

Advokatrådet

ADVOKAT   
SAMFUNDET

Skatteministeriet  
Nicolai Eigtveds Gade 28  
1402 København K

KRONPRINSESSEGADE 28  
1306 KØBENHAVN K  
TLF. 33 96 97 98

DATO: 20. april 2017  
SAGSNR.: 2017 - 977  
ID NR.: 458124

[lovgivningogoekonomi@skm.dk](mailto:lovgivningogoekonomi@skm.dk) + [stk@skm.dk](mailto:stk@skm.dk) + [ej@skm.dk](mailto:ej@skm.dk)

### **Høring - over forslag til ny ejendomsvurderingslov og følgelov**

Ved e-mail af 21. marts 2017 har Skatteministeriet anmodet om Advokatrådets bemærkninger til ovennævnte forslag.

Advokatrådet har følgende bemærkninger:

#### Udkast til ejendomsvurderingsloven:

Ifølge § 1 angår loven kun fast ejendom beliggende i Danmark.

I det omfang, at det af skattemæssige grunde er relevant at udfinde en ejendomsvurdering for udenlandske ejendomme, kunne det overvejes at indskrive bestemmelser herom i loven.

I § 17 er grundværdien defineret som værdien af grunden i ubebygget stand under den forudsætning, at grunden vil blive anvendt til det bedste formål i økonomisk henseende.

Hvis loven har til hovedformål at genoprette tilliden til ejendomsvurderingssystemet, bør det overvejes at ansætte grundværdien i overensstemmelse med den faktiske anvendelse, og ikke en fiktiv anvendelse, i hvert fald hvis grunden rent faktisk er permanent bebygget til en specifik anvendelse.

Angående besigtigelsesbestemmelsen i § 62 er det angivet i lovforslagets særlige bemærkninger, at ”ejerens (eller andre) vil ikke separat kunne påklage de sagsbehandlingsskridt, der er foretaget undervejs.”

Advokatrådet finder, at bemærkningerne kan give anledning til usikkerhed om retstilstanden. Advokatrådet forudsætter således, at en borger – uanset ovenstående lovbemærkninger – kan klage over told- og skatteforvaltningens beslutning om at

foretage besigtigelse efter § 62, i de tilfælde, hvor borgeren mener, at betingelserne for at foretage besigtigelse ikke er opfyldt.

Endvidere forudsætter Advokatrådet – uanset ovenstående lovbemærkninger – at der vil kunne indgives klager til Retssikkerhedschefen i forbindelse med sager om besigtigelse.

Advokatrådet skal opfordre til, at dette præciseres i bemærkningerne.

Endvidere skal Advokatrådet opfordre til, at det i bemærkningerne præciseres, hvad der ligger i ”forudgående underretning” i § 62, stk. 1. Er det således tilstrækkeligt for at opfylde dette krav, at told- og skatteforvaltningen i forbindelse med den faktiske besigtigelse umiddelbart samtidig med besigtigelsen underretter beboeren om, at man nu vil foretage besigtigelse fra grunden? Eller kræver det et egentligt skriftligt varsel?

Henset til indgrebets karakter, jf. grundlovens § 72, skal Advokatrådet opfordre til, at det præciseres, at besigtigelse ikke kan ske uden et egentlig forudgående varsel.

#### Udkast til ny vurderingsankenævnssstruktur m.v.:

I § 1, nr. 55, foreslås indsat i skatteforvaltningslovens § 35 h, stk. 2, at en klage kun er relevant, hvis den resulterer i en ændring på mere end 20 % i forhold til den påklagede afgørelse.

I lovforslagets bemærkninger kædes de nævnte 20 % sammen med vurderingsnormen i vurderingsloven, hvorefter en vurdering altid er rigtig inden for et spænd på  $\pm 20\%$ .

Eksempelvis kan vurderingen være 100, og den ”rigtige” markedspris kan herefter svinge mellem 80 og 120.

Det må imidlertid forventes, at klager over vurderingen vil være de situationer, jf. eksemplet, hvor vurderingen er ansat til 120, og hvor klageren mener, at den korrekte vurdering er 100.

En ændring fra 120 til 100 er imidlertid en ændring på 16,66 % i forhold til den påklagede afgørelse (de 120). I forhold hertil vil en ændring på 20 % medføre et krav om, at klage skal medføre en vurdering, som er lavere end 96.

Af hensyn til den erklærede målsætning om at kæde klagebehandlingen sammen med vurderingsnormen, foreslås det, at de angivne 20 % sættes i forhold til resultatet af klagen, og ikke i forhold til den påklagede afgørelse.

Det foreslås endvidere, at vurderingsmyndigheden på begæring, inklusive forud for en klage, skal beregne hvilken procentuel ændring et eller flere klagepunkter vil resultere i.

Udkast til ny vurderingsstruktur:

Advokatrådet hilser det velkomment, at det vurderingsfaglige element foreslås styrket i det foreslåede ankenævnsystem. Der er netop tale om vurderinger, hvor faglig indsigt og lokalkendskab har stor betydning for forståelsen af prisudvikling og værdiansættelser, og dette må antages at styrke retssikkerheden. For at lette klagesystemet kunne Advokatrådet forestille sig, at en række langvarige klager over vurderingerne kunne undgås, hvis klager skulle indgives til told- og skatteforvaltningen, som så skal have mulighed for at genbehandle vurderingen sammen med sagkyndige, der skal udpeges af organisationerne – dvs. FinansDanmark og Dansk Ejendomsmæglerforening – til at bistå forvaltningen med vurderingsfaglig viden, inden en sag evt. sendes videre gennem ankenævnsystemet. Det forudsættes dog herved, at man i de forskellige klageniveauer ikke anvender de samme sagkyndige. Det er Advokatrådets opfattelse, at en sådan ordning kunne udgøre et værn mod fejl og dermed styrke træfsikkerheden og retssikkerheden yderligere.

Med venlig hilsen



Torben Jensen

20. april 2017

## **Høring over forslag til ejendomsvurderingsloven og forslag til lov om ændring af skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsværdiskatteloven og forskellige andre love (Ny vurderingsankenævnstruktur, regler om klagesagsbehandling for vurderingssager og ændringer som følge af ny ejendomsvurderingslov m.v.)**

Skatteministeriet har den 21. marts anmodet om bemærkninger til udkast til forslag til ejendomsvurderingsloven og forslag til lov om ændring af skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsværdiskatteloven og forskellige andre love.

Lovudkastet udmønter et forlig indgået mellem et flertal af Folketingets partier om, at der skal udvikles et moderne ejendomsvurderingssystem, og at hele området skal have et betydeligt kvalitetsløft både i forhold til drift og klagesagsbehandling. Med forslaget ønsker regeringen at genoprette tilliden til de offentlige ejendomsvurderinger og sikre, at vurderingerne kommer så tæt som muligt på en forventelig handelsværdi.

### **Generelle bemærkninger**

Nærværende lovforslag er omfattende og kompliceret, og vi mener ikke at en tidsfrist på 4 uger er lang tid, når et så vigtigt forslag skal gennemgås. Dette kompliceres yderligere af, at det i forbindelse med flere væsentlige elementer i forslaget anføres, at disse først vil blive konkretiseret på et senere tidspunkt. Endvidere har regeringen endnu ikke fremlagt sit endelige skatteudspil, hvilket også giver en større usikkerhed i forhold til lovudkastet.

### **Markant ændring af vurderingsprincip**

I det nuværende vurderingssystem er vurderingsnormen, at vurderingen skal ”..foretages på grundlag af værdien i handel og vandel, såfremt vurderingssummen skulle erlægges kontant.” For udlejningsboliger fastsættes ejendomsværdien ud fra en forudsætning om sædvanlige udlejningsforhold.

Som et vigtigt redskab i vurderingen er Danmark opdelt i 65.000 grundværdiområder for at sikre, at grunde med ensartede forhold med hensyn til beliggenhed, planforhold etc. skal have samme grundværdi. Et grundværdiområde må kun omfatte ejendomme med samme type af planlagt anvendelse og må kun omfatte ejendomme i samme kommune.

Det foreslåede nye vurderingssystem tager udgangspunkt i en situation, hvor grundværdien vurderes ud fra en indtægtsmaksimering, idet der tages udgangspunkt i, at der opføres den i økonomisk henseende bedste ejendom givet planforholdene m.v.

### **Tænkt eksempel**

For at belyse effekten af dette nye vurderingssystem kan tages udgangspunkt i et tænkt eksempel: Et grundstykke i København, hvor der er lokalplanlagt beboelse med en bebyggelsesprocent på 150.

Den i økonomisk henseende bedste anvendelse af dette grundstykke vil antagelig være at opføre etageboliger udlejet med fri husleje fastsættelse, da det vil maksimere indtjeningen på grundstykket.

Vurderingsmyndighederne baserer deres ejendomsvurdering på denne maksimering af indtjening, og grundværdien beregnes så residualt som denne samlede ejendomsværdi minus en beregning af opførelsesomkostningerne for disse etageboliger.

Uanset den faktiske bebyggelse på grunden skal myndighederne ifølge forslaget således beregne denne maksimale grundværdi, som vil udgøre skattegrundlaget for beregning af ejendoms-skatte.

### **Markante stigninger i grundværdier i byerne**

Det er oplagt, at grundværdierne særligt i de store byer med pres på ejendomsmarkedet vil blive meget høje. Det vil også gælde for de grunde, hvorpå der er opført almene boliger, og hvor der netop ikke sker en maksimering af huslejerne, men hvor målet tværtimod er at sikre rimelige huslejer, så familier med almindelige indkomster også kan bo i de store byområder.

Forslaget til det nye vurderingssystem indebærer således det meget store paradoks, at grundværdierne skal vurderes ud fra den bedste (mest indtjeningsmaksimerende) økonomiske anvendelse også i situationer, hvor det politisk netop er prioriteret ikke at opføre boliger, som maksimerer lejeindtægterne. Eksempelvis almene boliger, som netop skal fungere som et korrektiv i forhold til den rene markedsleje.

### **Kan modarbejde billige boliger**

I anvendelse af denne nye vurderingsnorm ligger også en dynamisk betragtning, idet der af de generelle bemærkninger side 109 fremgår:

- "... det vil være op til vurderingsmyndighedernes vurderingsfaglige skøn at fastsætte, hvad der anses for at være det bedste formål i økonomisk henseende. Udgangspunktet for bedømmelsen af dette beror på, at almindelige markedsmekanismer vil sikre, at anvendelsen af grunde i et område over tid går i retning af anvendelse til det bedste formål i økonomisk henseende".

Eller sagt med andre ord – grundværdierne fastsættes ud fra et princip om indtjeningsmaksimering, og det forventes, at beskatning ud fra en fiktiv høj indtjening også på sigt vil føre til, at grundarealet anvendes til det mest profitable formål.

Tolket ud fra disse bemærkninger skal det nye vurderingssystem bl.a. medvirke til, at beboelsesejendomme med lav reguleret leje, som i almene boliger, på sigt anvendes til det bedste formål i økonomisk henseende, dvs. ejendomme med markedsleje.

Det synes opsigtsvækkende, hvis der via et nyt vurderingssystem således bevidst indbygges en mekanisme, der på sigt skal fremme højere huslejer særligt i de store byområder. Tværtimod har de politiske signaler jo været, at der skal sikres boliger med lave huslejer, som familier med

almindelige indkomster kan betale, og der er også gennemført ændringer i planloven, som skal sikre, at der kan reserveres op til 25 pct. af et nybyggeri til almene boliger.

### **Højere huslejer**

På baggrund af ovenstående kan det heller ikke undre, at det i opgørelsen af forslagets økonomiske konsekvenser konkluderes, at det vil føre til højere huslejer. Dette er en logisk følge af, at grundværdierne vurderes langt højere ud fra en teoretisk antagelse om, at grundværdierne skal fastlægges ud fra bedste økonomiske anvendelse.

### **Planloven**

I lovforslaget understreges, at opgørelsen af ejendomsværdien ved bedste økonomiske anvendelse skal tage højde for lokalplaner m.v. I lokalplaner er områder typisk blevet udlagt til fx beboelse, men det fremgår ikke, hvilken type beboelse, det drejer sig om. Det giver netop rum for, at der i en opgørelse af den økonomiske bedste anvendelse kan tages udgangspunkt i en situation med markedsleje, mens der på grundarealet er opført almene boliger med en reguleret leje.

Imidlertid blev der ved den seneste ændring af planloven givet mulighed for, at der i et område udlægges op til 25 pct. almene boliger. En logisk følge af en sådan planbestemmelse kan være, at de almene boliger i et sådan område netop vurderes ud fra deres faktiske anvendelse, nemlig som almene boliger.

Hvis denne tolkning er korrekt, så kan der opstå en situation, hvor almene boliger af næsten samme type og med næsten samme placering kan få meget forskellige ejendomsvurderinger, fordi plangrundlaget er lidt forskelligt.

### **Ændring af forslaget**

Det forekommer ikke logisk, at der i forslaget arbejdes med et princip om økonomisk bedste anvendelse uden hensyn til, hvilke andre politiske beslutninger, der er taget omkring et grundstykkets anvendelse.

Når en kommune har besluttet, at der på et grundstykke fx skal opføres almene familieboliger, så er det jo sket ud fra politiske overvejelser om, at der skal sikres boliger med en husleje, som også kan betales af lavere indkomster. Herunder har kommunerne jo boligsocial anvisning til hver fjerde bolig og ofte en større andel.

Huslejen i de almene boliger er fastsat som en balanceløje, hvor beboerne betaler omkostningerne forbundet med drift og vedligehold af en boligafdeling.

Det forekommer således ikke gennemtænkt, at grundstykket under en almen boligafdeling skal vurderes ud fra en teoretisk forudsætning om et helt andet lejeniveau. For det første er de almene boliger netop opført, fordi der sigtes efter en lavere leje end markedsleje, og der skal løftes en boligsocial opgave. For det andet er det slet ikke muligt indenfor lovens rammer at forøge huslejen i retning af en markedsleje.

### **Samme tryghed for lejere, som for ejere**

Det er BL's vurdering, at lejerne i de almene boliger bliver ramt af ændringerne i lovforslaget, da konsekvensen meget let kan blive stigninger i ejendomsskatterne, som overstiger stigningen i deres indkomster. Det fremgår også af opgørelsen af forslagets økonomiske konsekvenser, at det vil føre til højere huslejer, og er en logisk følge af, at grundværdierne vurderes langt højere ud fra en teoretisk antagelse om, at grundværdierne skal fastlægges ud fra bedste økonomiske anvendelse.

Samtidig vil der være betydelige geografiske forskelle. Forventningen er, at grundpriserne vil stige markant for etageboliger tæt på og i de større byer, og her kan den afledte effekt af det foreslåede vurderingssystem således være ganske betydelige huslejestigninger.

BL vil derfor henstille til, at der skabes sikkerhed i forhold til vurderingerne for det almene segment, således at almene lejere får en tryghed omkring deres boligudgifter.

### **Klageadgang**

I et forsøg på at skabe en ordentlig og effektiv klagesagsbehandling, ændres også klagestrukturen, således at klager over ejendomsvurderinger som udgangspunkt skal behandles af lokale vurderingsankenævn. Behandlingen ved vurderingsankenævn betyder, at der ikke vil være ret til omkostningsgodtgørelse, og klagegebyret ved klage over de nye ejendomsvurderinger andrager 1.000 kr., mens klager over vurderinger efter nugældende regler udgør 500 kr. Det foreslås desuden, at klager over selve vurderingen – det beløbsmæssige værdiskøn – fremadrettet skal behandles af vurderingsankenævn, og klagesager, der vedrører egentlig lovforklaring, skal behandles af Landsskatteretten. Klagefristen vil for både nye og gamle vurderinger blive begrænset til tre måneder fra modtagelsen af de nye ejendomsvurderinger.

BL finder det positivt, at der etableres nye vurderingsankenævn med lokal forankring og høj vurderingsfaglighed, samtidig med at lægmandselementet fortsat bevares. Dog er BL noget bekymret for, om det nye vurderingssystem med langt mere matematisk mekaniske vurderinger, kan få den uheldige konsekvens, at man i vurderingsankenævnene ikke tager alle særlige forhold med i vurderingen af de enkelte klager. Det vil være noget u hensigtsmæssigt, hvis specielle forhold og almindelig sund fornuft ikke indgår i vurderingerne.

BL indgår meget gerne i dialog om nærværende lovforslag, da det som nævnt er et lovforslag, som vi mener, har afgørende betydning for den almene sektor og trygheden omkring huslejen i de almene boliger. Derfor står vi selvfølgelig til rådighed, såfremt ovennævnte giver anledning til spørgsmål.

Med venlig hilsen



Bent Madsen

Skatteministeriet  
Nikolai Eigtveds Gade 28  
DK-1402 København K

Sendt pr. mail til: [lovgivningoekonomi@skm.dk](mailto:lovgivningoekonomi@skm.dk) m.fl.

18. april 2017  
J-nr.: 2017-1044

### **Høring vedr. forslag til ejendomsvurderingslov og skatteforvaltningsloven mv.**

Skatteministeriet har den 21. marts 2017 anmodet om bemærkninger til ovenstående lovforslag, der udmønter forliget af 18. november 2016 mellem den daværende V-regering og LA, K, S, DF og RV om et nyt ejendomsvurderingssystem.

Lovforslagene skal danne den lovgivningsmæssige ramme om et nyt og forbedret ejendomsvurderingssystem. Lovforslagene fastlægger de grundlæggende vurderingsregler og den fremtidige klagesagsbehandling. Med lovforslagene følger et omfattende arbejde med den endelige udvikling af metoder, data, vurderingstilgange m.v. med henblik på, at nye ejendomsvurderinger kan udsendes for ejerboliger i 2019 og for øvrige ejendomme i 2020.

#### **Generelle bemærkninger**

Dansk Byggeri finder det positivt, at der i november 2016 blev indgået bredt politisk forlig i denne sag, hvis betydning det er svært at overvurdere. Forhåbentlig følges dette snart af en tilsvarende bred aftale om ny boligbeskatning.

Når Dansk Byggeri gerne ser både grundskyld og ejendomsværdiskat fastholdt som grundpiller i det danske skattesystem, skyldes det bl.a. at det er de mest fremtidssikre skattehandtag overhovedet, idet skattegrundlaget i sin natur er immobilt. Vi anerkender, at der er en samfundsøkonomisk effektivitetsgevinst ved en (moderat) provenuneutral skatteomlægning fra skat på arbejde til skat på fast ejendom, om end vi finder, at bl.a. DØR's aktuelle opgørelse af "neutral ejendomsværdiskat" er uden hold i virkeligheden og i de aktuelle renteniveauer. Vi finder det helt afgørende, at man erstatter nominalprincippet med en fastlåsning i procent, så det sikres, at provenuet fra boligbeskatningen følger med konjunkturerne både op og ned. Når der forhåbentlig inden for overskuelig fremtid indgås en bred politisk aftale, der respekterer ovennævnte punkter, bør den politiske flirt med avancebeskatning samtidig også være lagt effektivt i graven i en lang årrække fremover.

Hele forudsætningen for, at der kan ske fremadrettede ændringer i boligskatten er dog, at tilliden til de løbende årlige ejendomsvurderinger genskabes. En evt. lidt højere boligbeskatning efter 2020 - mod til gengæld lavere skat på arbejde og kapital - skal ske ad hoveddøren og ikke ad bagdøren pga. fejlbehæftede vurderinger.



### **Specifikke bemærkninger I, dækningsafgiften bør afskaffes**

Dansk Byggeri anbefaler, at regeringen benytter boligskattereformen til at afskaffe dækningsafgiften. Den er en kommunal særskat på erhvervsejendomme, som ca. en fjerdedel af kommunerne vælger at opkræve, og som – trods en klar nedadgående tendens – fortsat i 2017 indbringer et provenu på over 2 mia. kr.

Dansk Byggeri mener, at dækningsafgiften er en skatteskrue, som skævvrider balancen mellem kommunerne og mellem erhverv lokaliseret i bymidten og erhverv i udkanten af byen.

Dækningsafgiften bør også ophæves, fordi den gør det dyrere for virksomhederne at udvide eller forbedre deres bygninger. I modsætning til afkastet fra ejerboligerne beskattes afkastet fra erhvervsbygninger også ved fravær af dækningsafgift (selskabskat hhv. beskatning via virksomhedsordningen). Der er således ikke den samme teoretiske begrundelse for dækningsafgiften, som der er for ejendomsværdiskatten. Dækningsafgiften udgør snarere en merbeskatning af afkastet fra erhvervsbygninger og er dermed med til at forvride kapitalapparatet. En ophævelse af dækningsafgiften vil også effektivt løse det problem, at det er meget vanskeligt at foretage retvisende vurderinger af grundlaget for dækningsafgiften.

### **Specifikke bemærkninger II, dækningsafgiften bør som minimum omfattes af overgangs- og tilbagebetalingsordning**

Som minimum bør der for dækningsafgiftens vedkommende – ligesom for grundskyld og ejendomsværdiskat – sikres, at overgangen til det nye system ikke medfører pludselige stigninger i den samlede skattebetaling.

Lovforslaget til en ny ejendomsvurderingslov indeholder bestemmelser om tilbagebetaling af for meget betalt ejendomsskatter som følge af for høje vurderinger. Der er også en tilbagebetalingsbestemmelse i forhold til erhvervsejendomme, men på side 105 fremgår det, at denne alene er begrænset til tilbagebetaling af for meget betalt grundskyld. Der er således ikke en tilbagebetalingsbestemmelse i forhold til dækningsafgift, hvilket er uacceptabelt.

### **Specifikke bemærkninger III, kommunerne bør selv afholde administrative omkostninger ved dækningsafgiften**

Af lovforslaget fremgår det, at der som udgangspunkt alene foretages ejendomsvurdering af erhvervsejendomme i kommuner, der opkræver dækningsafgift, idet ejendomsværdien som udgangspunkt alene anvendes til at fastslå skattegrundlaget for dækningsafgiften.

Dansk Byggeri mener, at det i vurderingsloven eksplicit skal sikres, at kommunerne medregner de administrationsomkostninger, der er forbundet med opkrævningen af dækningsafgiften, når de beslutter sig for at udskrive denne skat. Derfor bør de pågældende kommuner i fællesskab efter en passende fordelingsnøgle finansiere udviklingen og driften af den del af vurderingssystemet, der er relateret til dækningsafgiften (inklusiv de relevante dele af klagesystemet).

### **Specifikke bemærkninger IV, metodevalg for vurdering af erhvervsejendomme**

Det er en overordentlig vanskelig opgave at vurdere værdien af erhvervsejendomme. Regeringen har vurderet, at det ikke er muligt at opstille en vurderingsmodel for erhvervsejendomme, der er direkte baseret på handelspriser for erhvervsejendomme. I stedet vil der blive anvendt to (skematiske) metoder, der er kendt af ejendomsbranchen: Den afkastbaserede og den omkostningsbaserede metode. Af bemærkningerne til lovforslaget fremgår det, at ejendomsværdien for erhvervsejendomme som udgangspunkt vil blive fastlagt efter den såkaldt afkastbaserede metode, mens ejendomme med særlige karakteristika vil blive vurderet efter den omkostningsbaserede metode.

På side 70 i lovforslagets bemærkninger lægges der op til, at en ejendomsejer ikke kan klage over den vurderingsmetode, som vurderingsmyndighederne vælger at anvende.

Det er i langt de fleste tilfælde ikke et væsentligt problem, så længe vurderingsmyndighederne følger de principper, der er anført i lovens § 34, hvorefter vurderingen af erhvervsejendomme skal ske med anvendelse af markedskonforme metoder, og når der samtidig findes lignende ejendomme, der handles, og dermed en markedspris, der kan henvises til.

Men retssikkerhedsmæssige hensyn tilsiger ifølge Dansk Byggeri, at der for de erhvervs-ejendomme, der kommer i klemme, også sikres klageadgang vedr. vurderingsmetode. Det vil især være aktuelt for erhvervsejendomme, der sjældent handles, og hvor ejendomsejeren, således kun vanskeligt vil kunne påvise, at handelsprisen ligger uden for det tilladte spænd på +/-20 pct.

Eksempelvis bør der kunne klages over metoden, såfremt vurderingsmyndighederne har anvendt den afkastbaserede metode, når dette ikke er den markedskonforme metode. Ejendomsejer bør således principielt gives adgang til at kunne klage med henvisning til, at der ikke findes et effektivt marked for en ejendom lig den, der skal vurderes, og at de normalt, der ligger til grund for den afkastbaserede metode, derfor ikke er retvisende.

### **Specifikke bemærkninger V, forsigtighedsprincip i forhold til ”bedst økonomisk anvendelse” af grundene**

Med lovforslaget videreføres et princip om, at vurderingen af en erhvervsgrund ikke nødvendigvis skal ske efter grundens faktiske anvendelse, men i stedet skal fastlægges som værdien af grunden i ubebygget stand under en forudsætning om, at grunden vil blive anvendt til det i økonomisk henseende bedste formål.

Princippet om vurderingen af den bedste økonomiske anvendelse er bestemt ikke nyt, men det bør ifølge Dansk Byggeri tages med i overvejelserne, at det kan få en meget større betydning fremadrettet, jf. at lovforslaget leder til meget store opjusteringer af grundværdien for ejerlejligheder i de større byer. Når samtidig det er op til vurderingsmyndighedens vurderingsfaglige skøn at fastsætte, hvad der for en specifik erhvervsgrund må anses for at være det økonomisk bedste formål, må man indenfor dette isolerede felt forudse mange klagesager, der potentielt kan undergrave det nye vurderingssystemets legitimitet.

Princippet om den bedste økonomiske anvendelse kan potentielt lede til store stigninger i grundskylden for erhvervsdrivende i boligområder, hvilket potentielt kan lede til, at små erhvervsdrivende må flytte ud af hovedstadsområdet. Problemet vil dog i nogen grad blive afhjulpet, såfremt der indføres en overgangsordning (skatterabat) for grundskyldsbetalingerne.

Men de foreslåede skatterabatter, der hidtil har været bragt i spil, sikrer imidlertid ikke erhvervsdrivende mod konsekvenser af fremtidige ændringer af planloven mv. Derfor er det positivt, at der på side 64 foreslås, at der indføres adgang til, at kommunalbestyrelsen frivilligt kan meddele hel eller delvis fritagelse for stigning i grundskyld til ejere af ejendomme, hvor grundværdien er væsentligt ændret som følge af ændrede planforhold, f.eks. en ændret lokalplan. Dansk Byggeri mener, at denne ordning bør være obligatorisk, så aktuelle ejere af erhvervsejendomme automatisk sikres mod pludselige stigninger i grundskylden som følge af ændringer i planloven.

Mere generelt - og under hensyn til de trods alt forventeligt begrænsede makroøkonomiske provenueffekter - anbefaler Dansk Byggeri forligsparterne at genoverveje, om ikke grunde under erhvervsejendomme bør værdiansættes efter den faktiske økonomiske anvendelse, som minimum i en overgangsperiode. En sådan model vil - udover at skærme stores såvel som små erhvervsdrivende mod pludselige stigninger i grundskylden - have den indlysende fordel, at den er meget simple at administrere.

### **Specifikke bemærkninger VI, grundforbedringsfradrag bør genindføres**

Kombinationen af det nye forslag til vurderingslov og afskaffelsen af grundforbedringsfradraget fra 2012/2013 har flere problematiske virkninger. Bl.a. fjernes den privatøkonomiske tilskyndelse til frivilligt at afhjælpe forurening på en given grund, idet forureningsoprensningen vil få grundværdien til at stige, uden at grundejeren samtidig skattemæssigt får lov at fradrage udgifterne forbundet med at fjerne forureningen.

Med lovudkastet vil afhjælpning af forurening dermed primært være foranlediget af, at det offentlige påbyder grundejeren dette. I denne situation vil grundejeren ikke alene modtage et påbud, men også fremover komme til at betale mere i grundskyld, uden at der samtidig tages hensyn til de udgifter, påbuddet har foranlediget.

Dansk Byggeri anbefaler at genindføre fradraget for grundforbedringer, der var gældende indtil 2013. Det blev afskaffet for at bidrage til finansieringssiden af skattereformen aftalt mellem den daværende S-R-SF-regering samt V og K i 2012. Incitamentsmæssigt er det dog særdeles uheldigt – og det er oplagt at genindføre, når nu hele ejendomsskattekomplekset alligevel står foran en række gennemgribende ændringer.

### **Specifikke bemærkninger VII, hurtigere sagsbehandling**

Antallet af klager over de fremtidige vurderinger af erhvervsejendomme bør med de nye vurderingsprincipper falde markant. Derfor bør der et passende sted i lovkomplekset eksplicit indføres en formulering om, at det med ændringen af ankesystemet tilstræbes, at alle klager afgøres inden for en tidsfrist på maksimalt 12 måneder.

Det er forbundet med betydelige administrative omkostninger for erhvervslivet og ejendomsbranchen, at mange klagesager hidtil først er blevet afgjort efter 3-4-5 år.

Venlig hilsen  
Dansk Byggeri

Bo Sandberg  
Cheføkonom

**Fra:** Simon Bay Nielsen [<mailto:sbn@DE.DK>]

**Sendt:** 18. april 2017 18:09

**Til:** JP-Lovgivning og Økonomi <[lovgivningogoekonomi@skm.dk](mailto:lovgivningogoekonomi@skm.dk)>; Stine Kvist Kristiansen <[STK@skm.dk](mailto:STK@skm.dk)>; Erik Jørgensen <[ej@skm.dk](mailto:ej@skm.dk)>

**Cc:** Eva Voigt <[EV@DE.DK](mailto:EV@DE.DK)>

**Emne:** Vedr. j.nr. 2017-1044 Dansk Ejendomsmæglerforenings høringsvar vedr. forslag til ejendomsvurderingsloven og øvrige love som følger heraf - vort j.nr. H.23-651

Dansk Ejendomsmæglerforening har med tak modtaget ovenstående i høring, og har følgende bemærkninger til det fremsendte og foreslåede:

Som det fra Ministeriets side er tiltænkt, ser foreningen den foreslåede vurderingsnorm som en præcisering af ejendomsvurderingen som fastsættelsen af et beskatningsgrundlag. Dermed frigøres ejendomsvurderingen (yderligere) fra forventningen om, at vurderingen skal være en indikation af den aktuelle markedspris for den enkelte ejendom.

Der er i forslaget ejendomstyper, der undtages ejendomsværdifastsættelse jf. forslagets § 10, stk. 1, med bl.a. et indlejret argument om en manglende nødvendighed af en ejendomsværdi for den pågældende type, idet beskatning ikke skal finde sted. Dog fastholdes den fastsættelse af ejendomsværdi for ejendomme ejet af andelsboligforeninger, under henvisning til hensynet til andelenes værdi, idet den offentlige ejendomsværdi kan benyttes ved fastsættelse af andelskronen jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, c).

I forlængelse af dette, tillader foreningen sig at henlede opmærksomheden på, at såfremt vurderingsnormen reelt fremadrettet er tænkt som en fastsættelse af et beskatningsgrundlag, nærmere end en prisindikation, synes det modstridende at fastholde muligheden i andelsboligforeningslovens § 5 for fastsættelse af en andelsboligforenings formue (og dermed den enkelte andelsboligs pris) ud fra en ejendomsværdi, der reelt er fastsat som et beskatningsgrundlag.

En tilretning ift. ovenstående ville i foreningens optik ligge i tråd med såvel formålet med ejendomsvurderingsloven og andelsboligforeningsloven, og det ville ikke blive nødvendigt at fastsætte ejendomsværdi for erhvervejendomme, der er ejet af andelsboligforeninger. Grundværdi må selvsagt fortsat fastsættes af hensyn til grundskyldsbetalingen.

Foreningen er bekendt med, at der pågår et arbejde omkring prisfastsættelse af andelsboliger, og dette sammenfald af processer kunne muligvis udnyttes konstruktivt iht. ovenstående.

Herudover skal foreningen nævne, at det kunne synes formålstjenstligt, om muligheden for den (10-årige) fritagelse for grundskyld, som en kommune kan tildele ved planændringer, der smitter af på grundværdien, ikke skulle bortfalde ved afståelse. Således ville de negative effekter for en grundejer ved en kommunes planændringer - effekter som søges imødekømt ved nærværende lovforslag - mindskes yderligere. Det synes tiltænkt, at en grundejer ikke skal belastes væsentligt ved planændringer, og der er taget hensyn til de løbende omkostninger. Der er dog ikke taget højde for den omkostning, at en grundejer ved salg, alt andet lige, må beregne sig en lavere handelspris hos en køber, jo højere de løbende omkostninger er.

Endvidere skal foreningen henstille til, at refusion af evt. for meget betalt grundskyld som følge af tilbagebetalingsordningen, sker direkte til den pågældende ejer og fordeles med udgangspunkt i overtagelsesdagen, fremfor, som der er lagt op til, med udgangspunkt i de betalte rater og deres forfaldstidspunkter. Parterne i de historiske handler vil med altovervejende sandsynlighed have refunderet grundskyld med overtagelsesdagen som skæringsdato, og da en overtagelsesdag med tilsvarende sandsynlighed vil være en tinglyst oplysning, synes muligheden for en præcis tilbagebetaling for parternes respektive ejerperiode, at være tilstedeværende.

Foreningen er, som nævnt ved tidligere lejligheder, positivt indstillet overfor det nye vurderingssystem, og ser frem til den nært forestående afklaring af såvel ejendomsvurderings- som ejendomsbeskatningssystemet. Vi står til rådighed i det omfang, det måtte ønskes, såfremt vi kan være behjælpelige.

Undertegnede er til rådighed ved spørgsmål eller kommentarer til ovenstående.

God dag.

Med venlig hilsen

**Simon Bay Nielsen**  
Ejendomsmægler MDE  
Mæglerfaglig konsulent

Dansk Ejendomsmæglerforening  
Islands Brygge 43  
2300 København S  
Tlf.nr.: 70 25 09 99, Direkte: 32 64 45 31, e-mail: [sbn@de.dk](mailto:sbn@de.dk)





Amalievej 20  
1875 Frederiksberg C  
Danmark

Telefon 3324 4266  
info@skovforeningen.dk  
www.skovforeningen.dk

Skatteministeriet

Att: e-mail:

[lovgivningoekonomi@skm.dk](mailto:lovgivningoekonomi@skm.dk)

[stk@skm.dk](mailto:stk@skm.dk)

[ej@skm.dk](mailto:ej@skm.dk)

Sagsnummer: 2017-1044

18. april 2017

### **Vedr.: Høring over diverse lovforslag (ejendomsvurdering m.m.)**

Med e-mail af 21. marts 2017 har Skatteministeriet fremsendt en række lovforslag i høring i forbindelse med den politiske aftale om et nyt vurderingsystem, idet ministeriet anmoder om bemærkninger hertil senest den 18. april 2017.

Skovforeningen har på et møde med Skatteministeriet den 6. april fået en kort præsentation af de tanker og overvejelser, der ligger bag det fremsendte høringsudkast.

Høringsudkastene giver Skovforeningen anledning til følgende bemærkninger, idet foreningen fokuserer på lovforslaget til lov om offentlig vurdering:

#### ***Hovedindvendinger***

- *Grundværdi:* Vi finder det uacceptabelt, at lovforslaget ikke løser det problem, at skovenes grundværdier fortsat vil indeholde herlighedsværdier – et forhold, som Landsskatteretten i en kendelse i 2009 har udtalt ikke er lovlig. Dette problem kan efter forslaget alene blive løst ved en individuel klage fra samtlige skovejere i en 3 måneders frist efter meddelelsen af de nye vurderinger for skovene i 2020.
- *Regulering af grundværdien:* Vi finder det stærkt utilfredsstillende og misvisende, at forslaget lægger op til, at skovbrugets grundværdier skal reguleres med samme faktor som landbrugets jorder. Der bør udarbejdes et særligt driftsøkonomisk indeks alene gældende for skovene.
- *Klagemulighed:* Vi finder det ikke rimeligt, at klagemuligheden i fremtiden forsvinder
- *Boliger:* Vi finder det urimeligt, at boliger, der skal have fastsat en ejendomsværdi, skal ansættes som om der var tale om selvstændige ejendomme. Der vil i altovervejende grad være tale om ejendomme, der ikke lovligt kan udstykes, hvorfor prisfastsættelsen under alle omstændigheder skal ske under dette forbehold.
- *Nye skovejendomme:* Forslaget fører til stærkt misvisende grundværdier for nytplantede skovejendomme.
- *Samvurdering:* Initiativ til samvurdering bør ikke tillægges vurderingsmyndigheden.

