


Skatteministeriet

26. april 2023
J.nr. 2022-13058
og 2022-13141

Til Folketinget – Skatteudvalget

Til udvalgets orientering vedlægges høringsskema samt de modtagne høringssvar vedrørende forslag til ejendomsskattelev og forslag til lov om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love (Opkrævning og inddrivelse af grundskyld og dækningsafgift m.v., statens afregning af grundskyld og dækningsafgift til kommunerne, foreløbige vurderinger som midlertidigt beskatningsgrundlag i 2024 og 2025, forenkling af ejendomsvurderingerne for 2024 og 2025, udvidelse af antallet af dommere i Landsskatteretten m.v.).

Lovforslagene (benævnt hovedforslaget og følgelovforslaget) udmønter de resterende dele af forliget *Tryghed om boligbeskatningen*, der blev indgået i foråret 2017 mellem den daværende regering (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti), Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Radikale Venstre, og aftalen *Kompensation til boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen*, der blev indgået i foråret 2020 af samme kreds af partier. Lovforslagene fremsættes derfor samlet. Lovforslagene har endvidere været sendt i høring samlet og sammenfattes derfor i ét høringsskema.

Følgelovforslaget indeholder bl.a. forslag til forenkling af ejendomsvurderingerne for vurderingsårene 2024 og 2025, udvidelse af antallet af dommere i Landsskatteretten og offentliggørelse af prisindeks. Disse forslag var i efteråret 2022 i høring som en del af lovforslag om ændring af ejendomsvurderingsloven, skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat og ejendomsværdiskatteloven. Forslagene udgik dog af sidstnævnte lovforslag pga. behovet for hastebehandling af andre dele af lovforslaget. De høringssvar, som blev modtaget i efteråret 2022, er omtalt og kommenteret i høringsskemaet, ligesom de vedlægges.

Ved høringen over følgelovforslaget indgik et forslag om at fremrykke kategorisering af visse ejendomme m.v. Forslaget blev efter høringen indarbejdet lovforslag nr. L 53, som nu er vedtaget, jf. lov nr. 369 af 2. april 2023. Høringssvarene til forslaget om fremrykning af kategoriseringen blev refereret og kommenteret i høringsskemaet til L 53, hvortil der henvises.

Jeppe Bruus

/ Rikke Kure Wendel

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
<p><i>Accura</i></p>	<p>Accura kvitterer indledningsvist for, at Skatteministeriet har valgt at prioritere en grundig bearbejdning og sammenskrivning af det eksisterende retsgrundlag i én samlet lov, i stedet for at vælge en hurtigere lappeløsningsmodel.</p> <p>Efter Accuras opfattelse er hovedlovforslaget af generel meget høj kvalitet. Det anføres, at det vil være et vigtigt bidrag til at skabe bedre og klarere regler på et område, som i øvrigt i øjeblikket er kendetegnet ved væsentlig usikkerhed for borgere og virksomheder.</p> <p><i>Mulighed for fritagelse for dækningsafgift ifm. ændret plangrundlag</i></p> <p>Accura anfører, at som følge af ændringen i grundlaget for betaling af dækningsafgift til grundværdien vil et ændret plangrundlag for en ejendom fra 2022 kunne medføre stigninger i dækningsafgiften i helt samme omfang som stigninger i grundskylden.</p> <p>Accura beder på den baggrund Skatteministeriet forholde sig til, hvorfor kommunerne ifølge hovedlovforlagets § 8 kun skal have mulighed for at fritage for stigninger i grundskylden som følge af ændrede plangrundlag, mens der ikke vil kunne gives fritagelse for tilsvarende stigninger i dækningsafgift, herunder om en sådan forskelsbehandling er rimelig, når behovet for fritagelse er det samme for både grundskyld og dækningsafgift.</p>	<p>Formålet med hovedlovforslaget er bl.a. at videreføre de gældende regler i ejendomsværdiskatteloven og lov om kommunal ejendomsskat, herunder § 8 A i lov om kommunal ejendomsskat om fritagelse for stigning i grundskyld som følge af ændret plangrundlag.</p> <p>Dog anerkendes det anførte om, at bestemmelsen også bør vedrøre stigninger i dækningsafgiften efter, at beskatningsgrundlaget for dækningsafgiften med lovforslag nr. L 107 A, jf. lov nr. 291 af 27. februar 2021, blev ændret fra forskelsværdien til grundværdien, da et ændret plangrundlag herefter vil kunne medføre stigninger i dækningsafgiften i samme omfang som stigninger i grundskylden.</p> <p>Accuras forslag er derfor imødekommet således, at kommunalbestyrelsen</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Hvornår medfører en ændret anvendelse eller udnyttelse bortfald af fritagelse</i></p> <p>Accura bemærker, at det er en betingelse for fritagelse for stigning i grundskyld, at ejendommen ikke ”anvendes eller udnyttes i videre omfang, end det var tilladt forud for det ændrede plangrundlag”.</p> <p>Accura beder Skatteministeriet uddybe, hvor meget der vil skulle til, førend en ejendom kan siges at være anvendt eller udnyttet i videre omfang end før det ændrede plangrundlag, hvilket særligt har betydning i forhold til udviklingsprojekter, der strækker sig over adskillige måneder og nogle gange flere år.</p> <p>Accura anfører i den forbindelse, at på baggrund af bestemmelsens ordlyd må bortfald af fritagelse efter Accuras opfattelse kræve, at grunden og bygningerne på grunden lovligt kan</p>	<p>vil kunne meddele hel eller delvis fritagelse for stigning i grundskylden og dækningsafgiften til ejere af ejendomme, hvor grundværdien er steget med mere end 20 pct. som følge af et ændret plangrundlag. Derudover vil kommunalbestyrelsen skulle meddele fritagelse for hele stigningen i grundskylden og dækningsafgiften, når stigningen skyldes et ændret plangrundlag, der giver mulighed for en planlagt anvendelse til opførelse af vindmølle- eller solcelleanlæg.</p> <p>Det bemærkes, at hovedlovforslagets § 8 i forbindelse med denne tilpasning er blevet rykket til hovedlovforslagets § 10.</p> <p>Med hovedlovforslaget foreslås der ikke ændringer af gældende ret om, i hvilke tilfælde ejendommen anvendes eller udnyttes i videre omfang, end det var tilladt forud for det ændrede plangrundlag.</p> <p>Det kan bekræftes, at skæringspunktet vil være tidspunktet for ejerens færdigmelding af byggeriet til kommunalbestyrelsen. Derved vil færdigmeldingen få effekt i forbindelse med den førstkommende vurderingstermin i forbindelse med en almindelig vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingsloven.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>anvendes til, hvad plangrundlaget til-siger, dvs. at skæringstidspunktet bør være tidspunktet for færdigmelding af byggeriet som lovligt eller tids-punktet for udstedelse af ibrugtagel-sestilladelse.</p> <p><i>Virkningstidspunktet for fritagelse efter gældende § 8 A samt hovedlovforslagets § 8</i></p> <p>Accura beder Skatteministeriet bekræfte, at fritagelse for stigning i grundskyld efter den nugældende § 8 A i lov om kommunal ejendomsskat alene kan opnås som følge af vedtagelse af en ny lokalplan, når lokalplanen er vedtaget i perioden mellem sidste vurderingstermin i det gamle vurderingssystem og første vurderingstermin i det nye ejendomsvurderingssystem, dvs. for erhvervsejendomme, at lokalplanen skal være vedtaget i perioden fra den 2. oktober 2020 til den 1. marts 2021. Hvis dette ikke kan bekræftes, bedes Skatteministeriet redegøre nærmere for, hvornår en ændret lokalplan skal være vedtaget for tidligst at berettige til fritagelse efter § 8 A i lov om kommunal ejendomsskat.</p> <p>Accura beder tilsvarende Skatteministeriet at bekræfte, at fritagelse efter hovedlovforslagets § 8 tidligst kan gives for stigninger i grundskyld som følge af et ændret plangrundlag, når det ændrede plangrundlag er vedtaget i perioden fra den 2. januar 2023 til den 1. januar 2024, eller på hvilket senere tidspunkt, fritagelse alternativt vil kunne opnås.</p>	<p>Efter § 8 A i lov om kommunal ejendomsskat, som foreslås erstattet af hovedlovforslagets § 8, kan kommunalbestyrelsen meddele fritagelse for stigninger i grundskylden, når disse er forårsaget af en ændring i plangrundlaget for ejendommen. § 8 A i lov om kommunal ejendomsskat har haft virkning siden den 1. januar 2018, og har således haft betydning for lokalplaner vedtaget efter den 1. oktober 2017. Hovedlovforslagets § 8 vil tidligst kunne anvendes ved ændringen i plangrundlaget, der er foretaget efter den 1. januar 2023.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>ejendommen konkret medfører udgifter for kommunen, bl.a. med henvisning til, at formuleringen i den nu gældende § 23 A, stk. 1, 1. pkt., om, at opkrævningen af dækningsafgift skal ske som bidrag til dækning af kommunens udgifter vedrørende de pågældende ejendomme, ikke foreslås videreført.</p> <p>Accura påpeger, at det dog også fremgår af bemærkningerne, at der ikke tilsigtes nogen ændring af den praksisskabte afgrænsning mellem hvilke anvendelser, der er hhv. dækningsafgiftspligtige og dækningsafgiftsfritagne. Accura påpeger videre, at det er et gennemgående træk i domspraksis, at domstolene ved afgørelsen af, hvorvidt der er tale om en dækningsafgiftspligtig ejendom, i meget vidt omfang har tillagt det betydning, hvorvidt ejendommen ”må antages at påføre den pågældende kommune udgifter af den art, som kommunen er berettiget til at kræve bidrag til gennem afgift efter § 23 A”, jf. senest Højesterets dom i UfR 2022.2846 H, men som også i meget vidt omfang har været udslagsgivende i tidligere domspraksis.</p> <p>Accura beder på den baggrund Skatteministeriet uddybe, hvilke kriterier kommunerne (og i sidste ende domstolene) fremover skal lægge vægt på ved afgørelsen af, hvorvidt en ejendom er dækningsafgiftspligtig eller fritaget, hvis vurderingen alene skal ske på baggrund af en vurdering af den faktiske anvendelse, når det nævnte kriterie ikke foreslås videreført, og der derfor fremover ikke vil</p>	<p>pågældende ejendomme påfører kommunen, er derfor videreført og indført i lovteksten i hovedlovforslagets § 12, og lovbemærkningerne er tilrettet i overensstemmelse hermed.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>kunne lægges vægt på, om en ejendom må antages at påføre kommunerne udgifter af den art, som dækningsafgiftsreglerne sigter på.</p> <p>Accura skitserer problemstillingen med anvendelse af en ejendom til fitnesscenter, som hverken efter en almindelige sproglig forståelse eller sammenhæng ligner de typer af ejendomme, der er omfattet af dækningsafgiftsbestemmelsens ordlyd. Accura anfører, at Østre Landsret i to domme har forholdt sig til dækningsafgiftsplikten for en anvendelse til fitnesscenter, og at i Østre Landsrets dom af 8. maj 2013 blev et fitnesscenter anset for dækningsafgiftsfritaget, mens Østre Landsret i dom af 6. januar 2021 fandt, at et dækningsafgiftspligtigt. Accura påpeger, at Østre Landsret begge domme afgørende lagde vægt på, om de pågældende fitnesscentre kunne antages at påføre kommunen udgifter af den art, som § 23 A i lov om kommunal ejendomsskat har for øje, men med forskelligt udfald.</p> <p>Accura beder Skatteministeriet forholde sig til, hvorvidt et fitnesscenter efter de foreslåede regler fremover skal anses for dækningsafgiftsfritaget eller dækningsafgiftspligtigt, og hvilke kriterier, der er afgørende for vurderingen heraf.</p> <p><i>Fordeling og vægtning af dækningsafgiftspligtige og fritagne arealer</i></p> <p>Til hovedlovforslagets § 12, stk. 2, 2. pkt., beder Accura Skatteministeriet at redegøre for, hvorvidt der til brug</p>	<p>Med hovedlovforslaget foreslås der ikke ændringer af anvendelsesområdet for dækningsafgiften, hvorfor der med hovedlovforslaget heller ikke tiltænkes ændringer af praksis om dækningsafgiftspligtige hhv. ikke-dækningsafgiftspligtige ejendomme.</p> <p>Der henvises i øvrigt til kommentaren ovenfor om, at bestemmelsen om, at dækningsafgift for erhvervs-ejendomme kan pålignes som bidrag til de udgifter, de pågældende ejendomme påfører kommunen, er videreført i hovedlovforslagets § 12.</p> <p>Det bemærkes, at hovedlovforslagets § 12, stk. 2, er en videreførelse af §</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>for fordelingen vil skulle ske en fordeling af alle arealer registreret i BBR ud fra, om anvendelsen af det enkelte areal er knyttet til en dækningsafgiftspligtig eller -fritaget anvendelse, og om alle arealer vægtes ligeligt, herunder uanset om arealet er beliggende i en bygning over jorden eller under jorden (fx et underjordisk parkeringsanlæg i flere plan).</p> <p>Derudover beder Accura Skatteministeriet at anvise, hvordan fordelingen vil skulle ske i følgende simple eksempel:</p> <p>En ejendom, der ikke er ejerlejlighedsopdelt, består af en bygning med et etageareal på 15.000 kvm ”over jorden” samt 10.000 kvm parkeringskælder, i alt 25.000 kvm. 7.000 kvm af det bebyggede areal ”over jorden” udgøres af lejeboliger, og 8.000 kvm lejemål benyttes til kontor og butikker. I parkeringskælderen er der 6.000 kvm depotrum samt parkeringspladser, som udelukkende må og kan benyttes af beboerne i ejendommen og 4.000 kvm udgøres af parkeringspladser, der udelukkende må og kan benyttes af kontor og butiklejemålene samt deres gæster, kunder mv.</p> <p>Accura anfører, at hvis alle 25.000 kvm skal fordeles på hhv. dækningsafgiftspligtige og -fritagne arealer, vil samlet set 13.000 kvm udgøres af dækningsafgiftsfritaget anvendelse til bolig og arealer tilknyttet boliganvendelsen, mens de resterende 12.000 kvm kan henføres til dækningsafgiftspligtige kontor og butiksarealer. Videre anfører Accura, at med en</p>	<p>23 A, stk. 1, 2.-4. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat.</p> <p>Hvis en ejendom anvendes delvist til dækningsafgiftspligtige formål, herunder kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted eller lignende øjemed, vil der kunne pålægges dækningsafgift af den del af grundværdien, der vedrører den del af ejendommen, som anvendes til de nævnte formål, hvis den udgør mere end halvdelen af grundværdien for hele ejendommen.</p> <p>Fordelingen af grundværdien vil blive foretaget ud fra de faktiske bygningsarealer registreret i Bygnings- og Boligregistret (BBR). Den konkrete fordeling afhænger af en række parametre, herunder om ejendommen er opdelt i ejerlejligheder, om den konkrete aktivitet, der udføres, er dækningsafgiftspligtig, og specielt for parkeringshuse, om der drives en selvstændig økonomisk virksomhed med korttidsudlejning til personer, der kommer udefra, og som hermed er egnet til at påføre kommunen de udgifter, som dækningsafgiftspligten af erhvervsjendomme vil skulle kompensere for.</p> <p>Der vil derfor være en række konkrete forhold, der afgør, hvor stor en andel af ejendommen, der vil være dækningsafgiftspligtig. Når fordelingen herefter er foretaget på de faktiske bygningsarealer i BBR på henholdsvis dækningsafgiftspligtig og ikke dækningsafgiftspligtig aktivitet, vil fordelingen af den samlede grundværdi skulle foretages.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>sådan fordeling vil resultatet derfor være, at ejendommen ikke skal betale dækningsafgift af grundværdien, jf. halvdelreglen i hovedlovforslagets § 12, stk. 1, 1. pkt.</p> <p>Derudover beder Accura Skatteministeriet uddybe, hvordan arealer, som både kan anvendes af de dele af en ejendom, der er dækningsafgiftspligtige, såvel som -fritagne skal fordeles, fx fællesarealer som trapper, elevatorer, teknikrum, fælles benyttede kælderarealer mv., eller om sådanne fællesarealer skal holdes helt ude af fordelingen.</p> <p><i>Stigningsbegrænsning for dækningsafgift</i> Som følge af ændringerne i beskatningsgrundlaget for dækningsafgiften fra forskelsværdien til grundværdien bør der efter Accuras opfattelse også gælde en stigningsbegrænsningsregel for stigninger i dækningsafgift svarende til stigningsbegrænsningsreglen for grundskyld, jf. hovedlovforslagets §§ 44-45.</p> <p>Accura opfordrer på den baggrund Skatteministeriet til at genoverveje</p>	<p>Denne fordeling vil skulle ske forholdsmæssigt, således at der skal betales dækningsafgift af den andel af den samlede grundværdi, som svarer til den andel af det samlede bygningsareal, der anvendes til dækningsafgiftspligtig virksomhed, hvis denne del af ejendommen udgør mere end halvdelen af grundværdien for hele ejendommen.</p> <p>Anvendes fx 60 pct. af den samlede bygningsmasse til dækningsafgiftspligtig virksomhed, vil tilsvarende 60 pct. af den samlede grundværdi skulle henføres til beskatningsgrundlaget for dækningsafgiften.</p> <p>Med hovedlovforslaget foreslås der ikke ændringer af anvendelsesområdet for dækningsafgiften, hvorfor der med hovedlovforslaget heller ikke til tænkes ændringer vedrørende fx fordeling af dækningsafgift i de situationer, som Accura beskriver.</p> <p>Med hovedlovforslaget foreslås det bl.a. at implementere boligskatteforliget. Det følger af boligskatteforliget, at der skal indføres en stigningsbegrænsningsordning for stigninger i grundskyld for de ejere af ejendomme, der ikke er omfattet af den foreslåede skatterabatordning for ejerboliger, og at den moderniserede stigningsbegrænsning sikrer tryghed om lejernes boligskat, så de ikke oplever store, pludselige stigninger i</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>indførelsen af en stigningsbegrænsningsregel for stigninger i dækningsafgift.</p> <p><i>Opkrævning og hæftelse for tidligere ejeres ejendomsskatter</i></p> <p>Accura anfører, at det fremgår af hovedlovforslagets § 33 og lovbemærkningerne hertil, at grundskyld og dækningsafgift opkræves hos den, der på forfaldstidspunktet er ejer af ejendommen. Accura anfører videre, at det derudover følger, at hvis en grundskyld- eller dækningsafgiftsrate forfalder på et tidspunkt, hvor en vurdering foretaget det forudgående år endnu ikke er offentliggjort, så sker opkrævningen på et foreløbigt grundlag med efterfølgende regulering.</p>	<p>grundskylden (der typisk overvæltet i huslejen) fra et år til det næste. Det følger ligeledes af boligskatteforliget, at dækningsafgiften ikke omfattes af en skatterabat.</p> <p>Det bemærkes, at der med lov nr. 2614 af 28. december 2021 blev fastlagt konkrete satser for dækningsafgiften fra og med 2022. Disse satser videreføres med lovforslagene.</p> <p>For dækningsafgiften for erhvervs-ejendomme vil det derudover indtil udsendelsen af den første nye vurdering være valgfrit for ejeren af ejendommen, om ejeren for 2024 og frem vil beskattes på baggrund af en foreløbig 2023-vurdering eller betale det samme i dækningsafgift som i kalenderåret 2023. Der vil i begge tilfælde være tale om en foreløbig beskatning, som vil blive endeligt efterreguleret, når den første nye vurdering udsendes.