Der vil altid være en naturlig grænse for, hvor træfsikker en vurdering kan blive, idet der er tale om en vurdering. Som følge af usikkerheden får boligejeren et forsigtighedsnedslag i vurderingen før beskatning på 20 pct., selvom usikkerheden går begge veje.</p>
<i>Ankestyrelsen</i>	Ankestyrelsen har tilkendegivet ikke at have bemærkninger.	
<i>Danske Advokater</i>	<p><i>Bemærkninger til lovforslag om ændring af ejendomsbeskatningsloven og ejendomsvurderingsloven m.v.</i></p> <p>Danske Advokater anfører, at de overordnet set er voldsomt bekymret for den kompleksitet, som ejendomsvurderingsloven efterhånden har fået. Loven er blevet</p>	De lovændringer, der er foretaget siden vedtagelsen af ejendomsvurderingsloven i 2017, herunder de ændringer der nu foreslås, har overordnet set til formål at

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>så kompliceret og fyldt med undtagelser, særregler m.v., som betyder, at både Vurderingsstyrelsen og borgerne vil have overordentlig svært ved at gennemskue regler og resultaterne af vurderingerne.</p> <p>Efter Danske Advokaters opfattelse er det stærkt betænkeligt, at Skatteministeriet hele tiden forsøger at få vedtaget brudstykker til den nye lovgivning, uden at det fulde overblik foreligger. Det betyder, at man reelt ikke ved, hvordan de nye vurderinger af erhvervs-ejendomme vil blive beregnet, ligesom man heller ikke kender vurderingsniveauerne. Med det netop udsendte høringsforslag er der så lagt op til, at erhvervs-ejendomme skal have fastsat en foreløbig dækningsafgift fra 2022 og frem, som så bliver endelig i forbindelse med udsendelsen af de nye ejendoms-vurderinger for erhvervs-ejendomme, som forventeligt udsendes omkring 2024.</p> <p>Efter Danske Advokaters opfattelse burde man i stedet overveje at udskyde vurderingsterminen således, at vurderingen først bliver udsendt og derefter danner</p>	<p>forenkle reglerne og sikre mere ensartede vurderinger.</p> <p>Det havde naturligvis været mere hensigtsmæssigt, hvis reglerne i deres helhed havde været på plads ved vedtagelsen af ejendoms-vurderingsloven i 2017. Den efterfølgende systemudvikling m.v. har imidlertid afdækket et behov for løbende at tilpasse og forenkle reglerne, i forhold til hvordan vurderingerne skal foretages.</p> <p>Lovforslaget udmønter en del af Forlig om Tryghed om boligbeskatningen (boligskatteforliget) fra maj 2017 samt Aftale om kompensation til boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen (kompensationsaftalen) fra maj 2020. Det foreslås med lovforslaget, at der fastsættes nye dækningsafgiftsformiller. Derudover foreslås enkelte justeringer som følge af omlægningen af dækningsafgiften fra forskelsværdi til grundværdi, som blev gennemført ved lov nr. 291 af 27. februar 2021.</p> <p>Da der foreløbigt opkræves dækningsafgift på baggrund af videreførte 2012-vurderinger, foreslås til lige en stigningsbegrænsning og bundgrænse for den foreløbige opkrævning.</p> <p>Ved lov nr. 2227 af 29. december 2020 er vurderingsterminen for de første nye erhvervs-vurderinger ændret til den 1. marts 2021. Da vurderingsterminen er den 1. marts</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>grundlag for beskatningen året efter. Ifølge Danske Advokater ses der i øvrigt ikke at være særlige argumenter for at gennemtvunge, at vurderingsterminen er 1. marts 2021, når vurderingerne ikke er klar før 2024.</p> <p>Danske Advokater påpeger, at det er uhensigtsmæssigt, at ejendoms- ejere ikke har sikkerhed for, hvor stor den endelige dækningsafgift bliver. Som lovforslaget læses, er der ingen sikkerhed i forhold til maksimal stigning i forhold til den foreløbige dækningsafgift, hvilket er meget uheldigt, og det kan have voldsomme konsekvenser for ejendomsjerne, hvis forskellen mellem den foreløbige og endelige dækningsafgift viser sig at blive stor.</p> <p>Afledt heraf anfører Danske Advokater, at der er problemer for de ejendomsjere, som har udlejet deres erhvervsjendomme. Disse vil ofte viderefakturerer ejendoms- skatten, herunder dækningsafgif- ten, til lejerne. Hvis ejendomsje- ren herefter i 2024 skal efterop- kræve en større stigning i dæk- ningsafgiften for både 2022 og 2023, efterlader det en voldsom ri- siko for ejendomsjerne i forhold til at kunne efteropkræve denne stigning i dækningsafgiften for 2022 og 2023. Det kunne blandt andet skyldes, at lejer er fraflyttet eller gået konkurs eller andet.</p>	<p>2021, og der således ville være tale om lovgivning med tilbagevir- kende kraft, vil det ikke være mu- ligt at ændre vurderingsterminen.</p> <p>Omlægningen af dækningsafgiften fra forskelsværdi til grundværdi med lov nr. 291 af 27. februar 2021 indebærer en vis omfordeling af dækningsafgiften imellem ejen- domme i en kommune. Nye grundværdier og ejendomsværdier ville dog også have medført væ- sentligt anderledes forskelsværdier end de eksisterende, og dermed ville der også have været sket en omfordeling, hvis beskatnings- grundlaget for dækningsafgiften var forblevet forskelsværdien</p> <p>Som anført ovenfor indebærer omlægningen af dækningsafgiften en vis omfordeling, hvilket dog også ville have været tilfældet, hvis beskatningsgrundlaget ikke var ændret fra forskelsværdi til grund- værdi. Frem til udsendelse af de nye vurderinger vil der være en vis usikkerhed forbundet med dæk- ningsafgiften. Den foreslåede stig- ningsbegrænsning og bundgrænse for foreløbig opkrævning af dæk- ningsafgift vil dog i nogen grad be- grænse størrelsen af efteropkræv- ningerne. Der foreslås med lov- forslaget ikke ændringer i de grundlæggende principper for op- krævning af dækningsafgift,</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Om de enkelte elementer i lovforslaget anfører Danske Advokater følgende:</p> <p><i>Ejendomsvurderingsloven</i></p> <p>I § 7, stk. 3, 1. pkt., ændres ”dokumenteres eller konstateres” til: ”registreres som gældende hos rette offentlige myndighed”.</p> <p>Ændringen vil medføre, at en væsentlig forurening eller oprensning af en væsentlig forurening først vil indgå i grundlaget for vurderingerne fra og med den første vurdering efter, at hhv. forureningen og oprensningen er registreret – selvom det jo reelt er således, at selve registreringen sker på et senere tidspunkt end det tidspunkt, hvor forureningen konstateres/oprensningen sker.</p> <p>Eksempelvis vil det være således, at når der konstateres en forurening f.eks. i 2021, så kan yderligere undersøgelser til fastlæggelse af væsentligheden af denne medføre, at denne først registreres i 2023 – selvom alene konstateringen af forureningen utvivlsomt påvirker den forventelige handelsværdi af ejendommen og grunden fra et tidligere tidspunkt.</p> <p>De foreslåede regler vil ifølge Danske Advokater medføre en yderligere forsinkelse af, hvornår disse forhold vil give sig udslag i</p>	<p>herunder forholdet imellem udlejer og lejer.</p> <p>Det fremgår af bemærkningerne til den gældende § 7, stk. 3, 1. pkt., i ejendomsvurderingsloven (lov nr. 654 af 8. juni 2017), at det er tidspunktet for registrering i miljøportalen DKJord, der er afgørende for, hvornår en hidtil ukendt forurening eller afhjælpning af forurening er dokumenteret.</p> <p>Med lovforslaget foreslås en præcisering af § 7, stk. 3, 1. pkt., så bestemmelsen i højere grad afspejler Skatteforvaltningens praksis og de bagvedliggende forudsætninger til bestemmelsen. Der er således ikke tale om en ændring af retstilstanden.</p>

Organisation

Bemærkninger

en ændring af beskatningsgrundlagene – fordi forslaget medfører, at efterfølgende registrering af en tidligere konstateret forurening/oprensning ikke vil kunne foranledige ændring af tidligere vurderinger, jf. skatteforvaltningslovens kapitel 12.

Danske Advokater mener principielt, at et værdiforringende element bør indgå i vurderingen fra det tidspunkt, hvor forholdet har indflydelse på værdiansættelsen – dvs. fra konstateringstidspunktet og ikke først fra registreringstidspunktet.

I § 16, stk. 3, ændres ”kontraktforholdet mellem parterne” til: ”forskellen mellem en fiktiv ejendomsværdi og en fiktiv grundværdi. Kontraktforholdet mellem parterne indgår alene i ansættelserne efter 1. pkt., hvis ejendomsejeren i deklarationsfasen efter skatteforvaltningslovens § 20 a godtgør, at kontraktforholdet påvirker vurderingen.”

Danske Advokater forstår bestemmelsen således, at hvis dette ikke er dokumenteret i deklarationsfasen, så kan efterfølgende dokumentation for, at kontraktforholdet påvirker vurderingen ikke foranledige en ændring af vurderingen, jf. skatteforvaltningslovens kapitel 12, eller i forbindelse med klagebehandlingen, jf. skatteforvaltningslovens kapitel 13 a (dog begrænset af plus/minus 20 pct.)

Kommentarer

Lovforslaget er justeret, således at formuleringen i § 16, stk. 3, ændres fra ”kontraktforholdet mellem parterne” til ”forskellen mellem værdien af ejendommen på en standardgrund og værdien af en standardgrund”.

Det foreslås således, at en bygning på fremmed grund fremover vil skulle vurderes med udgangspunkt i forskellen mellem værdien af ejendommen på en standardgrund alt afhængigt af bygningstypen (parcelhus, rækkehus, sommerhus m.v.) og værdien af en standardgrund. Bygningen vil herefter blive vurderet ud fra en standardgrund efter ejendomsværdimodellen, og standardgrunden vil blive vurderet efter grundværdimodellen. Forskellen mellem disse to modelresultater vil så udgøre ejendomsværdien for bygningen.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Efter Danske Advokaters opfattelse forekommer det at være en ekstremt håndfast og uhensigtsmæssig begrænsning af relevante oplysninger, som kan have stor betydning for værdiansættelsen.</p> <p><i>Skatteforvaltningsloven</i> I § 33, stk. 1, indsættes som 4. pkt.: ”Det er en betingelse for genoptagelse af en foretaget vurdering, at genoptagelsen vil resultere i en ændring af ansættelsen af ejendomsværdien eller grundværdien med mere end 20 pct.”</p>	<p>De enkelte kontraktforhold mellem grundejeren og ejeren af bygningen er reguleret i bilaterale aftaler, som ikke fremgår af offentlige registre. Det har vist sig ikke at være muligt for Skatteforvaltningen at udsøge kontrakterne automatisk til brug for den pågældendes ejendomsvurdering.</p> <p>Det fremgår af gældende ret, at ejendoms ejeren i deklarationsproceduren blandt andet vil skulle påberåbe sig særlige forhold ved en ejendom, som Skatteforvaltningen ikke vil have mulighed for at kunne indhente til brug for ejendomsvurderingen.</p> <p>Med den foreslåede ændring til ejendomsvurderingslovens § 16, stk. 3, vil ejendoms ejeren skulle påberåbe sig sin lejekontrakt, hvis den er værdipåvirkende for vurderingen i deklarationsproceduren.</p> <p>Forskellen fra gældende ret er således, hvilken vurdering ejendoms ejeren vil blive præsenteret for i deklarationsfasen.</p> <p>Der henvises desuden til kommentaren til Dansk Ejendomsmæglerforening.</p> <p>Der henvises til kommentaren ovenfor til Accuras høringssvar til lovforslagets § 4, nr. 1, om usikkerhed forbundet med at fastsætte værdien af en ejendom.</p>

Organisation

Bemærkninger

Kommentarer

Det er Danske Advokaters generelle opfattelse, at vurderinger, som hviler på et fejlagtigt grundlag skal kunne ændres. Danske Advokater kan derfor ikke tilslutte sig denne del af lovforslaget om, at ændringen skal resultere i en ændring af vurderingen med mere end 20 pct.

Hvis baggrunden er at ramme bagatelagte ændringer, kunne det overvejes at supplere med en absolut grænse således, at genoptagelsen vil skulle resultere i en ændring af ansættelsen af ejendomsværdien eller grundværdien med mere end 20 pct. eller 5 mio. kr. i absolutte tal.

Danske Advokater anfører, at det synes uhensigtsmæssigt, at selv ændringer på eksempelvis 50 mio. kr. i grundværdiansættelsen ikke skulle kunne foretages, blot fordi grundværdien i øvrigt er værdiansat til mere end 250 mio. kr. Danske Advokater bemærker i øvrigt, at det i eksemplet vil have en betydning på 1,7 mio. kr. pr. år, hvis en i øvrigt berettiget nedsættelse af grundværdien på 50 mio. kr. ikke kan foretages (50 mio. kr. x 34 promille).

