

Advokatrådet

ADVOKAT 
SAMFUNDET

Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28

1402 København K

ej@skm.dk

KRONPRINSESSEGADE 28
1306 KØBENHAVN K
TLF. 33 96 97 98
FAX 33 36 97 50

DATO: 25. november 2013
SAGSNR.: 2013 - 3700
ID NR.: 265214

Høring - over udkast til forslag til lov om ændring af vurderingsloven og tinglysningsafgiftsloven

Ved e-mail af 18-11-2013 har Skatteministeriet anmodet om Advokatrådets bemærkninger til ovennævnte udkast.

Indledningsvis bemærkes, at høringsmaterialet er fremsendt med en frist på 6 dage til afgivelse af et svar.

Advokatrådet har følgende bemærkninger:


Det fremgår af de almindelige bemærkninger til forslaget til Lov om ændring af vurderingsloven og tinglysningsafgiftsloven, at regeringen har til hensigt i efteråret 2014 at fremsætte lovforslag om de resterende dele af regeringens udspil på vurderingsområdet, herunder en generel ændring af reglerne om klagesagsbehandling på området. Denne bebudede ændring indebærer, at beløbsmæssige vurderingsskøn i det administrative klagesystem alene skal behandles af Vurderingsankenævnene og at klage til Landsskatteretten over beløbsmæssige vurderingsskøn dermed skal afskaffes.

Henset til de hidtidige erfaringer med resultaterne af såvel Vurderingsankenævnenes og Landsskatterettens virksomhed på klagebehandlingsområdet, må den nævnte påtænkte ændring af klagesystemet anses for en alvorlig svækkelse af borgernes retssikkerhed på ejendomsvurderingsområdet.

Såfremt den bebudede, generelle ændring af reglerne om klagesagsbehandling gennemføres, bør der af retssikkerhedsmæssige årsager og af procesøkonomiske årsager samtidig gennemføres en ændring af Skatteforvaltningslovens § 47, således at borgernes adgang til at kræve syn og skøn ved de administrative klageorganer udvides til også at omfatte sager indbragt for vurderingsankenævnene og at sager om vurdering af fast ejendom kan underkastes en syns- og skønsbehandling.

Advokatrådet finder det på den anførte baggrund særdeles beklageligt, at man i denne sag har udsendt høringsmaterialet med en så kort frist.

Med venlig hilsen


Torben Jensen



Skatteministeriet
 Lovgivning, Politik, Samfundsøkonomi,
 Person og Pension
 Nicolai Eigtveds Gade 28
 1402 København K

Att. Chefkonsulent Erik Jørgensen

København, den 26. november 2013

Vedr. j.nr. 135380634- Høringsvar vedrørende forslag til lov om ændring af vurderingsloven og tinglysningsafgiftsloven.

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) har følgende bemærkninger til det fremsendte lovforslag:

Ad punkt 5 § 46 D

ABF har fuld forståelse for, at klageadgangen for de "forlængede" 2011-vurderinger for ejerboliger og 2012-vurderinger for andre ejendomme udskydes som foreslået for alle ejendomme, hvor der har været mulighed for at påklage henholdsvis 2011- og 2012 vurderingerne. Imidlertid forekommer det uhensigtsmæssigt at ejendomme, der aldrig har været vurderet tidligere, som f.eks. nybyggede andelsboliger, der første gang vurderes efter Vurderingslovens § 3 i løbet af 2014, først kan påklages i 2016. Der bør i loven være en mulighed for, at ejendomme, der er helt nyvurderede, efter Vurderingslovens § 3, stk. 1 kan påklage den helt nye vurdering inden for de normale klagefrister, og således ikke omfattes af § 46 D.

Ad punkt 5 § 46 E stk. 3, herunder bemærkningerne ad 4.1.2. side 14 og bemærkningerne til de enkelte bestemmelser side 23-24.

For så vidt angår ejerboliger, er det ABF's opfattelse, at det er korrekt, at § 4 vurderinger stort set kun benyttes som anført, og at dette problem løses med ændringerne i Tinglysningsafgiftsloven.

For så vidt angår andelsboligforeninger, der beregner deres maksimalpriser efter Andelsboligforeningslovens § 5 stk. 2 litra c, benyttes § 4 vurderingerne ofte til at få en ny vurdering, når der er gennemført store forbedringsarbejder på ejendommen, som f.eks. etablering af altaner eller tagboliger. Det er af væsentlig betydning for andelsboligforeningerne at få en ny offentlig vurdering så hurtigt som muligt, således at man ikke har en usikkerhed om, hvilken ejendomsværdi man må benytte ved beregningen af maksimalpriserne i Andelsboligforeningsloven. Ved at fjerne adgangen til at få en § 4 vurdering betyder det, at en forening der f.eks. får etableret helt nye altaner i januar/februar 2014 først vil få en ny ejendomsvurdering efter § 3 ved en omvurderingen pr. 1/10.2014, som bliver meddelt i februar 2015. Dette betyder, at foreningen vil have en usikkerhed med hensyn til hvad den offentlige vurdering er efter etablering af altanerne i en periode frem til ca. 1. marts 2015. Dette kan give en usikkerhed om den lovlige pris for både foreningen, køber og sælger. Der bør

Andelsboligforeningernes
 Fællesrepræsentation

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
 1606 København V

Tlf. 33 86 28 30

abf@abf-rep.dk
 www.abf-rep.dk



derfor være mulighed for, at andelsboligforeninger, som jo benytter ejendomsvurderingerne til fastsættelse af prisen for andelsboliger, får muligheden for at få en § 4 vurdering i perioden frem til 1. marts 2016.

Ad § 2. Ændringer i Tinglysningsloven.

ABF finder, at det er korrekt på basis af de problemer, der er konstateret i forbindelse med ejendomsvurderingerne, at tinglysningsafgiften ved ejerskifte fremover beregnes af ejerskiftesummen. Imidlertid er det ABF's opfattelse, at denne regel også bør gælde andre ejendomme end ejerboliger. ABF har konstateret, at i forbindelse med de handler, der har været af udlejningsejendomme, som har været tilbudt lejerne efter lejelovens tilbudspligtsregler til overtagelse på andelsbasis i 2012 og 2013, har ejerskiftesummen ofte været væsentlig lavere end den offentlige vurdering af de pågældende ejendomme. Dette har medført en øget udgift til tinglysningsafgift, som har påhvilet andelsboligforeningen i det omfang de har accepteret tilbuddet og overtaget ejendommen på andelsbasis. Der ses ingen begrundelse for, hvorfor andre ejendomme ikke er omfattet af reglen, således at man fremover på alle ejendomme ved ejerskifte betaler tinglysningsafgift af ejerskiftesummen, idet det må formodes, at den foreslåede værnsregel i forslaget § 4 stk. 6 også vil kunne benyttes og give tilstrækkelig beskyttelse ved andre ejendomme end ejerboliger.

Med venlig hilsen

Jan Hansen
Direktør

den 25. november 2013

Skatteministeriet

js@skat.dk

ej@skat.dk

Høring vedrørende lov om ændring af vurderingsloven og tinglysningsafgiftsloven

Indledning

Lovforslaget er en følge af Rigsrevisionens skarpe kritik af de offentlige ejendomsvurderinger, som bl.a. anvendes til betaling af ejendomsskatten. Også lejere betaler ejendomsskat via huslejen. I den almene sektor udgjorde ejendomsskatterne 1,7 mia. kr. i 2011.

Danmarks Almene Boliger har således væsentlige interesser i relation til de problemfyldte ejendomsvurderinger, som berører vores ca. 1 million beboere.

Vi kan konstatere, at lovforslaget alene fokuserer på at løse problemerne for ejerboligsektoren til trods for, at Rigsrevisionens kritik ikke alene berører denne sektors ejendomsvurderinger. Der lægges således op til forskelsbehandling mellem ejerboliger og lejeboliger.

Tæt-lavt byggeri

Det kan oplyses, at ca. 30 pct. af de almene boliger er tæt/lavt byggeri, dvs. række- og kædehuse. Disse vurderes efter helt samme principper og metode som private ejerboliger, idet vurderingerne af disse boliger er baseret på byggeretsværdiprincippet.

Rigsrevisionens hårde kritik af bl.a. kvaliteten af SKAT's inddeling i grundværdiområder gør sig således også gældende for almene boliger, som er vurderet med udgangspunkt i byggeretsværdiprincippet.

Det er derfor i første række uforståeligt, at disse almene boliger ikke får samme lempelser i ejendomsvurderingen, som ejerboligerne. Som vi læser lovforslaget, vil de almene boliger *ikke* opnå en sænkning af 2013-vurderingen (for os 2012-vurderingen) med 2,5 pct.

Tilsvarende er der ifølge lovforslaget alene på ejerboligområdet lagt op til en *automatisk* opsamling af upræcise 2011-vurderinger sammenlignet med den kommende nye 2015-vurdering. Dvs. at såfremt 2015-vurderingen er lavere end 2011-vurderingen, vil boligejerens ejendomsrelaterede skatter blive genberegnet og automatisk blive tilbagebetalt til ejeren med renter. Det samme bør naturligvis gælde for alle almene ejendomme og dermed for vore beboere.

Som vi videre læser lovforslaget, kan SKAT men kun for ejerboligernes vedkommende helt frem til den 1. juli 2015 nedsætte 2011-vurderingerne pga. fejl både af egen drift eller efter andre

oplysninger og kun til gunst for ejerne. Noget lignende bør naturligvis gælde for vore ejendomme, så der opnås samme retstilstand for vore beboere/lejere.

