


Skatteministeriet

28. november 2014
J.nr. 14-4860750

Til Folketinget – Skatteudvalget

Til udvalgets orientering vedlægges høringsskema samt de modtagne høringssvar vedrørende forslag til Lov om ændring af lov om vurdering af landets faste ejendomme (L 76).

Benny Engelbrecht

/ Camilla Christensen



Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
<i>Advokatsamfundet</i>	Ingen bemærkninger.	
<i>BL Danmarks Almene Boliger</i>	<p>BL er enig i behovet for at udvikle beregningsmodeller for erhvervsjendomme, herunder almene boliger, og undrer sig over, at lovforslaget primært fokuserer på ejerboliger. Nedslaget på 2,5 pct. i grundværdien er helt nødvendigt, men der vil være forskelsbehandling i forhold til ejerboliger på tre punkter:</p> <p><u>1.</u> Nedslaget på 2,5 pct. gives i praksis først med virkning fra 2017, da det gives som nedslag i den vurdering, der findes pr. 1. oktober 2015. Nedslaget burde gives i vurderingen fra 2012 med virkning fra 2014.</p> <p><u>2.</u> Den ekstra rabat på op til 2,5 pct., som gives til de billigste ejerboliger, kommer ikke de almene boliger til gode. Nedslaget bør også gives til lejeboligejendomme med en grundværdi på op til 250.000 kr. pr. lejlighed.</p> <p><u>3.</u> Det er en ulogisk forskelsbehandling, at kun ejerboliger vil være omfattet af den automatiske udbetalingsordning i tilfælde, hvor 2017-vurderingen viser sig at være lavere end 2011-vurderingen.</p>	<p>Den gældende lovgivning bygger på en forudsætning om, at alle ejendomme skulle vurderes i 2015 med anvendelse af et nyt vurderingssystem. Det betød en videreførelse af 2012-vurderingerne med ét år. Nu foreslås der en videreførelse i yderligere tre år. Regeringen finder det på denne baggrund rimeligt at give rabatten i de videreførte vurderinger.</p> <p>Baggrunden for den ekstra rabat er, at Engberg-udvalget har konstateret en tendens til, at de billigste ejerboliger vurderes for højt.</p> <p>Udbetalingsordningen indgår ikke i det fremsatte lovforslag. Ordningen vil skulle etableres i forbindelse med den lovgivning, der skal ligge til grund for et fremtidigt vurderingssystem.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
<p><i>Dansk Byggeri</i></p>	<p>Dansk Byggeri savner en begrundelse for, hvorfor man ikke har taget hensyn til, at 2012-vurderingen af erhvervsejendomme kan være upræcis. Erhvervsejendomme bør derfor behandles på samme måde som ejerboliger. Dansk Byggeri er dog bekymret for, om et nedslag på mellem 2,5 pct. og 5 pct. af ejendomsværdien er tilstrækkeligt.</p> <p>Dansk Byggeri mener, at klage-</p>	<p>Rigsrevisionen kritiserede især 2011-vurderingen af ejerboliger. 2011-vurderingen blev videreført som en 2013-vurdering. Vurderingen blev dog nedsat med 2,5 pct. for at tage hensyn til, at 2011-vurderingen kunne være upræcis. Tages der højde for den underliggende prisudvikling blev den reale nedsættelse af vurderingen i 2013 op mod 5 pct.</p> <p>Det må antages, at prisudviklingen for erhvervsejendomme har været tilsvarende positiv. Erhvervsejendomme får hermed indirekte en rabat i form af manglende justering af vurderingerne i takt med prisudviklingen.</p> <p>Erhvervsdrivende må desuden anses for at være professionelle aktører. Professionelle aktører må i højere grad end den almindelige boligejer formodes at være opmærksomme på betydningen af en ejendomsvurdering og konsekvenserne af, at en ejendomsvurdering evt. er forkert. Derfor vil den professionelle aktør alt andet lige være mere tilbøjelig til at klage over en vurdering end boligejeren, hvis den pågældende ikke er enig i vurderingens resultat. Det bemærkes i denne forbindelse, at der var almindelig adgang til at klage over vurderingen af erhvervsejendomme i 2012.</p> <p>Der er i bemærkningerne til lov-</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>systemet er nøglen til retssikkerhedsmæssig succes i forhold til ejere af fast ejendom. Dansk Byggeri må derfor skarpt protestere mod, at klageadgangen udskydes. Borgerne kommer uforvarende til at agere kassekredit for staten, ligesom borgerne tages som gidsler i et system, som SKAT har vidst var ”forkert” siden 2007.