Vi har i vores gennemgang lagt stor vægt på følgebrevets forudsætninger om, at der med forslaget til ny vurderingslov følger et omfattende arbejde med endelig udvikling af metoder, data, vurderingstilgange, teknisk systemudvikling m.v., idet vi finder betydelige udfordringer i forbindelse med værdisætningen af – og fremskrivningen af – skovenes grundværdier i det fremsatte forslag. Vi ønsker og forventer at blive inddraget i arbejdet med udviklingen af de fremtidige metoder m.m.

### *Grundværdi, skov*

Med forslaget vil der blive taget udgangspunkt i skovbrugets allerede eksisterende grundværdier, som herefter skal følge landbrugets regulering af grundværdier. Dette fører til tre uacceptable forhold:

**For det første** skal forslaget efter Skovforeningens klare opfattelse tage højde for Landsskatterettens kendelse af 3. marts 2009, der fastslår, at skovenes grundværdier ikke må indeholde elementer af ejendommenes herlighedsværdier. Disse herlighedsværdier er indeholdt i de nuværende vurderinger. Her er ca. 25 % af ejendommens samlede herlighedsværdi henført til skovenes grundværdi.

En fremskrivning af de nuværende grundværdier, som der lægges op til i forslaget, vil fastholde denne ulovlige praksis. Dette bør undgås.

Vi finder det samtidig retssikkerhedsmæssigt uantageligt, at en eventuel opretning på årtiers fejlfortolkning af skovbrugets grundværdier alene kan ske ved, at **alle** skovejere individuelt – og inden for en frist på 3 måneder - skal påklage den vurdering, der modtages for 2020. Dette problem bør være løst med lovforslaget, således at grundværdifastsættelsen ved vurderingen, som skovene får i 2020, er uden en herlighedsværdi.

**For det andet** er vi ikke enige i forslagets forudsætning om, at skovbrugets grundvurderinger skal følge prisudviklingen i landbrugets grundværdier, jf. forslagets §45, stk. 1, nr. 4.

Der er så mange faktorer, der påvirker land- og skovbrugets drifts- og indtjeningspotentialer forskelligt, at en forudsætning om en ens prisudvikling ikke vil være rimelig.

Dette bliver særligt mærkbart, hvis der – som forslaget i øvrigt foreskriver – skal udarbejdes et indeks for landbrugets grundværdiudvikling på så små geografiske områder som muligt. Disse kan for landbrugsejendomme være ganske begrænsede landsdele. For skovejendomme beliggende i et landbrugslandskab, hvor de lokale priser for landbrugsjord *kan* stige (og visse steder *er* steget) eksplosivt vil det betyde en urimelig og uforholdsmæssig påvirkning af skovenes grundværdier.

**For det tredje** vil forslaget i betydelig grad hæmme private ejeres mulighed for samt incitamenter til at efterleve samfundets stigende ønsker om udlæg af skov med særlig drift, urørt skov o.l., idet indtjeningspotentialer fra sådanne arealer falder betydeligt/helt forsvinder, mens der stadig vurderingsmæssigt er en forudsætning om, at sådanne arealer drives forstmæssigt optimalt.

## *Klagemulighed*

Vi finder det – også af ovennævnte grund - meget betænkeligt *helt* at afskaffe en klagemulighed for ejendommenes grundværdier ud i al fremtid. Der *bør* – især hvis der sker betydelige ændringer, jf. ovennævnte – kunne ske påklage af grundværdien.

Opsummerende mener vi, at der ved vurderingen i 2020 skal ansættes en driftsøkonomisk grundværdi for skovene, og at dennes regulering skal følge et særligt prisindex for skove. Eksempelvis kunne skovenes bruttofaktoringkomst ved *træproduktion* lægges til grund for skovbrugets grundværdiindeksering. For at mindske udsving i forbindelse med betydelige stormfald, *bør* der løbende udarbejdes indeks eksempelvis som gennemsnit af de seneste 10 års udvikling i bruttofaktoringkomsten ved træproduktion. Vi indgår gerne i en dialog om fastsættelse af et prisindex for de fremtidige reguleringer er grundværdierne for skovejendomme.

## *Ejendomsvurdering ved generationsskifter*

Efter forslaget skal der ikke længere udarbejdes ejendomsvurderinger for land- og skovbruget, da sådanne vurderinger ikke anvendes i forbindelse med en løbende beskatning (ejerboliger dog undtaget). Således anvendes ejendomsværdien for disse ejendoms kategoriers vedkommende stort set kun i forbindelse med generationsskiftebeskatning inden for familien. Der vil i denne situation blive ansat en ejendomsværdi for den samlede ejendom.

Efter forslaget skal denne værdiansættelse ske efter en markedsnorm. Vi mener, at værdiansættelsen *bør* ske med udgangspunkt i, at der er meget begrænsede/ingen muligheder for udstykning dels af ejerboligen dels af skovene i øvrigt. Værdiansættelsen kan *herefter* ske med efterfølgende regulering i intervallet +/- 20%.

## *Boliger*

Undtaget fra reglen om, at der ikke skal fastsættes en ejendomsværdi, er beboelser ejet af ejendommens ejer samt boliger, der stilles til rådighed som led i et ansættelsesforhold, hvis den ansatte er direktør eller anden medarbejder, der har en væsentlig indflydelse på egen aflønningsform. Her skal der – som grundlag for ejendomsværdiskatten – fastsættes såvel en grundværdi som en ejendomsværdi.

Efter § 30, stk. 2 skal boliger beliggende på land- og skovbrugsejendomme ansættes i værdi, som om de pågældende boliger havde været selvstændige ejerboliger. Vi er uenig i denne præmis, da de omfattede boliger kun *yderst* sjældent lovligt vil kunne udstykkes fra driftsejendommen og sælges i almindelig fri handel.

Værdiansættelsen *bør* derfor fastsættes efter forudsætningen, at der *ikke* vil kunne ske et frit salg af boligen. Dette vil føre til en væsentligt lavere vurdering end hvis boligen kunne afsættes på det frie ejendomsmarked.

Da kapitel 6 (§§ 28-33) i sin helhed vedrører vurdering af land- og skovbrugsejendomme, er det ulogisk, at boliger på skovejendomme, som bebos af ejeren eller af den personkreds, der er omfattet af ligningslovens §16, stk. 9 eller § 16A, stk. 5, er omfattet af de foreslåede bestemmelser i §



29, stk. 1, mens de ikke er omfattet af § 30, stk. 3, der i øvrigt henviser til § 29, stk. 1. I § 30, stk. 3 omtales kun boliger på *landbrug*. Hvorimod der i § 31 omtales boliger på såvel land- som skovbrugsejendomme.

#### *Grundværdi/-størrelser boliger*

I § 31 angives retningslinjerne for havearealets udstrækning på 2.000 m<sup>2</sup> for boliger beboet af ejere (stk. 1) og for andre boliger 1.000 m<sup>2</sup> (stk. 2). Herudover giver stk. 3 mulighed for at vurderingsmyndigheden kan fastsætte større grundarealer end dem, der er nævnt i stk. 1 og stk. 2.

Vi går ud fra, at der bl.a. tænkes på større parkanlæg e.l. Det bør i den sammenhæng være en forudsætning, at der ikke fastsættes en høj grundværdi for *hele* arealet, men at der som i dag ansættes en højere grundværdi for de første 2.000 m<sup>2</sup> hhv. 1.000 m<sup>2</sup> mens der for den resterende del af arealet fastsættes en betydeligt lavere pris pr. arealenhed.

#### *Nye ejendomme*

I §33 beskrives en situation, hvor der etableres en ny land- eller skovbrugsejendom. Den gennemsnitlige ha-pris for ejendommens produktionsjord ansættes her til samme niveau som den gennemsnitlige ha-pris for omkringliggende land- eller skovbrugsejendomme.

Dette giver et helt forkert og misvisende resultat i situationer, hvor fx en landbrugsejendom ved tilplantning overgår til at blive en skovejendom. Her vil der gå mange årtier, førend ejendommen kan komme op på den ha-værdi, der er gældende for eksisterende omkringliggende skovejendomme. Dette er også årsagen til formuleringerne i den eksisterende ejendomsvurderingslovs § 15, stk. 3, der netop for grundværdiens vedkommende tager højde for den lange periode, der går indtil skoven har opnået en normalværdi. Her skal grundværdien fastsættes til 25% af ejendommens handelsværdi, indtil handelsværdien når op på ejendommens normalværdi.

Herudover er der samme problem som nævnt i afsnittet "*Grundværdi for skov*".

#### *Samvurdering*

Vi kan ikke gå ind for, at det efter lovforslaget er myndighederne, der tager initiativ til en eventuel samvurdering af to ejendomme. Dette skyldes, at der ved samvurdering af 2 selvstændige nabo-skovejendomme tilhørende samme ejer vil kunne opstå problemer med efterfølgende udstykning, da udstykning af samlede fredskovsstrækninger i udgangspunktet er forbudt efter skovloven.

#### *Fradrag i grundværdi*

I §23 fastsættes, at der ved udstykning af ejendomme, hvor der er foretaget fradrag for gennemførte grundforbedringer, sker en forholdsmæssig fordeling af fradraget mellem de nyopståede ejendomme. Det vil dog oftest være sådan, at der kun på en del af en ejendom er foretaget grundforbedringer, der indrømmes fradrag for, hvorfor en forholdsmæssig fordeling af fradraget fører til et urimeligt resultat ved en eventuel efterfølgende udstykning til sammenlægning med anden ejendom.

### *Produktionsjord/naturarealer*

I §28, stk. 2 defineres produktionsjord som arealer i landzone tilhørende landbrugsejendomme eller skovejendomme, "når sådanne arealer anvendes til landbrugsmæssige formål eller er undergivet fredskovspligt."

Efter lovforslaget ansættes grundværdien for ikke-fredskovspligtig skov til samme værdi som landbrugsjord. Dette på trods af, at det årlige, mulige udbytte fra skov er *langt* lavere end for landbrugsjord.

Samme sted nævnes, at naturarealer i landzone betragtes på samme betingelser som produktionsjord. Skovforeningen går selvfølgelig ud fra, at vurderingen af sådanne arealer er *langt* lavere end gældende for produktionsjorden, jf. bestemmelserne i §§17-20. Uanset dette finder Skovforeningen denne kobling forkert, idet værdien af sådanne arealer ikke kan have en prisudvikling som den, der er gældende for landbrugets produktionsjord. Naturarealer i landzone vil som oftest ikke indgå i nogen form for produktion, fx arealer omfattet af naturbeskyttelseslovens §3.

### *Ikke afgrænsede arealer*

I § 29, stk. 3 forudsættes en bebyggelsesprocent på 45 i situationer, hvor de omtalte arealer ikke er afgrænsede. Sådanne arealer kan derfor ikke omfatte arealer uden særskilt benyttelse fx naturarealer eller lignende ikke dyrkbare arealer.

Med venlig hilsen



Hans M. Hedegaard

**Fra:** Merete Berdiin [<mailto:mkb@dts.dk>]

**Sendt:** 11. april 2017 13:55

**Til:** JP-Lovgivning og Økonomi

**Cc:** Allan Christensen; Hanne Mortensen; Jørn Rise Andersen (DTS)

**Emne:** SV: Høring vedr. ny ejendomsvurderingslov og følgelov

Under henvisning til nedenstående lovforslag, har Dansk Told & Skatteforbund følgende generelle bemærkninger.

Det er for forbundet, væsentligt at understrege vigtigheden af at der afsættes de nødvendige ressourcer til opgaverne på ejendomsvurderingsområdet, da det ikke ellers er muligt at imødekomme de kvalitets og kvantitetskrav der pålægges. Endvidere er det af stor vigtighed at der afsættes, det nødvendige antal ressourcer til oplæring af nye medarbejdere, så det ikke går ud over den almindelige produktion og hermed kvalitet og kvantitet i sagsbehandlingen. Ejendomsvurdering skal over den kommende tid, modtage og oplære et meget stort antal nye medarbejdere, hvilket kommer til at kræve store ressourcer fra de allerede ansatte. Ressourcer som vil gå fra den almindelige produktion, hvorfor der skal tages højde herfor ved tildeling af ressourcer til ejendomsvurderingen.

Med venlig hilsen

Merete Keller Berdiin

Advokat

Dansk Told & Skatteforbund

Hjalmar Brantings Pl. 8

2100 København Ø

Tlf. 35254492

Skatteministeriet  
Nicolai Eigtveds Gade 28  
1402 København K

Sendt til: [lovgivningogoekonomi@skm.dk](mailto:lovgivningogoekonomi@skm.dk),  
[stk@skm.dk](mailto:stk@skm.dk), [ej@skm.dk](mailto:ej@skm.dk), [databeskyttelse@jm.dj](mailto:databeskyttelse@jm.dj) og [jm@jm.dk](mailto:jm@jm.dk)

11. april 2017

## Vedrørende høring over udkast til forslag til Ejendomsvurderingsloven

Datatilsynet  
Borgergade 28, 5.  
1300 København K

CVR-nr. 11-88-37-29

Telefon 3319 3200  
Fax 3319 3218

E-mail  
[dt@datatilsynet.dk](mailto:dt@datatilsynet.dk)  
[www.datatilsynet.dk](http://www.datatilsynet.dk)

J.nr. 2017-112-0689  
Dok.nr. 425654  
Sagsbehandler  
Amanda Lærke Vad  
Direkte 3319 3221

Ved e-mail af 21. marts 2017 har Skatteministeriet anmodet om Datatilsynets eventuelle bemærkninger til ovennævnte udkast til lovforslag.

1. Datatilsynet skal generelt understrege, at behandling af personoplysninger skal ske under behørig iagttagelse af persondatalovens<sup>1</sup> og sikkerhedsbekendtgørelsens<sup>2</sup> regler.

Datatilsynet kan navnlig pege på nedenstående regler i persondataloven:

- Grundbetingelserne i persondatalovens § 5 om god databehandlings-skik, saglighed, proportionalitet, datakvalitet og sletning
- Behandlingsbetingelserne i persondatalovens § 6 om almindelige personoplysninger, §§ 7 og 8 om følsomme personoplysninger samt § 11 om personnumre
- Reglerne om de registrerede personers rettigheder i kapitel 8-10, herunder den dataansvarliges oplysningspligt ved indsamling og modtagelse af oplysninger, samt den registreredes ret til indsigt i oplysninger, som behandles om den pågældende
- Reglerne om datasikkerhed i §§ 41 og 42, herunder kravet om fornødne sikkerhedsforanstaltninger, skriftlige databehandleraftaler og kontrol med databehandlerne
- Reglerne om anmeldelse til og tilladelse/udtalelse fra Datatilsynet i kapitel 12 og 13 samt reglerne om tilladelse fra Datatilsynet i bl.a. § 10, stk. 3 og § 27, stk. 4.

2. Datatilsynet kan herudover henvise til tilsynets tidligere høringssvar af 30. november 2016 vedrørende høring over udkast til forslag til lov om ændring

<sup>1</sup> Lov nr. 429 af 31. maj 2000 om behandling af personoplysninger med senere ændringer

<sup>2</sup> Justitsministeriets bekendtgørelse nr. 528 af 15. juni 2000, som ændret ved bekendtgørelse nr. 201 af 22. marts 2001, om sikkerhedsforanstaltninger til beskyttelse af personoplysninger, som behandles for den offentlige forvaltning

af lov om vurdering af landets faste ejendomme, lov om kommunal ejendomsskat og lov om finansiel virksomhed. Høringssvaret vedlægges for god ordens skyld som bilag.

3. Flere af lovforslagets bestemmelser indebærer en bemyndigelse til at fastsætte nærmere regler for behandling af personoplysninger.

Datatilsynet skal for god ordens skyld bemærke, at tilsynet forventer at blive hørt forud for udstedelse af en eventuel bekendtgørelse, som indebærer en behandling af personoplysninger, jf. persondatalovens § 57.

Kopi af dette brev er sendt til orientering til Justitsministeriets Lovafdeling og Databeskyttelseskontor.

Med venlig hilsen

Lena Andersen  
Kontorchef



Skatteministeriet  
Nicolai Eigtveds Gade 28  
1402 København K

Sendt til: [lovgivningoekonomi@skm.dk](mailto:lovgivningoekonomi@skm.dk),  
[lb@skm.dk](mailto:lb@skm.dk), [jm@jm.dk](mailto:jm@jm.dk) og [databeskyttelse@jm.dk](mailto:databeskyttelse@jm.dk)

30. november 2016

Datatilsynet  
Borgergade 28, 5.  
1300 København K

CVR-nr. 11-88-37-29

Telefon 3319 3200  
Fax 3319 3218

E-mail  
[dt@datatilsynet.dk](mailto:dt@datatilsynet.dk)  
[www.datatilsynet.dk](http://www.datatilsynet.dk)

J.nr. 2016-112-0624  
Sagsbehandler  
Bjarke Sejer Bro  
Direkte 3319 3217

## Vedrørende høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om vurdering af landets faste ejendomme, lov om kommunal ejendomsskat og lov om finansiell virksomhed - j.nr. 16-0315436

Ved e-mail af 22. november 2016 har Skatteministeriet anmodet om Datatilsynets eventuelle bemærkninger til ovennævnte udkast til lovforslag.

Datatilsynet har – henset til den givne tidsfrist – følgende bemærkninger:

### 1. Digital indberetning af oplysninger om servitutter

1.1. Det følger af udkastets § 1, nr. 10, at der ved tinglysning af servitutter skal foretages digital indberetning af oplysninger om servitutens indhold, som kan have betydning for ejendomsvurdering.

Datatilsynet forudsætter, at den digitale indberetning vil ske under iagttagelse af persondatalovens<sup>1</sup> og sikkerhedsbekendtgørelsens<sup>2</sup> regler, herunder forpligtelsen til ved transmission via det åbne net f.eks. internettet, at foretage en risikovurdering omfattende alle elementer i løsningen, at der implementeres de fornødne sikkerhedsforanstaltninger til imødegåelse af de foreliggende risici, herunder brug af kryptering, hvis fortrolige eller følsomme personoplysninger overføres via internet, og sikring af sikkerhed for autenticitet (afsender og modtagers identitet) og integritet (de transmitterede oplysningsægtighed) i fornødent omfang ved anvendelse af passende sikkerhedsforanstaltninger.

Datatilsynet skal endvidere henlede Skatteministeriets opmærksomhed på, at databeskyttelsesforordningen<sup>3</sup>, som får virkning fra den 25. maj 2018, bl.a. indebærer krav om databeskyttelse gennem design og databeskyttelse gennem standardindstillinger, hvorefter de grundlæggende principper for databehandling skal indtænkes ved udviklingen af nye eller ændring af eksisterende it-systemer, jf. databeskyttelsesforordningens artikel 25.

<sup>1</sup> Lov nr. 429 af 31. maj 2000 om behandling af personoplysninger med senere ændringer

<sup>2</sup> Justitsministeriets bekendtgørelse nr. 528 af 15. juni 2000, som ændret ved bekendtgørelse nr. 201 af 22. marts 2001, om sikkerhedsforanstaltninger til beskyttelse af personoplysninger, som behandles for den offentlige forvaltning.

<sup>3</sup> <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/DA/TXT/PDF/?uri=CELEX:32016R0679&qid=1480413160948&from=DA>

## 2. Oprettelse af registre

### 2.1. Det følger af lovforslagets § 1, nr. 12, at:

”§ 48. Skatteministeren kan indhente data og føre registre over oplysninger om ejendomme, handelspriser, ejerforhold, udlejningsforhold, jordbundsforhold, stand og forhold i øvrigt, når sådanne oplysninger er af betydning for udvikling eller forbedring af metoder og modeller for ejendomsvurdering.

Stk. 2. Skatteministeren kan samkøre egne registeroplysninger med oplysninger i andre offentlige registre eller alene samkøre oplysninger fra andre offentlige registre, når dette er af betydning for udvikling eller forbedring af metoder og modeller for ejendomsvurdering.

Stk. 3. Skatteministeren kan fastsætte nærmere regler om oprettelsen og driften af registre som nævnt i stk. 1.”

Af de almindelige bemærkninger i afsnit 2.3.2.2.1., at:

”Såvel udviklingsarbejdet som det kommende vurderingsarbejde vil i vid udstrækning basere sig på oplysninger indhentet fra offentlige registre og fra offentlige myndigheder, dvs. Bygnings- og Boligregistret (BBR), matriklen, Plansystem. dk, oplysninger om geodata fra Geodatastyrelsen, Det Centrale Personregister (CPR), Det Centrale Virksomhedsregister (CVR), Tinglysningsregistret, Danmarks Adresse Register (DAR), Ejendomsstamregistret (ESR) m.v. Nogle af disse registre vil fremadrettet blive erstattet af de kommende grunddataregistre.”

Det følger endvidere af afsnit 2.3.2.2.2., at:

”Det foreslås derfor, at ICE får en generel hjemmel til at indhente data og føre registre med de oplysninger som nævnt i § 48, som er af betydning for arbejdet med at udvikle eller forbedre metoder og modeller for ejendomsvurdering. Videre foreslås det, at ICE kan give de indhentede oplysninger videre til vurderingsmyndigheden, og at vurderingsmyndigheden kan anvende de indhentede oplysninger i vurderingsarbejdet. Efter udviklingsarbejdet vil ICE herefter kunne overdrage det samlede data- og registermateriale til vurderingsmyndigheden, således at materialet vil kunne anvendes af vurderingsmyndigheden ved overgang til drift.”

Datatilsynet skal indledningsvist bemærke, at tilsynet umiddelbart forstår ovennævnte bestemmelse således, at Skatteministeriet vil være dataansvarlige for de oplysninger, der indsamles med henblik på udvikling og forbedring af metoder og modeller for ejendomsvurdering, og at der efter udviklingsarbejdet vil ske en videregivelse af oplysninger til vurderingsmyndigheden.

Efter Datatilsynets opfattelse må det bero på en politisk vurdering, hvilke myndigheder, der skal forestå administration og sagsbehandling på de sagsområder, som er omfattet af lovforslaget.

I forhold til databeskyttelsesreglerne, er det imidlertid en afgørende forudsætning, at de myndigheder, som skal varetage de omhandlede opgaver, ikke behandler eller har adgang til oplysninger, som de ikke har behov for i forbindelse med deres konkrete myndighedsudøvelse.

Datatilsynet kan i den anledning oplyse, at i det omfang indsamlingen af almindelige personoplysninger er omfattet af persondatalovens § 6, vil såvel persondatalovens § 6 som databeskyttelsesdirektivets artikel 7 indeholde krav om nødvendighed i forhold til databehandling uden samtykke. En bestemmelse, hvorefter oplysninger skal indsamles, når sådanne oplysninger ”er af betydning” lever efter Datatilsynets opfattelse ikke op til dette krav.

Datatilsynet skal herudover henstille, at Skatteministeriet foretager en vurdering af, om de påtænkte overdragelser har hjemmel i persondatalovens § 6.

### **3. Fravigelse af persondatalovens ”krigsregel”**

**3.1.** Af lovforslagets almindelige bemærkninger, afsnit 2.3.2.2.4. følger det, at:

”Det følger af persondatalovens § 41, stk. 4, at der med hensyn til oplysninger, som behandles for den offentlige forvaltning, og som er af særlig interesse for fremmede magter, skal træffes foranstaltninger, der muliggør bortskaffelse eller tilintetgørelse i tilfælde af krig eller lignende forhold.

Det fremgår af forarbejderne til bestemmelsen – den såkaldte »krigsregel« – at navnlig de større landsdækkende administrative systemer, som f.eks. Det Centrale Personregister (CPR) og centrale skattesystemer vil være omfattet af bestemmelsen, jf. Folketingstidende 1999-2000, side 4094.

I forbindelse med udviklingen og driften af ejendomsvurderingssystemet behandles omfattende oplysninger om personer og virksomheder, herunder oplysninger fra Det Centrale Personregister, samt detaljerede oplysninger om ejerforhold, ejendomsdata og geografiske oplysninger vedrørende faste ejendomme i Danmark. De nævnte oplysninger vil i udviklingsfasen omfatte et betydeligt antal personer og i driftsfasen størstedelen af landets befolkning.

I betragtning heraf og i betragtning af, at det nye ejendomsvurderingssystem bliver et centralt skattesystem, vurderer Skatteministeriet, at nogle af de registre, der vil indgå i udviklingen af ejendomsvurderingssystemet og den efterfølgende drift, sammen og/eller hver for sig kan have en sådan karakter og et sådant omfang, at de er omfattet af den såkaldte »krigsregel« i persondatalovens § 41, stk. 4.

Ved Folketingets behandling af forslag til persondataloven var det forudsat, at de registre, der er omhandlet i »krigsreglen« i persondatalovens § 41, stk. 4, ikke kunne føres uden for Danmarks grænser, jf. besvarelsen af spørgsmål 25, 27, 64 og 69 vedr. lovforslag L 44 (1998-99).

For at understøtte øget omkostningseffektivitet og driftsstabilitet i forhold til opbevaringen af data i det nye system er det nødvendigt at anvende nyere teknologiske løsninger, herunder cloud computing, der vil kunne indebære, at data helt eller delvist opbevares i udlandet.



Ved nærværende lovforslag foreslås det derfor, at bestemmelsen i § 41, stk. 4, fraviges, således at registrene kan føres i andre lande end Danmark. Det forudsættes i denne forbindelse, at registrene alene vil blive ført inden for EU eller EØS. Det eneste, der fraviges, er forudsætningen i § 41, stk. 4, om, at visse registre ikke vil kunne føres uden for Danmark. Der vil således stadig skulle træffes foranstaltninger, der muliggør bortskaffelse eller tilintetgørelse i tilfælde af krig eller lignende forhold, i forhold til de registre, der er omfattet af persondatalovens § 41, stk. 4.

Der er således sket en betydelig teknologisk udvikling siden vedtagelsen af persondataloven i 2000, hvorefter den fysiske driftsafvikling af et system inden for Danmarks grænser ikke længere er en forudsætning for at sikre bortskaffelse eller tilintetgørelse i tilfælde af krig eller lignende forhold.

ICE kan sikre bortskaffelse eller tilintetgørelse af de oplysninger, der er indeholdt i registrene ved at anvende en sikkerhedsmodel, der eksempelvis er baseret på stærk kryptering. ICE kan således f.eks. kryptere data, der behandles uden for Danmark, og opbevare dekrypteringsnøglen under strenge kontrolforanstaltninger i Danmark. Når nøglen slettes, vil data være utilgængeliggjort. Bortskaffelsen eller tilintetgørelsen af oplysningerne vil hermed de facto være gennemført.”

**3.2.** Datatilsynet har noteret sig, at der med det ovenfor nævne er tilsigtet en fravigelse af persondatalovens § 41, stk. 4. Datatilsynet bemærker i den forbindelse, at § 41, stk. 4, er en dansk regel, som ikke følger af det direktiv, der ligger bag persondataloven. Det vil således være muligt at fravige reglen i anden lovgivning.

En fravigelse af persondataloven bør kun tilvejebringes, hvis vægtige samfundsmæssige hensyn taler herfor. Datatilsynet finder ikke at burde udtale sig om, hvorvidt dette i den aktuelle sammenhæng er tilfældet.

**3.3.** Derimod kan i øvrigt henvises til tilsynets tidligere udtalelser i konkrete sager vedrørende brugen af cloud-løsninger<sup>4</sup>. I disse udtalelser har Datatilsynet bl.a. udtalt sig om den dataansvarliges forpligtelser til at sikre, at der træffes de fornødne sikkerhedsforanstaltninger i forbindelse med brug af cloud-løsninger, herunder at sikkerhedsbekendtgørelsen skal iagttages for så vidt angår offentlige dataansvarlige. Datatilsynet har endvidere udtalt sig om de problematikker, der gør sig gældende med hensyn til overførsel af personoplysninger til tredjelande.

---

<sup>4</sup> Se nogle af Datatilsynets udtalelser om cloud-løsninger her:  
<https://www.datatilsynet.dk/afgoerelser/afgoerelsen/artikel/udtalelse-i-forbindelse-med-anmeldelse-af-google-apps-online-kontorpakke-med-kalender-og-dokument/>  
<https://www.datatilsynet.dk/afgoerelser/afgoerelsen/artikel/behandling-af-personoplysninger-i-cloud-loesningen-office-365/>.

I den anledning skal Datatilsynet henlede Skatteministeriets opmærksomhed på, at Artikel 29-gruppen<sup>5</sup> i sin udtalelse om cloud computing bl.a. peger på utilstrækkelige informationer om selve databehandlingsopgaven (manglende gennemsigtighed) ved, at den dataansvarlige ikke har kendskab til, at personoplysninger videregives til tredjelande uden for EØS samt involvering af flere forskellige databehandlere, som specifikke cloud computing-risici<sup>6</sup>.

Datatilsynet skal understrege, at det er den dataansvarlige, som har ansvaret for, at personoplysninger behandles og beskyttes i overensstemmelse med persondataloven og sikkerhedsbekendtgørelsen<sup>7</sup>, uanset hvor data lagres.

#### 4. Lovforslagets § 48 C

**4.1.** Efter lovforslagets § 48 C, stk. 1, kan Skatteministeren uden forudgående underretning indsamle billedmateriale af ejendomme optaget fra luften eller fra offentligt tilgængelige steder på jorden.

Af bemærkningerne til lovforslagets § 48 C, følger det bl.a., at:

”Billedmaterialet vil alene blive taget fra luften eller fra offentligt tilgængelige steder på jorden, og der vil således f.eks. ikke kunne tages billeder fra positioner inde fra bygningen ved denne generelle indsamling af billedmateriale.

Billedmateriale vil også indeholde andre elementer end bygninger og grunde som f.eks. mennesker og biler. ICE vil sikre, at eksterne leverandører gennemfører relevant sløring af billederne med henblik på at sikre beskyttelsen af borgernes privatliv.”

Det står ikke Datatilsynet klart i hvilket omfang Skatteministeriet vil være dataansvarlig i forbindelse med ovennævnte indsamling af billedmateriale.

I det omfang Skatteministeriet som dataansvarlig benytter eksterne leverandører, vil disse umiddelbart være databehandlere for myndigheden, og Skatteministeriet vil være forpligtet til at indgå skriftlige databehandleraftaler.

Datatilsynet skal under henvisning til grundbetingelserne i persondatalovens § 5 om saglighed, proportionalitet og sletning understrege vigtigheden af, at Skatteministeriet sikrer sig, at behandlingen af billeder med personoplysninger begrænses til det nødvendige, og at der hos leverandørerne anvendes så korte slettefrister for disse billeder som muligt.

<sup>5</sup> Artikel 29-gruppen, som er nedsat i medfør af databeskyttelsesdirektivet, er rådgivende og uafhængig og består af en repræsentant for den eller de tilsynsmyndigheder, som hver medlemsstat har udpeget, og af en repræsentant for den eller de myndigheder, der er oprettet for fællesskabsinstitutionerne og -organerne, samt af en repræsentant for Kommissionen.

<sup>6</sup> [http://ec.europa.eu/justice/data-protection/article-29/documentation/opinion-recommendation/files/2012/wp196\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/justice/data-protection/article-29/documentation/opinion-recommendation/files/2012/wp196_en.pdf)

<sup>7</sup> Justitsministeriets bekendtgørelse nr. 528 af 15. juni 2000, som ændret ved bekendtgørelse nr. 201 af 22. marts 2001, om sikkerhedsforanstaltninger til beskyttelse af personoplysninger som behandles for den offentlige forvaltning.

Tilsynet forudsætter endvidere, at Skatteministeriet sikrer sig, at behandlingen hos leverandørerne også lever op til de øvrige regler i persondataloven, herunder reglerne om de registrerede personers rettigheder, og at leverandørerne skal beskytte oplysningerne med de fornødne sikkerhedsforanstaltninger som krævet efter persondataloven og sikkerhedsbekendtgørelsen.

## **5. Afsluttende bemærkninger**

**5.1.** Flere af lovforslagets bestemmelser indebærer en bemyndigelse til, at fastsætte nærmere regler for behandling af personoplysninger.

Datatilsynet skal for god ordens skyld bemærke, at tilsynet forventer at blive hørt forud for udstedelse af en eventuel bekendtgørelse, som indebærer en behandling af personoplysninger, jf. persondatalovens § 57.

En kopi af dette brev er dags dato sendt til Justitsministeriets Lovafdeling og Databeskyttelseskontor.

Med venlig hilsen

Lena Andersen  
Kontorchef



Skatteministeriet  
Nicolai Eigtveds Gade 28  
1402 København K

Sendt til: [lovgivningoekonomi@skm.dk](mailto:lovgivningoekonomi@skm.dk),  
[stk@skm.dk](mailto:stk@skm.dk), [ej@skm.dk](mailto:ej@skm.dk), [databeskyttelse@jm.dk](mailto:databeskyttelse@jm.dk) og [jm@jm.dk](mailto:jm@jm.dk)

11. april 2017

Datatilsynet  
Borgergade 28, 5.  
1300 København K

CVR-nr. 11-88-37-29

Telefon 3319 3200  
Fax 3319 3218

E-mail  
[dt@datatilsynet.dk](mailto:dt@datatilsynet.dk)  
[www.datatilsynet.dk](http://www.datatilsynet.dk)

J.nr. 2017-112-0690  
Dok.nr. 425655  
Sagsbehandler  
Amanda Lærke Vad  
Direkte 3319 3221

**Vedrørende høring over udkast til forslag til lov om ændring af skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsværdiskatteloven og forskellige andre love (Ny vurderingsankenævnstruktur, regler om klagesagsbehandling for vurderingssager og ændringer som følge af ny ejendomsvurderingslov m.v.)**

Ved e-mail af 21. marts 2017 har Skatteministeriet anmodet om Datatilsynets eventuelle bemærkninger til ovennævnte udkast.

Udkastet giver ikke umiddelbart Datatilsynet anledning til bemærkninger.

Kopi af dette brev er sendt til orientering til Justitsministeriets Lovafdeling og Databeskyttelseskontor.

Med venlig hilsen

Amanda Lærke Vad



Skatteministeriet  
Erik Jørgensen og Stine Kvist Kristiansen  
Nicolai Eigtveds Gade 28  
1402 København K

**Dansk Industri**  
Confederation of Danish Industry

Sendes pr. e-mail: [STK@skm.dk](mailto:STK@skm.dk), [EJ@skm.dk](mailto:EJ@skm.dk)  
og [juraogsamfundsoekonomi@skm.dk](mailto:juraogsamfundsoekonomi@skm.dk)

## **Høringsvar: Høring over forslag til ejendomsvurderingsloven og forslag til lov om ændring af skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsværdiskatteloven og forskellige andre love, j.nr. 2017-1044.**

Skatteministeriet har den 21. marts 2017 anmodet om eventuelle bemærkninger til ovenstående lovforslag, der udmønter forliget af 18. november 2016 mellem regeringen (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti), Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Det Radikale Venstre om et nyt ejendomsvurderingssystem.

Lovforslagene skal danne den lovgivningsmæssige ramme om et nyt og forbedret ejendomsvurderingssystem. Lovforslagene fastlægger de grundlæggende vurderingsregler og den fremtidige klagesagsbehandling. Med lovforslagene følger et omfattende arbejde med den endelige udvikling af metoder, data, vurderingstilgange, teknisk systemudvikling m.v. med henblik på, at nye ejendomsvurderinger kan udsendes for ejerboliger i 2019 og for øvrige ejendomme i 2020.

Lovforslagene indeholder endvidere en afledt ændring i tinglysningsafgiftsloven vedrørende erhvervsejendomme.

### **Generelle bemærkninger**

Dansk Industri støtter ambitionen om en reform af ejendomsskatterne, herunder opkrævningen af ejendomsværdiskatten, grundskylden og dækningsafgiften. Der er et stort behov for at reformere den nuværende ejendomsbeskatning, så boligskatterne igen kommer til at lægge en dæmper på udsving i boligpriserne og dermed på konjunkturudsvingene.