</p> <p>Med lov nr. 61 af 16. januar 2017 blev forskydningen mellem vurderingsåret og beskatningsåret for grundskyld og dækningsafgift reduceret fra 2 til 1 år, hvilket vil medføre, at offentliggørelsen af den seneste foretagne vurdering hvert andet år vil kunne ligge efter opkrævningstidspunktet. Det betyder, at 1. rate og eventuelle yderligere rater, der opkræves inden vurderingen for det foregående år foreligger, vil blive opkrævet på et foreløbigt beskatningsgrundlag, som efterfølgende vil skulle efterreguleres.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Accura beder på den baggrund Skatteministeriet om at oplyse, om det er hensigten, at ejere af erhvervsejendomme fremover typisk ikke vil kende den endelige vurdering for det år, der opkræves grundskyld og evt. dækningsafgift for. Alternativt beder Accura Skatteministeriet om at oplyse, i hvor stort omfang ejendomsvurderingerne forventes at være udsendt forud for opkrævningsåret.</p> <p><i>Efterregulering</i></p> <p>Accura bemærker, at det fremgår af lovbemærkningerne til hovedlovforslaget, at efterregulering af grundskyld og dækningsafgift som følge af en erstatning af et foreløbigt beskatningsgrundlag, sker over for den, der ejer ejendommen på tidspunktet for udsendelsen af opkrævningen – uanset at der er sket et eller flere ejerskifter i mellemprioriden, jf. § 27, stk. 4, i lov om kommunal ejendomsskat. Accura bemærker videre, at det fremgår, at den nuværende ejer ikke har mulighed for at indhente den opkrævede grundskyld og dækningsafgift hos de(n) tidligere ejer(e) med hjemmel i § 29, stk. 1, i lov om kommunal ejendomsskat (om hæftelse for grundskyld og dækningsafgift).</p> <p>Efter Accura's opfattelse er en sådan ordning uhensigtsmæssig, og Accura beder Skatteministeriet at overveje, om ikke også efterreguleringer som følge af den forsinkede udsendelse af de nye ejendomsvurderinger bør ske over den eller de respektive ejere, der har ejet ejendommen i mellemprioriden, dvs. svarende til den model, der</p>	<p>Formålet med fremrykningen var at sikre større samtidighed mellem ejendomsvurderingerne og skatteopkrævningen og finansiere videreførelsen af de daværende vurderinger.</p> <p>Spørgsmålet om efterregulering af skatteårene 2021-2023 ligger uden for hoved- og følgelovforslaget.</p> <p>Efterregulering for 2021-2023 skal ske til den til enhver tid værende ejer af ejendommen på opkrævningstidspunktet, jf. § 27, stk. 4, i lov om kommunal ejendomsskat, som blev indført ved lov nr. 61 af 16. januar 2017.</p> <p>En ændring af retsstillingen for årene 2021-2023 vurderes i praksis ikke mulig at gennemføre med tilbagevirkende kraft, fordi en sådan ændring vil medføre, at allerede afsluttede efterreguleringer vil skulle genåbnes. Det vil betyde, at ejere, som har solgt en ejendom i perioden 2021-2023, vil kunne blive mødt med et skattekrav, som de i dag ikke er pålagt. Ligeledes vil de ejere, som har fået udbetalt overskydende skat, skulle indkræves det udbetalte beløb. Det vil i sig selv være en stor administrativ opgave.</p> <p>Hertil vil en ændring af retsstillingen med tilbagevirkende kraft også medføre en ændring i forhold til de</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>foreslås med hovedlovforslagets § 33.</p> <p><i>Opkrævning via skattekontoen for ejere af erhvervsjendomme</i></p> <p>Accura bemærker, at det fremgår af bemærkningerne til hovedlovforslagets § 33, at det (som i dag) fremover også vil være muligt, at professionelle ejendomsadministratorer registreres i et autoritativt register, herunder Ejerregisteret, med henblik på at muliggøre, at ejendomsadministratoren modtager opkrævningen af grundskyld og dækningsafgift på vegne af ejendommens hovedejer.</p> <p>Accura beder på den baggrund Skatteministeriet om at uddybe, hvorvidt ejendomsadministratorens betaling af ejendomsskatterne vil skulle ske til hovedejerens skattekonto, eller til ejendomsadministratorens egen skattekonto på vegne af hovedejereren.</p> <p><i>Grundskyldspromiller</i></p> <p>Accura konstaterer, at der med hovedlovforslagets § 28 og bilag 1 er der tale om en meget markant nedsættelse af grundskyldspromillerne i den 5-årige periode i forhold til de oprindeligt skønnede grundskyldspromiller for 2024 i Skattemi-</p>	<p>kommunale it-systemer, hvilket vil indebære en forøgelse af de administrative konsekvenser for kommunerne.</p> <p>Som det fremgår af lovforslaget, foreslås den nuværende praksis ændret fremadrettet med den virkning, at efterreguleringen vil skulle rettes mod den, der ejede ejendommen i den periode, der efterreguleres.</p> <p>Indbetalinger vil skulle ske til hovedejerens skattekonto. En hovedejer vil derfor skulle give en ejendomsadministrator adgang til sin skattekonto, for at ejendomsadministrator kan foretage indbetalinger.</p> <p>Det følger af boligskatteforliget, at der fastsættes nye grundskyldspromiller med virkning fra 2024, hvilket foreslås implementeret med hovedlovforslaget.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>nisteriets faktaark <i>Grundskyldspromiller i 2024 på kommuneniveau</i> fra 11. december 2020, idet Skatteministeriet dog justerede de skønnede, forventede grundskyldspromiller for 2024 væsentligt ned i juni 2022.</p> <p>Accura påpeger, at der hverken i hovedlovforslaget eller følgelovforslaget hertil ses at være lagt op til at nedjustere de kommunespecifikke andele nævnt i ejendomsvurderingslovens § 48 a, på trods af den meget væsentlige nedjustering af grundskyldspromillerne, og beder Skatteministeriet forholde sig til, hvorfor de kommunespecifikke andele ikke er nedsat i samme omfang som grundskyldspromillerne.</p>	<p>Skøn for grundskyldspromillerne er blevet opdateret løbende i takt med at nyere og bedre modelvurderinger foreligger, herunder bl.a. i forbindelse med offentliggørelse af typeeksempler for virkningerne af de kommende boligskattegrer. Nedjusteringen af skønnet for grundskyldspromillerne i juni 2022 var baseret på opdaterede data for de nye vurderingsgrundlag, herunder bl.a. for erhvervsvurderinger.</p> <p>Det bemærkes, at følgelovforslaget er tilpasset, således at reglerne i ejendomsvurderingslovens § 48 a om kommunespecifikke andele ikke foreslås videreført efter 1. januar 2024.</p> <p>Det skyldes, at de kommunespecifikke andele bliver anvendt til tilbageregning af grundværdien efter ejendomsvurderingslovens §§ 38-43, som heller ikke foreslås videreført efter 1. januar 2024. Dette er ligeledes tilpasset i følgelovforslaget.</p> <p>Der vil – til brug for beregning af skatterabatten ved overgangen til det nye ejendomsskattesystem i 2024 – ved vurderingsterminen pr. 1. januar 2024 være behov for at kunne beregne skattestop- og skatteloftværdier for ejendomme, som er opstået eller ændret i 2023. Efter vurderingsterminen pr. 1. januar 2024 vil der ikke være behov for at kunne foretage tilbageregning, idet 2001- og 2002-værdierne efter beregning af skatterabat og stigningsbegrænsning ikke længere vil skulle anvendes til beskatning. Det betyder, at der vil være behov for, at de nævnte</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p data-bbox="491 663 743 696"><i>Dækningsafgiftspromiller</i></p> <p data-bbox="491 701 919 1032">Accura beder Skatteministeriet om at forholde sig til, hvorfor dækningsafgiftspromillerne i 2024-2028 ikke er justeret i forhold til, hvad der følger af den gældende bilag 1 og 2 i lov om kommunal ejendomsskat, når grundskyldspromillerne er blevet nedjusteret i så væsentlig grad som det er tilfældet, jf. ovenfor.</p> <p data-bbox="491 1256 815 1290"><i>Beskatning af fredede ejendomme</i></p> <p data-bbox="491 1294 903 1514">Accura bemærker, at det fremgår af hovedlovforslagets § 5, stk. 1, nr. 6, 2. pkt., at fritagelsen for grundskyld for fredede ejendomme kun gælder den bebyggede grund samt gårdsplads og have.</p> <p data-bbox="491 1559 919 1995">Accura beder Skatteministeriet oplyse, om fritagelsen for fredede ejendomme (der ikke ejes af staten mv.) efter hovedlovforslagets § 5, stk. 1, nr. 6, gælder hele grundværdien, når blot en del af grunden er bebygget, eller om fritagelse kun gælder den del af grundværdien, der svarer til den del af grunden, der er bebygget, med tillæg af gårdsplads og have, fx hvis 2/3 af en grund udgøres af bebyggelse samt gårdsplads og have, så vil</p>	<p data-bbox="999 365 1422 584">tilbageregningsregler i ejendomsvurderingslovens §§ 38 og 40 fortsat er gældende ved vurderingsterminen pr. 1. januar 2024. Reglerne vil derimod ikke skulle anvendes fra og med vurderingstermin pr. 1. januar 2025.</p> <p data-bbox="999 701 1422 1178">I overensstemmelse med boligskatteforliget blev omlægningen af dækningsafgiftspromillerne for erhvervs-ejendomme fastlagt med lov nr. 2614 af 28. december 2021 med virkning fra 2022. Disse promiller blev fastlagt på baggrund af bl.a. det foreløbige modelvurderingsgrundlag for erhvervs-ejendomme. Dækningsafgiftspromillerne for erhvervs-ejendomme i hovedlovforslagets bilag 2 er således en videreførelse af de gældende promiller.</p> <p data-bbox="999 1294 1422 1547">Med hovedlovforslaget foreslås der ikke ændringer af gældende ret om fritagelsen af grundskyld for fredede ejendomme. Der er således ikke til tænkt ændringer af den praksis, der er udviklet om bl.a. omfanget af fritagelser for fredede ejendomme.</p> <p data-bbox="999 1592 1422 1995">Hovedlovforslagets § 5, stk. 1, nr. 6, indebærer således, at det vil blive skønnet, hvor stor en del af grunden, der naturligt hører til en fredet bygning, der er tinglyst en bevaringsdeklaration på, uanset om dette fører til, at der skal ske en hel eller delvis fritagelse af grunden. Grunden under en fredet bygning samt tilhørende have og gårdsplads vil kunne fritages. Det bemærkes, at praksis for, hvad</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>2/3 af grundværdien være fritaget for grundskyld.</p> <p>Accura beder desuden Skatteministeriet oplyse, om ejendomme, som har fået en fredning forud for indførelsen af lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer, hvilket fx gør sig gældende for flere gamle bygninger i København, fortsat vil kunne bibeholde en grundskyldsfritagelse fremadrettet i henhold til hovedlovforslagets § 5, stk. 1, nr. 6.</p>	<p>der falder herunder, er beskrevet i styresignal SKM2020.370.SKTST i punkt 4.2 og 4.3.</p> <p>Der er ikke tiltænkt ændringer af den praksis, der er udviklet om bl.a. omfanget af fritagelser for fredede ejendomme, jf. ovenfor. Med hovedlovforslagets § 5, stk. 1, nr. 6, foreslås der således ikke at ændre på retstilstanden for de ejendomme, der efter gældende ret er fritaget for grundskyld efter § 7, stk. 1, litra d, i lov om kommunal ejendomsskat.</p>
<p><i>Advokatrådet</i> <i>Høringsvar af 5. oktober 2022</i></p>	<p><i>Forenkling af ejendomsvurderingerne for vurderingsårene 2024 og 2025</i></p> <p>Advokatrådet finder det beklageligt, at borgerne – i strid med ejendomsvurderingslovens overordnede intentioner – ikke har mulighed for at betale skat ud fra reelle vurderinger, som er foretaget i nogenlunde nær tidsmæssig sammenhæng med skattebetalingen.</p>	<p>Det anerkendes, at det er u hensigtsmæssigt, at der i en overgangsperiode ikke vil være en nærmere tidsmæssig sammenhæng mellem skattebetalingen og det endelige beskatningsgrundlag. Som det fremgår af følgeslovforslaget, er formålet med forslagene at skabe den størst mulige tryghed om ejendomsskatterne for borgere og virksomheder i de kommende år, så der tidligere opnås en normalsituation, hvor ejendomsvurderingerne kan udsendes, inden de skal bruges som beskatningsgrundlag.</p>
<p><i>Advokatrådet</i> <i>Høringsvar af 24. februar 2023</i></p>	<p>Advokatrådet savner en forklaring på, hvorfor det kun er ægtefæller, som kan overtage skatterabatten i henhold til hovedlovforslagets § 43, og hvorfor dette ikke skal gælde samlevende.</p>	<p>Hovedlovforslaget har bl.a. til formål at implementere boligskatteforliget. Hovedlovforslagets § 43 skal derfor ses i lyset af, at det følger af boligskatteforliget, at skatterabatten videreføres, hvis ejendommen overdrages til ægtefællen.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
		<p>Hertil bemærkes, at ægtefællers særstatus i hovedlovforslaget er i tråd med den almindelige særstatus, som ægteskabet har i dansk skattelovgivning. Overvejelser om ændring af denne særstatus falder uden for rammerne af hovedlovforslaget.</p>
<p><i>Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation</i></p>	<p>Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation henviser til et faktaark modtaget af Vurderingsstyrelsen i januar 2023, hvoraf der fremgår en stigningsbegrænsning på 4,5 pct., og påpeger, at der af hovedlovforslaget imidlertid fremgår en stigningsbegrænsning på 4,75 pct. af den fuldt indfasede grundskyld.</p> <p>Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation undrer sig over forskellen på 0,25 pct.</p>	<p>Vurderingsstyrelsens regneeksempel fra januar måned 2023 med angivelse af en stigningsbegrænsning på 4,5 pct. var baseret på en misforståelse, hvilket Vurderingsstyrelsen beklager.</p>
<p><i>Ankestyrelsen</i></p>	<p>Ankestyrelsen har tilkendegivet ikke at have bemærkninger.</p>	
<p><i>BL – Danmarks Almene Boliger</i></p>	<p><i>Definition af den almene sektor</i></p> <p>Til den foreslåede stigningsbegrænsningsordning antager BL, at ”fast ejendom” forstås i overensstemmelse med ejendomsvurderingslovens § 2 således, at også flere matrikelnumre, der ifølge notering i matriklen skal holdes forenet, anses som én ejendom.</p> <p>BL anfører i den forbindelse, at hovedforslagets § 45, stk. 2, nr. 2, må tolkes sådan, at den samlede ejendom anses som en almen bolig efter kapitel 1 i lov om almene boliger,</p>	<p>Den af BL anførte fortolkning kan bekræftes.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>uanset, at ejendommen består af flere matrikler, hvoraf ikke alle anvendes til beboelse, eller der på ejendommen ligger bygninger, som anvendes til andre formål end beboelse, fx fællesfaciliteter, driftsbygninger mv.</p> <p>BL beder Skatteministeriet bekræfte denne tolkning, som ligger til grund for BL's høringssvar.</p> <p><i>Stigningsbegrænsning for almene boliger</i> BL forudsætter, at skattemyndighederne løbende overvåger og redegør for, om boligskatteforligets forudsætninger om en maksimal stigning i den almene sektors grundskyld på 600 mio. kr. overholdes med en stigningsbegrænsning på 3,5 pct., og BL vil også på baggrund af overvågning af den almene boligsektors regnskaber bidrage hertil.</p> <p>BL mener ikke, at stigningsbegrænsningen sætter en effektiv grænse for, at ejendomsskatter i almene boligafdelinger højst kan stige med 3,5 pct., da ejendomsskatten med stigningsbegrænsningen højst kan stige 3,5 pct. af den fuldt indfasede grundskyld for det pågældende kalenderår, hvilket i praksis kan føre til markante stigninger i udgifterne til ejendomsskat, som direkte slår ud i huslejen.</p>	<p>Det bemærkes, at det følger af boligskatteforliget, at der skal ske tilbageførsel af merprovenu ud over det forudsatte. Tilbageførslen omfatter både grundskyld og ejendomsværdiskat, hvorfor også almene boliger potentielt vil opleve tilbageførsel af boligskatteprovenu, såfremt dette bliver relevant, jf. de i aftalen opsatte krav for tilbageførsel af merprovenu.</p> <p>Det fremgår ikke af boligskatteforliget, at der skal indføres en særskilt-monitorering af udviklingen i grundskyldsbetalingen fra almene boliger, hvorfor en sådan særskilt monitorering ikke indgår i hovedlovforslaget.</p> <p>Det følger af boligskatteforliget, at grundskylden for de almene boliger, der har fået en skatterabat, i forlængelse heraf maksimalt må stige med 600 mio. kr. (2017-niveau) frem til 2040 som direkte konsekvens af de nye ejendomsvurderinger. Det bemærkes, at den foreslåede stigningsbegrænsningsordning afviger fra den gældende stigningsbegrænsningsordning for grundskylden, hvorfor den</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>BL bemærker desuden, at der i den almene sektor gennemføres betydelige renoveringer og byomdannelser, som fører til BBR-ændringer, der også vil føre til omvurderinger, medmindre kommunen har meddelt fritagelse. BL mener, at det er oplagt, at udsigten og usikkerheden omkring store stigninger i ejendomsskatterne effektivt kan bremse nødvendige gennemgribende renoveringer og grønne tiltag samt tilgængelighedsforanstaltninger i bred forstand for at omstille vores bygningsmasse til den aldrende befolkning.</p> <p>BL anmoder derfor på det kraftigste om, at stigningsbegrænsningen på 3,5 pct. også i praksis bliver en sikring af, at grundskylden fra det ene år til det næste ikke kan stige med mere end 3,5 pct., og anmoder om, at lovforslaget ændres, så stigningsbegrænsningen rent faktisk fører til sikkerhed for, at skattebetalingen ikke stiger mere end 3,5 pct. årligt.</p> <p>Som et aktuelt eksempel henviser BL til et alment plejecenter i Humlebæk, hvor der er der sket en omvurdering, fordi størrelsen af det kommunale serviceareal er ændret og dermed er BBR-arealet ændret, hvilket fører til omvurdering. BL anfører, at den foreløbige vurdering fra Vurderingsstyrelsen betyder en stigning på 2.500 pct. fra ca. 4 mio. kr. til knap 100 mio. kr., altså en 25-dobling af ejendomsvurderingen, som det i øvrigt ikke er muligt at påklage eller</p>	<p>er beskrevet som den moderniserede stigningsbegrænsningsordning i boligskatteforliget.</p> <p>For at opfylde intentionerne i boligskatteforliget er den moderniserede stigningsbegrænsningsordning for almene boliger indrettet således, at ejendommen kan stige med 3,50 pct. af den fuldt indfasede grundskyld frem til 2040. Ejendommen kan i denne periode således godt stige mere end 3,50 pct. i forhold til det foregående års grundskyldsbetaling.</p> <p>Det bemærkes derudover, at hovedlovforslaget forventes at medføre lavere grundskyldsbetaling for en stor del af de almene boliger.</p> <p>Det vurderes samlet set, at indførelsen af en stigningsbegrænsningsordning, hvor grundskylden for almene boliger højst kan stige med 3,50 pct. fra det ene år til det næste, vil medføre, at stigningerne frem mod 2040 vil være markant lavere end de 600 mio. kr. (2017-niveau), der fremgår af boligskatteforliget.</p> <p>Der kan ikke kommenteres på konkrete sager. Det kan dog bemærkes, at ejendommens grundskyldsbetaling maksimalt kan stige med 2,8 pct. i 2023 og 2024 i forhold til forudgående års grundskyldsbetaling i henhold til den gældende stigningsbegrænsningsregel for grundskyld i lov om kommunal ejendomsskat.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>anmode om opsættende virkning for. Med en grundskyldpromille i kommunen på knapt 25 promille stiger grundskyldsbetalingen fra ca. 100.000 kr. til ca. 2 mio. kr. årligt, idet der også er foretaget forsigtighedsnedslag i grundværdien på 20 pct. BL anfører videre, at det umiddelbart vil svare til en stigning – trods stigningsbegrænsningsordningen – i ejendomsskatten fra 2023 til 2024 på 70 pct.