I den forbindelse bemærker Danske Advokater også, at der fremadrettet alene for erhvervsejendomme vil være en værdi, som er relevant – grundværdien. Denne vil så både blive brugt til at ansætte grundskylden og dækningsafgiften. Med denne større betydning af grundværdi som

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>beskatningsgrundlag for både grundskyld og dækningsafgift bliver behovet for at kunne få ændret forkerte grundværdier blot større. Også i den henseende forekommer det betænkeligt at begrænse ejendomsjernes mulighed for at kunne få ændret grundværdiansættelser, som er foretaget på et fejlagtigt grundlag.</p> <p>Grænsen på 5 mio. kr. er ikke nærmere begrundet ud over, at grundskylden af en grundværdi på 5 mio. kr. i det gamle vurderingssystem svarer til en grundskyld på op til 170.000 kr. om året, hvilket efter Danske Advokaters opfattelse i hvert fald ikke er bagatelagtigt.</p> <p>Endelig bemærker Danske Advokater, at skønsusikkerheden ved værdiansættelser ikke har noget at gøre med betingelserne for genoptagelse. Genoptagelse forudsætter således, at der kan påvises, at grundlaget for grund- eller ejendomsværdiansættelsen har været forkert. Det korrekte vil derfor efter Danske Advokaters opfattelse være, at Vurderingsstyrelsen i sådanne situationer vurderer ejendommen ud fra de rigtige forudsætninger, hvorefter ejendomsjerne kan påklage denne værdiansættelse. Påklagen er så underlagt forudsætningen om, at værdiansættelsen alene kan ændres, hvis vurderingen er minimum 20 pct. forkert.</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Afslutningsvist vil Danske Advokater gøre opmærksom på en mulig problemstilling:</p> <p>Med udskydelsen af effektueringen af boligskatteforliget til 1. januar 2024 får de hidtidige skattestop- og skatteeftersværdier også betydning for de skattestop- og skatteeftersværdier, der ansættes ved de nye vurderinger, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 38-40 (måske 41).</p> <p>Men kredsen af klageberettigede er ift. de nye vurderinger afgrænset til dem, der hæfter for skatterne af den enkelte vurdering, jf. lov nr. 688 af 8. juni 2017. Så en ny ejer vil ikke kunne klage over en fejl i en skattestops- eller loftsverdi, der er ansat ved en tidligere vurdering – fordi han/hun ikke hæfter for skatten af denne tidligere vurdering – og dermed vil han/hun være fanget af den tidligere fejl. Medmindre principperne, der ligger til grund for SKM 2017.388 SKAT og praksis i forhold til videreførelse af fejl i omberegnete ejendomsværdier, der kun har været beskrevet i Den Juridiske Vejledning udtrykkeligt fraviges med de nye regler.</p> <p>Der er – hvis ikke denne mulighed allerede er eksisterende – behov for, at fejl i en tidligere vurdering efter ejendomsvurderingsloven kan påklages af nye ejere, hvis de overtager ejendomme med fejl, der reelt i henhold til ovenstående blot er videreført til den vurdering, som de beskattes af – eller for at</p>	<p>Problemstillingen vil blive vurderet i forbindelse med udmøntningen af boligskatteforliget.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
<p data-bbox="177 517 432 584"><i>Dansk Ejendomsmæglerforening</i></p>	<p data-bbox="517 367 895 434">de ovenfor beskrevne principper fraviges.</p> <p data-bbox="517 517 911 584"><i>Udvidelse af parcelhusreglen, hvor der er anmodet om udstykning</i></p> <p data-bbox="517 591 916 808">Dansk Ejendomsmæglerforening ser positivt på, at reglen udvides, så det således også gælder ved dødsfald, og det afgørende ikke er, om personen er flyttet på eksempelvis plejehjem.</p> <p data-bbox="517 853 922 1771">Dansk Ejendomsmæglerforening anfører, at det dog kan undre, hvorfor det kun skal gælde en særlig personkreds – i dette tilfælde dødsboer og personer, som er flyttet til enten et plejehjem eller beskyttet bolig. Som de nuværende regler er, vil mange ejere af fast ejendom skulle afvente en endelig udstykningssag med efterfølgende opfyldelse af beboelseskravet, før end ejendommen bliver sat til salg. Dette bidrager ikke til mobiliteten i boligmarkedet. Det må have formodningen med sig, at en ejer af en ejendom, der først efter udstykning vil være omfattet af parcelhusreglen få så vidt angår en del af sin ejendom, ikke lader sig afskære fra dette. Blot at denne er forsinket af den udstykningssag, der skal tilendebringes, forinden et salg finder sted – selvsagt efter den udefinerbare periode, hvor den nye beboelseejendom skal anvendes.</p> <p data-bbox="517 1816 919 1995">Dansk Ejendomsmæglerforening finder derfor, at det bør undersøges, hvorvidt reglerne skal ændres, således at en ejer kan sælge den del af sin ejendom, der efter en</p>	<p data-bbox="1007 591 1410 882">Forslaget om en udvidelse af parcelhusreglen har til formål at side stille tilfælde, hvor ejeren afgår ved døden under en udstykningssag, med tilfælde, hvor ejeren grundet en forværring af helbredstilstanden må fraflytte ejendommen under en udstykningssag.</p> <p data-bbox="1007 927 1410 1106">Den lovændring, som Dansk Ejendomsmæglerforening foreslår, vurderes at ligge uden for rammerne af og formålet med dette lovforslag.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>udstyknings sag og periode med beboelse vil kunne omfattes af parcelhusreglen. Ejeren vil dermed blive avancebeskatningsfritaget inden endelig udstykning. Ejeren skal således f.eks. alene have søgt om udstykning, inden ejendommen bliver sat til salg, men skal ikke opfylde et beboelseskrav efter endt udstykning. Det kan undersøges, om det samlede skatteprovenu ville påvirkes af en sådan mulighed, idet indtrykket er, at mange en ejer blot vil udskyde et salg, indtil skattefritagelsen opnås for så vidt angår den del af ejendommen, som forsinket alligevel vil kunne opnå dette.</p> <p><i>Vurdering af bygninger på fremmed grund</i></p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening stiller sig kritisk over for ejendomsvurderingen af bygninger på fremmed grund. I lovforslaget fremgår det, at der er betydelige usikkerheder ved at vurdere denne ejendomstype, eftersom der er mange ubekendte ved fastlæggelse af vurderingen. Skatteforvaltningen har blandt andet ikke adgang til de enkelte kontrakter. Skatteforvaltningen har derfor ikke et tilstrækkeligt solidt datagrundlag til at kunne udvikle en statistisk model. Vurderingen vil derfor skulle tage udgangspunkt i en ”passende fiktiv grund”. I lovforslaget lægges der op til, at ejere i deklarationsfasen har mulighed for at se og rette de data, der er grundlaget for vurderingen. Dette skaber en betydelig usikkerhed. Reglerne burde i</p>	<p>Det fremgår ikke af lovforslaget, at der er betydelige usikkerheder ved at vurdere bygninger på fremmed grund, som Dansk Ejendomsmæglerforening anfører. Det er desuden ikke korrekt, at der er mange ubekendte ved fastlæggelsen af ejendomsvurderingen for bygningen.</p> <p>Ved vurderingen af bygninger på fremmed grund har Skatteforvaltningen ikke adgang til de enkelte kontrakter, der regulerer bygningens tilstedeværelse på grunden, fordi de ikke fremgår af offentlige registre. Ændringen vedrører alene elementer, der eventuelt måtte være i kontrakten, der vil have betydning for vurderingen.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>stedet være indrettet på en sådan måde, at Skatteforvaltningen før vurderingen skulle høre den relevante ejendomsejer, om der er særlige forhold ved vurderingen af ejendommen, der skal tages højde for inden vurdering af ejendommen, eksempelvis fremlæggelse af lejekontrakt for grunden.</p>	<p>Med indførelsen af den nye ejendomsvurderingslov i 2017 blev der samtidigt indført en særlig deklara-tionsprocedure i skatteforvalt-ningslovens § 20 a. Med deklarati-onen underretter Skatteforvaltning-en ejendomsejeren om de faktiske oplysninger om den pågældendes og andres faste ejendomme, der forventes tillagt væsentlig betyd-ning for vedkommendes ejen-domsvurdering.</p> <p>Ejeren vil således efter gældende ret have mulighed for at orientere sig om det forventede vurderings-grundlag, rette eventuelle fejl i dette og gøre Skatteforvaltningen opmærksom på andre forhold, der efter ejendomsejerens vurdering har væsentlig betydning for vurde-ringen af ejendommen.</p> <p>Reglerne er således allerede indret-tet sådan, at Skatteforvaltningen hører ejeren af en bygning på en fremmed grund, før vurderingen foretages, om der er særlige for-hold – såsom lejekontrakten – der skal tages højde for.</p> <p>Siden høringen er lovforslaget ju-steret, således at formuleringen i § 16, stk. 3, ændres fra ”kontraktfor-holdet mellem parterne” til: ”for-skellen mellem værdien af ejen-dommen på en standardgrund og værdien af en standardgrund”.</p> <p>Det foreslås således, at en bygning på fremmed grund fremover vil skulle vurderes med udgangspunkt i forskellen mellem værdien af ejendommen på en standardgrund</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
		<p>alt afhængigt af bygningstypen (parcelhus, rækkehus, sommerhus m.v.) og værdien af en standardgrund.</p> <p>Bygningen vil herefter blive vurderet ud fra en standardgrund efter ejendomsværdimodellen, og standardgrunden vil blive vurderet efter grundværdimodellen. Forskellen mellem disse to modelresultater vil så udgøre ejendomsværdien for bygningen.</p>
<p><i>Dansk Erhverv</i></p>	<p>Dansk Erhverv bemærker helt overordnet, at de fulde konsekvenser af lovforslaget er svære at læse i lovforslaget, og at man burde have brugt mere tid på at forklare omfanget af ændringerne mere fyldestgørende i lovbemærkningerne.</p> <p>Dansk Erhverv, anfører, at baggrunden for lovforslaget er aftalen, der hedder Tryghed om boligbeskatningen, og det må derfor siges at være beklageligt, at lovforslaget ikke giver tryghed, men snarere usikkerhed. Hovedmiseren består naturligvis i, at man afskaffer ejendomsvurderingerne for erhvervsejendomme, mens man samtidig fortsat benytter ejendomsvurderingerne en række steder i lovgivningen til f.eks. at fastsætte dækningsafgiften.</p> <p>Dette virker kort sagt som politisk lovsjusk og har tvunget embedsmænd til at fastlægge nogle løsningsforanstaltninger, som er dømt til at give problemer af økonomisk og administrativ</p>	<p>Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra Danske Advokater om de foreslåede ændringer vedrørende dækningsafgift.</p> <p>Med lov nr. 291 af 27. februar 2021 blev dækningsafgiften omlagt, så beskatningsgrundlaget fra 2022 er grundværdien og ikke som tidligere forskelsværdien. Der blev desuden indført en ny model til ansættelse af grundværdier for erhvervsejendomme, hvilket betød at der ikke længere var behov for at fastsætte ejendomsværdier for erhvervsejendomme til brug for den løbende ejendomsbeskatning (grundskyld og dækningsafgift).</p> <p>Provenuet fra dækningsafgiften for 2022 er aftalt med boligskatteforliget fra 2017, og de dækningsafgiftspromiller, der foreslås fastsat med det aktuelle lovforslag,</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>karakter for både virksomheder og myndigheder.</p> <p><i>Specielle bemærkninger til loftet over kommunernes dækningsafgiftspromiller i 2021-2028</i></p> <p>Dansk Erhverv anfører, at de naturligtvis er positive over for, at der er sat en begrænsning i stigningen på 30 pct. for kommunernes dækningsafgiftsprovener, men det må også noteres, at denne begrænsning er fastsat på kommuneniveau, og at der derfor umiddelbart godt kan forekomme store udsving inden for den enkelte kommune.</p> <p>Når stigningsbegrænsningen udløber vil der desuden også potentielt kunne ske meget store stigninger for erhvervsjendomme. Det fremgår af lovforslaget, at der er en stigningsbegrænsning for den enkelte ejendom fra 2021 til 2022 på 30 pct. Det er uklart, om denne stigningsbegrænsning også gælder i årene frem til 2028?</p> <p>Dansk Erhverv anfører, at det alt i alt må konstateres, at der er stor usikkerhed for den enkelte virksomhed i, hvad de kommer til at betale i dækningsafgift. Det må anbefales at sikre lovgivningsmæssig sikkerhed for, at der ikke kan ske store stigninger og sikre, at det bliver beskrevet klart i bemærkningerne til lovforslaget, hvad der er konsekvenserne ved lovændringen. Bemærkningerne bør suppleres med konkrete eksempler.</p>	<p>foreslås fastsat som forudsat i dette forlig.</p> <p>Omlægningen af beskatningsgrundlaget indebærer en vis omfordeling af dækningsafgiften imellem ejendomme i en kommune. Nye grundværdier og ejendomsværdier ville dog også have medført væsentligt anderledes forskelsværdier end de eksisterende, og dermed ville der også have været sket en omfordeling, hvis beskatningsgrundlaget for dækningsafgiften var forblevet forskelsværdien.</p> <p>Den foreslåede stigningsbegrænsning er gældende, så længe dækningsafgiften opkræves foreløbigt, dvs. indtil de nye erhvervsvurderinger udsendes.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Civilretlige problemer ved lovforslaget</i></p> <p>Når man ikke længere har konkrete ejendomsvurderinger at forholde sig til, så kan man risikere, at lovforslaget medfører civilretlige tvister mellem ejere og lejere af erhvervsejendomme.</p> <p>En indehaver af en erhvervsejendom vil fremadrettet modtage en dækningsafgiftsopkrævning, der er baseret på grundværdien. Ejere, der har flere lejemål vil skulle lave en fordeling af skatten mellem forskellige lejere, hvilket ikke bare kan baseres på antal kvadratmeter, da der kan være stor forskel på brugen af kvadratmeterne, og hvordan de er placeret i bygningen. Et strøglokale vil således have en større værdi end et kælderlokale i samme bygning. Med lovforslaget lægger man ansvaret for fordelingen af dækningsafgiften over på udlejer og risikerer derfor pludselig, at der opstår civilretlige tvister om skattemæssige spørgsmål.</p>	<p>Der foreslås med lovforslaget ikke ændringer i de grundlæggende principper for opkrævning af dækningsafgift, herunder forholdet imellem udlejer og lejer.</p>
<p><i>Dansk Industri</i></p>	<p>Dansk Industri anfører, at hørings svaret ligger i forlængelse af Dansk Industris høringssvar vedr. lovforslag om ændring af ejendomsvurderingsloven m.v. fremsat den 29. oktober 2020. Heri gjorde Dansk Industri opmærksom på den udfordring, at et ændret beskatningsgrundlag for dækningsafgiften påvirker virksomhedstyper forskelligt, hvorfor sandsynligheden for, at enkeltvirksomheder oplever dramatiske stigninger i dækningsafgiften, bliver større.</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Betinget af en overgangsordning, der sikrer den enkelte virksomhed mod dramatiske skattestigninger på samme måde, som det er tilfældet vedrørende grundskylden, anfører DI, at de stiller sig positiv over for at ændre beskatningsgrundlaget fra forskelsværdi til grundværdi.</p> <p>Dansk Industri påpeger, at Dansk Industri arbejder for, at dækningsafgiften afskaffes helt, og at Dansk Industri blandt andet derfor har foreslået, at en afskaffelse af dækningsafgiften indgår som element i en reform af kommunernes finansiering, hvor også kommunernes andel af selskabsskatteprovenuet afskaffes. I stedet skal kommunerne fremover modtage et statsligt tilskud pr. privat arbejdsplads i kommunen, da dette sikrer en bedre incitamentsstruktur via en mere direkte forbindelse mellem kommunens evne til at tiltrække og fastholde arbejdspladser og lønningen herfor.</p> <p>I fravær af en afskaffelse af dækningsafgiften ved overgangen til ny ejendomsbeskatning, finder Dansk Industri, at der som minimum bør indføres en overgangsordning, der sikrer den enkelte virksomhed mod dramatiske årlige skattestigninger på samme måde, som det er tilfældet vedrørende grundskylden.</p>	<p>Med boligskatteforliget fra 2017 er dækningsafgiften videreført.</p> <p>Det er med boligskatteforliget fra 2017 aftalt, at dækningsafgiften ikke skal omfattes af en overgangsordning, som det er tilfældet vedrørende grundskylden. Boligskatteforliget indebærer således, at stigninger i dækningsafgiften slår fuldt igennem fra 2022.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Desuden foreslår DI, at dækningsafgiftspromillerne – i stedet for det i lovforslaget foreslåede automatiske løft i provenuet på 30 pct. – for 2022 fastsættes, så provenuet for hver enkelt kommune holdes uændret i forhold til 2021. Kommunerne kan herefter gives mulighed for – tidligst med virkning fra 2023 – at hæve afgiften (maksimalt) svarende til den forudsatte provenustigning på 30 pct. DI's forslag uddybes under bemærkningerne til lovforslagets enkelte dele.</p> <p>Dansk Industri anfører, at det ikke fremgår af lovforslaget, i hvor høj grad det forøgede dækningsafgiftsprovenu på ca. 800 millioner kr. i 2022 i sidste ende vil gavne landets samlede kommunale økonomi – eller om der blot vil ske en tilsvarende reduktion af bloktilskuddet fra staten til kommunerne? Hvis sidstnævnte – helt eller blot delvis – er tilfældet, vil det ændre på balancen mellem kommunerne: Set under ét vil en øvelse, hvor forhøjelse af dækningsafgiftsprovenuet helt eller delvis modsvares af et</p>	<p>Provenuet fra dækningsafgiften er aftalt med boligskatteforliget fra 2017.</p> <p>Dækningsafgiftspromillerne foreslås som forudsat i boligskatteforliget fastsat, så det samlede provenu for 2022, hvor de nye erhvervsvurderinger første gang udgør beskatningsgrundlaget, svarer til provenuet i 2014 (2017-niveau) justeret for ændringer i erhvervsdækningsafgiftssatserne fra og med skatteår 2017. Fordelingen pr. kommune vil ske på baggrund af den enkelte kommunes andel af det forventede samlede provenu for 2022, hvis de nye beskatningsgrundlag havde fået lov til at slå fuldt igennem i 2022, jf. boligskatteforliget og kompensationsaftalen.</p> <p>Kommunalbestyrelserne vil dog kunne fastsætte en lavere promille for 2022 end den, der foreslås fastsat med lovforslaget.</p> <p>Som følge af boligskatteforliget og kompensationsaftalen stiger dækningsafgiftsprovenuet for 2022 på baggrund af den enkelte kommunes andel af det forventede samlede dækningsafgiftsprovenu for 2021. Denne stigning afspejler, at dækningsafgiften bringes tilbage til det niveau, den havde i 2014. Indtægten fra dækningsafgift indgår i den samlede fastsættelse af kommunernes bloktilskud sammen med en række andre kommunale indtægter ud fra et princip om, at</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>lavere bloktilskud således føre til en omfordeling fra kommuner uden dækningsafgift (primært i provinsen) til kommuner med dækningsafgift (primært København og de øvrige hovedstadskommuner). Dette skyldes, at et reduceret bloktilskud vil ramme alle kommuner, mens det kun er dækningsafgiftskommunerne, der får flere indtægter. Hvis dette er konsekvensen af lovforslaget, forekommer det besynderligt i en tid med fokus på et Danmark i balance. Og det er bekymrende, at beskrivelsen af denne effekt er udeladt af lovbemærkningerne.</p> <p><i>Specifikke bemærkninger, nye dækningsafgiftspromiller for 2022</i></p> <p>Dansk Industri anfører, at det med al tydelighed fremgår af lovforslaget, at der er en stor ekstraregning på vej til virksomheder i kommuner med dækningsafgift i 2022. Fra 2021 til 2022 står kommunernes indtægt fra dækningsafgiften til at stige fra 2,3 mia. kr. til 3,1 mia. kr., svarende til en stigning i den gennemsnitlige dækningsafgift på ca. 30 pct.</p> <p>Dansk Industri forventer, at dækningsafgiften i 2022 kommer til at gøre ekstra ondt på en masse virksomheder, som ikke alle er kommet lige godt ud af coronakrisen – det gælder bl.a., og helt uforskyldt, turisme- og oplevelsesøkonomien i Hovedstadsområdet, som samtidig er den del af landet, hvor der i særklasse også opkræves mest i dækningsafgift. Fra ét år til det næste</p>	<p>der skal være balance i kommunernes budgetter.</p> <p>Der henvises til kommentaren ovenfor om det aftalte i boligskatteforliget.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>stiger virksomhedernes gennemsnitlige dækningsafgift med 30 pct. Og for den enkelte virksomhed kan ekstraregningen blive mange gange højere.</p> <p>Dansk Industri anfører, at baggrunden for den meget pludselige stigning i dækningsafgiften fra 2021 til 2022 er boligskatteaftalen fra 2017. Den aftale forudsatte, at når de nye vurderinger fik effekt, så skulle der for dækningsafgiftens vedkommende 'indhentes' den prisudvikling, som kommunerne var gået glip af siden 2014 grundet de suspendede vurderinger. Dækningsafgiften er i den henseende unik i forhold til de øvrige ejendomsskatter – på både private og virksomheder – hvor udgangspunktet i boligaftalen var, at kommunernes og statens indtægter skal holdes i ro, når de nye vurderinger får effekt.</p> <p>Som det fremgår af lovforslaget, kommer stigningen i dækningsafgiftsprovenuet til at foregå på den måde, at Folketinget i december 2021 melder ud til kommunerne, hvilken dækningsafgiftspromille, de hver især skal opkræve til næste år, sådan at de får den i boligskatteaftalen forudsatte indtægt, der altså lægger næsten en tredjedel til regningen sammenlignet med i år.</p> <p>Fastsættelsen af de kommunale promiller vil ske på baggrund af prognoser om de nye vurderinger, men altså før de fleste</p>	<p>Der foreslås med lovforslaget fastsat kommunespecifikke dækningsafgiftspromiller for de kommuner, der opkræver dækningsafgift for 2021. Kommunalbestyrelserne vil dog kunne fastsætte en lavere promille for 2022 end den, der foreslås fastsat med lovforslaget.</p> <p>De nye promiller foreslås fastsat, så provenuet bliver som forudsat i boligskatteforliget fra 2017. Promillerne er som også forudsat i</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>virksomheder har set deres nye vurderinger. Udmeldingen om de nye promiller vil i sagens natur også komme længe efter, at kommunerne har afsluttet deres budgetforhandlinger, og det bliver derfor ikke muligt for kommunerne at agere på konsekvenserne heraf.</p> <p>I Dansk Industris optik kommer denne lovgivning alt for sent for at skulle indebære så voldsomme økonomiske konsekvenser for virksomhederne (som end ikke har set de nye vurderinger, de skal betale skat af) henholdsvis så indgribende konsekvenser for det kommunale selvstyre i de 34 kommuner, der i 2022 står til at skulle opkræve dækningsafgift.</p> <p>Dansk Industri foreslår derfor lovforslaget justeret, så de nye 2022-promiller fastsættes, så de giver et uændret provenu i den enkelte kommune, sammenlignet med 2021. I overensstemmelse med boligaftalen kan kommunerne herefter gives ret til (tidligst med virkning fra 2023) at hæve satsen for om nødvendigt helt eller delvis at få den ekstra 30 pct. stigning i provenu ind.</p> <p>Kommunerne vil efter Dansk Industris forslag hver især således få udmeldt to promiller: Den proveneutral promille, som er gældende for 2022 samt den 'maksimumpromille', som vil give et merprovenu på 30 pct., og som for den enkelte kommune udgør et loft over den tilladte promille frem</p>	<p>boligskatteforliget fastsat ud fra en prognose for beskatningsgrundlaget i de enkelte kommuner.</p> <p>Da metoden til ansættelse af grundværdier for erhvervsejendomme blev ændret ved lov nr. 291 af 27. februar 2021, fastsættes promillerne ud fra en prognose for 2021-grundvurderingen for erhvervsejendomme.</p> <p>Der henvises til kommentaren ovenfor om det aftalte i boligskatteforliget.</p>

