



Til lovforslag nr. L 80

Folketinget 2013-14

Betænkning afgivet af Skatteudvalget den 12. december 2013

Betænkning

over

Forslag til lov om ændring af lov om vurdering af landets faste ejendomme og tinglysningsafgiftsloven

(Vurderingerne i 2013-2015 og tinglysningsafgift af handelsprisen)

[af skatteministeren (Holger K. Nielsen)]

1. Ændringsforslag

Der er stillet 5 ændringsforslag til lovforslaget. Dansk Folkepartis medlemmer af udvalget har stillet ændringsforslag nr. 1, og skatteministeren har stillet ændringsforslag nr. 2-5.

2. Udvalgsarbejdet

Lovforslaget blev fremsat den 20. november 2013 og var til 1. behandling den 6. december 2013. Lovforslaget blev efter 1. behandling henvist til behandling i Skatteudvalget.

Møder

Udvalget har behandlet lovforslaget i 2 møder.

Høring

Et udkast til lovforslaget har inden fremsættelsen været sendt i høring, og Skatteministeriet sendte den 18. november 2013 dette udkast til udvalget, jf. SAU alm. del – bilag 39. Den 28. november, den 3. december og den 5. december 2013 sendte skatteministeren de indkomne høringssvar og et notat herom til udvalget.

Skriftlige henvendelser

Udvalget har i forbindelse med udvalgsarbejdet modtaget en skriftlig henvendelse fra Lejernes LO. Skatteministeren forventes at kommentere henvendelsen inden 2. behandling af lovforslaget.

Spørgsmål

Udvalget har stillet 14 spørgsmål til skatteministeren til skriftlig besvarelse, som denne har besvaret.

3. Indstillinger og politiske bemærkninger

Et *mindretal* i udvalget (S, RV og SF) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de af skatteministeren stillede æn-

dringsforslag. Mindretallet vil stemme imod det af Dansk Folkeparti stillede ændringsforslag.

Et *andet mindretal* i udvalget (V og KF) vil stemme hverken for eller imod lovforslaget ved 3. behandling. Mindretallet vil stemme for de af skatteministeren stillede ændringsforslag og hverken for eller imod det af Dansk Folkeparti stillede ændringsforslag.

Venstres og Det Konservative Folkepartis medlemmer af udvalget mener, at lovforslaget er en dårlig løsning på de udfordringer, der er på ejendomsvurderingsområdet. Lovforslaget betyder, at der fortsat er risiko for, at mange boligejere vil skulle betale for meget i ejendomsskatter de kommende år, indtil et nyt ejendomsvurderingssystem er på plads.

Venstre og Det Konservative Folkeparti bemærker, at den foreslåede model afskærer boligejerne fra at klage over deres nuværende vurdering, som nu skal gælde i flere år frem. Partierne mener, at boligejerne enten skal kunne klage over vurderingen, eller at ejendomsskatterne må sættes ned midlertidigt, indtil et nyt system er på plads.

Venstre og Det Konservative Folkeparti foreslog, at boligejerne – indtil et nyt vurderingssystem er på plads – får nedsat deres skattebetaling med 10 pct. Det ville regeringen ikke være med til.

Partierne mener derfor, at dette lovforslag ikke tager nok hensyn til boligejerne. Kun et lille mindretal af boligejerne vil med dette lovforslag opleve, at deres ejendomsskatter bliver sat ned, mens hovedparten af boligejerne ikke berøres af lovforslaget.

Som en del af finanslovsaftalen stemmer Venstre og Det Konservative Folkeparti hverken for eller imod lovforslaget, men partierne mener fortsat, at lovforslaget er en dårlig løsning for boligejerne.

Et *tredje mindretal* i udvalget (DF og LA) indstiller lovforslaget til *forkastelse* ved 3. behandling. Mindretallet vil stemme for de stillede ændringsforslag.

Et *fjerde mindretal* i udvalget (EL) vil stemme hverken for eller imod lovforslaget ved 3. behandling. Mindretallet vil stemme for de af skatteministeren stillede ændringsforslag og vil ved 2. behandling af lovforslaget redegøre for sin stillingtagen til det af Dansk Folkeparti stillede ændringsforslag.

Inuit Ataqatigiit, Siumut, Sambandsflokkurin og Javnaðarflokkurin var på tidspunktet for betænkningens afgivelse ikke repræsenteret med medlemmer i udvalget og havde dermed ikke adgang til at komme med indstillinger eller politiske udtalelser i betænkningen.

En oversigt over Folketingets sammensætning er optrykt i betænkningen.

4. Ændringsforslag med bemærkninger

Ændringsforslag

Til § 1

Af et *mindretal* (DF), tiltrådt af et *mindretal* (LA):

1) I det under *nr. 5* foreslåede § 44, *stk. 1, 1. pkt.*, indsættes efter »§ 43, *stk. 1 og 2*,«: »bortset fra vurderinger foretaget efter § 3«.