Erhvervsejendomme generelt

Rigsrevisionens kritik omfatter ikke alene ejendomme vurderet efter *byggeretsværdiprincippet*, dvs. tæt-lavt byggeri. Tværtimod rettes der generelt en meget hård kritik mod vurderingerne af erhvervsejendomme i 2010. De almene boliger er i vurderingsloven defineret som erhvervs-ejendomme.

2010-vurderingen blev således udført på et minimumsniveau ("light-modeller"). Dette betød ifølge Rigsrevisionen, at SKAT bad de regionale afdelinger om at fratække 10 pct. i ejendoms-vurderingerne, da "der er en række forhold, som gør det nødvendigt at lægge et mere forsigtigt niveau ved 2010-vurderingen, end vi plejer", (Rigsrevisionens beretning om offentlig ejendoms-vurdering, afsnit III).

Forsigtighedsprincippet, dvs. fradraget på 10 pct., gjaldt dog ikke beboelsesejendomme. Argumentet for ikke at give nedlaget til beboelsesejendomme var, at *andelsboligforeninger* anvender ejendomsvurderingen til formueopgørelsen og derfor ikke har interesse i for lave ejendoms-vurderinger: "Ved bevidst at fastholde en høj vurdering forsøgte SKAT at undgå klager fra andels-boligforeninger, der lægger den offentlige vurdering til grund for formueopgørelsen" (Rigsrevisi-onen, op.cit., afsnit III).

Dette forhold gælder dog ikke almene boliger, der således er blevet ramt af, at SKAT undlod at anvende "forsigtighedsprincippet" for beboelsesejendomme.

Da 2010-vurderingen anvendes til betaling af ejendomsskatter i perioden 2012-13, er der med udgangspunkt i rigsrevisionens rapport angiveligt god grund til at sænke denne med 10 pct. og samtidig sikre automatisk tilbagebetaling af for høje ejendomsskatter i 2012-13.

Ifølge SKAT er der ved 2012-vurderingen, som ligger til grund for betaling af ejendomsskatter i 2014-15, forsøgt at rette op på 2010-problemerne. Ifølge Rigsrevisionens rapport er det imidler-tid usikkert, hvor meget det har hjulpet: "Rigsrevisionens undersøgelse har vist, at det på et ledermøde i SKAT Ejendomsvurdering i august 2012 blev slået fast, at light-modeller ikke læn-gere eksisterede, men at der stadig vil være opgaver, som blev nedprioriteret... Da salgsstati-stikken for 2.halvår 2012 p.t (medio august 2013) ikke foreligger, og da klagebehandlingen endnu ikke er afsluttet, kan det ifølge SKAT ikke endeligt konstateres, om handleplanene for 2012-vurderingerne har forbedret vurderingerne" (Rigsrevisionen, op.cit., afsnit III).

Det er i den forbindelse uklart, hvad den manglende brug af forsigtighedsprincippet for beboel-sesejendomme i forbindelse med 2010-vurderingen, jf. ovenfor, har betydet for 2012-vurderingerne, dvs. om der her er rettet op på 2010-vurderingens forskelsbehandling mellem beboelsesejendomme og andre erhvervsejendomme.

Det skal derudover bemærkes, at SKAT tilsyneladende selv har begrænset tiltro til erhvervsvurderingerne – herunder også 2012-vurderingen – da man har besluttet ikke at gennemføre 2014-vurderingen med udgangspunkt i det eksisterende vurderingssystem men ligesom for ejerboligerne afventer den nye vurderingsordning i 2015.

Usikkerhed i vurderingerne

Selv om vurderingerne af de almene *etageejendomme* sker efter lidt andre principper end for ejerboliger og tæt-lave almene boliger, er problemerne med vurderingerne af erhvervsjendomme ifølge Rigsrevisionens rapport generelt ikke mindre end for private ejerboliger, hvilket ellers synes at være begrundelsen for lovforslagets forskelsbehandling mellem ejer- og lejeboliger.

Rigsrevisionen har således undersøgt ejendomsvurderingernes træfsikkerhed. Det sker ved brug af såkaldte afstandsprocenter, som afspejler forskellen mellem SKATs ejendomsvurderinger og de faktiske salgspriser.

Ifølge Rigsrevisionens analyse er afstandsprocenten for de tre typer af *ejerboliger* - parcelhuse, ejerlejligheder og sommerhuse – i 2011 5-9 pct. For erhvervsjendomme, der anvendes til bl.a. beboelse, opgøres afstandsprocenten i 2010 til 16 pct. dvs. 2-3 gange større end for ejerboliger, hvilket får rigsrevisionen til at konkludere at: "Forskellen mellem SKATs vurderinger og salgspriserne var altså markant større for erhvervsjendomme mv. end for ejerboliger" (Rigsrevisionen, op.cit., afsnit IV).

Samlet er der på baggrund af Rigsrevisionens rapport om ejendomsvurderingerne ikke belæg for den forskelsbehandling mellem ejer- og lejeboliger, som lovforslaget lægger op til, snarere tværtimod.

For tæt-lavt byggeri er vurderingsprincipperne for ejer- og lejeboliger helt de samme, hvorfor de to ejerformer bør behandles ens både i relation til en sænkning af 2012-vurderingen og i relation til princippet om automatisk tilbagebetaling, såfremt 2015-vurderingen afslører fejl i 2012-vurderingen.

Samtidig taler den stærkt problematiske 2010-vurdering for erhvervsjendomme for, at forsigtighedsprincippet også bør omfatte lejeboliger, således at denne ejendomsvurdering reduceres, og at evt. for meget betalte ejendomskatter i 2012-13, som er baseret på 2010-vurderingen, automatisk tilbagebetales.

Endeligt understøtter Rigsrevisionens analyse af ejendomsvurderingernes træfsikkerhed, at der generelt er større problemer med vurderingerne for erhvervsjendomme, hvilket taler for, at disse på tilsvarende vis som de private ejerboliger kompenseres for de fejlagtige ejendomsvurderinger.

Herudover bemærker vi, at fremtidige klager vedrørende beløbsmæssige skøn alene kan efterprøves af vurderingsankenævnene. Sådanne skøn kan imidlertid have store økonomiske konsekvenser, og derfor henstilles til, at den særdeles sagkyndige Landsskatteret fortsat får mulighed for at behandle disse klager.

Med Venlig hilsen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Bent Madsen', written in a cursive style.

Bent Madsen

Administrerende direktør BL.

København, den 25. februar 2013

J.nr. H23-506

1/4

Skatteministeriet
Att.: Erik Jørgensen
Nicolai Egtveds Gade 28
1402 København K



Vedr.: Høring over Forslag til Lov om ændring af vurderingsloven og tinglysningsafgiftsloven

Dansk Ejendomsmæglerforening har modtaget ovenstående lovforslag i høring, og har i den anledning følgende bemærkninger til lovforslaget:

Det fremgår af de almindelige bemærkninger til lovforslaget, at det er fremsat i erkendelse af, at det eksisterende vurderingssystem ikke er tilstrækkeligt præcist, og at det derfor er regeringens opfattelse, at det på den baggrund er nødvendigt at etablere et nyt vurderingssystem, der kan vurdere ejendomme med en større træfsikkerhed end det vurderingssystem, som hidtil er blevet anvendt.

Som følge af erkendelsen af at det eksisterende vurderingssystem ikke er tilstrækkeligt præcist, er der nedsat et eksternt ekspertudvalg, som skal opbygge et nyt ejendomsvurderingssystem, hvilket skal føre til, at vurderingerne rammer mere præcist end nu, og at usikkerheden bliver mindre.

I overensstemmelse med ovenstående fremgår det af lovforslagets specielle bemærkninger, at baggrunden for at suspendere § 4-vurderinger frem til 1. marts 2016 bl.a. er, at disse vurderinger, som enhver anden vurdering vil skulle foretages med anvendelse af et vurderingssystem, som ikke kan levere vurderinger af en tilstrækkelig kvalitet.

I henhold til lovforslaget ses 2011-vurderinger for ejerboliger forlænget til 2015, dog således at der bl.a. ved anvendelse af 2011-vurderingen ydes et nedslag på 2,5 %. Reduceringen på 2,5 % finder anvendelse ved andre værdiansættelser end den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2011. Reduceringen på 2,5, % foretages i både ejendomsværdi og grundværdi. Efter det oplyste gives nedslaget allerede på nuværende tidspunkt, for at tage hensyn til, at 2011-vurderingen kan være upræcis.

For så vidt angår erhvervsejendomme er det hensigten med lovforslaget, at 2012-vurderingerne forlænges og anvendes som almindelig vurdering frem til 2015, hvor erhvervsejendommene ekstraordinært skal vurderes i et ulige år i det nye ejendomsvurderingssystem, som skal opbygges på baggrund af ekspertudvalgets arbejde.

Imidlertid ses lovforslaget ikke at yde samme reduktion på 2,5 % i vurderinger af erhvervsejendomme, som det er tilfældet for ejerboliger. Idet lovforslaget

Islands Brygge 43
2300 København S

T: 7025 0999

F: 3264 4599

E-mail: de@de.dk

Internet: www.de.dk

ses at bygge på en forudsætning om, at ejendomsvurderingerne generelt er for upræcise uden at sondre mellem ejerboliger og erhvervsejendomme, forekommer der ikke at være en reel begrundelse for, at 2012-vurderingen af erhvervsejendomme ikke skulle kunne være upræcis i samme omfang som 2011-vurderingen for ejerboliger antages, at kunne være det. Der ses heller ikke hverken af de almindelige bemærkninger til lovforslaget eller af de specielle bemærkninger til lovforslaget, at fremgå en begrundelse for forskelsbehandlingen på ejerboliger og erhvervsejendomme.