Organisation

Bemærkninger

til 2028. Dvs. ved en sådan model kan der ekstraordinært ses bort fra forbuddet mod at hæve dækningsafgiftspromillerne frem mod 2028.

En lovgivning på det i forvejen noget udfordrede ejendomsbeskatningsområde, der i så høj grad baseres på estimater og ukendte nye erhvervsjendomsvurderinger, er ifølge Dansk Industri næppe heller befordrende for tilliden til det nye offentlige vurderingssystem.

Sidst, men ikke mindst, ønsker Dansk Industri et klart svar på, hvordan kommuner med dækningsafgift her i efteråret 2021 skal forholde sig, hvis de ikke ønsker, at provenuet fra dækningsafgiften skal stige fra 2021 til 2022. Nogle kommuner som f.eks. Egedal har aftalt en halvering af promillen fra 2021 til 2022, og andre kommuner har eksplicit ønsket at fastholde dækningsafgiftsprovenuet uændret nominelt. Hvordan kan et sådant ønske imødekommes rent teknisk?

Specifikke bemærkninger, nyt loft for dækningsafgift

I lovforslaget foreslås loftet over dækningsafgiftspromillen hævet fra 10 til 11. Set i lyset af, at kommunerne ikke må hæve deres promille frem mod 2028, og set i lyset af, at vi befinder os i en overgangsfase både mellem to ejendomsbeskatningssystemer og mellem et nyt og gammelt vurderingssystem, så opfordrer Dansk Industri til at udskyde beslutningen om et nyt loft

Kommentarer

Skatteministeriet i dialog med KL vedrørende de kommuner, som for 2022 har vedtaget en nedsættelse af dækningsafgiftspromillen.

Lovforslaget er justeret, så loftet nu bibeholdes på 10 promille. Der vil i god tid inden 2029 blive taget stilling til niveauet på loftet pr. 1. januar 2029.

For skatteårene 2022-2028 videreføres den gældende bestemmelse om, at kommunerne ikke kan sættes deres dækningsafgiftspromiller op. Det indebærer, at der fortsat

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>over dækningsafgiftspromillen til det nye ejendomsvurderingssystem er fuldt implementeret. Indtil da vil hver enkelt kommune være underlagt et individuelt loft svarende til de udmeldte promiller (inklusive en evt. 'maksimumpromille', jf. ovenstående).</p> <p>Ved at udskyde stillingtagen til nyt loft over dækningsafgiften opnås også den fordel, at man kan tage stilling til, om der med fordel snarere kan indføres et samlet loft over grundskylds- og dækningsafgiftspromillen (i de kommuner, der opkræver dækningsafgift), hvilket forekommer hensigtsmæssigt al den stund, at disse to skatter fremover opkræves af samme grundlag, nemlig grundværdierne.</p> <p><i>Specifikke bemærkninger, stigningsbegrænsning og bundgrænse for foreløbig erhvervsdækningsafgift</i></p> <p>Dansk Industri anerkender, at hensigten bag lovforslagets formuleringer om stigningsbegrænsning på 30 pct. for den foreløbige dækningsafgift er et velment forsøg på at undgå en endnu større ekstraregning på et enkelt år. Men dels er 30 pct. i sig selv en voldsom stigning, og dels er der brug for en langt bedre og mere retfærdig overgangsordning, der i højere grad beskytter virksomhederne mod vilkårlighed og tager deres retssikkerhed seriøst.</p>	<p>vil gælde kommunespecifikke lofter svarende til de promiller, der fremgår af lovforslaget.</p> <p>Stigningsbegrænsningen for foreløbig opkrævning af dækningsafgift foreslås fastsat til 30 pct. for at undgå, at den foreløbige opkrævning af dækningsafgift kan stige med mere end den forventede gennemsnitlige stigning i den endelige dækningsafgiftsbetaling fra 2021 til 2022.</p>

Organisation

Bemærkninger

Kommentarer

Dansk Industri har lige siden forhandlingerne om boligskatteaftalen i 2017 været særdeles kritiske over for den stedmoderlige behandling af dækningsafgiften, der ikke er omfattet af de samme overgangsordninger som ejendomsværdiskatten og grundskylden.

Det gælder særligt i forhold til den skatterabat, som de øvrige ejendomsskatter vil være omfattet af, når de nye ejendomsvurderinger træder i kraft. For virksomhedernes betaling af grundskyld betyder skatterabatten således, at virksomheder, der oplever, at grundskylden stiger, får en skatterabat svarende til forskellen mellem den nye og den gamle grundskyld. Denne rabat udfases gradvis over en længere årrække og betyder, at virksomheden får tid til at omstille sig til den nye, højere skatteregning.

Præcis samme skatterabat opfordrer Dansk Industri til, at man også indfører for dækningsafgiften, sådan at ingen virksomhed kan opleve, at dækningsafgiften på ét enkelt år bliver 5- eller 10-doblet. Og ligesom man politisk har valgt at gøre for privatpersoner, så kan skatterabatten for erhvervsejendomme være en samlet skatterabat, der dækker både ændringer i dækningsafgift og grundskyld. Det giver også en mere ens behandling af virksomhederne, uanset hvilken af de to ejendomsskatter, der stiger.

Der henvises til kommentaren ovenfor om det aftalte i boligskatteforliget.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Dansk Industris ønske om en skatterabat, der dækker alle virksomhedernes ejendomsskatter, er som nævnt ikke nyt, men behovet er blevet større efter, at partierne bag boligaftalen i 2021 valgte at ændre udskrivningsgrundlaget for dødsafgiften. Hvor afgiften hidtil er blevet opkrævet på baggrund af den såkaldte 'forskelsværdi', som var et estimat af selve bygningsværdien, så skal afgiften fremover opkræves på baggrund af grundværdien – ligesom grundskylden.</p> <p>Dansk Industri anfører, at det var fornuftigt at skifte beskatningsgrundlag, da det i praksis har vist sig særdeles vanskeligt at vurdere, hvad en erhvervsbygning er værd, ligesom der med det nye skattegrundlag ikke længere er negative skattemæssige incitamentter til bygningsforbedring og energirenovering m.v. Men når man både skifter udskrivningsgrundlag og samtidig får nye vurderinger, vokser sandsynligheden for, at nogle virksomheder vil opleve en dramatisk skattestigning fra ét år til det næste.</p> <p>Dansk Industri anfører, at kun en skatterabat, som den Dansk Industri foreslår, kan beskytte virksomhederne mod den situation.</p>	
<p><i>Digitaliseringsstyrelsen</i></p>	<p><i>Vurdering af offentlige implementeringskonsekvenser</i></p> <p>Et lovforslags implementeringskonsekvenser skal være velbelyste med henblik på at understøtte, at lovgivningen efter vedtagelse kan</p>	<p>De implementeringsmæssige konsekvenser er nu indarbejdet i lovforslaget.</p>

Organisation

Bemærkninger

administreres hensigtsmæssigt og understøttes digitalt.

Sekretariatet bemærker, at Skatteministeriet ikke har angivet en vurdering af lovforslagets implementeringskonsekvenser. Sekretariatet har således ikke på grundlag af det tilgængelige materiale kunnet foretage en nærmere vurdering af balancen mellem hensynet til administrerbarhed og betydningen for borgerne ved de foreslåede ordninger.

