

Louise Flink Hansen

Fra: Mette Rosenbeck [MTR@kl.dk]
Sendt: 10. maj 2012 11:16
Til: Pernille Hvidtfelt Østergaard
Co: Jens Bjørn Christiansen; Søren Hansen Thomsen
Emne: SV: VS: Høring af forslag til lov om ændring af lov om kommunal ejendomsskat

docId: <http://capweb02/sjp/DOK922510>
SJ: -1

Til Økonomi- og Indenrigsministeriet, att. Pernille Østergaard

Det har længe været klart, at der har været et hul i den kommunale ejendomsskatte Lovgivning, også hvad angår § 1, stk. 4.

KL hilser det derfor velkomment, at regeringen nu med dette lovforslag vil lukke hullet.

Det har også vist sig at være et meget kompliceret lovgivning. Derfor kunne det have været ønskeligt, at man havde givet kommunerne og KL et noget længere tidsrum til grundigt at analysere lovforslaget for i højere grad at sikre, at man nu når frem til en holdbar løsning.

Med den meget korte tid kommunerne og KL har haft til at gennemgå lovforslaget, har vi ikke fundet anledning til indholdsmæssige bemærkninger.

Med venlig hilsen

Jens Bjørn Christiansen og Mette Rosenbeck, KL.



Mette Rosenbeck
Specialkonsulent
Økonomisk Sekretariat (Ø-ØS)

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S
www.kl.dk
Tlf. dir: 3370 3795
Mail: mtr@kl.dk

Fra: Jens Bjørn Christiansen
Sendt: 8. maj 2012 08:40
Til: Mette Rosenbeck
Emne: Fwd: VS: Høring af forslag til lov om ændring af lov om kommunal ejendomsskat

Sendt fra min iPhone

Start på videresendt besked:

Fra: Pernille Hvidtfelt Østergaard <pho@oim.dk>

Dato: 7. maj 2012 17.14.28 WEST

Til: Jens Bjørn Christiansen <JBC@kl.dk>

Emne: VS: Høring af forslag til lov om ændring af lov om kommunal ejendomsskat

Kære Jens Bjørn

Til din orientering er høring af lovforslag om ændring af lov om kommunal ejendomsskat.

Med venlig hilsen

Louise Flink Hansen

Fra: Bo Sandberg [bsa@danskerhverv.dk]
Sendt: 10. maj 2012 02:28
Til: Pernille Hvidtfelt Østergaard
Cc: Ulla Brandt; Jeanette Rohd Gernsøe; Søren Büchmann Petersen
Emne: SV: Høring af forslag til lov om ændring af lov om kommunal ejendomsskat

docId: http://capweb02/sjp/DOK921874
SJ: -1

Til Økonomi & Indenrigsministeriet!

Dansk Erhverv finder høringsfristen på under to døgn i ovenstående lovforslag uacceptabel og uforståelig kort, jf. at loven først foreslås at træde i kraft 1. januar 2013. Det er en høring, som i ekstrem grad er i strid med regeringsgrundlagets formuleringer om god regeringsførelse.

Regelsættet vedr. beregning af kommunal grundskyld er forholdsvis teknisk og juridisk kompliceret, hvorfor vi ikke har haft den fornødne tid til at analysere virkningerne af lovforslaget til bunds endsige sende det til kommentering i vores bagland af virksomheder, brancheforeninger mv.

Med det forbehold, har Dansk Erhverv ingen bemærkninger til lovforslaget.

Med venlig hilsen

Bo Sandberg
Cheføkonom
& Skattepolitisk chef

MOBIL: +45 2850 3819
DIREKTE: +45 3374 6507
BSA@DANSKERHVERV.DK

DANSK ERHVERV

Dansk Erhverv er erhvervsorganisation og arbejdsgiverforening for fremtidens erhverv. Vi repræsenterer 17.000 virksomheder og 100 brancheorganisationer inden for handel, rådgivning, oplevelse, transport og service.

DANSK ERHVERV
BØRSEN
DK-1217 KØBENHAVN K
WWW.DANSKERHVERV.DK

T. +45 3374 6000
F. —
CVR NR. 43232010
INFO@DANSKERHVERV.DK

Fra: Pernille Hvidtfelt Østergaard [<mailto:pho@oim.dk>]

Sendt: 7. maj 2012 17:16

Til: 'samfund@advokatsamfundet.dk'; 'da@da.dk'; 'bl@bl.dk'; hoeringssager@danskerhverv.dk; 'dts@dts.dk'; 'service@danskeadvokater.dk'; 'dommerforeningen@gmail.com'; 'info@skatteborgerne.dk'; 'di@di.dk'; 'foa@foa.dk'; 'fsr@fsr.dk'; 'kl@kl.dk'; 'lo@lo.dk'; 'lsr@lsr.dk'; 'lederne@lederne.dk'; 'llodk@llodk.dk'; 'regioner@regioner.dk'; 'leo.holm@skat.dk'; 'info@lf.dk'; 'info@skovforeningen.dk'; 'formand@parcelhus.dk'

Emne: Høring af forslag til lov om ændring af lov om kommunal ejendomsskat

Vedhæftet fremsendes udkast til forslag til lov om ændring af lov om kommunal ejendomsskat (Ændring af bestemmelserne om loft over grundlaget for beregning af kommunal grundskyld, for så vidt angår nye grunde, ændringer af ejendommens areal, anvendelse eller planforhold mv.)