Dermed opstår der risiko for, at en der for en erhvervsejendom opkræves for meget i grundskyld og/eller dækningsafgift på baggrund af en upræcis vurdering af enten grundværdi eller ejendomsværdi eller begge dele.

Den i lovforslaget omtalte tilbagebetalings-/udbetalingsordning, som dog først vil blive fremsat med et kommende lovforslag i efteråret 2014, omfatter kun ejerboliger og ses dermed yderligere at bidrage til, at ejere af erhvervsejendomme ikke får samme mulighed for en automatisk økonomisk kompensation for en betalt skat/afgift, der beror på, at ejendommens vurdering har været upræcis.

Endvidere ses lovforslaget at indeholde en suspension af § 4-vurderinger. Denne suspension omfatter både ejerboliger og erhvervsejendomme frem til d. 1. marts 2016. Suspensionen af § 4-vurderinger begrundes bl.a. i, at vurderingerne som enhver anden vurdering vil skulle foretages med anvendelse af et vurderingssystem, som ikke kan levere en vurdering af tilstrækkelig kvalitet. Idet også § 4-vurderinger for erhvervsejendomme suspenderes, må der heri implicit ligge en erkendelse af, at § 4-vurderinger for erhvervsejendomme har samme risiko for at være upræcise. Dette taler naturligvis i sig selv for også de almindelige vurderinger af erhvervsejendomme, kan være upræcise, eftersom der anvendes samme vurderingssystem til almindelige vurderinger og § 4-vurderinger.

Af ovenstående årsager og fordi det fremgår af lovforslaget, at de upræcise vurderinger er et generelt problem, uanset om der er tale om en ejerbolig eller en erhvervsejendom, er det foreningens opfattelse, at reduktionen på 2,5 % der ydes på bl.a. den forlængede vurdering for ejerboliger, også bør ydes på de tilsvarende værdiansættelser for erhvervsejendomme.

Foreningen skal i tillæg hertil bemærke, at uanset om det vedtages at nedslaget på 2,5 pct. i de nærmere angivne vurderinger også skal gives i tilsvarende vurderinger for erhvervsejendomme, finder foreningen det yderst u hensigtsmæssigt, at det ikke er hensigten, at tilbagebetalings-/udbetalingsordningen skal omfatte erhvervsejendomme. På baggrund af erkendelsen af, at det eksisterende vurderingssystem ikke er tilstrækkeligt præcist, må det antages at både vurderinger for ejerboliger og erhvervsejendomme kan være upræcise, og at der på den baggrund kan være betalt for meget i grundskyld og dækningsafgift. På den baggrund skal foreningen henstille til, at erhvervsejendomme også vil blive omfattet af tilbagebetalings-/udbetalingsordningen.

Lovforslaget ses også at indeholde en ændring af tinglysningsafgiftsloven. For så vidt angår ejerboliger foreslås det, at afgiftsgrundlaget fremover skal være ejerskiftesummen. Samme ændring foreslås ikke for erhvervsejendomme så for disse ejendomme, skal der fortsat betales tinglysningsafgift af ejendomsvurde-

Islands Brygge 43
2300 København S

T: 7025 0999

F: 3264 4599

E-mail: de@de.dk

Internet: www.de.dk

ringen, såfremt denne er højere end ejerskiftesummen. For erhvervsejendomme er der derfor også efter den 1. januar 2014 fortsat risiko for, at der skal svares tinglysningsafgift af en upræcis vurdering. Denne forskelsbehandling på ejerboliger og erhvervsejendomme er efter foreningens opfattelse ikke hensigtsmæssigt, idet udgangspunktet for lovforslaget er, at det eksisterende vurderingssystem ikke er tilstrækkeligt præcist, og der må derfor antages at være risiko for upræcise vurderinger også for så vidt angår erhvervsejendomme.



Det fremgår af regeringens "Udspil til en model for de offentlige ejendomsvurderinger - Tillid til ejendomsvurderingerne" fra oktober måned 2013, under afsnittet "Tinglysningsafgift", at regeringen foreslår, for de tinglysninger af ejerskifte på ejerboliger, hvor der er betalt tinglysningsafgift baseret på ejendomsvurderingen fra 2011, kan forskellen udbetales efter anmodning.

Godtgørelse af tinglysningsafgift i henhold til Tinglysningsloven § 23, stk. 2, omfatter tilfælde, hvor den seneste offentlige ejendomsværdi efterfølgende nedsættes som følge af klage, men bestemmelsen forudsætter, at den seneste offentlige ejendomsværdi skal være påklaget forinden anmeldelse til tinglysning. Det er derfor foreningens opfattelse, at denne bestemmelse ikke kan anvendes til tilbagesøgning af tinglysningsafgift betalt på grundlag af en fejlagtig vurdering for 2011.

På den baggrund henstiller foreningen til, at det lovforslag, som forventes fremsat af regeringen i efteråret 2014, som efter det oplyste, indeholder en udbetalingsordning også indeholder særregler om tilbagesøgning af for meget erlagt tinglysningsafgift. Det skal i den forbindelse drages i erindring, at det fremgår af regeringens "Udspil til en model for de offentlige ejendomsvurderinger - Tillid til ejendomsvurderingerne" fra oktober måned 2013, at der vil ske udbetaling efter anmodning for perioden fra 1. marts 2012 til 31. december 2013.

I henhold til regeringens "Udspil til en model for de offentlige ejendomsvurderinger - Tillid til ejendomsvurderingerne" fra oktober måned 2013 ses det umiddelbart at være hensigten, at det kun er ejerboliger, der som følge af tilbagebetalingsordningen skal kunne opnå godtgørelse af tinglysningsafgift. Med hensyn til erhvervsejendomme, vil der som ovenfor påpeget være en risiko for at der betales tinglysningsafgift af en upræcis vurdering frem til 2015-vurderingen. Dette skyldes bl.a., at der for disse ejendomme efter d. 1. januar 2014 stadig skal betales tinglysningsafgift af ejendomsvurderingen, såfremt denne er højere end handelsprisen. Påklage af den forlængede 2012-vurdering for erhvervsejendomme, og omvurderinger, kan i henhold til forslaget til den ny bestemmelse i § 46D, stk. 3, påklages i samme periode, som den nye 2015-vurdering, dvs. i perioden 1. marts 2016 til 1. juli 2016. Dermed kan erhvervsejendomme, der vil klage over den forlængede 2012-vurdering ikke påklage denne og få godtgørelse af tinglysningsafgift på baggrund af bestemmelsen i Tinglysningsafgiftsloven § 23, stk. 2, pga. kravet om, at den seneste ansatte ejendomsværdi skal være påklaget inden tinglysning foretages. I tillæg hertil foreslås § 4-vurderinger suspenderet indtil 1. marts 2016. Dermed ses der ikke i det nuværende retsgrundlag hjemmel til at få godtgjort tinglysningsafgift, af f.eks. en forlænget 2012 vurdering for en erhvervsejendom, trods den forlængede vurdering efterfølgende nedsættes som følge af klage.

På den baggrund henstiller foreningen til, at det lovforslag, som forventes fremsat af regeringen i efteråret 2014, som efter det oplyste, indeholder en tilbage-

Islands Brygge 43
2300 København S

T: 7025 0999

F: 3264 4599

E-mail: de@de.dk

Internet: www.de.dk

betalings-/udbetalingsordning også kommer til at indeholde regler for godtgørelse af tinglysningsafgift for erhvervsejendomme.



Det fremgår af de almindelige bemærkninger til lovforslaget, at det forventes, at det lovforslag som fremsættes i efteråret 2014, vil komme til at indeholde en generel ændring af reglerne om klagesagsbehandling, således at sager om fortolkning af reglerne skal behandles af Landsskatteretten, mens sager om beløbsmæssige vurderingsskøn skal behandles af vurderingsankenævnene.

Foreningen skal i den forbindelse oplyse, at foreningen d. 22. februar 2013, har afgivet hørings svar på til Lov om ændring af skatteforvaltningsloven og forskellige andre love (Ny klagestruktur på skatteområdet). En konsekvens af det tidligere lovforslag var, at skatteydere fremover alene kunne klage over en afgørelse truffet af SKAT til vurderingsankenævnet, dog undtaget principielle sager, som skulle kunne anlægges direkte ved Landsskatteretten.

Det endelige indhold af det lovforslag som forventes fremsat i efteråret 2014 kendes naturligvis endnu ikke, men at dømme ud fra de almindelige bemærkninger til Forslag til lov om ændring af vurderingsloven og tinglysningsafgiftsloven, må det på nuværende tidspunkt konkluderes, at hensigten med den nye klagestruktur vil være, at skatteyderne som udgangspunkt kun har mulighed for at forprøvet deres afgørelser ved vurderingsankenævnene, hvorefter skatteyderne vil være henvist til domstolsprøvelse.

Dermed ønskes lov nr. 649 af den 12. juni 2014 ændret for så vidt angår skatteydernes mulighed for at vælge, at få en sag afgjort af Landsskatteretten. En sådan generel afskæring af skatteyderes mulighed for at få deres klage afgjort af Landsskatteretten, er retssikkerhedsmæssig betænkeligt. Dette skyldes, som foreningen også har påpeget i sit hørings svar af den 22. februar 2013 i forbindelse med forslaget til Lov om ændring af skatteforvaltningsloven og forskellige andre love (Ny klagestruktur på skatteområdet), bl.a. at hovedparten af sagerne, som bliver anket fra vurderingsankenævnet bliver omgjort af Landsskatteretten. Foreningen stiller sig derfor umiddelbart kritisk over for denne del af forslaget til ændring af vurderingsloven og tinglysningsafgiftsloven.