</p> <p>Dansk Byggeri vil gerne allerede nu have en debat om nogle af de grundlæggende principper i et nyt ejendomsvurderingssystem. Det gælder bl.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Den efterhånden kunstige skelnen mellem ejendoms-værdi og grundværdi. - Fremtiden for fradrag for grundforbedringer, som muligvis kunne suppleres med en skrotningspræmie for gamle huse. - Grundskatteloftet, som holdes skjult for boligejeren. 	<p>forslaget redegjort for regeringens bevæggrunde for at foreslå den generelle klageadgang udskudt, nemlig at de vil kunne foretages med anvendelse af et nyt og bedre vurderingssystem. De vurderinger, som bliver videreført - dvs. 2011-vurderingen af ejerboliger og 2012-vurderingen af erhvervs-ejendomme m.v. - har kunnet påklages på det tidspunkt, hvor de blev offentliggjort.</p> <p>Det er efter lovforslaget muligt at klage over de omvurderinger og andre ansættelser, der foretages frem til det tidspunkt, hvor et nyt vurderingssystem forventes at kunne tages i anvendelse. Når det nye system tages i anvendelse, vil det således have været muligt at klage over alle tidligere vurderinger på det tidspunkt, hvor de blev foretaget.</p> <p>Alle ideer og forslag er velkomne. Regeringen har igangsat et omfattende analyse- og implementeringsarbejde, som skal munde ud i et konkret forslag til, hvordan et nyt ejendomsvurderingssystem kan indrettes. Dette arbejde foregår i ImplementeringsCenter for Ejendomsvurdering (ICE), som bl.a. har fået til opgave at udvikle de nødvendige modeller for ejendomsvurdering, udvikle et nyt IT-system og forberede en ny lovgivning på området.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<ul style="list-style-type: none"> - Beskatningsværdien for ejerboliggrunde, som evt. kunne fastsættes som en fast andel af ejendomsværdien, som Engberg-udvalget har foreslået. 	
<p><i>Dansk Ejendomsmæglerforening</i></p>	<p>Foreningen finder det uensigtsmæssigt, at erhvervsejendomme m.v. på en række områder ikke sidestilles med ejerboliger, f.eks. at ikke alle erhvervsejendomme får nedsat grundværdien med 2,5 pct., og at tinglysningsafgiften ikke udelukkende beregnes af ejerskiftesummen, som det nu sker for ejerboliger.</p> <p>Det er videre foreningens opfattelse, at andelsboligforeninger løbende bør kunne få foretaget omvurderinger, idet maksimalprisen for andelsboliger i mange tilfælde fastsættes efter den offentlige vurdering. Suspensionen af denne mulighed bevirker, at disse andelsboligforeninger ikke kan fastsætte en maksimalpris, der afspejler de faktiske forhold, specielt ved større ombygninger.</p>	<p>Hvad angår spørgsmålet om nedsættelsen af grundværdien, henvises til kommentarerne til henvendelsen fra Dansk Byggeri.</p> <p>Den eksisterende lovgivning bygger på en forudsætning om, at alle ejendomme skal vurderes pr. 1. oktober 2015 med anvendelse af et nyt vurderingssystem. Dette har vist sig ikke at være muligt. Regeringen har derfor fremsat lovforslag L 76, som indeholder de ændringer, som det er nødvendigt at foretage i vurderingsloven inden årets udgang. Der er ikke samme behov for at ændre tinglysningsafgiftsloven.</p> <p>Andelsboligforeninger har mulighed for at ansætte andelenes værdi - ”andelskronen” - efter en valuarvurdering, hvis man ønsker dette i stedet for den offentlige vurdering.</p> <p>Er der foretaget ombygninger i et sådant omfang, at betingelserne i vurderingslovens § 3 for at få foretaget en omvurdering er til stede, vil omvurderingen skulle foretages ud fra ejendommens tilstand på omvurderingstidspunktet.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Samme problemstilling gør sig gældende i forbindelse med gaver og arv samt ved generationsskifte i virksomheder.</p>	<p>Der henvises til kommentar til henvendelsen fra FSR danske revisorer.</p>