DI mener dog, at regeringen bør benytte lejligheden til at ophæve dækningsafgiften i forbindelse med boligskattereformen. Dækningsafgiften er en frivillig kommunal erhvervsskat på erhvervsbygninger. Siden 2012 har 32 af de 47 kommuner, der dengang opkrævede dækningsafgift, sænket afgiften (heraf har 10 kommuner afskaffet afgiften). Ingen kommuner har i samme periode valgt at sætte afgiften op. Alene i budgettet for 2017 har 18 kommuner valgt at sænke afgiften. Der opkræves dog stadig 2,3 mia. kr. i dækningsafgift på landsplan.



Dækningsafgiften bør ophæves, fordi den gør det dyrere for virksomhederne at udvide og forbedre deres bygninger. I modsætning til afkastet fra ejerboligerne beskattes afkastet fra erhvervsbygninger også ved fravær af dækningsafgiften (afkastet selskabsbeskattes eller beskattes i virksomhedsordningen). Der er således ikke den samme teoretiske begrundelse for dækningsafgiften, som der f.eks. er for ejendomsværdiskatten. Dækningsafgiften udgør snarere en merbeskatning af afkastet fra erhvervsbygninger og er dermed med til at forvride det indenlandske kapitalapparat.

En ophævelse af dækningsafgiften vil også løse det problem, at det er meget vanskeligt at foretage retvisende vurderinger af grundlaget for dækningsafgiften.

Af provenubemærkninger til ejendomsvurderingslovforslaget fremgår det, at lovforslaget leder til et mindreprovenu fra dækningsafgiften. DI vil gerne bede Skatteministeriet begrunde denne beregning. Hvis der er tale om en fejl, vil DI gerne pointere, at dette i sig selv illustrerer den store usikkerhed, der er forbundet med vurderingen af konsekvenserne af lovforslaget for den skattebetaling, som erhvervsejendommene pålægges.

Usikkerheden understreges også af, at det af bemærkningerne til ejendomsvurderingslovforslaget fremgår, at det ikke på nuværende tidspunkt er muligt at skønne over, hvilke konsekvenser de nye metoder til vurdering af erhvervsejendomme vil have for de enkelte erhvervsejendomme. DI vil i den forbindelse gerne pointere, at regeringen ikke alene bør fokusere på de gennemsnitlige stigninger i skattebetalingen, når konsekvenserne for erhvervsejendommene skal afdækkes. Omfanget af afvigelserne fra den gennemsnitlige ændring i den samlede skattebetaling er mindst lige så vigtig. Selvom de nye skattesatser måtte blive reguleret, så den gennemsnitlige skattebetaling i den enkelte kommune ikke stiger, vil der stadig forekomme store forskydninger i skattebetalingen for enkelte erhvervsejendomme.

DI ønsker i den forbindelse at pointere det u hensigtsmæssige i, at den nye ejendomsvurderingslov er sendt i høring inden, der er opnået enighed om satserne og eventuelle overgangsordninger (skatterabatter). Overgangsordninger, der skal skabe tryghed for bolig- og ejendomsejerne, så overgangen til det nye system ikke medfører pludselige stigninger i den samlede skattebetalingen.

DI finder det i videre meget u hensigtsmæssigt, at den daværende V-regering med udspillet "Tryghed for boligejerne" fra oktober 2016 ikke lagde op til, at dækningsafgiften skulle omfattes af en overgangsordning (de såkaldte skatterabatter).

DI vil pointere, at det også er helt nødvendigt med en passende overgangsordning for dækningsafgiften, så de nye ejendomsvurderinger ikke kommer til at lede til store pludselige (diskretionære) stigninger i dækningsafgiften. Behovet for overgangsordninger skyldes ikke mindst, at virksomhederne også betaler dækningsafgift i de situationer, hvor deres erhvervsaktivitet ikke giver et egentlig overskud.

### **Der bør også sikres tilbagebetaling af for meget betalt dækningsafgift**

Lovforslaget til en ny ejendomsvurderingslov indeholder bestemmelser om tilbagebetaling af for meget betalt ejendomsskat som følge af historiske fejlagtige vurderinger.

Der er også en tilbagebetalingsbestemmelse i forhold til erhvervsejendomme, men af lovforslagets almindelige bemærkninger side 105 fremgår det, at den alene er begrænset til tilbagebetaling af for meget betalt grundskyld. Der er således ikke en tilbagebetalingsbestemmelse i forhold til dækningsafgiften.

DI mener ikke, at der er saglige argumenter for at undlade at etablere en tilbagebetalingsordning af for meget betalt dækningsafgift og da slet ikke, når der med lovforslaget etableres en tilbagebetalingsordning af for meget betalt grundskyld for erhvervs-ejendommene. På ejerboligområdet vil der ske en fuld tilbagebetaling af for meget indbetalt ejendomsskat, hvilket der tilsvarende bør tilstræbes på erhvervsejendomsområdet.

På denne baggrund finder DI, at der også bør etableres en tilbagebetalingsordning af for meget betalt dækningsafgift.

I det følgende anføres DI's bemærkninger til lovforslagets enkelte elementer.

### **Om forslag til ejendomsvurderingsloven**

DI vil bede Skatteministeriet bekræfte, at formuleringerne i § 34 i forslaget til ejendomsvurderingslov om principperne for værdiansættelse af erhvervsejendomme grundlæggende dækker over, at vurderingen af erhvervsejendomme skal ske med anvendelse af markedskonforme metoder.

Det er en overordentlig vanskelig opgave at vurdere værdien af erhvervsejendomme. Regeringen har vurderet, at det ikke er muligt at opstille en vurderingsmodel for erhvervsejendomme, der er direkte baseret på handelspriser for erhvervsejendomme.

I stedet vil der blive anvendt to (skematiske) metoder, der er kendt af ejendomsbranchen: Den afkastbaserede metode og den omkostningsbaserede metode. Af bemærkningerne til lovforslaget fremgår det, at ejendomsværdien for erhvervsejendomme som udgangspunkt vil blive fastlagt efter den såkaldt afkastbaserede metode, mens ejendomme med særlige karakteristika vil blive vurderet efter den omkostningsbaserede metode.

### **For erhvervsejendomme bør der kunne klages over vurderingsmetoden**

Det er som allerede angivet vanskeligt at vurdere værdien af erhvervsejendomme. Netop af denne grund er DI imidlertid ekstra bekymret for retssikkerheden for erhvervsejendomme.

På side 70 i lovforslagets bemærkninger anføres det, at forslaget lægger op til, at en ejendomsejer ikke vil kunne klage over den vurderingsmetode, som vurderingsmyndighederne vælger at anvende. Det er i langt de fleste tilfælde ikke et væsentligt problem, så længe vurderingsmyndighederne følger de principper, der er anført i lovens

§ 34, hvorefter vurderingen af erhvervsejendomme skal ske med anvendelse af markedskonforme metoder, og når der samtidig findes lignende ejendomme, der handles, og der kan identificeres en markedspris.

Der kan imidlertid opstå et særligt problem i forhold til erhvervsejendomme, hvor det – som anført af Skatteministeriet – er vanskeligt at identificere en egentlig markedspris, og hvor ejendomssejeren derfor kun vanskeligt vil kunne påvise, at handelsprisen ligger uden for det tilladte spænd på plus/ minus 20 pct.

Det er på denne baggrund DI's opfattelse, at der for erhvervsejendomme bør kunne klages over den metode, som vurderingsmyndighederne har valgt at anvende med henvisning til, at metoden ikke er markedskonform. Eksempelvis bør der kunne klages over metoden, såfremt vurderingsmyndighederne har anvendt den afkastbaserede metode, når dette ikke er den markedskonforme metode. Ejendomssejeren bør kunne klage med henvisning til, at der ikke findes et effektivt marked for en ejendom lig den, der skal vurderes, og at den normtal, der ligger til grund for den afkastbaserede metode, derfor ikke er retvisende.

DI mener også, at det bør præciseres, at vurderingsmyndighedernes medarbejdere ikke har metodefrihed, men altid skal følge § 34, dvs. anvende markedskonforme metoder.

### **Om anvendelsen og indsamlingen af data**

Af kapitel 11 (§§ 55 – 58) i forslaget til ejendomsvurderingslov fremgår det, at der til brug for de fremtidige ejendomsvurderinger skal ske indsamling af data og føres registre over oplysninger om ejendomme, handelspriser, ejerforhold m.v.

DI noterer sig med tilfredshed lovforslagets § 58, stk. 2, hvoraf det fremgår, at told- og skatteforvaltningen er afskåret fra at lægge data på individniveau fra Danmarks Statistiks database til grund for vurderingen af enkelt ejendomme, når disse data er indhentet til statistiske formål.

I § 59, stk. 3 er der en hjemmel til, at told- og skatteforvaltningen kan bemyndige ejendomsmæglere, landinspektører eller andre med den fornødne faglige baggrund til at foretage dataindsamlinger. Der er alene tale om en visuel indsamling af data set fra ejendommens udvendige side. Tilsvarende er der i § 60 en hjemmel til at indsamle billedmateriale, herunder ved overflyvning med droner. DI er bekymret for, om der i den forbindelse kan blive optaget billeder, der afslører forretningshemmeligheder. Det bør sikres, at alle sådanne aktiviteter sløres på de optagede billeder.

### **Princippet om den bedste økonomiske anvendelse**

Med lovforslaget videreføres et hidtil gældende princip om, at vurderingen af en erhvervsgrund ikke nødvendigvis skal ske efter grundens faktiske anvendelse, men i stedet skal fastlægges som værdien af grunden i ubebygget stand under en forudsætning om, at grunden vil blive anvendt til det bedste formål i økonomisk henseende.

Selvom princippet om vurderingen af den bedste økonomiske anvendelse ikke er nyt, vil DI gerne understrege, at det fremadrettet kan få en meget større betydning. Det



skal ses i sammenhæng med, at lovforslaget leder til meget store opjusteringer af grundværdien for ejerlejligheder (i de større byer).

Samtidig anser DI det for problematisk, at det af bemærkningerne til lovforslaget fremgår, at det vil være op til vurderingsmyndighedens vurderingsfaglige skøn at fastsætte, hvad der for en konkrete erhvervsgrund må anses for at være det bedste formål i økonomiske henseende. Dette vil potentielt kunne lede til mange klagesager og undergrave det nye vurderingssystemets legitimitet.

DI vil bede Skatteministeriet angive, hvorledes virksomhederne kan løfte bevisbyrden, såfremt de er uenige med vurderingsmyndighedens vurdering af, hvad der udgør den mest optimale økonomiske anvendelse af grunden.

DI vil gerne medgive, at en erhvervsgrunds faktisk anvendelse ikke – særligt på kort sigt – altid svarer til det formål, der giver det højeste økonomiske afkast. Det må imidlertid antages, at almindelige markedsmekanismer vil sikre, at den faktiske anvendelse af grunde i et område over tid går i retning af anvendelse til det bedste formål i økonomisk henseende.

Princippet om den bedste økonomiske anvendelse kan potentielt set lede til meget store ikke forventede stigninger i grundskylden for erhvervsdrivende i områder, hvor der etableres nye boliger eller bygninger med et meget højere afkast end det, der ellers har kendetegnet ejendommene i området. Det kan potentielt lede til, at blandt andet små erhvervsdrivende tvinges til at sælge deres ejendom.

Problemet vil dog i nogen grad blive afhjulpet, såfremt der indføres en overgangsordning (en skatterabat) for grundskyldsbetalingerne, som det blev foreslået af den daværende V-regering med udspillet ”Tryghed for boligejerne” fra oktober 2016.

Den foreslåede skatterabat sikrer imidlertid ikke erhvervsdrivende mod konsekvenser af fremtidige ændringer af planloven m.v.

DI hilser det derfor velkomment, at regeringen synes at være opmærksom på denne problematik. I ”Lov om ændring af skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsværdiskatteloven og forskellige andre love” side 64 foreslås det således, at der indføres adgang til, at kommunalbestyrelsen frivilligt kan meddele hel eller delvis fritagelse for stigning i grundskyld til ejere af ejendomme, hvor grundværdien er væsentligt ændret som følge af ændrede planforhold, f.eks. en ændret lokalplan. DI mener, at denne ordning bør være obligatorisk, så erhvervsjendomme automatisk sikres mod pludselige stigninger i grundskylden som følge af ændringer i planloven.

Mere generelt vil DI bede Skatteministeriet overveje, om ikke grunde under erhvervsjendomme bør værdiansættes efter den faktiske økonomiske anvendelse. De provenumæssige konsekvenser vil formentlig ikke blive meget anderledes end tilfældet, hvor vurderingerne foretages efter princippet om den bedste økonomiske anvendelse, og hvor erhvervsdrivende samtidig skærmes mod pludselige stigninger i grundskylden

via forskellige overgangsordninger. Modellen vil imidlertid være langt simplere at administrere og gennemskue.

### **Øvrige bemærkninger i forhold til værdiansættelsen af grunde**

Det fremgår af bemærkningerne til lovforslagets § 6 (side 141), at en væsentlig forurening på en ejendom kan være værdipåvirkende i negativ retning. Tilsvarende vil afhjælpning af forurening alt andet lige være værdipåvirkende i positiv retning.

Det præciseres imidlertid i bemærkningerne, at alene ikke hidtil kendt forurening skal give anledning til en omvurdering af grunden. Formuleringen ”kendt forurening” er bekymrende. En stor del af Storkøbenhavn er kategoriseret som forurenede (V2). Dermed vil der så, uanset den efterfølgende nærmere undersøgelse, være tale om ”kendt” forurening.

Med henblik på at tilskynde til afhjælpning af forurening, er det DI’s opfattelse, at kortlægning af forurening altid bør lede til en omvurdering.

### **Grundforbedringsfradrag bør genindføres fremadrettet**

Som ovenfor angivet finder DI, at kortlægning af eksisterende forurening fremover skal give anledning til en omvurdering af grunden.

DI vil påpege, at kombinationen af den nye vurderingslov og afskaffelsen af grundforbedringsfradraget i høj grad fjerner den privatøkonomiske tilskyndelse til – frivilligt – at afhjælpe forurening på en given grund. Det skal ses i sammenhæng med, at afhjælpningen af forureningen vil få grundværdien til at stige uden, at grundejeren samtidig får lov til at fradrage udgifterne forbundet med at fjerne forureningen.

På denne måde vil den nuværende lovgivning reducere den privatøkonomiske tilskyndelse til afhjælpning af forurening.

Med lovudkastet vil afhjælpning af forurening dermed primært være foranlediget af, at det offentlige påbyder grundejeren dette. I denne situation vil grundejeren ikke alene modtage et påbud, men også fremover komme til at betale mere i grundskyld, uden at der samtidig tages hensyn til de udgifter, som påbuddet har foranlediget.

DI vil gerne påpege, at det er mere hensigtsmæssigt, hvis grundforbedringsfradraget fremadrettet genindføres (for såvel private som for virksomheder) som led i den meget omfattende ejendomsskatte-reform. Kun dermed sikres, at grundskyldsbeskatningen ikke forvrider tilskyndelsen til grundforbedringer, herunder at beskatningen ikke stiller sig direkte hindrende i vejen for afhjælpning af forurening.

Da den daværende regering (Socialdemokraterne, Det Radikale Venstre og Socialistisk Folkeparti), Venstre og Det Konservative Folkeparti afskaffede fradraget for grundforbedringer i forbindelse med Skatte-reformen fra 2012, var det primært begrundet med administrative hensyn. Skatteministeriet bør således tilstræbe at udvikle en model for et administrerbart grundforbedringsfradrag.

### **Bemærkninger til vurderingen af ejendomsværdien for erhvervsejendomme**

Det er bekymrende, at den normale, som skal danne grundlag for at fastsætte de faktiske ejendomsvurderinger, endnu ikke er udviklet. Det understreger endnu engang behovet for, at der også etableres overgangsordninger for betaling af dækningsafgiften.

DI vil have stor fokus på, hvilket forrentningskrav regeringen ender med at anvende ved beregningen af ejendomsværdien via den afkastbaserede metode. DI ønsker at påpege, at forrentningen særligt for ejendomme med branchespecifikke karakteristika bør afspejle den risiko, der er forbundet med den givne erhvervsaktivitet.

Endvidere mener DI, at regeringen bør sigte mod at afgiftsfritage den del af produktionsapparatet, der er integreret i erhvervsbygningerne. Af bemærkningerne til lovforslaget fremgår det, at værdien af maskiner og andet driftsmateriel ikke skal medregnes i ejendomsværdien. DI vil gerne bede Skatteministeriet præcisere, at dette betyder, at der ikke pålægges dækningsafgift af den del af inventar og/eller installationer, der er indlagt til brug for en særlig erhvervsmæssig udnyttelse af bygningen.

### **Særligt om den omkostningsbaserede metode**

Den omkostningsbaserede metode tager udgangspunkt i opførelsesomkostningerne.

Beskrivelsen i lovforslagets almindelige bemærkninger til punkt 2.7.2.7.1. (side 76, femte afsnit) er ikke markedskonform, herunder skal ordet "bygherreprofit" omformuleres til for eksempel "omkostninger til bygherrestyring". En ejendom opføres ofte i samarbejde med en ejendomsdeveloper, finansielle partnere eller finansielle virksomheder m.v. Teksten bør afspejle at alene omkostningerne til opførelsen af bygningen skal indgå i ejendomsvurderingen, og at der eksempelvis ikke skal betales dækningsafgift af finansieringsomkostningerne.

Afskrivningsraten for bygningerne eller den såkaldte nedrivningsfaktor får en afgørende betydning for fastlæggelsen af ejendomsværdien i tilfældet med den omkostningsbaserede metode. Af eksemplet side 73 i de almindelige bemærkninger fremgår det, at nedrivningsprofilen blandt andet afhænger af bygningens alder sat i forhold til den forventede levetid. DI vil gerne bede Skatteministeriet uddybe, hvorledes dette princip kan lede til en nedrivningsfaktor på 50 pct. i eksemplet side 74 fjerde afsnit, hvor bygningen kun har få år tilbage af sin forventede levetid.

### **Kommuner bør afholde dækningsafgiftens administrationsomkostninger**

Af lovforslaget fremgår det, at der som udgangspunkt alene vil blive foretaget en ejendomsvurdering i kommuner, der opkræver dækningsafgift, idet ejendomsværdien som udgangspunkt alene anvendes til at fastslå skattegrundlaget for dækningsafgiften.

DI ønsker at fremhæve, at det kommende vurderingssystem bør sikre, at de pågældende kommuner medregner de administrationsomkostninger, der er forbundet med opkrævningen af dækningsafgiften, når kommunerne beslutter sig for at udskrive denne skat.

På denne baggrund forslår DI, at de kommuner, der vælger at opkræve dækningsafgift, finansierer udviklingen og driften af den del af vurderingssystemet, der er relateret hertil. Ligeledes bør de finansiere det tilhørende klagesystem.

### **Om forslaget til ændring af skatteforvaltningsloven m.fl.**

Princippet om en ny vurderingsnorm udgør et helt centralt element i den nye ejendomsvurderingslov.

Vurderingsnormen afspejler, at der ikke findes en "rigtig" pris på en given ejendom, og at en vurdering derfor skal kunne befinde sig inden for et vist spænd uden af denne grund at være forkert. Det er i forslaget til ejendomsvurderingsloven foreslået, at et spænd på plus/ minus 20 pct. i forhold til handelsprisen kan anvendes. Det tilvejebringes ved, at klagemyndigheden kun ændrer en vurdering, hvis ændringen er på mindst 20 pct. Dette vil gælde for såvel ejendomsværdi som for grundværdi.

Klagemyndigheden får på denne måde en helt central rolle i form af at sikre, at de udviklede vurderingsmetoder og modeller rammer den forventede markedspris, hvorfor det særligt for erhvervsejendommene, der kun sjældent handles, er helt afgørende at sikre professionalismen i den nye klagestruktur.

Med lovforslaget vil klager over selve vurderingen – det beløbsmæssige værdiskøn – fremadrettet skulle behandles af en række vurderingsankenævn. Omvendt skal klagesager, der i overvejende grad angår retlige spørgsmål, behandles af Landsskatteretten.

Forslaget bibeholder et lægmandselement i forhold til selve vurderingen, idet det foreslås, at 50 pct. af vurderingsankenævnenes ordinære medlemmer udnævnes efter indstilling fra kommunalbestyrelserne i de kommuner, som vurderingsankenævnskredsen omfatter m.v. Samtidig foreslås de vurderingsfaglige kompetencer i vurderingsankenævnene dog styrket ved, at 50 pct. af vurderingsankenævnenes ordinære medlemmer udnævnes på baggrund af vurderingsfaglige kompetencer og lokalkendskab efter indstilling fra FinansDanmark og Dansk Ejendomsmæglerforening.

Selvom det er et skridt i den rigtige retning, er det DI's opfattelse, at modellen ikke sikrer et tilstrækkeligt fagligt grundlag for vurderingsankenævnene, så de kan vurdere de ofte meget komplicerede erhvervsejendomme.

Efter DI's opfattelse er der behov for at klager over vurderingen af erhvervsejendomme behandles af et professionelt sammensat vurderingsankenævn uden lægmænd. Vurdering af erhvervsejendomme bør varetages af specialister, der er bekendt med de markedskonforme vurderingsmetoder.

I forlængelse af dette bør det overvejes at samle vurderingsankebehandlingen for erhvervsejendomme i centrale enheder. Det skyldes ikke mindst, at antallet af klager må forventes at blive reduceret. Få og professionelle vurderingsankenævn vil sikre en væsentlig højere kvalitet i de udførte værdiansættelser og en hurtigere sagsbehandling. I forlængelse af dette bør det med ændringen af ankesystemet tilstræbes, at alle klager afgøres inden for en tidsfrist på 12 måneder.

Med venlig hilsen

Kathrine Lange  
Seniorchefkonsulent



Svar på høring over forslag til ejendomsvurderingsloven og forslag til lov om ændring af skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsværdiskatteloven og forskellige andre love (Ny vurderingsankenævnstruktur, regler om klagesagsbehandling for vurderingssager og ændringer som følge af ny ejendomsvurderingslov m.v.)

Til Skatteministeriet

Hermed fremsendes høringssvar fra Digitaliseringsstyrelsen på ovennævnte høring. Digitaliseringsstyrelsen er helt overordnet positivt indstillet over for tiltag, der understøtter mere digitaliseringsklar lovgivning og genbrug af data.

Digitaliseringsstyrelsen har enkelte generelle bemærkninger af mere afklaringsmæssig og forståelsesmæssig karakter til forslag til ejendomsvurderingsloven.

Digitaliseringsstyrelsen har ingen bemærkninger i relation til følgelovforslaget.

#### *Generelle bemærkninger*

I relation til informationssikkerhed og databeskyttelse i den forbindelse bemærkes det generelt i forhold til destruering og/eller bortskaffelse af oplysninger, at oplysninger, der opbevares i krypteret form, ikke nødvendigvis kan anses for destrueret, selvom krypteringsnøglen er bortskaffet. Der vil stadig være mulighed for at tilgå oplysninger, hvis nogen kan beregne algoritmen, der er brugt til at låse data, hvorefter de låste data vil være fuldt tilgængelige igen.

#### *Konkrete bemærkninger*

##### **§55**

*”Told- og skatteforvaltningen kan indbente data og føre registre over oplysninger om ejendomme, handelspriser, ejerforhold, udlejningsforhold, jordbundsforhold, stand og forhold i øvrigt, når sådanne oplysninger er nødvendige for vurderingsarbejdet.”*

**Bemærkning:** § 55 bør præciseres, da den med sin nuværende formulering giver SKAT hjemmel til at oprette registre sideløbende med de eksisterende registre.

Forslag til ny formulering: Derfor foreslås at indsætte følgende sætning sidst i § 55 (markeret med kursiv):

§ 55. Told- og skatteforvaltningen kan indhente data og føre registre over oplysninger om ejendomme, handelspriser, ejerforhold, udlejningsforhold, jordbundsforhold, stand og forhold i øvrigt, når sådanne oplysninger er nødvendige for vurderingsarbejdet og i øvrigt ikke kan indhentes fra eksisterende offentlige registre.

#### Side 97

*"ESR udfases og bliver fremover en del af de kommende grunddataregistre."*

Bemærkning: Bør modificeres, da det ikke er hele ESR, der udfases som følge af grunddataprogrammet. Samtidig er det kun registerdelen af det nuværende ESR, der bliver en del af de kommende grunddataregistre.

Forslag til ny formulering: *"ESR udfases og en række data herfra bliver fremover en del af de kommende grunddataregistre."*

#### Side 98

*"Vurderingsmyndigheden vil i vurderingsarbejdet i vid udstrækning basere sig på oplysninger indhentet fra offentlige registre og fra offentlige myndigheder, dvs. Bygnings- og Boligregistret (BBR), matriklen, plansystem.dk, Geodatastyrelsen, Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering, Det Centrale Personregister (CPR), Det Centrale Virksomhedsregister (CVR), Tinglysningsregistret, Danmarks Adresse Register (DAR), Ejendomsstamregistret (ESR) m.v. En række af de nævnte registre vil fremadrettet blive erstattet af de kommende grunddataregistre."*

Bemærkning: Fremstår upræcist i forhold til, hvilke registre der bliver erstattet af nye registre. Eksempelvis bliver BBR, matriklen, CPR og CVR ikke erstattet af nye registre, men tilpasset til at kunne levere data til Datafordeleren. Samtidig bør det påpeges, at DAR er et helt nyt register.

Forslag til ny formulering: *"En række af de nævnte registre eller data herfra vil fremadrettet fungere som grunddataregistre i benhold til grunddataprogrammet."*

#### Side 125

*"Dette sker som led i grunddataprogrammet, som på tidspunktet for fremsættelsen af dette lovforslag endnu ikke er sat i værk."*

Bemærkning: Det er misvisende at skrive, at grunddataprogrammet ikke er sat i værk. Alle typer af fast ejendom er ikke overført til matriklen i produktion, fordi programmet og registrene stadig er under udvikling. Samtlige data er ikke tilgængelige på Datafordeleren endnu, men programmet er sat i værk, hvilket bl.a. omfatter løbende udvikling.

Forslag til ny formulering: *"Dette sker som led i grunddataprogrammet, som på tidspunktet for fremsættelsen endnu ikke har fået samtlige data tilgængelig via Datafordeleren."*

### Side 125

*”Grunddataprogrammet vil således fremover være en væsentlig leverandør af data til brug for ejendomsvurderingerne.”*

Bemærkning: Ved at fremstille grunddataprogrammet som en væsentlig leverandør af data, får ejendomsvurderingssystemet gjort sig afhængige af grunddataprogrammet. Det er vigtigt at pointere, at ejendomsvurderingssystemet og grunddataprogrammet udvikles parallelt og uafhængigt af hinanden. Retteligt bør grunddataprogrammet desuden erstattes med Datafordeleren, som er distributionskanalen af grunddata.

Forslag til ny formulering: *”Ejendomsvurderingssystemet vil således fremover skulle bruge grunddata, der fremover udstilles i nye formater via Datafordeleren som distributionskanal.”*

### Side 206

*”Vurderingsarbejdet vil i vid udstrækning basere sig på oplysninger indhentet fra offentlige registre og fra offentlige myndigheder, dvs. Bygnings- og Boligregistret (BBR), matriklen, Plansystem.dk, oplysninger om geodata fra Geodatastyrelsen, Det Centrale Personregister (CPR), Det Centrale Virksomhedsregister (CVR), Tinglysningregistret, Danmarks Adresseregister (DAR), Ejendomsstamregistret (ESR) m.v. Nogle af disse registre vil fremadrettet blive erstattet af de kommende grunddataregistre.”*

Bemærkning: Her optræder samme uklarhed som side 98: Fremstår upræcist i forhold til, hvilke registre, der bliver erstattet af nye registre. Eksempelvis bliver BBR, matriklen, CPR og CVR ikke erstattet af nye registre, men tilpasset til at kunne levere data til Datafordeleren. Samtidig bør det påpeges, at DAR er et helt nyt register.

Forslag til ny formulering: *”En række af de nævnte registre eller data herfra vil fremadrettet fungere som grunddataregistre i benhold til grunddataprogrammet*

Med venlig hilsen

Stig Løjborg-Nielsen

Fuldmægtig





Skatteministeriet  
Nicolai Eigtveds Gade 28  
1402 København K

18. april 2017

J.nr. 2017-4102-0036-4

Sagsbehandler:

Maiken Michelsen

Dir.tlf. 99 68 43 07

Mail: MIMI@domstolsstyrelsen.dk

### **Domstolsstyrelsens høringssvar på Skatteministeriets j.nr.: 2017-1044**

Ved en mail af 21. marts 2017 har Skatteministeriet anmodet om eventuelle bemærkninger til høring over udkast til forslag til ejendomsvurderingsloven og forslag til lov om ændring af skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsværdiskatteloven og forskellige andre love (Ny vurderingsstruktur, regler om klagesagsbehandling for vurderingssager og ændring som følge af ny ejendomsvurderingslov m.v.).

Domstolsstyrelsen har ikke bemærkninger til de fremsendte udkast.

Med venlig hilsen

Maiken Michelsen



Skatteministeriet  
Att: Stine Kvist Kristiansen  
Nicolai Eigtveds Gade 28  
1402 København K



Dato 12. april 2017  
Ref: ToC

Administrerende direktør  
Torben Christensen  
Telefon +45 33 12 03 30  
toc@ejendomsforeningen.dk

## **Høring over forslag til ejendomsvurderingsloven og forslag til ændring af skatteforvaltningsloven m.fl. (ny vurderingsankestruktur, regler om klagesagsbehandling for vurderingssager og ændringer som følge af ny ejendomsvurderingslov m.v.)**

Skatteministeriet har i skrivelse af 21. marts 2017 sendt forslag til ejendomsvurderingsloven og forslag til ændring af skatteforvaltningsloven m.fl. (ny vurderingsankestruktur, regler om klagesagsbehandling for vurderingssager og ændringer som følge af ny ejendomsvurderingslov m.v.) i høring.

Ejendomsforeningen Danmark gør opmærksom på, at foreningen ikke har bemærkninger til ejerboligområdet bortset fra ejerlejlighedsområdet, idet foreningens medlemmer ikke tæller parcelhusejere. Derimod er Ejendomsforeningen Danmark sekretariat for Ejerlejlighedernes Landsforeningen, hvorfor dette område indgår i dette høringsbrev.

Ejendomsforeningen Danmark har generelt et yderst positivt indtryk af lovforslagene, der i meget betydeligt omfang dækker de problemstillinger, som tidligere har været årsag til den betydelige kritik af de offentlige ejendomsvurderinger. Hvis lovforslagene i hovedtrækkene gennemføres, som de fremstår, så er der efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse skabt et fundament under de fremtidige ejendomsvurderinger af erhvervsjendomme, der kan bygges videre på. Der vil dog forsat være behov for et betydeligt udviklingsarbejde, og der skal indsamles de nødvendige markedsdata for at sikre, at de enkelte vurderinger bedre kommer til at afspejle de faktiske værdier i markedet.

I det følgende anføres Ejendomsforeningen Danmarks bemærkninger til lovforslagets enkelte elementer, ligesom der gives nogle forslag til præciseringer af enkelte bestemmelser.

## Om forslag til ejendomsvurderingsloven

Ejendomsforeningen Danmark har med glæde noteret sig formuleringerne i § 34 i forslaget til ejendomsvurderingslov om principperne for værdiansættelse af erhvervsejendomme. Heraf fremgår det, at værdiansættelsen skal ske på grundlag af faktuelle oplysninger i offentlige registre og en række oplysninger om lejeniveauer, driftsomkostninger m.v. af væsentlig betydning for vurderingen. Det er Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, at den valgte formulering på passende vis dækker det grundsynspunkt, at vurderingen af erhvervsejendomme skal ske med anvendelse af markedskonforme metoder. Det indgår i den tilkendegivelse, at vi har noteret, at det i bemærkningerne til lovforslaget fra side 68 (startende med afsnit 2.7.2.1) og frem fremgår, at der skal anvendes en afkastbaseret metode baseret på normtal.

På side 70 i lovforslagets bemærkninger anføres det, at man som ejendomsejer ikke kan klage over den vurderingsmetode, som vurderingsmyndighederne vælger at anvende. Det er i sig selv ikke et væsentligt problem, så længe vurderingsmyndighederne følger de principper, der er anført i lovens § 34, hvorefter vurderingen af erhvervsejendomme skal ske med anvendelse af markedskonforme metoder, herunder anvendelsen af den afkastbaserede metode. Når man hertil lægger, at ejendomsejeren kan påklage selve vurderingen, så er formuleringen til at leve med. Såfremt der i fremtiden bliver anvendt metoder af vurderingsmyndighederne, der ikke (mere) er markedskonforme, kan der dog opstå problemer i forhold til at afskære ejendomsejeren fra at klage over vurderingsmetoden. Det er vigtigt at understrege, at vurderingsmyndighedernes medarbejdere således ikke har metodefrihed til at vælge de metoder, som de måtte finde hensigtsmæssige.

I § 5 stk. 1 beskrives, hvorledes ejerboliger skal vurderes i lige år, og andre ejendomme skal vurderes i ulige år. Metoden er yderst fornuftig og formuleringen er juridisk også rigtig nok. Bestemmelsen er blot sprogligt meget uklart formuleret. Specielt brugen af en negation og en implicit negation i bestemmelsens andet led gør den vanskelig at forstå. Bestemmelsen lyder:

” § 5. Der foretages almindelig vurdering af fast ejendom, jf. dog § 9, hvert andet år. Ejerboliger vurderes i lige år, når ejendommens grundareal ikke udgør to hektar eller mere, eller der på ejendommen er registreret bygningsarealer til erhvervsmæssig anvendelse. Andre ejerboliger og ejendomme, som ikke er ejerboliger, vurderes i ulige år”.

Vi skal foreslå, at hele bestemmelsen i § 5 i stedet formuleres således:

”§ 5. Der foretages almindelig vurdering af fast ejendom, jf. dog § 9, hvert andet år. Ejerboliger vurderes i lige år. Dog vurderes ejerboliger med et areal på to hektar eller mere i ulige år samtidigt med ejendomme, hvor der er registreret

bygningsarealer til erhvervsmæssig anvendelse og ejendomme, der ikke er ejerboliger”.

Af kapitel 11 (§§ 55 – 58) i forslaget til ejendomsvurderingslov fremgår det, at der til brug for de fremtidige ejendomsvurderinger skal ske indsamling af data og føres registre over oplysninger om ejendomme, handelspriser, ejerforhold m.v. Imidlertid fremgår det også af lovforslaget, at der alene er hjemmel til at indsamle oplysninger fra offentlige myndigheder og institutioner.

Der er som supplement hertil i § 59, stk. 3 en hjemmel til, at Told- og skatteforvaltningen kan bemyndige ejendomsmæglere, landinspektører eller andre med den fornødne faglige baggrund til at foretage dataindsamlinger. Men denne hjemmel knytter sig alene til § 59, stk. 1, der handler om udvendige besigtigelser fra offentligt tilgængelige positioner. Altså en visuel indsamling af data. Tilsvarende er der i § 60 en hjemmel til at indsamle billedmateriale. Der er i disse bestemmelser primært sigtet på at indsamle oplysninger om parcelhuse. I den udstrækning at der ikke er tilstrækkelig hjemmel til at indsamle sådanne oplysninger i gældende lov, jf. bemærkningerne til § 60 på side 213, vil Ejendomsforeningen Danmark forudsætte, at der tilvejebringes en sådan hjemmel.

Ejendomsforeningen Danmark har med Skatteministeriet drøftet en frivillig indsamling af statistiske oplysninger fra ejere af erhvervsejendomme. Der ses ikke i lovforslaget at være særlige bestemmelser i forhold hertil, men da der er tale om en frivillig indberetning af statistiske oplysninger fra Ejendomsforeningen Danmarks Markedsstatistik kræver denne formentlig ikke særskilt hjemmel bortset fra, at der skal være hjemmel for Skatteministeriet til at erhverve de aftalte statistiske oplysninger.