Økonomi- og Indenrigsministeriet skal anmode om at modtage eventuelle bemærkninger til det vedhæftede lovforslag senest onsdag den 9. maj 2012 kl. 16.00. Ministeriet beklager den korte tidsfrist.

Bemærkninger sendes til undertegnede på pho@oim.dk

Med venlig hilsen

Pernille Østergård
Fuldmægtig, Administrationspolitisk kontor



Direkte tlf. 72 28 25 78 (telefonid 13.00-16.00)
Mail: pho@oim.dk

Økonomi og Indenrigsministeriet • Slotsholmsgade 10-12 •
1216 København K • Tlf. 7226 9000 • Fax 7226 9001 • www.oim.dk

Louise Flink Hansen

Fra: Jesper Kiholm Andersen [Jesper.Kiholm@Skat.dk]
Sendt: 9. maj 2012 15:29
Til: Pernille Hvidtfelt Østergaard
Emne: Høringssvar til forslag til lov om ændring af lov om kommunal ejendomsskat

docId: <http://capweb02/sjp/DOK921314>
SJ: -1

Til Økonomi- og Indenrigsministeriet

Høringssvar til forslag til lov om ændring af lov om kommunal ejendomsskat

SRF Skattefaglig Forening takker for det modtagne materiale og kan i den forbindelse meddele, at vi ikke har bemærkninger til det modtagne lovforslag.

Med venlig hilsen



Jesper Kiholm
Specialkonsulent

Skatterevisor / Master i skat

SRF Skattefaglig Forening

Formand for SRF Skattefaglig Forenings Skatteudvalg
Skattecenter Tønder
Pioner Allé 1
6270 Tønder
Telefon: 72389468
Mail: jesper.kiholm@skat.dk
Mobiltelefon: 20487375

Louise Flink Hansen

Fra: Lene Nielsen [LNI@DI.DK]
Sendt: 8. maj 2012 15:33
Til: Pernille Hvidtfelt Østergaard
Emne: Lovudkast om ændring af bestemmelserne om loft over grundlaget for beregning af kommunal grundskyld for så vidt angår nye grunde, ændringer af ejendommens areal, anvendelse eller planforhold m.v.

docId: <http://capweb02/sjp/DOK919550>
SJ: -1

Til Økonomi- og Indenrigsministeriet,

Økonomi- og Indenrigsministeriet har den 7. maj 2012 udbedt sig DI's bemærkninger til et lovudkast om ændring af bestemmelserne om loft over grundlaget for beregning af kommunal grundskyld for så vidt angår nye grunde, ændringer af ejendommens areal, anvendelse eller planforhold m.v.

I den anledning bemærkes, at DI kan tilslutte sig en justering af reglerne med henblik på at opnå en korrekt fastsættelse af grundskatteloftet i de omhandlede tilfælde.

Med venlig hilsen

Lene Nielsen
Juridisk konsulent

(+45) 3377 3563
(+45) 2949 4402 (mobil)
lni@di.dk
di.dk



Dansk Industri

Louise Flink Hansen

Fra: Dansk Arbejdsgiverforening [DA@da.dk]
Sendt: 8. maj 2012 08:32
Til: Pernille Hvidtfelt Østergaard
Emne: SV: Høring af forslag til lov om ændring af lov om kommunal ejendomsskat

docId: http://capweb02/sjp/DOK919510
SJ: -1

Under henvisning til det til DA fremsendte høringsbrev af g.d. vedrørende ovennævnte skal vi oplyse, at sagen falder uden for DA's virkefelt, og at vi under henvisning hertil ikke ønsker at afgive bemærkninger.