</p> <p>BL anfører, at den kommunale grundskyld dog vil falde betydeligt fra 2024, idet grundskyldspromillen fastsættes ved lov, så provenuet fra grundskylden i hver enkelt kommune i 2024 svarer til, hvad grundskylden i 2024 ville udgøre med de skatteregler, der er gældende i 2023.</p> <p>BL mener dog ikke, at det er realistisk, at den vil falde til 1 promille i Humlebæk, hvilket skal være tilfældet, hvis ejendomsskatten skal stige med 3,50 pct. fra 2023 til 2024. BL anfører derfor, at det således er helt oplagt, at ejendomsskatten vil stige markant mere end 3,5 pct. for beboerne på plejehjemmet i Humlebæk.</p> <p>BL påpeger, at det fremgår af boligskatteforliget, at ”der forventes en gennemsnitlig stigning i grundskylden for alle almene boliger, der svarer til ca. 55 kr. (2017-niveau) pr. måned frem mod 2040 i forhold til gældende regler.” BL anfører, at det således er klart, at intentionen var en gradvis indfasning af stigningen i grundskylden frem til 2040, og at baggrund herfor er, at der i den</p>	<p>Det bemærkes, at den særlige sats for stigningsbegrænsningsordningen vedrørende almene boliger fastsættes i overensstemmelse med boligskatteforliget. Det betyder, at de almene boliger, – der ved omlægningen i 2024 oplever en stigning i deres fuldt indfasede grundskyld, – maksimalt stiger med 600 mio. kr. (2017-niveau) i deres årlige grundskyldsbetaling frem mod 2040. Den maksimale</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>almene sektor bor den del af befolkningen, som har de laveste indkomster, herunder mange enlige, unge på SU og pensionister kun med folkepension.</p> <p>BL er af den opfattelse, at det må fremstå klart, at formuleringen af stigningsbegrænsningen i hovedlovforslaget ikke er i overensstemmelse med intentionen i boligskatteforliget.</p> <p>BL anfører, at det er fuldstændig uholdbart, at en ejendomsvurdering kan stige flere hundrede procent fra det ene år til det næste, uden det har en opsættende virkning i forbindelse med klageadgang. Derfor er det også afgørende, at der er opsættende virkning i forbindelse med klage over vurderingen.</p> <p><i>Stigningsbegrænsning for dækningsafgift</i> BL påpeger, at der på landsplan findes en række almene ejendomme, hvor der betales dækningsafgift, og påpeger videre, at disse ejendomme ikke vil være omfattet af stigningsbegrænsningsordningen.</p> <p>BL anbefaler, at der også i dette tilfælde indføres en stigningsbegrænsning for at skabe sikkerhed og forudsigelighed for omfanget af dækningsafgiften.</p>	<p>stigning på 600 mio. kr. (2017-niveau) frem mod 2040 sikrer samtidig, at den nævnte stigning i boligskatteforliget på gennemsnitlig 55 kr. pr. måned over perioden 2024 til 2040 også overholdes. Den gennemsnitlige stigning betyder konkret, at nogle ejendomme stiger mere og andre ejendomme mindre, og at stigningerne generelt vil være størst i starten af perioden. Det fremgår – som tidligere nævnt – ikke af boligskatteforliget, at der skal indføres en særskiltmonitorening af udviklingen i grundskyldsbetalingen fra almene boliger.</p> <p>Det bemærkes, at lovbemærkningerne til hovedlovforslagets § 34 er tilpasset, så det fremgår, at de almindelige regler om henstand efter skatteforvaltningsloven vil finde anvendelse.</p> <p>Der henvises til kommentaren til Accura om stigningsbegrænsning for dækningsafgift.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
<p><i>Dansk Arbejdsgiverforening (DA)</i></p>	<p>DA ønsker ikke at afgive bemærkninger, da lovforslagene falder uden for DA's virkefelt.</p>	
<p><i>Dansk Ejendomsmæglerforening</i> <i>Høringsvar af 7. oktober 2022</i></p>	<p><i>Forenkling af ejendomsvurderingerne for vurderingsårene 2024 og 2025</i></p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening kan overordnet støtte, at der i 2025 og 2026 beskattes på baggrund af indekserede værdier. Dansk Ejendomsmæglerforening henstiller dog til, at der etableres en ordning, der sikrer så høj differentiering af områder som muligt, idet det næppe kan lægges til grund, at prisudviklingen er ens for en hel kommune.</p>	<p>Forslaget om forenkling af ejendomsvurderingerne for vurderingsårene 2024 og 2025 tilsigter, at indekseringen sker på baggrund af ejendomsprisudviklingen på så lokalt et niveau, som det giver mening, og som kan administreres. Det bemærkes hertil, at datagrundlaget på endnu lavere geografisk niveau kan være så begrænset, at data ikke er repræsentativt. Det vurderes derfor samlet, at kommuneniveau er den mest optimale løsning, der balancerer hensynet til en vis soliditet i datagrundlaget og differentiering på grundlag af forskellige prisudviklinger landet over.</p>
<p><i>Dansk Ejendomsmæglerforening</i> <i>Høringsvar af 24. februar 2023</i></p>	<p>Dansk Ejendomsmæglerforening udtrykker en høj grad af bekymring over, at Skatteministeriet implementerer boligskatteforliget på foreløbige ejendomsvurderinger.</p>	<p>Det er forudsat i boligskatteforliget og kompensationsaftalen, at implementeringen af de nye ejendomsskatte regler fra 2024 sker på baggrund af den seneste almindelige ejendomsvurdering. Efter ejendomsvurderingsloven er den seneste almindelige vurdering på implementeringstidspunktet 2022-vurderingen for ejerboliger og 2023-vurderingen for øvrige ejendomme. Da det ikke er muligt at udsende endelige 2022/2023-vurderinger, inden de nye ejendomsskatte regler træder i kraft, sker implementeringen på baggrund af foreløbige 2022/2023-vurderinger.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Dansk Ejendomsmæglerforening påpeger, at boligskatteforliget blev udskudt med kompensationsaftalen af 2020, fordi ejendomsvurderingerne var forsinket, hvorfor Dansk Ejendomsmæglerforening finder det betænkeligt at gennemføre implementeringen.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening mener derfor, at hovedlovforslaget – i modsætning til boligskatteforligets intention – bidrager til usikkerhed for ejere af fast ejendom.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening kritiserer hertil, at hovedlovforslaget flytter et stadig større ansvar for skatteopkrævningen til de ejere, som netop skulle finde tryghed i den nye ejendomsbeskatning, ligesom de samme ejere nu må acceptere</p>	<p>De foreløbige vurderinger vil have den effekt for borgere og virksomheder, at de vil sikre en mere præcis opgørelse af den foreløbigt betalte skat, end hvis der blev opkrævet foreløbigt på baggrund af de seneste endelige vurderinger (for ejerboliger typisk enten en 2020-vurdering eller en 2011-vurdering, hvis ikke 2020-vurderingen af udsendt). Når den endelige 2022/2023-vurdering foreligger, vil skatten blive efterreguleret i tilfælde af, at den foreløbige vurdering adskiller sig fra den endelige. De foreløbige 2022/2023- vurderinger forventes generelt at ligge tæt på de endelige 2022/2023- vurderinger.</p> <p>Det bemærkes, at situationen adskiller sig fra situationen i 2020 ved, at der nu udsendes nye vurderinger til ejendomsejere.</p> <p>Med hovedlovforslaget vil der blive skabt tryghed om den nye ejendomsbeskatning ved, at ejendomsskattesatserne nedsættes markant; der gælder fortsat et forsigtighedsprincip med nedslag i vurderingen på 20 pct.; der indføres en skatterabat, der sikrer, at ingen boligejer skal betale mere i skat ved overgangen til det nye beskatningssystem; der indføres en stigningsbegrænsning på grundskylden for erhvervsjendomme; der indføres en permanent indefrysningsoverenskomst, så eventuelle stigninger i ejendomsskatterne efter 2024</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>konsekvenserne af et fejlslagent vurderingssystem.</p> <p><i>Foreløbige 2022-vurderinger</i></p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening bemærker, at når det er forudsat, at boligskattereformen skal træde i kraft i 2024, må det accepteres, at dette sker på baggrund af foreløbige 2022-vurderinger. Det er næppe fra ministeriets side ønskeligt, ligesom det ej heller er for det resterende samfund. Således må det lægges til grund som et vilkår.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening forstår følgelovforslaget således, at man kan få tilrettet sin foreløbige vurdering på baggrund af en udbudspris eller vurdering fra ejendomsmægler i øvrigt. Dansk Ejendomsmæglerforening henstiller i den forbindelse til, at dette kommunikeres tydeligt fra Skatteforvaltningens side. Det er Dansk Ejendomsmæglerforenings opfattelse, at mange af de allerede udarbejdede foreløbige vurderinger til brug for beskatning i tiden op til 2024 enten er urørte fra de beskattedes side eller potentielt ukvalificeret ændret af ejer selv uden indsigelse fra forvaltningens side. Dansk</p>	<p>kan indefrysnes, og endeligt samles ejendomsvejernes ejendomsskattebetaling hos Skatteforvaltningen.</p> <p>Det er forudsat i boligskatteforliget og den efterfølgende kompensationsaftale, at implementeringen af de nye ejendomsskatte regler fra og med 2024 sker på baggrund af den seneste almindelige ejendomsvurdering. Efter ejendomsvurderingsloven er den seneste almindelige vurdering 2022-vurderingen for ejerboliger og 2023-vurderingen for øvrige ejendomme. Da det ikke er muligt at udsende endelige 2022-/2023-vurderinger, inden de nye ejendomsskatte regler træder i kraft, sker implementeringen på baggrund af foreløbige 2022-/2023-vurderinger. De foreløbige 2022-/2023-vurderinger forventes at ligge tæt på de endelige 2022/2023- vurderinger.</p> <p>Det er korrekt, at ejere af ejerboliger, der ønsker at sælge denne, gives mulighed for at ændre det foreløbige beskatingsgrundlag, hvis dette i væsentlig grad afgiver fra den forventede eller realiserede handelspris. Skatteforvaltningen vil sikre, at dette kommunikeres tydeligt.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Ejendomsmæglerforening bifalder, at der med følgelovforslaget er taget stilling til, at ejendomsmægleres værdiansættelser bidrager til en retvisende beskatning af ejendomsvurderingerne.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening bemærker, at når der ikke gives deklara-tions- og/eller klagemulighed for de foreløbige vurderinger, skal Dansk Ejendomsmæglerforening opfordre til, at der alternativt gives en økonomisk kompensation til de borgere og virksomheder, der må se sig nødsaget til at indhente professionel vurdering for at regulere en fejlagtig foreløbig vurdering for at sikre sig mulighed for at undgå efteropkrævning på grund af en for lav foreløbig vurdering eller en for høj foreløbig skattebetaling i årene frem til den endelige vurdering foreligger. Dansk Ejendomsmæglerforening påpeger, at den manglende offentlige adgang til Skatteforvaltningens grundværdidata vanskeliggør ansættelsen af grundværdier ud fra de i udbud eller handler anvendte ejendomsværdier. Dansk Ejendomsmæglerforening forventer, at vejledning hertil er til rådighed for forvaltningen, når de foreløbige ejendomsværdier og grundværdier udsendes, og at de herefter kan tilrettes i overensstemmelse med en ejendomsmægleres værdiansættelse.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening henleder endvidere opmærksomheden på, at der ikke bør anlægges et forsigtighedsprincip, når en borger</p>	<p>Som det fremgår af følgelovforslaget, vil de foreløbige vurderinger alene udgøre et foreløbigt beskatningsgrundlag. Ejendomsskatterne, der beregnes på baggrund heraf, vil således blive efterreguleret, når den endelige vurdering foreligger. I den mellemliggende periode vil skatterabatordningen beskytte boligejerne imod stigninger i ejendomsskatter som følge af en for høj foreløbig vurdering. Når der med følgelovforslaget gives mulighed for, at der i forbindelse med en forestående bolighandel skal kunne ske en justering af den foreløbige vurdering i overensstemmelse med mæglerens vurdering (og efterfølgende på baggrund af den faktiske salgspris), skal det ses i sammenhæng med, at nye ejere efter den 1. januar 2024 ikke vil være omfattet af skatterabatordningen. Boligejere, der ikke står foran et boligsalg, vil således normalt ikke have et behov i få justeret en foreløbig vurdering. Det vurderes derfor, at der ikke er behov for en kompensationsordning som foreslået af Dansk Ejendomsmæglerforening.</p> <p>Det såkaldte forsigtighedsprincip for de nye ejendomsvurderinger indebærer, at det beløb, som boligejere skal betale skat af, sættes 20 pct. lavere</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>ønsker tilretning i overensstemmelse med en ejendomsmægleres værdiansættelse. Dette henset til, at det bør lægges til grund, at en sådan værdiansættelse vil være en bedre kvalificering af ejendomsværdi end en automatiseret beregning, uagtet om der er tale om mere eller mindre end 20 pct. forskel.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening opfordrer generelt til, at ejendomsmæglere tages i anvendelse til løsningen af, hvad der endnu ikke har ladet sig gennemføre; at udsende vurderinger af alle danske ejendomme. Dansk Ejendomsmæglerforening bemærker hertil, at der er et væsentligt potentiale i såvel rutinemæssige stikprøver, løbende fastsættelse af benchmarks samt fx særligt komplekse ejendomme, der ikke kvalificeret lader sig vurdere af forvaltningen uden manuel behandling i øvrigt. Ud over erhvervsjendomme, landbrug mv. kunne dette også indbefatte fx haveforeningshuse, kolonihavehuse og lignende. Det er næppe hensigten, at diversiteten og manglende registrering på sidstnævnte område skal</p>	<p>end vurderingen, hvilket skal ses i sammenhæng med den naturlige usikkerhed, der er, når man vurderer en ejendom i forhold til markedsprisen. Dansk Ejendomsmæglerforenings forslag om, at dette forsigtighedsprincip ikke skal gælde, når en borger ønsker at tilrette en foreløbig vurdering i overensstemmelse med en ejendomsmægleres værdiansættelse, vil derfor indebære, at det beskatningsgrundlag – og dermed ejendomsskatterne – der skal anvendes foreløbigt, vil være ca. 20 pct. højere end ellers. Dette vil kunne medføre en for høj foreløbig skat med tilhørende likviditetsbelastning for boligejeren. Dette forekommer ikke hensigtsmæssigt, hvorfor følgelovforslaget fastholdes på dette punkt.</p> <p>Henset bl.a. til, at der opkræves skat på baggrund af ejendomsvurderinger, er det er vurderingen, at det ikke vil være hensigtsmæssigt at overlade opgaven til private aktører, som ikke vil være omfattet af den offentlige forvaltning, herunder kravene til denne.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>resultere i, at beskatningen må undlades, men dette er blevet realiteten.</p> <p><i>Hæftelse for grundskyld</i> Dansk Ejendomsmæglerforening er tilfreds med, at der med hovedlovforslaget gøres op med den nuværende hæftelsesbestemmelse for grundskyld og dækningsafgift, som har pålagt ejendomskøbere en ikke-uvæsentlig risiko, hvis sælger har misligholdt sine skattebetalinger.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening mener, at den nye hæftelsesbestemmelse for grundskyld, som ikke opkræves via personskattesystemerne, er en skævvridning, som stiller almindelige mennesker ringere end juridiske personer, der handler med fast ejendom professionelt.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening anfører, at dette skal ses i sammenhæng med det foreslåede efterreguleringsregime af ejendomsskatter i disse år, hvorfor de personer, der reelt skulle skærmes fra disse scenarier, reelt er dem, der mærker de negative konsekvenser.</p>	<p>Som det fremgår af hovedlovforslagets § 31, vil almindelige boligejere blive opkrævet grundskyld via forskuds- og årsopgørelsen fra og med 2024.</p> <p>Det vil også indebære, at indtræder der en efterregulering af ejendomsvurderingen for indkomståret 2024 eller senere, vil boligejerne alene blive efteropkrævet for det antal dage, som boligejerne har ejet ejendommen.</p> <p>De boligejere, som ikke opkræves grundskyld via forskuds- og årsopgørelsen, vil blive opkrævet via skattekontoen. Det skyldes fx, at de ejer ejendommen sammen med en juridisk person, at der er tale om en ejendom, der anvendes til både boligformål og erhvervsmæssige formål eller der er tale om en lejlighed, som en eller flere bebor i en udlejningsejendom med tre til seks boligenheder, hvoraf en af lejlighederne er beboet af ejeren.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Dansk Ejendomsmæglerforening formoder, at skatteforvaltningen har (gen)opbygget et inddrivelsessystem, der kan løfte den opgave, som ejendomsskatteforvaltningen vil pålægge borgerne. Og dette i så tilstrækkelig grad, at borgerne ikke skal løbe en risiko for andres gæld. Såfremt et sådant inddrivelsessystem ikke er opbygget, skal det fortsat ikke være borgernes individuelle risiko, men en kollektiv risiko som hele Danmark må bære, og dermed må borgernes hæftelse for andres ubetalte skat helt ophøre.</p> <p><i>Lovbestemte panteret</i> Dansk Ejendomsmæglerforening er bekymret for den foreslåede</p>	<p>Det bemærkes dog, at opkrævning via skattekontoen altid vil ske hos hovedejeren. Hovedejeren vil altid være cvr-nummeret, hvis der både er fysiske og juridiske ejere af ejendommen.</p> <p>I disse tilfælde vil en efteropkrævet grundskyld også blive forsøgt opkrævet for det antal dage, som hovedejeren har ejet boligen.</p> <p>Grundskylden vil i henhold til hovedlovforslagets § 4, stk. 5, 1. pkt., også hæfte subsidiært på ejendommen med en pante- og fortrinsret. Det vil betyde, at en køber af en ejendom vil hæfte subsidiært og begrænset med den købte ejendom – uanset om der er tale om en fysisk eller juridisk ejer. Dette er en videreførelse af gældende ret.</p> <p>Som det fremgår af boligskatteforliget, vil pante- og fortrinsretten skulle videreføres uændret for grundskyld og dækningsafgift.</p> <p>Som beskrevet i svaret ovenfor, vil boligejere dog som udgangspunkt ikke hæfte for andres grundskyld via pante- og fortrinsretten, fordi grundskyld af ejerboliger opkræves på forskuds- og årsopgørelsen.</p> <p>Forskellen mellem en tinglyst panteret og den lovbestemte panteret er –</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>incitamentsstruktur for sikring af tilbagebetalingen af indefrosne ejendomsskatter.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening påpeger, at man med den foreslåede sikkerhedsstillelse for den permanente indefrysningsskema vil pålægge borgere og civilsamfundet skatteopkrævningsopgaven, fordi købers risiko bliver det primære instrument til at inddrive indefrysningsslåne igen.</p> <p><i>Ændringsforslag til den lovbestemte panteret</i></p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening anfører, at den valgte sikkerhedsstillelse for indefrysningsslån, hvor der er pant på ejendommen uden tinglysning, vil komplicere forholdet mellem sælger og kreditorer, når der er tale om nødlidende handler, som</p>	<p>ud over den omfattende administration forbundet med tinglysning – at den lovbestemte panteret til enhver tid vil ligge bag tinglyste pantekrav.