Henset til dette forhold skal sekretariatet derfor tage forbehold for, at høringssvaret er udarbejdet uden mulighed for at vurdere et udkast til beskrivelse af forslagets implementeringskonsekvenser, hvorfor det ikke nødvendigvis har været muligt at forholde sig til alle detaljer i de foreslåede ordninger.

Sekretariatet vurderer, at de foreslåede ordninger i flere tilfælde kan have negative implementeringskonsekvenser eksempelvis i form af organisatoriske konsekvenser, behov for nye arbejdsgange til sagsbehandling, kontrol og lignende eller i form af behov for tilvejebringelse af it-understøttelse.

Omvendt finder sekretariatet, at de foreslåede ordninger kan have positive implementeringskonsekvenser ved deres betydning for borgerne i form af øget klarhed om grundlaget for fremtidige vurderinger m.v.

Kommentarer

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>På denne baggrund finder sekretariatet, at Skatteministeriet bør anføre en nærmere vurdering og beskrivelse af implementeringskonsekvenserne ved de foreslåede ordninger og herunder navnlig redegøre for den foretagne afvejning mellem det foreslåedes administrerbarhed og betydningen for borgernes retssikkerhed.</p> <p><i>Principper for digitaliseringsklar lovgivning</i></p> <p>Lovforslagets efterlevelse af de syv principper for digitaliseringsklar lovgivning skal beskrives i bemærkningerne til et lovforslag, og en eventuel fravigelse af principperne skal begrundes.</p> <p>Sekretariatet bemærker, at Skatteministeriet ikke har angivet en vurdering af, om forslaget er i overensstemmelse med de syv principper for digitaliseringsklar lovgivning.</p> <p>Sekretariatet finder, at lovforslaget på flere punkter bidrager til afklaring i overensstemmelse med princip #1 om enkle og klare regler. Sekretariatet finder videre, at den foreslåede ordning om harmonisering af betingelserne for ordinær og ekstraordinær genoptagelse i overensstemmelse med princip #4 bidrager til øget sammenhæng på tværs.</p>	<p>Lovforslaget er i sin helhed udformet med det sigte, at de foreslåede regler understøtter implementeringen og anvendelsen af de digitale løsninger, der skal udvikles, og iagttager således hensynet til at sikre brugervenlig digitalisering.</p>
EjendomDanmark	<i>Behov for en reel overgangsordning</i>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>EjendomDanmark anfører, at lovforslaget om fastlæggelse af dækningsafgiftspromillerne bygger på en bærende ide om at fastlægge foreløbige vurderinger og opkræve dækningsafgiften på baggrund heraf. EjendomDanmark anser denne fremgangsmåde som højst uhensigtsmæssig, idet det stiller ejendomsejere og erhvervslejere i et juridisk og økonomisk limbo, hvor man ikke på forhånd kan vide, hvordan ændringerne rammer. Dette må forventes at ramme både bredt og vilkårligt i erhvervslivet.</p> <p>EjendomDanmark anfører, at man samtidig vil indføre en bundgrænse kombineret med en stigningsbegrænsning, der tillader ret så voldsomme stigninger i dækningsafgiften for den enkelte virksomhed. Dermed accepterer man konsekvenser, der kommer provenuet til gavn, men man accepterer ikke konsekvenser, der kommer virksomhederne til gavn. Dette er ligeledes stærkt uhensigtsmæssigt – ikke mindst fordi ministeriet samtidig forestiller sig at efterregulere opkrævningen – og derfor er forslaget set fra et virksomhedsperspektiv ikke særlig befordrende for tilliden til skattemyndighederne og -lovgivningen.</p>	<p>Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra Dansk Industri om det i boligskatteforliget aftalte.</p> <p>De nye dækningsafgiftspromiller foreslås fastsat som forudsat i boligskatteforliget, hvilket betyder, at provenuet på kommuneniveau vil stige med godt 30 pct. fra 2021 til 2022. Stigningsbegrænsningen for foreløbig opkrævning af dækningsafgift er således foreslået fastsat, så den foreløbige opkrævning af dækningsafgift i 2022 ikke kan stige mere end den gennemsnitlige stigning i den endelige dækningsafgiftsbetaling. Bundgrænsen for foreløbig opkrævning af dækningsafgift er foreslået fastsat til dækningsafgiften for 2021, da der foreløbigt opkræves dækningsafgift på baggrund af videreførte 2012-vurderinger, og en lav foreløbig opkrævning af dækningsafgift således vil kunne medføre en større efteropkrævning. Lovforslaget er tilpasset, således at stigningsbegrænsningen og bundgrænsen reguleres, hvis promillen sættes ned.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>En mere passende fremgangsmåde ville ifølge EjendomDanmark have været at stille forslag om en reel overgangsordning, hvor man f.eks. lod dækningsafgiften for den enkelte virksomhed forblive maksimalt på det nuværende niveau i kroner og ører, indtil beskatningsgrundlaget i form af de nye vurderinger forelå. Dette ville skabe økonomisk sikkerhed og i højere grad forudsigelighed for erhvervslivet. Der er i EjendomDanmarks optik intet til hinder for etableringen af en sådan reel overgangsordning med en større grad af forudsigelighed og gennemsigtighed.</p> <p><i>Mange uklarheder i lovforslaget</i> EjendomDanmark anfører, at flere af lovforslagets centrale dele er præget af uklarheder. EjendomDanmark understreger, at der i forvejen og i mere generel forstand er tale om et lovområde, der er præget af usikkerheder og uklarheder, forsinkelser og mange løbende forandringer – jf. også EjendomDanmarks høringssvar fra efteråret 2020 til forslaget om fastlæggelse af metoden til definition af beskatningsgrundlaget for dækningsafgiften – hvorfor det må være af allerstørste vigtighed at sikre gennemskuelighed og entydighed i forslaget. EjendomDanmark har herudover specifikke kommentarer om, at lovforslaget har behov for uddybning og præcisering.</p>	<p>Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra Dansk Industri om det i boligskatteforliget aftalte.</p> <p>Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra Danske Advokater om de foreslåede ændringer vedrørende dækningsafgift.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Vurderingsnormen til grund for dækningsafgift er stadig problematisk</i></p> <p>Selvom det som udgangspunkt ligger uden for lovforslagets område, understreger EjendomDanmark, at den valgte model til vurdering af erhvervsjendomme – alternativomkostningsmodellen, hvor erhvervsjendomme vurderes, som om de var boligejendomme – er problematisk, idet man som ejer eller lejer af en erhvervsjendom ikke kan støtte sig til en objektiv norm i form af en handelsværdi, hvis man udfordrer den af skattemyndighederne fastlagte vurdering. Sat lidt på spidsen står man i den situation, at det er skattemyndigheder, der på et teoretisk grundlag selv definerer beregningen af vurderingen, og at det er de samme skattemyndigheder, der efterfølgende skal vurdere, om dette grundlag er korrekt. Dette er – set udefra – meget betænkeligt og afskærer reelt ejere og lejere af erhvervsjendomme fra muligheden for at udfordre vurderingen af den pågældende erhvervsjendom.</p> <p><i>Bemærkninger til forslagens enkelte dele</i></p> <p>EjendomDanmark har en række detaljerede kommentarer, som det oplyses især skal læses i lyset af EjendomDanmarks ønske om, at der arbejdes mod at indføre en reel overgangsordning, der på bedre vis end det foreslåede håndterer samspilsproblemet mellem</p>	<p>De nye grundværdier for erhvervsjendomme ansættes på baggrund af en såkaldt alternativomkostningsmodel. Heri ligger, at grundværdien ansættes med udgangspunkt i handler med ejerboliger og ejerboliggrunde i samme område som erhvervsjendommen. Da vurderingsnormen ikke direkte er handelsværdien, er det ikke muligt i forbindelse med en klagesag at påberåbe sig handelsprisen for en erhvervsjendom i samme område. Ejeren kan dog påberåbe sig handelspriser for relevante ejerboliger.</p> <p>Der henvises i øvrigt til, at regeringen (S), V, DF, RV, K og LA i forbindelse med vedtagelsen af lov nr. 291 af 27. februar 2021, hvor den løbende ansættelse af ejendomsværdier blev afskaffet for erhvervsjendomme, blev enige om at nedsætte en arbejdsgruppe med eksterne eksperter, der skal analysere modeller til vurdering af erhvervsgrunde.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>dækningsafgiften og de nye ejendomsvurderinger.</p> <p><i>Fastlæggelse af nye promiller for dækningsafgift</i></p> <p>EjendomDanmark vurderer, at det er korrekt, at det i den politiske aftale fremgår, at dækningsafgifts-promillerne skal lovfæstes; det fremgår imidlertid ikke af den pågældende aftale, hvordan dette nærmere skal ske.</p> <p>EjendomDanmark anfører, at hensigten med aftalen har været at sikre mod pludselige og uoverkommelige stigninger i dækningsafgiften. EjendomDanmark anbefaler på den baggrund, at promillerne justeres, så de i højere grad lever op til hensigten i den politiske aftale om at begrænse pludselige stigninger. Se også kommentaren nedenfor til den foreslåede stigningsbegrænsning og de mere generelle kommentar om en reel overgangsordning ovenfor.</p> <p>Lovforslaget indebærer, at der i § 23, stk. 1, i lov om kommunal ejendomsskat indføres nye regler for fastlæggelse af dækningsafgift for offentlige ejendomme og noter i den forbindelse, at beskatningspromillen ”tilgår” (forslagets § 1, nr. 3).</p> <p>EjendomDanmark vurderer, at det er højst uheldigt, at Skatteministeriet sender forslaget i høring, før man har fastlagt den endelige beskatningspromille, der er forslaget</p>	<p>Der henvises til kommentaren ovenfor om det aftalte i boligskatteforliget.</p> <p>Det har vist sig vanskeligt at kalibrere nye promiller for dækningsafgift for offentlige ejendomme, da der i nogle kommuner er ganske få ejendomme, der skal svares denne</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>omdrejningspunkt. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at Skatteministeriet hurtigst muligt oplyser, hvad den promille, som tilgår, er.</p> <p><i>Nyt loft for dækningsafgiften</i> Lovforslaget indebærer, at loftet for dækningsafgiften ændres fra 10 til 11 promille (forslagets § 1, nr. 7, om ændring af § 23 A, stk. 1, i lov om kommunal ejendomsskat).</p> <p>EjendomDanmark vurderer, at denne ændring er ubegrundet, ikke mindst i lyset af at man på nuværende tidspunkt befinder sig i en overgangsfase mellem to ejendomsbeskatningssystemer, og anfører, at Skatteministeriet begrundet ændringen med, at den ikke er sket tidligere; dette argument synes uklart og manglende politisk mandat. Boligskatteforliget skulle sikre tryghed om ejendomsbeskatningen – også for erhvervsjendomme – og det var begrundelsen for at fastlægge de maksimale beskatningspromiller ved lov. Denne ændring trækker i modsat retning og skaber blot endnu mere usikkerhed om det reelle beskatningsniveau i en situation, hvor beskatningsgrundlaget er ukendt og mangelfuldt. EjendomDanmark anfører, at det er temmelig problematisk at tilpasse skattereglerne med umiddelbar virkning nu, når skattegrundlaget ikke er på plads.</p>	<p>type dækningsafgift af, og lovforslaget er derfor justeret, således at det foreslås, at der for hvert af skatteårene 2022 og 2023 på ejendomsniveau opkræves et beløb svarende til det, der blev opkrævet for 2021.</p> <p>Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra Dansk Industri, hvoraf det fremgår, at loftet på 10 promille bibeholdes.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>EjendomDanmark anbefaler derfor, at ændringen udgår eller som minimum først træder i kraft, når det nye vurderingssystem er helt og fuldt implementeret.</p> <p><i>Nyt referenceår for dækningsafgiften</i> Lovforslaget indebærer, at reglen om, at dækningsafgiften frem til 2028 ikke kan sættes op, ikke længere skal ses i forhold til dækningsafgiften for 2020, men derimod ses i forhold til dækningsafgiften for 2022 (forslagets § 1, nr. 9, om ændring af § 23 A, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat).</p> <p>EjendomDanmark vurderer, at denne ændring mangler begrundelse i den politiske aftale, der eksplicit henviser til 2020-beskatningen. I den politiske aftale fremgår det således entydigt, at dækningsafgiften ikke må kunne sættes op i perioden 2021-2028 – men når man som foreslået vil ændre loftet fra 10 til 11 promille og samtidig ændrer referenceåret til 2022 (frem for 2020), synes der mulighed for reelle stigninger. EjendomDanmark anbefaler derfor, at ændringen udgår eller udskydes, til ejendomsskattesystemet er reelt funktionelt, eller at der som minimum skabes det nødvendige og eksplicitte politiske mandat for ændringen.</p> <p><i>Bundgrænse på dækningsafgiften</i> Lovforslaget indebærer, at den foreløbigt beregnede dækningsafgift som minimum skal udgøre ”det</p>	<p>For skatteårene 2021-2028 kan kommunalbestyrelserne efter gældende regler ikke fastsætte en højere promille end promillen for skatteåret 2020. De foreslåede nye promiller fastsættes som forudsat i boligskatteforliget fra 2017, hvilket betyder, at provenuet vil stige med godt 30 pct. fra 2021 til 2022. Da dækningsafgiften ydermere er omlagt fra forskelsværdi til grundværdi, er der behov for at fastsætte et loft baseret på grundværdier for skatteårene 2023-2028.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p> samme beløb, som er opkrævet for dækningsafgift for skatteåret 2021” (forslagets § 1, nr. 12, om ændring af § 27 i lov om kommunal ejendomsskat). </p> <p> EjendomDanmark vurderer, at minimumsgrænser for beskatning er uhensigtsmæssige og bør undgås, da det giver indtrykket af, at skattereglerne ikke defineres med retssikkerhed og et velfungerende skattesystem for øje. Samtidig synes det meget inkonsekvent først at notere, at lovforslaget kan medføre, at der kan være ejendomme, ”hvor den foreløbige opkrævning bliver væsentligt for høj”, og at der også kan være ”ejendomme, for hvilke den foreløbige opkrævning vil være væsentligt for lav” (bemærkningernes side 15), hvorefter man afgrænser sig fra konsekvenserne af den ene af de to muligt fremkomne situationer. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at denne del forslaget udgår, jf. også bemærkningen nedenfor om den foreslåede stigningsbegrænsning. </p> <p> <i>Stigningsbegrænsning på dækningsafgiften</i> </p> <p> Lovforslaget indebærer, at dækningsafgiften højst kan stige med 30 pct. i forhold til det beløb, der er opkrævet i dækningsafgift i 2022 (forslagets § 1, nr. 12, om ændring af § 27 i lov om kommunal ejendomsskat). </p> <p> EjendomDanmark vurderer, at man med forslaget tillader en meget voldsom skattestigning på et </p>	<p> Der henvises til kommentaren ovenfor om den foreslåede bundgrænse. </p> <p> De nye promiller foreslås fastsat som forudsat i boligskatteforliget, hvilket betyder, at provenuet vil </p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>yderst usikkert grundlag, hvilket er kritisabelt. For mange især mindre virksomheder vil en stigning i dækningsafgiften på 30 pct. være fuldkommen umulig at håndtere – ikke mindst i lyset af de voldsomme udfordringer, som har ramt dele af erhvervslivet i kølvandet på coronakrisen. Mange virksomheder vil således stå i den situation, at der både skal svares en voldsomt stigende dækningsafgift samtidig med, at der skal betales udskudt moms m.m.</p> <p>Samtidig finder EjendomDanmark, at det er yderst betænkeligt, at der på den ene side gives mulighed for meget voldsomme og for nogle virksomheder måske endda uoverkommelige stigninger i dækningsafgiften, mens man på den anden side indfører en bundgrænse for beskatningen. Man tillader således konsekvenser, der kommer virksomheder til skade, men man tillader ikke konsekvenser, der kommer virksomhederne til gavn. Dette synes uretfærdigt og ensidigt, og det medvirker til at undergrave tilliden til ejendomsskattesystemet og skattelovgivningen i almindelighed. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at man i stedet indfører en reel overgangsordning, hvor det garanteres, at virksomhedernes regning til dækningsafgift i kroner og ører holdes på maksimalt det nuværende niveau, ind til et reelt funktionelt ejendomsvurderingssystem er på plads. Alt andet vil skabe stor usikkerhed</p>	<p>stige med godt 30 pct. fra 2021 til 2022. Stigningsbegrænsningen for den foreløbige opkrævning er fastsat ud fra, at den foreløbige opkrævning i 2022 ikke skal kunne stige mere end den endelige opkrævning i 2022.</p> <p>Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra Dansk Erhverv om det i boligskatteforliget forudsatte og kommentaren ovenfor om den foreslåede bundgrænse.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>både økonomisk og juridisk for mange virksomheder.</p> <p>Lovforslaget indebærer i denne forbindelse ligeledes, at stigningsbegrænsningen og bundgrænse samlet set vil ”medføre, at der så vidt muligt er sammenhæng mellem de foreløbige opkrævninger, den betalte dækningsafgift i 2021 og den endelige dækningsafgiftsbetaling” (bemærkningernes side 18).</p> <p>EjendomDanmark vurderer, at denne bemærkning ikke afspejler forslaget og dets reelle effekter. Med forslaget tillader man en stigning på op mod 30 pct. for nogle virksomheder, samtidig med at man med bundgrænsen udelukker fald. Dette må – alt andet lige – medføre en samlet stigning i dækningsafgiften (medmindre kommunerne aktivt vælger at sætte den ned eller afskaffe den). EjendomDanmark anbefaler, at dette ekspliciteres i lovforslaget, så dets reelle konsekvenser står klart.</p> <p><i>Efterregulering af dækningsafgift</i> Lovforslaget indebærer, at der sker en efterregulering af den foreløbigt betalte dækningsafgift, når ejendomssejeren modtager den nye</p>	<p>Der foreslås indført en stigningsbegrænsning og bundgrænse for den foreløbige opkrævning af dækningsafgift. Da den foreløbige opkrævning som udgangspunkt er baseret på videreførte 2012-grundværdier, og de nye grundværdier skal ansættes efter en anden metode end 2012-grundværdierne, vil der i nogle tilfælde være stor forskel på grundlaget for den foreløbige og endelige opkrævning af dækningsafgift. Når de nye vurderinger foreligger, vil der skulle ske efterregulering, og da dækningsafgiften fra 2022 er omlagt fra forskelsværdi til grundværdi, og proventet på kommuneniveau vil stige med godt 30 pct., vil dækningsafgiften for nogle virksomheder stige med mere end 30 pct. Bemærkningerne i lovforslaget er justeret.</p>