Med venlig hilsen

Elise S. Hansen
Chefsekretær

Fra: Pernille Hvidtfelt Østergaard [mailto:pho@oim.dk]
Sendt: 7. maj 2012 17:16
Til: 'samfund@advokatsamfundet.dk'; Dansk Arbejdsgiverforening; 'bl@bl.dk'; 'hoeringssager@danskerhverv.dk'; 'dts@dts.dk'; 'service@danskeadvokater.dk'; 'dommerforeningen@gmail.com'; 'info@skatteborgerne.dk'; 'di@di.dk'; 'foa@foa.dk'; 'fsr@fsr.dk'; 'kl@kl.dk'; 'lo@lo.dk'; 'lsr@lsr.dk'; 'lederne@lederne.dk'; 'llodk@llodk.dk'; 'regioner@regioner.dk'; 'leo.holm@skat.dk'; 'info@lf.dk'; 'info@skovforeningen.dk'; 'formand@parcelhus.dk'
Emne: Høring af forslag til lov om ændring af lov om kommunal ejendomsskat

Vedhæftet fremsendes udkast til forslag til lov om ændring af lov om kommunal ejendomsskat (Ændring af bestemmelserne om loft over grundlaget for beregning af kommunal grundskyld, for så vidt angår nye grunde, ændringer af ejendommens areal, anvendelse eller planforhold mv.)

Økonomi- og Indenrigsministeriet skal anmode om at modtage eventuelle bemærkninger til det vedhæftede lovforslag senest onsdag den 9. maj 2012 kl. 16.00. Ministeriet beklager den korte tidsfrist.

Bemærkninger sendes til undertegnede på pho@oim.dk

Med venlig hilsen

Pernille Østergård
Fuldmægtig, Administrationspolitisk kontor



Direkte tlf. 72 28 25 78 (telefontid 13.00-16.00)
Mail: pho@oim.dk

Økonomi og Indenrigsministeriet • Slotsholmsgade 10-12 •
1216 København K • Tlf. 7226 9000 • Fax 7226 9001 • www.oim.dk

Pernille Hvidtfelt Østergaard

Fra: Katrine Bredsdorff Bargisen [kbb@lf.dk]
Sendt: 9. maj 2012 16:10
Til: Pernille Hvidtfelt Østergaard
Cc: Birgitte Houen-Tolstrup; Jannik Bay; Nadia Flyholm Mortensen; Peder Frøjk
Emne: VS: Høring af forslag til lov om ændring af lov om kommunal ejendomsskat
Vedhæftede filer: Lovforslag (endelig) [DOK891826].DOC; fesdaPacket.xml

Prioritet: Høj

Kære Pernille Østergård,

Landbrug & Fødevarer takker for muligheden for at komme med bemærkninger til det udsendte forslag til lov om ændring af lov om kommunal ejendomsskat.

Det fremgår af lovforslagets bemærkninger, at en række kommuner har gjort opmærksom på, at det ved beregningen af ejendomsskatten for 2012 har vist sig, at hen ved 3.000 ejendomme nu ikke længere skal betale ejendomsskat.

Hensigten med lovforslaget er således at rette en fejl i loven vedrørende beregningsgrundlaget for ejendomsskat (grundskyld) hvor der er foretaget en forbedring af grunden siden 2005. Forbedringen bliver prissat til det aktuelle år og ført tilbage til 2001, som et nedslag i beregningsgrundlaget. Derved indgår nedslaget i beregningsgrundlaget med et for højt beløb.

Forslaget skærper dermed skatten for de ejendomsbesiddere, som rammes af forslaget.

Det er Landbrug & Fødevarer helt umiddelbare vurdering, at det typisk vil være parcelhuse, der bliver omfattet af lovændringen. Men det kan ikke ses i bemærkningerne, at denne konsekvensvurdering er foretaget. Landbrug & Fødevarer ønsker derfor en yderligere præcisering eller et skøn over, hvilke ejendomme forslaget konkret vil ramme for at kunne vurdere betydningen af forslaget, herunder også betydningen ift. L&Fs medlemskreds.

Eksemplerne bør være mere konkrete end eksemplet, der er medtaget sidst i bemærkningerne til lovforslaget på side 8. L&F ønsker også meget gerne konkrete eksempler for landbrugsejendomme.

I forslagens provenubemærkninger anføres det, at i forhold til 2012 vil forslaget genoprette det fald i provenu, som den korrekte beregning i henhold til den gældende bestemmelse i ejendomsskattelovens § 1, stk. 4, har medført. Men det anføres ikke, hvilket provenu der er tale om.

Landbrug & Fødevarer ønsker desuden mere præcise tal og beregninger på, hvad forslaget betyder provenumæssigt, men også hvor store ekstra skatter der er tale om for de enkelte ejendomsbesiddere.

På grund af den meget korte høringsfrist vil Landbrug & Fødevarer forbeholde sig ret til at komme med yderligere bemærkninger på grund af den korte høringsfrist på 2 dage.