</p> <p>Det bemærkes hertil, at valget af den lovbestemte panteret som model for sikkerhedsstillelse for lån ydet efter den permanente indefrysningsskema, ikke vil ændre på købers risiko ved køb af ejerboliger ift., hvis den i boligskatteforliget valgte tinglysningsmodel, havde været implementeret af Skatteforvaltningen.</p> <p>Det skyldes, at indefrysningsslåne som udgangspunkt vil forfalde til betaling ved ejerskifte, hvorved der opstår en risiko for køber fordi der er en panteret. Tilbagebetales lånet ikke i sin helhed, vil panteret fortsat hvile på ejendommen, hvilket vil være tilfældet, uanset om der er tale om tinglyst eller lovbestemt pant.</p> <p>Som det fremgår af bemærkninger til lovforslagets § 53, vil inddrivelsen af indefrysningsslåne ske med de sædvanlige inddrivelseskridt, fx lønindholdelse, modregning og udlæg (sælger), og udlæg i ejendommen via den lovbestemte panteret (køber).</p> <p>Der henvises indledningsvist til kommentaren ovenfor om lovbestemt panteret.</p> <p>Hertil vurderes det, at der som udgangspunkt ikke er tilstrækkelig information og viden til at indgå i forhandlinger om nødlidende</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>oftest bedst løses ved frivillige underskudshandler end ved tvangsauktion.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening foreslår derfor, at indefrysningsslåne ikke skal lægge en køber til last, hvorved det alene vil være sælger, der vil hæfte for sit eget lån. Dansk Ejendomsmæglerforening påpeger, at der derved vil være mulighed for, at sælger vil kunne indgå i en dialog med staten om afvikling af lånet som personlig gæld – på samme måde, som det gøres med alle andre långivere med sikkerhed i handler af nødlidende ejendomme.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening opfordret til, som Dansk Ejendomsmæglerforening gjorde ved implementeringen af den midlertidige indefrysningsordning, at man i</p>	<p>ejendomshandler på en måde, som ikke vil indebære væsentlig risiko for misbrug.</p> <p>Det vurderes videre, at sammenligning med den offentlige ejendomsvurdering ikke ses at være tilstrækkelig til at sikre, at markedsafprøvningen for de enkelte ejendomme vil kunne fungere i praksis. Således er de offentlige ejendomsvurderinger udtryk for gennemsnitsbetragtninger, og en vurdering vil altid være forbundet med en naturlig usikkerhed.</p> <p>Ved vurderingen af en ejendom skal værdien således fastsættes til den pris, en tilsvarende ejendom kan sælges for i en fri handel under hensyntagen til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika. Derfor anvendes et forsigtighedsprincip på 20 pct. af beskatningsgrundlaget (ejendomsvurderingen).</p> <p>Den foreslåede tilpasning af den lovbestemte panteret vil dermed være forbundet med en risiko for et betydeligt offentligt mindreprovenu, fx i forbindelse med spekulation i flytning af værdier til arvinger med henblik på at efterlade et insolvent dødsbo med en stor skattegæld.</p> <p>Det vurderes derfor, at forslaget vil indebære en utilstrækkelige sikkerhedsstillelse for indefrysningsslåne.</p> <p>Forfald af indefrysningsslån og pensionistlån, som følge af ejerskifte, udløses ved, at Skatteforvaltningens it-systemer abonnerer på ejerskifter, der registreres i Ejerfortegnelsen.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>forbindelse med forfald bør orientere sig mod overtagelsestidspunktet og ikke tinglysningen af skødet.</p> <p>Hertil bemærker Dansk Ejendomsmæglerforening, at der antageligt allerede er store indefrysningsslån, som med tillæg af flere års ejendomsværdiskat og grundskyld kan blive af væsentlig størrelse for en almindelig husholdning. Dansk Ejendomsmæglerforening mener derfor, at det bør sikres at købesummen er frigivet, inden indefrysningsslånet skal tilbagebetales.</p> <p>Til det bemærker Dansk Ejendomsmæglerforening, at der typisk først sker deponering af købesummen på overtagelsesdagen, hvorfor en indfrielse af indefrysningsslånet inden overtagelsesdagen vil skulle ske fra sælgers egne frie midler, hvorfor der stilles krav til sælgers likviditet på tinglysningstidspunktet, hvis ikke der skal findes anden finansiering.</p> <p><i>Udstilling af skyldig grundskyld og dækningsafgift</i></p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening bemærker, at der skal sikres konstant adgang til oplysning om indefrosne ejendomsskatter, som hæfter på ejendommen med den foreslåede sikkerhedsstillelse. Dansk Ejendomsmæglerforening kritiserer særligt, at det som en permanent løsning er valgt, at man hver januar måned skal foretage en ad hoc undersøgelse via en henvendelse til Skatteforvaltningen.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening påpeger, at ministeriet med et separat</p>	<p>Dette muliggør, at Skatteforvaltningen automatisk vil kunne understøtte forfald ved ejerskifte.</p> <p>Ændres forfaldsbetingelsen fra at ejerskiftet registreret i et autoritativt register (Ejerfortegnelsen) til overtagelsesdagen – som ikke fremgår af Ejerfortegnelsen – så vil det ikke være muligt at automatisere forfald af lånene, hvilket vil medføre forøget administrative omkostninger. Forslaget kan af den årsag ikke efterkommes.</p> <p>Det vil ikke være systemteknisk muligt for Skatteforvaltningen i januar måned at udstille det lånebeløb, der vedrører forrige års stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld.</p> <p>Dette skyldes, at indefrysningsslånet stiftes på forskudsopgørelsen, som først lukker for tilretninger ved udgangen af den 31. december i det pågældende indkomstår. Det tager ca. én måned at opgøre alle forskudsopgørelser, hvorfor oplysninger først</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>afsnit i hovedlovforslagets bemærkninger vedr. begrænsningerne i systemerne, klart har understreget udfordringer i systemerne. Ikke desto mindre mener Dansk Ejendomsmæglerforening, at en stor del af de berørte professionelle i branchen mener, at det er utilstrækkeligt med den manglende automatiserede adgang til de nødvendige oplysninger fra og med implementeringen af den permanente indefrysningsskema.</p> <p><i>Skatterabat</i></p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening skal indstille, at kriteriet for opnåelse af skatterabat ændres til købsaftaledato.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening begrundet forslaget med, at et stort antal ejerboliger ikke vil have modtaget deres 2020-vurderinger og først vil modtage deres foreløbige 2022-vurderinger i efteråret 2023, hvorfor boligerne efterlades med et meget lille tidsrum til at overveje, om de skal udbyde eller købe deres bolig inden 2024.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening mener derfor, at det ville give en væsentlig blødere landing for boligskatteforliget, hvis der ikke skabes en så forhastet proces for hvad, der for</p>	<p>vil være klar til at blive udstillet på dette tidspunkt.</p> <p>Problemstillingen, som Dansk Ejendomsmæglerforening påpeger, vil alene omhandle sidste års indefrysningsslån. Indefrysningsslån optaget fra andre forudgående år vil være tilgængelige på ejendomsdatarapporten i januar måned. Det vil sige, at så snart oplysningerne om indefrysningsslånet er gjort tilgængelige på ejendomsdatarapporten, vil de være tilgængelige, indtil indefrysningsslånet er tilbagebetalt, og derved ikke længere hæfter på ejendommen.</p> <p>Som det fremgår af hovedlovforslaget, er det en betingelse, at ejendommen er overtaget senest den 31. december 2023. Det afgørende for, at en ejendom anses for overtaget senest den 31. december 2023, vil være, om den overtagelsesdato, der fremgår af købsaftaler, tinglyste skøder eller lignende, er fastsat til senest den 31. december 2023.</p> <p>Overtagelsesdatoen er valgt frem for købsaftaledatoen, da overtagelsesdatoen er en objektiv skæringsdato, som vil være tilgængelig og fremgå af det tinglyste skøde. Det sikres dermed, at skæringsdatoen for skatterabatten kan systemunderstøttes. Derudover vil køber ikke være skattepligtig af ejendommen fra købsdatoen, men først fra og med overtagelsesdatoen.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>mange boligejere er en livsbegivenhed.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening mener, at en anvendelse af købsaftaledatoen i stedet for overtagelsesdatoen også vil afbøde den meget uheldige situationer, som Skatteministeriet forsøger at redde med forslaget om en særregel for groft uagtsomme eller forsættelige tidligere færdigmeldinger.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening mener, at reglen vil medføre en række situationer, hvor der opstår tvivl hos professionelle, efterhånden som årets sidste måneder forløber. Hertil påpeger Dansk Ejendomsmæglerforening, at der ikke må tages let på det faktum, at der med forslaget vil opstå en risiko for, at skatterabatten bortfalder på et senere tidspunkt, hvilket kan have væsentlig økonomisk betydning for en ny boligejer.</p>	<p>Som det fremgår af hovedlovforslaget, er formålet med forslaget, at Skatteforvaltningen efter en konkret vurdering vil kunne træffe afgørelse om bortfald af rabat i ejendomsværdiskat i skattespekulationstilfælde, hvor der ved grov uagtsomhed eller forsæt sker færdigmelding af byggeri med det formål at blive omfattet af skatterabat i ejendomsværdiskat.</p> <p>Dette kan eksempelvis vedrøre tilfælde, hvor der sker færdigmelding af et byggeri den 1. januar 2024, hvortil der er givet byggetilladelse, men hvor byggeriet ikke er påbegyndt. I et sådant tilfælde er det åbenlyst, at byggeriet ikke er færdigbygget og som følge heraf er ubeboeligt.</p> <p>Skatteforvaltningen vil derimod ikke kunne træffe afgørelse om bortfald af skatterabat i ejendomsværdiskat, hvis dokumentationen for færdigmeldingen fx er mangelfuld, eller hvor færdigmeldingen bliver afvist med henvisning til, at der er mangler ved byggeriet, der skal udbedres, fx i relation til byggeriets brandsikkerhed.</p> <p>Det afgørende for Skatteforvaltningens afgørelse om bortfald af skatterabat i ejendomsværdiskat er således, at byggeriet af ejerboligen, som ikke er færdigbygget, ved grov uagtsomhed eller ved forsæt vurderet at være blevet færdigmeldt med det formål at blive omfattet af skatterabat i ejendomsværdiskat. I sådanne</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Dansk Ejendomsmæglerforening påpeger, at den opgjorte skatterabat for 2024 ikke kan antages at være den korrekte, fordi den indledningsvist opgøres på foreløbige vurderinger.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening anfører derfor, at ejendommen ikke behøver at stå færdig den 1. januar 2024, for at kunne blive vurderet, idet det er muligt at anlægge en teoretisk antagelse om, at det er tilfældet, når skattesystemet, som det foreslås, er indrettet med bagudrettet opkrævning.</p>	<p>skattespekulationstilfælde vurderes det at være rimeligt, at skatterabatten i ejendomsværdiskat bortfalder.</p> <p>Som det fremgår af hovedlovforslaget, vil beregningen af skatterabatten tage udgangspunkt i 2022-vurderingen. Eftersom det foreslås, at foreløbige 2022-vurderinger midlertidigt vil skulle træde i stedet for de almindelige 2022-vurderinger for ejerboliger, vil de foreløbige 2022-vurderinger indgå i beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskat og grundskyld i forbindelse med beregningen af skatterabatbeløbet. Når den almindelige 2022-vurdering er meddelt ejeren, vil skatterabatbeløbet derfor skulle efterreguleres, hvis ikke der er sket en omvurdering pr. 1. januar 2023 eller pr. 1. januar 2024. Dette vil ske ved, at beregningen af forskelsbeløbet for både ejendomsværdiskat og grundskyld efterreguleres med udgangspunkt i den almindelige 2022-vurdering.</p> <p>Som det fremgår af hovedlovforslaget, skal skæringstidspunktet den 1. januar 2024 for færdigmelding af om- og nybyggeri ses i lyset af betingelsen for skatterabat om, at ejeren skal være omfattet af ejendomsværdiskat for indkomståret 2024. Ejendomme, der bliver færdigbygget i et givent år, får først en ejendomsvurdering førstkommande 1. januar. Ejendommen eksisterer således først beskatningsmæssigt i forhold til ejendomsværdiskat fra og med førstkommande 1. januar. For at ejeren af en nybygget ejerbolig vil være</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Dansk Ejendomsmæglerforening anfører, at hvis overtagelsesdagen fastholdes som et krav, så henstiller Dansk Ejendomsmæglerforening til, at der ensrettes med færdigmeldingskravet og almindelig praksis for handler i øvrigt, og datoen ensrettes til 1. januar 2024.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening begrundet forslaget med, at bolighandler oftest har overtagelsesdato den første eller 15. dag i måneden, hvorfor der vil kunne opstå fejl grundet rutineindtastning af overtagelsesdagen i overtagelsesdokumenterne, hvilket vil være ubærligt.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening opfordrer til, at oplysninger om den korrekt beregnede skatterabat gøres tilgængeligt for borgere for at afbøde den u hensigtsmæssighed, at der indledningsvist ikke kan oplyses korrekt skatterabat på ejendomsværdiskat og grundskyld i forskudsopgørelserne 2024 og 2025, hvis effekten af de nye</p>	<p>ejendomsværdiskattepligtig for indkomståret 2024 og omfattet af rabat i ejendomsværdiskat, skal ejendommen således vurderes pr. 1. januar 2024, og skæringstidspunktet for færdigmelding følger derfor vurderingsterminen efter ejendomsvurderingsloven.</p> <p>Skæringsdatoen for overtagelse den 31. december 2023 skal ses i lyset af boligskatteforliget, hvoraf det følger, at der skal indføres en permanent skatterabat, der skal sikre, at ingen boligejere, der har overtaget en ejerbolig inden 2024, skal betale højere samlede ejendomsskatter i 2024, end hvis gældende regler var videreført til og med 2024.</p> <p>Baggrunden for, at skæringstidspunktet for færdigmelding ikke tillige er fastsat til den 31. december 2023, men i stedet den 1. januar 2024, ses i lyset af betingelsen for skatterabat om, at ejeren skal være omfattet af ejendomsværdiskat for indkomståret 2024. For nærmere om baggrunden for skæringstidspunktet for færdigmelding den 1. januar 2024 henvises til kommentaren ovenfor.</p> <p>Implementeringen af skatterabatten gennemføres i to tempi, således at skatterabatten på forskudsopgørelserne for 2024 og 2025 kan afvige fra den endelige skatterabat på årsopgørelserne for de berørte år. Det bemærkes, at den endelige skat, som boligejeren skal betale, ikke påvirkes</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>boligskatteregler er modsatrettede på de to ejendomsskatter.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening opfordrer til, at konsekvenserne ved den forholdsmæssige nedskrivning af skatterabatten i grundskyld særligt overvejes i situationer, hvor der er tale om ejerskifte af ideelle anparter i en fast ejendom, herunder i de situationer, hvor Skatteforvaltningen ikke kender fordelingen af ejerandele. Ifølge Dansk Ejendomsmæglerforening er der en risiko for, at en ny medejer kommer til at købe sig ind i den tilbageværende ejers forholdsmæssige skatterabat.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening bemærker, at det må være en forglemelse, når det ikke er alle fysiske personer, der ejer ejerboliger, der foreslås omfattet af skatterabatten i grundskyld, fx ejerboliger beliggende i landzone med et grundareal over 5.000m². Dansk</p>	<p>af, at implementeringen gennemføres trinvist.</p> <p>Som det fremgår af hovedlovforslaget, vil skatterabat i grundskyld blive opgjort på baggrund af de ejerandele, der er registreret i et autoritativt register i henhold til bl.a. Ejerfortegnelsen. Har ejere af ideelle anparter, fx tofamiliehuse, i en samejeoverenskomst eller lignende aftalt en anden fordeling af grundskyldsbetalingen, vil dette ikke afspejle sig i skatterabatten.</p> <p>Det betyder, at hvis der sælges en ideel anpart, vil der ske en forholdsmæssige nedskrivning af skatterabatten baseret på den andel af ejendommen i Ejerfortegnelsen, der ejerskiftes – uanset at der er aftalt en anden fordeling ejeren imellem.</p> <p>Ejere af ideelle anparter vil derfor skulle bringe registreringen i Ejerfortegnelsen i overensstemmelse med faktiske ejerfordelingen inden udgangen af 2023. Skatteforvaltningen vil i efteråret 2023 udsende information om konsekvenserne af opkrævningen af grundskyld i forskuds- og årsopgørelsen.</p> <p>Som det fremgår af hovedlovforslaget, er det fysiske personer, der ejer ejerboliger nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, som er omfattet af skatterabat i grundskyld. Herunder falder rene ejerboliger såsom enfamiliehuse, tofamiliehuse og ejerlejligheder, som alle er ejerboliger, der fra</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Ejendomsmæglerforening antager, at forholdet beror på en misforståelse.</p> <p><i>Efterregulering</i> Dansk Ejendomsmæglerforening bemærker i henhold til efterreguleringen af foreløbige beskatningsgrundlag, at Skatteforvaltningen skal sikre sig, at efterreguleringer alene sker over for den rette ejer, uanset tidspunktet for efterreguleringen.</p> <p>Det er Dansk Ejendomsmæglerforenings opfattelse, at de kommunale systemer ikke kan håndtere denne opgave, hvorfor det er Dansk Ejendomsmæglerforenings synspunkt, at Skatteforvaltningen må overtage efterreguleringsopgaven.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening påpeger, at hvis Skatteministeriet mener, at opgaven er for</p>	<p>og med 2024 vil få opkrævet grundskyld via forskuds- og årsopgørelsen.</p> <p>Ejere af ejendomme omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 5-10, herunder ejendomme med et grundareal over 5.000 m² beliggende i landzone, er ikke omfattet af skatterabat i grundskyld, da disse ejendomstyper opkræves hos hovedejeren via Skatteforvaltningens opkrævningssystem, skattekontoen. Ejere af sådanne ejendomme vil i stedet blive omfattet af den foreslåede moderniserede stigningsbegrænsningsordning for grundskyld. Det bemærkes, at fysiske personer, der er ejendomsværdiskattepligtige af sådanne ejendomme, dog vil blive omfattet af rabat i ejendomsværdiskat, da ejendomsværdiskatten altid opkræves via forskuds- og årsopgørelsen.</p> <p>Der henvises til kommentaren til Accura om efterregulering.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>omkostningsfuld, så må man undlade at efterkræve efterreguleret grundskyld og dækningsafgift.</p> <p><i>Renter af efteropkrævninger</i></p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening anfører, at hvis en efterregulering resulterer i en restskat, så skal borgere og virksomheder ikke opkræves renter af restskatten, hvis restskatten ikke kan forudses af borgere og virksomheder.