Organisation

Bemærkninger

vurdering af en ejendom (bemærkningernes side 16, 20 og 47).

EjendomDanmark vurderer, at denne foreslåede regel har flere udfordringer. For det første fremgår den alene af lovbemærkningerne og ikke af lovtæksten. Reglen er imidlertid af så afgørende betydning for forslaget, at EjendomDanmark finder, den bør fremgå tydeligere, og at forslaget alene overfladisk beskrevet i bemærkningerne, selvom der er tale om et forslag med potentiel ret så vidtrækkende eller som minimum for den enkelte virksomhed uforudsigelige konsekvenser. Efter EjendomDanmarks opfattelse mangler der således overvejelser om, hvordan man vil sikre, at denne efterregulering – som virksomhederne ikke kan planlægge eller forberede sig på, da de ikke kender grundlaget for den endnu – ikke får uoverstigelige konsekvenser for dele af erhvervslivet. EjendomDanmark anbefaler på den baggrund, at efterreguleringen opgives eller som minimum suppleres med et forslag om en ordning, der skal afbøde konsekvenserne for de virksomheder, der rammes hårdest af en på nuværende tidspunkt ukendt efterregulering.

Foreløbig opkrævning af dækningsafgift for nyopståede erhvervsjendomme

Lovforslaget indebærer, at skatteforvaltningen for nyopståede erhvervsjendomme ”vil skulle ansætte en foreløbig grundværdi for skatteåret som foreløbigt