Venlig hilsen

Katrine Bredsdorff Bargisen

Chefkonsulent
Erhvervspolitik

D +45 3339 4673
M +45 3083 1079
E kbb@lf.dk

Landbrug & Fødevarer

Axeltorv 3
DK 1609 København V
www.lf.dk

Landbrug & Fødevarer repræsenterer landbruget og fødevarerhvervet i Danmark. Organisationen er resultatet af en fusion mellem Landbrugsrådet, Danske Slagterier, Dansk Svineproduktion, Dansk Landbrug med Dansk Landbrugs Medier og Dansk Landbrugsrådgivning, samt væsentlige dele af Mejeriforeningens aktiviteter. Landbrug & Fødevarer repræsenterer Danmarks største kompetenceklynge med 150.000 beskæftigede og en samlet eksport på mere end 100 mia. kr. årligt.

Fra: Pernille Hvidtfelt Østergaard [<mailto:pho@oim.dk>]

Sendt: 7. maj 2012 17:16

Til: 'samfund@advokatsamfundet.dk'; 'bl@bl.dk'; 'da@da.dk'; 'service@danskeadvokater.dk'; 'hoeringssager@danskerhverv.dk'; 'di@di.dk'; 'dts@dts.dk'; 'foa@foa.dk'; 'fsr@fsr.dk'; 'dommerforeningen@gmail.com'; 'kl@kl.dk'; 'lederne@lederne.dk'; 'llodk@llodk.dk'; 'lo@lo.dk'; 'lsr@lsr.dk'; Infolf; 'formand@parcelhus.dk'; 'regioner@regioner.dk'; 'leo.holm@skat.dk'; 'info@skatteborgerne.dk'; 'info@skovforeningen.dk'

Emne: Høring af forslag til lov om ændring af lov om kommunal ejendomsskat

Vedhæftet fremsendes udkast til forslag til lov om ændring af lov om kommunal ejendomsskat (Ændring af bestemmelserne om loft over grundlaget for beregning af kommunal grundskyld, for så vidt angår nye grunde, ændringer af ejendommens areal, anvendelse eller planforhold mv.)

Økonomi- og Indenrigsministeriet skal anmode om at modtage eventuelle bemærkninger til det vedhæftede lovforslag senest onsdag den 9. maj 2012 kl. 16.00. Ministeriet beklager den korte tidsfrist.

Bemærkninger sendes til undertegnede på pho@oim.dk

Med venlig hilsen

Pernille Østergård

Fuldmægtig, Administrationspolitisk kontor



Direkte tlf. 72 28 25 78 (telefontid 13.00-16.00)

Mail: pho@oim.dk

Økonomi og Indenrigsministeriet • Slotsholmsgade 10-12 •
1216 København K • Tlf. 7226 9000 • Fax 7226 9001 • www.oim.dk

Hellerup, d. 9. maj 2012



Hørings svar til forslag til lov om ændring af lov om kommunal ejendomsskat

Vi har med interesse læst lovforslaget, der er sendt i høring 7. maj 2012, og skal hermed fremkomme med vores bemærkninger til lovforslaget.

Vi mener ikke forslaget bør gennemføres, på baggrund af følgende korte opsummering:

- Det problem der udløser en meget lav og for 3.000 ejendommers vedkommende en 0-beskatning, skyldes vurderingslovens bestemmelser i §§ 17 og 18 og ikke § 1, stk. 4 i lov om kommunal ejendomsskat.
- Kammeradvokaten har på mere end 20 sider undersøgt, om § 1, stk. 4 var i overensstemmelse med lovgivers hensigt, hvilket den er. Når problemet ligger i vurderingsloven og forholdsvis nemt jf. nedenfor kan løses ved foretagelse af ændringer heri, vil en fastholdelse af forslaget være et opgør med og brud på skattestoppet.
- Med en høringsfrist på 2 dage har vi ikke kunnet validere vores indledende økonomiske analyse, og analysens tal skal derfor tages med forbehold, men denne viser, at forslaget vil medføre en ekstraordinær stigning i ejendomsskatten på mere end 100 mio. kroner om året, mens tabet i ejendomsskat på grund af "skattehullet" kun udgør anslået 10-15 mio. Man lægger således op til ekstraordinære skattestigninger for de danske boligejere på mere end 85-90 mio. i en tid, hvor der i forvejen er stor usikkerhed om boligmarkedet, og hvor den danske regering offentligt har lovet at frede boligejerne.
- Lovforslaget amputerer reglerne om fradrag i vurderingsloven. Når man får fradrag for at bygge modne, må det også være sådan, at fradraget rent faktisk fører til en reduktion i skatten, hvilket vil være en undtagelse frem for reglen for alle grunde der er bygge modnet i løbet af 00'erne og alle grunde, der bygge modnes fremadrettet. Som skattesystemet er skruet sammen i Danmark har borgerne en berettiget forventning om, at et fradrag fører til en lavere skat. I modsat fald er hele konstruktionen vildledende, idet en reduceret ejendomsskat over 30 år i sagens natur indgår i det beslutningsgrundlag, der får en borger til at tage springet og vælge at bygge modne sin grund.
- Forslaget skævvrider hele opkrævningen af ejendomsskat i Danmark og indfører forskelsbehandling for borgerne i en sådan grad, at det må anses at være på kant med internationale konventioner, hvorefter der ikke må ske usaglig forskelsbehandling og der skal være lighed for loven. Vi anbefaler under alle omstændigheder, at Justitsministeriet undersøger disse forhold inden lovforslaget fremsættes.