<i>Dansk Erhverv</i>	<p>Dansk Erhverv savner en begrundelse for, hvorfor man ikke har taget hensyn til, at 2012-vurderingen af erhvervsejendomme kan være upræcis. Erhvervsejendomme bør derfor behandles på samme måde som ejerboliger.</p> <p>Dog vil en generel nedsættelse af vurderingen med 2,5 pct. ikke være den rigtige løsning, idet nogle ejere kan ønske en højere vurdering. En mulighed kunne derfor være, at man giver ejere af erhvervsejendomme mulighed for at vælge en vurdering, der enten er 2,5 pct. højere eller 2,5 pct. lavere end 2012-vurderingen.</p>	<p>Der henvises til kommentar til henvendelsen fra Dansk Byggeri.</p>
<i>DI</i>	<p>Ingen bemærkninger.</p>	
<i>Domstolsstyrelsen</i>	<p>Ingen bemærkninger til lovforslagets indhold. Domstolsstyrelsen gør opmærksom på, at de ændrede ejendomsvurderinger af hensyn til beregningen af tinglysningsafgift skal offentliggøres på Den Offentlige Informationsserver samtidig med lovens ikrafttræden.</p>	<p>Der sker ingen ændringer af vurderinger på tidspunktet for lovens ikrafttræden. Ændringen sker ved vurderingen pr. 1. oktober 2015 (ændring af rabatordningen).</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
<p><i>Ejendomsforeningen Danmark</i></p>	<p>Foreningen er uforstående over for, at erhvervsejendomme m.v. stadig generelt ikke sidestilles med ejerboliger. Dette gælder de to rabatordninger. Det gælder også for tinglysningsafgiften, hvor afgiften for ejerboligers vedkommende kun beregnes af ejerskiftesummen.</p> <p>Foreningen peger videre på, at forslaget ikke tager højde for eller behandler den u hensigtsmæssige følgevirkning i forbindelse med salg af andelsboliger, gaver, arv og generationsskifter, som den generelle suspension af adgangen til at få foretaget omvurderinger uden for de almindelige vurderingsterminer medfører.</p> <p>Særligt for andelsboligforeninger medfører suspensionen, at foreningerne forhindres i at fastsætte en maksimalpris, der i videst muligt omfang afspejler de faktiske forhold, hvis man benytter de offentlige vurderinger ved værdiansættelsen. Dette gælder specielt ved større ombygninger.</p>	<p>Der henvises til kommentarer til henvendelserne fra Dansk Byggeri og Dansk Ejendomsmæglerforening.</p> <p>Der henvises til kommentarer til henvendelserne fra Dansk Ejendomsmæglerforening og FSR.</p>
<p><i>Erhvervsstyrelsen</i></p>	<p>Ingen bemærkninger.</p>	
<p><i>FSR danske revisorer</i></p>	<p>FSR finder det bemærkelsesværdigt, at lovforslaget ikke sidestiller ejere af erhvervsejendomme med ejere af ejerboliger. Det drejer sig f.eks. om følgende:</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<ul style="list-style-type: none"> - Intet generelt nedslag som for ejerboliger. - Ingen påtænkt tilbagebetalingsordning. - Ingen lempelse vedr. tinglysningsafgift, som det er sket for ejerboliger. - Ingen mulighed for omvurdering uden for de almindelige vurderingsterminer (vurderingslovens § 4). <p>Ejendomsvurderingen har betydning for meget andet end ejendomsskatter og er en korrektionsmulighed i mange situationer - bl.a. behandling af dødsboer, familieoverdragelse af ejendomme og generationsskifte af virksomheder.</p> <p>FSR finder ud fra ovenstående hensyn, at der er et akut behov for, at det igen bliver muligt at foretage vurderinger uden for de almindelige vurderingsterminer. Manglende mulighed for en § 4-vurdering kan forsinke processen i forbindelse med generationsskifter og dødsbehandling væsentligt og øge usikkerheden for de involverede parter.</p> <p>Efter FSRs opfattelse bør forslaget tilpasses sådan, at der som minimum gives mulighed for omvurderinger efter vurde-</p>	<p>Der henvises til kommentarer til henvendelsen fra Dansk Byggeri.</p> <p>Der henvises til kommentarer til henvendelsen fra BL Danmarks Almene Boliger.</p> <p>Der henvises til kommentarer til henvendelsen fra Dansk Ejendomsmæglerforening.</p> <p>Der gælder på dette område samme regler for ejerboliger og erhvervsjendomme m.v.