</p>	<p>Det vil ikke være muligt at fritage en boligejer for renter af en eventuel restskat, uanset at denne opstår som følge af en efterregulering.</p> <p>Det skyldes, at årsopgørelsen opkræver flere forskellige skatter ud over ejendomsværdiskat og fra 2024 også grundskyld, som en samlet skatteopkrævning i form af en A- eller B-skatte-rate.</p> <p>Systemteknisk er det derfor ikke muligt at udskille en restskat, der skyldes for lidt betalt ejendomsværdiskat, fra en restskat, der fx skyldes et for højt beskæftigelsesfradrag, fordi der er tale om en samlet ”saldo”.</p> <p>Det betyder samtidigt, at renteberegningen på årsopgørelsen alene forholder sig til, om der opstår en restskat eller en overskydende skat – det er med andre ord ikke muligt at opdele renterne på restskattetyper.</p> <p>En rentefritagelse for restskatter på årsopgørelsen vil dermed indebære, at der vil skulle ske en rentefritagelse for samtlige restskatter på samtlige årsopgørelsen i de år, hvor der vil opstå efterreguleringer af boligejernes ejendomsskatter.</p> <p>Dette anses ikke for en mulighed, fordi rentefritagelsen dermed også vil omfatte kontrol- og svigsager, ligesom der heller ikke vil blive beregnet</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Ligestilling anno 2024</i></p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening har noteret sig, at man gennemgående i lovforslagene giver ægtefæller særstatus, uagtet at hensynene i de relevante situationer nødvendigvis tilsiger, at beskyttelsen kun skal gælde for gifte. Dansk Ejendomsmæglerforening opfordrer i den forbindelse til, at man sigter imod en ligestilling af gifte og papirløst samlevende, med respekt for den forskelligartethed som familie- og husstandskonstruktioner kan have i dag. Dansk Ejendomsmæglerforening bemærker, at ejendomsværdiskattens 1998-rabat kunne man godt ligestille for gifte og ugifte par, derfor bør det også gælde for den permanente skatterabat. Hertil anfører Dansk Ejendomsmæglerforening, at man alternativt vil risikere, at ugifte ikke har råd til at blive boende efter dødsfald eller anden opløsning af samlivet.</p>	<p>morarenter for sent betalt indkomstskat. Hertil vil der ligeledes være provenumæssige konsekvenser ved en rentefritagelse.</p> <p>Det er derfor ikke muligt at fritage boligejerne for forrentningen af restskatter.</p> <p>For virksomhederne, som vil blive efteropkrævet grundskyld og dækningsafgift via skattekontoen, vil der ikke ske forretning af efteropkrævingen, forudsat der betales inden den senest rettidige betalingsdag.</p> <p>Der henvises til kommentaren til Advokatrådet om ugifte samlevendes retsstilling.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Lejeforhold</i></p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening udtrykker bekymring for konsekvenserne af boligskattereformens indførelse, såvel for udlejere som lejere og erhvervslejere, der fortsat – og flere år endnu – betaler grundskyld og for nogen dækningsafgift direkte eller indirekte på et foreløbigt grundlag. Dansk Ejendomsmæglerforening påpeger, at efterreguleringsmodellen, som denne fungerer på nuværende tidspunkt, og som den er forudsat at fungere fremadrettet, efterlader udlejer eller lejere/erhvervslejere med en risiko for til enhver tid at kunne blive mødt med et efterreguleringskrav, ligesom dette aktuelt ses for ejerboligejere. Dansk Ejendomsmæglerforening mener ikke, at der er taget hensyn hertil med hverken tidligere eller nærværende forslag, og henset til at konsekvenserne ved en ny ejendomsvurdering pr. 2021 og frem særligt for erhvervsjendomme ikke lader sig beregne konkret, eksisterer der ikke mulighed for at være sikker på sin grundskylds- eller dækningsafgiftsbetaling for et givent år, før den endelige vurdering foreligger. Dansk Ejendomsmæglerforening anfører, at hvorvidt den nødvendige efterregulering på det tidspunkt kan pålægges lejer eller lander hos ejer selv, og hvorvidt der er sket lejerskifte eller ejerskifte(r), vil afhænge af omstændighederne, men det bemærkes at lejeres sikkerhed i væsentlig grad består i at kunne have tillid til at betale de korrekte skatter og afgifter, uagtet at dette er indirekte.</p>	<p>Det anerkendes, at den forestående situation med foreløbige ejendomsvurderinger, som de kommende år løbende vil skulle efterreguleres, vil medføre en øget usikkerhed for udlejere og lejere af erhvervslejemål.</p> <p>Der er derfor med boligskatteforliget besluttet, at der skal indføres en stigningsbegrænsning for grundskyld, som vil sikre, at både lejere og udlejere ikke vil opleve store pludselige stigninger i grundskylden og dermed huslejen.</p> <p>Der henvises til kommentaren til Accura om stigningsbegrænsning for grundskyld, som har til hensigt at beskytte lejerne ved at pålægge grundskylden af udlejningsejendommen en stigningsbegrænsning.</p> <p>Der henvises til samme kommentar til Accura, som ligeledes redegør for boligskatteforligets intentioner i forhold til dækningsafgift.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Dansk Ejendomsmæglerforening opfordrer derfor Skatteministeriet til at afsøge mulighederne for at skabe fikserede beskatningsgrundlag for erhvervsjendom og ejerboliger, der er ejet af juridiske personer, på langt tidligere tidspunkt end de aktuelt planlagte, uagtet at der ikke endnu er foretaget en egentlig vurdering. Dette med henblik på at undgå en lang periode, for hvilken der senere evt. skal ske efteropkrævning eller tilbagebetaling af ejendomsskat.</p> <p><i>Øvrige bemærkninger</i></p> <p>For så vidt angår den planlagte model for progressionsgrænsen, opfordrer Dansk Ejendomsmæglerforening til, at der offentliggøres oplysninger herom løbende og så tidligt som muligt, når progressionsgrænsen fastlægges.</p>	<p>Formålet med at anvende udviklingen i ejendomsværdierne 2 år for indkomståret er netop hensynet til at kunne beregne indekset i så tilpas god tid, at det kan indgå i forskudssystemet. Det tilstræbes at offentliggøre indekset og progressionsgrænsen umiddelbart efter, at disse er fastlagt.</p>
<p><i>Dansk Erhverv</i></p>	<p>Dansk Erhverv bemærker, at det er positivt, at der nu endelig foreligger et samlet lovforslag for en ny ejendomsskattelev, men at den langvarige proces har skabt usikkerhed på boligmarkedet og for boligejerne.</p> <p>Overordnet roser Dansk Erhverv dog den samlede lovpakke, som både letter skattebyrden for borgere og virksomheder, forsimpler skattesystemet ved at samle opkrævning af grundskyld, ejendomsværdiskat og dækningsafgift hos én myndighed samt gennem- og sammenskriver en</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>række gældende lovkomplekser til en ny og sammenhængende ejendoms-skattelov.</p> <p>Dansk Erhverv bemærker, at skatte-rabatten på boliger overtaget inden 2024, stigningsbegrænsningsordningerne samt loftet over satsen for både grundskyld og dækningsafgift frem til og med 2028 også er med til at sikre forudberegnelighed og betal-barhed, hvilket er positivt.</p> <p>Dansk Erhverv havde gerne set, at man var gået endnu videre i forhold til at forsimpler kapitalbeskatningen, og anfører, at der fortsat er mange forskellige satser alene på ejendoms-området, hvilket er med til at skæv-ride grundlaget for investeringer overordnet set.</p> <p><i>Forsigtighedsprincip og klage</i></p> <p>Dansk Erhverv ser meget positivt på fortsættelsen af forsigtighedsprincip-pet for myndighedernes beregning af beskatningsgrundlaget.</p> <p>Dansk Erhverv påpeger dog, at for-sigtighedsprincippet desværre også medfører, at vurderingen af en ejen-dom kun kan påklages eller omvur-deres, såfremt ændringen vil medføre en ændring af ejendomsværdien på mere end 20 pct. Dansk Erhverv mener, at det bør være staten og ikke borgeren, der bærer ansvaret og dermed risikoen for, at ejendomsvurde-ringerne er korrekte, og Dansk Er-hverv er derfor af den opfattelse, at det bør være muligt for den enkelte</p>	<p>Det bemærkes, at hovedlovforslaget bl.a. har til formål at implementere boligskatteforliget. Niveaue for de fastsatte satser i hovedlovforslaget er således fastsat i overensstemmelse med det, som følger af boligskatte-forliget.</p> <p>Reglerne om forsigtighedsprincippet og den fastsatte skønsmargin på plus/minus 20 pct. i forbindelse med genoptagelse af og klage over en ejendomsvurdering ligger uden for rammerne af nærværende lovforslag. Der foreslås således ikke med nær-værende lovforslag at ændre på reg-lerne herom.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>ejer at kunne få genoptaget eller klage over sin vurdering, selv om fejlen ligger inden for 20 pct. grænsen.</p> <p><i>Stigningsbegrænsning for dækningsafgift</i> Dansk Erhverv opfordrer kraftigt til, at den foreslåede stigningsbegrænsningsordning også omfatter dækningsafgiften, som med den seneste omlægning fik et mærkbart nøk opad, da dækningsafgiften nu opkræves af grundværdien i stedet for af forskellen mellem grundværdi og ejendomsværdi. Dansk Erhverv mener, at en stigningsbegrænsning kan være med til at minimere usikkerheden omkring dækningsafgiften.</p> <p><i>Forløbelige værdiansættelser</i> Dansk Erhverv henviser til, at ifølge tidsplanen vil 375.000 komplicerede ejendomme først få deres vurdering i 2024, efter ejendomsvurderingssystemet er iværksat, hvilket også gælder for 400.000 erhvervsejendomme og 100.000 landbrugs- og skovejendomme, som endda først modtager vurderingerne i 2025. Dansk erhvervsliv samt over 375.000 boliger kommer til at betale skat delvist i blinde baseret på estimater i to år, hvorefter vurderingen vil blive efterreguleret.</p>	<p>Der henvises til kommentaren til Accura om stigningsbegrænsning for dækningsafgift.</p> <p>Med lovforslagene foreslås det at omlægge til det nye ejendomsskattesystem på foreløbige 2022- og 2023-vurderinger, som vil være tilgængelige i sidste halvdel af 2023, så ejendomsjerne kan gøre sig bekendt med deres beskatningsgrundlag, før beskatningen i 2024 finder sted. For langt de fleste ejendomme ventes den foreløbige vurdering ikke at afvige væsentligt fra den almindelige vurdering, da de foreløbige vurderinger bygger på samme statistiske modeller som de endelige vurderinger – blot uden den sagsbehandling, som de endelige vurderinger gennemgår. De foreløbige vurderinger vurderes derfor at give en god indikator for, hvilken skat ejendomsjerne skal betale.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Dansk Erhverv bemærker i den forbindelse, at loven dog giver de fysiske og juridiske personer, som har betalt for meget i overslagsårene, en skattefri daglig rentetilskrivning udover korrektionen i det indbetalte beløb, og at denne rente bør følge markedsrenten i perioden.</p> <p>Dansk Erhverv finder det ikke rimeligt, at eventuelle klager over myndighedernes ansættelse af ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift ikke vil have opsættende virkning i klageperioden. Sådan som lovforslaget er nu, vil det ifølge Dansk Erhverv indebære, at en ejer vil være forpligtet til at betale ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift, uanset om ejeren har påklaget værdiansættelsen i perioden 2024 og 2025. Dette vil ifølge Dansk Erhverv gælde for både ejerboliger og andre ejendomme, uanset om ejeren er en fysisk eller juridisk person.</p> <p>Dansk Erhverv opfordrer til, at der gives mulighed for korrektioner af åbenlyst forkerte værdiansættelser, hvis der er dokumenterbare fejl og mangler i grundlaget fra myndighedernes side. Dette skal ses som et supplement til, at Skatteforvaltningen i medfør af skatteforvaltningslovens § 33 a vil have mulighed for af egen drift at tage de foreløbige vurderinger op til revision.</p>	<p>En ændring af rentesatserne for en given periode vil være systembettinget af hhv. årsopgørelsen for bolig-ejere og skattekontoen for øvrige ejere, og vil derfor påvirke samtlige udbetalinger af for meget betalt ejendomsskat, hvorfor forslaget ikke kan tiltrædes.</p> <p>Der henvises til kommentaren til BL – Danmarks Almene Boliger om opsættende virkning.</p> <p>Der henvises til kommentaren til Dansk Ejendomsmæglerforening om, at de foreløbige vurderinger alene vil udgøre et foreløbigt beskatningsgrundlag, der vil blive efterreguleret, og at bl.a. skatterabatordningen i den mellemliggende periode vil beskytte ejerne imod stigninger i ejendomsskatter som følge af en for høj foreløbig vurdering, ligesom at det – som supplement til revisionsadgangen efter skatteforvaltningslovens § 33 a – foreslås, at ejerne i fx salgssituationer skal have mulighed</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Dansk Erhverv finder det herudover uklart, hvilken retsstilling der er gældende, såfremt en virksomhed afvikles eller går konkurs i perioden, hvor beskattningen sker med de midlertidige vurderinger. Dansk Erhverv spørger i den forbindelse til, hvordan et eventuelt tilgodehavende eller skyldigt beløb skal håndteres i den sammenhæng.</p> <p>Dansk Erhverv spørger herudover til, hvilken retsstilling der er gældende, hvis det er en for høj dækningsafgift- eller grundskyldsbetaling, som har medført afvikling eller konkursbegæring. Ligeledes står det uklart for Dansk Erhverv, hvordan udlejere er stillet i selvsamme situation.</p> <p>Dansk Erhverv bemærker, at betaling af grundskyld og dækningsafgift typisk indgår som en del af lejeomkostningen. Dansk Erhverv spørger i den forbindelse til, om udlejere vil være forpligtet til at tilbagebetale eventuelt for meget indbetalt grundskyld og dækningsafgift til de pågældende lejemål efter en efterregulering, når de korrekte vurderinger fremkommer. Herudover spørger Dansk Erhverv til, om udlejere vil have krav på at kunne indkræve for lidt opkrævet grundskyld og dækningsafgiftsbetaling på de pågældende lejemål efterfølgende. Ligeledes spørger Dansk Erhverv til, om et</p>	<p>for at få rettet en foreløbig vurdering.</p> <p>Konkurs eller likvidation har alene den virkning, at den skattepligtige ikke længere eksisterer. Indtræder der efterfølgende en efteropkrævning, vil Skatteforvaltningen alene have ejendommen at forholde sig til via pante- og fortrinsretten. Køberen af ejendommen vil derfor hæfte begrænset for tilbagebetalingen med sin ejendom.</p> <p>Der henvises til kommentaren umiddelbart ovenfor.</p> <p>Den indbyrdes retsstilling mellem lejere og udlejer falder uden for rammerne af både lovforslagene og boligskatteforliget.</p> <p>Hertil bemærkes det, at lejeloven hører under Social-, Bolig- og Ældreministeriets ressort.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>krav skal stiles til de daværende lejere eller følger kravet selve lejemålet (hvilket i givet fald vil udgøre en stor usikkerhed for kommende lejere).</p> <p><i>Dækningsafgift</i></p> <p>Dansk Erhverv bemærker, at den nuværende formulering fra 1966 omkring dækningsafgiftspligtens anvendelsesområde fastholdes med hovedlovforslaget. Dansk Erhverv bemærker videre, at der er sket meget på ejendomsområdet i løbet af det seneste halve århundrede og ovenstående bestemmelse giver i dag anledning til utallige sager om fortolkning af dækningsafgiftspligtens anvendelsesområde, som skyldes bestemmelsens åbne og uafgrænsede slutning: ”... og lignende øjemed”.</p> <p>Dansk Erhverv mener derfor, at den påtænkte indførsel af en ny ejendomsskattelev er en kærkommen lejlighed til også at revidere ordlyden af bestemmelsen, således den bringes ind i nutiden med en klar definition og afgrænsning af dækningsafgiftspligtens anvendelsesområde. Dansk Erhverv påpeger, at usikkerheden ses ved mange unødige spørgsmål og sager mellem erhvervsdrivende og kommunerne, som kan minimeres med en ændring og positiv afgrænsning af bestemmelsens ordlyd.</p> <p>Dansk Erhverv bemærker, at det foreslås at udskrive den gældende formulering om, at dækningsafgiften skal bidrage til dækning af kommunens udgifter vedrørende de pågældende erhvervsejendomme, med det</p>	<p>Det bemærkes, at den gældende formulering i § 23 A lov om kommunal ejendomsskat, om, at det er for ejendomme, der anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted eller lignende øjemed, der kan pålægges dækningsafgift, videreføres i hovedlovforslagets § 12. Det vurderes, at den nuværende ordlyd, som foreslås videreført, sikrer, at bestemmelsen løbende kan tilpasse sig samfundsudviklingen. Hermed sikres det, at bestemmelsen kan indeholde muligheden for, at nye typer erhverv opstår, samt at nogle erhverv ændrer sig.</p> <p>Der henvises til kommentaren til Accura om, at det gældende krav om, at dækningsafgift for erhvervsejendomme kan pålignes som bidrag til de udgifter de pågældende</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>argument, at det i dag ikke bliver prøvet af tilsynsmyndighederne.</p> <p>Dansk Erhverv kan ikke støtte op om forslaget. Dansk Erhverv anfører, at dækningsafgiften er en skadelig særbeskatning, som omkring en tredjedel af de danske kommuner vælger at pålægge erhvervsdrivende, og samlet trækker dækningsafgiften årligt over 3 mia. kr. ud af virksomhederne i disse kommuner.</p> <p>Dansk Erhverv finder ikke, at argumentet om, at blot fordi tilsynsmyndighederne ikke i dag beder kommunerne retfærdiggøre, hvorfor opkrævningen er nødvendig for at finansiere de udgifter virksomhederne påfører kommunen, kan lede til den konklusion blot at droppe kravet. Dansk Erhverv er derimod af den opfattelse, at det i stedet skulle pålægge tilsynsmyndighederne at efterprøve lovens nuværende ordlyd på de kommuner, som fortsat opkræver dækningsafgift.</p> <p>Dansk Erhverv finder det meget positivt, at hovedlovforslaget viderefører de nuværende lokale satser for dækningsafgift på erhvervsejendomme helt frem til 2028, hvilket er med til at sikre, at dækningsafgiften alene kan falde i denne periode.</p> <p>Dansk Erhverv havde dog gerne set, at man politisk havde taget et opgør med den forvridende dækningsafgift og udfaset den i hele landet for at sikre mere ens rammevilkår for at</p>	<p>ejendomme påfører kommunen, er videreført i hovedlovforslagets § 12.</p> <p>Det bemærkes, at det følger af kompensationsaftalen, at loftet for dækningsafgiftssatsen for erhvervsejendomme ikke kan sættes op i kalenderårene frem til og med 2028.</p> <p>Fra og med kalenderåret 2029 vil kommunalbestyrelsen frit kunne fastsætte dækningsafgiftssatsen af grundværdien af erhvervsejendomme, men dog vil der for alle kommuner gælde det samme loft for dækningsafgiftssatsen, som højst vil</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>drive virksomhed på tværs af kommunerne.