Udviklingen af normtal som grundlag for at udarbejde de faktiske ejendomsvurderinger spiller en central rolle i lovforslaget. Det anføres også, at der ikke på nuværende tidspunkt er udviklet en statistisk model til beregning af ejendoms- og grundværdier for erhvervsejendomme. Ejendomsforeningen Danmark er enig i begge elementer og skal gøre opmærksom på, at arbejdet med at udvikle normtallene og den statistiske model til beregning af ejendoms- og grundværdier for erhvervsejendomme må have højeste prioritet i de kommende år.

Ejendomsforeningen Danmark har noteret sig lovforslagets § 58, stk. 2, hvoraf det fremgår, at Told- og skatteforvaltningen er afskåret fra at lægge data på individniveau fra Danmarks Statistiks database til grund for vurderingen af enkeltejendomme, når disse data er indhentet til statistiske formål. En tilsvarende bestemmelse i § 59, stk. 2 er knyttet til § 60 om indsamling af billedmateriale. Ejendomsforeningen Danmark er tilfreds med den løsning.

§ 62 beskriver, hvorledes man kan foretage udvendige besigtigelser uden retskendelse og mod behørig legitimation. Hvis der skal foretages indvendige besigtigelser, kan det kun ske ved forudgående kontakt til ejeren af ejendommen, og besigtigelser uden ejers ønske kan kun ske med retskendelse. Ejendomsforeningen Danmark er tilfreds med den løsning, idet indvendig besigtigelse mod ejers ønske under normale omstændigheder ikke bør forekomme.

Ejendomsforeningen Danmark har noteret sig, at der i lovforslaget er indeholdt bestemmelser om tilbagebetaling af for meget betalte ejendomsskatter som følge af for høje vurderinger. Vi har også noteret, at der også er indeholdt en tilbagebetalingsbestemmelse i forhold til erhvervsejendomme, men at denne alene er begrænset til tilbagebetaling af for meget betalt grundskyld, jf. lovforslaget side 105. Der ses således ikke at være en tilbagebetalingsbestemmelse i forhold til dækningsafgift, hvilket må bero på en fejl. Der er ingen saglige argumenter for ikke at etablere en tilbagebetalingsordning i forhold til for meget betalt dækningsafgift som følge af for høje ejendomsvurderinger. Beregningsgrundlaget for grundskylden og beregningsgrundlaget for dækningsafgiften er præcis det samme, hvorfor der naturligvis også skal tages den samme konsekvens af for høje ejendomsvurderinger på de to områder. Drager man parallellen over til ejerboligområdet, sker der her en fuld tilbagebetaling af for meget indbetalt ejendomsskat, hvilket man tilsvarende må sikre sker på erhvervsejendomsområdet, så der ikke opstår en urimelig forskelsbehandling.

Det vil endvidere været nødvendigt med en passende overgangsordning for dækningsafgiften, hvis der på grund af nye ejendomsvurderinger sker en væsentlig stigning i den fremtidige dækningsafgift. Private firmaer planlægger deres økonomi og foretager deres dispositioner i tiltro til et stabilt og forudsigeligt skattesystem. Kan de ikke det, kan det give de enkelte virksomheder væsentlige problemer, hvilket kan føre til skade på samfundsøkonomien.

I §§ 18 – 20 angives en hjemmel til at ændre på værdiansættelsen af ejendomme som følge af bestemmelser i planloven eller i anden lovgivning. Denne bestemmelse er meget central i forhold til den ændring af planloven, der blev gennemført i 2015 og videreført i en politisk aftale mellem den daværende regering, Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Det Konservative Folkeparti i juni 2016. En ændring, som gav kommunerne mulighed for at beslutte, at en privat grundejer skulle sælge op til 25 pct. af sin byggejord til en almen boligorganisation til en pris, der svarede til, hvad den almene boligorganisation kunne betale. Denne ændring af planloven har betydet tab for mange private grundejere, og det er et lille plaster på såret, at den værdiforringelse, der ligger i at skulle sælge en del af sin erhvervede byggejord til anden side, afspejler sig i en reduceret ejendomsvurdering.

Særligt i forhold til lovforslagets § 18, stk. 2 omkring optimal anvendelse af grunden, der relaterer sig til lovforslagets § 20, kan det give anledning til usikkerhed, om vurderingsmyndighederne kan vælge den for placeringen mest optimale udnyttelse som grundlag for vurderingen, når der de facto er en anvendelse, der måske ikke er den mest optimale. Bemærkningerne på side 167 giver dog anledning til at håbe på, at vurderingsmyndighederne vil tage udgangspunkt i den faktiske anvendelse og sikre, at der kommer markedskonforme vurderinger, der beror på forudsætninger, der kan realiseres.

Ejendomsforeningen Danmark har noteret sig, at man i lovforslaget har ændret vurderingsnormen fra "den kontante handelsværdi" til "den forventede handelsværdi". Det virker fornuftigt i lyset af den usikkerhed, der altid vil være forbundet med at vurdere samtlige danske ejendomme. Hertil kommer, at der lægges op til, at vurderingerne kan afvige med +/- 20 pct. fra de faktisk handlede værdier. Lovforslaget lægger op til at kompensere for dette ved at reducere den beregnede handelsværdi med 20 pct., når vurderingen udarbejdes. Ejendomsforeningen Danmark kan tiltræde denne løsning.

På side 76 beskrives i 5. afsnit opførelsesomkostningerne. Beskrivelsen i lovforslaget er for så vidt rigtig nok, men den beskrevne model er ikke markedskonform, når der er tale om opførelse af erhvervsejendomme. Det er her beskrevet meget specifikt, og ordet "bygherreprofit" skal under alle omstændigheder omformuleres til for eksempel "omkostninger til bygherrestyring". Problemet er, at en nøglefærdig ejendom ofte laves i samarbejde med en ejendomsdeveloper, finansielle partnere eller finansielle virksomheder og andre, og der er således også omkostninger til at betale developer og omkostninger til finansiering. Det foreslås i stedet at omformulere afsnittet, så det bliver mere generelt.

### **Om forslaget til ændring af skatteforvaltningsloven m.fl.**

Efter gældende regler kan en ejendomsejer, der ønsker at klage over en ejendomsvurdering, beslutte, at sagen i stedet for behandling i et vurderingsankenævn eller et skatteankenævn skal behandles i Landsskatteretten, jf. skatteforvaltningslovens § 35 b, stk. 6. Denne mulighed bortfalder efter det nye lovforslag til ændring af skatteforvaltningsloven m.fl. Det skal Ejendomsforeningen Danmark beklage, idet mange af foreningens medlemmer har oplevet, at de opnår en langt mere kvalificeret behandling i Landsskatteretten end i vurderingsankenævnene.

Som erstatning for den nuværende fritvalgsmodel foreslås det i samlingen af lovforslag til ændring af skatteforvaltningsloven m.fl., at der etableres en ny vurderingsankenævnsstruktur, hvor der oprettes en række nye vurderingsankenævne. Man ønsker at bibeholde et lægmands-

element og en lokal forankring, hvorfor det foreslås at 50 pct. af vurderingsankenævnenes ordinære medlemmer udnævnes efter indstilling fra kommunalbestyrelserne i de kommuner, som vurderingsankenævnskredsen omfatter m.v.

Samtidig foreslås de vurderingsfaglige kompetencer i vurderingsankenævnene styrket ved, at 50 pct. af vurderingsankenævnenes ordinære medlemmer udnævnes på baggrund af vurderingsfaglige kompetencer og lokalkendskab efter indstilling fra FinansDanmark og Dansk Ejendomsrådgiverforening, der hver udpeger 25 pct.

Disse tiltag er et skridt i den rigtige retning og vil formodentlig være en god løsning for vurdering af ejerboliger. Men i relation til værdiansættelse af erhvervsejendomme, sikrer det fortsat ikke et tilstrækkeligt fagligt grundlag til, at vurderingsankenævnene kan vurdere de langt mere komplicerede erhvervsejendomme, hvoraf nogle kan have en værdi på et trecifret millionbeløb.

Efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse er der behov for et professionelt sammensat vurderingsankenævn uden lægmænd, når det gælder vurdering af erhvervsejendomme. Vurdering af erhvervsejendomme er en opgave for specialister, der er bekendt med de markedskonforme vurderingsmetoder, der er beskrevet i ejendomsvurderingslovens § 34, og som derfor er de metoder, der skal følges af vurderingsmyndighederne og derved også af vurderingsankenævnene.

Ejendomsforeningen Danmark har tidligere argumenteret for, at kommunalpolitikere ikke er de mest velegnede til at træffe beslutning om værdiansættelsen af erhvervsejendomme. Det skyldes to ting: De har ikke de nødvendige faglige forudsætninger for at foretage værdiansættelsen efter markedskonforme metoder, og de har en selvstændig interesse i værdiansættelserne, idet værdiansættelserne bruges som grundlag for opkrævning af kommunale skatter.

Da antallet af klager over de fremtidige vurderinger af erhvervsejendomme med de nye principper for vurderinger forventeligt bliver reduceret, bør det overvejes at samle vurderingsankebehandlingen for erhvervsejendomme i centrale enheder, hvor vurderingssagkyndige fra FinansDanmark, Dansk Ejendomsrådgiverforening og Ejendomsforeningen Danmark kan foretage værdiansættelsen på grundlag af en faglig viden om de anvendte markedskonforme vurderingsmetoder. Med et (eller alternativt nogle få) professionelt sammensat vurderingsankenævn for erhvervsejendomme er det Ejendomsforeningen Danmarks vurdering, at der kan opnås en væsentlig højere kvalitet i de udførte værdiansættelser og en hurtigere sagsbehandling.



Der bør i lovforslaget eksplicit tages stilling til spørgsmålet om en passende honorering af de udpegede vurderingssagkyndige medlemmer af et eller flere vurderingsankenævn for erhvervsjendomme.

Det bør i øvrigt med ændringen af ankesystemet tilstræbes, at alle klager afgøres inden for en tidsfrist på 12 måneder. Det er forbundet med betydelige administrative omkostninger for ejendomsbranchen, at mange klagesager hidtil først er blevet afgjort efter 3 til 4 år.

Erfaringerne med det nuværende vurderingssystem har været, at vurderingsmyndighederne ikke efterfølgende indarbejdede de afgørelser, der blev truffet af vurderingsankenævnene og Landsskatteretten i de fremtidige vurderinger. Således kunne en ejendomsejer komme ud for at skulle klage over den samme vurdering år efter år. Det er derfor glædeligt, når det af § 1, pkt. 33 i lovforslag til ændring af skatteforvaltningsloven m.fl. fremgår, at Told- og skatteforvaltningen, når et vurderingsankenævn, skatteankesforvaltningen, Landsskatteretten eller en domstol har truffet afgørelse, kan genoptage nyere vurderinger af den pågældende ejendom, hvis afgørelsen giver anledning hertil. Det er positivt, men vi havde dog foretrukket, at Told- og skatteforvaltningen fik en pligt til at genoptage sådanne sager.

#### **Særligt om ejerlejlighedsområdet**

Generelt giver forslaget om ændring af ejendomsvurderingsloven ikke anledning til tekniske bemærkninger i forhold til ejerlejlighedsområdet. Der ses ikke større ændringer med henblik på beskatningsgrundlaget for ejerlejligheder og øvrige ejerboliger. Skatten er stadigvæk fordelt på henholdsvis en grundskyld og en ejendomsværdiskat.

Venlig hilsen



Torben Christesen

**Fra:** Thomas Tolstrup Jensen [<mailto:ThoTol@erst.dk>]

**Sendt:** 27. april 2017 13:50

**Til:** Simon Krøyer <[skr@skm.dk](mailto:skr@skm.dk)>; Sune Fomsgaard <[SF@skm.dk](mailto:SF@skm.dk)>

**Cc:** Bjarke Thorbjørn Petersen <[BjaPet@erst.dk](mailto:BjaPet@erst.dk)>; Nicolaj Sylvester Brarup <[NicSyl@erst.dk](mailto:NicSyl@erst.dk)>; Anne Christine Kjer Hansen <[AnnChr@erst.dk](mailto:AnnChr@erst.dk)>; Morten Vestergaard Hansen <[MorVes@erst.dk](mailto:MorVes@erst.dk)>; Elisabeth Dencker Løwe Jacobsen <[EliJac@erst.dk](mailto:EliJac@erst.dk)>; Thomas Tolstrup Jensen <[ThoTol@erst.dk](mailto:ThoTol@erst.dk)>; 1 - ERST Høring <[hoering@erst.dk](mailto:hoering@erst.dk)>; Morten Jensen <[MJ@skm.dk](mailto:MJ@skm.dk)>

**Emne:** TER revideret høringsvar - Forslag til Ejendomsvurderingsloven og følgelovforslag (forslag til Lov om ændring af skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsværdiskatteloven og forskellige andre love)

Kære Sune og Simon

Hermed mit opdaterede høringsvar vedr. ejendomsvurderingsloven og følgelovforslaget - tak fordi I sendte det samlede følgelovforslag til min vurdering. Der er ikke ændret i vurderingen fsva bagatelgrænsen på den 4 mio. kr. årligt i det administrative.

I er meget velkomne til at kontakte mig, hvis I har spørgsmål.

@ERST Team Jura - jeg har sendt det reviderede svar direkte, da der er tale om en hastesag.

Med venlig hilsen  
Thomas Tolstrup Jensen

---

**REVIDERET Høringsvar vedrørende forslag til Ejendomsvurderingsloven og følgelovforslag (forslag til Lov om ændring af skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsværdiskatteloven og forskellige andre love)**

Erhvervsstyrelsens Team Effektiv Regulering (TER) har modtaget de to forslag i fornyet høring i en revideret form, hvorfor der sendes et revideret høringsvar. Vurderingen af de to lovforslag fremgår individuelt nedenfor.

Såfremt der foretages yderligere ændringer i forslaget med administrative konsekvenser, tages der forbehold for, at nedenstående vurdering ikke nødvendigvis er retvisende.

Forslag til Ejendomsvurderingsloven

TER vurderer, at lovforslaget medfører administrative konsekvenser under 4 mio. kr. årligt for erhvervslivet. De bliver derfor ikke kvantificeret yderligere.

Følgeloven - Forslag til Lov om ændring af skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsværdiskatteloven og forskellige andre love (ny vurderingsankenævnstruktur, regler om klagesagsbehandling for vurderingssager og ændringer som følge af en ny ejendomsvurderingslov m.v.)

*Ændring af skatteforvaltningsloven mv. (indførelse af en deklarationsmeddelelse mv.)*

Lovforslaget medfører en deklarationsprocedure, hvor ejendomssejer kan kontrollere og korrigere data, som vurderingsmyndigheden påtænker at lægge til grund for vurderingsmyndighedens

ejendomsvurdering. Ejendomsejer modtager derfor en deklarationsmeddelelse, hvor dette data fremgår, og kan herefter indsende oplysninger til myndigheden, der kan ligge til grund for en korrektion.

Denne ændring medfører negative administrative konsekvenser for erhvervslivet for så vidt angår, at erhvervsmæssige ejendomsejere nu vil kunne indsende yderligere oplysninger, såfremt datagrundlaget for vurderingen skal korrigeres. Dette er frivilligt, men proceduren vil udgøre en negativ administrativ konsekvens for den andel af ejendomsejerne, der vælger at benytte sig af muligheden. Det var tidligere nødvendigt at indgive en klage for at korrigere oplysningerne. Proceduren vil derfor ligeledes medføre mindre positive konsekvenser for den del af ejendomsejerne, der ønsker at korrigere det data, der ligger til grund for vurderingen.

Dertil kommer, at ejendomsejer nu både vil modtage en deklarationsmeddelelse og en vurderingsmeddelelse, som de skal forholde sig til. Det vurderes dog, at oplysningerne for langt størstedelen af ejendommene vil være ens i de to meddelelser. Konsekvenserne heraf vil derfor være begrænsede.

#### *Ændring af virksomhedsskatteloven*

Ændring af virksomhedsskatteloven medfører, at der for landbrugs- og skovejendomme fremover ikke foretages en vurdering med efterfølgende fordeling af ejendomsværdien mellem den erhvervsmæssige del og privatdelen. Med lovforslaget vil ejendomsejere fremover selv skulle foretage en fordeling med udgangspunkt i enten den kontante anskaffelsessum eller handelsværdien for ejendommen ved indtræden i virksomhedsordningen.

Det er oplyst, at den skattepligtige ejendomsejer som alt overvejende hovedregel vil indtræde i virksomhedsordningen, når vedkommende har overtaget en ejendom. Dertil er det oplyst, at der i forbindelse med overtagelse af en ejendom vil skulle foretages en vurdering efter afskrivningslovens regler, og i den forbindelse vil der ske en fordeling af overdragelsessummen på de aktiver, herunder grund og bolig, der overdrages. Denne vurdering vil herefter kunne benyttes til indtrædelse i virksomhedsordningen. Det vurderes derfor til at være begrænset antal selvstændige vurderinger, der vil følge direkte af nærværende lovforslag.

På ovenstående baggrund vurderer TER, at lovforslaget samlet medfører administrative konsekvenser under 4 mio. kr. årligt for erhvervslivet. De bliver derfor ikke kvantificeret yderligere.

Med venlig hilsen

Thomas Tolstrup Jensen  
Fuldmægtig  
Tlf. direkte 3529 1885  
E-post [ThoTol@erst.dk](mailto:ThoTol@erst.dk)

Skatteministeriet  
Nicolai Eigtveds Gade 28  
1402 København K



---

**FINANS  
DANMARK**

## Nyt moderne ejendomsvurderingssystem

**Der er indgået politisk forlig om at udvikle et moderne ejendomsvurderingssystem i Danmark. Det er i højeste grad i samfundets interesse, at der bliver opbygget et ejendomsvurderingssystem, som danskerne kan have tillid til. Det formål vil Finans Danmark gerne støtte op om.**

---

Finans Danmark har i vores gennemsyn af forslaget til en ny ejendomsvurderingslov med følgelove fokuseret på to områder, hvor vi som sektor kommer til at bidrage til opgaven. Vi har kigget på formuleringerne omkring anvendelsen af realkreditinstitutternes lånetilbudsdata og på bemandingen i de nye vurderingsankenhævn.

---

### Hørings svar

4. april 2017  
Dok. nr. 567509-v1

Kaare Christensen  
Direkte: +45 3370 1268  
kc@fida.dk

# Finans Danmarks svar på høring om forslag til ejendomsvurderingsloven og følgelove

## En vigtig opgave for det danske samfund

Med udgangspunkt i det politiske forlig, der blev indgået den 18. november 2016, om udviklingen af et moderne ejendomsvurderingssystem, skal Skatteministeriet genopbygge tilliden til de offentlige vurderinger af fast ejendom i Danmark. Det er ubetinget en vigtig opgave i det danske samfund. Der er et vigtigt hensyn at tage til boligejere og ejendomssejere, der skal kunne føle sig trygge ved vurderingen af deres ejendom, så skatteopkrævning sker på et retmæssigt og samtidigt forståeligt grundlag.

## Et tillidsvækkende ejendomsvurderingssystem

Ét er at opbygge et moderne vurderingssystem, der kan tage højde for den aktuelle udvikling på ejendomsmarkedet, noget andet er at fremskaffe de data, der kan fødes ind i systemet. Skatteministeriet har i den forbindelse vurderet, at realkreditinstitutternes lånetilbudsdata vil være anvendelige.

Fra Finans Danmarks side vil vi gerne bakke op om det, og vi har derfor også accepteret at stille de lånetilbud, som realkreditinstitutterne indberetter til Finanstilsynet, til rådighed. Vi har betinget os, at enkelte ejendomme ikke må kunne identificeres i datamaterialet, og at Skatteministeriet skal undgå at komme i situationer, hvor observationer om enkelt-ejendomme lægges til grund i en vurdering. Materialet skal anvendes i aggregeret form, og det er naturligvis også vigtigt, at overdragelsen og anvendelsen sker inden for gældende lovgivning. Det er vores indtryk, at de hensyn er imødekommet gennem lovforslaget.

## Retvisende vurderinger kræver omtanke

For at et nyt vurderingssystem skal kunne skabe den tryghed omkring de offentlige vurderinger, som danskerne har behov for, er det dog vigtigt at pointere, at data anvendes med omtanke. Datasættet for lånetilbud er udviklet til et andet formål og der kan derfor være begrænsninger for, hvad data kan bruges til i arbejdet med ejendomsvurderinger.

Derfor vil vi påpege, at det er vigtigt, at data, der skal anvendes i forhold til de offentlige vurderinger, anvendes med omtanke i forhold til formålet.

Konklusionen på Skatteministeriets første analyse af data er, at data kan anvendes. Vi vil anbefale, at der frem mod, at de første vurderinger gennemføres, arbejdes grundigt med data i forhold til at højne anvendeligheden.

## Høringsvar

4. april 2017

Dok. nr. 567509-v1

Kaare Christensen

Direkte: +45 3370 1268

kc@fida.dk



## Et nyt ankenævnssystem

Som noget nyt foreslår Skatteministeriet, at de nye vurderingsankenævn bemandes med 50 pct. personer med målrettet faglig kompetence inden for ejendomsvurderingsfaget. Det vil være op til Finans Danmark og Dansk Ejendomsmæglerforening at udpege de pågældende personer.

Vi forstår hensynet til, at vurderingsankenævnene får et større islæt af ekspertviden, der kan give danskere, der vil klage over deres vurdering, en faglig velfunderet behandling. Finans Danmark påtager sig gerne den rolle og sektoren støtter generelt op, om at nogle af eksperterne udpeges fra virksomhederne i den finansielle sektor.

Vi vil dog henstille til, at Skatteministeriet i forbindelse med opbygningen af de nye ankenævn finder en fornuftig balance. For en dels vedkommende, vil de personer, der udpeges fra den finansielle sektor til vurderingsankenævnene komme fra en vigtig faggruppe i realkreditinstitutterne eller pengeinstitutterne. Det bør undgås, at opbygningen af de nye vurderingsankenævn hæmmer realkreditinstitutter eller pengeinstitutters adgang til at varetage deres forretning. Vurderingseksperter indgår i behandlingen af lånesager og efterlevelsen af gældende regulering.

## Hørings svar

4. april 2017

Dok. nr. 567509-v1

Kaare Christensen

Direkte: +45 3370 1268

kc@fida.dk

Med venlig hilsen

**Finans Danmark**



**Fra:** Finanstilsynet - Ministerbetjening [<mailto:ministerbetjening@ftnet.dk>]

**Sendt:** 24. marts 2017 15:39

**Til:** JP-Lovgivning og Økonomi <[lovgivningogoekonomi@skm.dk](mailto:lovgivningogoekonomi@skm.dk)>

**Cc:** Morten Thaarup <[MT@skm.dk](mailto:MT@skm.dk)>; Heidi Ravnholt (FT) <[HER@FTNET.DK](mailto:HER@FTNET.DK)>; Ministerbetjening (FT) <[Ministerbetjening@FTNET.DK](mailto:Ministerbetjening@FTNET.DK)>

**Emne:** SV: Høring vedr. ny ejendomsvurderingslov og følgelov

Kære Stine Kvist Kristiansen og Erik Jørgensen

Finanstilsynet har ikke nogen bemærkninger til det fremsendte materiale.

Med venlig hilsen

**Søren Nue Clausen**

Chefkonsulent  
Juridisk Kontor



Århusgade 110, 2100 København Ø  
Tlf.: +45 33 55 82 82 / Fax: +45 33 55 82 00  
Direkte tlf.: +45 61 93 07 85  
<mailto:SNC@ftnet.dk>  
[www.finanstilsynet.dk](http://www.finanstilsynet.dk)

Skatteministeriet  
Nicolai Eigtveds Gade 28  
1402 København K

19. april 2017

## Udkast til forslag til Ejendomsvurderingsloven

Skatteministeriet har den 21. marts 2017 fremsendt ovennævnte udkast til FSR – danske revisorer med anmodning om bemærkninger.

FSR – danske revisorer har gennemgået udkastet og har hertil følgende bemærkninger.

### Generelle bemærkninger

FSR – danske revisorer ser positivt på en revurdering af ejendomsvurderingsloven, da der længe har været et stort behov herfor. Forslaget indeholder flere positive elementer, eksempelvis at der i lovforslagets almindelige bemærkninger lægges op til, at erhvervsejendommens ejendomsværdi oftest vil blive ansat efter den afkastbaserede metode. Dette vil ikke alene sikre, at SKAT vil anvende de samme principper for værdiansættelse, som der normalt anvendes ved værdiansættelse af erhvervsejendomme i forbindelse med overdragelser m.v., men også hermed give ejere af erhvervsejendomme bedre mulighed for at gennemskue værdiansættelsen.

Efter gennemlæsning af det fremsendte udkast til forslag til ny Ejendomsvurderingslov sammenholdt med det samtidigt udsendte udkast til forslag om ny klagestruktur for vurderingssager føler FSR – danske revisorer sig dog ikke helt overbeviste om, at hensigten om et forbedret system, som borgerne har tillid til, i forbindelse med vurdering af fast ejendom vil blive opnået med de fremlagte forslag.

Det fremgår således af de indledende bemærkninger, jf. side 29, at *“Der udestår fortsat et fremadrettet arbejde med den tekniske systemudvikling og med den fortsatte udvikling af metoder, data, vurderingstilgange og driftsorganisation, således at de fremtidige ejendomsvurderinger vil kunne få den fornødne træfsikkerhed og gennemsigtighed, og borgernes tillid til ejendomsvurderingerne vil kunne genoprettes.”*





Det nye vurderingssystem er altså endnu ikke færdigudviklet eller afprøvet. Det er derfor stærkt betænkeligt, at der allerede nu foreslås en lang række retssikkerhedsmæssige forringelser for klager over fremtidige vurderinger fra dette endnu ikke udviklede og afprøvede system. De retssikkerhedsmæssige forringelser omfatter bl.a., at hovedprincippet for fremtidige ejendomsvurderinger er at ramme "en forventelig handelspris", der ikke kan ændres ved påklage, medmindre det skønnes, at den foretagne ejendomsvurdering er udover et spænd på +/- 20 % af den "korrekte værdi". Endvidere strammes klagemulighederne, herunder ved kortere klagefrist, forøget klagegebyr, indskrænkning af muligheden for møde med sagsbehandler og indskrænkning i muligheden for frit valg mellem vurderingsankenævn og Landsskatteretten.

FSR – danske revisorer har forståelse for, at de foreslåede tiltag på klageområdet for ejendomsvurdering kan være yderst påkrævende i forhold til effektivisering af klageområdet, men det må kræve, at det i så fald sker på baggrund af indførelse af et vurderingssystem, der er færdigudviklet og afprøvet i praksis.

Usikkerheden om træfsikkerheden, som selv påpeget af Skatteministeriet jf. ovenfor, skal også ses i forhold til den foreslåede tilbagebetalingsordning, der ifølge udkast til forslag om en ny ejendomsvurderingslov tager udgangspunkt i de vurderinger, der vil blive foretaget pr. 1. september 2018 henholdsvis 1. september 2019.

## **Kommentarer til lovforslagets bemærkninger om Modelberegning**

Det fremgår af udkast til ejendomsvurderingslovens § 15, at en ejendom ansættes til den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende type under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika, og at vurderingen kan afvige fra en faktisk konstateret handelspris for den pågældende ejendom. Hovedsigtet med den ny ejendomsvurderingslov er dermed, at de fremtidige ejendomsvurderinger beror på et system, hvor ejendomsværdien for en ejendom beregnes på et statistisk grundlag, og hvor beregningen skal føre til, at ejendommen ansættes til en værdi, der ligger inden for et spænd på +/- 20 % af den "rigtige" værdi, som ikke ifølge lovdkastet nødvendigvis er ejendommens faktiske handelspris.

Det anerkendes i lovbemærkningerne, at der kan være tilfælde, hvor der er behov for at efterprøve en vurdering foretaget i form af modelberegningen.

Hvis ejendommens faktiske handelspris afviger væsentligt fra værdien efter modelberegningen, kan der være grundlag for en efterprøvelse af modelberegningen. En væsentlig afvigelse er en faktisk handelspris på +/- 20 % fra værdien efter modelberegningen.

Side 3

Modelberegningen tager udgangspunkt i kvadratmeterpriserne for frie salg af sammenlignelige ejendomme, som er handlet inden for en tidsmæssig afgrænset periode på seks år op til vurderingsterminen. Det er forståeligt, at der kræves et vist omfang af statistisk grundlag for modelberegningen, og at det derfor er nødvendigt at inddrage handler i en vis periode for at opnå det nødvendige statistiske grundlag. Der kan dog på seks år ske særdeles store prisudsving på ejendomsmarkedet, der kan medføre, at ejendoms værdi efter modelberegningen ligger langt fra ejendommens faktiske værdi på vurderingstidspunktet. Med seks år forekommer det derfor umiddelbart betænkeligt, at en konstateret handelspris ikke i sig selv er tilstrækkeligt til at underbygge, at modelberegningen skal fraviges. Ifølge lovebemærkningerne er det end ikke tilstrækkeligt til med sikkerhed at få efterprøvet modelberegningen, men det giver blot en indikation af, at der kan være grundlag for en efterprøvelse.

Det forekommer ud fra lovebemærkningerne, som om det vil blive overordentligt vanskeligt for ejendomsejere at bevise at modelberegningen afviger fra den faktiske værdi. Det er meget svært at se ud fra lovebemærkningerne, hvad der skal til for at dokumentere at modelberegningen er "forkert". FSR – danske revisorer skal derfor opfordre til, at det i lovebemærkningerne tydeliggøres, hvornår og på hvilket grundlag modelberegningen kan fraviges. Det er endvidere FSR – danske revisorer opfattelse, at en faktisk konstateret handelspris, der afviger mere end 20 % fra modelberegningen, er tilstrækkeligt til at underbygge, at modelberegningen er "forkert", medmindre det kan påvises at den pågældende ejendom er handlet på helt særlige vilkår og omstændigheder.

Set i lyset af, at der tilsigtes et fremtidigt system, hvor ejendomsvurderinger foretages på en statistisk baseret model, som det synes meget vanskelig at kunne afvige fra, er der behov for høj grad af gennemsigtighed med henblik på at skabe tillid til systemet. Vi skal derfor anbefale, at der i tilknytning til indførelse af en ny ejendomsvurderingslov udarbejdes en detaljeret vejledning for, hvorledes vurderinger af forskellige typer ejendomme fremover bliver fastsat, således at det for den enkelte ejendomsejer bliver tydeligt og let gennemskueligt, hvorledes ejendomsvurderingen er fastsat. Det bør endvidere i vejledningen præciseres, hvornår og på hvilket grundlag, at modelberegningen kan fraviges.

## **Kommentarer til lovforslagets bemærkninger om anvendelse af omkostningsmetoden for erhvervsejendomme**

Side 4

FSR har indvendinger mod forslaget vedrørende fastsættelse af ejendomsværdien efter omkostningsmetoden, da der vil være risiko for, at beskatningen ikke sker med udgangspunkt i den faktiske værdi i fri handel, men i stedet med udgangspunkt i en kunstigt beregnet værdi. Eksempelvis vil der være en risiko for, at ejendomme, som har været dyre at opføre, og som er beliggende i områder uden et effektivt marked, vil blive værdiansat for højt. Dette strider direkte i mod forslaget § 15, hvori det fastslås, at ejendommen skal ansættes til den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende type under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika. Således er handelsværdien vurderingsnormen og ikke opførelsesomkostningerne.

### **Kommentarer til forslaget § 10**

FSR finder det kritisabelt, at der for en række ejendomme ikke længere skal fastsættes en ejendomsværdi jf. forslaget § 10, herunder erhvervsejendomme, hvor der på vurderingstidspunktet ikke skal svares dækningsafgift. Det er FSR – danske revisorers opfattelse, at der ikke er taget hensyn til de mangeartede konsekvenser af en manglende ansættelse af en offentlig ejendomsværdi.

Den offentlige ejendomsvurdering anvendes til en række andre formål end alene som grundlag for opkrævning af ejendomsskatter, herunder dækningsafgift. Ejendomsvurderingen anvendes eksempelvis i forbindelse med dødsboer, generationsskifter og familieoverdragelser – men også i andre sammenhænge kan den offentlige ejendomsvurdering indgå som et element, eksempelvis i forbindelse med beregning af frikøbsbeløb ift. kommunal hjemfaldspligt.

Derudover er praksis for aktiviteter, der ikke er omfattet af § 23 A i lov om kommunal dækningsafgift (dækningsafgiftsfrie aktiviteter), under konstant forandring. Hvis der ikke ansættes en ejendomsværdi for den enkelte ejendom, så vil det således ikke være muligt for bl.a. ejere og lejere at forholde sig til denne ekstra omkostning i tilfælde af ændret praksis.

Såfremt et væsentligt antal ejendomme ikke vil få ansat en ejendomsværdi, vil det ligeledes betyde mindre sammenligningsgrundlag og således mindre transparens.

For de i selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 3 nævnte andelsforeninger udgør den skattepligtige indkomst en procentdel af foreningens formue. Jf.

selskabsskattelovens § 14, stk. 5 medregnes fast ejendom til den fastsatte ejendomsværdi – i tilfælde hvor der ikke er ansat en ejendomsværdi anvendes handelsværdien. Forslaget vil således medføre en væsentlig administrativ byrde for ovennævnte andelsforeninger, idet langt flere ejendomme end tilfældet i dag skal have fastsat en handelsværdi hvert år.

Side 5

Den hidtidige vurderingslov indeholder en generel mulighed for at få foretaget vurderinger udenfor de almindelige vurderingsterminer, jf. lovens § 4. Denne mulighed har dog været suspenderet siden 1. januar 2014 og foreslås ikke genindført. Det er FSR- danske revisorers opfattelse, at denne mulighed bør genindføres, således det sikres, at der altid er mulighed for at få ansat en ejendomsværdi, som ikke alene er beregnet på baggrund af statistiske beregninger og maskinelle fremskrivninger. Herved sikres det, at skatteyder i de tilfælde, hvor det er relevant, altid kan få konkret sikkerhed for, at den ejendomsvurdering, som lægges til grund, er retvisende. FSR foreslår, at der kan fastsættes et gebyr for denne type vurderinger svarende til det, som fremgår af forslagets § 13, stk. 2. I forslagets § 13 gives mulighed for en "her og nu" vurdering – dog kun når dette har betydning for ansættelsen af boafgiften, hvilket efter FSR – danske revisorers opfattelse ikke er tilstrækkeligt.

### **Kommentarer til forslagets § 19, stk. 2**

Det foreslås i § 19, stk. 2, at den faktiske udnyttelse lægges til grund ved grundværdiansættelsen, hvis denne for en grund er større end det som ud fra en gennemsnitsbetragtning ellers vil være muligt. FSR – danske revisorer er enig i, at et beskatningsgrundlag beregnet ud fra den faktiske benyttelse, hvor denne er større end det gennemsnitlige mulige, er mere retvisende end den nuværende form, hvor beskatningsgrundlaget opgøres ud fra en gennemsnitsbetragtning. Ændringen vil dog have omfattende konsekvenser for både ejere og evt. lejere af ejendomme, som rammes af denne ændring. De løbende omkostninger til grundskyld kan således blive væsentligt forøget, og samtidig vil værdien af ejendommen ligeledes blive reduceret, da et øget omkostningsniveau vil have en negativ effekt på ejendommens værdi. Grundet disse væsentlige økonomiske konsekvenser foreslår FSR – danske revisorer, at der indføres en indfasningsperiode af de skattemæssige konsekvenser, således ejere og lejere af de berørte ejendomme har mulighed for at tilpasse sig disse.

### **Kommentarer til forslagets § 62**

FSR – danske revisorer stiller sig kritiske overfor, at vurderingsmyndigheden uden retskendelse og mod ejers ønske kan foretage udvendig besigtigelse af

ejendomme fra positioner inde på den pågældende ejendoms grund. Der kan være en række forhold på den enkelte ejendom, som gør, at skatteyder bør kunne sikre sig, at der er det fornødne grundlag for en besigtigelse på den pågældende grund.