For så vidt angår forslag til den ny bestemmelse i vurderingsloven § 46D, jf. lovforslaget § 1, nr. 5, gøres der opmærksom på, at der er to "stk. 2" i bestemmelsen.

Foreningen skal slutteligt gøre opmærksom på, at den angivne høringsfrist er uacceptabel og i strid med regeringens intentioner om at forbedre lov kvaliteten. Foreningen skal derfor henstille til, at høringsfristerne som udgangspunkt ikke er under 4 uger.

Med venlig hilsen

Heidi Bach
Heidi Bach

Juridisk konsulent
Dir.tlf.: 32 64 45 95
e-mail: hb@de.dk

Islands Brygge 43
2300 København S

T: 7025 0999

F: 3264 4599

E-mail: de@de.dk

Internet: www.de.dk

Skatteministeriet
Att.: Erik Jørgensen
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

25. november 2013

Ændring af vurderingsloven og tinglysningsafgiftsloven

Dansk Erhverv har den 18. november 2013 fået sendt et lovforslag om ændring af vurderingsloven og tinglysningsafgiftsloven (Vurderingerne i 2013-2015 og tinglysningsafgift af handelsprisen) i høring.

Indledningsvist vil Dansk Erhverv påpege, at det er uhensigtsmæssigt med så korte høringsfrister, der samtidig ligger hen over en weekend. Dette giver ikke høringsparterne ideelle arbejdsforhold og risikerer at gå ud over kvaliteten i høringsvarene og dermed af lov kvaliteten. På baggrund af den korte høringsfrist vil Dansk Erhverv derfor forbeholde sig ret til senere at komme med yderligere bemærkninger.

Lovforslaget er en udmøntning af første del af den lovgivning, som regeringens udspil "Tillid til ejendomsvurderingerne" lægger op til. Som led i udspillet videreføres 2011 og 2012-vurderingerne for henholdsvis ejerboliger og erhverv uændret. 2011-vurderingen for ejerboliger vil dog blive nedsat med 2,5 pct. For erhvervsejendomme vil den forlængede vurdering ikke blive fulgt af en nedsættelse.

Begrundelsen for at reducere 2011-vurderingen med 2,5 pct. er, at der allerede nu tages hensyn til, at vurderingen kan have været upræcis

Dansk Erhverv savner en begrundelse for, hvorfor man i lovforslaget ikke også har taget hensyn til, at 2012 vurderingen for erhvervsejendomme kan have været upræcis. Dansk Erhverv mener ikke, at der fremlagt bevis for, at vurderingen for erhvervsejendomme er mere præcis end vurderingen for ejerboliger, og på den baggrund bør erhvervsejendomme behandles på samme måde som ejerboliger. For en lang række virksomheder kan det have alt afgørende betydning, at man får den rigtige ejendomsvurdering.

En løsning med generelt at sænke ejendomsvurderingen med 2,5 pct., som det er valgt i forhold til ejerboliger, vil dog formentlig ikke være den rigtige løsning. Der kan være erhvervsejendomme, hvor 2012 ejendomsvurderingen er sat for lavt, og hvor ejeren derfor ønsker en højere vurdering. En mulig-

JAR
jar@danskerhverv.dk

Side 1/2

-

Vores ref.: SAG-2013-04159

-

394369

hed kunne derfor være, at man gav erhvervsejendomme mulighed for at vælge en vurdering, der enten var 2,5 pct. højere eller 2,5 pct. lavere end 2012-vurderingen. På denne måde kunne man sikre sig, at vurderingen blev rigtig i enten opadgående eller nedadgående retning.

I lovforslaget foreslås det endvidere, at klagesagsbehandlingen samles, således at det først vil være muligt at klage over 2013 og 2014 vurderingerne fra 1. marts til 1. juli 2016. Dansk Erhverv mener ikke, at man bør fraskrive borgere og virksomheder muligheden for at klage over 2013 og 2014 vurderingerne med de normale frister, da man ellers risikerer, at både borgere og virksomheder i en længere periode vil have penge til gode hos staten.

I en tid hvor det kan være svært at skaffe likviditet og finansiering, bør man ikke afholde hverken borgere eller virksomheder fra hurtigst muligt at kunne få adgang til at få penge retur, som staten skylder dem. Dansk Erhverv mener derfor, at dette element bør ændres i lovforslaget, og at man ikke bør afvige fra de normale klagefrister.

Dansk Erhverv stiller sig naturligvis til rådighed for at svare på eventuelle opklarende spørgsmål.

Med venlig hilsen

Jacob Ravn
Skattepolitisk chef



Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

Dansk Industri
Confederation of Danish Industry

Vurderingerne i 2013-2015 og tinglysningsafgift af handelsprisen

Den 18. november 2013 har Skatteministeriet udbedt sig Dansk Industris bemærkninger til et lovudkast om vurderingerne i 2013-2015 og tinglysningsafgift af handelsprisen.

I den anledning bemærkes, at DI ud fra retssikkerhedsmæssige hensyn finder det betænkeligt, at regeringens udspil om tillid til ejendomsvurderingerne, oktober 2013, og de almindelige bemærkninger til lovudkastet fastslår, at klager over beløbsmæssige vurderingsskøn fremover skal behandles af vurderingsankenævnene, mens Landsskatteretten udelukkende skal behandle klager, som vedrører fortolkningen af reglerne.

Det var den samme betænkelighed, DI fremførte i forbindelse med det oprindelige udspil til ny klagestruktur på skatteområdet – et udspil, som efterfølgende blev ændret og vedtaget med mulighed for at vælge mellem at få en sag behandlet ved Landsskatteretten eller et vurderingsankenævn (vedtagelsen af L 212 den 4. juni 2013). DI påpegede om det oprindelige udspil til ny klagestruktur i sit høringssvar af 21. februar 2013, at det ville være betænkeligt at afskaffe Landsskatteretten som klageinstans (også selv om principielle sager ifølge udspillet skulle behandles af Landsskatteretten og ikke af ankenævnene). Baggrunden for synspunktet var, at ca. en tredjedel af alle vurderingsankenævnernes afgørelser blev indbragt for Landsskatteretten, og heraf foretog Landsskatteretten i 2011 en nedsættelse i 77 pct. af sagerne.

På den baggrund foreslog DI (uanset om det oprindelige forslag om at afskaffe klageadgangen til Landsskatteretten blev bibeholdt eller ej), at nævnene burde tilføres sagkyndig ekspertise, som det er tilfældet for motorankenævnene. Landsskatterettens årsrapport for 2011 viste, at det er en relativ lille andel af afgørelserne i motorankenævnene, der efterfølgende indbringes for Landsskatteretten, ligesom de enkelte motorankenævns beretninger viser, at langt størstedelen af de indbragte afgørelser stadfæstes af Landsskatteretten. Dette synspunkt finder DI ligeledes anledning til at fremføre på ny.

Herudover bemærkes, at Skatteministeriet ifølge Rigsrevisionens beretning til Statsrevisorerne om den offentlige ejendomsvurdering, august 2013, selv har vurderet, at praksis for vurderingsopgaven på to områder ikke har fulgt loven. Det skyldes for det

ene område, at uvedkommende hensyn i 2010 indgik ved vurdering af erhvervsejendomme, idet SKAT prioriterede at vurdere erhvervsejendomme i kommuner, der opkræver dækningsafgift, over øvrige kommuner. Det fremgår videre af beretningen, at SKAT i 2013 vurderer, at dette forhold er ansvarspådragende og vil kunne udløse et erstatningsansvar, hvis de enkelte ejere kan påvise en sammenhæng mellem vurderingen og et eventuelt tab.

Det er anført i regeringens udspil om tillid til ejendomsvurderingerne, at der i vurderingsloven ikke er hjemmel til at koncentrere indsatsen i relation til vurdering af erhvervsejendomme om de kommuner, der opkræver dækningsafgift. Endvidere er anført, at SKAT rettede op på de kritisable forhold i forbindelse med vurderingen af erhvervsejendomme i 2012, samt at Skatteministeriet vil forholde sig til problemstillingen i sit svar til Statsrevisorerne.

Det nu fremlagte lovudkast indeholder omtale af fremsættelse af lovforslag i 2014 for så vidt angår de dele af regeringens udspil, som ikke er med i lovudkastet. Derimod omtaler lovudkastet ikke, hvilke konsekvenser den manglende overholdelse af loven i forbindelse med vurderingen af erhvervsejendomme vil få. Derfor ønsker DI at gøre opmærksom på, at ejere af erhvervsejendomme bør gøres bekendt med, hvordan de bør forholde sig med hensyn til at rejse et eventuelt erstatningskrav, herunder hvordan den enkelte ejer af en erhvervsejendom kan gøre sig bekendt med, om der er grundlag for et sådant krav.

Såfremt ovenstående giver anledning til spørgsmål, kan jeg træffes på tlf. 2949 4402.

Med venlig hilsen

Lene Nielsen
Juridisk konsulent



Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K
ej@skm.dk

26. november 2013

H.C. Andersens Boulevard 45
1553 København V

Telefon 33 43 70 00
mail@danskeadvokater.dk
www.danskeadvokater.dk

Dok.nr. D-2013-035386

Ændring af vurderingsloven og tinglysningsafgiftsloven

Skatteministeriet har den 18. november 2013 sendt udkast til forslag til lov ændring af vurderingsloven og tinglysningsafgiftsloven (vurderingerne i 2013-2015 og tinglysningsafgift af handelsprisen) i høring med høringsfrist den 25. november 2013.

Udkastet har været behandlet i Danmarks Skatteadvokaters bestyrelse, der fungerer som Danske Advokater fagudvalg for skatteret.