</p> <p><i>Opkrævning via skattekontoen</i></p> <p>I forbindelse med, at grundskyld og dækningsafgift foreslås opkrævet via skattekontoen, opfordrer Dansk Erhverv kraftigt til, at loftet for skattekontoen hæves fra de nuværende 200.000 kr. set i lyset af, at der nu skal afregnes større beløb herfra. Dansk Erhverv påpeger, at markedet derudover ikke længere er præget af negative renter, hvorfor ordningens uønskede funktion som ”bank” ikke længere burde være en udfordring.</p> <p><i>Værdiansættelse ved overdragelse til nærtstående</i></p> <p>Dansk Erhverv bemærker, at folke-lovforslaget lægger op til, at de foreløbige ejendomsvurderinger ikke vil kunne benyttes som grundlag for anvendelse af 15 pct.-reglen ved overdragelse af fast ejendom mellem familiemedlemmer. Her vil det være den gældende vurdering, som skal benyttes. Dansk Erhverv mener, at det bør være muligt for overdrageren frit at vælge mellem at benytte den eksisterende vurdering eller den foreløbige vurdering med dertilhørende efterregulering. Dette vil ifølge Dansk Erhverv være med til at sikre,</p>	<p>kunne udgøre 10 promille i hver enkelt kommune.</p> <p>Det antages, at Dansk Erhverv henviser til beløbsgrænsen for udbetaling af en kreditsaldo på skattekontoen, som på nuværende tidspunkt sker for beløb, der overstiger 200.000 kr.</p> <p>Det bemærkes hertil, at en kreditsaldo, der overstiger denne beløbsgrænse, alene udbetales, i det omfang kreditsaldoen ikke modsvares af betalinger på skattekontoen med betalingsfrist inden for 5 hverdage fra kreditsaldoens opståen.</p> <p>Den nuværende beløbsgrænse for kreditsaldoen er derfor ikke til hinder for, at der via skattekontoen kan afregnes beløb, der overstiger 200.000 kr.</p> <p>Som det fremgår af folkelovforslaget, vil de foreløbige 2022-vurderinger ikke kunne anvendes i forhold til de øvrige dele af skatteområdet. Det betyder, at de foreløbige vurderinger fx ikke vil kunne anvendes som grundlag for værdiansættelser eller lignende, herunder som grundlag for anvendelse af 15 pct.-reglen ved overdragelse af fast ejendom mellem familiemedlemmer efter pkt. 6 i cirkulære nr. 185 af 17. november 1982 om værdiansættelsen af aktiver og passiver i dødsboer m.m. og ved gaveafgiftsberegning. De foreløbige</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>at ejendomme beliggende i områder med en forventet reduktion i vurdering vil kunne benytte sig af denne nye – forventeligt mere korrekte – værdiansættelse. Dansk Erhverv mener, at ud fra et i loven allerede fastsat forsigtighedsprincip bør usikkerhed altid tilfalde skatteyderen. Dansk Erhverv bemærker, at ved dødsbosager er det, jf. forslaget, muligt at korrigere værdiansættelsen, hvis det er ønskværdigt for skatteyder, og at samme praksis altså ønskes ved gaveoverdragelse eller salg til nærtstående.</p>	<p>2022-vurderinger vil således hverken kunne anvendes ved værdiansættelse af ejendom, der udlægges fra dødsboer, gaveoverdragelser eller ved øvrige overdragelser til nærtstående familiemedlemmer i levende live.</p> <p>Hvad angår Dansk Erhvervs bemærkning om en mere korrekt værdiansættelse, bemærkes det, at værdiansættelse efter pkt. 6 i cirkulære nr. 185 af 17. november 1982 om værdiansættelsen af aktiver og passiver i dødsboer m.m. og ved gaveafgiftsregning er en mulighed i den forstand, at loven tilsiger, at ejendommen skal fastsættes til handelsværdien. Vurderer de overdragende parter, at handelsværdien er anden, og kan dette underbygges, kan denne anden værdi lægges til grund.</p> <p>For så vidt angår Dansk Erhvervs forslag om at indføre mulighed for, at en foreløbig vurdering med efterfølgende regulering skal kunne anvendes ved udlæg fra et dødsbo, ved gaveoverdragelse eller ved øvrige overdragelser mellem nærtstående, bemærkes det, at et sådant forslag vil indebære, at der efterfølgende vil skulle ske genoptagelse af afgiftsregningen, når der meddeles en endelig vurdering. Dette vil skabe usikkerhed i forhold til, hvilken værdi ejendomme kan overdrages til. Det vurderes, at den eksisterende mulighed for at anmode om bindende svar på ejendommens værdiansættelse forud for overdragelsen giver en bedre sikkerhed i forhold til, hvilken værdi ejendommen kan overdrages til. Dødsboer kan ikke anmode om bindende svar om værdiansættelsen,</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
		<p>men kan i stedet indhente en sagkyndig vurdering efter dødsboskiftelovens regler.</p> <p>Det bemærkes i den forbindelse, at værdiansættelsen i dødsboer og ved gaveoverdragelser efter boafgiftsloven er bindende. Boafgiftsloven indeholder ikke hjemmel til genoptagelse af beregning af boafgift eller gaveafgift som følge af en ændring i handelsværdien.</p> <p>For dødsboer vil der med de foreløbige vurderinger gælde det særlige, at såfremt dødsboet afsluttes, inden der foreligger en almindelig vurdering, vil den foreløbige vurdering blive endelig med den konsekvens, at de skatter, der er beregnet på grundlag af den foreløbige vurdering, bliver endelige. Bobestyrer eller boets kontaktperson vil dog, jf. dødsboskiftelovens § 103, kunne bede skifteretten om at genoptage boet med henblik på korrektion af de skatter, der er beregnet på grundlag af den foreløbige vurdering med henvisning til, at korrektionen vil være et yderligere aktiv eller passiv i boet. Det er skifterettens kompetence at tage stilling til en anmodning om genoptagelse. Boet er ikke bundet af den offentlige vurdering, når boets ejendom skal værdiansættes ved udlæg fra boet, og ejendommen vil derfor fortsat kunne udlægges til handelsværdien, herunder ved indhentelse af en sagkyndig vurdering, selv om denne er lavere end den offentlige vurdering. Det er boet og arvingerne, der fastsætter værdien i boopgørelsen, der efter boafgiftslovens § 12 er bindende for boet og arvingerne. Da boet således</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Derudover ønsker Dansk Erhverv det bekræftet, at de foreløbige vurderinger ikke kan anses som en særlig omstændighed i forbindelse med en overdragelse til den seneste offentlige vurdering.</p> <p><i>Ændring i skattesatser</i></p> <p>Dansk Erhverv mener, at det er positivt, at satsen for ejendomsværdiskatten er reduceret fra 0,55 pct. til 0,50 pct. i forhold til boligskatteforliget. Dansk Erhverv havde også gerne set, at progressionsgrænsen på 1,4 pct. for ejendomsværdier over 9,4 mio. kr. (2024-niveau) ikke var forslået videreført, som af Skatteministeriet kun vurderes at ramme 1 pct. af boligejerne, og bemærker, at progressionen giver et begrænset provenu i den samlede omlægning (200 mio. kr. – svarende til 1,5 pct.).</p>	<p>– i modsætning til de skatter, der er opkrævet på grundlag af de foreløbige vurderinger – har mulighed for at vælge et andet grundlag for værdiansættelsen af boets ejendom i forbindelse med afslutningen af boet, vil en genoptagelse af boet ikke give mulighed for en genoptagelse af boets værdiansættelse af ejendommen.</p> <p>Følgelovforslagets indhold fastholdes derfor på dette punkt.</p> <p>Det kan bekræftes, at foreløbige vurderinger i relation til værdiansættelsescirculæret ikke anses for at kunne udgøre et holdepunkt i forhold til vurderingen af, hvorvidt der foreligger en særlig omstændighed, der medfører, at værdiansættelsen i den seneste offentlige vurdering ikke vil kunne lægges til grund ved beregningen af bo- eller gaveafgift. Dette er præciseret i følgelovforslaget.</p> <p>Det bemærkes, at hovedlovforslaget bl.a. har til formål at implementere boligskatteforliget. Fastsættelsen af den almindelige ejendomsværdiskattesats fra 2024 følger det aftalte i kompensationsaftalen, hvoraf det bl.a. fremgår, at denne fastsættes, så det varige provenu fra ejendomsværdiskatten svarer til, at boligskatteomlægningen var gennemført som hidtil forudsat i 2021 fratrukket yderligere 0,05 pct.-point. Ændringen af ejendomsværdiskattesatsen fra de 0,55 pct. til 0,50 pct. afspejler et opdateret vurderingsgrundlag samt udviklingen</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Dansk Erhverv mener dog, at det er positivt, at progressionsgrænsen indeksreguleres med oprunding, hvilket er med til at sikre, at antallet af boliger, der berøres, holdes nede, og skatteværdien ikke udhules over tid. Dansk Erhverv mener også, at det er positivt, at loftet for den højest tilladte grundskyld sænkes fra 34 promille til 30 promille, samt, at begrænsningen på den lavest mulige sats fjernes.</p> <p>Dansk Erhverv havde dog gerne set, at man også havde ophævet bunden på 1,2 promille for produktionsjord. Dansk Erhverv finder det uklart, om den nuværende praksis med, at grundskylden for produktionsjord altid fastsættes 14,8 promille lavere end den almindelige grundskyld, fortsætter.</p>	<p>ejendomspriserne, siden aftalerne blev vedtaget.</p> <p>Det fremgår samtidig af boligskatteforliget, at den progressive ejendomsværdiskattesats skal fastsættes til 1,4 pct., hvorfor dette er afspejlet i hovedlovforslaget, og hvorfor den progressive ejendomsværdiskattesats ikke ændres som følge af de ændrede beskatningsgrundlag.</p> <p>Hovedlovforslaget har bl.a. til formål at implementere boligskatteforliget, hvoraf det følger, at den eksisterende maksimalsats på 7,2 promille og den eksisterende minimumssats på 1,2 promille på produktionsjord videreføres. Det følger desuden af boligskatteforliget, at den eksisterende regel om, at grundskyldspromillen på produktionsjord er lig den almindelige grundskyldspromille fratrukket 14,8 promillepoint, ophæves. Derudover følger det af kompensationsaftalen, at grundskyldspromillerne ikke kan sættes op i perioden 2021-2028.</p> <p>Satserne i hovedlovforslaget for produktionsjord afspejler således dette. Det bemærkes, at det imidlertid ikke er korrekt, når det fremgår af lovbemærkningerne i hovedlovforslaget, at reglen om, at grundskylden for produktionsjord altid fastsættes 14,8 promille lavere end den almindelige grundskyld, videreføres. Lovbemærkningerne herom er således tilpasset, så det fremgår klart, at reglen ikke foreslås videreført.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Grundlag for indeksering af grundværdier</i></p> <p>Dansk Erhverv henviser til, at det med følgelovforslaget foreslås, at grundværdierne fremskrives med det lokale prisindeks for ejendomsprisudviklingen tillagt 0,8 pct. Dansk Erhverv bemærker i den forbindelse, at tillægget på 0,8 pct. begrundes med, at grundpriser og ejendomspriser ikke følger samme procentvise prisudvikling. På langt sigt skønnes grundpriserne således at vokse med ca. 0,4 pct. mere pr. år end ejendomspriserne. Da indekseringen skal afspejle udviklingen i to år fra 1. januar 2022 til 1. januar 2024, foreslås en tillægsprocent på 0,8 pct.</p> <p>Dansk Erhverv ønsker en nærmere begrundelse for skønnet på 0,4 pct. pr. år, da det i følgelovforslaget ikke er angivet, hvilken statistik der ligger til grund for skønnet på 0,4 pct.</p> <p>Dansk Erhverv beder ligeledes Skatteministeriet om at oplyse, hvorvidt de mener skønnet på 0,4 pct. er retvisende givet den nuværende situation på boligmarkedet.</p> <p><i>Fritagelse for stigning grundskyld af vindmølle- og solcelleanlæg</i></p> <p>Dansk Erhverv mener, at der foreslås tilføjet endnu en mulighed for bortfald af fritagelse grundskyld af vindmølle- og solcelleanlæg efter hovedlovsforslagets § 8, stk. 3, set i forhold til § 8 A, stk. 3, i lov om</p>	<p>Ejendomspriser er en sammenvejning af grundpriser og bygningspriser. Sammenvejningen foretages pba. af forholdet mellem faktiske ejendomsværdier og grundværdier foretaget af Skatteforvaltningen.</p> <p>Bygningspriserne forventes på lang sigt at følge udviklingen i boliginvesteringerne, jf. Finansministeriets skøn (ca. 1,9 pct. p.a.).</p> <p>Den skønnede fremskrivning af grundpriserne forventes at følge BNP-udviklingen fratrukket udviklingen i den effektive grundmængde. Udviklingen i den effektive grundmængde udgør ca. 0,35 pct. p.a. og er baseret på registerdataanalyse. BNP-skønnet følger Finansministeriets skøn.</p> <p>Det langsigtede BNP-skøn fratrukket de 0,35 pct. er højere end det langsigtede skøn for boliginvesteringer. Dermed bliver det langsigtede skøn for ejendomspriser lavere end grundpriserne, hvilket indebærer, at grundpriserne skal indekseres højere end ejendomspriserne, for at indekseringen af vurderingerne skal være provenuneutral.</p> <p>Det bemærkes, at den foreslåede bestemmelse i § 8, stk. 3, er en videreførelse af § 8 A, stk. 3, i lov om kommunal ejendomsskat med den ændring, at ”lokalplan” foreslås erstattet med ”plangrundlag” og med den</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>kommunal ejendomsskat, da det fremgår af lovbemærkningerne til hovedlovforslagets § 8, stk. 3, at ”påbegyndes etableringen af anlægget eksempelvis allerede et år efter det tidspunkt, hvor grundværdien er steget som følge af det ændrede plangrundlag, vil fritagelsen bortfalde allerede fra dette påbegyndelses-tidspunkt, selv om der endnu ikke er indgået en aftale om nettilslutning.”</p> <p>Dansk Erhverv læser ændringen på den måde, at et VE-anlæg med godkendt lokalplan/plangrundlag og en nettilslutningsaftale, der træder i kraft om fx 10 år, allerede kan risikere at pålægges forhøjet beskatning fra første dag opførslen af anlægget påbegyndes, og dermed ikke først fra år 3, som var hensigten og formålet med formuleringen fra L 107 A i samling 2022-21.</p> <p>Dansk Erhverv finder det problematisk, at beskatningen påbegyndes fra påbegyndt byggeri fremfor tilslutning.</p> <p>Dansk Erhverv mener, at det giver god mening, at modellen for værdiansættelsen af grunden under</p>	<p>præcisering, at fritagelsen for grundskyld vil bortfalde for den afståede del, hvis kun en del af ejendommen afstås, og hvis afståelsen sker til andre end ejerens ægtefælle. Der er ikke foretaget andre ændringer eller præciseringer af bestemmelsen end disse.</p> <p>Lovbemærkningerne til § 8, stk. 3, afspejler bemærkningerne til § 8 A, stk. 3, i tillægsbetænkningen til L 107 A, hvor den sætning, som Dansk Erhverv referer til, tillige fremgår.</p> <p>Sætningen skal ikke læses som om, at fritagelsen for grundskyld bortfalder i tilfælde, hvor opførelsen af anlægget er påbegyndt. Sætningen skal ses i sammenhæng med tilfælde, hvor ejendommen anvendes eller udnyttes i videre omfang, end det var tilladt forud for den ændrede lokalplan, eller hvor ejendommen afstås. Hvis fx ejendommen anvendes i videre omfang, end det var tilladt forud for det ændrede plangrundlag, vil fritagelsen bortfalde inden de 3 år, og selv om der endnu ikke er indgået en aftale om nettilslutning.</p> <p>Sætningen i lovbemærkningerne til hovedlovforslagets § 8, stk. 3, er derfor blevet justeret.</p> <p>Der henvises i øvrigt til kommentaren til Accura om, at hovedlovforslagets § 8 er rykket til hovedlovforslagets § 10.</p> <p>Det bemærkes, at der ikke tages hensyn til, at produktionen aftager i takt med ælde. Det skyldes, at der er tale</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>solcelleanlæg tager højde for en løbende teknologisk udvikling. Dog mener Dansk Erhverv, at der også på sigt vil komme en problemstilling med at ældre anlæg vil blive beskattet som var de nye – og bedre – anlæg. Derfor opfordrer Dansk Erhverv til, at kapaciteten indekseres nedad efter etablering af anlægget.</p> <p>Dansk Erhverv bemærker, at store solcelleanlæg typisk udlægges på jorde, der tidligere blev anvendt til landbrug, altså produktionsjord, som ved ændret plangrundlag til solcelleanlæg oplever en markant forhøjelse af beskatningsgrundlaget. Dansk Erhverv anfører, at en del projekter etableres på lejet/forpagtet jord på langtidskontrakter – typisk med en landmand, og at det om fx 30 år sagtens kan være, at solceller ikke længere er en rentabel energikilde, hvorfor det er et usikkerhedsmoment for udlejer/forpagter, hvis plangrundlaget for jorden fastholder den i forhøjet beskatning på trods af, at der ikke længere er – eller kommer – solceller på arealet.</p> <p>Dansk Erhverv ser derfor gerne, at der indføres en form for sikkerhed om, at beskatningsgrundlaget i et sådant tilfælde opgøres som produktionsjord igen.</p> <p>Dansk Erhverv ønsker bekræftet, at jord til brug for solceller fortsat indekseres på anskaffelsestallet i henhold til afskrivningslovens bestemmelser, samt at jord med lokalplan til brug for solceller fortsat</p>	<p>om grundværdier, som både efter gældende og ny norm vurderes i ubebygget stand.</p> <p>Det bemærkes, at vurderingerne for arealer under solcelleanlæg sker ud fra det gældende plangrundlag, der for ejeren giver en udvidet anvendelse af arealerne. I praksis kan vurderingsmetoden for arealer under solcelleanlæg give lavere vurdering end værdien af den omliggende landbrugsjord. Derfor er der i ejendomsvurderingsloven en bestemmelse om ”mindstevurdering”, som netop afspejler handelsprisen på omliggende landbrugsjord.</p> <p>En fremtidig ændring (fx 30 år frem i tid) af udnyttelsen af grunden under solcelleanlæg vil være afhængig af, til hvilket formål arealet kan benyttes til den tid. Det vil afhænge af planforhold, gældende lovgivning mv. til den tid. Hvis fx lokalplanen der muliggør anvendelsen til solcelleanlæg aflyses, vil værdiansættelsen igen kunne blive foretaget som produktionsjord.</p> <p>Det bemærkes, at så længe, der er solceller på arealet, vurderes arealet som en solcelleparcel. I tilfælde af ophør af solcelleanlæg, skal arealet vurderes på baggrund af den anvendelse, der er mulig ud fra den</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>tæller med som aktiv virksomhed for landmanden, der forpagter den ud.</p> <p><i>Værdiansættelse af erhvervsgrunde</i> Dansk Erhverv opfordrer til, at arbejdet i følgegruppen til den arbejdsgruppe, som skal analysere den vedtagne model til vurdering af erhvervsgrunde, intensiveres, således at afrapporteringen fra arbejdsgruppen aktivt kan indgå i det videre arbejde med nærværende lovforslag.</p> <p>Dansk Erhverv er i udgangspunktet kritiske overfor den nuværende model, som værdiansætter erhvervsgrunde ud fra en såkaldt ”alternativomkostningsmodel”, hvor man tager udgangspunkt i, at en erhvervsgrund (i langt overvejende grad) benyttes til boliger.</p> <p><i>Udenlandske diplomater</i> Dansk Erhverv bemærker, at hovedlovforslaget lægger op til at fjerne denne fritagelse fra indkomståret 2024, fordi Danmark ifølge Wienerkonventionen ikke er forpligtet til at yde skattefritagelse for visse personer, der efter gældende ret er fritaget. Dansk Erhverv ser dog ingen presserende grund til at ændre på 63 års</p>	<p>gældende planforhold ved den første vurderingstermin efter ophør af solcelleparcel.</p> <p>Det fremgår af arbejdsgruppens kommissorium, at arbejdsgruppen afrapporterer medio 2023, og forligskredsen herefter drøfter arbejdsgruppens afrapportering. I forbindelse med udskrivelse af folketingsvalget blev arbejdsgruppens arbejde sat i bero, og det er bl.a. derfor efterfølgende besluttet at udskyde afrapporteringen til ultimo 2023. Henset til, at nærværende lovforslag forventes vedtaget primo juni 2023, ville arbejdsgruppens afrapportering, også selv om den ikke var blevet udskudt, ikke kunne indgå i arbejdet med nærværende lovforslag.