Kommentarer

Den foreslåede stigningsbegrænsning og den foreslåede bundgrænse vedrører den foreløbige opkrævning af dækningsafgift. Der foreslås med det aktuelle lovforslag ikke ændret ved, at grundlaget for dækningsafgiften for 2022 er 2021-vurderingen. Da denne ikke foreligger, opkræves dækningsafgift foreløbigt på baggrund af videreførte 2012-vurderinger, og der skal ske efterregulering, når den nye vurdering foreligger. Der henvises derudover til kommentaren til høringssvaret fra Dansk Industri om det i boligskatteforliget aftalte.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>beregningsgrundlag for opkrævningen af dækningsafgift” (bemærkningernes side 49; lovforslagets § 1, nr. 14, om ændring af § 27 i lov om kommunal ejendoms-skat).</p> <p>EjendomDanmark vurderer, at den foreslåede ordning ikke i forslaget fremstår med tilstrækkelig tydelighed. For det første fremgår det, at ejendommejereren selv kan rette grundlaget. Denne formulering giver indtrykket af, at man ved nyopståede erhvervsejendomme selv frit kan definere beskatningsgrundlaget. EjendomDanmark vil ikke opponere mod dette, hvis det er det, der menes – men finder, at det i så fald bør ekspliciteres nøjere. For det andet og i modsat fald bør det tydeliggøres, hvordan den af skatteforvaltningen fastsatte vurdering kan udfordres, hvis den opleves som skæv. EjendomDanmark beder derfor om, at ordningen i almindelighed beskrives nøjere.</p> <p><i>Ændret opkrævningstidspunkt for dækningsafgift</i></p> <p>Lovforslaget indebærer en tilpasning af opkrævningstidspunkterne for dækningsafgiften, således at disse i højere grad flugter med de nye regler (bemærkningernes side 21).</p> <p>EjendomDanmark vurderer, at dette forslag er en nødvendighed og hilser det derfor velkommen. EjendomDanmark vil dog understrege, at det er af stor vigtighed, at</p>	<p>Lovforslaget er justeret, således at en allerede ansat foreløbig grundværdi ansat i forbindelse med fastsættelse af et foreløbigt beregningsgrundlag for grundskyld anvendes som foreløbigt beregningsgrundlag for dækningsafgift for den nyopståede ejendom. Dette foreløbige beregningsgrundlag for dækningsafgift vil frit kunne ændres af ejeren.</p> <p>Det er forventningen, at det vil fremgå af ejendomskattebilletten, at der for skatteåret 2022 tidligst</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>skattemyndighederne informerer virksomhederne om denne ændring, således at de forstår, at manglende opkrævning af dækningsafgift i slutningen af 2021 ikke betyder, at der slet ikke bliver opkrævet dækningsafgift, men alene at opkrævning heraf kommer senere. EjendomDanmark anbefaler derfor, at skattemyndighederne sammen med skattebilletten, der udsendes ultimo 2021, udsender supplerende information om netop dækningsafgiften og effekterne af dette lovforslag.</p> <p><i>Økonomiske og administrative konsekvenser</i></p> <p>Det er EjendomDanmarks opfattelse, at forslagens konsekvenser er klart underbelyst. Det står således ikke tydeligt, hvor mange erhvervsdrivende, der bliver berørt og i hvilket omfang. Da forslaget potentielt har meget voldsomme konsekvenser, og da en tilfældig model kan risikere at tage livet af virksomheder, er dette en ret så afgørende mangel ved lovforslaget.</p>	<p>opkræves dækningsafgift med forfaldstid den 1. marts 2022.</p> <p>Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra Danske Advokater om de foreslåede ændringer vedrørende dækningsafgift.</p>
<p><i>Erhvervsstyrelsen – Område for Bedre Regulering</i></p>	<p>Erhvervsstyrelsens Område for Bedre Regulering (OBR) har følgende vurdering af forslagens administrative konsekvenser for erhvervslivet samt bemærkninger til Skatteministeriets vurdering af principperne for agil erhvervsrettet regulering.</p> <p><i>Administrative konsekvenser</i></p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>OBR har følgende bemærkninger om de administrative konsekvenser for erhvervslivet.</p> <p>OBR vurderer, at lovforslaget medfører administrative konsekvenser for erhvervslivet, idet virksomheder kan anmode om at få justeret grundlaget for dækningsafgiftspligten, såfremt en ejendomsanvendelse er skiftet. Disse konsekvenser vurderes at være under 4 mio. kr., hvorfor de ikke kvantificeres nærmere.</p> <p><i>Principper for agil erhvervsrettet regulering</i></p> <p>Skatteministeriet har vurderet, at principperne for agil erhvervsrettet regulering ikke er relevante for de konkrete ændringer i lovforslaget. OBR har ingen bemærkninger hertil.</p>	<p>Lovforslaget er justeret således, at dette forslag er udgået.</p>
<p><i>Finans Danmark</i></p>	<p>Finans Danmarks bemærkninger til forslaget vedrører fastsættelsen af dækningsafgiftspromiller og stigningsbegrænsningen for dækningsafgiften.</p> <p>For banker og realkreditinstitutter, der skal yde lån til erhvervsjendomme, er det vigtigt, at der er gennemskuelighed og forudsigelighed omkring beskatningsforholdene. Usikkerhed og uklarhed om dette påvirker attraktiviteten og værdisætningen af ejendommene.</p>	<p>Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra Danske Advokater om de foreslåede ændringer vedrørende dækningsafgift.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Finans Danmark ser nogle problemer i, at man begynder at fastsætte afgiftssatser, uden at beregningsgrundlaget – de nye vurderinger for erhversejendomme – er klar. For den enkelte ejer af en erhversejendom vil der være stor usikkerhed knyttet til beskatningen af ejendommen. Det fremgår af lovforslagets bemærkninger: Som følge af, at beskatningsgrundlaget for dækningsafgift er ændret fra forskelsværdi til grundværdi, vil dækningsafgiften kunne ændre sig væsentligt fra 2021 til 2022. Derudover er metoden til fastsættelse af 2021-grundværdierne anderledes end metoden til fastsættelse af 2012-grundværdierne, hvilket i nogle tilfælde vil medføre store forskelle i den foreløbige og den endelige opkrævning af dækningsafgift. Den endelige dækningsafgift vil først være kendt på det tidspunkt, hvor den nye ejendomsvurdering er udsendt.</p> <p>Finans Danmark anfører, at lovforslaget giver mulighed for, at den opkrævede dækningsafgift kan stige op til 30 pct. fra 2021 til 2022. De øgede omkostninger kan have stor betydning for den enkelte virksomhed, f.eks. mindre butikker, hvor stigninger i dækningsafgiften kan slå igennem i lejen. En væsentlig stigning kan også påvirke værdien af en ejendom negativt, hvilket kan få betydning for belåningsmulighederne for ejeren af ejendommen. Der vil gå en årrække, før vurderingerne er</p>	<p>Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra Dansk Industri om det i boligskatteforliget forudsatte i forhold til fastsættelse af promiller.</p> <p>Der henvises til kommentaren til høringssvarene fra Danske Advokater om den foreslåede stigningsbegrænsning for foreløbig opkrævning af dækningsafgift og Dansk Industri om det i boligskatteforliget aftalte.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>klar, hvor opkrævningen af dækningsafgiften er foreløbig, hvorfor der for nogle ejendomme kan vente en stor ekstraregning, når den nye vurdering ligger klar.</p> <p>Finans Danmark finder det derfor vigtigt, at man prioriterer en færdiggørelse af erhvervsvurderingerne, så der kan skabes klarhed om beregningsgrundlaget for dækningsafgiften.</p>	<p>Tidsplanen for udsendelse af de første ejerboligvurderinger er tryktestet af det uafhængige It-tilsyn for Skatteministeriet (It-tilsynet), og de første 50.000 vurderinger bliver sendt ud fra den 1. september 2021. Den sidste del af udsendelsesplanen vedr. de særligt komplicerede ejerboliger og erhvervsvurderingerne skal konsolideres og tryktestes af It-tilsynet i efteråret 2021, hvorefter forligskredsen og Folketinget vil modtage en orientering herom.</p>
<i>Finanstilsynet</i>	<p>Finanstilsynet har tilkendegivet ikke at have bemærkninger.</p>	
<i>FSR</i>	<p>FSR kvitterer for, at Skatteministeriet fremsætter forslag til lovændring omkring udvidelse af parcelhusreglen. Det er et forslag, som FSR bragte til skatteminister Karsten Lauritzen i april 2018, og FSR vil således gerne udtrykke tilfredshed med, at det indgår i lovforslaget.</p> <p>Lovforslaget indeholder desuden en ændring af gældende ret for så</p>	<p>Forslaget om en udvidelse af parcelhusreglen har til formål at side stille tilfælde, hvor ejeren afgår ved døden under en udstyknings-sag, med tilfælde, hvor ejeren grundet en forværring af helbredstilstanden må fraflytte ejendommen under en udstyknings-sag.</p> <p>Der er tidligere tilkendegivet over for FSR, at der ville blive stillet forslag om en sådan udvidelse.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>vidt angår dækningsafgifter for 2022 og frem.</p> <p>Lovforslaget indeholder således en ny dækningsafgiftspromille samt regler for stigningsbegrænsning og bundgrænse for foreløbig erhvervsdækningsafgift.</p> <p>Lovforslaget bliver fremsat som følge af boligskatteforliget i foråret 2017, hvorefter nye boligskatteregler skulle træde i kraft i 2021. Denne aftale blev genforhandlet i 2020, hvorefter forligspartierne blev enige om, at man i 2021 skulle fastsætte konkrete erhvervsdækningsafgiftspromiller for 2022.</p> <p>Det fremgår af den politiske aftale fra 2020, at de kommunale dækningsafgiftssatser ikke kan sættes op i 2021-2028.</p> <p>I forhold til den politiske aftale fra 2020, hvor det fremgår, at de kommunale dækningsafgiftssatser ikke kan sættes op i 2021-2028, undrer det FSR, at det i bilag 2 fremgår, at man i nogle kommuner får mulighed for at sætte dækningspromillen op. FSR kan f.eks. nævne København, som går fra 9,8 til 10. FSR er opmærksomme på, at den enkelte kommune ikke behøver at have en så høj dækningspromille, som det fremgår af bilag 2. Det virker dog i modstrid med den politiske aftale, at kommunerne får mulighed for at sætte dækningspromillen op.</p>	<p>For skatteårene 2021-2028 kan kommunalbestyrelserne efter gældende regler ikke fastsætte en højere promille end promillen for skatteåret 2020. De nye promiller foreslås fastsat, så provenuet bliver som forudsat i boligskatteforliget fra 2017, hvilket betyder, at nogle af de kommunespecifikke promiller, der foreslås fastsat, vil være højere end kommunens promille for skatteåret 2020. Det foreslås samtidigt, at de nye promiller skal udgøre kommunespecifikke lofter for skatteårene 2023-2028.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Det er desuden kritisabelt, at Skatteministeriet sender et lovforslag i høring, hvor det fremgår, at bilag 1 tilgår. FSR har på den måde ikke nogen reel chance for at afgive bemærkninger til det punkt. Skatteministeriet burde i stedet afvente færdiggørelsen af informationen, før lovforslag blev sendt i høring.</p>	<p>Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra EjendomDanmark om dækningsafgift for offentlige ejendomme.</p>
<p>KL</p>	<p><i>Nye dækningsafgiftspromiller for 2022</i> KL anfører, at det i lovforslaget foreslås, at det samlede provenu for erhvervsdækningsafgiften for 2022 skal svare til provenuet i 2014 (BNP-korrigeret til forventet 2022-niveau) justeret for ændringer i erhvervsdækningsafgiftspromillerne fra og med skatteår 2017. I afsnit 4. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige forventes det samlede provenu fra erhvervsdækningsafgift at blive 3,1 mia. kr. i 2022.</p> <p>KL bemærker, at det skønnede provenu er ca. 0,8 mia. kr. højere end kommunernes indtægter i budget 2021. Merprovenuet tilfalder de op til 37 kommuner, som opkræver erhvervsdækningsafgift i 2022, jf. kommunetabel i udkast til bilag 2 i lovforslaget. Det forudsættes, at kommunernes samlede bloktilskud i aftale om kommunernes økonomi for 2023 sænkes tilsvarende. Det sænkede bloktilskud fordeles mellem alle 98 kommuner efter befolkningsandel.</p>	<p>Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra Dansk Industri om konsekvenserne for kommunerne af stigningerne.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>KL bemærker, at forslaget dermed har fordelingsmæssige konsekvenser for kommunernes økonomi.</p> <p>KL bemærker herudover, at de forudsatte erhvervsdækningsafgiftspromiller i lovforslaget er baseret på skøn for kommende vurderinger for grundværdier for erhvervsjendomme pr. marts 2021. Skatteministeriet har tidligere orienteret om, at udsendelsen af erhvervsvurderinger skal trykprøves i løbet af efteråret 2021. KL har ikke noget grundlag for at vurdere, om de anvendte skøn til at opgøre promillerne i lovforslaget er tilstrækkeligt robuste til at afspejle de endelige vurderinger i de enkelte kommuner. Det kan medføre en uhensigtsmæssig budgetusikkerhed for de kommuner, som opkræver dækningsafgift.</p> <p>KL foreslår på den baggrund, at det anvendte beskatningsgrundlag evalueres, når de endelige erhvervsvurderinger foreligger mhp. at undgå væsentlige utilsigtede forskydninger af kommunernes indtægtsgrundlag.</p> <p>KL bemærker herudover, at et antal kommuner forventes at afskaffe eller sænke erhvervsdækningsafgiftspromillen ifm. budgettet for 2022. De foreløbigt angivne promiller i lovforslaget bør korrigeres for kommunalbestyrelsernes ændringer fra 2022.</p>	<p>Skatteministeriet er i dialog med KL vedrørende de kommuner, som for 2022 har vedtaget en nedsettelse af dækningsafgiftspromillen. Det kommunespecifikke loft for promillen for 2023-2028 vil dog skulle udgøres af en promille fastsat som forudsat i boligskatteforliget.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>I lovforslaget foreslås det videre at fastsætte kommunespecifikke dækningsafgiftspromiller for offentlige ejendomme, så provent for 2022 svarer til provent for 2021.</p> <p>KL bemærker, at kommunerne til og med 2021 har opkrævet offentlig dækningsafgift for hhv. grundværdier og forskelsværdier med forskellige beskatningsgrundlag og promiller. Hidtil er de anvendte promiller efter lov om kommunal ejendomsskat opgjort som en funktion af den af kommunalbestyrelsen fastsatte promille til opkrævning af grundskyld for øvrige ejendomme for alle kommuner. KL anfører, at det ikke fremgår tydeligt af lovforslaget, hvorvidt det ligeledes vil være tilfældet fremadrettet.</p> <p>I lovforslaget foreslås det at justere den gældende regel om, at kommunalbestyrelserne for skatteårene 2021-2028 hverken for erhvervsjendomme eller offentlige ejendomme kan fastsætte promillerne for dækningsafgift højere end promillerne for skatteåret 2020, således at kommunalbestyrelserne for 2023-2028 ikke vil skulle kunne fastsætte højere dækningsafgiftspromiller end dækningsafgiftspromillerne for 2022 for erhvervsjendomme eller offentlige ejendomme.</p> <p>KL bemærker, at Næstved og Odense kommuner sænkede</p>	<p>Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra EjendomDanmark om dækningsafgift for offentlige ejendomme.</p> <p>Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra EjendomDanmark om fastsættelse af nye lofter for dækningsafgiftspromillerne for 2022-2028.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>erhvervsdækningsafgiften i 2021. Herudover forventes et antal kommuner at sænke promillen ifm. budgettet for 2022. Efter de gældende regler medfører det en mulighed for at hæve erhvervsdækningsafgiften op til niveauet i 2020 for de pågældende kommuner.</p> <p>Med lovforslaget ændres udgangspunktet fra 2020 til 2022. Forslaget medfører dermed, at de pågældende kommunalbestyrelser ikke længere har muligheden for at hæve erhvervsdækningsafgiften til niveauet i 2020 frem til og med 2028.</p> <p>I lovforslaget foreslås det, at de nye dækningsafgiftspromiller skal gælde fra skatteåret 2022. Skatteministeriet har oplyst, at forslaget forventes 3. behandlet i december 2021.</p> <p>KL bemærker, at det ikke er hensigtsmæssigt at Folketingets behandling af lovforslaget er forudsat afsluttet kort forud for den foreslåede ikrafttrædelse pr. 1. januar 2022.</p> <p>Det skal bl.a. ses i sammenhæng med, at kommunerne ifølge lov om kommunal ejendomsskat senest skal vedtage budgetterne for 2022 den 15. oktober 2021, herunder promillen for dækningsafgift for erhvervsjendomme. Tidsplanen for behandlingen i Folketinget set i sammenhæng med en ændring af beskatningsgrundlaget fra forskelsværdi til grundværdi med lov</p>	<p>Da beskatningsgrundlaget for dækningsafgift og metoden til ansættelse af grundværdier for erhvervsjendomme blev ændret ved lov nr. 291 af 27. februar 2021, har det ikke været muligt at fastsætte promillerne før i efteråret 2021.</p> <p>Promillerne er som også forudsat i boligskatteforliget fastsat ud fra en prognose for 2021-grundvurderingerne for erhvervsjendomme.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>nr. 291 af 27/02/2021 betyder, at kommunerne, som opkræver dækningsafgift, reelt ikke kender størrelsen af deres indtægter i 2022 forud for vedtagelsen af budget 2022. Det er ikke hensigtsmæssigt ift. kommunernes samlede prioriteringer ifm. budget 2022.</p> <p>Denne uklarhed medfører ligeledes, at den enkelte kommunalbestyrelse ikke har haft et lovfastsat grundlag for at vurdere de foreslåede forhøjelser af erhvervsdækningsafgiften. Det har medført, at eventuelle overvejelser om helt eller delvis ønskes at imødegå de foreslåede forhøjelser ved at sænke erhvervsdækningsafgiften forud for vedtagelse af budget 2022.</p> <p>KL bemærker for en god ordens skyld, at Skatteministeriets departement og Skatteforvaltningen har understøttet KL og kommunerne i det omfang det har været muligt under de givne vilkår. Det er dog klart, at uden Folketingets behandling af lovforslaget udestår de væsentligste usikkerheder. KL kvitterer for det fortsatte samarbejde.</p> <p><i>Stigningsbegrænsningsregel for foreløbig opkrævning af erhvervsdækningsafgift fra 2022</i></p> <p>I lovforslaget fremgår det, at der i februar 2021 er vedtaget en omlægning af dækningsafgiften, så beskattingsgrundlaget for dækningsafgift fra 2022 er grundværdien, jf. ovenfor. Efter de gældende regler fastsættes en foreløbig rate på grundlag af den seneste</p>	<p>Der henvises til kommentaren til høringssvaret til Dansk Industri om fastsættelse af lavere promiller for 2022.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>forudgående offentliggjorte almindelige vurdering eller en eventuel senere omvurdering. Som følge af, at beskatningsgrundlaget for dækningsafgift er ændret fra forskelsværdi til grundværdi, vil dækningsafgiften kunne ændre sig væsentligt fra 2021 til 2022.</p> <p>Det foreslås, at der indføres en stigningsbegrænsningsregel for den foreløbige opkrævning af dækningsafgift, så opkrævningen maksimalt vil kunne stige med 30 pct. for en ejendom i forhold til dækningsafgiften for 2021. Derudover foreslås det, at der indføres en bundgrænse, så den foreløbige opkrævning af dækningsafgift ikke vil kunne falde i forhold til 2021-dækningsafgiften.</p> <p>KL tager til efterretning, at det kan være et hensyn at sikre, at opkrævet dækningsafgift forud for udsendelse af nye erhvervsvurderinger ikke varierer markant. KL forudsætter, at Skatteministeriet har afklaret med kommunernes leverandør af it-system til at beregne og opkræve dækningsafgift (KMD), at ordningen kan implementeres teknisk.</p> <p><i>Ændret opkrævningstidspunkt for dækningsafgift i 2022</i></p> <p>I lovforslaget fremgår det, at omlægningen fra forskelsværdi til grundværdi først træder i kraft den 1. januar 2022, og der foreslås med dette lovforslag fastsat kommunespecifikke dækningsafgiftspromiller for 2022, som først vil være</p>	<p>Der har i forbindelse med udarbejdelsen af lovforslaget været løbende dialog imellem Skatteministeriet, Skatteforvaltningen, KL og kommunernes IT-leverandør, KMD. Det er Skatteministeriets forståelse, at det af KMD er bekræftet, at bundgrænse og stigningsbegrænsning for den foreløbige opkrævning af dækningsafgift kan implementeres.</p> <p>Forslaget om udskydelsen af opkrævningstidspunktet fra januar til marts 2022 er medtaget i lovforslaget efter dialog med KL og kommunernes IT-leverandør KMD.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>endeligt fastlagt ved dette lovforslags forventede vedtagelse i december 2021. Det vil derfor ikke være muligt at understøtte foreløbig opkrævning af dækningsafgift for 2022 med forfaldstid i januar 2022, da PBS-opkrævningen vil skulle være sket inden lovens ikrafttræden.</p> <p>Det foreslås derfor, at den første foreløbige dækningsafgiftsrate for 2022 tidligst vil skulle kunne opkræves med forfaldstid i marts 2022.</p> <p>Forslaget vil medføre en tidsmæssig forskydning af betalingen i de kommuner, der opkræver dækningsafgift, der ikke vurderes at have nævneværdige provenue-mæssige konsekvenser.</p> <p>Ejere af ejendomme beliggende i de kommuner, hvor kommunalbestyrelsen har bestemt, at dækningsafgift opkræves foreløbigt med forfaldstid i januar, vil dermed i 2022 opleve at modtage en skattebillet i slutningen af 2021, hvormed der ikke opkræves dækningsafgift. I starten af 2022 vil ejerne af ejendomme i disse kommuner herefter modtage en opkrævning af den første foreløbige dækningsafgiftsrate for 2022 med forfaldstid i marts 2022.</p> <p>KL bemærker, at lovbehandlingen medfører, at første rate opkrævet dækningsafgift i 2022 udskydes fra ca. januar til marts. Det er ikke hensigtsmæssigt. Det tages til efterretning, at udskydelsen udgør en</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>nødvendig nødløsning givet tidsplanen for lovprocessen. For en god ordens skyld bemærkes det, at den udskudte opkrævning udgør over 1 mia. kr.</p> <p>KL bemærker herudover, at der pba. drøftelser med kommunernes leverandør af ejendomsskattesystemet ESR samt Skatteministeriet herudover forventes en efteropkrævning af dækningsafgift for offentlige ejendomme, når der foreligger et vedtaget lovforslag.</p> <p><i>Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige</i> I lovforslaget fremgår det, at de implementeringsmæssige konsekvenser udestår.</p> <p>KL bemærker, at der pågår en løbende dialog med hhv. Skatteministeriet, KMD og kommunerne m.fl. om et antal praktiske forhold vedrørende lovforslaget.</p> <p>Lovforslaget har administrative konsekvenser for kommunerne. Forslaget medfører bl.a. udgifter forbundet med, at KMD skal tilrette ejendomsskattesystemet ESR. KL forudsætter, at Skatteministeriet understøtter dette arbejde.</p> <p>Herudover medfører lovforslaget behov for at udsende en ekstra ejendomsskattebillet til hhv. erhvervsvirksomheder og offentlige institutioner. Det er ikke afklaret, i hvilket omfang denne udsendelse medfører manuel sagsbehandling.</p>	<p>Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra EjendomDanmark om dækningsafgift for offentlige ejendomme.</p> <p>De implementeringsmæssige konsekvenser er nu indarbejdet i lovforslaget.</p> <p>Lovforslaget er sendt til KL med henblik på afklaring af de administrative konsekvenser for kommunerne.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Endelig må det forventes, at den ændrede opkrævning af dækningsafgift fra 2022 bl.a. medfører behov for at orientere betalere af dækningsafgift samt flere henvendelser til kommunerne.</p> <p>KL imødeser den økonomiske høring om lovforslaget.</p> <p><i>Øvrige forhold</i></p> <p>KL bemærker endeligt, at den ændrede beskatning fra forskelsværdi til grundværdi for erhvervsdækningsafgift kan medføre behov for bl.a. at foretage konsekvensrettelser til § 6 i lov om nedsættelse af statstilskuddet til kommuner ved forhøjelser af den kommunale skatteudskrivning.</p>	<p>Det nærmere behov for konsekvensændringer i lov om nedsættelse af statstilskuddet til kommuner ved forhøjelser af den kommunale skatteudskrivning undersøges p.t.</p>
<p><i>Landbrug & Fødevarer</i></p>	<p><i>1. Uændret kategorisering i forbindelse med jordfordelingsprojekter m.v., jf. ejendomsvurderingslovens § 6.</i></p> <p>Landbrug & Fødevarer ønsker indledningsvist at fremhæve en problematik vedr. omvurdering i ejendomsvurderingslovens § 6. Ændringsforslaget er således ikke direkte relateret til de foreslåede ændringer i nærværende lovforslag. Af hensyn til gennemførelse af projekter, der skal tilgodese internationale forpligtelser og nationale interesser vedrørende natur, miljø og klima, foreslår Landbrug & Fødevarer dog nedenstående ændring af omvurderingsbestemelsen i § 6. Problemstillingen vurderes både at være relevant, nødvendig og aktuel.</p>	<p>Den af Landbrug og Fødevarer omtalte lovændring ligger uden for rammerne af lovforslaget.</p> <p>Foretagelse af en omvurdering af en ejendom som følge af deltagelse i en jordfordeling efter jordfordelingsloven vil dog som udgangspunkt ikke betyde, at ejendommen skifter kategori. En landbrugsejendom vil således alene skifte kategori, hvis ejendommens samlede karakter er ændret på en sådan måde, at ejendommen ikke længere anses for en landbrugsejendom.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Landbrug & Fødevarer foreslår, at § 6 ændres, så en ejendom, der hidtil har været vurderet som landbrugs- og/eller skovejendom, ikke omvurderes, hvis ejer af ejendommen har deltaget i jordfordelinger, vådområdeprojekter og visse mageskifter.</p> <p>Ifølge Landbrug & Fødevarer er problemet, at den nuværende formulering reelt kan være en hæmsko for incitamentet til deltagelse i f.eks. jordfordelingsprojekter og lign. projekter med et klart klima-, natur- og miljøhensyn for øje.</p> <p>Landbrug & Fødevarer anfører, at det med den foreslåede ændring sikres, at ejere af ejendomme, der ved vurderingen den 1. marts 2021 blev – og senere bliver – vurderet som landbrugs- og skovejendomme, ikke risikerer, at deres ejendom kategoriseres som andet end landbrugs- eller skovejendom, hvis vedkommende deltager i jordfordeling, vådområdeprojekter og visse mageskifter m.v.</p> <p>Landbrug & Fødevarer bemærker, at der – på baggrund af samme hensyn – blev ændret i formuleringen af overgangsordningen i § 83 ved lov nr. 291 af 27. februar 2021, hvor nedenstående ordlyd blev indsat som 6.-8. pkt.:</p> <p>”Er ejendommens grundareal eller anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder ændret som følge af en jordfordelingssag eller salg i henhold til jordfordelingsloven,</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>medfører en sådan ændring ikke, at ejendommen skal vurderes efter denne lov. Tilsvarende gælder, hvor ejendommens grundareal eller anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder er ændret som følge af et mageskifte, hvis der er tale om en enkelt handel med ubebyggede arealer indgået mellem to parter og et vederlag for arealet højst udgør 10.000 kr. Er en ejendoms anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder ændret som følge af deltagelse i et projekt, der skal tilgodese internationale forpligtelser og nationale interesser vedrørende natur, miljø og klima, og tinglyses der en rådighedsindskrænkning, medfører ændringen i anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder ikke, at ejendommen skal vurderes efter denne lov.”</p> <p>Af bemærkningerne til bestemmelsen fremgår bl.a. følgende: ”Den foreslåede ændring vil sikre, at en ejendomsejer kan deltage i jordfordelinger, mageskifter og projekter, der skal tilgodese internationale forpligtelser og nationale interesser vedrørende natur, miljø og klima, uden at ejendommen vil skulle vurderes ud fra en anden kategori end den kategori, ejeren har valgt efter overgangsordningen, så deltagelse i sådanne projekter samt jordfordelinger og bytte af ubebyggede arealer ikke fravælges på grund af de skattemæssige konsekvenser, en sådan ændret kategorisering kan medføre.”</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Landbrug & Fødevarer håber, at Skatteministeriet kan se hensigtsmæssigheden i, at muligheden for at bevare kategoriseringen ikke alene bør være i forbindelse med overgangsordningen. Det bør tilsvarende indarbejdes som en generel sikring af hensyn til at bevare incitamentet til opfyldelse af forpligtelser relateret til natur, klima og miljø.</p> <p><i>2. Høringsforslagets § 1, nr. 1, vedr. videreførelse af fritagelse for grundskyldstigninger ved afståelse til ægtefælle, jf. § 8 A i lov om kommunal ejendomsskat</i></p> <p>Landbrug & Fødevarer anfører, at det følger af høringsforslaget, at en meddelt fritagelse for stigning i grundskylden ikke bortfalder som følge af ejerens afståelse af ejendommen til dennes ægtefælle.</p> <p>Landbrug & Fødevarer bakker op om en sådan ændring, der sikrer, at ægtefællen stilles som ejeren i forbindelse med en overdragelse. Landbrug & Fødevarer foreslår, at kredsen udvides, således at en meddelt fritagelse for stigning i grundskylden heller ikke bortfalder som følge af ejerens (eller ejerens bos) afståelse af ejendommen til den successionsberettigede kreds efter aktieavancebeskatningslovens § 34 og kildeskattelovens § 33 C, dvs. børn, børnebørn, søskende, søskendes børn, søskendes børnebørn og i visse tilfælde en samlever. En sådan ændring vil være både formålstjenlig og hensigtsmæssig, idet det ikke bør være afgørende for niveauet for</p>	<p>Den af Landbrug & Fødevarer foreslåede lovændring ligger uden for rammerne af lovforslaget.</p>