Udkastet giver ikke Danske Advokater og Danmarks Skatteadvokater anledning til at afgive et høringssvar.

Med venlig hilsen

Helle Hübertz Krogsøe
Vicedirektør
hk@danskeadvokater.dk

Claus Holberg
formand for Danmarks Skatteadvokater
cho@lett.dk

Domstolsstyrelsen



Skatteministeriet

Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

Sendt til: ej@skm.dk

Sendt cc. til: jm@jm.dk

Store Kongensgade 1-3
1264 København K
Tlf. +45 70 10 33 22
Fax +45 70 10 44 55
post@domstolsstyrelsen.dk
CVR nr. 21-65-95-09
EAN-nr. 5798000161184

J. nr. 2013-4102-0076-4

Sagsbeh. Vita Horneman
Dir.tlf. +45 99684243
Mail vkh@domstolsstyrelsen.dk

**Forslag til lov om ændring af vurderingsloven og
tinglysningsafgiftsloven**

27. november 2013

Skatteministeriet har den 18. november 2013 anmodet Domstolsstyrelsen om bemærkninger til et forslag til lov om ændring af vurderingsloven og tinglysningsafgiftsloven.

Domstolsstyrelsen skal i den anledning bemærke, at forslaget vil medføre udgifter til tilretning af tinglysningssystemet, men styrelsen forventer, at udgifterne vil kunne afholdes inden for domstolenes nuværende bevilling.

Kopi af dette høringssvar er sendt til Justitsministeriet.

Med venlig hilsen

Niels Juhl

*Sendt pr. email til:
ej@skm.dk*



Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

25. november 2013
Jour. nr.: 20-01-011-13
Ref: HDS

Juridisk konsulent, advokat
Henrik da Silva
Telefon +45 33 12 03 30
hds@ejendomsforeningen.dk

Udkast til lovforslag om ændring af vurderingsloven og tinglysningsafgiftsloven

Skatteministeriet har den 18. november 2013 fremsendt udkast til lovforslag omhandlende vurderingerne i 2013-2015 og tinglysningsafgift af handelspriserne.

Som repræsentant for 85 pct. af det professionelle investeringsejendomsmarked vil Ejendomsforeningen Danmark fremkomme med bemærkninger til de dele af lovforslaget, som omhandler erhvervsejendomme og den beskrevne hensigt om at ændre på klagestrukturen.

Lovforslaget udgør første del af et tiltag, som skal skabe tillid til ejendomsvurderingerne, hvor sidste del forventes udmøntet ved et lovforslag fremsat til efteråret 2014.

Ejendomsforeningen Danmark er enig i, at manglerne ved det nuværende vurderingssystem gør det nødvendigt med visse ændringer. Samtidigt er det helt afgørende, at disse ændringer faktisk udmøntes i øget retssikkerhed og transparens og ikke fører til øget beskatning.

Lovforslaget forlænger anvendelsen af erhvervsejendommernes vurderinger fra 2012 frem til 1. oktober 2015, hvor der udarbejdes en ekstraordinær vurdering på baggrund af et nyudviklet vurderingssystem. Den forlængede anvendelse af gældende vurdering betyder, at denne videreføres i ét år på højde med en sædvanlig vurdering foretaget pr. 1. oktober 2014.

Ejendomsforeningen Danmark har ingen bemærkninger hertil.

Klageadgangen suspenderes således, at der først kan klages over vurderingerne til foråret 2016.

Det fremgår endvidere, at regeringen har til hensigt at ændre på den aktuelle klagestruktur. Den påtænkte ændring af reglerne om klagesagsbehandling er formuleret på følgende vis:

"...således at sager om fortolkning af reglerne behandles af Landsskatteretten, mens sager om beløbsmæssige vurderingsskøn behandles af vurderingsankenævnene.."

Skatteyderne har i dag mulighed for at påklage SKAT's afgørelser for vurderingsankenævnene, hvis afgørelser kan påklages ved Landsskatteretten. Formuleringen må forstås således, at den nuværende tostrengede klagestruktur afløses af en enstrengt model, hvor skatteyderen udelukkes fra at påklage afgørelsen for Landsskatteretten, såfremt sagen omhandler beløbsmæssige vurderingsskøn.

Det fremgår ikke af lovforslagets bemærkninger, hvad der skal forstås ved hhv. "beløbsmæssige vurderingsskøn" og "fortolkning af reglerne". Da de fleste vurderingssager omfatter et beløbsmæssigt vurderingsskøn, er konsekvensen, at man har genoplivet et forslag af 24. januar 2013 om at afskære adgangen til at påklage vurderingssager for Landsskatteretten. Dette er til trods for, at der ikke findes noget reelt og betryggende alternativ som administrativ klageinstans.

Tiltaget skal sammenholdes med lovændringen af 12. juni 2013, hvor skatteforvaltningsloven, efter omfattende kritik af det oprindelige lovforslag af 24. januar 2013, blev ændret således, at skatteyderen pr. 1. januar 2014 har valgfrihed mellem at få behandlet sin vurderingssag hos enten Landsskatteretten eller vurderingsankenævnene, jf. skatteforvaltningsloven § 35 b, stk. 5.

Denne ændring imødekom behovet for besparelser samtidig med, at skatteyderen bevarede adgangen til at påklage sagen for Landsskatteretten.

Lovændringen er ikke trådt i kraft endnu, før ministeren nu lægger op til en ændring, som er enslydende med regeringens oprindelige lovforslag fra den 24. januar 2013, og som dermed negligerer entydige høringssvar fra toneangivende aktører.

Det virker helt uforståeligt, at regeringen med lovforslaget ønsker at skabe tillid til et dysfunktionel ejendomsvurderingssystem, og så samtidig skaber fornyet utryghed omkring skatteyderens retssikkerhed ved at afskære adgangen til at påklage ejendomsvurderingen til Landsskatteretten.

Som angivet i Ejendomsforeningen Danmarks høringssvar af 21. februar 2013, er det vores klare opfattelse, at en begrænsning af adgangen til at påklage vurderinger af erhvervsejendomme for Landsskatteretten vil medføre en betydelig indskrænkning af retssikkerheden, ligesom det vil medføre mere administration samt øgede omkostninger for såvel skatteyderne som for det offentlige.

Dette skyldes følgende forhold:

- Medlemmerne i vurderingsankenævnene har typisk ikke den fornødne faglige baggrund til at træffe korrekte afgørelse i vurderingssager vedrørende erhvervsejendomme, idet disse ofte har en meget høj kompleksitet.

- Sagsbehandlingen i vurderingsankenævnene afdækker ikke i fornødent omfang afgørende kriterier for erhvervsejendommens korrekte vurdering såsom bygningens nærmere beliggenhed, indretning og karakter, da der sjældent sker besigtigelse af ejendommen.
- 61 pct. af de afsluttede sager i vurderingsankenævnene i 2011 havde en sagsbehandlingstid på to år eller mere. I København var 76 pct. af sagerne først afsluttet efter to år.
- Kombinationen af vurderingsankenævnenes manglende faglige indsigt og utilstrækkelig oplysning af sagen betyder, at risikoen for fejlvurderinger er stor. Dette bekræftes af en statistik, hvor knap 80 pct. af vurderingsankenævnenes afgørelser omgøres af Landskatteretten.
- Sagsbehandlerne i Landsskatteretten er specialister, som er uafhængige fra SKAT og kommunalpolitiske interesser, således at der - modsat vurderingsankenævnenes medlemmer - ikke kan sættes tvivl ved deres faglighed og habilitet.
- Landsskatteretten foretager altid besigtigelse af ejendommen sammen med skatteyderen, hvilket skaber en markant større tryghed for, at afgørelsen træffes på et tilstrækkeligt oplyst grundlag.

Det er dermed Landsskatteretten, som i praksis opretholder en acceptabel klagestruktur.

Ejendomsforeningen Danmark har forståelse for, at det er unødvendigt ressourcekrævende at have en to-instans administrativ klagestruktur, hvor størstedelen af sagerne ikke finder sin endelige afgørelse i 1. instans. Da denne problemstilling dybest set skyldes, at vurderingsankenævnene ikke træffer den rigtige afgørelse fra starten i 8 ud af 10 sager og derfor forekommer overflødige, er det langt mere nærliggende at nedlægge vurderingsankenævnene og bygge en ny klagestruktur op omkring Landsskatteretten som eneste administrative klageinstans på området.

På baggrund af nuværende erfaringer med vurderingsankenævnenes praksis må man påregne, at langt størstedelen af deres afgørelser vil blive påklaget til domstolene, såfremt skatteyderne afskæres adgangen til at få behandlet sagen ved Landsskatteretten og samtidig ønsker sikkerhed for opnåelse af den rigtige afgørelse. Dette vil utvivlsomt forøge de omkostninger, som vurderingssagerne giver anledning til, såvel for staten som for skatteyderen, hvis domsstolssystemet i samme omfang omgør vurderingsankenævnenes afgørelser, og staten dermed "taber" 8 ud af 10 sager.

Ejendomsforeningen Danmark skønner, at såfremt SKAT taber 70 procent af de sager, som omhandler erhvervs- og udlejningsejendomme, vil det offentlige skulle betale 30.450.000 kr. af sagsomkostningerne, mens erhvervslivet vil få meromkostninger for 13.050.000 kr. Beregningen er baseret på 450 årlige sager med anslåede samlede sagsomkostninger på kr. 43.500.000 kr. svarende til kr. 96.667,- pr. sag.

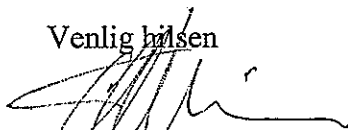
Den øgede sagstilgang til domstolene vil i øvrigt medføre øget belastning af domstolssystemet og stigende udgifter hertil.