Redegørelse for det reelle problem samt løsningsforslag

Baggrunden for de mange problemer på ejendomsskatteområdet skyldes den ressortopdeling der er på området, hvorefter lov om kommunal ejendomsskat henhører under Indenrigsministeriet,

mens vurderingsloven hører hjemme under Skatteministeriet, samtidig med, at begge love indgår i den samlede proces vedrørende opkrævning af ejendomsskat. Som det vil fremgå nedenfor opstår problemerne i de lovbestemmelser, der er afhængige af bestemmelser i den anden lov.

På baggrund af konklusionerne i dette høringssvar er det vores opfattelse, at det i 2012 er nødvendigt at Folketinget foretager ændringer af vurderingsloven i stedet for i lov om kommunal ejendomsskat, men således at ændringerne kan træde i kraft senest i forbindelse med opkrævning af ejendomsskat i januar 2013.

I forbindelse med behandlingen af L 65 blev § 1, stk. 5 karakteriseret som et "skattehul". Under behandlingen offentliggjorde vi på baggrund af en af vores konkrete sager, at der også var problemer med § 1, stk. 4, hvilket fik daværende Indenrigsminister Bertel Haarder til i december 2011 at bestille et responsum fra Kammeradvokaten, hvori Kammeradvokaten blev bedt om at tage stilling til, om § 1, stk. 4 tillige kunne karakteriseres som et "skattehul" eller om bestemmelsen var i overensstemmelse med hensigten med loven.

Kammeradvokaten konkluderede i et responsum fra marts 2011, at § 1, stk. 4 i lov om kommunal ejendomsskat ikke var et "skattehul". Når der ses isoleret på bestemmelsen i § 1, stk. 4 er vi helt enige med Kammeradvokaten i, at § 1, stk. 4 ikke er et "skattehul", men at bestemmelsen derimod er i overensstemmelse med lovens hensigt.

Imidlertid tog Kammeradvokaten ikke højde for, at der i samspillet mellem § 1, stk. 4 og vurderingslovens bestemmelser i §§ 17-18 og § 33, stk. 16-18 om fradrag for forbedringer og omberegning af grundværdi kan opstå situationer, hvor beskatningen går i 0 eller hvor skattebetalingen bliver lavere end hensigten med reglerne om ejendomsskat. Derved er § 1, stk. 4 indirekte et "skattehul", når bestemmelsen ses i sammenhængen med vurderingslovens regler.

I forbindelse med tilbagebetalingen af ulovlig ejendomsskat i november måned har KMDs kørsel vist, at en række ejendomme ikke pålignes ejendomsskat efter den korrekte implementering af § 1, stk. 4 i det IT-system, der beregner ejendomsskatten.

Det er vores opfattelse, at der ikke i lovmæssig forstand er grundlag for at ændre § 1, stk. 4, fordi bestemmelsen isoleret set er i tråd med hensigten med lovgivningen. Imidlertid bør der ske ændring af vurderingslovens bestemmelser.

Det er væsentligt at bemærke, at det kun er i få situationer, at problemet opstår og i det følgende vil jeg indledningsvist kort forklare regelgrundlagets sammensætning. Herefter vil jeg illustrere problemet i praksis med konkrete eksempler.

Skatteløftet over ejendomsskatten udregnes som udgangspunkt af grundværdien fratrukket fradrag for forbedringer samt fritagelser i henhold til § 1, stk. 2. I visse tilfælde som opregnet i vurderingsloven § 33, stk. 16-18 skal SKAT foretage en omberegnet grundværdi. § 1, stk. 4 foreskriver, at skatteløftet i disse tilfælde udregnes på baggrund af den omberegnete grundværdi (i stedet for grundværdien) fratrukket fradrag for forbedringer og eventuelle fritagelser. Værd at bemærke er, at grundværdien ikke erstattes af den omberegnete grundværdi i vurderingen. I vurderinger, hvor der er foretaget en omberegnet grundværdi fastsætter SKAT altså stadig en grundværdi.