Organisation

Bemærkninger

grundskyldsbetalingen om f.eks. ejer er død før eller efter, at ændringen af lokalplanen er trådt i kraft.

3. Høringsforslaget § 2, nr. 9 om blandede ejendomme

Landbrug & Fødevarer nævner, at det med høringsforslaget foreslås at indsætte en ny bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 35 a, hvorefter der ”For ejendomme, der anvendes til såvel boligformål som erhvervsmæssige formål, anvendes den seneste ansatte ejendomsværdi efter § 88.”

Landbrug & Fødevarer anfører, at det af bemærkningerne fremgår, at baggrunden er, at en fordeling af den samlede ejendomsværdi for blandede ejendomme på henholdsvis boligdel og erhvervsdel hidtil er blevet anvendt i en række skatteregler på ejendoms- og erhvervsområdet. Det fremgår, at Skatteforvaltningen har et problem, når der ikke længere ansættes ejendomsværdier på blandet benyttede ejendomme, jf. lovforslagets § 2, nr. 2, idet ejendomsværdien anvendes i forbindelse med andre beskatningsregler, som derved kommer til at mangle et beregningsgrundlag.

Landbrug & Fødevarer finder det interessant, at det af bemærkningerne fremgår, at der efter lovforslagets vedtagelse vil blive igangsat en undersøgelse af mulighederne for at indføre en mere permanent løsning.

Kommentarer

Organisation

Bemærkninger

Kommentarer

Landbrug & Fødevarer har usædvanlig stor forståelse for denne problemstilling og foreslår derfor på denne baggrund, at § 35 a, herunder eventuelt mere permanente løsninger, udvides til også at omfatte følgende ejendomme, der ligeledes er afhængig af den offentlige vurdering:

- Ejendomme, der ejes af andelselskaber

Andelsforeningerne er formuebeskattet og anvender derfor ejendomsværdien (den offentlige vurdering) i forbindelse med den årlige beskatning. Ejendommen udgør det primære beskatningsgrundlag i et andelsbeskattet selskab. Har de ikke en årlig vurdering, har de – ligesom blandede ejendomme – heller ikke noget beskatningsgrundlag. Alternativt skal andelselskaberne have assistance fra revisor eller anden rådgiver til angivelse af værdien. Landbrug & Fødevarer anfører, at det er både omkostningsfuldt, administrativt bebyrdende og retssikkerhedsmæssigt uforsvarligt.

Landbrug & Fødevarer foreslår derfor, at den foreslåede § 35 a udvides, således at andelsforeninger – ligesom de blandede benyttede ejendomme – kan anvende ejendomsvurderingslovens § 88, hvorefter vurderingerne pr. 1. oktober 2018, 2019 og 2020 fastsættes på baggrund af reglerne i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme.

I forbindelse med vedtagelsen af lov nr. 291 af 27. februar 2021, hvor den løbende ansættelse af ejendomsværdier blev afskaffet for erhvervsjendomme, blev regeringen (S), V, DF, RV, K og LA enige om at nedsætte en arbejdsgruppe med eksterne eksperter, der skal analysere modeller til vurdering af erhvervsgrunde.

Arbejdsgruppen skal blandt andet se på mulighederne for en model for andelsbeskattede selskaber, der – som anført af Landbrug & Fødevarer – er formuebeskattede.