En ændret 1-instans behandling af SKAT's vurderinger bør bære præg af samme faglige kvaliteter og sagsbehandlingsprocedure, som den førte i Landsskatteretten. Dette kan alene opnås ved en øget specialiseringsgrad, hvorfor det anbefales, at vurderingsankenævnene afskaffes, eller at deres sagsområde begrænses og afstemmes med deres faglighed.

At der etableres en funktion i Skatteankestyrelsen, som fremadrettet varetager opgaven som fælles sekretariat for Landsskatteretten og de lokale vurderingsankenævn, giver ikke i sig selv et kvalificeret grundlag for at overlade vurderingssager vedrørende erhvervsejendomme til vurderingsankenævnene.

Ejendomsforeningen Danmark foreslår, at man enten fortsætter med den allerede vedtagne ordning, som træder i kraft pr. 1. januar 2014, eller at ministeriet etablerer en struktur for vurdering af erhvervsejendomme, der harmonerer med den struktur, der i 1998 blev etableret for vurdering af juridiske personers skatteansættelser, hvor der sker administrativ klagebehandling i én instans, Landsskatteretten.

Venlig hilsen



Torben Christensen

Fra: Mette Rasmine Wigger Albrechtsen <MetAlb@erst.dk>
Sendt: 26. november 2013 09:33
Til: Erik Jørgensen
Emne: Erhvervsstyrelsens høringssvar vedr. forslag til lov om ændring af vurderingsloven og tinglysningsafgiftsloven

ERST – 13/03663

Erhvervsstyrelsens høringssvar vedr. forslag til lov om ændring af vurderingsloven og tinglysningsafgiftsloven

Erhvervsstyrelsen har fra Skatteministeriet fået udkast til forslag til lov om ændring af vurderingsloven og tinglysningsafgiftsloven i høring.

Erhvervsstyrelsens Team Effektiv Regulering har vurderet at forslaget ikke indeholder administrative konsekvenser for erhvervslivet.

Erhvervsstyrelsen har ikke yderligere bemærkninger.

Med venlig hilsen

Mette R. W. Albrechtsen
Stud.jur.

ERHVERVSSTYRELSEN
Direktionssekretariatet - Team Jura
Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø
Telefon nr: +45 35291029
www.erst.dk

Direkte tlf: +45 35466362
Email: metalb@erst.dk



ERHVERVSSTYRELSEN

Erhvervsstyrelsen blev etableret den 1. januar 2012.

Vores opgaver blev tidligere varetaget af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, Erhvervs- og Byggestyrelsen og IT- og Telestyrelsen. Vi er en del af Erhvervs- og Vækstministeriet.



Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1204 København K

Hørings svar på forslag til ændring af vurderingsloven og tinglysningsafgiftsloven

Skatteministeriet har den 18. november 2013 sendt Forslag til Lov om ændring af vurderingsloven og tinglysningsafgiftsloven i høring i KL. Skatteministeriet har anmodet om at modtage evt. bemærkninger til lovforslaget senest den 25. november 2013. KL bemærker, at den korte høringsfrist indebærer en risiko for, at evt. lovtekniske usikkerheder eller deciderede fejl ikke opdages, før loven er sat i værk. Det gælder særligt på et teknisk komplekst område som vurderingsloven.

KL bemærker desuden, at Skatteministeriet vurderer, at lovforslaget ingen konsekvenser har for den kommunale økonomi i 2013 og 2014. KL er skeptisk over for denne vurdering. Med lovforslaget udvider regeringen SKAT's mulighed for af egen drift at nedsætte en boligejers 2011-grundvurdering, som nu foruden 2013 og 2014 også lægges til grund for kommunernes ejendomsbeskatning i 2015 og 2016. KL formoder, at denne udvidelse sker, fordi SKAT finder behov for at benytte den.

Når SKAT på denne baggrund sætter sin vurdering af en række ejendomme ned, lander regningen for de penge, som borgerne skal have tilbage, hos kommunerne. Skatteministeriet har i lovforslaget ikke givet et skøn over kommunernes udgift hertil. KL må imidlertid på baggrund af de seneste års erfaringer med tilbagebetalinger, som skyldes vurderingsnedsættelser i SKAT, forvente betydelige udgifter til tilbagebetaling af både grundskyld og dækningsafgift. Disse tilbagebetalingsudgifter vil omfatte grundskyld og dækningsafgifter, som kommunerne allerede har opkrævet eller vil opkræve i 2013, 2014, 2015 og 2016. Da revisionsbestemmelsen forlænges helt frem til 1. juli 2015 er problemet både bagudrettet og fremadrettet.

KL forudsætter, at staten kompenserer kommunerne for de merudgifter til tilbagebetalinger, som lovforslaget medfører. I 2012 har kommunerne haft udgifter til tilbagebetaling af grundskyld for anslået 450 mio. kr. som følge

Den 25. november 2013
!
Sags ID: SAG-2013-07210
Dok.ID: 1777597

MTR@kl.dk
Direkte 3370 3795
Mobil 2916 0250

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

www.kl.dk
Side 1/3

af vurderingsnedsættelser i SKAT – endnu uden at modtage kompensation herfor.

KL skal samtidig påpege, at flere kommuner har fundet fejl i SKAT's ejendomsvurderinger fra 2011 og 2012. Kommunerne og KL har været i dialog med SKAT om at få rettet fejlene; men SKAT vurderer ikke at have lovhjemmel til at rette op på fejlene i de tilfælde, hvor en rettelse vil være til ugunst for grundejeren. Det skal understreges, at der her er tale om utvetydige fejl, hvor SKAT eksempelvis mangler at ansætte en grundskatteloftsværdi, ikke har benyttet den korrekte bebyggelsesprocent for området, eller har klassificeret en ejendom i byzone som landzoneejendom. Fejlene betyder, at de pågældende grundejere enten slet ikke opkræves grundskyld af deres ejendom, eller opkræves et for lavt beløb.

KL skal på den baggrund foreslå, at SKAT's mulighed for at tage en 2011- eller 2012-vurdering op af egen drift også gælder i sådanne tilfælde, også selv om en ændring er til ugunst for borgeren.

Fradrag for forbedringer udløber almindeligvis efter 30 år, og en del fradrag forventes at udløbe i disse år. KL er af den opfattelse, at der i forbindelse med videreførelsen af 2011- hhv. 2012-vurderingerne bør korrigeres for fradrag, som udløber i perioden 2012-2014, sådan at fradrag, der udløber, ikke videreføres.

KL bemærker desuden, at det er vigtigt, at kommunikationen omkring lovforslaget ikke giver indtryk af, at mange borgere hermed slipper billigere i ejendomsskat. Lovforslaget ændrer ikke principielt på den kommunale ejendomsbeskatning. Ca. 90 pct. af alle boligejere vil fortsat opleve, at deres grundskyld årligt stiger med reguleringsprocenten på op til 7 pct., uagtet at kommunen holder grundskyldspromillen uændret. Boligejerne vil derfor også i 2014, 2015 og 2016 opleve stigende ejendomsskatter, selv om regeringen med lovforslaget reducerer vurderingen af grundværdien. Det skyldes, at de fleste boligejere betaler grundskyld af en skatteloftsværdi, som er lavere end grundværdien. KL medvirker gerne til en informationsstrategi, der kan bidrage til at begrænse det administrative merarbejde med at behandle borgerspørgsmål i kommuner såvel som i SKAT.

Endeligt vil KL bemærke, at kommunernes opgave under grunddataprogrammet med at udvikle et nyt beregnings- og opkrævningssystem for den kommunale grundskyld mv. til erstatning for de eksisterende funktioner i ejendomsdataregistret (ESR) er afhængigt af dataleverance fra SKAT's vurderingssystem. Kommunernes udviklingsarbejde er forudsat at være afsluttet den 1. januar 2016. Når regeringen sætter et nyt udviklingsarbejde vedrørende vurderingssystemet i

gang, øges de gensidige afhængigheder mellem kommunerne og SKAT i udviklingsarbejdet, ligesom det øger kommunernes planlægningsmæssige og økonomiske usikkerhed ved projektet. Såfremt projektet forsinkes, vil det koste kommunerne mindst 80 mio. kr. årligt. KL forudsætter, at regeringen dækker kommunale udgifter til evt. forsinkelser, som har baggrund i dette lovforslag. KL foreslår desuden, at SKAT rejser spørgsmålet om betydningen af et nyt vurderingssystem for grunddataprogrammet i grunddatabestyrelsen med henblik på bedst mulig koordination og planlægning parterne imellem.

KL ser frem til at få lovforslag om bl.a. etablering af en automatisk tilbagebetalingsordning for ejerboliger i høring i efteråret 2014.

KL har ingen bemærkninger til de foreslåede ændringer i tinglysningsafgiftsloven.

KL har inden for høringsfristen ikke nået at behandle høringen politisk. Evt. yderligere bemærkninger vil blive tilsendt efterfølgende.

Med venlig hilsen

Kristian Wendelboe



Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K
2100 København Ø

Sendes til ej@skm.dk

Landbrug & Fødevarer

Axelborg, Axeltorv 3
DK 1609 København V

T +45 3339 4000
F +45 3339 4141
E info@lf.dk
W www.lf.dk

CVR DK 25 52 95 29

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

Skatteministeren har den 20. november 2012 sendt L 80 om lov om ændring af lov om vurdering af landets faste ejendomme og tinglysningsafgiftsloven i høring med en frist for høringssvar til mandag den 25. november 2013 kl 16:00. Forslaget er fremsat i Folketinget den 20. november 2013.