</p> <p>Der består ikke nogen pligt til at anvende de offentlige vurderinger ved generationsskifte og bobehandling. Kravet er alene, at aktiver ansættes til deres værdi i handel og vandel. Det fremgår således af værdiansættelses-cirkulæret, at værdien af fast ejendom kan ansættes til ejendomsvurderingen +/- 15 pct., ”...medmindre boet eller parterne har oplyst særlige omstændigheder, som begrundes, at man ikke følger denne fremgangsmåde. Som eksempel herpå kan nævnes stærkt faldende prisudvikling for fast ejendom...” (cirkulære nr. 185 af 17. november</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>ringslovens § 4 i situationer, hvor en ejendom planlægges overdraget.</p> <p>FSR konstaterer, at SKAT's muligheder for af egen drift at ændre 2011- og 2012-vurderinger [i nedadgående retning] foreslås forlænget. I mangel af adgang til § 4-vurderinger finder FSR, at vurderinger også bør kunne korrigeres på ejerens foranledning, hvis der konstateres større forskelle mellem en vurdering og ejendommens faktiske markedspris.</p> <p>FSR er videre af den opfattelse, at tinglysningsafgiftsloven bør ændres, sådan at der ikke skal betales tinglysningsafgift af en værdi, der er højere end overdragelsessummen.</p>	<p>1982, punkt 6).</p> <p>En imødekommelse af dette ønske ville reelt indebære adgang til at klage over alle vurderinger nu. Regeringen finder det imidlertid fortsat vigtigt, at den generelle klagesagsbehandling - dvs. klager over de videreførte 2011- og 2012-vurderinger - kan foretages med anvendelse af et nyt vurderingssystem. Der henvises i øvrigt til kommentarer til henvendelsen fra Dansk Byggeri.</p> <p>Der henvises til kommentarer til henvendelsen fra Dansk Ejendomsmæglerforening.</p>
KL	<p>KL bakker op om bestræbelserne på at få etableret et nyt vurderingssystem, da den nuværende situation giver anledning til usikkerhed i kommunerne. KL forudsætter i denne forbindelse, at staten kompenserer kommunerne for de merudgifter, der vil være forbundet med den fremtidige udbetalingsordning. Videreførelsen af 2011-vurderingerne med yderligere to år gør den periode, hvor udbetaling kan finde sted, tilsvarende længere.</p> <p>KL bemærker videre, at det efter forslaget ikke vil være muligt</p>	<p>Udbetalingsordningen indgår ikke i det foreliggende lovforslag, men vil skulle indgå som et element ved etableringen af det fremtidige vurderingssystem. Der vil til den tid bl.a. skulle tages stilling til de økonomiske konsekvenser for kommunerne.</p> <p>Som det fremgår af lovforslagets bemærkninger, er de al-</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>for SKAT af egen drift at ændre en 2011- eller 2012-vurdering, hvis ændringen er til ugunst for borgeren. Dette gælder ifølge KL også helt utvetydige fejl, hvor SKAT eksempelvis mangler at ansætte en grundskatte-loftværdi, eller hvor der er anvendt en forkert bebyggelsesprocent. KL opfordrer til, at SKATs mulighed for at tage en 2011- eller 2012-vurdering op af egen drift udvides, så det også kan ske til ugunst for borgeren.</p>	<p>mindelige frister for SKATs anvendelse af revisionsbestemmelsen i skatteforvaltningslovens § 33 a for længst udløbet, for så vidt angår 2011- og 2012-vurderingerne. Derfor foreslås det, at ændring kun kan ske til gunst for borgeren i form af en nedsættelse af vurderingen.</p> <p>Som det videre fremgår af bemærkningerne, foreslås der ikke ændringer i reglerne for genoptagelse af vurderinger, som er foretaget på et faktisk fejlagtigt grundlag, eksempelvis fordi grundareal, bygningsareal eller planforhold ikke er registreret korrekt, jf. skatteforvaltningslovens § 33. Sådanne vurderinger kan således genoptages. Det kan tilføjes, at SKAT altid kan foretage en vurdering, hvis en sådan ved en fejl ikke er foretaget.</p> <p>Endelig fremgår det af bemærkningerne, at det fortsat vil være muligt for SKAT efter almindelige forvaltningsretlige principper at korrigere simple tastefejl og lignende åbenbare sagsbehandlingsfejl, uanset at grundlaget for vurderingen i øvrigt er korrekt.</p> <p>Det må afgøres konkret, i hvilket omfang fejl af den karakter, som KL nævner, vil kunne rettes efter de her nævnte bestemmelser og principper.</p>