Vurderingsloven § 33, stk. 16-18 – Omberegning af grundværdien

En omberegnet grund foretages i en række situationer, herunder hvis en ejendom ændrer anvendelse, at der sker en planændring, at der sker en arealændring eller hvis der er tale om en nyopstået ejendom. Formålet med reglerne er beskrevet således i forarbejderne til loven:

”Ved ændring af grundens størrelse, anvendelse eller øvrige karakteristika, f.eks. ændrede planforhold, eller en ejerlejligheds fordelingstal, eller når en grund, der ikke hidtil har været vurderet, bliver vurderet, sker der en omberegning af grundværdien, som sikrer, at selve ændringen af grundens forhold giver anledning til ny skatteberegning”.

Reglerne sikrer derved en ensartethed i beskatningen under skyldig hensyntagen til skatteloftet.

Ved en nyopstået ejendom kan bestemmelsen illustreres med nedenstående eksempel.

En grundejer køber en grund i 2001. Hans grundværdi og almindelige lofftastsættelse efter § 1, stk. 2 i perioden 2001-2005 ser således ud:

TABEL 1	1. januar 2001	1. januar 2002	1. januar 2003	1. oktober 2003	1. oktober 2004	1. oktober 2005
Grundværdi	1.000.000	1.500.000	1.500.000	2.800.000	2.800.000	3.500.000
Loft - § 1, stk. 2	1.000.000	1.070.000	1.124.570	1.197.667	1.263.539	1.322.925

Den pågældende grundejer vil i eksemplet betale ejendomsskat på baggrund af hans grundværdi i 2001, tillagt en årlig regulering af loftet.

I 2004 udstykes der en grund af samme størrelse i samme område. Ejendommens grundværdi og loft uden en omberegnet grundværdi ville se således ud:

TABEL 2	1. januar 2001	1. januar 2002	1. januar 2003	1. oktober 2003	1. oktober 2004	1. oktober 2005
Grundværdi					2.800.000	3.500.000
Loft					2.800.000	2.954.000

Ejeren af den nyudstykkede ejendom ville i dette tilfælde skulle betale mere end det dobbelte i ejendomsskat end den ejer, hvis ejendom opstod i 2001, selvom der er tale om samme type ejendom af samme størrelse, samme beliggenhed og med samme vurdering.

Reglerne om omberegnet grundværdi regulerer denne situation derved, at der foretages en omberegning af grundværdien i det år, der ville have dannet grundlag for ejendomsskatten, såfremt ejendommen havde eksisteret siden 2001. Herefter beregnes loftet efter § 1, stk. 4 med udgangspunkt i den ombregnede grundværdi.

SKAT kommer frem til at ejendommen ville have haft samme grundværdi i 2001 som de øvrige ejendomme i området. Herved ser resultatet således ud:

TABEL 3	1. januar 2001	1. januar 2002	1. januar 2003	1. oktober 2003	1. oktober 2004	1. oktober 2005
Omberegnet grundværdi	(1.000.000)					
Grundværdi					2.800.000	3.500.000
Loft - § 1, stk. 2 jf. § 1, stk. 4	(1.000.000)	(1.070.000)	(1.124.570)	(1.197.667)	1.263.539	1.322.925

Med reglerne sikres altså en ensartethed i beskatningen af identiske ejendomme uafhængigt af hvornår ejendommen er blevet omfattet af skatteloftet i sin nuværende form.

Vurderingsloven §§ 17-18 - Fradrag for forbedringer

Man kan opnå fradrag i grundværdien for udgifter til byggemodning, hvis en række betingelser er opfyldt.

En af betingelserne er, at man maksimalt kan opnå fradrag for den værdistigning, som byggemodningen tilfører grunden.

En anden betingelse er, at man maksimalt kan få fradrag svarende til de udgifter man har afholdt.

For at måle en værdistigning skal man have et udgangspunkt. Udgangspunktet for opgørelsen er værdien af grunden før byggemodning og denne værdi benævnes i praksis som "råjordsværdi".

Hvis man afholder fradragsberettigende udgifter for 1.500.000, og grunden efterfølgende er vurderet til 1.000.000 skal SKAT opgøre værdistigningen. Finder SKAT frem til, at værdien af grunden uden byggemodning ville have været 100.000 skal der herefter indrømmes et fradrag på 900.000 svarende til værdistigningen.

Hvis der ikke er plads til alle fradragsberettigede udgifter skal SKAT ved senere vurderinger opgøre, om der er plads til yderligere fradrag eller det modsatte. Det er fast praksis, at udviklingen af råjorden skal følge udviklingen i grundværdien og derfor kan man som overordnet tommelfingerregel regne med, at råjorden udgør den samme procentdel af den til hver tid gældende grundværdi.