Landbrug & Fødevarer takker for at have modtaget forslaget i høring og har følgende kommentarer til forslaget:

Landbrug & Fødevarer kan tilslutte sig høringssvar fra Videncenter for Landbrug, som vedlægges. Videncenter for Landbrug er en del af Landbrug & Fødevarer.

Særligt skal det dog fremhæves også her, at det fremstår helt ubegrundet, hvorfor erhvervsejendomme ikke er omfattet af det nedslag på 2,5 procent, som efter forslaget tildeles boligejerne.

Efter forslaget skal tinglysningsafgiften fremover betales af handelsprisen, bortset fra familiehandlere, hvor der indsættes en værnsregel.

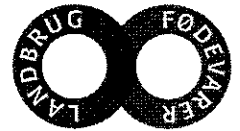
Landbrug & Fødevarer ønsker uddybet, hvor mange handler skatteministeriet vurderer, at disse nye regler vil få betydning for, herunder hvad ministeriets skøn er for, hvor mange familiehandlere, der vil være omfattet af disse foreslåede regler.

Herudover skal det nævnes, at det fremgår af lovforslaget, at Regeringen - i erkendelse af, at det eksisterende vurderingssystem ikke er tilstrækkeligt præcist - finder det nødvendigt at etablere et nyt vurderingssystem med en større træfsikkerhed end det system, der hidtil er blevet anvendt. Regeringen har derfor som nævnt nedsat et udvalg bestående af eksterne eksperter, der skal komme med anbefalinger til, hvordan vurderingssystemet kan gøres bedre.

Landbrug & Fødevarer er inviteret til dialog omkring det fremtidige vurderingssystem og ser frem til at bidrage til denne dialog om et forbedret vurderingssystem, således at der fremtidigt findes det bedst mulige vurderingssystem for gavn for borgerne.

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.



På grund af den meget korte frist for bemærkninger til lovforslaget, forbeholder Landbrug & Fødevarer sig ret til at vende tilbage med yderligere bemærkninger til lovforslaget.

Med venlig hilsen

Katrine Bargisen
Chefkonsulent

Landbrug & Fødevarer

D 3339 4673
M 3083 1079
E kbb@if.dk



Skatteministeriet
Att. Erik Jørgensen

25. november 2013

Bemærkninger til lovforslag nr. L 80 – Forslag til Lov om ændring af vurderingsloven og tinglysningsafgiftsloven

Videncentret har følgende bemærkninger til lovforslagets enkelte dele.

Indledningsvist skal bemærkes, at en høringsfrist på under en uge ikke er tilfredsstillende. Hvis Skatteministeriet ønsker at få sagligt velbegrundede bemærkninger via høring, må ministeriet give en betydeligt længere frist, specielt når der er tale om omfattende og komplicerede lovændringer.

Endvidere bemærkes, at det er forvirrende, at der i udkastet anvendes vurderingslovens §§ 46 B - § 46 E, mens der i det efterfølgende lovforslag anvendes §§ 42 - 45.

Endelig savnes der i bemærkningerne en oversigt over de foreslåede regler i skemaform.

Bemærkninger til lovforslag - vurderingsloven

Reduktion af 2011- og 2012-vurderinger

Det foreslås, at vurderingen af ejerboliger pr. 1. oktober 2013 foretages på den måde, at vurderingen fra 2011 videreføres, idet 2011-vurderingerne dog reduceres med 2,5 pct.

Vurderingen af erhvervsejendomme m.v. pr. 1. oktober 2014 foretages på den måde, at vurderingen fra 2012 videreføres uændret.

Ejere af erhvervsejendomme, herunder af landbrugsejendomme m.v., opnår således ikke et nedslag på 2,5 pct., som boligejerne gør. Dette forekommer ikke rimeligt, specielt når henses til, at det i Rigsrevisionens rapport anføres, at der har indgået uvedkommende hensyn ved vurderingen af erhvervsejendomme.

Der henstilles derfor til, at den "forlængede" 2012-vurdering som minimum reduceres med 2,5 pct., svarende til reduktionen for boliger. Alternativt kan der tænkes indført en klagemulighed for erhvervsejendomme, herunder landbrugsejendomme m.v., over vurderingen pr. 1. oktober 2014.

Suspendering af § 4-vurderinger

Det foreslås i § 45, stk. 3, at muligheden for at få foretaget vurderinger uden for de almindelige vurderingsterminer suspenderes fra 1. januar 2014 frem til 1. marts 2016.

I de almindelige bemærkninger anføres:

Der vil herefter ikke være samme behov for at opretholde muligheden for at få foretaget vurderinger uden for de almindelige vurderingsterminer. Denne mulighed anvendes hovedsageligt i ejendomssalg i situationer, hvor vurderingen har betydning for betalingen af tinglysningsafgift. Dertil kommer, at disse som andre vurderinger foretages med et vurderingssystem, som ikke rammer tilstrækkeligt præcist. Forslaget ligger dermed også i naturlig forlængelse af, at muligheden for at klage over de forlængede 2011- og 2012-vurderinger udskydes, indtil der er etableret en ny vurderings-ordning på baggrund af ekspertudvalgets anbefalinger.

I forbindelse med ejerskifte og i forbindelse med udstykning af landbrugsejendomme forekommer det ofte, at der er behov for at få foretaget en § 4-vurdering. Også i andre situationer kan der være behov for at få foretaget en sådan vurdering.

Videncentret finder det derfor ikke rimeligt at begrænse muligheden for at få foretaget en § 4-vurdering, når en ejer af en ejendom finder dette hensigtsmæssigt. Da det koster et gebyr at få en § 4-vurdering, må det antages, at der kun begæres § 4-vurderinger, når der er et reelt behov for det.

Når henses til, at formålet med lovforslaget bl.a. var at genoprette borgernes tillid til de offentlige ejendomsvurderinger, synes det heller ikke rimeligt ligefrem at indføre skærpede regler på vurderingsområdet.

Bemærkninger til lovforslag – tinglysningsafgiftsloven

Videncentret har ikke bemærkninger til denne del af lovforslaget.

Bemærkninger til kommende lovforslag

I de almindelige bemærkninger anføres:

Regeringen har til hensigt i efteråret 2014 at fremsætte lovforslag om de resterende dele af udspillet. Det drejer sig om følgende:

- 1) Opfølgning på ekspertudvalgets anbefalinger.*
- 2) Etablering af tilbagebetalingsordning for ejerboliger.*
- 3) Generel ændring af reglerne om klagesagsbehandling, således at sager om fortolkning af reglerne behandles af Landsskatteretten, mens sager om*

*beløbsmæssige vurderingsskøn behandles af vurderingsankenævnene.
Endvidere ændringer af reglerne om klagesagsbehandling med udgangspunkt i det nye vurderingssystem.*

Videncentret bemærker til sidstnævnte, at det forekommer uholdbart, hvis der indføres en tvungen ordning om klagesagsbehandling, hvor der ikke kan klages til Landsskatteretten over vurderingsskøn.

For det første må det i mange situationer være svært at afgøre, om klagen udelukkende vedrører værdiskønnet, eller om der er tale om en kombination af værdiskøn og regelfortolkning.

For det andet vil en indskrænkning af muligheden for at vælge at klage til Landsskatteretten over værdiskøn medføre, at klagerne med de nuværende bestemmelser om omkostningsgodtgørelse ikke vil kunne få omkostningsgodtgørelse i sagen, heller ikke hvis sagen senere indbringes for domstolene. Det er ikke holdbart, at der ikke er omkostningsgodtgørelse, hvis en klager vinder sin værdiskønssag ved domstolene, mens der er fuld omkostningsgodtgørelse, hvis der er tale om en fortolkningssag, der vindes ved domstolene.

Det bemærkes, at det efter Videncentrets opfattelse som udgangspunkt altid være relevant for ejendomssejere at benytte sig af sagkyndig bistand, uanset om der er tale om en klagesag vedrørende værdiskøn eller en klagesag vedrørende fortolkning af vurderingsreglerne.

Venlig hilsen

Søren Hjorth
chefkonsulent

T +45 8740 5220 (direkte)
E shr@vfl.dk

Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

Sendt pr. e-mail til ej@skm.dk

25. november 2013

Høringssvar til forslag til lov om ændring af vurderingsloven og tinglysningsafgiftsloven

Det er Rafn & Søns opfattelse, at en videreførelse af vurderingerne 2011 og 2012 til henholdsvis 2013 og 2014 vil sikre regeringen den nødvendige ro til at skabe et nyt ejendomsvurderingssystem.

Rafn & Søn finder imidlertid, at lovforslaget på mange måder rammer skævt, og er udtryk for en uberettiget forskelsbehandling, hvor ejerboliger (parcelhuse) forfordes i forhold til ikke-ejerboliger (lejeboliger og andelsboliger).

Rafn & Søn finder ikke, at regeringens begrundelse om, at vurderingen af ejerboliger afviger væsentligt i kompleksionsgrad i forhold til ikke-ejerboliger, er korrekt. Dette kommer til udtryk ved, at mange ejerboliger og ikke-ejerboliger er vurderet efter eksakt samme vurderingsprincip (byggeretsværdiprincippet).

Udover at lovforslaget skævvrider forholdet mellem ejerboliger og ikke-ejerboliger, skal vi påpege to konkrete forhold, som bør henholdsvis tilføjes og ændres i forslaget.

Forældelse

Det er regeringens hensigt, at ejerboliger automatisk skal have ejendomsskat tilbage fra 2013, hvis det nye vurderingssystem finder frem til en lavere værdi. Det er derfor lovmæssigt en forudsætning, at det skal være muligt at tilbagebetale ejendomsskat fra 2013.