</p> <p>Dansk Erhverv deltager i følgegruppen til arbejdsgruppen om vurdering af erhvervsgrunde, og har i den forbindelse mulighed for at rejse den nævnte kritik, så det kan indgå, når arbejdsgruppen analyserer den vedtagne model til grundvurderinger af erhvervsgrunde og mulige alternative modeller.</p> <p>Henset til, at de nugældende regler i ejendomsværdiskatteloven om lov om kommunal ejendomsskat om fritagelse af fremmede staters diplomater mv. rækker videre end Danmarks forpligtelser i henhold til Wienerkonventionen af 18. april 1961 om diplomatiske forbindelser og til Wienerkonventionen af 24. april 1963 om</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>praksis i beskattningen af udenlandske diplomater og dennes følge og bemærker, at Danmark er en lille åben økonomi, som nyder stor gavn af at handle med omverdenen og kunne tiltrække udenlandske konsulater, ambassader, organisationer mv.</p> <p>Dansk Erhverv mener, at udvidede skattefritagelse i det lys bør ses som et positivt konkurrenceparameter, der bør bevares og ikke afvikles.</p> <p><i>Den almene boligsektor</i></p> <p>Dansk Erhverv mener, at det er positivt, at der tages særlige hensyn til sektoren i form af en reduceret stigningsbegrænsning på grundskylden som følge af et nominelt stigningsloft på 600 mio. kr. (2017-niveau) frem mod 2040.</p> <p>Dansk Erhverv mener dog, at der på forhånd ingen garanti er for, at den forudsatte stigningsbegrænsningsprocent på netop 3,5 pct. vil opfylde boligskatteforligets forudsætninger, og på den baggrund opfordrer Dansk Erhverv til, at det løbende overvåges, om forudsætningerne i forliget overholdes, og at stigningsbegrænsningen om nødvendigt korrigeres frem mod 2040.</p> <p>Dansk Erhverv henleder derudover opmærksomheden på, at den almene boligsektor gennemfører hyppige og betydelige renoveringer og byomdannelser, som fører til BBR-ændringer, som kan føre til omvurderinger af jord og bygninger hvilket særligt i de større byområder kan føre til betydelige løft i ejendomsvurderinger.</p>	<p>konsulære forbindelser, er den foreslåede indskrænkning af kredsen for fremmede staters diplomater mv., der er fritaget for ejendomsværdiskat og grundskyld, opretholdt.</p> <p>Der henvises til kommentaren til BL – Danmarks Almene Boliger om, at der ikke vil ske en særskilt monitoring af udviklingen i grundskyldsbetalingen fra almene boliger.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Dansk Erhverv mener, at ændringer i ejendomsværdierne efter 2024 ikke automatisk modsvares af lavere grundskyldspromiller eller begrænses af reglerne for stigningsbegrænsning.</p> <p>Dansk Erhverv mener derfor, at der er en risiko for, at udsigten til store stigninger i ejendomsskatterne som følge af omvurderinger effektivt kan bremse nødvendige gennemgribende renoveringer og grønne tiltag samt tilgængelighedsforanstaltninger i bred forstand for at omstille bygningsmassen til den aldrende befolkning i den almene boligsektor.</p> <p><i>Flere medlemmer af Landsskatteretten</i></p> <p>Dansk Erhverv støtter op om, at der tilføres flere ressourcer til Landsskatteretten, således at der øges fra 30 til 34 ordinære medlemmer for at kunne håndtere den nuværende og forventede tilgang af sager og imødegå kapacitetsudfordringerne.</p> <p>Dansk Erhverv bemærker i den forbindelse, at det er vigtigt for tilliden til retssystemet og virksomhedernes rammevilkår, at juridiske tvister kan blive afgjort hurtigt. Derfor håber Dansk Erhverv også, at der er åbenhed overfor at opjustere yderligere, såfremt antallet af sager bliver større eller mere kompliceret end forventet i nærværende lovforslag.</p>	<p>Det er vurderingen, at den målrettede udvidelse af Landsskatteretten er en vigtig forudsætning for at mindske risikoen for en øget sagsbehandlingstid de kommende år.</p> <p>Skatteankestyrelsen er generelt i gang med at opnormere antallet af sagsbehandlere i den kommende periode.</p>
<p><i>Dansk Industri</i> <i>Høringsvar af 7. oktober 2022</i></p>	<p><i>Forenkling af ejendomsvurderingerne for vurderingsåret 2025</i></p> <p>Dansk Industri henviser til, at det med følgelovforslaget foreslås, at 2025-vurderingerne for</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>erhvervsejendomme gennemføres som en indeksering af 2023-vurderingerne til 2025-prisniveau (idet der dog tages højde for ejendomme, der er ændret i mellemtiden). Dansk Industri bemærker hertil, at når der i forbindelse med behandlingen af nærværende lovforslag således igen skal tages stilling til erhvervsejendomsvurderingerne, opfordrer Dansk Industri partierne bag ejendomsskatteforligene til at indkalde til nye forhandlinger, med henblik på at der ved samme lejlighed indføres både en overgangsordning og en skatterabat for virksomhedernes betaling af dækningsafgift (eventuelt for summen af dækningsafgift og grundskyld), som det også er tilfældet for de private boligejere. DI henviser i den forbindelse til, at deres synspunkt og anbefalinger hertil er blevet tilkendegivet i en række høringssvar mv. gennem årene (senest i høringssvar til sag nr. 2021-2076 fra oktober 2021).</p>	<p>Der henvises til kommentaren til Accura om stigningsbegrænsning for dækningsafgift.</p>
<p><i>Dansk Industri Høringssvar af 24. februar 2023</i></p>	<p>Dansk Industri beklager dybt den situation, der nu på 11. år er opstået om ejendomsvurderingerne, som er forudsætningen for ejendomsbeskatningen, og det er i forvejen problematisk, at de nye boligskatteregler allerede én gang er udskudt fra oprindeligt 2021 til nu 2024.</p> <p>Dansk Industri gør generelt gældende, at det ikke burde blive til virksomhedernes ugunst, at vurderingerne er forsinket. Dansk Industri anfører, at det ikke desto mindre er netop, hvad der sker på dækningsafgiftsområdet, og anfører, at for hvert eneste år, der går ekstra med</p>	<p>For første gang i 10 år udsendes nu nye ejendomsvurderinger. Det anerkendes, at der historisk har været mange vanskeligheder, herunder forsinkelser og fordyrelser forbundet med udvikling af det nye ejendomsvurderingssystem og transformationen af forvaltningsopgaverne forbundet med ejendomsvurderingerne og – beskatning. De nuværende planer for it-udvikling og udsendelse af vurderinger er tryktestet af det uafhængige It-tilsyn på Skatteministeriets område. Det er glædeligt, at planerne nu overordnet set følges.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>foreløbige beskatningsgrundlag, risikerer man, at den endelige skatteregning bliver væsentligt større.</p> <p>Dansk Industri bemærker, at det ikke er første gang, at Dansk Industri gør opmærksom på, at der fra politisk side har været en blind vinkel over for erhvervsejendomme i forbindelse med aftalerne om ejendomsskatteformer, først i 2017 og 2020 og siden i forbindelse med andre høringer vedr. dækningsafgift i oktober 2021 og oktober 2022.</p> <p>Dansk Industri mener derfor, at det både er uforståeligt og uacceptabelt, at ejere af erhvervsejendomme fremdeles ikke nyder samme beskyttelse i form af skatterabat og overgangsordning for dækningsafgift, som private boligejere nyder for så vidt angår ejendomsværdiskat og grundskyld ved overgangen til de nye ejendomsskatter i 2024.</p> <p>Dansk Industri mener, at lovforslaget er præget af et til tider ensidigt fokus på ejerboligmarkedet. Fx giver reglen om en accepteret skønusikkerhed på plus/minus 20 pct. relativt god mening for et standardiseret parcelhus, men for store erhvervsejendomme med grundværdier ofte over flere 100 mio. kr., er plus/minus 20</p>	<p>Der henvises til kommentaren til Dansk Ejendomsmæglerforening om, at omlægningen til det nye ejendomsskattesystem sker på foreløbige 2022- og 2023-vurderinger, som for langt de fleste ejendomme forventes at ligge tæt på de endelige 2022- og 2023-vurderinger, da de foreløbige vurderinger bygger på de samme statistiske modeller som de endelige vurderinger.</p> <p>Med lovforslagene foreslås det bl.a. at implementere boligskatteforliget. Det følger af boligskatteforliget, at der skal indføres en skatterabat, der sikrer, at ingen boligejere, der har købt deres bolig inden 2024, skal betale højere samlede ejendomsværdiskat og grundskyld i 2024, end hvis gældende regler var videreført til og med 2024. Skatterabatten er således tiltænkt boligejerne, og dermed således ikke dækningsafgiften, som i sin natur ikke kan pålægges boligejerne.</p> <p>Der henvises desuden til kommentaren til Accura om stigningsbegrænsning for dækningsafgift.</p> <p>Reglerne om forsigtighedsprincippet og den fastsatte skønsmargin på plus/minus 20 pct. i forbindelse med genoptagelse af og klage over en ejendomsvurdering ligger uden for rammerne af nærværende lovforslag. Der foreslås således ikke med nærværende lovforslag at ændre på reglerne herom.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>pct. et meget stort udfaldsrum med store økonomiske konsekvenser i forbindelse med adgang til genoptagelse eller ej.</p> <p>Dansk Industri foreslår derfor, at det både skal være muligt at genoptage en foretaget vurdering, hvis genoptagelsen resulterer i en ændring i ansættelsen af grundværdien med mindst 20 pct., og hvis genoptagelsen ventes at resultere i en ændring i ansættelsen af grundværdien fx med mindst 5 mio. kr. i absolutte tal.</p> <p>Dans Industri mener, at det fremsatte lovkompleks mildt sagt er meget kompliceret, vanskeligt tilgængeligt og svært at forstå.</p>	<p>Det anerkendes, at der er tale om et kompliceret lovkompleks, hvilket imidlertid skal ses i lyset af, at lovforslagene håndterer flere elementer, herunder implementering af de resterende dele af boligskatteforliget og kompensationsaftalen, gennem- og sammenskrivning af eksisterende love om ejendomsbeskatning og håndtering af lovgivning, som påvirkes af implementeringen og gennem- og sammenskrivningen.</p> <p>Det vurderes, at lovforslagene i sin helhed vil bidrage til en modernisering og præcisering af en række bestemmelser og til et mere overskueligt og forståeligt regelsæt, der er lettere at anvende for borgere, virksomheder og myndigheder. Dette er bl.a. begrundet i, at løbende beskatning af fast ejendom og lån til betaling heraf fremadrettet vil være reguleret i en samlet lov i stedet for flere forskellige love, som det er tilfældet i gældende ret. Gennem- og sammenskrivningen af gældende love på ejendomsbeskatningsområdet</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Dansk Industri mener, at det desværre skinner tydeligt igennem, at lovforslagene er præget af et forsøg på ad hoc-håndtering af ejendomsvurderingssystemmæssige udfordringer. Dansk Industri mener dertil ikke, at det set fra et retssikkerhedsmæssigt synspunkt er betryggende, at lovgiver i indledningen til lovforslaget skriver, at der er valgt ”en løsningsmodel, der tager højde for de snævre udviklings- og testvinduer i forskuds- og årsopgørelsessystemerne, og at de valgte implementeringsløsninger i lovforslaget skal således ses i lyset af dette.”</p> <p>Dansk Industri fremhæver, at det bl.a. har været nødvendigt på permanent basis at fastsætte regler for foreløbige opkrævninger af ejendoms-skatter. Dansk Industri anfører, at baggrunden øjensynligt er, at ejendomsvurderingerne pr. 1. januar ikke kan udsendes før februar/marts i næstkommende kalenderår. Dansk Industri anfører videre, at i en situation, hvor ejendomsvurderingsreglerne er blevet formuleret ud fra, hvad der systemmæssigt er muligt, er det ret uforståeligt, hvordan der kan være en så stor forsinkelse mellem</p>	<p>vurderes konkret at skabe en sammenhængende lov på ejendomsbeskatningsområdet på tværs af ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift.</p> <p>Som det fremgår af hovedlovforslagets bemærkninger, skyldes de valgte implementeringsløsninger, at der har været et hensyn til at sikre boligejernes tryghed, ved at omlægge ejendomsbeskatning i 2024.</p> <p>Skatteomlægningen i 2024 vil blandt andet medføre, at 4 ud af 5 boligejere får en skattelettelse i form af en lempelse af de samlede ejendoms-skatter i 2024 på ca. 10 mia. kr. (umiddelbar virkning).</p> <p>Hertil er implementeringsløsninger valgt ud fra et ønske om et minimum af it-udvikling i Skatteforvaltningen og genbrug af eksisterende og kendte systemer, herunder særligt forskuds- og årsopgørelsen.</p> <p>Hensigten med forslaget om at gennemføre 2024- og 2025-vurderingerne som en indeksering af 2022- og 2023-vurderingerne, er, at der tidligere opnås en normalsituation, hvor ejendomsvurderingerne kan udsendes, inden de skal bruges som beskatningsgrundlag, så behovet for efterreguleringer af ejendomsejernes ejendomsskatter reduceres.</p> <p>Det er Skatteforvaltningens forventning, at udsendelsen af ejendomsvurderingerne vil være normaliseret fra 2026 for ejerboliger og fra 2027 for</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>vurderingsterminen og udsendelsen af ejendomsvurderingen (13-14 måneder).</p> <p>Dansk Industri anfører, at denne forskydning betyder for de ejendoms-ejere, som opkræves via personskattesystemet, at de kan opleve, at forskudsopgørelsen bliver helt skæv i forhold til den endelige vurdering, hvilket kan udløse en betydelig restskat. Dansk Industri anfører hertil, at når ovenstående må karakteriseres som ret uforståeligt, er det især fordi det tidligere system kunne udsende ejendomsvurderingen 4-5 måneder efter vurderingsterminen 1. oktober.</p> <p><i>Virkningstidspunkt for grundskyld og dækningsafgift</i></p> <p>Dansk Industri mener, at en anden generel forringelse for borgere og virksomheder, der sker med hovedlovforslaget, er, at der flere steder i lovkomplekset ændres fra det hidtidige kvartalsprincip til én fast skæringsdato 1. januar, som bl.a. rammer reglerne om ind- og udtræden af grundskyldsfritagelse og/eller dækningsafgift. Dansk Industri bemærker, at efter de nye regler sker dette med virkning fra førstkommande 1. januar, uanset hvornår på året begivenheden er indtrådt, og at der i de gamle regler som udgangspunkt gjaldt en kvartalsregel (både for grundskyld og dækningsafgift).</p>	<p>erhverv. Det er dermed forventningen, at den aktuelle forskydning mellem tidspunktet for beskatning og tidspunktet for udsendelse af vurderingen er midlertidig.</p> <p>Med det nye ejendomsbeskatningssystem vil beregningen af ejendoms-skatteerne ske på baggrund af oplysninger, der registreres i forbindelse med vurderingsterminerne, dvs. 1. januar. Det er derfor nødvendigt at understøttelsen af ind- og udtræden af grundskyld ifm. fritagelser og ind- og udtræden af dækningsafgift sker på helårsbasis.</p> <p>Valget af it-løsningen skal ses i sammenhæng med princippet om størst mulig grad af genbrug af eksisterende it-systemer, hvilket er en forudsætning for, at boligskatteforliget kan implementeres med virkning fra 2024. Alternative løsninger ville have medført, at de nye boligskatte-regler, herunder de betydelige skattelettelser, som forliget medfører, først kunne være trådt i kraft på et senere tidspunkt, ligesom de samlede</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Dækningsafgift af offentlige ejendomme</i> Dansk Industri mener ikke, at der ses at være et sagligt argument for ikke at ansætte beskatningsgrundlaget for offentlige ejendomme på samme måde som de øvrige beskatningsgrundlag, hvor der gælder et forsigtighedsprincip, hvorefter der tages udgangspunkt i 80 pct. af hhv. ejendoms- og grundværdien.</p> <p><i>Foreløbig beskatningsgrundlag skal kunne påklages</i> Dansk Industri bemærker, at i hovedlovforslaget er det foreløbige beskatningsgrundlag bindende og kan ikke frit ændres af ejendomsejeren. Det er efter Dansk Industris opfattelse en væsentlig forringelse af ejendommejerens retssikkerhed – af flere grunde, men ikke mindst fordi det ikke bør være til ejendommejerens ugunst, at det generelle vurderingssystem er så skandaliseret, fejlbehæftet og forsinket. Dansk Industri opfordrer derfor på det kraftigste til, at</p>	<p>udviklingsomkostninger ville være blevet forhøjet.</p> <p>Det bemærkes i øvrigt, at da såvel ind- som udtræden af skattepligten sker pr. den 1. januar, vil den samlede skattebetaling i ejerperioden i gennemsnit ikke blive påvirket.</p> <p>At der ikke gælder et forsigtighedsprincip for beskatningsgrundlaget for dækningsafgift af offentlige ejendomme skal ses i lyset af, at det følger af boligskatteforliget, at der skal gælde et forsigtighedsprincip, for beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift af erhvervsjendomme. Hovedlovforslagets § 29, hvorefter der ikke gælder et forsigtighedsprincip for beskatningsgrundlaget for dækningsafgift af offentlige ejendomme, er en videreførelse af § 23 i lov om kommunal ejendomsskat.</p> <p>Det bemærkes indledningsvist, at § 31, stk. 7, er flyttet og nu fremgår af hovedlovforslagets § 17, stk. 4</p> <p>Det bemærkes, at det er en fejl, at den foreslåede § 31, stk. 7, ikke indeholder en hjemmel, som viderefører ejerens ret til frit at kunne ændre et foreløbigt beskatningsgrundlag. Bestemmelsen er derfor tilrettet.</p> <p>Det vil herefter være muligt for en ejer, som har fået ansat et foreløbigt beskatningsgrundlag, fordi ejeren har</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>dette genovervejes, så de foreløbige beskatningsgrundlag kan påklages.</p> <p><i>Ved væsentlige ændringer på ejendommen skal foreløbig beskatningsgrundlag kunne ændres af ejendomsejer</i></p> <p>Dansk Industri bemærker, at for nye, ikke tidligere vurderede ejendomme er det i hovedlovforslagets § 33, stk. 6, foreslået, at foreløbige beskatningsgrundlag ikke er bindende for ejendomsejer, hvilket imidlertid udelukkende vil gælde for helt nye ejendomme. Der vil derfor kunne opstå situationer, hvor ejeren af en eksisterende, men ændret ejendom, opkræves foreløbig skat på grundlag af den seneste vurdering, uanset at dette er et åbenbart misvisende grundlag for opkrævning af foreløbig skat. Også her er der tale om en forringelse af ejendomsejers retssikkerhed, og der opfordres til, at denne forskelsbehandling genovervejes</p> <p><i>Retskrav på genoptagelse ved vurdering på ukorrekt grundlag</i></p> <p>Dansk Industri finder det retssikkerhedsmæssigt kritisabelt, at en skatteyder ikke har retskrav på genoptagelse, hvis ejendomsvurderingen er foretaget på ukorrekt grundlag, uanset om fejlen i grundlaget for vurderingen har medført, at den foretagne vurdering afviger mere end 20 pct. fra den vurdering, der ville have været foretaget, hvis grundlaget var korrekt.</p>	<p>opført en ny ejendom, frit at ændre dette beskatningsgrundlag.