Arbejdsgruppen vil bestå af eksterne medlemmer med deltagelse af Skatteministeriet. På baggrund af arbejdsgruppens konklusioner vil Skatteministeriet undersøge nødvendigheden for eventuel ny lovgivning.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Landbrug & Fødevarer henviser til, at samme problematik er fremhævet i andre høringer, bl.a. i Landbrug & Fødevarers hørings svar til L 71 2019/20 (forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, ejendomsværdiskatte loven, lov om kommunal ejendomsskat og skatteforvaltningsloven). Landbrug & Fødevarer tilkendegiver, at Skatteministeriet tidligere har svaret, at forslaget vil indgå i de videre overvejelser om fastsættelse af ejendomsværdier i de nævnte tilfælde. Landbrug & Fødevarer finder, at det passende kunne være nu.</p> <p><i>- Landbrugs- og skovejendomme</i></p> <p>Praksis for værdiansættelse af fast ejendom ved generationsskifte har i en meget lang årrække været baseret på den offentlige ejendomsvurdering. Landbrug & Fødevarer finder, at det har sikret forudberegnelighed, retssikkerhed og i høj grad bidraget til den nødvendige administrative enkelthed.</p> <p>Landbrug & Fødevarer anfører, at det i forliget om et nyt ejendomsvurderingssystem fra 2016 var forudsat, at der for alle ejendomme skulle sikres periodiske vurderinger, så praksis for værdiansættelse ved generationsskifte kunne videreføres på et fast og forudberegneligt grundlag, men at man af administrative grunde med den nye ejendomsvurderingslov alligevel at valgte at ophøre med udarbejdelse af periodiske vurderinger af landbrugs- og</p>	<p>Der henvises til kommentaren ovenfor om den aftalte arbejdsgruppe.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>skovejendomme m.v. I stedet blev der indført en særlig adgang til ad hoc-vurderinger til brug for generationsskifte m.v., de såkaldte ”§ 11-vurderinger”.</p> <p>Landbrug & Fødevarer anfører, at problemstillingen blev yderligere intensiveret, da periodiske vurderinger af erhvervsejendomme også blev udtaget med lovforslaget om fastsættelse af grundværdier for erhvervsejendomme, jf. Skatteministeriets j. nr. 2020-5183.</p> <p>Landbrug & Fødevarer har siden ejendomsvurderingslovens tilblivelse været kritiske over for den nye model og er derfor i løbende dialog med Skatteministeriet med henblik på at etablere faste vurderingskriterier og en transparent dataopsamling. Alt sammen til gavn for fremtidens retssikkerhed og forudberegnelighed ved generationsskifte af landbrugs- og skovejendomme m.v.</p> <p>Landbrug & Fødevarer anfører, at det endvidere ikke bør overses, at det i 2016-forliget og efterfølgende i lovbemærkningerne til den nu-gældende ejendomsvurderingslov er forudsat, at den hidtidige praksis for værdiansættelse af fast ejendom ved generationsskifte skulle fortsættes.</p> <p>Landbrug & Fødevarer har forståelse for, at Skatteministeriet ønsker at bevare fokus på ejerboligvurderingerne og derfor ikke kan implementere et IT-system, der genindfører periodiske vurderinger for</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>landbrugs- og skovejendomme på kort tid. Det betyder samtidig, at arbejdet med henblik på den omtalte retssikkerhed og forudberegnelighed trækker i langdrag.</p> <p>I forhold til blandet benyttede ejendomme lægger Skatteministeriet nu med nærværende forslag op til, at der skal findes en løsning, fordi der – også for disse ejendomme – mangler et beskatningsgrundlag. Landbrug & Fødevarer bemærker, at mange landbrug reelt ville falde under definitionen ”blandede ejendomme”, da forretningskonceptet på en bedrift f.eks. ofte udgør et gårdmejeri, en adventurepark, bed & breakfast, restaurant, gårdbutik, campingplads eller lignende parallelt med landbrugsdrift og privat beboelse. Havde der ikke været landbrug, havde det således været en blandet benyttet ejendommen med erhverv og bolig ligesom f.eks. den lokale tømrermester, der har værksted og bolig på samme matrikel.</p> <p>Sammenfattende er situationen mellem blandet benyttede ejendomme og landbrugs- og skovejendomme kort sagt sammenlignelig. På den baggrund foreslår Landbrug & Fødevarer, at den foreslåede § 35 a udvides, således at også landbrugs- og skovejendomme kan anvende ejendomsvurderingslovens § 88, hvorefter vurderingerne pr. 1. oktober 2018, 2019 og 2020 fastsættes på baggrund af reglerne i den tidligere</p>	<p>Med den foreslåede § 35 a er det afgørende, at ejendommen dels anvendes til bolig og dels anvendes til erhvervsformål.</p> <p>Efter gældende ret udtages stuehuset på landbrugs- og skovejendomme til en selvstændig vurdering uden om resten af landbrugs- eller skovejendommen, hvis de er omfattet § 30, stk. 1.</p> <p>Såfremt denne ejendom dels anvendes til bolig, dels anvendes til erhvervsformål, og derfor har et behov for en fordeling, vil de med den foreslåede § 35 a kunne anvende den senest ansatte værdi efter § 88.</p> <p>Siden høringen er bestemmelsen desuden justeret, således at den senest ansatte ejendomsværdi efter § 88 også kan anvendes som grundlag for ydelse af lån efter kapitel 1 i lov om lån til betaling af grundskyld m.v.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme.</p> <p><i>Udvidelse af parcelhusreglen, hvor der er anmodet om udstykning</i></p> <p>Landbrug & Fødevarer bakker op om at udvide parcelhusreglen, så en ejer, der dør efter at have anmodet om udstykning, men før udstykningssagen er færdigbehandlet, ikke vil skulle beskattes af fortjenesten.</p> <p>Landbrug & Fødevarer støtter endvidere udvidelsen, jf. SEGES' forslag, som er fremsendt parallelt med nærværende høringssvar. SEGES foreslår indført tilsvarende bestemmelser i hhv. ejendomsavancebeskatningsloven og dødsboskatteloven for ejendomme omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens § 9, da det ikke fremgår af lovforslaget, at der er taget højde for den tilsvarende problemstilling i relation til disse ejendomme.</p> <p>Landbrug & Fødevarer mener, der bør være tilsvarende skattefrihed i de tilfælde, hvor ejeren enten er flyttet på plejehjem eller afgang ved døden, inden udstykningssagen er færdigbehandlet.</p> <p><i>Ændringer til skatteforvaltningsloven</i></p> <p>Af lovforslagets s. 32 følger, at reglerne foreslås harmoniseret, "... så samme skønsmargin på plus/minus 20 pct., som allerede i dag gælder for klagemyndighedernes behandling af en klage,</p>	<p>Den af Landbrug & Fødevarer foreslåede lovændring ligger uden for rammerne af lovforslaget.</p> <p>Der henvises til kommentaren ovenfor til Accuras høringssvar til lovforslagets § 4, nr. 1, om usikkerhed forbundet med at fastsætte værdien af en ejendom.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>udvides til at gælde for Skatteforvaltningens ordinære genoptagelse. Forslaget indebærer, at det vil være en betingelse for ordinær genoptagelse af en foretaget vurdering, at genoptagelsen vil resultere i en ændring af ejendomsværdien eller grundværdien med mere end 20 pct. Forslaget har desuden til formål at sikre, at der ikke er forskel på betingelserne for ændring af en vurdering hos Skatteforvaltningen og hos Skatteankesforvaltningen.”</p> <p>Det er Landbrug & Fødevarers opfattelse, at denne del af lovforslaget er retssikkerhedsmæssigt uforsvarligt. I alle andre skattemæssige sammenhænge er der ingen bundgrænse for regulering af skattepligtige indkomster/udgifter, hvorfor der i praksis efterreguleres helt ned til få kroner.</p> <p>Der er staten, der bærer ansvaret og dermed risikoen for, at ejendomsvurderingerne er korrekte. Derfor bør den enkelte skatteborger efter Landbrug & Fødevarers opfattelse også kunne få genoptaget sin vurdering, selv om fejlen ligger inden for 20 pct. grænsen. En så stor begrænsning i genoptagelsesadgangen som foreslået er en kæmpe berøvelse af retssikkerheden.</p> <p>Det bør have in mente, at der er tale om et helt nyt vurderingsregime, der under tilblivelsen er underlagt en del kritik i forhold til fejl og mangler. Konsekvensen vil være, at skatteborgeren ikke kan</p>	<p>Ændringen medfører, at den grundlæggende usikkerhed ved værdiskønnet også vil blive afspejlet ved ordinær genoptagelse efter § 33, stk. 1, og genoptagelse i forbindelse med klage efter § 35 a, stk. 5, 1. pkt., ligesom den i dag er afspejlet ved ekstraordinær genoptagelse og i forbindelse med klage.</p> <p>Af forlig om <i>Et nyt ejendomsvurderingsystem</i> fra 2016 fremgår, at det er et grundvilkår, at der altid vil være usikkerhed forbundet med at fastsætte værdien af en ejendom. Der findes ikke en ”rigtig” pris, da mange individuelle faktorer gør sig gældende. En vurdering vil således kunne befinde sig inden for et vist spænd uden af den grund at være forkert.</p> <p>Den usikkerhed, der altid vil være om en vurdering, skal ikke lægges boligejeren til last. Derfor får boligejeren et forsigtighedsnedslag på 20 pct. på vurderingen, inden den anvendes til beskatning – selvom usikkerheden går begge veje (både</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>anmode om genoptagelse, selv om der f.eks. er begået en permanent fejl af teknisk karakter, uagtet det medfører en stigning på f.eks. 19 pct. af vurderingen.</p> <p>Landbrug & Fødevarer foreslår, at der indarbejdes en beløbsmæssig bagatelgrænse på f.eks. 3.000 kr. som alternativ til 20 pct. grænsen. En sådan beløbsgrænse vil være retssikkerhedsmæssig forsvarlig og bør i øvrigt både gælde ved ordinær genoptagelse, ekstraordinær genoptagelse og klage.</p>	<p>opad og nedad i forhold til vurderingen).</p>
<p><i>Vurderingsankenævnsforeningen</i></p>	<p>Vurderingsankenævnsforeningen har tilkendegivet ikke at have bemærkninger.</p>	
<p><i>SEGES</i></p>	<p><i>Til § 2 om ændringer af ejendomsvurderingsloven</i></p> <p>SEGES anfører, at selv om der ikke foreslås ændringer af reglerne om omvurdering, jf. ejendomsvurderingslovens § 6, foreslår SEGES, at der foretages ændringer af omvurderingsreglerne.</p> <p>Ved lov nr. 291 af 27. februar 2021 blev der ændret på overgangsordningen i § 83, idet der blev indsat sålydende 6.-8. pkt.:</p> <p>”Er ejendommens grundareal eller anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder ændret som følge af en jordfordelings sag eller salg i henhold til jordfordelingsloven, medfører en sådan ændring ikke, at ejendommen skal vurderes efter</p>	<p>Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra Landbrug & Fødevarer om omvurderingsgrundene i ejendomsvurderingsloven.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>denne lov. Tilsvarende gælder, hvor ejendommens grundareal eller anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder er ændret som følge af et mageskifte, hvis der er tale om en enkelt handel med ubebyggede arealer indgået mellem to parter og et vederlag for arealet højst udgør 10.000 kr. Er en ejendoms anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder ændret som følge af deltagelse i et projekt, der skal tilgodese internationale forpligtelser og nationale interesser vedrørende natur, miljø og klima, og tinglyses der en rådhedsindskrænkning, medfører ændringen i anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder ikke, at ejendommen skal vurderes efter denne lov.”</p> <p>Baggrunden for disse lovændringer var ifølge lovforslaget følgende: ”Af hensyn til gennemførelse af projekter, der skal tilgodese internationale forpligtelser og nationale interesser vedrørende natur, miljø og klima samt infrastrukturprojekter foreslås det, at grundarealændringer på mindst 25 m² og ændrede anvendelses- og udnyttelsesmuligheder som følge af jordfordelinger efter jordfordelingsloven og visse mageskifter ikke vil skulle medføre, at ejendommen falder ud af overgangsordningen, jf. lovforslagets § 1, nr. 50 og 51. Samtidigt foreslås det, at ændrede anvendelses- og udnyttelsesmuligheder som følge af deltagelse i projekter, der skal tilgodese internationale forpligtelser og nationale interesser vedrørende natur, miljø og klima, ikke vil skulle medføre, at</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>ejendommen falder ud af overgangsordningen.</p> <p>Den foreslåede ændring vil sikre, at en ejendomsejer kan deltage i jordfordelinger, mageskifter og projekter, der skal tilgodese internationale forpligtelser og nationale interesser vedrørende natur, miljø og klima, uden at ejendommen vil skulle vurderes ud fra en anden kategori end den kategori, ejeren har valgt efter overgangsordningen, så deltagelse i sådanne projekter samt jordfordelinger og bytte af ubebyggede arealer ikke fravælges på grund af de skattemæssige konsekvenser, en sådan ændret kategorisering kan medføre.”</p> <p>De vedtagne lempelser af overgangsordningen sikrer således, at ejendomsejere kan deltage i de nævnte projekter, uden at deres ejendom omfattes af overgangsordningen falder ud af overgangsordningen.</p> <p>SEGES anfører, at det imidlertid tilsvarende bør sikres, at ejere af ejendomme, der ved vurderingen pr. 1. marts 2021 blev og ved fremtidige vurderinger bliver vurderet som landbrugs- eller skov- ejendomme, ikke risikerer, at deres ejendomme bliver kategoriseret om til f.eks. ejerboliger, hvis ejeren af ejendommen deltager i jordfordelinger, vådområdeprojekter m.v. og visse mageskifter.</p> <p>SEGES foreslår derfor, at ejendomsvurderingslovens § 6 ændres, således at der ikke sker</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>omvurdering af en ejendom, der hidtil har været vurderet som landbrugs- eller skovejendom, hvis ejeren af ejendommen har deltaget i jordfordelinger, vådområdeprojekter m.v. og visse mageskifter.</p> <p><i>Til § 3 om ændringer af dødsboskatteloven</i></p> <p>SEGES angiver at kunne tilslutte sig forslaget om indførelsen af dødsboskattelovens § 27, stk. 3, om udvidelse af parcelhusreglen, i de tilfælde hvor der inden dødsfaldet er anmodet om udstykning, da ændringen betyder, at dødsboet efter en person, der er afdød ved døden, inden udstyknings sagen er færdigbehandlet, skattemæssigt behandles på samme måde, som de tilfælde hvor ejeren er flyttet på plejehjem af helbredsårsager.</p> <p>Der er dermed ikke længere forskel på beskatningsreglerne i levende live og i dødsbo, hvilket SEGES kan støtte op om.</p> <p>SEGES foreslår dog, at der samtidig indføres tilsvarende bestemmelser i hhv. ejendomsavancebeskatningsloven og dødsboskatteloven for ejendomme omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens § 9, da det ikke ses af lovforslaget, at der er taget højde for den tilsvarende problemstilling i relation til disse ejendomme.</p> <p>SEGES ønsker derfor reglerne udvidet, så der indføres tilsvarende regler i relation til ejendomme omfattet af</p>	<p>Den af SEGES foreslåede lovændring ligger uden for rammerne af lovforslaget.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>ejendomsavancebeskatningslovens § 9 om skattefrihed i de tilfælde, hvor ejeren enten er flyttet på plejehjem eller afgået ved døden, inden udstykningssagen er færdigbehandlet.</p> <p>SEGES anfører, at dette kan illustreres ved følgende eksempel: A ejer en landbrugsejendom på 30 ha, som han har beboet i hele ejertiden.</p> <p>I marts 2021 frasælges 28 ha jord med overtagelse 1. april 2021. Efter jordsalget bliver ejeren boende på restejendommen, der består af bygningsparcellen og 2 ha jord. Restejeendommen sættes samtidig til salg via den lokale ejendomsmægler.</p> <p>I august 2021 flytter ejeren på plejehjem pga. dårligt helbred.</p> <p>I oktober 2021 er udstykningssagen færdigbehandlet hos Geodatastyrelsen, så de matrikulære ændringer er gennemført i form af, at de 28 ha jord er overført til købers landbrugsejendom.</p> <p>Pr. 1. januar 2022 foretages omvurdering af ejendommen pga. de matrikulære ændringer, jf. ejendomsvurderingslovens § 6. Ejendommen vurderes som en ejerbolig i henhold til ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1.</p> <p>I marts 2022 sælges restejeendommen.</p> <p>Lovgrundlag og retspraksis:</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Efter gældende retspraksis vil ejendommen i ovenstående eksempel skifte karakter fra en landbrugs-ejendom til en ejerbolig med virkning fra oktober 2021, hvor approbationen er gennemført hos Geodatastyrelsen. Der kan bl.a. henvises til SKM 2009.38 VLR og SKM 2012.441 LSR.</p> <p>På salgstidspunktet er ejendommen derfor omfattet af reglerne i ejendomsavancebeskatningslovens § 8.</p> <p>Ejendommens areal er større end 1.400 m². Da ejendommen er beliggende i landzone, vil der almindeligvis ikke kunne ske udstykning til selvstændig bebyggelse. Ejendommen vil som udgangspunkt derfor kunne sælges skattefrit efter parcelhusreglen i ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1.</p> <p>Da ejeren ikke har beboet ejendommen i tidsrummet fra approbationen i oktober 2021 og frem til salget i marts 2022, vil avancen ved salget i ovenstående eksempel dog ikke være omfattet af skattefriheden efter ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1.</p> <p>Det samme vil være gældende, i den situation hvor ejeren afgår ved døden, inden udstykningssagen er færdigbehandlet. Her vil afdødes dødsbo – efter gældende regler – være skattepligtig af den ejendomsavance, der fremkommer ved det efterfølgende salg af restejendommen.</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>SEGES angiver følgende som begrundelse for forslaget:</p> <p>Ovenstående eksempel viser efter SEGES' opfattelse, at i de tilfælde, hvor ejeren flytter på plejehjem eller afdøer ved døden, inden en udstykningssag er færdigbehandlet, bliver ejere af ejendomme, der på tidspunktet for udstykningen var omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens § 9, dårligere stillet i skattemæssig forstand, end ejere af ejendomme, der på tidspunktet for udstykningen var omfattet af Ejendomsavancebeskatningslovens § 8.</p> <p>SEGES opfordrer derfor kraftigt til, at der indføres en tilsvarende bestemmelse i ejendomsavancebeskatningslovens § 9 og dødboskatteovens § 27, så retsstillingen er ens uanset ejendommens benyttelseskode.</p> <p><i>Til § 4 om ændringer af skatteforvaltningsloven</i></p> <p>Det foreslås i § 4, at der sker harmonisering af betingelserne for ordinær og ekstraordinær genoptagelse af vurderinger.</p> <p>Således foreslås, at reglerne harmoniseres, så samme skønsmargin på plus/minus 20 pct., som gælder ved klagebehandling, udvides til også at gælde for Skatteforvaltningens ordinære genoptagelse.</p> <p>SEGES er grundlæggende af den opfattelse, at det er Vurderingsstyrelsen, der bærer ansvaret for, at vurderinger foretages efter den nye</p>	<p>Der henvises til kommentaren ovenfor til Accuras høringssvar til lovforslagets § 4, nr. 1, om usikkerhed forbundet med at fastsætte værdien af en ejendom.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>ejendomsvurderingslov, er korrekte. Derfor finder SEGES ikke, at det er rimeligt, at der for ejendomssejerne indføres en skønsmargin på helt op til 20 pct., når der anmodes om genoptagelse.</p> <p>Hvis der er en klar fejl i grundlaget for vurderingen af en landbrugs-ejendom – f.eks. at der er fejl i de planforhold, der er lagt til grund for vurderingen – bør det ud fra et retssikkerhedsmæssigt synspunkt være sådan, at ejendomssejeren altid har et krav på at få ændret vurderingen af ejendommen. Dog kunne der tænkes indført en beløbsmæssig minimumsgrænse.</p> <p>SEGES finder, at reglerne om ekstraordinær genoptagelse og om klage tilsvarende burde ændres af hensyn til retssikkerheden for ejendomssejerne.</p>	
<p><i>Skatteankestyrelsen</i></p>	<p>Skatteankestyrelsen er grundlæggende positiv over for udkastet til lovforslag.</p> <p>Det er styrelsens opfattelse, at udkastet til lovforslag vil styrke administrationsgrundlaget for de nye ejendomsvurderinger, og det samtidig vil skabe en bedre sammenhæng på tværs ved mere konsekvent og tydeligt at afspejle den grundlæggende usikkerhed ved skønnet over ejendomsværdi og grundværdi i ejendomsvurderingerne i alle sammenhænge og uafhængigt af instans.</p>	