[Opretholdelse af klageadgang]

Af *skatteministeren*, tiltrådt af *udvalget*:

2) I det under *nr. 5* foreslåede § 44, *stk. 2*, indsættes som *2. pkt.*:

»Tilsvarende gælder for den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2012 efter udløbet af den frist, der er nævnt i skatteforvaltningslovens § 33 a.«

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

Til § 2

3) I den under *nr. 1* foreslåede ændring af § 4, *stk. 1, 1. pkt.*, ændres »og 4-6« til: »og 4-10«.

[Konsekvens af ændringsforslag nr. 5]

4) *Nr. 2* affattes således:

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

[Konsekvens af ændringsforslag nr. 5]

5) *Nr. 3* affattes således:

»3. I § 4 indsættes som *stk. 4-11*:

»*Stk. 4*. Ved ejerskifte af enfamilieshus, flerfamilieshus eller fritidsbolig beregnes afgiften af ejerskiftesummen.

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

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

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

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

Stk. 9. Hvis der ved ejerskifte af de i *stk. 4* nævnte ejendomme, jf. dog *stk. 8*, ikke foreligger en ejerskiftesum, hvoraf afgiften kan beregnes, beregnes afgiften af den seneste på tidspunktet for anmeldelse til tinglysning offentliggjorte ejendomsværdi eller ved ejerskifte af en ideel andel af en ejendom efter *stk. 4* af den forholdsmæssige andel heraf. Hvis der ikke foreligger en ejendomsværdi, finder *stk. 2, 3. pkt.*, tilsvarende anvendelse.

Stk. 10. Hvis ejerskifte af en af de i *stk. 4* nævnte ejendomme, jf. dog *stk. 8*, ikke er sket som almindelig fri handel og ejerskiftesummen udgør et beløb, der er mindre end 85 pct. af den seneste på tidspunktet for anmeldelse til tinglysning offentliggjorte ejendomsværdi, beregnes afgiften af 85 pct. af ejendomsværdien. Ved ejerskifte af en ideel andel af en ejendom efter *stk. 4* gælder procentandelen i *1. pkt.* den forholdsmæssige andel af ejendomsværdien. Hvis der ikke foreligger en ejendomsværdi, finder *stk. 2, 3. pkt.*, tilsvarende anvendelse.

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

[Ændring af terminologi samt konsekvensændringer]

Bemærkninger

Til nr. 1

Med ændringsforslaget opnås, at klageretten ikke suspenderes for vurderinger af ejendomme, der ikke har været vurderet tidligere, f.eks. nyopførte boliger, således at ejere af sådanne ejendomme ikke skal vente med at klage til 2016, idet de dermed vil blive ringere stillet end boligejere, som får videreført deres 2011-vurderinger, og som allerede har haft mulighed for at klage over vurderingerne.

Til nr. 2

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

Fristen for revision af den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2012 af erhvervsejendomme m.v. udløber den 1. juli

2014. Indtil da kan vurderinger ændres i både op- og nedadgående retning.

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

Til nr. 3 og 4

Der er tale om konsekvensændringer af ændringsforslag nr. 5.

Til nr. 5

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

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

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

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

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

Begrebet flerfamilieshus, jf. det foreslåede stk. 6, er en ejendom med flere selvstændige beboelseslejligheder. En

beboelseslejlighed kendetegnes ved, at lejligheden har eget køkken og anvendes til beboelse. Ejendomme med lejligheder, der udlejes, omfattes ikke af denne boligtype. Der henvises til bemærkningerne til det foreslåede stk. 8.

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

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

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

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

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

Formålet med den foreslåede ændring er at tilpasse lovforslagets terminologi til begreberne i det digitale tinglysningssystem. Den foreslåede ændring vil muliggøre, at den administrative behandling af sager om tinglysningsafgift kan gennemføres på baggrund af allerede eksisterende digitale tinglysningssystemoplysninger.

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

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

Ane Halsboe-Jørgensen (S) Benny Engelbrecht (S) Pernille Rosenkrantz-Theil (S) John Dyrby Paulsen (S)

Jesper Petersen (S) Per Husted (S) Thomas Jensen (S) Nadeem Farooq (RV) Sofie Carsten Nielsen (RV)

Camilla Hersom (RV) Lisbeth Bech Poulsen (SF) Jonas Dahl (SF) Frank Aaen (EL) Stine Brix (EL) Nikolaj Villumsen (EL)

Hans Andersen (V) Jacob Jensen (V) Thomas Danielsen (V) Kristian Pihl Lorentzen (V) Tina Nedergaard (V)

Torsten Schack Pedersen (V) Troels Lund Poulsen (V) Mads Rørvig (V) fmd. Dennis Flydtkjær (DF) Mikkel Dencker (DF)

Hans Kristian Skibby (DF) Karina Adsbøl (DF) Ole Birk Olesen (LA) nfmd. Brian Mikkelsen (KF)

Inuit Ataqatigiit, Siumut, Sambandsflokkurin og Javnaðarflokkurin havde ikke medlemmer i udvalget.