Vurderingerne fra 2011 danner grundlag for ejendomsskatten i 2013, hvoraf første rate i de fleste kommuner blev indbetalt i januar 2013. Indbetalt ejendomsskat er omfattet af forældelseslovens 3-årige frist og regnes fra skattens indbetalingstidspunkt. Krav vedrørende første rate af ejendomsskatten i 2013 forældes således i januar 2016. Da den almindelige systematik finder anvendelse i forbindelse med de nye 2015-vurderinger, vil grundejerne modtage vurderingen omkring 1. marts 2016. På dette tidspunkt vil krav på tilbagebetaling af ejendomsskat i 2013 beregnet på baggrund af 2011-vurderingen være forældet for så vidt angår 1. rate.

Forældelsesfristen suspenderes, når der klages over vurderingen. Imidlertid er grundejerne afskåret fra at klage indtil 1. marts 2016. Lovforslaget skal derfor indeholde en bestemmelse om, at forældelsesfristen for krav om tilbagebetaling af ejendomsskat for skatteåret 2013 tidligst er 1. juli 2016, hvor klagefristen over den nye 2015-vurdering udløber.

Omvurdering pr. 1. oktober 2013 og 1. oktober 2014

Rafn & Søn mener, at det fortsat bør være muligt, at prøve en omvurdering pr. 1. oktober 2013 eller 1. oktober 2014 efter den gældende bestemmelse i skatteforvaltningslovens § 38, stk. 2.

Som hovedregel omvurderes en ejendom, hvis den er undergået forhold, der medfører, at den tidligere vurdering ikke giver et retvisende billede af grundens eller ejendommens værdi, hvorfor det er nødvendigt at lave en ny vurdering. Efter den gældende bestemmelse i skatteforvaltningslovens § 38, stk. 2 kan en omvurdering påklages indtil 1. juli i året efter vurderingsåret, hvorved borgeren har mulighed for at få tilrettet en forkert ansættelse, inden borgeren bliver beskattet af omvurderingen. Vedrørende vurderinger og omvurderinger pr. 1. oktober 2011 og 1. oktober 2012 har borgeren haft en klagemulighed, således at fejl ved fastsættelsen af ejendomsvurderingen kunne ændres.

For så vidt angår ejerboliger, vil det ikke være muligt at få prøvet SKATs ansættelse af en omvurdering efter § 3, stk. 1 pr. 1. oktober 2013 eller 1. oktober 2014 før vurderingen 2015 offentliggøres primo marts 2016. Det samme gør sig gældende for omvurderinger pr. 1. oktober 2014 for ejendomme, der efter § 1 skal vurderes i lige år. Forhold vedrørende ejendomme, der efter § 1 skal vurderes i lige år og efter § 3, stk. 1 skal omvurderes pr. 1. oktober 2013, er ikke medtaget i lovforslaget.

Ejendomme pålignes beskatning på baggrund af vurderingen to år forinden. Foretages der omvurdering pr. 1. oktober 2013 eller 1. oktober 2014, hvorved en vurdering fastsættes efter nye og ændrede forhold, vil denne omberegning danne grundlag for beskatningen i 2015 og 2016. Det er betænkeligt, at borgerne fratages en klagemulighed til en højere myndighed inden der pålignes beskatning.

SKAT vil have en mulighed for at ændre omvurderinger foretaget pr. 1. oktober 2013 og 1. oktober 2014 til såvel gunst eller ugunst for borgeren i henhold til SKATs revisionsbeføjelse i skatteforvaltningslovens § 33a. SKAT har således enekompetence til at prøve den omvurdering, som SKAT selv har ansat frem til borgerens klagemulighed i 2016.

For at imødegå dette misforhold i prøvelsen af SKATs omvurdering, samt modvirke at borgerne underlægges en beskatning som borgerne ikke har haft mulighed for at påklage, bør det være muligt for borgerne at få prøvet SKATs ansættelse af omvurderinger pr. 1. oktober 2013 og 1. oktober 2014 efter den gældende bestemmelse i skatteforvaltningslovens § 38, stk. 2.

Med venlig hilsen

Henrik Knattrup Nielsen
Erhvervsjurist

Til Skatteministeriet, pr. mail

ej@skm.dk

19. november 2013

Høring vedr. "Forslag til lov om ændring af vurderingsloven og tinglysningsafgiftsloven"

Finanssektorens Hus
Amaliegade 7
1256 København K

Realkreditforeningen takker for muligheden for at kommentere det fremsendte lovudkast, og har i den forbindelse følgende bemærkninger.

Telefon 3336 1311
Fax 3393 0260

Vi finder det som udgangspunkt positivt, når regeringen erkender, at der er behov for at genoprette borgernes tillid til de offentlige ejendomsvurderinger.

mail@realkreditforeningen.dk
www.realkreditforeningen.dk

En sådan tillid er vigtig, og vi er enige i, at det nuværende system bør ændres. Problemerne var måske allermost tydelige i forbindelse med grundværdivurderingerne fra 2011. De syntes hverken at stemme med de samlede ejendomsvurderinger eller med udviklingen på boligmarkedet. Vurderingerne var mest uforståelige i byerne, hvor datagrundlaget er dårligst.

Journalnr. 115/75
Dok. nr. 513566-v1

Den foreslåede ændring på 2,5 pct. er meget beskeden set i forhold til de stigninger på op til 80 pct. der skete i forbindelse med 2011-vurderingen, og den ændrer dermed ikke på, at mange boligejere står over for væsentlige stigninger de kommende år.

Det kan i øvrigt undre, at kun ejerboliger, og ikke erhvervsjendomme, herunder andelsboligforeninger synes at være omfattet af den foreslåede reduktion.

Efter vores opfattelse, ville det være mest fair, hvis man suspenderede 2011-vurderingen, og i stedet benyttede en tidligere vurdering, eller hvis man fastlåste de nuværende skattebeløb, indtil man havde et brugbart opkrævningsgrundlag, gerne som tidligere foreslået af Realkreditforeningen, den samlede ejendomsvurdering, som kan baseres på et mere solidt statistisk grundlag.

Signal om flere skattestigninger skader økonomien

Spørgsmålet om ejendomsvurderingerne og usikkerheden om boligbeskatningen er efter Realkreditforeningens vurdering med til at lægge en dæmper på både boligmarkedet og samfundsøkonomien som helhed. Et umo-

tiveret hop i vurderingen presser de eksisterende boligejere på økonomien og de potentielle købere tøver.

Side 2

Dette er med til at forhindre en bedring på boligmarkedet og i økonomien som helhed, og vi opfordrer derfor til, at der skabes ro om boligbeskatningen gennem en bred politisk aftale.

Journalnr. 115/75

Dok. nr. 513566-v1

Med venlig hilsen

Martin Kjeldsen-Kragh

Direkte +4533701110

mkk@realkreditforeningen.dk

Skatteministeriet
Erik Jørgensen
ej@skm.dk

26. november 2013

Høringssvar vedrørende L 80 - Forslag til Lov om ændring af vurderingsloven og tinglysningsafgiftsloven

Ældre Sagen skal indledningsvis bemærke, at vi generelt finder det betænkeligt, når borgernes adgang til at klage indskrænkes, som det sker med dette lovforslag, hvorefter klager over vurderingen alene kan behandles af Vurderingsankenævnet.

Vi vil herudover gøre opmærksom på, at forslaget kan medføre problemer for pensionister, der indefryser den kommunale grundskyld.

Det fremgår af lovbemærkningerne, at forslaget for en meget stor del af skatteyderne ikke vil medføre lavere skat, hverken lavere ejendomsværdiskat eller lavere grundskyld. Grundskylden vil ikke falde for de fleste borgere, men tværtimod fortsætte med at stige med op til de 7 %, der er loftet over den årlige stigning i grundskylden.

Hvis ejendomsvurderingen nedsættes, vil dette begrænse muligheden for at yde lån til pensionister til betaling af den kommunale ejendomsskat, fordi der skal stilles sikkerhed for lånet inden for den seneste ansatte ejendomsværdi. Med andre ord: For mange pensionister vil skatten ikke falde, men lånemuligheden vil blive begrænset.

Folketinget vedtog i 2010 – med virkning fra 2011 – en ændring af renten på lån til betaling af ejendomsskatter, der betød, at lånet fra at have en gunstig forrentning på halvdel af diskontoen, fremover forrentes med en rente, der er betydeligt højere end renten på et 1-årigt flexlån, som efter Ældre Sagens opfattelse er udtryk for "markedsrenten" for et 1-årigt rentetilpasningslån.

Forhøjelsen af renten på lån til betaling af kommunale ejendomsskatter betyder, at disse lån i dag primært er rettet mod de pensionister, der ikke har likvide midler og ikke har mulighed for at optage billigere lån.



Vi finder det betænkeligt, at skatteministeren med nærværende forslag forringer lånemulighederne for en gruppe pensionister, der står i en vanskelig økonomisk situation, når deres ejendomsskatter i øvrigt ikke nedsættes.

Ældre Sagen skal derfor foreslå, at den foreslåede nedsættelse af 2011-ejendomsvurderingen på 2,5 % ikke skal anvendes ved opgørelsen af den ejendomsværdi, der anvendes efter § 4, stk. 2 i Lov om lån til betaling af ejendomsskatter. Derved vil nedsættelsen af vurderingen ikke begrænse muligheden for indfrysning af ejendomsskat. Ifølge bemærkningerne til lovforslaget vurderes det, at ejendomsværdien i 2013 vil være ca. 2 % højere end i 2011. En fastfrysning af belåningsgrundlaget vil derfor ikke betyde, at risikoen for kommunernes lån bliver større end efter gældende regler.

Venlig hilsen

Michael Teit Nielsen
Underdirektør