Side 6

FSR – danske revisorer foreslår derfor, at udvendig besigtigelse fra den pågældende grund sidestilles med indvendig besigtigelse jf. forslaget § 62, stk. 2, hvoraf det fremgår, at indvendig besigtigelse af ejendommen mod ejers ønske kun kan foretages, hvis vurderingsmyndigheden har en retskendelse, der berettiger hertil.

#### **Kommentarer til forslaget § 64**

Den foreslåede tilbagebetalingsordning omfatter alene grundskyld og ejendomsværdiskat – og således ikke tilbagebetaling af dækningsafgift.

I det tilbagebetalingsordningen tillige omfatter erhvervsejendomme, så finder FSR ingen grund til, at tilbagebetalingsordningen ikke også omfatter tilbagebetaling af eventuelt for meget betalt dækningsafgift.

Tilbagebetaling af for meget betalt dækningsafgift bør således behandles på samme måde som tilbagebetaling af for meget betalt ejendomsværdiskat og grundskyld.

Giver ovenstående anledning til spørgsmål, er Skatteministeriet velkommen til at kontakte os for uddybende forklaring.

Med venlig hilsen

Bjarne Gimsing  
Formand for skatteudvalget

Mette Bøgh Larsen  
Skattechef

Skatteministeriet  
Nicolai Eigtveds Gade 28  
1402 København K

19. april 2017

## Udkast til Ændring af skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsværdiskatteloven og forskellige andre love

Skatteministeriet har den 21. marts 2017 fremsendt ovennævnte udkast til FSR – danske revisorer med anmodning om bemærkninger.

FSR – danske revisorer har gennemgået udkastet og har hertil følgende bemærkninger.

### Generelle bemærkninger

Samtidig med det ovennævnte fremsendte udkast er udsendt udkast til ny Ejendomsvurderingslov. FSR – danske revisorer hilser et forslag til et nyt og forbedret system for vurdering af fast ejendom med en ordentlig og effektiv klagebehandling meget velkommen. Udkastet indeholder flere gode elementer f.eks. vedrørende deklarationsprocedure og nye regler for beregning af tingslysningsafgift.

FSR – danske revisorer hilser det endvidere velkomment, at der med det fremsendte forslag i fremtiden udpeges medlemmer til vurderingsankenævnene med vurderingsfaglige kompetencer og lokalkendskab, og som indstilles af Finans Danmark og Dansk Ejendomsmæglerforening. Det vil efter FSR – danske revisorer opfattelse højne kompetencen i vurderingsankenævnene meget væsentligt, idet det i alle tilfælde, hvor der skal træffes afgørelser om et forhold, er meget vigtigt, at de personer, der skal træffe afgørelsen, besidder de nødvendige faglige kvalifikationer for det forhold, der behandles. Det betyder, at skal der træffes afgørelse om værdiansættelse af en ejendom, så skal man have viden herom, men det betyder herudover også, at skal der træffes afgørelse om det juridiske, så skal man have viden herom. I nærværende udkast sikres sidstnævnte ikke tilstrækkeligt.



FSR finder det stærkt betænkeligt, at det er vurderingsankenævnene, der er tillagt beslutningskompetence ift. retlige spørgsmål, hvorunder hvorvidt der i en sag foreligger tilstrækkeligt praksis fra enten Landsskatteretten eller domstolene. Sådanne spørgsmål bør afgøres af Landsskatteretten, medmindre skatteyderen konkret ønsker den henlagt til ankenævnet. Der henvises til en uddybning nedenfor.

Side 2

FSR – danske revisorer har herudover væsentlige indvendinger mod de ændringer af klagestrukturen, der følger af forslagene til ændringer til skatteforvaltningsloven. Disse dele af forslaget udgør endnu et tiltag indenfor en kortere årrække, der forringer retssikkerheden på vurderingsområdet. Tidligere er muligheden for prøvelse ved to administrative klageinstanser blevet afskaffet og genoptagelsesmulighederne forringet. Nu fjernes yderligere valgfriheden mellem klagebehandling i vurderingsankenævnet og Landsskatteretten, ligesom der foreslås en række yderligere forringelser af retssikkerheden (kortere klagefrist, forøget klagegebyr, indskrænkning af muligheden for møde med sagsbehandler).

FSR – danske revisorer har forståelse for, at der er behov for tiltag på klageområdet for ejendomsvurdering. Forslagene indebærer imidlertid væsentlige forringelser af borgernes retssikkerhed, og gennemførelse af sådanne forringelser må som absolut minimum forudsætte, at fremtidige ejendomsvurderinger kommer til at bero på et vurderingssystem, der er færdigudviklet og afprøvet i praksis, og som fører til en meget høj grad af korrekte vurderinger. De foreslåede forringelser må endvidere forudsætte, at de sker på baggrund af erfaring, der viser, at kvaliteten af afgørelserne fra vurderingsankenævnene er væsentligt forøget i forhold til tidligere, således at kvaliteten af vurderingsankenævnenes afgørelser kommer op på samme faglige niveau som Landsskatterettens afgørelser. Vi kan have tvivl om, i hvilken grad disse to grundlæggende forudsætninger vil blive opfyldt.

I den forbindelse henvises til bemærkningerne til forslag om en ny ejendomsvurderingslov, hvor det af de indledende bemærkninger, jf. side 29, fremgår at *”Der udestår fortsat et fremadrettet arbejde med den tekniske systemudvikling og med den fortsatte udvikling af metoder, data, vurderingstilgange og driftsorganisation, således at de fremtidige ejendomsvurderinger vil kunne få den fornødne træfsikkerhed og gennemsigtighed, og borgernes tillid til ejendomsvurderingerne vil kunne genoprettes.”*

Det virker retssikkerhedsmæssigt betænkeligt at indsnævre klagemulighederne samtidig med indførelse af et vurderingssystem, som endnu ikke færdigudviklet eller afprøvet. Vi er endvidere betænkelige ved i hvilket omfang vurderingsankenævnene bliver tildelt de nødvendige rammer for at anvende deres forøgede ekspertise til at træffe afgørelser om de ejendomsvurderinger, der fastsættes på grundlag af det nye system, der tilsigtes indført med den nye ejendomsvurderingslov.

FSR – danske revisorer har i høringssvaret til udkast til ny Ejendomsvurderingslov opfordret til, at det i lovbemærkningerne tydeliggøres, hvornår og på hvilket grundlag modelberegningen kan fraviges, og der opfordres i denne sammenhæng til, at det understreges, at vurderingsankenævnene har vide rammer for at anvende den særlige ekspertise, som de bliver tilført, når der skal pådømmes en klage over en ejendomsvurdering. I modsat fald bliver tilførslen af faglig kompetence illusorisk. Vi er ligeledes betænkelige ved, at juridiske spørgsmål fremover i betydelig grad vil blive afgjort af vurderingsankenævnene.

FSR – danske revisorer er som nævnt positiv overfor deklarationsproceduren, men dette tiltag oppevejer ikke den forringede retssikkerhed ved forringende klagemuligheder.

Vi skal i det følgende uddybe disse kommentarer.

### **Kommentarer til forslagets § 1 nr. 2**

Tilliden til det administrative klagesystem er en væsentlig faktor til sikring af borgernes retssikkerhed. Førhen var der mulighed for at påklage vurderingsankenævnenes afgørelser til Landsskatteretten, men denne mulighed er dog allerede tidligere blevet afskaffet og erstattet med en fritvalgsordning for borgerne, hvorefter de frit har kunnet vælge, om de ville indbringe deres sag for vurderingsankenævnene eller Landsskatteretten.

Denne fritvalgsordning foreslås nu ophævet.

Borgerne fratages således den frie mulighed for aktivt at tilvælge, at deres vurderingssag skal behandles ved den myndighed, der af borgerne vurderes mest kompetent i forhold til afgørelse af vurderingsklager. Det er retssikkerhedsmæssigt meget betænkeligt, at borgerne pålægges sådanne begrænsninger i deres mulighed for adgang til at klage til Landsskatteretten. Fremadrettet vil der kun kunne klages til Landsskatteretten i tilfælde, hvor



Skatteankestyrelsen finder betingelserne herfor opfyldt. Overordnet set betyder dette, at Landsskatteretten kun anvendes som klageinstans i tilfælde, hvor der er tale om første eller fornyet prøvelse af retlige lovforklningsspørgsmål, eller i tilfælde af afslag på genoptagelse af en vurderingsklage, hvor Skatteankestyrelsen finder, at klagen i overvejende grad angår retlige spørgsmål, og der i praksis ikke tidligere er taget stilling til det pågældende lovforklningsspørgsmål. Størstedelen af alle fremtidige klager fremsat efter de foreslåede regler vil således blive henvist til behandling i vurderingsankenævnene eller alternativt Skatteankestyrelsen, som også i et vist omfang tillægges kompetence til at træffe afgørelse i mere administrativt betonede sager.

Side 4

Landsskatterettens afgørelser nyder bred anerkendelse og stor tillid grundet denne klageinstansens sammensætning. Trods forslaget om ændret sammensætning af landets vurderingsankenævn er der endnu ikke grundlag for at konkludere, at vurderingsankenævnenes kendelser vil nå op på samme høje faglige niveau som Landsskatterettens afgørelser. Høj faglighed må anses for altafgørende i forhold til den foreslåede strukturering af de administrative klageinstanser, idet borgerne med den foreslåede klagestruktur kun får adgang til prøvelse af deres vurderingssag ved én administrativ klageinstans.

Hvis det fastholdes, at den nuværende fritvalgsordning skal fjernes, er det derfor helt afgørende, at det sikres, at fremtidige afgørelser fra vurderingsankenævnene kommer op på samme faglige niveau som Landsskatterettens afgørelser.

Det er i denne sammenhæng positivt, at vurderingsankenævnenes nuværende sammensætning foreslås ændret, således at fagligheden og kendskabet til vurderinger tillægges større værdi.

Henset til, at klagestrukturen ændres således, at vurderingsankenævnene blandt andet skal være med til at træffe beslutning om henvisning til Landsskatteretten, er det dog fortsat utilstrækkeligt, at der ikke skabes større sikkerhed for, at der rekrutteres vurderingsankenævnsmedlemmer med egentlig teknisk og juridisk viden. Kendskab til de praktiske aspekter i forbindelse med fastsættelse af ejendomsvurderinger og erfaring med værdiansættelse er ikke i sig selv tilstrækkeligt til at sikre, at den indkomne sagsmængde distribueres korrekt mellem henholdsvis Skatteankestyrelsen, Landsskatteretten og vurderingsankenævnene.

En ny og forbedret ejendomsvurdering jf. samtidig udsendt høring af lovforslag om vurderingsloven bør ikke følges op af forringet retssikkerhed i form af en forringet klageadgang, som det er tilfældet i det fremsendte forslag.

Side 5

FSR – danske revisorer har i bemærkninger til høring af udkast til ny klagestruktur i 2013, H015-13, redegjort for vurderingsankenævnenes meget dårlige resultater. På vurderingsområdet ændrede Landsskatteretten vurderingsankenævnenes afgørelse i 80% af sagerne i 2012. Vurderingsankenævnenes årsberetninger taler deres tydelige sprog. Det er ikke uden grund, at vurderingsankenævnene efter valgfrihed af klageinstans blev indført, er blevet fravalgt i langt de fleste sager vedrørende erhvervsejendomme. Dette skyldes primært manglende tillid til korrekte afgørelser i vurderingsankenævnene. Den foreslåede ændring af sammensætning og procedure ved vurderingsankenævnene kan ikke med sikkerhed vurderes at ændre på dette forhold.

### **Kommentarer til forslaget § 1 nr. 7**

Der er særdeles betænkeligt, at vurderingsankenævnene tillægges kompetence til at afgøre sager om retlige spørgsmål i de tilfælde, hvor der allerede foreligger tilgængelig praksis fra enten Landsskatteretten eller domstolene, i hvilken der er taget stilling til det pågældende lovforklningsspørgsmål. Selvom det foreslås at ændre sammensætningen af vurderingsankenævnene, således at vurderingsankenævnemedlemmerne er personer med teoretisk eller praktisk viden om ejendomsvurderinger, kompetencer eller lokalkendskab, kan sådanne kundskaber ikke anses for tilstrækkelige til at danne baggrund for vurderingen af retlige spørgsmål.

Vurderingen af retlige spørgsmål baserer sig i høj grad på anvendelsen af lovgivningen og fortolkningen heraf. Sværhedsgraden af den juridiske disciplin bør ikke undervurderes, og juridiske spørgsmål og problemstillinger kan ikke varetages af personer, der alene besidder praktisk viden omkring fastsættelsen af ejendomsvurderinger eller lignende, uden yderligere kendskab eller erfaring med fortolkning af lov og domspraksis.

At henlægge sager vedrørende retlige spørgsmål om lovforklning til vurderingsankenævnene må derfor anses som en kompromisløsning, hvor hensynet til kortere sagsbehandlingstid og effektivisering vægtes højere end borgernes retssikkerhed. Sammensætningen af Landsskatteretten medfører, at retsmedlemmerne har en baggrund, der i højere grad end for vurderingsankenævnemedlemmer kvalificerer dem til at træffe afgørelser om

juridiske spørgsmål. Dette underbygges af, at vurderingssager historisk set først har fundet deres rigtige afgørelse i Landsskatteretten.

Side 6

Det juridiske element, i såvel kvalifikationen af klagens egentlige problemstillinger såvel som i gennemgangen af tidligere retspraksis, bør ikke undervurderes. Retlige spørgsmål bør således alene henlægges til Landsskatteretten, hvis ikke borgerne tildeles mulighed for selv at vælge klageinstans.

Vurderingsankenævnene tildeles, jf. den foreslåede § 6a, stk. 1, sidste pkt., kompetence til at henvise klager til Landsskatteretten i tilfælde, hvor der foreligger særlige omstændigheder. På baggrund af bemærkningerne til bestemmelsen synes muligheden for at henvise en sag til afgørelse hos Landsskatteretten nærmest udelukket på forhånd, idet anvendelsesområdet fastsættes meget snævert.

Anvendelsesområdet for vurderingsankenævnenes kompetence til at henvise klager til Landsskatteretten på baggrund af særlige omstændigheder omfatter end ikke tilfælde, hvor en afgørelse i den pågældende sag vil kunne få konsekvenser for et større antal skattepligtige, eller hvor sagen vedrører større økonomiske værdier. Sådanne sager skal fremadrettet henvises til behandling ved vurderingsankenævnene, medmindre de samtidig angår et lovfortolkningsspørgsmål, som hverken Landsskatteretten eller domstolene tidligere har taget stilling til, eller som der er blevet taget stilling til, men som kræver fornyet prøvelse.

Retlige spørgsmål bør således som det helt klare udgangspunkt vurderes af Landsskatteretten, uanset allerede eksisterende praksis fra Landsskatteretten og domstolene, medmindre borgeren aktivt har valgt, at sagen skal behandles af et vurderingsankenævn. Borgerens retssikkerhed bør ikke tilsidesættes for hensynet til mere effektiv sagsbehandling, med mindre at vedkommende selv aktivt har valgt at få sin sag behandlet af et nævn.

### **Kommentarer til forlagets § 1 nr. 11**

Ved vurdering af erhvervsejendomme har lægmandselementet i lovforslaget ingen værdi, da værdiansættelse af erhvervsejendomme kræver fagligt relevante kompetencer. FSR -danske revisorer foreslår derfor overordnet:

- At der for erhvervsejendomme (alle vurderinger i ulige år) bibeholdes en mulighed for valgfrihed mellem vurderingsankenævn og Landsskatteretten, og
- At lægmandselementet fjernes fuldstændigt for så vidt angår behandling af klager vedrørende erhvervsejendomme

FSR – danske revisorer finder for så vidt lægmandselementet vedrørende klagebehandling af boliger, sommerhuse m.m. for acceptabelt, men FSR – danske revisorer anbefaler et 100% fagligt sammensat ankenævn tilsvarende motorankenævnene. Lokalkendskabet kan sagtens opnås ved et lokalt sammensat professionelt fagligt ankenævn.

### **Kommentarer til forslaget § 1 nr. 17**

Foruden tidligere nævnte betænkeligheder ved, at langt størstedelen af alle fremtidige vurderingsklager skal afgøres af vurderingsankenævnene, skal det endvidere understreges, at bemyndigelsen til vurderingsankenævnsformanden eller en ansat i skatteforvaltningen i den foreslåede § 10 a, stk. 5 til egenrådigt at træffe afgørelse i vurderingssager kun synes at udhule borgernes retssikkerhed yderligere.

Selvom det kræver en bemyndigelse fra et beslutningsdygtigt vurderingsankenævn at tildele formanden kompetencen hertil, synes det alligevel urimeligt, at én person egenrådigt kan træffe endelig afgørelse i vurderingssager, særligt når der ikke er mulighed for påklage af denne til en administrativ klageinstans. Dette gælder i særdeleshed, hvor bemyndigelsen er blevet givet generelt for en række af sager af samme type.

Bemyndigelsen tildeles ud fra et hensigtsmæssighedskrav. Der er således en reel risiko for tilsidesættelse af borgernes retssikkerhed, idet fremgangsmåden er et udtryk for manglende behandling af de enkelte klagesager. Grundlæggende forvaltningsret tilsiger, at hver afgørelse skal træffes på baggrund af en konkret vurdering. Et forsøg på at pulje ensartede sager og henlægge afgørelseskompetencen i relation til disse til vurderingsankenævnsformanden alene, er i strid med de forvaltningsretlige grundsætninger. Der gøres herved forskel på de enkelte borgere, der påklager en modtaget vurdering eller lignende. Selve strukturen, der følger af indholdet af den foreslåede bestemmelse, risikerer at medføre en væsentlig indskrænkning af den enkeltes ret til at få prøvet sin sag, idet der ikke i tilfælde hvor vurderingsformanden alene træffer afgørelse, finder en egentlig votering sted. Voteringen kan have afgørende betydning for sagens udfald, og vil dertil alt andet lige medføre en stigning i det faglige niveau, idet der ved en votering skal argumenteres for og imod de enkelte synspunkter, før der afsiges kendelse. En lige så grundig argumentation og gennemgang af sagens forskellige aspekter kan umuligt antages at finde sted, når sagen varetages og afgøres af én person alene.

### **Kommentarer til forslaget § 1 nr. 41 og 42**

På baggrund af administrative hensyn synes et eventuelt ønske om, at klager fremadrettet skal indsendes digitalt via Offentlig Digital Post, umiddelbart velbegrunderet.

Dog er konsekvensen ved manglende opfyldelse af dette formelle krav for vidtrækkende og synes i øvrigt i strid med de administrative offentlige organers vejledningspligt i medfør af forvaltningsloven, herunder pligten til at videresende modtagne dokumenter til rette offentlige myndighed. Det foreslås, at en vurderingsklage kan afvises af Skatteankestyrelsen, såfremt klagen ikke er indgivet som anvist i reglerne om digital kommunikation (som skal fastsættes nærmere af skatteministeren). Samme konsekvens foreslås at skulle finde anvendelse, hvor klager ikke senest samtidig med indbringelse af en digital klage indbetaler det tilhørende klagegebyr.

Når afvisning af klagen i sin helhed bliver konsekvensen af brud på sådanne formelle regler, synes kravet om anvendelse af Offentlig Digital Post og indbetaling af klagegebyr samtidig med indgivelse urimeligt bebyrdende. Dette på trods af myndighedernes muligheder for at oplyse borgerne om, hvordan klage skal indgives, og hvornår klagegebyr kræves indbetalt i forbindelse med udsendelsen af vurderingsmeddelelserne.

FSR – danske revisorer anbefaler således, at ovenstående alene skal fremgå som vejledende retningslinjer for indsendelse af klager og betaling af klagegebyrer, men at dette ikke skal udgøre et ultimativt krav med afvisning som konsekvens i tilfælde af brud. Fristen for indsendelse af klagegebyret findes at skulle fastsættes på samme måde som for borgere, der kan fritages for at benytte Offentlig Digital Post, idet der ikke findes at være grundlag for den forskelsbehandling, der ellers vil finde sted. Betaling af gebyret vil netop foregå på samme vis (bankoverførsel) uanset om klage indsendes digitalt eller fysisk mv.

### **Kommentarer til forslaget § 1 nr. 50-53**

Ifølge gældende ret er Skatteankestyrelsen som udgangspunkt forpligtet til at udarbejde en sagsfremstilling med et forslag til afgørelse, inden der træffes afgørelse i en sag vedrørende en vurderingsklage, jf. skatteforvaltningslovens § 19, dog med visse modifikationer.

Lovgivningen foreslås ændret, således at Skatteankestyrelsens pligt hertil ophæves for sager, der skal behandles af vurderingsankenævnene eller Skatteankestyrelsen selv. Der er således tale om en ændring, der vil have indvirkning på en lang række af sager, idet det forventes at langt størstedelen af alle fremtidige ejendomsvurderingssager skal behandles ved vurderingsankenævnene.

Side 9

De nuværende regler sikrer endvidere en udvidet partshøring af borgerne i tilfælde, hvor ejendomsvurderinger påklages. Retten til udvidet partshøring, herunder retten til at anmode om et kontormøde med sagsbehandleren i Skatteankestyrelsen eller vurderingsankenævnet, er velbegrundet og retssikkerhedsmæssigt et vigtigt element, også for at undgå forkerte afgørelser. Ophævelse af de nævnte regler medfører, at borgerne ikke fremadrettet har ret til at udtale sig mundtlig i forbindelse med et kontormøde ved Skatteankestyrelsen eller ved et møde for vurderingsankenævnene. Samtidig vil de faktiske oplysninger, som sagen afgøres på grundlag af, ikke længere blive opsummeret i et udkast til afgørelse, inden der træffes afgørelse. Dette indebærer, at klageren ikke får mulighed for – inden afgørelsen træffes – at sikre at sagen afgøres på grundlag af en korrekt forståelse af sagens relevante faktuelle oplysninger.

Det springende punkt i ovenstående er afgjort forslaget om, at retten til at udtale sig mundtligt for de to administrative klageinstanser, afskaffes. Det kan vise sig at gøre et væsentligt udslag i konkrete sager, at klager gives lejlighed til at forklare sig mundtligt. En generel afskaffelse af denne mulighed udgør således en væsentlig forringelse af borgernes retssikkerhed, særligt henset til, at henholdsvis Skatteankestyrelsens samt vurderingsankenævnenes afgørelser ikke kan påklages til anden administrativ myndighed, men alene til landets domstole. Afskaffelsen vil også medføre flere forkerte afgørelser, da åbenlyse fejl ikke bliver rettet i processen. Forkerte afgørelser som i øvrigt ikke kan påklages til en administrativ klageinstans.

FSR anbefaler således at retten til at udtale sig mundtligt bibeholdes.

### **Kommentarer til forslagets § 1, nr. 55**

Det foreslås at begrænse de administrative klageinstansers reaktionsmuligheder, således at der fremadrettet alene bliver mulighed for at korrigere ejendoms- og grundværdiansættelser, for så vidt der er grundlag for at ændre den pågældende konkrete ansættelse med mere end 20 %.

Forslaget er direkte i strid med de grundlæggende principper i forvaltningsretten om forskelsbehandling i medfør af principperne om ret til lige behandling af lige tilfælde. Dette kan eksemplificeres med følgende taleksempel:

Person A og Person B ejer to fuldstændig identiske rækkehuse på X-vej (hus A og hus B), hvis reelle markedsværdi udgør 1.000.000 kr., og ejendomsvurderingerne i medfør af den nye ejendomsvurderingslov under behandling, ser ud som følger:

- Hus A – ejendomsværdi 1.200.000 kr.
- Hus B- ejendomsværdi 800.000 kr.

Hus A har således en ejendomsvurdering, der ligger 20 % over den reelle markedsværdi, mens Hus B er blevet tildelt en ejendomsvurdering, der ligger 20 % under ejendommens værdi i handel og vandel.

Såfremt en af de to ejere vælger at påklage deres ejendomsvurdering, vil den pågældende klageinstans uanset om den pågældende vurderingsklage ender ved Skatteankestyrelsen, vurderingsankenævnene eller Landsskatteretten, skulle afvise den pågældende klage, idet der ikke qua markedsværdien på 1 mio., vil være grundlag for at ændre de respektive ejendomsværdier med mere end 20 %.

Rent økonomisk vil ejer af Hus A blive opkrævet skat af et beskatningsgrundlag, der er 50 % højere end for Hus B. Dette på trods af, at de to ejendomme er fuldkommen identiske.

Den væsentlige begrænsning af klageinstansernes mulighed for at reagere på forkert fastsatte ejendomsvurderinger risikerer at medføre situationer, hvor de begrænsede klagemuligheder viser sig direkte i strid forvaltningsrettens lighedsprincipper og den generelle retsfølelse, som vist ovenfor.

Det er således mod al rimelighed at indlægge en generel begrænsning på 20 % i den almindelige klageadgang. Begrænsningen synes alene indført for at mindske antallet af klager. Antallet af klager bør mindskes ved en bedre ejendomsvurdering og et effektivt klagesystem, ikke ved at indføre begrænsninger i klageadgangen.

### **Kommentarer til forslagets § 2 nr. 11**

Den foreslåede bestemmelse er fornuftig, men bestemmelsen bør ændres fra en "kan" til en "skal" bestemmelse. I modsat fald skabes for stor usikkerhed for ramte ejere, der ikke nyder godt af ændrede planforhold på grund af uændret faktisk anvendelse.

FSR – danske revisorer skal opfordre til, at hel eller delvis fritagelse også gives til ejere, der rammes negativt af den foreslåede bestemmelse om vurdering af grundværdi i § 18 i vurderingsloven. Uden en overgangsordning vil talrige ejere blive ramt af væsentlige skattestigninger uden nogen form for indfasning. Der er masse lokalplansområder alene i København, hvor den nye bestemmelse vil medføre enorme omfordelinger af betalbar grundskyld. For nogen ejere kan skatten stige med over 100%. Dette er ikke rimeligt, da ejere kan tabe hele sin investering/værdi på grund af bestemmelsen. § 18 i den foreslåede vurderingslov er efter FSRs opfattelse bedre end den nugældende grundværdiansættelse i vurderingsloven, men der bør indføres overgangsordning tilsvarende § 7 B i lov om kommunal ejendomsskat.

Side 11

Giver ovenstående anledning til spørgsmål, er Skatteministeriet velkommen til at kontakte os for uddybende forklaring.

Med venlig hilsen

Bjarne Gimsing  
Formand for skatteudvalget

Mette Bøgh Larsen  
Skattechef





Skatteministeriet  
Nicolai Eigtvæds Gade 28  
DK 1402 – København K

**Område**  
Ejendomme og Jura

**Dato**  
6. april 2017

**J nr.** 121-0021

/ JOESK

**Høringssvar vedr. forslag til ejendomsvurderingsloven og forslag til lov om ændring af skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsværdiskatteloven og forskellige andre love (Ny vurderingsankenævnstruktur, regler om klage-sagsbehandling for vurderingssager og ændringer som følge af ny ejendomsvurderingslov m.v.)**

Geodatastyrelsen har med interesse læst Skatteministeriets forslag til ejendomsvurderingslov og forslag til lov om ændring af skatteforvaltningsloven m.fl. Nedenfor følger Geodatastyrelsens bemærkninger til de to lovforslag

## **1. Bemærkninger til forslag til Ejendomsvurderingslov**

### **Vurderingsejendom**

#### **§ 2, stk. 3.**

Stk. 3. Told- og skatteforvaltningen kan som led i vurderingen bestemme, at flere ejendomme, der udgør en samlet enhed, skal samvurderes under ét, når ejendommene har samme ejer eller ejere. Er der flere ejere, skal ejerforholdet være det samme for hver af de samvurderede ejendomme.

I grunddataprogrammet har været diskuteret at anvende eet fælles ejendomsbegreb "Bestemt fast ejendom". Geodatastyrelsen noterer sig, at begrebet vurderingsejendom stadig vil blive anvendt i vurderingsarbejde. Hidtil har den primære kilde for administrative oplysninger om ejerskab så vidt styrelsen er bekendt, været det fælleskommunale ejendomssystem ESR. ESR er på vej mod en udfasning og det er for Geodatastyrelsen uklart, hvilket register eller hvilken administrativ platform, der vil være det administrative grundlag for de tre nye ejendomsvurderingsmodellers anvendelse af ejeroplysninger og ejerskabsoplysninger. Geodatastyrelsen vil som led i ejendomsdataprogrammet etablere og drive et nyt register, Ejerfortegnelsen, som baseres på ESR's ejeroplysninger og som vil understøtte den administrative anvendelse, som ESR hidtil har understøttet.

### **"Foreløbig registrering i matriklen"**

#### **§ 7, stk. 2.**

Ændringer som nævnt i § 6, stk. 1, nr. 2, anses for indtruffet på det tidspunkt, hvor den pågældende ændring er registreret som gældende i matriklen. Ved

**Geodatastyrelsen**

Lindholm Brygge 31  
9400 Nørresundby

T: 72 54 50 00  
E: [gst@gst.dk](mailto:gst@gst.dk)

[www.gst.dk](http://www.gst.dk)



ændring af grundareal ved ekspropriation eller jordfordeling anses ændringen dog for indtrådt, når foreløbig registrering i matriklen er foretaget. Ændringer som nævnt i § 6, stk. 1, nr. 4-7, anses for indtruffet på det tidspunkt, fra hvilket den pågældende ændring registreres som gældende hos rette offentlige myndighed, jf. dog § 52.

"Foreløbig registrering i matriklen" er ikke et begreb, som anvendes i matriklen og i de matrikulære regler (udstykningsloven). Der kan i matriklen foretages en tidlig udstilling (tilgængeliggørelse) af matrikulære oplysninger, jf. udstykningslovens § 47b. Blandt ejendomsdataprogrammets interessenter har der været interesse for tidligt at få kendskab til de ændringer, der i en sag er på vej i matriklen. Derfor indføres med idriftsættelse af ejendomsdataprogrammet en "tidlig udstilling af ændringer på vej i matriklen", hvorved brugere på grunddataprogrammets Datafordeler kan få adgang til data om de ændringer, der er på vej. I efteråret 2014 havde SKAT og Geodatastyrelsen drøftelser om dette og konklusionen blev, at SKAT (told- og skatteforvaltningen) kan anvende tidlig udstilling, men at SKAT selv skal sikre, at den beskikkede landinspektør foretager udstillingen tidligt i ekspropriationsprocessen.

#### Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser: Til § 7

Der fremgår:

Såvel ved ekspropriation som ved jordfordeling kan der i praksis gå ganske lang tid, før de endelige registreringer er på plads i matriklen, selv om ekspropriationen eller jordfordelingen i praksis allerede er gennemført. Derfor foreslås det at anvende tidspunktet for den foreløbige registrering i matriklen som skæringsdato.

Hvorvidt det tidsmæssigt vil være hensigtsmæssigt at anvende tidspunktet for den tidlige udstilling af de matrikulære ændringer i matriklen vil afhænge af, hvor hurtigt ekspropriationsmyndigheden / jordfordelingsmyndigheden vil pålægge den beskikkede landinspektør at udføre det arbejde, der er nødvendigt for, at de matrikulære ændringer kan udstilles og hvor hurtigt det lader sig gøre i praksis. Geodatastyrelsen kan ikke vurdere, om det er hensigtsmæssigt at anvende dette tidspunkt som skæringsdato men indgår gerne i en nærmere drøftelse af, hvordan en løsning bedst etableres.

Under Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser er til § 7 anvendt betegnelsen "landinspektør". Landinspektør er en fagbetegnelse. Landinspektører, der må udføre matrikulært arbejde, betegnes "beskikkede landinspektører", jf. udstykningslovens § 13, stk. 1, hvorfor "beskikket landinspektør" vil være en mere korrekt betegnelse i loven og i lovbemærkningerne generelt.

#### **Begrebsanvendelse: Matrikler eller jordstykker**

I lovforslaget anvendes flere steder begrebet "matrikel eller matrikler", som fx:

**§ 32.** Produktionsjord, som overdrages fra en ejendom til en anden, og som såvel før som efter overdragelsen udgør en selvstændig matrikel, bibeholder



den gennemsnitlige hektarpris, der er fastsat for den pågældende matrikel umiddelbart forud for overdragelsen. Sammenlægges matrikler med forskellige gennemsnitlige hektarpriser, beregnes en ny gennemsnitlig hektarpris for den sammenlagte matrikel.

Geodatastyrelsen forstår i ovennævnte sammenhæng "matrikel", som det der i matrikulær sammenhæng er "jordstykker". Det anvendes fx til at definere, at en samlet fast ejendom kan bestå af et eller flere jordstykker. Jordstykke er objektet og "matrikelbetegnelsen" (et matrikelnummer) er et jordstykkets identifikation i matriklen. I ejendomsvurderingsloven kunne eventuelt overvejes at anvende samme begreber som i matrikulær sammenhæng jf. udstykningsloven.

### **Oplysninger nødvendig for vurderingsarbejdet**

**§ 56.** Offentlige myndigheder og andre offentlige institutioner m.v. skal meddele told- og skatteforvaltningen oplysninger, der er nødvendige for vurderingsarbejdet.

Stk. 2. Skatteministeren kan fastsætte regler om, hvilke oplysninger der skal meddeles, og hvilke myndigheder og offentlige institutioner m.v., der skal meddele oplysningerne. Skatteministeren kan desuden fastsætte nærmere regler om meddelelse af oplysninger, herunder regler om tidsfrister og form for meddelelse af oplysningerne.

Geodatastyrelsen har noteret sig dette pålæg om at meddele oplysninger, der er nødvendig for vurderingsarbejdet. Da matrikeldata indgår i beregning af en vurdering af fast ejendom, og da Geodatastyrelsen herved vil komme til at indgå i ansvaret for datas anvendelse og deres evt. fejlindvirkning på en vurderingsberegning, finder styrelsen det nødvendigt, at styrelsen fra start af de nye vurderingsmodellers anvendelse får et klart og forståeligt indblik i, hvordan styrelsens data indgår i beregning i de tre nye vurderingsmodeller og hvad der eventuelt i øvrigt kunne være nødvendigt af styrelsens data.

De første vurderinger for ejerboliger skal foretages 1. september 2018. Som Geodatastyrelsen forstår de to lovforslag, vil dataanvendelse være baseret på de nye processer, modeller og infrastruktur, der etableres med grunddataprogrammet. Grunddataprogrammet går i drift sommeren 2018. Ved implementering af store digitaliseringsprogrammer viser erfaringen desværre en risiko for, at en idriftsættelse kan blive senere end planlagt. Hvilke planer har Skatteministeriet i det tilfælde, at grunddataprogrammet skulle forsinket og overskride deadlines, der er nødvendige for, at den nye ejendomsvurderingsmodel for ejerboliger kan gøre brug af data fra grunddataprogrammet?

De matrikeldata, der må forventes at indgå i vurderingen af fast ejendom, er frikøbte og vil, når Grunddataprogrammet træder i kraft i sommeren 2018, være tilgængelige gennem Datafordeleren. Geodatastyrelsen forudsætter således, at de af de matrikeldata, der er nødvendige for vurderingsarbejdet, hentes gennem Datafordeleren.



## **Bemærkninger til lovforslaget**

### **3.2.2. Klagestruktur, klagebehandling og processuelle regler for vurderingsmyndigheden**

Et vigtigt element i et nyt samlet ejendomsvurderingssystem er en ordentlig og effektiv klagesagsbehandling. Følgelovforslaget indeholder en ændring af skatteforvaltningsloven med indførelse af en ny klagestruktur, der skal bidrage til en effektivisering af klagesagsbehandlingen, som samtidig skal være af høj kvalitet. Klagesager over ejendomsvurderingerne skal således fremadrettet primært behandles i nye vurderingsankenævn. S. 116n.

Den nye databaserede og i mange tilfælde automatiserede ejendomsvurdering, hvor der gøres brug af data fra andre myndigheder jf. § 56 m.fl. kunne medføre den tanke, at andre myndigheder som dataformidlere kunne blive involveret i tvivls- og klageforhold i forbindelse med en ejendomsvurdering. Efter at have læst ovenstående og hele afsnit 3.2.2 synes det imidlertid at stå klart, at klagesagsbehandling i fuldt omfang vil blive varetaget indenfor Skatteministeriets ressource, hvilket Geodatastyrelsen kan tilslutte sig.