<p><i>Landbrug & Fødevarer</i></p>	<p>Landbrug & Fødevarer (herefter L&F) konstaterer, at det i lov-</p>	<p>Det er korrekt, at en afskaffelse af bondegårdsreglen i givet fald</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>forslagets bemærkninger er anført, at der ikke er taget stilling til det eksterne ekspertudvalgs anbefalinger i forhold til landbrugsejendomme. L&F anfører, at ekspertudvalgets anbefalinger vil have massive konsekvenser, og at den eksisterende bondegårdsregel også bør videreføres i en fremtidig vurderingsordning. L&F konstaterer videre, at en eventuel afskaffelse af bondegårdsreglen tidligst vil kunne komme på tale ved vurderingen i 2018.</p> <p>L&F har ikke bemærkninger til videreførelsen af 2011-vurderingen af ejerboliger, men anfører samtidig, at rabatordningerne til ejerboliger også bør omfatte landbrugets stuehuse.</p> <p>L&F finder det problematisk for landbruget, at muligheden for at få foretaget vurderinger uden for de almindelige vurderingsterminer efter vurderingslovens § 4 fortsat suspenderes. L&F finder, at der i den nuværende situation, hvor der kan forventes at komme tvangssalg af landbrugsejendomme, vil være stort behov for § 4-vurderinger i forbindelse med opgørelse af ejendomsavance og genvundne afskrivninger. Det er</p>	<p>tidligst vil kunne ske ved vurderingen i 2018, forudsat at det foreliggende lovforslag vedtages, og at andet ikke vedtages inden da. Spørgsmålet om beskatning af landbrugsejendomme vil sammen med de øvrige anbefalinger fra Engbergudvalget indgå i det arbejde, der foregår i ImplementeringsCenter for Ejendomsvurdering. Som det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, er der ikke på forhånd taget stilling til disse forslag.</p> <p>Grundværdien for grundarealer tilhørende landbrugets stuehuse ansættes efter den såkaldte bondegårdsregel på samme måde som landbrugsjorden. Heri ligger allerede en meget betydelig rabat i forhold til en vurdering efter den almindelige vurderingsnorm, som er værdien i handel ogandel. Regeringen finder ikke grundlag for at udvide rabatordningen til også at omfatte landbrugets stuehuse.</p> <p>Der henvises til kommentarer til henvendelsen fra FSR danske revisorer.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>også ud fra et retssikkerhedsmæssigt synspunkt betænkeligt, at der ikke kan foretages en § 4-vurdering, hvis eksempelvis dyrene er afhændet, og en staldbygning ikke anvendes eller kan anvendes. Endvidere er § 4-vurderinger af meget stor betydning ved familiehandler med landbrugsejendomme.</p> <p>L&F ønsker på denne baggrund, at adgangen til at få foretaget § 4-vurderinger skal genindføres - i hvert fald for erhvervsjendomme, hvor grundlaget for værdiansættelsen er mere usikkert end for ejerboliger.</p> <p>Endelig foreslår L&F, at det gøres muligt at klage over de videreførte vurderinger.</p>	<p>Der henvises til kommentar til henvendelsen fra FSR.</p>
<i>Landskatteretten</i>	Ingen bemærkninger.	
<i>Løjernes Landsorganisation</i>	<p>LLO finder, at lovforslaget indebærer en uacceptabel forskelsbehandling i ejerboligernes favør, idet den ekstra rabat kun gives til ejerboliger, og kun ejerboliger er omfattet af den udbetalingsordning, som regeringen vil indføre.</p> <p>LLO ønsker dernæst mulighed for, at lejere i den private udlejningssektor får mulighed for at påklage vurderinger.</p>	<p>Der henvises til kommentar til henvendelsen fra BL Danmarks Almene Boliger.</p> <p>De generelle klageregler - herunder hvem der er klageberettiget - vil skulle overvejes i forbindelse med etableringen af et nyt vurderingssystem.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
<i>SKAT</i>	Ingen bemærkninger.	
<i>Skatteankestyrelsen</i>	Ingen bemærkninger.	
<i>SRF Skattefaglig Forening</i>	Ingen bemærkninger.	
<i>Vurderingsankenævnetsforeningen</i>	Ingen bemærkninger.	