Venstre, Danmarks Liberale Parti (V)	47	Det Konservative Folkeparti (KF)	8
Socialdemokratiet (S)	45	Inuit Ataqatigiit (IA)	1
Dansk Folkeparti (DF)	22	Siumut (SIU)	1
Radikale Venstre (RV)	16	Sambandsflokkurin (SP)	1
Socialistisk Folkeparti (SF)	15	Javnaðarflokkurin (JF)	1
Enhedslisten (EL)	12	Uden for folketingsgrupperne (UFG)	1
Liberal Alliance (LA)	9		

Oversigt over bilag vedrørende L 80

Bilagsnr.	Titel
1	Høringssvar og høringsnotat, fra skatteministeren
2	Supplerende høringssvar og høringsskema, fra skatteministeren
3	Fastsat tidsplan over udvalgets behandling af lovforslaget
4	Supplerende høringssvar og høringsskema, fra skatteministeren
5	Ændringsforslag, fra skatteministeren
6	1. udkast til betænkning
7	2. udkast til betænkning
8	Henvendelse af 12/12-13 fra Lejernes LO

Oversigt over spørgsmål og svar vedrørende L 80

Spm.nr.	Titel
1	Spm. om, hvor mange sager om klage over ejendomsvurderinger ministeren forventer, at vurderingsankenævnene vil modtage i medfør af de regler, der foreslås indført med lovforslaget, til skatteministeren, og ministerens svar herpå
2	Spm., om Venstre har sagt ja til den nye forringede klageadgang, som skal behandles senere, til skatteministeren, og ministerens svar herpå
3	Spm. om, hvorfor det ikke med lovforslaget skal være muligt at kunne klage over vurderinger af ejendomme, der ikke var været vurderet tidligere, f.eks. nyopførte boliger, til skatteministeren, og ministerens svar herpå
4	Spm. om, hvorfor vurderingen ikke også sættes ned med 2,5 pct. for andelsboliger og erhvervsejendomme, til skatteministeren, og ministerens svar herpå
5	Spm. om, hvad det vil have af provenumæssige konsekvenser, hvis vurderingen også sættes ned med 2,5 pct. for andelsboliger og erhvervsejendomme, til skatteministeren, og ministerens svar herpå
6	Spm. om, hvad det vil have af provenumæssige konsekvenser, hvis ejendomsvurderingerne sættes ned med henholdsvis 5 og 10 pct. i stedet for de foreslåede 2,5 pct., til skatteministeren, og ministerens svar herpå
7	Spm. om, når man ikke gennemfører 2014-vurderingen for erhvervsejendomme, betyder det så, at ministeren ikke har tillid til, at 2012-vurderingen er retvisende, til skatteministeren, og ministerens svar herpå
8	Spm. om, hvor stor en del af erhvervsejendommene vurderes at være vurderet for højt, og hvor mange procent vurderes for lavt, til skatteministeren, og ministerens svar herpå
9	Spm. om, hvor stor en andel af husstandene i Danmark der stadig vurderes at være vurderet for højt med en nedsættelse af vurderingerne på ejerboliger med 2,5 pct., til skatteministeren, og ministerens svar herpå
10	Spm. om, hvor mange boligejere, det forventes, vil klage over ejendomsvurderingerne, hvis boligejerne får mulighed for at klage efter

- gældende regler, når 2011-vurderingen nu træder i stedet for 2013-vurderingen, til skatteministeren, og ministerens svar herpå
- 11 Spm. om, hvad de provenumæssige konsekvenser vil være, hvis klageretten over ejendomsvurderingerne ikke suspenderes, til skatteministeren, og ministerens svar herpå
- 12 Spm., om ministeren har bedt Kammeradvokaten vurdere, om SKAT har ageret inden for lovens rammer i forhold til vurdering af andelsboliger, udlejningsejendomme og erhvervsejendomme, til skatteministeren, og ministerens svar herpå
- 13 Spm. om at oplyse, om ejendomsskat betalt primo 2013 vil være forældet, når der i 2016 kan klages over vurderingerne, til skatteministeren, og ministerens svar herpå
- 14 Spm. om teknisk bistand til udarbejdelse af et ændringsforslag om, at klageretten ikke suspenderes for vurderinger af ejendomme, der ikke har været vurderet tidligere, til skatteministeren, og ministerens svar herpå