Til illustration af fradragsreglerne under hensyntagen til værdistigningen tages udgangspunkt i grundejeren i tabel 1. Nedenstående eksempel illustrerer grundejerens fradragsansættelse, hvis SKAT vurderer, at værdien af hans grund i 2000 før byggemodning udgjorde kr. 200.000 og at han har afholdt fradragsberettigende udgifter for 1.500.000:

TABEL 4	1. januar 2001	1. januar 2002	1. januar 2003	1. oktober 2003	1. oktober 2004	1. oktober 2005
Grundværdi	1.000.000	1.500.000	1.500.000	2.800.000	2.800.000	3.500.000
Råjordsværdi	200.000	300.000	300.000	560.000	560.000	700.000
Fradrag	800.000	1.200.000	1.200.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000

I denne situation er der altså "plads" til det fulde fradrag fra 1. oktober 2003 og fremefter.

"Skattehullet", der opstår i samspillet mellem vurderingsloven og lov om kommunal ejendomsskat
Det følger af vurderingsloven § 18, stk. 2, at værdistigningen og dermed fradraget skal opgøres i forhold til grundværdien:

"Fradrag i grundværdien for forbedringer må kun gives i det omfang, hvori forbedringerne må antages at virke værdiforøgende ved ansættelse af grundværdien, og må ikke overstige de af ejeren anvendte bekostninger, heri medregnet værdien af ejers eget arbejde".

Værdistigningen og dermed størrelsen af fradraget skal altså ansættes under hensyntagen til ansættelsen af grundværdien, der er reguleret i vurderingslovens afsnit C.

Reglerne om omberegning af grundværdien fremgår af afsnit F og udløser en selvstændig ansættelse ved siden af grundværdien.

Selvom der foretages en omberegnet grundværdi er der altså ingen tvivl om, at værdistigningen, og derved fradragets størrelse, efter lovens bogstav skal opgøres i forhold til grundværdien.

Når opgørelsen af fradragets størrelse foregår uden hensyntagen til hvad den omberegnete grundværdi fastsættes til, opstår der situationer, hvor fradraget er større end den omberegnete grundværdi, ved den samme vurdering.

Når der herefter foretages en beregning efter § 1, stk. 4, hvor den omberegnete grundværdi erstatter grundværdien ved udregning af loftet og fradraget efterfølgende fratrækkes, bliver resultatet negativt, hvorved der udløses en 0-beskatning.

Problemet kan illustreres med et konkret eksempel fra ejendommen beliggende [redacted]

Uddrag fra vurderingsmeddelelsen 2008:

Afsender SKAT Ejendomsvurdering Lautrupvang 1 A 2750 Ballerup		2008		Ejendomsvurdering 13 JULI 2009 SKAT	
Modtager/ejer [redacted]		Henvisningsnummer		Ejendommens registreringsnummer [redacted]	
250		Matr. nr. GERLEV		6 CO	
		Vurderet areal 7.607 m ²			
		Ejendommens beliggenhed [redacted]			
		SKATs til.nr.: 72 22 18 18		Ejerandel 0,00 %	
		Udskrevet 08/07-2009			
		Oplysninger til brug for taksation Bunk 03 B		Vmt 3	
13 JULI 2009					
Ejendommen er ved den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2008 vurderet sådan:					
Bonyttelse 01 - Beboelsesejendom med 28 lejligheder					
Ejendomsværdi	22.700.000 kr	Grundværdi	6.908.100 kr	Fradrag for forbedringer	2.800.000 kr
		Omberegnet grundværdi 2001	2.784.900 kr		

Når § 1, stk. 4 foreskriver, at loftet skal udregnes på baggrund af den omberegnete grundværdi fratrukket fradrag samt eventuelle fritagelser er det åbenlyst, at det i ovenstående eksempel giver et negativt resultat.

I tabelform ser ejendommens beskatning således ud:

TABEL 5	1/1 2001	1/1 2002	1/1 2003	1/10 2003	1/10 2004	1/10 2005	1/10 2006	1/10 2007	1/10 2008	1/10 2009
Grundværdi	(2.784.900)								6.908.100	6.908.100
Fradrag	(2.800.000)								2.800.000	2.800.000
Loft jf. § 1, stk. 4	-15.100 (0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hensigten med den omberegnete grundværdi er som ovenfor nævnt at sikre, at grundejeren får ændret dennes skatteberegning i et sådan omfang, at han stilles skatteloftsmæssigt som havde de eksisterende omstændigheder været gældende hele tiden.

Havde ejendommen eksisteret i 2001 ville grundværdien have været 2,784 mio. jf. SKATs omberegning og havde SKAT på daværende tidspunkt ansat et fradrag i grundværdien havde det uden tvivl været begrænset af råjordsværdien til kun at omfatte værdistigningen jf. ovennævnte afsnit om vurderingsloven §§ 17-18.