## **2. Bemærkninger til forslag til lov om ændring af skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat m.fl.**

### **§ 1 Skatteforvaltningsloven**

22. Efter § 20 indsættes som nyt kapitel:  
”Kapitel 7 a

Frist for afgørelse om vurdering, deklaration og afgørelsesperiode

Geodatastyrelsen noterer sig, at der bliver tale om vurdering, deklaration og afgørelsesperiode. En deklarationsproces forud for den egentlige ejendomsvurdering virker som en meget konstruktiv fremgangsmåde til at reducere mængden af massehenvendelser ved de første ejendomsvurderinger fra september 2018.

Med venlig hilsen

Jørgen Skrubbeltrang



**Skatteministeriet**  
**Att. Stine Kvist Kristiansen og Erik Jørgensen**

## **Hørings svar på ændring af vurderingsloven med følgelove**

KL har den 21. marts 2017 modtaget forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forslag til lov om ændring af skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsværdiskatteloven og forskellige andre love (Ny vurderingsankenævnstruktur, regler om klagesagsbehandling for vurderingssager og ændringer som følge af ny ejendomsvurderingslov m.v.) i høring. Høringsfristen er angivet til den 18. april 2017.

KL skal indledningsvist bemærke, at høringsfristen er beklageligt kort i lys af lovforslagenes omfattende karakter, i alt ca. 500 sider. Af samme årsag har det ikke været muligt for KL at behandle lovforslagene politisk inden for høringsfristen, hvorfor KL må tage forbehold for evt. politiske bemærkninger, som vil blive fremsendt efterfølgende.

### **Færre ejendomme bliver vurderet**

Et hovedprincip i lovforslagene synes at være, at SKAT kun skal ansætte ejendomsvurderinger, når disse lægges til grund for beskatning. KL støtter op om den formodede intention om forenkling og effektivisering bag dette princip. KL vil samtidigt kvittere for, at regeringen ikke som tidligere foreslået generelt har undtaget offentlige ejendomme fra vurdering, og for at der er givet mulighed for, at en kommune kan indhente en ejendomsvurdering ved behov.

KL har dog en række bemærkninger til lovforslagets udmøntning af disse hensyn:

- Kommunale ejendomme, som er udlagt til udstykning mv. med henblik på salg, bør omfattes af de offentlige vurderinger. Dette vil skabe større sikkerhed om beskatningsniveau for køberne, hvorved man kan undgå, at den manglende vurdering forringer ejendommens salgsværdi. Samtidig undgår man et provenutab, indtil vurderingen er indhentet.
- Indhentning af ejendomsvurderinger eksempelvis ved salg eller udleje af kommunale ejendomme indebærer en ny administrativ proces for kommunerne, ligesom vurderingsgebyret indebærer en kommunal merudgift og i sig selv indebærer administrative processer i kommuner såvel som i SKAT ift. fakturering mv. KL vil foreslå, at kommunerne i loven undtages fra at betale dette gebyr, hvilket vil give mindre administration i kommuner såvel som i stat. Der er i lovforslaget allerede angivet rammer inden for hvilke, kommunen kan indhente en vurdering. Ved at fritage

Dato: 18. april 2017

Sags ID: SAG-2017-02049  
Dok. ID: 2339371

E-mail: MTR@kl.dk  
Direkte: 3370 3795

Weidekampsgade 10  
Postboks 3370  
2300 København S

www.kl.dk  
Side 1 af 6

kommunerne fra gebyret vil man desuden undgå et dilemma i tilfælde, hvor vurderingsgebyret overstiger det skattemæssige provenu.

- En vurdering, der indhentes efter de nye regler, bør kunne indhentes med kort varsel, fx en måned. Vurderingen bør desuden have skattemæssig virkning med det samme. Begge forhold er vigtige for at mindske det potentielle kommunale provenutab.
- Kommunerne opkræver efter gældende lov offentlige dækningsafgifter af andre parter i kommunens ejendomme, også i situationer hvor der ikke er tale om erhvervsmæssig udlejning fra kommunen. Dækningsafgifterne svares helt eller delvist af brugere og/eller medtages i takster, refusion eller lignende. Når disse ejendomme fremover undtages fra vurdering, vil kommunen lide et provenutab.
- Landbrugs- og skovejendomme undtages fra ejendomsvurdering og kan dermed fremover kun pålignes grundskyld og ikke dækningsafgift. Dette indebærer et provenutab for kommunerne. Ændringen indebærer desuden en fordelingsmæssig effekt kommunerne imellem, idet der er betydelige forskelle på omfanget af skovarealer i kommunerne, og idet grundlaget for kommunal dækningsafgift ikke indgår i den mellemkommunale udligning, mens grundlaget for grundskylden indgår. Herudover vil det nye vurderingsprincip for grundværdierne for landbrugs- og skovejendomme baseret på en mekanisk fremskrivning af gældende, lavere jordværdier også have fordelingsmæssige effekter for kommunerne.
- Det foreslås at undtage ejendomme omfattet af reglerne om beskyttelse af informationer mod videregivelse til tredjepart. Skatteministeriet har ikke kunnet oplyse over for KL, om dette vil indebære, at flere ejendomme end i dag undtages fra beskatning. KL ønsker dette belyst bl.a. for at kunne vurdere, om kommunernes grundlag for dækningsafgift herved reduceres.
- En række faglovgivninger angiver, at ejendomsbidrag, som kommunen fastsætter og opkræver, fx rottebekæmpelsesgebyr og gebyr for vejbelysning, skal fordeles mellem de relevante ejendomme på baggrund af ejendomsværdierne. Når regeringen med lovforslaget reducerer antallet af ejendomme med ejendomsvurdering og i endnu højere grad de vurderede samlede ejendomsværdier, vil dette mærkbart ændre fordelingen af de kommunale ejendomsbidrag. Eksempelvis vil offentlige ejendomme ikke kunne opkræves deres andel af gebyrerne, og følgelig vil gebyrerne for fx parcelhuse stige.
- Regeringen foreslår at undtage alle kolonihavehuse på fremmed grund fra vurdering. KL bemærker, at det i praksis vil indebære, at kommunerne vil være forpligtet til at ophæve ydede lån til betaling af ejendomsbidrag, ligesom kommunerne ikke fremover vil kunne yde sådanne lån, når der ikke er fastsat en ejendomsværdi, som kan lægges til grund for et tinglyst skadesløshedsbrev. Pensionister mv. som har sådanne lån i deres kolonihavehus vil altså blive tvunget til at indfri lånene og kan ikke få nye lån fremover. Der er eksempler på

Dato: 18. april 2017

Sags ID: SAG-2017-02049  
Dok. ID: 2339371

E-mail: MTR@kl.dk  
Direkte: 3370 3795

Weidekampsgade 10  
Postboks 3370  
2300 København S

www.kl.dk  
Side 2 af 6

kolonihavehuse, som er vurderet til 1,2 mio. kr. Forslaget har desuden fordelingsmæssige effekter kommunerne imellem.

- Regeringen foreslår at undtage umatrikulerede arealer fra vurdering og dermed fra beskatning. Dette vil indebære et provenutab for de berørte kommuner og dermed fordelingsmæssige effekter kommunerne imellem.

KL forudsætter, at kommunerne kompenseres for de økonomiske og administrative konsekvenser af lovforslagene, og at regeringen tager hånd om de byrdefordelingsmæssige konsekvenser af ændringerne.

### **Ny fritagelsesordning ved ændrede planforhold**

KL har allerede i et brev af 17. januar 2017 frarådet at introducere en fritagelsesordning, hvor kommunen kan kompensere ejendomssejere for de skattemæssige konsekvenser af ændrede planforhold. Baggrunden for KL's modstand er bl.a., at det bryder med planlovens bestemmelser om, at planlægning som udgangspunkt er erstatningsfri regulering, samt at ordningen medfører, at kommunerne reelt pålægges at varetage en vurderingsopgave. På baggrund af det konkrete lovforslag har KL følgende bemærkninger til fritagelsesordningen:

Med lovforslaget er der lagt op til, at kommunerne langt hen ad vejen bestemmer, hvilken beskatning den enkelte ejendomssejer underlægges, når der tilvejebringes en ny plan. Konsekvensen er, at borgere og virksomheder fremover vil kunne blive beskattet ganske forskelligt som følge af nye planforhold afhængigt af, hvilken fritagelsesmodel der vælges i den enkelte kommune. Dette er efter KL's vurdering ikke i tråd med forligskredsens ønske om, at tilvejebringe et mere standardiseret og gennemsigtigt ejendomsvurderingssystem.

I forlængelse af ovenstående skal det endvidere pointeres, at den foreslåede ordning indebærer en problematisk forskydning af rollefordelingen mellem kommunerne og SKAT, idet kommunerne får en ny opgave med at vurdere, hvem der skal fritages for beskatning, og hvem der ikke skal. Spørgsmål vedr. beskatning af borgere og virksomheder er i dag placeret hos vurderingsmyndigheden, og denne opgavedeling bør efter KL's opfattelse fastholdes, også når det gælder fritagelsesordningen.

Med den nye bestemmelse følger som nævnt en række administrative og vurderingsmæssige opgaver, som kommunerne fremover pålægges at varetage. Det gælder blandt andet den løbende vurdering af, hvorvidt ejeren "i videre omfang har ændret anvendelsen af ejendommen". Dette ses at være en meget omfattende opgave som til eksempel kan indebære løbende besigtigelse af ejendommen samt anden form for tilsyn/overvågning via fx byggesagsbehandlingen, alene med det formål at vurdere om en ejendomssejer er korrekt beskattet.

De nye vurderingslove indeholder en modernisering af klagestrukturen i forbindelse med det nye ejendomsvurderingssystem. Det fremgår imidlertid ingen steder, hvorvidt kommunale afgørelser i forbindelse med fritagelsesordningen er omfattet af klageadgang, eller hvor og hvordan sådanne klager i så fald tænkes behandlet. Dette medfører en uklar

Dato: 18. april 2017

Sags ID: SAG-2017-02049  
Dok. ID: 2339371

E-mail: MTR@kl.dk  
Direkte: 3370 3795

Weidekampsgade 10  
Postboks 3370  
2300 København S

www.kl.dk  
Side 3 af 6



retsstilling for den enkelte borger og virksomhed, samt usikkerhed om lovens virkning for kommunerne.

### **Asymmetrisk termin for den skattemæssige virkning af dækningsafgift**

Regeringen foreslår at ændre reglerne om opkrævning af dækningsafgift, sådan at indtræden i afgiftspligten kun kan ske én gang om året, nemlig pr. 1. oktober. Sker der ændringer i afgiftspligten, f.eks. fordi en større eller mindre del af ejendommen end hidtil omfattes af dækningsafgift, vil dette også kun kunne ske med virkning pr. 1. oktober. Er der derimod tale om ophør af afgiftspligt, vil dette efter forslaget som hidtil kunne ske med virkning fra førstkommande kvartalsskifte. I dag kan såvel indtræden som udtræden ske med virkning fra førstkommande kvartalsskifte.

KL finder det for det første stærkt problematisk, at regeringen herved reelt fratager kommunerne muligheden for med budgettet at indføre dækningsafgift med virkning for hele det kommende budgetår. Fremover kan en sådan beslutning kun få ¼ virkning i det første år. Dette er en indskrænkning af det kommunale selvstyre og den skatteudskrivningsret, der ligger heri. Desuden vil ændringen medføre et provenutab for kommuner, som vil indføre dækningsafgift.

KL finder det for det andet problematisk, at der indføres asymmetri mellem indtræden og udtræden af pligten til dækningsafgift. Såfremt SKAT af tekniske årsager ønsker at begrænse indtræden til én gang årligt, bør det samme være tilfældet for udtræden af ordningen. I modsat fald vil ændringen indebære et provenutab for kommunerne.

### **Vurderingsmyndighedens anvendelse af data**

Det fremgår af teksten vedrørende anvendelse af offentlige registre, at vurderingsmyndigheden i vid udstrækning vil basere sig på oplysninger indhentet fra offentlige registre og offentlige myndigheder. KL bemærker hertil, at der i videst muligt omfang bør etableres automatiske datatræk i tråd med de fællesoffentlige principper om at fremme digitale sammenhænge mellem myndigheder og domæner.

Endvidere omtales i lovforslaget til ændring af vurderingsloven en meddelelsespligt for offentlige myndigheder og institutioner af oplysninger til vurderingsmyndigheden, som er af betydning for vurderingsarbejdet. KL vil gerne have uddybet, hvad denne bestemmelse nærmere indebærer for kommunerne. Det er i denne sammenhæng helt centralt for kommunerne, at de varslede plandataleverancer tilrettelægges på en måde, så formålet med planloven og planlægningen ikke eroderes som følge af vurderingsmyndighedens behov for andre typer af data. Hertil skal bemærkes, at det flere steder fremgår, at det nuværende plangrundlag er 'flydende' og 'upræcis'. Set fra et kommunalt synspunkt og i forhold til at tilvejebringe en god langtidsholdbar og rummelig planlægning, er dette ikke et problem, men i nogle tilfælde et mål i sig selv.

Med afsæt i en uddybning af de kommende dataleverancekrav til kommunerne vil KL drøfte meddelelsespligtens økonomiske

Dato: 18. april 2017

Sags ID: SAG-2017-02049  
Dok. ID: 2339371

E-mail: MTR@kl.dk  
Direkte: 3370 3795

Weidekampsgade 10  
Postboks 3370  
2300 København S

www.kl.dk  
Side 4 af 6



konsekvenser for kommunerne med Skatteministeriet, idet KL forudsætter, at ministeriet kompenserer kommunerne herfor.

For at understøtte korrekte data og korrekt brug af data til vurderingen vil KL desuden opfordre til at etablere en formel kanal, hvorigennem kommunerne kan kontakte vurderingsmyndigheden direkte, når kommunen får mistanke om fejl i vurderingen eller dennes grundlag. Det er i såvel statslig som kommunal interesse at sikre et korrekt beskatningsgrundlag.

KL foreslår, at der introduceres en skærpet sanktion over for ejer i de tilfælde, hvor ejer ikke overholder sin pligt til at indberette til BBR. Med BBR-datas betydning for det nye vurderingssystem, er det vigtigt, at ejers pligt til at indberette korrekte data er tydelig.

### **Kommunernes rolle i klagesagsbehandlingen**

Med vurderingsmyndighedens anvendelse af kommunale plandata kan der opstå tilfælde, hvor der beskattes på grundlag af en vurdering af den *optimale økonomiske anvendelse* af en grund, men hvor denne anvendelse flere år senere viser sig ikke at være mulig, eksempelvis på grund af miljømæssige hensyn. Borgere og virksomheder vil næppe acceptere at have betalt skat af fx en bebyggelsesprocent, som ikke kan realiseres, og det må forventes at føre til en løbende og betydelig klagevirksomhed.

Det er imidlertid usikkert, hvad kommunernes rolle i klagesagsbehandlingen er i forbindelse med oplysningen af sagerne samt behandlingen af eventuelle klager. Spørgsmålet er relevant i de tilfælde, hvor klagen vedrører oplysninger, som er leveret af kommunen, og som SKAT har anvendt ved fastlæggelsen af grundens optimale økonomiske anvendelse.

Det bør fremgå klart, hvordan kommunerne forventes inddraget i en eventuel sagsoplysning henholdsvis klagesagsprocedure.

KL vil opfordre til, at det tydeligt fremgår, at kommunerne *ikke* har ansvar for vurderingsmyndighedens brug af kommunale data og ej heller for de økonomiske konsekvenser heraf. Dette hænger naturligt sammen med den formodede kompleksitet samt graden af bearbejdede data, som kommunerne skal levere til vurderingsmyndigheden.

KL forudser desuden en betydelig klagesagsbehandling ved implementeringen af det nye vurderingssystem. KL opfordrer til, at der fastsættes retningslinjer for kommunernes bidrag til den statslige klagesagsbehandling, så der er klarhed om forventningerne fra statslig side.

Samlet forudser KL en administrativ meropgave for kommunerne og en potentiel økonomisk risiko i forbindelse med klagesagsbehandlingen. KL forudsætter, at kommunerne kompenseres herfor.

### **Tilbagebetalingsordningen**

KL noterer sig, at staten selv vil udmønte den lovede tilbagebetaling af ejendomsskatter i de tilfælde, hvor den nye vurdering tilsiger, at ejeren har betalt for meget i ejendomsskat i årene med fastlåst vurdering. KL

Dato: 18. april 2017

Sags ID: SAG-2017-02049  
Dok. ID: 2339371

E-mail: MTR@kl.dk  
Direkte: 3370 3795

Weidekampsgade 10  
Postboks 3370  
2300 København S

www.kl.dk  
Side 5 af 6



forventer i den sammenhæng, at SKAT inden udbetaling til ejeren sikrer sig, at der ikke bør ske modregning i fald, ejeren har skyldige beløb til kommune eller stat, eksempelvis ikke-betalte ejendomsskatter.

KL gør desuden opmærksom på, at det kan overvejes, om borgere med indefrosne ejendomsskatter skal have tilbud om reduktion i gælden i stedet for udbetaling. Dette vil dog nødvendiggøre en snitflade til de kommunale systemer for ejendomsskattelån.

### **Generelt højere vurderinger vil øge beskatningen af almene boliger**

Det fremgår af lovforslaget, at det nye vurderingssystem forventes generelt at generere højere ejendoms- og især grundværdier end i dag, og at dette særligt vil være tilfældet for ejerlejligheder. KL bemærker hertil, at også almene boliger og andelsboliger betaler kommunal grundskyld. I almene boliger betales grundskylden ligesom i lejeboliger over huslejen. Det nye vurderingssystemets konsekvenser fra denne type boliger fremgår ikke af lovforslaget.

KL bemærker i forhold til den almene sektor, at en stigning i grundvurderingerne for almennyttige ejendomme på linje med de estimerede stigninger for ejerlejligheder på gennemsnitligt 330 pct. umiddelbart vil indebære mærkbare huslestigninger for beboere i alment byggeri.

### **Nye vurderinger har byrdefordelingsmæssige konsekvenser**

Lovforslagene vil som grundlag for det kommende, nye vurderingssystem have vidtrækkende konsekvenser for den enkelte kommunes økonomi, idet forskellen mellem nye og gældende vurderinger vil variere betydeligt kommunerne imellem. Det foreslåede nye vurderingsprincip for landbrugs- og skovejendomme må formodes generelt at forstærke disse forskelle.

Regeringen har tilkendegivet at ville håndtere de byrdefordelingsmæssige konsekvenser, bl.a. gennem analyser i Finansieringsudvalget under Økonomi- og Indenrigsministeriet. KL må afslutningsvist understrege vigtigheden af hurtigst muligt at skabe sikkerhed for den enkelte kommunes økonomiske rammer, herunder ved snarest at finde bred opbakning i Folketinget til den fremtidige boligbeskatning.

Med venlig hilsen

Morten Mandøe

Dato: 18. april 2017

Sags ID: SAG-2017-02049  
Dok. ID: 2339371

E-mail: MTR@kl.dk  
Direkte: 3370 3795

Weidekampsgade 10  
Postboks 3370  
2300 København S

www.kl.dk  
Side 6 af 6

**Fra:** Karen Berg [<mailto:KB@kfst.dk>]

**Sendt:** 6. april 2017 16:05

**Til:** JP-Lovgivning og Økonomi <[lovgivningogoekonomi@skm.dk](mailto:lovgivningogoekonomi@skm.dk)>; Stine Kvist Kristiansen <[STK@skm.dk](mailto:STK@skm.dk)>; Erik Jørgensen <[ej@skm.dk](mailto:ej@skm.dk)>

**Cc:** 1-DEP Høringer <[hoeringer@em.dk](mailto:hoeringer@em.dk)>; Simen Karlsen <[sik@kfst.dk](mailto:sik@kfst.dk)>; Tina Madsen <[tma@kfst.dk](mailto:tma@kfst.dk)>

**Emne:** SV: Høring vedr. ny ejendomsvurderingslov og følgelov

Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen har ingen bemærkninger til de fremsendte forslag til ny ejendomsvurderingslov og følgelov.

Venlig hilsen

**Karen Berg**

Fuldmægtig

Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen

Direkte: 4171 5142

E-mail: [kb@kfst.dk](mailto:kb@kfst.dk)



Carl Jacobsens Vej 35

2500 Valby

Tlf.: +45 4171 5000

*Vi arbejder for velfungerende markeder*



Skatteministeriet  
Nicolai Eigtveds Gade 28  
1402 København K

Præsidenten  
Domhuset, Nytorv 25  
1450 København K.  
Tlf. 99 68 70 15  
CVR 21 65 95 09  
[administration.kbh@domstol.dk](mailto:administration.kbh@domstol.dk)  
J. nr. 9099.2017.29

Den 7. april 2017

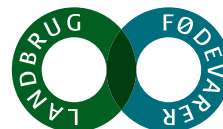
Ved en mail af 29. marts 2017 har Skatteministeriet anmodet om eventuelle bemærkninger til høring over udkast til forslag til ejendomsvurderingsloven og forslag til lov om ændring af skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsværdiskatteloven og forskellige andre love (Ny vurderingsankenævnstruktur, regler om klagesagsbehandling for vurderings-sager og ændring som følge af ny ejendomsvurderingslov m.v.).

Jeg skal i den anledning på byretspræsidenternes vegne oplyse, at udkastet ikke giver byretterne anledning til at fremkomme med bemærkninger.

Der henvises til J.nr. 2017-1044.

Med venlig hilsen

Søren Axelsen



Skatteministeriet  
Nicolai Eigtveds Gade 28  
1402 København K

**Landbrug & Fødevarer FmbA**

Axelborg, Axeltorv 3  
DK 1609 København V

T +45 3339 4000  
F +45 3339 4141  
E [info@lf.dk](mailto:info@lf.dk)  
W [www.lf.dk](http://www.lf.dk)

CVR DK 25 52 95 29

Høringssvaret er sendt elektronisk til [lovgivningoekonomi@skm.dk](mailto:lovgivningoekonomi@skm.dk) samt [stk@skm.dk](mailto:stk@skm.dk) og [ej@skm.dk](mailto:ej@skm.dk).

### **Høring af udkast til forslag til ejendomsvurderingsloven og forslag til lov om ændring af skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsværdiskatteloven og forskellige andre love, sagsnummer 2017-1044**

Landbrug & Fødevarer takker for muligheden for at afgive bemærkninger til udkast til forslag til ejendomsvurderingsloven og forslag til lov om ændring af skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsværdiskatteloven og forskellige andre love, som er sendt i høring den 21. marts 2017.

Vores overordnede bemærkninger fremgår nedenfor. Vi vedlægger desuden tekniske bemærkninger fra vores rådgivningscenter, SEGES.

#### **Generelle bemærkninger**

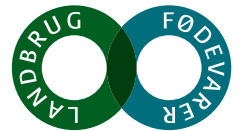
Landbrug & Fødevarer sætter pris på, at rammerne for et nyt ejendomsvurderingssystem nu er ved at være på plads. Det har været en lang rejse siden Rigsrevisionen kritiserede det gamle system tilbage i 2013, og der er fortsat lang vej endnu, inden det nye vurderingssystem tages i brug første gang i 2018 (for ejerboliger) og 2019 (for erhvervsjendomme, herunder landbrugsejendomme).

De to udkast til lovforslag, der er sendt i høring, er et stort skridt på vejen til at etablere et velfungerende og fremtidsikkert vurderingssystem og – lige så vigtigt – genskabe skatteydernes tillid til systemet og accept af ejendomsbeskatningen.

Generelt ser Landbrug & Fødevarer meget positivt på de elementer i det nye vurderingssystem, der nu er lagt frem. Der er lagt op til et system, der med mere retvisende data og højere gennemsigtighed kan skabe mere korrekte ejendomsvurderinger og større tillid til, at vurderingerne er foretaget på det rette grundlag. På området for landbrugsejendomme har man desuden med lovforslagene bibeholdt en forsigtig beskatning af landbrugsbedriftenes produktionsjord. Landbrug & Fødevarer havde dog hellere set denne særskat på landbrugets produktionsapparat helt fjernet.

Det står klart, at selvom de overordnede rammer nu er ved at være på plads, udestår der i de kommende år meget udviklingsarbejde i forhold til fx at fastlægge de mest optimale og rimelige vurderingsmodeller, teste systemer, sikre databeskyttelse, mv. Landbrug & Fødevarer har sat stor pris på den hidtidige dialog med Skatteministeriet om det fremtidige vurderingssystem, og vi vil opfordre til et fortsat samarbejde om udviklingen af systemet. På landbrugsområdet vil der i mange tilfælde være tale om atypiske ejendomme. Derfor er det vigtigt, at der tages højde for de konkrete forhold på ejendommene.

Landbrug & Fødevarer anser det for afgørende, at vurderingsmyndighederne ved vurdering af samtlige ejendomme i landet anlægger et forsigtighedsprincip. Et forsigtighedsprincip er afgørende for at sikre skatteyderne tillid til et system, der skal vurdere ejendomme i fraværet af en "rigtig"



handelsværdi. Forsigtighedsprincippet er derfor også en del af aftalen om ejendomsvurderingerne indgået i november 2016, og det er afgørende, at princippet udmøntes tydeligt og konkret i de kommende lovforslag.

### **Vurdering og beskatning af produktionsjord**

Landbruget er det eneste erhverv i Danmark, der er underlagt en løbende skat på produktionsapparatet. Grundskylden på produktionsjord udgør en betydelig omkostning for landbrugsvirksomhederne og svækker deres konkurrenceevne. Grundskylden på produktionsjord bør derfor afskaffes.

Det statslige mindreprovenu ved en afskaffelse af skatten på produktionsjord vil være begrænset, bl.a. fordi grundskylden i dag er fradragsberettiget i landbrugsvirksomhedernes erhvervsmæssige indkomst, og fordi en afskaffelse vil kunne øge investeringerne i sektoren grundet de dynamiske effekter af en forbedret likviditet. Mindreprovenuet for staten vil samtidigt være begrænset set i forhold til lettelsen af omkostninger i virksomhederne og lettelsen af administrative byrder både i virksomhederne og hos myndighederne.

I det fremlagte forslag videreføres den eksisterende "bondegårdsregel", som sikrer en relativt forsigtig vurdering af værdien af produktionsjord. Landbrug & Fødevarer havde helst set jordskatterne afskaffet, men vi ser dog meget positivt på den tryghed, der ligger i videreførelsen af "bondegårdsreglen".

### **Vurdering af jord tilhørende medarbejderboliger**

Jord, der tilhører en landbrugsbedrift, men hverken er produktionsjord eller hører til stuehuset, vil blive vurderet særskilt i det nye ejendomsvurderingssystem. Hvis der på jorden er placeret en medarbejderbolig, er grunden hidtil blevet vurderet efter "bondegårdsreglen". Er der i stedet en bygning udlejet til tredjemand, er jorden blevet vurderet efter markedsværdien. Dette har været en rimelig løsning, der tager højde for, at medarbejderne er afgørende for landbrugsproduktionen, og at deres boliger derfor kan betragtes som en slags produktionsbygninger.

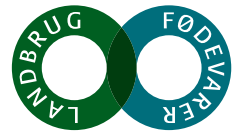
Lovforslagene, som er sendt i høring, indebærer imidlertid, at jord, hvorpå der er placeret en medarbejderbolig, fremover skal vurderes som "udlejningsjord" og sættes til markedsværdi. For driften af mange landbrugsbedrifter er det nødvendigt, at medarbejdere har mulighed for at bo tæt på arbejdspladsen. Det vil derfor være en uomgængelig meromkostning for mange landbrug, hvis beskatningen øges på medarbejderboliger.

Landbrug & Fødevarer finder, at dette principskifte er i strid med den politiske aftale fra november 2016, der i pkt. 1.1 fastslår, at: "*De nuværende vurderinger efter den såkaldte bondegårdsregel videreføres*". Samtidig vurderer Landbrug & Fødevarer, at principskiftet også vil være i strid med regeringens skattestop.

Landbrug & Fødevarer foreslår derfor, at udkastet til lovforslaget justeres, så det sikres, at jord tilhørende medarbejderboliger fortsat beskattes som produktionsjord, da det er en integreret del af produktionen.

### **Gennemsnitspriser og prisindeks**

Udkastet til forslag til ejendomsvurderingsloven lægger op til, at de nuværende vurderinger af landbrugsbedrifters produktionsjord foretaget efter "bondegårdsreglen" skal omregnes til en gennemsnitspris for hele bedriften. Denne gennemsnitspris skal derefter fremskrives efter et indeks



over solgte landbrugsejendomme udarbejdet af Danmarks Statistik. Fremskrivningsmetoden er beskrevet nærmere på side 61 og fremefter i lovforslaget.

Anvendelsen af gennemsnitspriser på en samlet bedrift risikerer at få u hensigtsmæssige konsekvenser, når landbrugsarealer købes og sælges. Mange landbrugsbedrifter har i dag deres landbrugsarealer opdelt i jordstykker, der kan være spredt ud over et større geografisk område. På disse jordstykker kan der være betydelig variation i bonitet, hvilket også er grunden til, at "bondegårdsreglen" tager hensyn til netop boniteten.

Ved indførelsen af gennemsnitlige hektarpriser vil jordstykker af stærkt varierende bonitet imidlertid få samme hektarpris. Udkastet til lovforslag lægger op til, at hektarprisen følger med ved salg. Resultatet bliver derfor, at jord af ringe bonitet kan blive pålagt relativt høj grundskyld, og omvendt. Hvis en landmand på et senere tidspunkt via køb og salg (eventuelt som led i jordfordelingsprojekter) får samlet sin jord på et sammenhængende geografisk areal, kan hektarpriserne ende med at være stærkt varierende og uden sammenhæng med jordens bonitet.

Landbrug & Fødevarer foreslår derfor, at man opretholder opdelingen i jordstykker efter deres bonitet, således at der er en vis grad af sammenhæng mellem grundskyldens størrelse og jordens beskaffenhed.

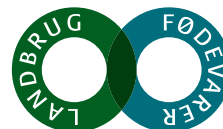
Der er visse andre udfordringer forbundet med den foreslåede model, hvilket ikke mindst skyldes, at der kun lægges op til at korrigere gennemsnitsprisen efter det nævnte indeks for salgspriser. Der vil derfor ikke være mulighed for at få korrigeret den gennemsnitlige hektarpris, hvis fx en del af marken oversvømmes og derfor mister værdi, eller hvis der kommer en ændret miljøvurdering på en del af marken. Dette vil efterlade landmænd med et fald i produktion og en ringere jordværdi, der ikke modsvares af et fald i jordskatterne. Det vil også underminere lysten til frivilligt at indgå i fx vådområdeprojekter, fordi der ikke korrigeres for nedgang i værdi på den del af arealet, der overgår til vådområde.

Landbrug & Fødevarer anser det desuden for meget vigtigt, at erhvervet bliver inddraget i arbejdet med udviklingen og vedligeholdelsen af det fremtidige indeks for regulering af værdien af landbrugsjord. Indekset vil have væsentlig betydning for alle danske landmænd. Det er vigtigt, at det pågældende indeks kun baseres på handelspriser for selve landbrugsjorden og ikke baseres på handelspriser, der inkluderer fx driftsbygninger, vindmøller og lignende.

Det kræver et kendskab til landbrugsbedrifter at kunne vurdere, hvilke typer salg, der er relevante i forhold til fastlæggelse af et indeks, og hvornår der eventuelt skal korrigeres for særtilfælde. Det er således uheldigt, at der i udkastet fx lægges op til, at man vil udvide det geografiske område, hvis mængden af salg inden for et givent lokalområde ikke er tilstrækkeligt stort til at fastlægge et indeks.

Dette indebærer en åbenlys risiko for, at værdierne i et givent område påvirkes af værdistigninger i et helt andet geografisk område, hvor markedsforholdene måske er væsentligt anderledes. I indekseringsmodellen bør særtilfælde eller outliers frasorteres, så fx kapitalstærke udenlandske købere og/eller liebhavere erhverver ejendomme til priser, der er væsentligt over aktuelt markedsniveau i et givent område, ikke påvirker det generelle prisindeks. Her vil relativt få handler risikere at trække jordskatterne op for alle landmænd i lokalområdet.

Landbrug & Fødevarer foreslår på den baggrund, at Landbrug & Fødevarer inddrages i udarbejdelsen og vedligeholdelsen af prisindekset for jordpriser, og at outliers og særtilfælde ikke



indgår i modellen. Landbrug & Fødevarer foreslår også, at der indføres en form for tryghed for landbrugsejendomsjerne for at beskytte dem mod pludselige og uforudsete grundskyldsstigninger. Det vil således være hensigtsmæssigt med et årligt loft over den procentuelle stigning i indekseringen.

### **Samlet vurdering af landbrugsejendomme – generelle bemærkninger**

Den politiske aftale fra november 2016 om et nyt ejendomsvurderingssystem fastslår i pkt. 1.1: "*Der ansættes fortsat en selvstændig ejendomsværdi og en selvstændig grundværdi*" og "*Ved ejendomsværdien forstås værdien af ejendommen i dens helhed, dvs. den samlede værdi af grundareal og bygninger*".

Det foreliggende udkast til lovforslag lægger imidlertid op til, at der fremover ikke skal foretages en samlet vurdering af landbrugsejendomme i forbindelse med de løbende ejendomsvurderinger. Med det foreslåede system vil ejendomsjerne ikke løbende få hverken en samlet vurdering af hele landbrugsejendommen eller en specifik vurdering af fx medarbejderboliger og driftsbygninger.

Landbrug & Fødevarer finder det uheldigt og problematisk, at forslaget på den måde går ud over rammerne for den politiske aftale.

Dette gælder ikke mindst i lyset af, at det foreslåede system vil have flere negative virkninger:

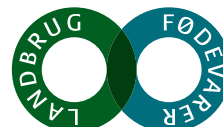
For det første vil fraværet af en løbende samlet ejendomsvurdering skabe en betydelig usikkerhed og mangel på forudberegnelighed. Det har fx i forbindelse med planlægning af et generationsskifte stor betydning, hvordan den samlede ejendom skal værdiansættes skattemæssigt. Uden en løbende samlet ejendomsvurdering vil den skattemæssige værdiansættelse af en samlet landbrugsvirksomhed være behæftet med væsentlig usikkerhed. Dermed vil ejerne af de omhandlede ejendomme stå i en meget mere usikker situation end ejere af alle andre ejendomme. Dette udgør et retssikkerhedsmæssigt problem.

For det andet vil der være en meget betydelig risiko for, at en samlet vurdering foretaget af SKAT i forbindelse med et konkret forestående generationsskifte reelt vil ske på et meget konkret grundlag og derfor baseret på et helt andet princip end det statistiske princip, der vil blive anvendt ved de løbende vurderinger af alle andre ejendomme. Dette udgør også et åbenbart retssikkerhedsproblem. I lyset af, at det i forvejen er overordentligt vanskeligt at få domstolene til at efterprøve SKATs skøn, må det forventes at blive nærmest umuligt at få domstolene til at tilsidesætte et skatteskøn, når der er usikkerhed om det underliggende principgrundlag.

For det tredje er der risiko for, at konsekvensen af en sådan konkret vurdering bliver en væsentlig højere værdi, end hvis der foretages løbende vurdering baseret på det statistiske princip. Ud over det retssikkerhedsmæssige problem heri, vil dette medføre en forøget generationsskiftebeskatning. Vel at mærke en helt utilsigtet forøget beskatning.

For det fjerde vil det – med det foreslåede system – være nødvendigt at bruge tid og omkostninger på at indhente en vurdering, inden man går i gang med at planlægge et generationsskifte. Ofte vil planlægningsfasen tage adskillige år. Det kan derfor være nødvendigt at bruge tid og omkostninger på at indhente flere vurderinger, og der vil kunne opstå usikkerhed om, hvorvidt vurderingen vil have ændret sig. Dette kan skabe usikkerhed hos både ejeren og næste generation – og måske kreditorerne – om, hvorvidt generationsskiftet i det hele taget lader sig gennemføre.





Landbrug & Fødevarer har noteret sig – og støtter – at regeringen ønsker at prioritere hensynet til familievirksomhedernes retssikkerhed i forbindelse med generationsskifte, således som det fremgår af lovforslag nr. L 183 (2016-17) om nedsættelse af bo- og gaveafgiften: *”Det er samtidigt væsentligt, at der er gennemsigtighed og forudberegnelighed for virksomhederne i forhold til principperne og retningslinjerne for værdiansættelsen af virksomheden af hensyn til at generationsskifte kan gennemføres så enkelt som muligt”*.

Det er Landbrug & Fødevarers opfattelse, at præcis de samme hensyn taler med stor vægt for, at det kommende lovforslag justeres, så familievirksomheder indenfor landbruget sikres samme *”gennemsigtighed og forudberegnelighed”*. Dette sker bedst ved, at forslaget holdes inden for den politisk aftalte ramme.

Landbrug & Fødevarer bemærker i tilknytning hertil, at fraværet af en løbende samlet vurdering også er meget uhensigtsmæssig i andre sammenhænge. Fx vil dette være problematisk for andelsbeskattede selskaber, eftersom disse selskabers skattepligtige indkomst opgøres på baggrund af selskabets formue. Her vil selskabernes ejendomme i mange tilfælde være værdisat efter den offentlige vurdering. Ligeledes vil fraværet af en samlet vurdering også være uhensigtsmæssig i forhold til erhvervsdrivendes indtræden i virksomhedsordningen, hvor man hidtil har haft mulighed for at vælge at anvende enten den kontante anskaffelsessum eller den seneste offentlige vurdering som indgangsværdi for ejendommen.

Sammenholdt med disse væsentlige problemstillinger finder Landbrug & Fødevarer, at besparelsen ved at undlade at foretage løbende samlede vurderinger på ejendomme absolut ikke står mål med den usikkerhed, det vil skabe. Det er vigtigt at bemærke, at de løbende samlede vurderinger af alle landbrugsejendomme også er med til at sikre faglige kompetencer til vurderingsarbejdet hos vurderingsmedarbejderne. Hvis disse faglige kompetencer svækkes, fordi der kun skal vurderes landbrugsejendomme i forbindelse med fx generationsskifte, vil det skabe yderligere usikkerhed for ejendomsejerne.

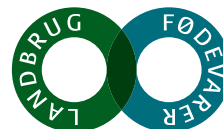
Landbrug & Fødevarer foreslår derfor, at det endelige lovforslag justeres, så der sker løbende samlet vurdering af alle landbrugsejendomme.

### **Samlet vurdering af landbrugsejendomme – vurderingsprincipper**

Hvis Skatteministeriet måtte vælge at fastholde forslaget, som det foreligger, bør det præciseres, at en samlet vurdering skal ske efter de principper, der ville have været anvendt, hvis værdien var fastsat løbende, og herunder at der kun skal ske særvurdering af de dele af ejendommen, der ikke allerede er ansat ved den almindelige, løbende vurdering. Det er afgørende, at en indhentet vurdering ikke bliver en revurdering af alle dele af ejendommen.

Samtidig bør det præciseres, at principperne for samlet vurdering af landbrugsejendomme ikke ændres ved overgangen til nyt ejendomsvurderingssystem, men at der fortsat for en almindelig landbrugsejendom opereres med henholdsvis en stuehusværdi, en værdi af jorden (som udgangspunkt ansat efter ”bondegårdsreglen”), en tillægsparcelværdi og en værdi af driftsbygninger/øvrige bygninger. Landbrug & Fødevarer beder også Skatteministeriet bekræfte, at driftsbygninger ligesom hidtil skal vurderes ud fra et afsæt i opførelsesomkostningerne med et afskrivningsmæssigt fradrag, der afspejler den tekniske nedslidning.

Udkastet til lovforslag lægger op til, at en samlet vurdering af landbrugsejendomme skal koste 3.000 kr. (2017-niveau). Landbrug & Fødevarer beder venligst Skatteministeriet præcisere, at denne pris gælder for hele den ejendom, der skal generationsskiftes. En ejendom kan således



være opdelt i mange forskellige enheder, i nogle tilfælde helt ned på matrikelniveau, og en betaling af 3.000 kr. pr. enhed kan vise sig at være ganske bekostelig.

Landbrug & Fødevarer beder også Skatteministeriet bekræfte, at det fremover vil være muligt at klage over en samlet ejendomsværdi indhentet i forbindelse med et generationsskifte. I den forbindelse foreslår Landbrug & Fødevarer, at der indføres en undtagelse til det foreslåede princip om, at en skatteyder kun kan få medhold i en klage over en ejendomsvurdering, hvis klageinstansen finder, at værdien afviger fra ejendomsvurderingen med mere end +/- 20 pct.

Strukturudviklingen i landbrugserhvervet har medført, at mange landbrugsejendomme i dag har værdier, der adskiller sig væsentligt fra fx parcelhuse. Her vil en ufravigelig +/- 20 pct.-regel have den konsekvens, at selv store nominelle afgivelser fra ejendomsvurderingen ikke anerkendes. For en almindelig ejendom med en værdi på 30 mio. kr. vil en klager således kun kunne få medhold, hvis ejendomsvurderingen afviger med minimum 6 mio. kr. Landbrug & Fødevarer foreslår derfor, at klager altid vil kunne få medhold, hvis det medfører en ændring i værdien på mere end 2 mio. kr. Dette vil ikke medføre en øget klageadgang for almindelige parcelhusejere.

### **Vurdering af stuehuse**

Stuehuse på landbrugsejendomme er en blanding af meget forskellige typer bygninger, der varierer betydeligt i både størrelse, stand, anvendelighed, beliggenhed i forhold til landbrugsbedrift mv.

Landbrug & Fødevarer understreger derfor behovet for, at man i det nye ejendomsvurderingssystem foretager konkrete vurderinger, der tager højde for de specifikke forhold på ejendommen. Vi ser meget positivt på, at de udsendte lovforslag overordnet set lægger op til sådanne konkrete vurderinger.

Det er afgørende, at de relevante omstændigheder på bedrifterne både identificeres og værdisættes korrekt, da der ofte kan være tale om væsentlige værdiforringende faktorer set i forhold til fritliggende parcelhuse. Væsentligheden understreges af, at SKAT tidligere opererede (og i et vist omfang tilsyneladende stadig opererer) med en praksis, hvorefter værdien af et stuehus som udgangspunkt blev sat til 20 pct. under værdien af et tilsvarende fritliggende parcelhus.

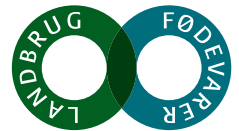
I SKATs Juridiske Vejledning H.A.2.2.1.4 er angivet, at følgende momenter inddrages i det nuværende vurderingssystem ved vurdering af stuehuse:

- "at stuehuse ikke kan afhændes selvstændigt
- de ulemper, der er forbundet med at have sin bolig i umiddelbar forbindelse med de landbrugsmæssige driftsbygninger"

I udkastet til lovforslag nævnes den manglende fri omsættelighed som et moment, der eventuelt kan tillægges betydning. Landbrug & Fødevarer mener, at en sådan begrænset omsættelighed som klart udgangspunkt vil have værdiforringende betydning, og at dette bør tydeliggøres i lovforslaget. Stuehuse erhverves som udgangspunkt ikke på grund af deres selvstændige værdi, men fordi de tilhører en landbrugsbedrift, der er interessant at erhverve ud fra en landbrugsfaglig betragtning.

Landbrug & Fødevarer beder desuden venligst Skatteministeriet bekræfte, at ulemper forbundet med at bo tæt på selve landbrugsbedriften også vil indgå i vurderingen.

Udover de ovenfor nævnte momenter, kan der være en række andre momenter, der efter omstændighederne bør tillægges betydning ved vurdering af et stuehus. Det fremgår ikke af



udkastene til lovforslag, om disse momenter indgår som faste bestanddele af de påtænkte vurderingsmodeller. Landbrug & Fødevarer anmoder venligst Skatteministeriet om at be- eller afkræfte, at følgende momenter indgår i modellerne og eventuelt beskrive, hvordan de indgår:

- Faldende værdi af kvadratmetre for større stuehuse. Stuehuse vil i mange tilfælde være relativt store, men størrelsen er ofte historisk betinget og har ikke en reel værdi for ejeren. Vurderingsmodellen bør tillægge kvadratmetrene en faldende værdi, og man kan desuden overveje, om boligareal over en vis grænse skal tillægges en værdi på 0.
- Ofte vil stuehuse ikke blive vedligeholdt i samme omfang som parcelhuse, og vedligeholdelsesomkostningerne vil generelt være højere. Vurderingsmodellen bør tage højde for dette, alternativt bør der være en generel brug af skråfotos og eventuelt besigtigelser til at korrigere for standen.

### **Klassificering som landbrug**

I udkastet til forslag til ejendomsvurderingsloven er i bemærkningerne til § 3 (s. 129f) angivet en række kriterier for, hvornår ejendomme fremover skal klassificeres som tilhørende et landbrug. Generelt lægger udkastet op til at afskaffe den hidtidige formodningsregel, hvorefter ejendomme med et areal over 5,5 hektar antoges at være landbrug, mens ejendomme med et areal under 5,5 hektar antoges at være privat ejendom.

Landbrug & Fødevarer er overordnet set positive over for afskaffelsen af formodningsreglen. Det er hensigtsmæssigt med en mere konkret vurdering af, hvornår der er tale om en landbrugsejendom. Vi er desuden meget positive over for, at minkproduktioner og dambrug fremover sidestilles med husdyrbrug, og dermed også kan anses for landbrugsvirksomheder.

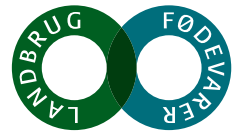
I udkastet til lovforslaget er angivet følgende om den samlede, konkrete vurdering af, hvornår der er tale om et landbrug:

”Bedømmelsen vil være en afvejning af, om beboelseselementet eller landbrugselementet i det enkelte tilfælde vejer tungest:”

Landbrug & Fødevarer opfordrer til, at der i lovforslaget udtrykkeligt angives mere konkrete retningslinjer for den fremtidige vurdering. Fx om vurderingen skal baseres på aktivernes størrelse, virksomhedens omsætning eller noget andet. Det vil også være relevant at angive, hvordan vurderingen specifikt vil være anderledes end den vurdering, der i dag foretages, når formodningsreglen skal be- eller afkræftes. Landbrug & Fødevarer ser positivt på, at det i udkastet angives, at det ikke er afgørende, om driften er overskudsgivende.

En overgang fra klassificering som landbrug til klassificering som privat bolig kan have væsentlige negative konsekvenser for ejendomsejerne. Der kan i dén forbindelse blive tale om både en væsentligt forøget grundskyldsbetaling, betaling af dækningsafgift, fx på udlejede bygninger, mv.

Selvom udkastet til lovforslag indeholder mulighed for, at berørte ejere kan vælge at fortsætte med den nuværende klassificering indtil et salg, vil en ændret klassificering kunne have en betydelig negativ indvirkning på ejendommens handelsværdi og reelt gøre den usælgelig. Landbrug & Fødevarer mener, at de negative konsekvenser forbundet med en eventuelt skærpet vurdering vil være i strid med hensigterne bag den ny planlov, der bl.a. åbner op for udvikling i landdistrikterne.



### Værdiansættelsescirkulæret

I udkastet til forslag til ejendomsvurderingsloven henvises i bemærkningerne til § 13 (s. 157f) til værdiansættelsescirkulæret (cirkulære nr. 185 af 17. november 1982). Værdiansættelsescirkulæret fastslår, at den offentlige ejendomsvurdering plus/minus 15 pct. som hovedregel accepteres som udtryk for handelsværdi i forbindelse med familieoverdragelser. I lovforslaget er anført, at *”det er hensigten at ændre værdiansættelsescirkulæret, således at spændet på plus/minus 15 pct. ændres til et spænd på plus/minus 20 pct., når denne lov træder i kraft.”*

Der har de seneste år været noget usikkerhed om værdiansættelsescirkulærets fremtid. Det er meget positivt, at man nu tilkendegiver at ville ændre og på sin vis fremtidssikre værdiansættelsescirkulæret.

Det vil være hensigtsmæssigt i dén forbindelse at udstikke nærmere retningslinjer for, hvornår cirkulærets hovedregel undtagelsesvist kan fraviges. Det er på baggrund af praksis noget uklart, hvornår der er tilstrækkeligt grundlag for at fravige den offentlige vurdering plus/minus 15 pct., om der fx gælder noget forskelligt i levende live og ved dødsfald.

Landbrug & Fødevarer mener derudover, at det vil være rimeligt at indføre en form for overgangsordning for de mange virksomhedsejere, der er i færd med at planlægge generationsskifte. Ligesom man påtænker politisk at skabe tryghed for boligejerne, så de ikke risikerer at stige i skat på grund af de nye vurderinger, bør man også skabe tryghed for virksomhedsejerne, så de ikke ved et generationsskifte risikerer at stige i skat i forhold til i dag. Landbrug & Fødevarer foreslår derfor, at virksomhedsejere i en given overgangsperiode får udtrykkelig mulighed for at vælge at generationsskifte med værdiansættelse efter værdiansættelsescirkulæret til de nuværende ejendomsvurderinger plus/minus 15 pct. En sådan overgangsperiode kan fx løbe frem til 31. december 2020, så der er faste retningslinjer frem til omkring det tidspunkt, hvor de nye ejendomsvurderinger tages i brug.

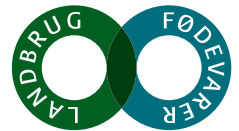
Landbrug & Fødevarer henviser i øvrigt til bemærkningerne ovenfor om samlede vurderinger af landbrugsejendomme, herunder behovet for præcisering af, at de fremtidige samlede vurderinger kun bør angå de elementer, der ikke vurderes løbende.

### Tilbagebetalingsordning

I udkastet til forslag til ejendomsvurderingsloven er på s. 105 angivet følgende om tilbagebetalingsordningen:

”Tilbagebetalingsordningen skal efter lovforslaget gælde for ejerboliger (ejendomsværdiskat og grundskyld) og for erhvervsjendomme (grundskyld). Tilbagebetalingsordningen skal dog ikke gælde for landbrugsejendomme og skovejendomme, da der foreslås indført en særlig fremskrivningsordning for produktionsjord tilhørende sådanne ejendomme. Ordningen skal efter lovforslaget heller ikke omfatte offentligt ejede ejendomme og ejendomme, som under den hidtidige ordning er blevet vurderet som landbrugsejendomme eller skovejendomme, og som fremover skal vurderes som ejerboliger.”

Landbrug & Fødevarer beder venligst Skatteministeriet præcisere, hvordan tilbagebetalingsordningen finder anvendelse for fx stuehuse på landbrugsejendomme. Sådanne stuehuse er ejerboliger ligesom almindelige parcelhuse og bør have adgang til den samme tilbagebetalingsordning.



Det er desuden vigtigt, at tilbagebetalingsordningen også er tilgængelig for tidligere ejere af ejendommen.

### **Udveksling af data mellem myndigheder**

Med lovforslagene lægges der op til en øget grad af udveksling af data mellem myndigheder. Landbrug & Fødevarer har forståelse for, at den øgede dataudveksling er nødvendig for at sikre det faktuelle grundlag for retvisende ejendomsvurderinger. Vi vil imidlertid understrege behovet for beskyttelse af ejendomsejerne. Dels er det afgørende, at datasikkerheden er på plads, når data udveksles og anvendes. Dels er det afgørende, at data kun anvendes i en sammenhæng, der er relevant.

Fx vil data fra Finanstilsynet fremover tilgå visse dele af Skatteministeriet og/eller SKAT. Man kan godt forestille sig, at oplysninger om realkreditinstitutters vurderinger af værdien af landbrugsejendomme kan afvige fra skattemyndighedernes vurdering. Det skal imidlertid ikke være sådan, at skattemyndighederne uden videre forlader sig på realkreditinstitutternes vurderinger, hverken i forbindelse med konkrete vurderinger af ejendomme eller ved udvikling af vurderingsmodeller. Der kan være mange årsager til forskellige vurderinger, ikke mindst en "forsigtig" vurderingstilgang fra myndighedernes side set i forhold til en mere "optimistisk" vurderingstilgang fra realkreditinstitutternes side.

### **Klagestruktur**

Landbrug & Fødevarer har forståelse for, at der i SKATs klagesystem og ved Landsskatteretten for øjeblikket er en betydelig sagspukkel, og at denne formentlig kun vil vokse i forbindelse med det nye ejendomsvurderingssystem.

Efter vores opfattelse må løsningen imidlertid primært være ansættelse af et tilstrækkeligt antal medarbejdere til at håndtere sagsmængden. Det er helt afgørende, at antallet af medarbejdere og deres faglige kompetencer er på det nødvendige niveau. At afskære klagemuligheden bør være den klare undtagelse. Det er derfor retssikkerhedsmæssigt betænkeligt, at lovforslagene lægger op til at afskære adgangen til klage over fx klassificering som landbrugsejendom, gennemsnitlige hektarpriser, Danmarks Statistiks prisindeks, manglende adgang til deltagelse i tilbagebetalingsordning, mv.

Landbrug & Fødevarer mener desuden, at det er retssikkerhedsmæssigt betænkeligt, at der ikke er adgang til omkostningsgodtgørelse ved påklage til vurderingsankenævnene.

Ønskes ovenstående uddybet er I velkomne til at kontakte undertegnede.

Med venlig hilsen

**Frederik Waaben**  
Seniorkonsulent

Erhvervspolitik, Afd. for Erhvervs- & Fødevarepolitik

D +45 3339 4678  
M +45 2939 2503  
E FRWA@if.dk



Skatteministeriet  
Departementet  
Nicolai Eigtveds Gade 28  
1402 København K

Landsskatteretten  
Ved Vesterport 6, 6. sal  
1612 København V

Tlf. +45 3376 0909  
Fax +45 3376 0808

Cvr-nr. 10 24 28 94  
EAN-nr. 579 800 003 3726

[www.skatteankestyrelsen.dk](http://www.skatteankestyrelsen.dk)

Sagsnr. 17-0607948

Dato 18. april 2017

Per e-mail til: [lovgivningogoekonomi@skm.dk](mailto:lovgivningogoekonomi@skm.dk), [stk@skm.dk](mailto:stk@skm.dk) og [ej@skm.dk](mailto:ej@skm.dk)

Deres sagsnr.: 2017-1440

### **Høringssvar vedrørende udkast til ny ejendomsvurderingslov med tilhørende følgelov**

Departementet har den 21. marts 2017 bedt om Landsskatterettens bemærkninger til udkast til ejendomsvurderingslov og følgeændringslov. Landsskatteretten skal til de nævnte udkast bemærke følgende:

Følgeændringsloven vil med sine ændringer af skatteforvaltningsloven medføre en ny klagestruktur for klager over afgørelser om ejendomsvurdering. Den nye klagestruktur betyder, at sådanne klager fremover som altovervejende hovedregel skal afgøres af de nye vurderingsankenævn, og Landsskatteretten alene skal afgøre klager og afgørelser om ejendomsvurdering, der rejser endnu ikke afklarede lovforklningsspørgsmål. Der bliver således ikke for klager over afgørelser om ejendomsvurdering, der indgives fra den 1. januar 2019, mulighed for at vælge at få klagen behandlet og afgjort af Landsskatteretten.

Efter Landsskatterettens opfattelse er denne nye klagestruktur forståelig under hensyntagen til klagernes typiske karakter, det forventede antal klager, de nye vurderingsankenævns sammensætning og disses funktionsmåde. Samtidig vil ejendomsvurderingsområdet, så vidt retten kan bedømme, også fremadrettet i vidt omfang basere sig på maskinelt genererede afgørelser. Dette taler ligeledes for en klagestruktur, der forholder sig til, at den helt overvejende del af klagerne på området angår selve vurderingsskønnet, mens kun en mindre del af klagerne giver anledning til mere klassiske fortolkningsskøn. Det er således rettens vurdering, at der inden for ejendomsvurderingsområdet findes en række faktorer, herunder særligt det forhold, at klagerne typisk angår et rent værdiskøn og ikke et fortolkningsskøn, som med ganske stor vægt kan tale for en klagestruktur, som den her foreslåede. Det er selvfølgelig vigtigt i en sådan klagestruktur, at der også er mulighed for at få prøvet mere klassiske lovforklningsspørgsmål i Landsskatteretten. Retten er derfor umiddelbart enig i de foreslåede henvisningsregler i udkastet til følgeændringslov § 1, nr. 4 og 7 – også selvom der er tale om en måske lidt smal henvisningsadgang. Retten finder anledning til at

fremhæve, det kan være vanskeligt mere præcist at forudse klagerens typiske karakter og sammensætning, ligesom en ny ejendomsvurderingslov i sagens natur vil give anledning til flere fortolkningsspørgsmål, hvorfor vurderingen af henvisningsreglernes hensigtsmæssighed ikke er ganske sikker.

Med venlig hilsen



Susanne Dahl

Ledende retsformand

18. april 2017

J.nr. 2017-1044

Skatteministeriet

Nicolai Egtveds Gade 28

DK 1402 – København K

Telefon +45 33 92 33 92

Mail [skm@skm.dk](mailto:skm@skm.dk), [www.skm.dk](http://www.skm.dk)Bemærkninger sendt til [lovgivningogoekonomi@skm.dk](mailto:lovgivningogoekonomi@skm.dk), samt [stk@skm.dk](mailto:stk@skm.dk) og [ej@skm.dk](mailto:ej@skm.dk) med angivelse af sagsnummer 2017-1044.

**Høring over forslag til ejendomsvurderingsloven og forslag til lov om ændring af skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsværdi-skattebogen og forskellige andre love (Ny vurderingsankenævnstruktur, regler om klage-sagsbehandling for vurderingssager og ændringer som følge af ny ejendomsvurderingslov m.v.)**

Lejernes LO takker for at have modtaget ovennævnte forslag i høring.

Ifølge forslaget gøres der følgende overvejelser om retten til at klage over en vurdering:

”2.5. Klageberettigelse

2.5.1. Gældende ret

Efter skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 2, 2. pkt., kan vurderingsklager indgives ”af ejeren af den faste ejendom og af andre, der har en væsentlig, direkte, retlig interesse i vurderingens resultat”.

Det beror således i dag på en konkret vurdering, hvem der er berettiget til at klage over en ejendomsvurdering, og det skal derfor i forbindelse med en vurderingsklage konkret vurderes, om den, der har indgivet en klage, er klageberettiget. Det skal under

Adresse  
Email

Telefon

Bank

Telefax

Reventlowsgade 14<sup>4</sup>  
llodk@llodk.dk  
1651 København V

33 86 09 10

5301 0381423

33 86 09 20



klagesagsbehandlingen tillige vurderes, om det er nødvendigt at gennemføre partshøring m.v. i forhold til andre eventuelle parter vedrørende den påklagede vurdering.

I relation til vurderingsklagesager opstår behovet for afgrænsning af de klageberettigede oftest i relation til lejere, for hvem den offentlige vurdering kan have visse mere eller mindre indirekte og økonomiske konsekvenser i de tilfælde, hvor f.eks. grundskylden er væltet over på lejerne via lejefastsættelsen i henhold til den indgåede lejekontrakt.

Praksis for fastlæggelsen af kredsen af klageberettigede er ikke helt entydig. Det illustreres blandt andet af den beskrivelse af praksis, der er indarbejdet i Juridisk Vejledning, afsnit A.A.10.2.1.

Det beror efter gældende ret på en konkret vurdering, om en lejer måtte være klageberettiget i forhold til ejendomsvurderingen. Imidlertid synes det efter gældende ret at forholde sig således, at en bruger eller lejer næppe kan anses for klageberettiget i andet end ganske ekstraordinære tilfælde. Det skyldes, at en bruger eller lejer som udgangspunkt ikke har en direkte og retlig interesse i vurderingen, men alene en indirekte og økonomisk interesse som følge af en aftale mellem ejer og lejer. F.eks. om, hvem der i deres indbyrdes forhold skal bære udgiften til f.eks. grundskyld, jf. herved også Københavns Byrets dom af 30. juni 2014 i sagen BS 38A-5737/2012.

Arvinger og aktionærer anses efter praksis heller ikke i sig selv for at være klageberettigede, da arvinger og aktionærer heller ikke har en væsentlig, direkte, retlig interesse i udfaldet af sagen. Dette fremgår af, fra skatteområdet, FOB 2003.345 vedrørende arvinger henholdsvis SKM 2007.289 LSR vedrørende aktionærer.

#### 2.5.2. Lovforslaget

Det foreslås, at kredsen af klageberettigede i forhold til konkrete vurderingssager fastlægges i skatteforvaltningsloven, således at der ikke hersker tvivl om, hvem der er berettiget til at klage over en ejendomsvurdering, og at kredsen af klageberettigede afgrænses til "ejer af den faste ejendom og andre, der i forhold til stat eller kommune hæfter for skatter, der opkræves på grundlag af den pågældende ejendomsvurdering".

Det kan under henvisning til den foreliggende praksis, der ikke er helt entydig, ikke udelukkes, at den foreslåede ændring af kredsen af klageberettigede i visse tilfælde vil kunne medføre, at fysiske eller juridiske personer der efter en konkret vurdering, vil være klageberettiget efter gældende ret, ikke vil blive anset som klageberettigede efter den foreslåede definition af kredsen af klageberettigede.

Det vurderes imidlertid, at den foreslåede afgrænsning af kredsen af klageberettigede vil være forenelig med det offentligretlige partsbegreb, der er udviklet i praksis og bl.a. er beskrevet i punkt 49-55 i vejledning nr. 11.740 af 4. december 1986 om forvaltningsloven. Der henvises til bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 37.

Den foreslåede ændring af kredsen af klageberettigede i vurderingssager vil alene være gældende for afgrænsningen af kredsen af klageberettigede i forhold til klager over afgørelser efter den nye ejendomsvurderingslov.

Den hidtil gældende afgrænsning af kredsen af klageberettigede i skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 2, og hidtil gældende praksis vil fortsat være gældende for afgrænsningen af kredsen af klageberettigede i forhold til klager over de videre-førte vurderinger. Der vil således ikke med den foreslåede ændring ske ændring af kredsen af klageberettigede i forhold til de videreførte vurderinger.”

Lejernes LO oplever, at den private udlejer ikke klager over en for høj grundvurdering, fordi det ikke er dennes interesse, idet ”regningen” - grundskatten – straks ifølge lovgivningen kan sendes videre til lejerne, jf. lejelovens §§ 50-51, endda med tilbagevirkende kraft, og fordi en højere vurdering giver en højere salgspris og forbedrer udlejers lånemuligheder. Udlejer har en økonomisk interesse i at lade en for høj vurdering være upåklaget.

Udlejers ret til at lade lejerne betale for ændringer i skatter og afgifter, gælder uden aftale herom, da lejelovens §§ 50-51 er deklaratorisk. Kun i de meget sjældne tilfælde, hvor parterne har aftalt at der ikke kan foretages lejestigninger efter lejelovens §§ 50-51, er udlejer forhindret heri.

På den baggrund er det klart, at det både er i lejernes økonomiske interesse og retlige interesse, at vurderingen bliver korrekt. LLO forslår derfor, at det præciseres, at lejerne og/eller deres repræsentanter – beboerrepræsentationen – kan klage over en vurdering.

Med venlig hilsen

Helene Toxværd, Formand

Jesper Larsen, Cheføkonom, cand. polit.

Anders Svendsen, Juridisk og Politisk konsulent, cand. jur.



Skatteministeriet  
Nicolai Eigtveds Gade 28  
1402 København K

18. april 2017

Høringssvaret er sendt elektronisk til:

[lovgivningoekonomi@skm.dk](mailto:lovgivningoekonomi@skm.dk)

Stine Kvist Kristiansen ([stk@skm.dk](mailto:stk@skm.dk))

Erik Jørgensen ([ej@skm.dk](mailto:ej@skm.dk))

## **Høring af udkast til forslag til ejendomsvurderingsloven og forslag til lov om ændring af skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsværdiskatteloven og forskellige andre love. J.nr. 2017-1044.**

SEGES takker for muligheden for at afgive bemærkninger til forslag til ejendomsvurderingsloven og forslag til lov om ændring af skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsværdiskatteloven og forskellige andre love.

Vores bemærkninger vedrører den faglige og tekniske del af udkastet til lovforslagene.

Der henvises i øvrigt til høringssvar fra Landbrug & Fødevarer FmbA.

### **Bemærkninger til udkast til forslag til ejendomsvurderingsloven**

#### **§ 3 (Kategorisering af ejendomme)**

Det foreslås i udkastet til lovforslaget, at ejendomme skal henføres til en af fire mulige kategorier.

Det fremgår af bemærkningerne, at kategorisering af ejendomme er en del af det vurderingsmæssige skøn. Det fremgår også, at afgørelser om ejendommens kategorisering ikke er en selvstændig afgørelse og derfor ikke kan påklages særskilt. I forbindelse med klage over en vurdering kan ejeren dog påberåbe sig, at ejendommen ikke er kategoriseret korrekt.

Efter SEGES opfattelse vil kategoriseringen af ejendomme have indflydelse på en række forhold i relation til skatter og afgifter. Det må f.eks. antages, at kategoriseringen har afgørende indflydelse på bedømmelsen af, om salget af en ejendom er omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens § 8 eller § 9.

SEGES finder det derfor betænkeligt, at ejeren tilsyneladende ikke direkte kan klage over ejendommens kategorisering.

Vi finder det hensigtsmæssigt og naturligt, at der sker en udvidelse af landbrugskategorien sådan, at ejendomme, som i væsentligt omfang har erhvervsmæssig husdyrproduktion, fremover anses for landbrugsejendomme. Det må således anses for naturligt og logisk, at ejendomme med mink-, kyllinge- og ægproduktion samt ejendomme med dambrug anses for landbrugsejendomme.

SEGES er enig i, at hverken den formelle landbrugspligt efter landbrugslovgivningen eller om driften på ejendommen er overskudsgivende bør være afgørende for vurderingen af ejendommen.

5,5 ha-reglen foreslås i udkastet afskaffet, bl.a. med henvisning til, at der er tale om en formodningsregel. I stedet foreslås indført en anden "formodningsregel", hvorefter det afgørende for, om en (mindre) landejendom er en landbrugsejendom eller en ejerbolig, er en afvejning af, om beboelsesmomentet eller landbrugsmomentet vejer tungest.

Umiddelbart må det antages, at der med denne nye bedømmelsesmetode vil være en risiko for, at mindre landejendomme uden dyrehold, beliggende i nærheden af storbyer o.l., i højere grad end tidligere vil blive kategoriseret som ejerboliger. Dette vil formentlig medføre, at disse ejendomme vil falde i værdi.

#### **§ 10 (Ikke samlet ejendomsvurdering af landbrugs- og skovbrugsejendomme)**

Af flere grunde må det anses for uhensigtsmæssigt, at der ikke længere skal foretages en samlet ejendomsvurdering af landbrugs- og skovbrugsejendomme.

Det kan forventes, at der i den nærmeste fremtid vil skulle ske generationsskifte af mange landbrugsbedrifter. I forbindelse hermed spiller værdiansættelserne af aktiverne på bedrifterne, herunder specielt værdiansættelserne af de faste ejendomme, en væsentlig rolle. Hvis der ikke foreligger en samlet ejendomsværdi af landbrugs- og skovbrugsejendommene, vil rådgiverne for landmændene i stort omfang skulle indhente enten et bindende svar eller en vurdering efter lovforslagets § 13 for at få fastslået, hvilken værdi SKAT vil anerkende som overdragelsessum, og dette vil belaste såvel rådgivere som SKAT.

Erhvervsdrivende, der vælger beskatning efter virksomhedsskatteloven, kan ved opgørelsen af indskudskontoen vælge mellem den kontante anskaffelsessum for fast ejendom eller den ved indkomstårets begyndelse fastsatte ejendomsværdi. Da der ikke ses at være foreslået ændringer af virksomhedsskattelovens § 3, stk. 4, vil muligheden for at vælge ejendomsværdien forsvinde.

#### **§ 13 (Mulighed for at få foretaget samlet ejendomsværdi)**

Det har i en længere periode ikke været muligt at få foretaget en vurdering uden for de almindelige vurderingsterminer, idet denne mulighed har været suspenderet siden 2013.

SEGES finder det hensigtsmæssigt, at der "genindføres" mulighed for at få en vurdering uden for de almindelige vurderingsterminer.

Selve lovteksten er dog efter vores opfattelse misvisende, da den alene nævner, at det skal have betydning for ansættelse af boafgift. Ifølge bemærkningerne gælder muligheden for at få foretaget en § 13-vurdering således i forbindelse med "familieoverdragelser, skifte af dødsboer og lignende tilfælde".

Det foreslås derfor, at henvisningen til ansættelsen af boafgift undlades i lovteksten.

I bemærkningerne anføres, at det er hensigten at ændre værdiansættelsescirkulæret, således at spændet på plus/minus 15 pct. ændres til et spænd på plus/minus 20 pct.

Skatteministeriet bedes bekræfte, at de foreslåede regler i § 10 og § 13 skal forstås således:

*En landbrugsejendom er ved vurderingen pr. 1. september 2019 ikke vurderet med en samlet ejendomsværdi, jf. lovforslagets § 10.*

*I forbindelse med et kommende salg af landbrugsvirksomheden i april 2020 til ejerens søn anmoder ejeren om at få foretaget en § 13-vurdering.*

*SKAT fastsætter herefter en samlet ejendomsværdi på 10 mio. kr. med udgangspunkt i prisniveauet den 1. september 2019.*

*Da der er tale om salg af landbrugsejendommen til en person, omfattet af boafgiftslovens § 22, skal SKAT herefter acceptere, at ejendommen kan overdrages til en pris på mellem 8 mio. kr. og 12 mio. kr.*

Det fremgår ikke umiddelbart af udkastet til lovforslag, hvor længe ejeren kan støtte ret på en § 13-vurdering. Skatteministeriet bedes bekræfte, at ejeren kan støtte ret på vurderingen, så længe den ikke er ændret ved en ny § 13-vurdering.

Det fremgår af lovforslagets § 13, stk. 2, at gebyret for at få foretaget en § 13-vurdering, vil udgøre et grundbeløb på 2.750 kr.

Gebyret er væsentligt højere end det beløb på ca. 500 kr., der skulle betales for at få foretaget en § 4-vurdering. Gebyret er også væsentligt højere end gebyret for at anmode om et bindende svar vedrørende den samlede værdi af en fast ejendom, hvor der endda kan indhentes bindende svar om f.eks. fordelingen af overdragelsessummen mv.

Det foreslås derfor, at gebyret fastsættes til samme niveau, som gælder ved anmodning om bindende svar.

## **§ 16 (Ejendomsværdi)**

Det ønskes tydeliggjort, at der med den nye vurderingslov ikke er tiltænkt ændringer af sondringen mellem fast ejendom på den ene side og driftsmateriel og andet løsøre på den anden side.

Det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at beplantninger medtages som fast ejendom. Det ønskes oplyst, i hvilket omfang beplantninger – f.eks. juletræer – der ikke tilhører ejeren af jorden, skal medtages ved fastsættelsen af ejendomsværdien.

### **§ 28 (Grundværdi for produktionsjord)**

Det foreslås i udkastet til lovforslag, at produktionsjord på landbrugs- og skovbrugsejendomme ansættes som den seneste gennemsnitlige værdi pr. hektar fremskrevet efter et prisindeks, udarbejdet af Danmarks Statistik.

Der savnes nærmere oplysninger om dette prisindeks. Langt de fleste handler med landbrugs- ejendomme omfatter såvel landbrugsjord som driftsbygninger og stuehus. Hvordan sikres et tilstrækkeligt sikkert statistisk materiale, der viser handelspriser for landbrugsjorden alene?

Det anføres i bemærkningerne til lovforslaget, afsnit 2.6.3.3., at det ikke vil være muligt at give nedslag for fremtidige begivenheder som f.eks. nyopstået forurening eller oversvømmelse på landbrugsarealer eller ved fremtidige rådighedsindskrænkninger.