Hvis man antager, at ejendommen eksisterede i 2001, at loftet havde været sat med udgangspunkt i 2001 og at SKAT havde ansat råjorden til 20 % af grundværdien, havde ejendommens beskatning set således ud:

TABEL 6	1/1 2001	1/1 2002	1/1 2003	1/10 2003	1/10 2004	1/10 2005	1/10 2006	1/10 2007	1/10 2008	1/10 2009
Grundværdi	2.784.900								6.908.100	6.908.100
Råjordsværdi	556.980									
Fradrag	2.227.920								2.800.000	2.800.000
Loft jf. § 1, stk. 2	556.980	595.969	626.363	667.077	703.766	736.843	772.948	809.277	865.926	926.541

Der kan næppe være nogen tvivl om, at ovenstående tabel 6 viser det resultat i 2008 og 2009, man gerne vil nå frem til under iagttagelse af formålet med bestemmelserne i vurderingslovens § 33, stk. 16-18 sammenholdt med § 1, stk. 4.

Grundejeren, der ejer en ejendom udstykket i 2008 og vurderet første gang i 2008 stilles derved som enhver anden grundejer med en lignende ejendom i samme område, men som har været underlagt skatteloftet siden skatteloftets indførelse.

For at skabe den fornødne sammenhæng i reglerne er det derfor nødvendigt, at fradraget efter §§ 17-18 ikke alene begrænses af værdistigningen i forhold til grundværdien, men tillige begrænses af værdistigningen i forhold til den omberegnete grundværdi.

I modsat fald vil ovennævnte ejendom i al den tid de nuværende regler er gældende, ikke kunne blive pålagt ejendomsskat. Selvom vi normalt repræsenterer skatteyderne i sager som disse er det Rafn & Søns holdning, at en sådan tilstand er helt uacceptabel og ude af trit med ethvert formål med lovgivningen.

Der er ikke nogen tvivl om, at formålet med fradragsreglerne er at sikre grundejere en væsentlig reduktion i ejendomsskatten i den første 30-årige periode, men en fuld reduktion eller en reduktion udover det sædvanlige råjordsniveau bør ikke komme på tale.

Forslag til ændring:

Derfor må der ske en ændring af vurderingsloven, men § 1, stk. 4 kan samtidig fastholdes i sin nuværende form.

Teoretisk set kan den omberegnete grundværdi være højere end den aktuelle grundværdi og i disse tilfælde vil loftet blive ansat efter § 1, stk. 2, nr. 1 i stedet for § 1, stk. 2, nr. 2 jf. § 1, stk. 4. Derfor er det nødvendigt i forhold til vurderingsloven, at værdistigningen opgøres i den laveste af henholdsvis grundværdien og den omberegnete grundværdi.

Rafn & Søn foreslår, at vurderingslovens § 18, stk. 2 flyttes til stk. 3 og at der som nyt stk. 2 indsættes en bestemmelse, der regulerer forholdet mellem fradraget og hhv. grundværdien og den omberegnete grundværdi. En bestemmelse kunne formuleres således:

"I vurderinger, hvor der ved siden af grundværdien er foretaget en omberegning af grundværdien efter § 33, stk. 16, 17 eller 18, og den omberegnete grundværdi er lavere end grundværdien, opgøres værdiforøgelsen efter stk. 1 i den omberegnete grundværdi".

Herved ville "skattehullet" i lovgrundlaget være afviklet samtidig med, at hensigten med bestemmelserne i henholdsvis vurderingsloven §§ 17-18, § 33, stk. 16-18 og § 1, stk. 4 fastholdes.

En ændret lovbestemmelse som ovenfor foreslået vil efter vores opfattelse ikke give anledning til praktiske problemer i fradragsansættelsen, da SKAT i forvejen ved hver enkelt vurdering skal opgøre værdistigningen i forhold til grundværdien, og der skal således alene fra SKATs side tages hensyn til, om der foreligger en omberegnet grundværdi eller ej og i givet fald tage udgangspunkt i niveauet for denne ansættelse.

Da der i 2012 er ejendomme, der på grund af de nuværende regler ikke betaler ejendomsskat, er det af afgørende nødvendighed, at lovændringen gennemføres i indeværende år med virkning fra 1. januar 2013.

Rent praktisk vil det også være nødvendigt at foretage råjordsmæssige korrektioner af fradragsansættelsen for de ejendomme, der ikke betaler ejendomsskat efter de nugældende regler. Det må i denne forbindelse overvejes om den praktiske korrektion af fradragets størrelse kan ske gennem skatterådet efter bestemmelsen i skatteforvaltningslovens § 33, stk. 3 eller om det er nødvendigt at fastsætte bestemmelser herom.

Med venlig hilsen

Christian Gommesen-Byrjalsen
Chefjurist