SEGES finder, at dette er uhensigtsmæssigt, specielt når landmænd opfordres til at deltage i frivillige vådområdeprojekter, hvor der i perioden 2016-2021 forventes inddraget ca. 13.900 hektar landbrugsjord til vådområder. Der bør efter vores opfattelse søges en løsning på denne problemstilling, således at landmændene ikke fratages motivationen til at indgå i disse projekter.

### **82 og § 83 (Overgangsordning)**

I lovforslagets § 82 og § 83 foreslås en overgangsordning ved overgangen til det nye vurderingsstem.

SEGES finder, at den foreslåede overgangsordning er hensigtsmæssig. Efter vores opfattelse bør ordningen dog udvides, således at der ved succession efter kildeskattelovens § 33 C af en ejendom, der hidtil har været vurderet som en landbrugsejendom, bør være mulighed for, at køber af ejendommen kan vælge, at ejendommen fortsat skal vurderes som en landbrugs- eller skovbrugsejendom.

## **Bemærkninger til lov om ændring af skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsværdiskatteloven og forskellige andre love**

### **§ 9 (Ejendomsavancebeskatningsloven)**

I udkastet til lovforslag foreslås en ændring af ejendomsavancebeskatningslovens § 5, stk. 6, 1. pkt. Ifølge bemærkningerne er der tale om en konsekvensændring. Imidlertid vil skovbrugsejendomme efter forslaget som noget nyt være omfattet af den nye bestemmelse, hvilket ikke kan anses for at være en konsekvensændring.

I udkastet er der tilsyneladende ingen nærmere omtale af konsekvenserne af de nye vurderingsregler set i relation til reglerne i ejendomsavancebeskatningslovens § 8 og § 9. Skatteministeriet

opfordres til nærmere at redegøre for konsekvenserne af de nye regler om kategorisering af ejendomme (jf. forslag til ny vurderingslovs § 3) set i relation til parcelhusreglen og stuehusreglen i ejendomsavancebeskatningsloven.

#### **§ 14 (Virksomhedsskatteloven)**

I udkastet til lovforslag foreslås en enkelt ændring af virksomhedsskatteloven, nemlig § 22 c, stk. 2, nr. 4, 2.pkt.

Imidlertid er der efter vores opfattelse behov for yderligere ændringer af virksomhedsskatteloven.

I virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3 anføres:

*Aktiver, der benyttes både til erhvervmæssige og private formål, indgår ikke i den selvstændige erhvervsvirksomhed. Dog indgår i virksomheden den erhvervmæssige del af en ejendom, hvor der foretages en fordeling af ejendomsværdien på den del, der tjener til bolig for den skattepligtige, og på den øvrige ejendom. Ejendomme som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 6-8, indgår i virksomheden med den del af ejendommen, der ikke tjener til bolig for ejere. Anskaffelsessummen for ombygning, forbedringer m.v. af den erhvervmæssige del af sådanne ejendomme indgår ligeledes i virksomheden. Biler, telefoner, datakommunikationsforbindelser og computere med tilbehør, der benyttes både erhvervmæssigt og privat, kan indgå i virksomheden. Ved fastsættelse af værdien af privat benyttelse af aktiver, der indgår i virksomheden, finder ligningslovens § 16 tilsvarende anvendelse. For biler, der indgår i virksomheden og benyttes både erhvervmæssigt og privat, finder ligningslovens § 9 C, stk. 7, tilsvarende anvendelse.*

Da der ikke længere vil blive foretaget en ansættelse af ejendomsværdien (jf. § 10 i forslag til ny vurderingslov) af landbrugs- og skovbrugsejendomme, bør det overvejes at omskrive § 1, stk. 3, 2. pkt., så det tydeligt fremgår, at den erhvervmæssige del af landbrugsejendomme og skovbrugsejendomme også fremover indgår i virksomhedsordningen.

I virksomhedsskattelovens § 3, stk. 4, 1. pkt. anføres:

*Fast ejendom medregnes til den kontante anskaffelsessum eller den ved indkomstårets begyndelse fastsatte ejendomsværdi med fradrag af byrder, som der ikke er taget hensyn til ved vurderingen, og tillæg af eventuel ikke medregnet anskaffelsessum for ombygning, forbedringer m.v. eller i tilfælde, hvor der ikke er ansat en ejendomsværdi, handelsværdien pr. seneste 1. oktober forud for indkomstårets begyndelse med tillæg af eventuel ikke medregnet anskaffelsessum for ombygning, forbedringer m.v.*

Ved opgørelsen af indskudskontoen kan der i de nugældende regler således vælges mellem den kontante anskaffelsessum for fast ejendom eller den ved indkomstårets begyndelse fastsatte ejendomsværdi.

Hvis det fastholdes, at der ikke længere skal foretages en samlet ejendomsværdi af landbrugs- og skovbrugsejendomme samt visse andre erhvervsjendomme, bør der ske en tilpasning af

lovteksten i § 3, stk. 4. Det mest hensigtsmæssige vil dog være at opretholde princippet om opgørelse af en samlet ejendomsværdi.

Ønskes foranstående uddybet, står undertegnede naturligvis til rådighed.

Venlig hilsen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Søren Hjorth'.

Søren Hjorth  
Chefkonsulent  
Jura & Skat

D +45 8740 5220

M +45 3092 1758

E [shr@seges.dk](mailto:shr@seges.dk)



Skatteministeriet

Departementet

Fremsendes per e-mail til: [lovgivningogoekonomi@skm.dk](mailto:lovgivningogoekonomi@skm.dk), [stk@skm.dk](mailto:stk@skm.dk) og [ej@skm.dk](mailto:ej@skm.dk)

Deres sagsnr.: 2017-1440

### Høringsvar – Udkast til ny ejendomsvurderingslov og udkast til følgeændringslov

Skatteankestyrelsen har fra departementet modtaget udkast til ny ejendomsvurderingslov samt udkast til følgeændringslov. Skatteankestyrelsen skal i den forbindelse bemærke følgende:

#### *Generelt*

Skatteankestyrelsen kan på det helt overordnede plan tilslutte sig den grundlæggende model for et nyt ejendomsvurderingsystem, herunder den nye klagestruktur, som denne model kommer til udtryk i udkastene til ny ejendomsvurderingslov og tilhørende følgeændringslov.

Styrelsen finder samtidig anledning til at udtrykke sin anerkendelse af det arbejde, som de to lovudkast repræsenterer. Lovudkastene vidner om en stor indsats, og udkastene indeholder mange gode tanker og velafbalancerede løsninger.

I relation til udkastet til den nye ejendomsvurderingslov har styrelsen på det overordnede plan særligt hæftet sig ved, at ejendomsvurderingerne fremadrettet foretages efter en vurderingsnorm, der grundlæggende og eksplicit anerkender, at der ikke for en ejendom kan siges at eksistere en eksakt værdi for ejendommen, men derimod snarere et værdispænd. Det værdiskøn, som ejendomsvurderingen er udtryk for, antager derfor også karakter af et spænd.

For så vidt angår den nye klagestruktur, som foreslås med udkastet til følgeændringslov, er det styrelsens overordnede opfattelse, at det er en klar styrke, at denne i højere grad forsøges baseret på klagesagerne og klagesagernes indhold.

#### *Ny ejendomsvurderingslov*

Styrelsen skal gøre opmærksom på, at der i udkastet til § 3 anvendes termen ”afgørelse”, selvom det tydeligt fremgår af både kontekst og udkast til lovbetragtninger, at der ikke er tale om en afgørelse i forvaltningsretlig forstand, der

Skatteankestyrelsen

Ved Vesterport 6, 6. sal  
1612 København V

Tlf. +45 3376 0909

Fax +45 3376 0808

Cvr-nr. 10 24 28 94

EAN-nr. 579 800 003 3726

[www.skatteankestyrelsen.dk](http://www.skatteankestyrelsen.dk)

Henrik Klitz

Dir. tlf. +45 33760942

Sagsnr. 17-0607948

Dato 18. april 2017

kan gøres til genstand for separat prøvelse. Rent sprogligt ville det måske være mere retvisende her at anvende f.eks. termen ”beslutning”.

I udkastet til lovbemærkninger til § 13 anføres blandt andet, at en ansættelse kan foretages på foranledning af en anden part med interesse i ejendommen, og der her er tale om den personkreds, der vil skulle betale boafgift. Imidlertid forholder det sig sådan, at denne personkreds ikke nødvendigvis kan anses for parter i forhold til en ansættelse af ejendomsværdi for ejendommen, jf. herved f.eks. FOB 2003.345 om arvinger og udkastet til almindelige bemærkninger til følgeændringslov afsnit 2.5. Hvis der er et ønske om, at denne personkreds uanset status i øvrigt efter forvaltningsretten og skatteforvaltningsretten skal kunne initiere en sådan ansættelse, synes det derfor mest hensigtsmæssigt at lade ordet ”part” udgå af bestemmelsen i § 13 og bemærkningerne hertil.

Udkastet til § 15 om den grundlæggende vurderingsnorm og ansættelser i form af grundværdi og ejendomsværdi kan styrelsen tilslutte sig. Det er således efter styrelsens opfattelse vigtigt, at der med udkastet hertil opnås en større klarhed i forhold til og en tydelig tilkendegivelse om, at en ejendomsvurdering reelt skal løse den meget store udfordring, der ligger i at sætte ét beløb på noget, der ikke findes ét ”rigtigt” beløb for. Med udkastet er dette beskrevet ganske godt, og der er også i udkastet anvist løsninger på denne udfordring.

Som det også fremgår af udkastet til almindelige bemærkninger afsnit 2.2.3 vil det værdispænd, som vurderingsnormen er udtryk for, have betydning for reguleringen af klagemyndighedernes reaktionsmuligheder, jf. udkastet til følgeændringslov vedrørende bestemmelser i skatteforvaltningslovens §§ 35 h, stk. 2, 38, stk. 3, og 45, stk. 2. Det kan overvejes, om der af hensyn til klarhed og administration af loven bør medtages et simpelt eksempel på, hvordan spændet i normen, klagemyndighedernes reaktionsmulighed og en konstateret handelspris for den pågældende ejendom, der afviger fra ejendomsvurderingen, rent faktisk virker.

Der kan være behov for en uddybning af forholdet mellem IT-understøttelsen i det fremtidige vurderingssystem og selve vurderingerne. Styrelsen skal i denne sammenhæng pege på, at det forudsættes, at IT-understøttelsen og de anvendte metoder og principper ikke i sig selv er hverken afgørelser eller udtryk for egentlig normering, men derimod i alle tilfælde alene er tekniske hjælpemidler til at understøtte vurderingsarbejdet med henblik på at opnå værdiansættelser, der er i overensstemmelse med den retlige vurderingsnorm.

For så vidt angår spørgsmålet om betydningen af retlig contra faktisk udnyttelse af en grund i forhold til grundværdien, jf. udkastet til §§ 18-20, skal styrelsen bemærke, at der her er tale om en væsentlig anderledes tilgang til spørgsmålet end hidtil – set fra styrelsens synsvinkel. Klagemyndighederne har således hidtil lagt vægt på den retlige udnyttelse. Den foreslåede regulering, hvor der skal lægges vægt på den faktiske udnyttelse, hvis denne giver en højere grundværdi

end ved den retlige udnyttelse, er således en mere kompleks tilgang til spørgsmålet. Ligeledes ses bestemmelsen i § 19 om såkaldt ”flydende plangrundlag” at være udtryk for en højere kompleksitet end i dag.

I udkastet til almindelige bemærkninger afsnit 2.7.2.1 om metoder for vurdering af erhvervsejendomme er blandt andet anført, at den afkastbaserede metode forventes at gøre vurderingerne mere gennemsigtige for ejerne, ligesom det også vil gøre afviklingen af klageprocessen mere gennemskuelig og effektiv end i dag. Styrelsen er ikke umiddelbart klar over, hvad der her mere præcis sigtes til i forhold til klageprocessen, og styrelsen kan ikke umiddelbart genkende, at klageprocessen skulle blive mere gennemskuelig og effektiv.

I øvrigt bemærkes, at afrundingsreglen i udkastet til § 50, stk. 2, forudsættes alene at være udtryk for netop en afrundingsregel. Reglen forudsættes således ikke at finde anvendelse på selve skønsudøvelsen, hvor det ved vurderings-skønnet ofte ikke vil give mening, at et skøn herover præciseres med en detaljeringsgrad på 1.000 kr. F.eks. savner det oplagt mening at fastsætte en ejendomsværdi på mere end 1 mia. kr. for en værdifuld erhvervsejendom med en sådan detaljeringsgrad, men selv for mindre ejendomme med en værdi i f.eks. størrelsesordenen blot 1 mio. kr. vil en detaljeringsgrad på 1.000 kr. i reglen savne mening, jf. herved også selve vurderingsnormen.

#### *Følgeændringslov*

Styrelsen noterer sig, at der med de foreslåede ændringer af klagestrukturen på området skabes en struktur, hvor den helt overvejende del af klagerne på ejendomsvurderingsområdet fremadrettet vil være placeret hos og skulle afgøres af de nye vurderingsankenævn. I lyset af blandt andet sammensætningen og funktionsmåden af de nye vurderingsankenævn, det forventede store antal klager, og karakteren af de typiske klagersager på ejendomsvurderingsområdet synes dette at være en passende model for klagebehandlingen på området.

Styrelsen skal i relation til spørgsmålet om partsstatus og klageberettigelse, jf. f.eks. afsnit 2.5 i udkastet til almindelige bemærkninger, henlede opmærksomheden på SKM 2017.221 LSR vedrørende manglende klageberettigelse for en lejer.

Styrelsen skal til udkastet til nyt kapitel 7 a i skatteforvaltningsloven om blandt andet deklaration bemærke, at den heri indeholdte deklarationsproces er et fremskridt, og at denne vil indebære en klar styrkelse af transparensen i ejendomsvurderingssystemet for borgere og virksomheder. Deklarationsprocessen vil samtidig også bidrage til et bedre grundlag for vurderingerne i første instans. Begge dele er i sig selv positivt og en forbedring i forhold til i dag. Styrelsen har også en forventning om, at dette forhåbentlig kan være med til at begrænse antallet af klager.

Som anført i udkastet til almindelige bemærkninger afsnit 2.7, kan forvaltningslovens § 21, stk. 1, overvejes i forhold til at afgive en mundtlig udtalelse til en klagesag vedrørende ejendomsvurdering. Hvorvidt denne bestemmelse i forvaltningsloven i alle tilfælde giver et egentlig krav på personligt fremmøde over for en rekursinstans sekretariat med henblik på at afgive mundtlige bemærkninger synes måske ikke ganske sikkert. Endvidere bemærkes, at en indførelse af obligatorisk digital klage, jf. herved udkastet til almindelige bemærkninger afsnit 2.11, også vil indebære, at efterfølgende henvendelser skal ske digitalt. Dette vil formentlig også kunne omfatte ønsket om at afgive en udtalelse efter forvaltningslovens § 21, stk. 1.

Udkastet til bestemmelser og bemærkninger vedrørende genoptagelse og revision af ejendomsvurderinger, jf. f.eks. afsnit 2.10 i udkastet til almindelige bemærkninger, kan efter styrelsens opfattelse overvejes i forhold til, at ejendomsvurderingen består af separate ansættelser i form af grundværdi henholdsvis ejendomsværdi samt f.eks. fordelinger. Selve lovteksten vedrørende genoptagelse og revision kunne således måske være mere tydelig i forhold til, at der ikke nødvendigvis sker genoptagelse af ejendomsvurderingen i sin helhed, men derimod kun af f.eks. en ansættelse eller en fordeling. For så vidt angår lovbetragtningerne på dette punkt, er det styrelsens opfattelse, at der med fordel kunne tages udgangspunkt i udkastet til bemærkninger vedrørende § 15, stk. 2, i den ny ejendomsvurderingslov, hvor ansættelser, fordelinger og eventuelle sammenhænge mellem disse er beskrevet lidt nærmere.

For så vidt angår de foreslåede begrænsninger i klagemyndighedernes reaktionsmulighed med udkastet til bestemmelser i skatteforvaltningslovens §§ 35 h, stk. 2, 38, stk. 3, og 45, stk. 2, henvises til den ovenfor anførte herom.

#### *Administrative bemærkninger*

Som det fremgår af begge lovudkastets afsnit til administrative bemærkninger, vil det nye ejendomsvurderingssystem medføre meget betydelige opgaver, ændringer og kapacitetstræk hos styrelsen. Styrelsen kan således bekræfte, at de skitserede modeller vil medføre et meget betydeligt merforbrug hos styrelsen i lyset af det meget store antal forventede klager.

Der pågår derfor i øjeblikket en proces med yderligere kvalificering af det forventede ressourceforbrug.

Styrelsen skal gøre opmærksom på, at de ovenfor nævnte mere komplekse regler vedrørende retlig henholdsvis faktisk udnyttelse af grunden og flydende plangrundlag, jf. udkastet til ny ejendomsvurderingslovs §§ 18-20, er egnet til at øge ressourceforbruget i klagesagsbehandlingen set i forhold til i dag.

Ligeledes skal styrelsen gøre opmærksom på, at der i forhold til klagebehandling af såkaldt videreførte vurderinger henholdsvis vurderinger efter den nye ejendomsvurderingslov vil skulle ske klagebehandling efter to forskellige mate-

rielle regelsæt. Klagebehandlingen af videreførte vurderinger henholdsvis nye vurderinger vil heller ikke foregå efter helt samme processuelle regelsæt. Det vil gøre klagesagsbehandlingen mere ressourcekrævende.

*Afslutning*

Styrelsen står naturligvis til rådighed for yderligere, hvis der måtte være behov herfor.

Med venlig hilsen



Henrik Klitz

**Fra:** Sofie Klæsøe Egmose [mailto:[ske@star.dk](mailto:ske@star.dk)]

**Sendt:** 18. april 2017 14:30

**Til:** JP-Lovgivning og Økonomi; Stine Kvist Kristiansen; Erik Jørgensen

**Cc:** Jane Vitu; Ministersager STAR

**Emne:** Høringssvar fsva boligstøtte vedr. ny ejendomsvurderingslov og følgelov - SKM's sagsnummer 2017-1044.

Til Skatteministeriet

I forhold til lov om individuel boligstøtte har Beskæftigelsesministeriet ingen bemærkning til høringen vedr. ny ejendomsvurderingslov og følgelov.

Med venlig hilsen

**Sofie Klæsøe Egmose**

Fuldmægtig

Sociale Ydelser

Direkte telefon: 72 21 76 88

E-mail: [ske@star.dk](mailto:ske@star.dk)



**Styrelsen for  
Arbejdsmarked og Rekruttering**

Njalsgade 72 A

2300 København S.

Tlf.: +45 72 14 20 00

Sikker e-mail: [star@star.dk](mailto:star@star.dk)

Hjemmeside: [www.star.dk](http://www.star.dk)

**Danish Agency for  
Labour Market and Recruitment**

Njalsgade 72 A

2300 København S.

Phone: +45 72 14 20 00

Secure e-mail: [star@star.dk](mailto:star@star.dk)

Website: [www.star.dk](http://www.star.dk)

Skatteministeriet  
Nicolai Eigtveds Gade 28  
1402 København K

*Sendt pr. mail til:*

[lovgivningoekonomi@skm.dk](mailto:lovgivningoekonomi@skm.dk), [stk@skm.dk](mailto:stk@skm.dk) og [ej@skm.dk](mailto:ej@skm.dk)

Advokatpartnerselskab  
DOKK1  
Hack Kampmanns Plads 2, Niveau 3  
8000 Aarhus C

Tlf. 33 34 00 00

Fax 33 34 00 01

CVR 35 20 93 52

[lett@lett.dk](mailto:lett@lett.dk)

[www.lett.dk](http://www.lett.dk)

**Høring over forslag til ejendomsvurderingsloven og forslag til lov om ændring af skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsværdiskatteloven og forskellige andre love – sagsnummer 2017-1044**

21. april 2017

J.nr.: THB-BJG/NIN

**Thomas Booker**

**Advokat**

Dir. tlf. 33 34 08 53

Mail [thb@lett.dk](mailto:thb@lett.dk)

Jeg repræsenterer mere end 35 kommuner, der alle opkræver offentlig dækningsafgift af statsskove beliggende i de respektive kommuner i 2017.

Det lovforslag, som er sendt i høring, vil i den nuværende udformning betyde, at alle disse kommuner vil få frataget deres beskatningsgrundlag med et væsentligt provenutab til følge.

Bianca Garset

Sekretær

Dir. tlf. 33 34 07 71

Derfor er det naturligt at stille spørgsmålet om, hvordan lovgiver havde tænkt at kompensere disse kommuner for tab af provenu (og beskatningsgrundlag) ved lovindgrebet (spørgsmål 1).

Det bemærkes i den forbindelse, at lovforslaget alene rammer de kommuner med statsskov. Det drejer sig primært om kommunerne i Sønderjylland, Midt- og Vestjylland samt de Nordsjællandske kommuner. Derimod rammer lovforslaget ikke de kommuner, som ikke har statsskov.

Blot for at sætte perspektiv på provenutabet kan det eksempelvis oplyses, at en kommune som Varde i 2017 opkræver ca. 9,225 mio. kr. i offentlig dækningsafgift. Hvis lovforslaget vedtages, vil Varde Kommune alene kunne opkræve ca. 1,275 mio. kr., svarende til at Varde Kommune får et direkte provenutab på næsten 8 mio. kr.

Ud over spørgsmålet om kompensation til de berørte kommuner vil jeg også gerne knytte et par kommentarer til lovbemærkninger omkring ændringen af ejendomsbeskatningslovens § 7, stk. 1, litra b.

Det fremgår af lovforslagets side 24:

*”Ændringen skal ses i sammenhæng med, at et mindre antal kommuner i stigende grad har ændret praksis for opkrævning af ejendomsskat af bl.a. statslige arealer, der anvendes til skov- og landbrug, så der i stedet for grundskyld opkræves den væsentlige højere dækningsafgift, hvorved kommunerne hæver deres indtægter uden at være pålagt nye omkostningsdrivende opgaver.”*

Der er på ingen måde tale om en ændret praksis. Overgangen til offentlig dækningsafgift er sket primært, fordi lovgiver har reguleret Naturstyrelsens måde at drive statsskov således, at den ikke længere drives erhvervsmæssigt.

Det har intet at gøre med en ændret praksis, idet kommunerne stedse har fulgt loven således, at en ejendom, som anvendes erhvervsmæssigt til skovdrift, skal pålægges grundskyld, mens en ejendom, som anvendes til ikke-erhvervsmæssig skovdrift, skal pålægges offentlig dækningsafgift.

I forhold til bemærkningen om, at kommunerne ikke har været pålagt nye omkostningsdrivende opgaver, kan jeg blot konstatere, at reglen er således, at hvis en ejendom er fritaget for grundskyld (spørgsmålet om erhvervsmæssig/ikke-erhvervsmæssig anvendelse), skal der opkræves offentlig dækningsafgift. Der er ingen sammenhæng mellem kommunernes udgifter til den enkelte ejendom og den opkrævede offentlige dækningsafgift.

Videre fremgår det på side 24 i lovbemærkningerne:

*”Den foreslåede ændring er i overensstemmelse med hensigten bag reglerne om opkrævning af ejendomsskat, som har været, at der som det klare udgangspunkt skal betales grundskyld af disse offentlige ejede skov- og landbrugsejendomme mv.”*

Hertil vil jeg blot bemærke, at det historisk var en fordel at blive omfattet af den offentlige dækningsafgift (altså at drive statsskovene ikke-erhvervsmæssigt), som var en lempeligere beskatning end den almindelige ejendomsbeskatning. Det var således først i forbindelse med indførelsen af den private dækningsafgift i 1961 (og udfasningen af ejendomsskylden), at der kunne opstå situationer, hvor den offentlige dækningsafgift udløste en strengere beskatning end den almindelige ejendomsbeskatning.



Under afsnittet om ”Økonomiske konsekvenser for det offentlige”, pkt. 3.1.3 fremgår følgende:

*”Forslaget vil alt andet lige indebære mindre fordelingsmæssige konsekvenser mellem kommunerne set i forhold til kommunernes ændrede praksis for opkrævning af ejendomsskatter, idet den ændrede praksis fremover ville have medført et lidt lavere bloktilskud for alle kommuner, mens den højere indtægt fra dækningsafgift kun ville tilfalde et mindre antal kommuner.*

*Forslaget er således udgiftsneutral for kommunernes under ét, idet der alene er tale om omfordeling af finansiering mellem kommunerne. Det er vurderingen, at der ikke ændres i fordelingen mellem kommuner og stat”.*

Skal ovenstående forstås således, at statens merudgifter krone-for-krone ville reducere det samlede bloktilskud fra staten til kommunerne således, at det for staten vil være udgiftsneutral? (Spørgsmål 2)

Hvis øvelsen for staten er, at det for staten skal være udgiftsneutral, vil det være mere rimeligt og hensigtsmæssigt at det samlede bloktilskud fra staten til kommunerne reduceres med den merudgift, som overgang til offentlig dækningsafgift medfører.

Eksempel:

Hvis det samlede bloktilskud fra staten til kommunerne er 65 mia. kr., og statens merudgifter til offentlig dækningsafgift udgør 200 mio. kr., hvorfor reducerer man ikke det samlede bloktilskud med 200 mio. kr., således at det fremadrettet bloktilskud udgør 64,800 mia. kr.

Ovenstående model har mange fordele. Blandt flere vil modellen gøre lovindgrebet overflødigt (og altså sikre at man ikke lovgiver mod specifikke kommuner), men modellen sikrer også, at det bliver uforment at overveje, hvordan de berørte kommuner skal kompenseres. Endelig vil modellen sikre, at de kommuner med offentlige ejendomme forholdsmæssigt tilføres samme bidrag således, at de berørte kommuner ikke oplever, at kommuner med eksempelvis mange offentlige ejendomme såsom biblioteker, museum m.v. kan bibeholde deres beskatningsgrundlag (og beskatningsprovenu), mens de kommuner som har offentlige ejendomme i form af statsskove alene kan opkræve grundskyld.

På baggrund af ovenstående skal jeg bede Skatteministeriet oplyse, hvorfor man ikke vælger at reducere i det samlede bloktilskud, jf. ovenfor? (Spørgsmål 3)

Med venlig hilsen



Thomas Booker

**Fra:** Sørup Hansen [<mailto:SSHA@domstol.dk>]

**Sendt:** 10. april 2017 11:25

**Til:** JP-Lovgivning og Økonomi; Stine Kvist Kristiansen; Erik Jørgensen

**Emne:** Høring - j.nr. 2017-1044

Til Skatteministeriet

Ved skrivelse af 21. marts 2017 har Skatteministeriet hørt Tinglysningsretten over forslag til ejendomsvurderingsloven og forslag til ændring af en række følgelove.

Tinglysningsretten skal i den forbindelse oplyse, at vi alene har bemærkninger til ejendomsvurderingslovens § 56, idet denne bestemmelse findes meget vidtgående, når der ikke samtidig er taget højde for de økonomiske konsekvenser. Især sidste led i stk. 2, kan - med den helt generelle formulering - vise sig at være endog meget omkostningstung for de berørte myndigheder. Tinglysningsretten skal derfor anbefale, at der indsættes nogle bemærkninger om omfanget og økonomien i forslaget specielle bemærkninger.

Samtidig skal Tinglysningsretten - blot som et godt forslag - anbefale, at bestemmelsen i forslagets § 50, stk. 2, ændres fra "afrunding" til "op-" eller "nedrunding", idet "afrunding" tidligere har givet os tekniske udfordringer.

Med venlig hilsen

**Sørup Hansen**

[ssha@domstol.dk](mailto:ssha@domstol.dk)

**Tinglysningsretten**

Majsmarken 5

9500 Hobro

Tlf. + 45 99 68 58 00

[www.tinglysningsretten.dk](http://www.tinglysningsretten.dk)



Sekretariat:

c/o Skatteankestyrelsen  
Ved Vesterport 6, 4. sal  
1612 Kbh. V.

[www.vurderingsanke.dk](http://www.vurderingsanke.dk)

[vaf@sanst.dk](mailto:vaf@sanst.dk)

18. april 2017

## Til Skatteministeriet

[lovgivningoekonomi@skm.dk](mailto:lovgivningoekonomi@skm.dk) samt [stk@skm.dk](mailto:stk@skm.dk) og [ej@skm.dk](mailto:ej@skm.dk)

- Journalnummer 2017-1044.

### Høring - forslag til en ny ejendomsvurderingslov og følgelovforslag med ny klagestruktur og konsekvensrettelser.

Vurderingsankenævnetsforeningen (VAF) har med tak modtaget ovennævnte lovforslag i høring.

#### Ad 1) Forslag til nye ejendomsvurdering

VAF finder ud fra en retssikkerhedsmæssig betragtning, at et spænd på +/- 20% er alt for stort, og ønsker spændet nedsat til 10%, alternativt 15%.

#### Ad 2) Forslag til ny klagestruktur

- Bestyrelsen finder at det er positivt, at den kommende klagestruktur bevarer vurderingsankenævn med lokal forankring og hvor lægmandselementet bevares.
- Ved den kommende kredsinddeling anbefales det, at alle kommuner får mulighed for at indstille kandidater til nævnene. (I det nuværende system er der flere store kommuner, der ikke er repræsenteret i et ankenævn, og som eksempel kan nævnes Ringsted Kommune.)
- Nye ankenævn omfatter i forslaget 50% lægmænd, som efter bestyrelsens opfattelse skal have ~~en~~ **interesse** for området og ikke nødvendigvis have forudgående kendskab til lovgivningens indhold mv. Bestyrelsen foreslår en majoritet af lægfolk og dermed en fordeling 60/40, således at lægmandsprincippet fastholdes som det bærende element.
- Udpegningen af lægfolk kan f.eks. ske ved at kommunen udpeger flere kandidater til hver af kommunens pladser i nævnet, hvoraf én udvælges evt. efter et interview. Der kan være flere modeller, som bestyrelsen ikke har drøftet. Der ønskes opretholdt en kontinuitet i valg lægfolk til vurderingsankenævnene.
- Nye ankenævn omfatter i forslaget 50% personer med faglig kompetence. Denne fordeling ønskes reduceret til 40% jf. ovenfor. Vurderingsankenævnetsforeningen forventer at vederlagene vil være af samme størrelse for lægmænd og for medlemmer med vurderingsfaglige kompetencer.
- Vurderingsankenævnetsforeningen accepterer modellen med vurderingsankenævnformænd som i Landsskatteretten, og at det enstrengede klagesystem opretholdes, hvorefter en del regler bliver konsekvenstilpasset. Med denne model bliver en ensartethed i afgørelserne forstærket.
- De nye regler for genoptagelse anses som udmærkede forslag med at forenkle og effektivisere klagebehandlingen.



- Mht. den nye ordning med voteringsgrupper som i LSR med skriftlige vorteringe, ønsker bestyrelsen at der deltager lægfolk i alle voteringsgrupper.
- At modellen med fællesankenævn som en konsekvens af den nye ankenævnstruktur ophæves, finder et markant flertal i bestyrelsen er udmærket, idet skat og vurdering adskilles som tidligere.
- VAF har noteret at den nuværende funktionsperiode forlænges til 31. december 2018, og opfordrer til, at nye lægfolk, der udpeges efter kommunalvalget i nov. 2017, kommer på kurser i god tid inden deres tiltræden. Honorar for disse kurser bør kunne etableres ved f.eks. en ekstra måneds honorar til nye ankenævnsmedlemmer (lægfolk)
- Klagegebyr og klagefrister har VAF ingen bemærkninger til.
- VAF har noteret sig ophævelsen af udarbejdelse af sagsfremstilling, og at dette vil reducere sagsbehandlingstiden.
- VAF finder, at det må være muligt at opretholde klagerens mulighed for et fremmøde med for et ankenævn, og at klageren fortsat bør vejledes om denne mulighed.
- VAF har ingen bemærkninger til genoptagelse og revisionsforslagene ud over at grænsen for ekstraordinær genoptagelse bør fastholdes med 15% og ikke øges til 20%.

Endelig har VAF noteret sig, at frit-valgs-ordningen afskaffes.



Skatteministeriet

[lovgivningoekonomi@skm.dk](mailto:lovgivningoekonomi@skm.dk)

[stk@skm.dk](mailto:stk@skm.dk)

[ej@skm.dk](mailto:ej@skm.dk)

18. april 2017 · cb

## **Hørings svar vedr. forslag til ejendomsvurderingsloven og forslag til lov om ændring af skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat og forskellige andre skattelove**

Ældre Sagen noterer sig, at lovforslagene er en udmøntning af den aftale om et nyt ejendomsvurderingssystem, der blev indgået i november 2016 mellem den daværende regering (Venstre), Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti, Liberal Alliance, Det Radikale Venstre og Det Konservative Folkeparti.

Formålet med lovforslagene er ifølge lovbemærkningerne at skabe bedre og mere retvisende vurderinger. Samtidig fremstår det imidlertid som et *grundvilkår* i det nye system, at der vil være en usikkerhed i ejendomsvurderingen på plus eller minus 20 pct. i forhold til handelsværdien af en ejendom. Dvs. at en ejendom med en handelsværdi på 1 mio. kr. vil kunne vurderes til 800.000 kr. som følge af usikkerheden på 20 pct., mens en anden ejendom ligeledes med en handelsværdi på 1 mio. kr. vil kunne blive vurderet til 1,2 mio. kr. som følge af den generelle usikkerhed. Med andre ord: Det er et *grundvilkår*, at vurderingen af en ejendom kan være op til 50 pct. højere end for en anden ejendom med samme værdi. Og dermed også, at beskatningen kan være op til 50 pct. højere for en ejendom end for en anden ejendom med tilsvarende værdi.

Ældre Sagen finder det meget problematisk, at der - indbygget i systemet - kan være et så stort spænd i skattebetalingen for ejendomme, der har præcis samme værdi. Det vil kunne udfordre borgernes opfattelse af, at de betaler en "retfærdig" skat, især når mulighederne for at klage over vurderingen samtidig begrænses for at understøtte den foreslåede vurderingsnorm.

Det understreges endvidere med forslaget, at ejendomsvurderingerne sker i form af "masseadministration" baseret på automatiserede modelberegninger, der trækker på oplysninger fra en række registre.

Efter Ældre Sagens opfattelse vil det udfordre borgernes opfattelse af retssikkerheden,

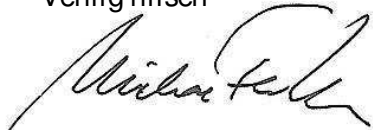
- at den nye vurdering i høj grad er baseret på automatiserede beregninger, der vil være vanskelige at gennemskue for almindelige borgere
- at klage reglerne indrettes, så "ejere, der ikke selv har en forventning om en væsentlig ændring af vurderingen, undlader at klage"
- at det ikke vil være muligt for klage myndighederne at ændre en vurdering, medmindre ændringen er større end plus/ minus 20 pct. i forhold til den vurdering, der klages over, og at det ikke af lovforslaget fremgår, om borgere, der klager over vurderingen, får oplyst om

klagemyndigheden er enig i, at vurderingen er for høj/lav, men at den ikke kan ændres, fordi ændringen er mindre end 20%, eller om borgeren blot får at vide, at vurderingen ikke ændres

- at gebyret for at klage hæves væsentligt – fra 500 kr. til 1.000 kr.

For de nuværende ejendomsvurderinger af ejerboliger, der er en videreførelse af 2011-vurderingen, og som det ikke har været muligt at klage over, foretages der automatisk en "genberegning" med udgangspunkt i den nye vurdering (fratrasket 20 pct.), og hvis det medfører, at der er betalt for meget i grundskyld, sker der automatisk tilbagebetaling. Ifølge lovforslaget skal der dog ikke ske tilbagebetaling til dødsboer, der er afsluttet. Set i lyset af det lange tidsrum, hvor det ikke har været muligt at klage over vurderingen, finder Ældre Sagen det problematisk, at der ikke kan ske tilbagebetaling til afsluttede dødsboer. Selvom det er dødsboer, er der dog tale om borgere, der har betalt - i nogle tilfælde ganske betydelige beløb - for meget i grundskyld.

Venlig hilsen



Michael Teit Nielsen  
Underdirektør