</p> <p>Det bemærkes, at hovedlovforslaget har til formål at videreføre gældende ret i ejendomsværdiskatteloven og lov om kommunal ejendomsskat.</p> <p>Bestemmelsen om foreløbigt beskatningsgrundlag for grundskyld er derfor videreført uændret.</p> <p>Reglerne om forsigtighedsprincippet og den fastsatte skønsmargin på plus/minus 20 pct. i forbindelse med genoptagelse af og klage over en ejendomsvurdering ligger uden for rammerne af nærværende lovforslag. Der foreslås således ikke med nærværende lovforslag at ændre på reglerne herom.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Lovforslaget giver Skatteforvaltningen mulighed for at fjerne tidligere tildelte tillæg og nedslag</i></p> <p>Dansk Industri bemærker, at lovforslaget giver Skatteforvaltningen mulighed for at fjerne tidligere tildelte tillæg og nedslag. Dansk Industri foreslår, at den mulighed begrænses, så der som minimum skal etableres forudgående dialog med ejendomsejeren, så det sikres, at ejendomsejer får mulighed for at forholde sig til forvaltningens forslag og begrundelse. Dansk Industri bemærker, at det i den forbindelse kan overvejes, om ejendomsejer evt. skal kunne vælge et andet foreløbigt beskatingsgrundlag.</p>	<p>Boligejerne har mulighed for at gøre indsigelse i deklaraationsperioden, inden de modtager deres nye vurdering, hvis de mener, at der er tillæg eller nedslag, som burde have været medtaget i vurderingen, men som ikke fremgår.</p> <p>Det nye vurderingssystem baserer sig på en lang række data om boligen, prisniveauet i lokalområdet og boligens omgivelser. Den nye vurdering finjusteres ved hjælp af data, som kan være karakteristiske for den pågældende bolig. Det kan være afstand til trafikeret vej, udsigt, afstand til kyst mv.</p> <p>Det betyder, at tidligere tillæg og nedslag ofte vil være indeholdt i den nuværende vurderingsmodel. Forholdet, der tidligere gav et tillæg eller et nedslag, vil typisk også gøre sig gældende for de senest solgte ejendomme – referenceejendomme – og dermed for prissætning og vurdering i området.</p> <p>Fx vil støj fra en nærliggende motorvej i det gamle system kunne give et nedslag i vurderingen. I det nye vurderingssystem vil motorvejsstøjen i området formentlig give et negativt udslag i ejendomspriserne – og dermed også i de nye vurderinger. Ved brug af afstandsmåling vil vurderingen blive yderligere justeret for den vurderede ejendom.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Overgangen til opkrævning af grundskyld og dækningsafgift via skattekontoen</i></p> <p>Dansk Industri bemærker, at til trods for det særdeles omfattende høringsmateriale, er det stort set ubeskrevet, hvad det indebærer, at grundskyld og dækningsafgift fremover opkræves via skattekontoen. Dansk Industri spørger dertil, om det fx betyder, at en ejendomsejer, som også har anden gæld til det offentlige, alene kan betale sin ejendomsskat i forbindelse med fuld indfrielse af den øvrige gæld. Dansk Industri spørger videre, om ejendomsejeren kan vælge at betale ejendomsskatten, selvom der også er øvrige – ældre – gældsposter.</p>	<p>Det er uddybet i lovforslagets bemærkninger, hvad det vil betyde, at opkrævningen af grundskyld og dækningsafgift fremadrettet vil ske på skattekontoen.</p> <p>Skattekontoen er opbygget omkring et saldoprincip, hvorved forfaldne skatter og afgifter løbende modregnes i virksomhedens skatteindbetalinger.</p> <p>Skattekontoen opererer hertil med et såkaldt "FIFO-princip", som betyder, at indbetalinger anvendes til at betale de ældste forfaldne krav først. Det betyder, at det ikke vil være muligt at øremærke betalinger til grundskyld og dækningsafgift frem for andre ældre skattekrav på skattekontoen. Det vil dog være muligt at øremærke betalinger til særligt bebyrdekrav i inddrivelsen hos Gældsstyrelsen.</p>
<p><i>Dansk Skovforening</i></p>	<p>Dansk Skovforening hilser formålet med implementeringen af boligskatteforliget velkomment og finder, at forslagene giver et bedre overblik og skaber en tydeligere ramme omkring ejendomsbeskatningen, når det er fuldt indfaset.</p> <p>Dansk Skovforening bemærker dog, at der med foreløbige vurderinger i overgangsperioden til et nyt boligbeskatning- og vurderingssystem vil være en del usikkerheder forbundet med ejernes skattebetaling og den</p>	<p>På Vurderingsportalen.dk vil man på tidspunktet, hvor de foreløbige vurderinger gøres tilgængelige for ejerne, få information og vejledning i forhold til efterfølgende efterregulering. De foreløbige vurderinger for</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>efterfølgende regulering efter de endelige vurderinger, og at det særligt gælder i de tilfælde, hvor ejendomme handles eller generationsskiftes.</p> <p>Dansk Skovforening mener derfor, at det er essentielt, at der gives grundig information og vejledning til ejerne i forbindelse med fremsendelsen af de foreløbige vurderinger.</p> <p><i>Bemærkninger til hovedlovforslag</i></p> <p>Dansk Skovforening mener, at sammenskrivningen af ejendomsskattelovene i en samlet lov giver et bedre overblik, og mener, at hovedlovforslaget indeholder følgende positive elementer for skov- og landbrugsejendomme:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der lægges et loft over de kommunale grundskyldspromiller, så de ikke kan sættes op i perioden 2021-2028, og samtidig fastholdes den reducerede grundskyldspromille for produktionsjord. • Der indføres en rabatordning. • Der indføres en stigningsbegrænsningsordning. • Der indføres en permanent statslig indefrysningsordning. <p><i>Bemærkninger til følgelovforslag</i></p> <p>Dansk Skovforening finder det positivt, at antallet af dommere i Landskatteretten udvides fra 30 til 34, da sagsbehandlingstiden i Landsskatteretten for øjeblikket er urimelig lang.</p>	<p>erhvervsejendomme vil være tilgængelige på Skattekontoen. Der vil være særskilt information herom, herunder om ejerskifte mv.</p> <p>Der henvises til kommentaren til Dansk Erhverv om, at den målrettede udvidelse af Landsskatteretten vurderes at være en vigtig forudsætning for at mindske risikoen for en øget sagsbehandlingstid de kommende år, og at Skatteankestyrelsen generelt vil opnormere antallet af</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Til nr. 24 og 25</i></p> <p>Dansk Skovforening henviser til, at det med følgelovforslaget foreslås, at grundværdierne fremskrives med det lokale prisindeks for ejendomsprisudviklingen tillagt 0,8 pct. for grundværdier undtaget dog produktionsjord. Det begrundes med, at grundpriser og ejendomspriser ikke følger samme procentvise prisudvikling, og at Skatteministeriet vurderer, at grundpriserne vil vokse med ca. 0,4 pct. mere pr. år end ejendomspriserne, uden at der dog refereres til en statistik eller anden dokumentation der kan retfærdiggøre dette. På den baggrund foreslås der med følgelovforslaget en tillægsprocent på 0,8 pct., der skal afspejle udviklingen i to år fra 1. januar 2022 til 1. januar 2024. Med den nuværende situation på boligmarkedet savner Dansk Skovforening yderligere dokumentation for fastsættelse af denne tillægsprocent for grundværdierne.</p> <p><i>Til nr. 27</i></p> <p>Dansk Skovforening henviser til, at der med forslaget til ejendomsvurderingslovens § 89 c, stk. 6, foreslås fastsat en række principper for fastsættelse af de foreløbige vurderinger for skov- og landbrugsejendomme således, at dette kan gøres automatisk uden at skulle indhente oplysninger manuelt. Dansk Skovforening henviser videre til, at det med forslaget til ejendomsvurderingslovens § 89 d foreslås, at disse foreløbige</p>	<p>sagsbehandlere i den kommende periode.</p> <p>Der henvises til kommentaren til Dansk Erhverv om grundlaget for indekseringen af grundværdierne.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>vurderinger skal foretages uden partshøring og ikke kan påklages. Dansk Skovforening bemærker i den forbindelse, at selvom det tilstræbes, at de foreløbige vurderinger i videst muligt omfang vil ligge tæt på de endelige vurderinger, vil der være tilfælde, hvor de vil adskille sig væsentligt, og hvor det vil have en betydning for ejeren (fx i forbindelse med salg). Dansk Skovforening bemærker, at det derfor er positivt, at det efter § 89 d vil være muligt i særlige tilfælde at ændre den foreløbige vurdering.</p> <p>Dansk Skovforening henviser til, at i forhold til ansættelse af grundstørrelsen under boligerne på ejendommen lægges der med forslaget til ejendomsvurderingslovens § 89 c, stk. 6, op til, at denne skal ansættes til 2.000 m² for boliger beboet af ejeren (nr. 1 og 2) og 1.000 m² for andre boliger på ejendommen (nr. 5). Det fremgår videre af forslaget (nr. 4), at grundværdien for den del af grunden, som boligen er beliggende på, ansættes ved videreførelse af den senest ansatte grundværdi for stuehuset, som den er fastsat efter § 33, stk. 4, i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme. Derimod skal grundværdien for andre boliger vurderes højere (ejendomsvurderingslovens § 15 – grundværdi ansættes til den forventelige kontantværdi i fri handel).</p> <p>Dansk Skovforening henviser herudover til, at skovejendomme kan have en eller flere boliger beliggende på fredskovspligtigt areal, som ikke frit kan omsættes, da det ikke er muligt</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>at udstykke disse ifølge skovlovens regler.</p> <p>Dansk Skovforening finder det derfor ikke rimeligt, at grundværdien skal ansættes, som om de pågældende boliger havde været selvstændige ejerboliger. Dansk Skovforening foreslår derfor, at værdiansættelsen bør fastsættes efter forudsætningen, at der ikke vil kunne ske et frit salg af boligen, hvilket vil føre til en væsentligt lavere vurdering, end hvis boligen kunne afsættes på det frie ejendomsmarked.</p>	<p>Dansk Skovforenings forslag omhandler regler, der ikke foreslås ændret med følgelovforslaget, og falder således uden for rammerne af nærværende lovforslag.</p> <p>Det bemærkes dog, at boliger beliggende i fredskov værdiansættes efter samme principper som øvrige ejerboliger, dvs. efter en handelsprisenorm. Det bemærkes herudover, at i forhold til skovloven kan boliger på fredsskovsarealer udstykkes og sælges, når visse betingelser er opfyldt, fx at ejendommen er beliggende i skovens udkant, og at ejendommen ikke vil være nødvendig for driften af den pågældende skov. Som udgangspunkt vil vurderingen af en bolig næppe blive påvirket af, om boligen ligger i en fredskov eller i en almindelig skov.</p>
<p><i>Dansk Told & Skatteforbund</i> <i>Høringsvar af 22. september 2022</i></p>	<p><i>Forenkling af ejendomsvurderingerne for vurderingsårene 2024 og 2025</i></p> <p>Dansk Told & Skatteforbund bemærker, at forslaget om forenkling af ejendomsvurderingerne for vurderingsårene 2024 og 2025 vil bevirke et øget behov for vejledning af de borgere, der modtager en ny vurdering af deres bolig. Derfor er det vigtigt, at Vurderingsstyrelsen har de rette medarbejdere, der er uddannet til vejledningsopgaven og har forståelse for sammenhængen over til de skattemæssige effekter af vurderingen. Dansk Told & Skatteforbund anser det også for vigtigt at pointere,</p>	<p>Skatteforvaltningen har oplyst, at styrelsen vil sikre, at der er det fornødne antal medarbejdere med de nødvendige kompetencer til, at den vejledningsopgave, der følger af forslaget om forenkling af ejendomsvurderingerne for vurderingsårene 2024 og 2025, vil kunne varetages.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>at der skal være ressourcer nok til vejledningen af borgerne. Behovet for ressourcer skal være opgjort i god tid, før behovet for vejledningen bliver aktuelt, så man ikke midt i vejledningsopgaven skal i gang med at rekruttere og uddanne personale til opgaven. Dansk Told & Skatteforbund nævner i den forbindelse, at det kræver en længere oplæring, før en medarbejder kan give en fyldestgørende vejledning af borgerne. Dansk Told & Skatteforbund oplever pt. en stigende gennemstrømning af personale i Vurderingsstyrelsen, og at mange af de medarbejdere, der har de dybe kompetencer, vælger at forlade Vurderingsstyrelsen for enten at finde arbejde andet sted eller for at gå på pension. Det er derfor vigtigt, at der tages initiativer til at fastholde de gode og dybe kompetencer for derved at være med til at løse den store vejledningsopgave, som allerede ligger i Vurderingsstyrelsen og kun vil være stigende fremadrettet.</p>	
<p><i>Danske Advokater</i> Høringsvar af 7. oktober 2022</p>	<p><i>Forenklning af ejendomsvurderingerne for vurderingsårene 2024 og 2025</i></p> <p>Danske Advokater anfører, at der ikke er taget stilling til betydningen af, at en vurdering af en ligeårs-egen- dom, der foretages pr. 1. januar 2024 ved en uegentlig omvurdering foretaget som følge af ny-, om- eller tilbygning – der altså vil være godkendt til ibrugtagning senest ved overgangen til det nye beskatningssystem og i perioden fra og med den 2. januar 2023 til og med den 1. januar 2024 – i henhold til ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 2 og 3, skal danne grundlag for</p>	<p>Det foreslås ikke med lovforslagene at ændre på reglerne for omvurdering. Det bemærkes dog, at ejendomsejerne i 2021-2023 fortsat vil være beskyttet af reglerne om skattestop for ejendomsværdiskatten og stigningsbegrænsningen for grundskylden.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>ejendomsværdibeskatningen fra og med den 1. januar 2024 og altså i 2024-niveau (i henhold til følgelovforslaget indekseret fra en omvurdering pr. 1. januar 2024 foretaget i prisniveauet 2022), men umiddelbart med den aktuelle ejendomsværdi og uden hensyntagen til de skattestopværdier, der er ansat som en del af 2024-vurderingen, mens den grundværdi og den tilbageregne grundværdi, der vil blive ansat som en del af samme vurdering (vurderingen pr. 1. januar 2024), i henhold til reglerne i lov om kommunal ejendomsskat først vil danne grundlag for og dermed være afspejlet i beskatningen af ejendommen pr. 1. januar 2025 og dermed dels tilsvarende vil indgå i grundlaget for beskatningen i 2025 i 2024-niveau, dels umiddelbart tilsvarende vil indgå i grundlaget for beskatningen med den aktuelle grundværdi uden hensyntagen til det grundskatteloft, der er blevet ansat som en del af 2024-vurderingen, selvom ejendommen er opstået før overgangen til det nye beskatningssystem, da udstykningen næppe er gennemført med retsvirkning pr. netop 1. januar 2024.</p> <p>I den forbindelse bemærker Danske Advokater, at de ovenfor beskrevne situationer med de forslag til lovændringer, der nu er sendt i høring – dvs. uden eventuelle suppleringer foranlediget af bemærkningerne ovenfor – umiddelbart vil føre til følgende: En uligeårs-ejendom, der vurderes pr. 1. januar 2023 ved en uegentlig omvurdering på grund af ny-, om- eller tilbygning, vil i henhold til ejendomsværdiskattelovens §</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>4 a, stk. 2 og 3, fra og med 1. januar 2023 blive ejendomsværdibeskattet ud fra den ejendomsværdi og de skattestopværdier, der ansættes som en del af 2023-vurderingen og dermed i 2023-niveau, mens den grundværdi og den tilbageregne grundværdi, der vil blive ansat som en del af samme vurdering (vurderingen pr. 1. januar 2023), hvis grunden også er udstykket i perioden fra og med 2. januar 2022 til og med 1. januar 2023, i henhold til reglerne i lov om kommunal ejendomsskat først vil danne grundlag for og dermed være afspejlet i beskatningen af ejendommen pr. 1. januar 2024 og dermed dels vil indgå i grundlaget for beskatningen i 2024 i 2023-niveau, dels umiddelbart vil indgå i grundlaget for beskatningen med denne aktuelle grundværdi uden hensyntagen til det grundskatteloft, der er blevet ansat som en del af 2023-vurderingen, selvom ejendommen er opstået længe før overgangen til det nye beskatningssystem. En uligeårs-ejendom, der omvurderes pr. 1. januar 2024 på grund af ny-, om- eller tilbygning, vil i henhold til ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 2 og 3, fra og med 1. januar 2024 blive ejendomsværdibeskattet ud fra den ejendomsværdi, der ansættes som en del af 2024-omvurderingen og dermed i 2023-niveau, men umiddelbart uden hensyntagen til de skattestopværdier, der er ansat som en del af 2024-omvurderingen, mens den grundværdi og den tilbageregne grundværdi, der vil blive ansat som en del af samme vurdering (omvurderingen pr. 1. januar 2024), i henhold til reglerne i lov om kommunal</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>ejendomsskat først vil danne grundlag for og dermed være afspejlet i beskattningen af ejendommen pr. 1. januar 2025 og dermed dels tilsvarende vil indgå i grundlaget for beskattningen i 2025 i 2023-niveau, dels umiddelbart tilsvarende vil indgå i grundlaget for beskattningen med den aktuelle grundværdi uden hensyntagen til det grundskatteloft, der er blevet ansat som en del af 2024-vurderingen, selvom udstykningen vil være foretaget i perioden fra og med den 2. januar 2023 til 1. januar 2024 og næppe har retsvirkning pr. netop 1. januar 2024.</p>	
<p><i>Danske Advokater</i> <i>Høringsvar af 24. februar 2023</i></p>	<p><i>Bemærkninger til hovedlovsforslag</i></p> <p>Danske Advokater fremhæver indledningsvist følgende retssikkerhedsmæssige betænkeligheder ved hovedlovsforslaget:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der fremlægges komplicerede lovsforslag, som er et kludetæppe af forskellige lappeløsninger, foranlediget af blandt andet systemmæssige udfordringer. Forslagene bærer præg af at være båret af hensyn til de myndigheder, der skal administrere loven, herunder få den letteste administration for de involverede myndigheder. • Reglerne indføres, selv om de systemmæssige løsninger ikke er på plads. • De komplicerede regler, overgangsløsninger og foreløbige beskattningsgrundlag vil skabe stor usikkerhed hos ejendommejerne. • Ændring af kompetencefordelingen mellem kommunen og 	<p>Kompetencefordelingen mellem staten og kommunerne er præciseret og uddybet i hovedlovsforslaget.</p> <p>Hovedlovsforslaget er justeret, så ejerboligbegrebet i hovedlovsforslaget anvendes i overensstemmelse med samme begreb i ejendomsvurderingsloven.</p> <p>Der henvises i øvrigt til kommentaren til Dansk Ejendomsmæglerforening om foreløbige vurderinger og til kommentarerne til Dansk Industri om de valgte implementeringsløsninger og om et kompliceret lovkompleks.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Skatteforvaltningen gør det svært at gennemskue, hvem der kan klages til over en afgørelse.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Begreber, der allerede er defineret i regler gældende på Skatteministeriets område, anvendes i en anden betydning i disse lovforslag, som skaber usikkerhed om begrebernes betydning. • Der har været behov for at identificere enkelte implementeringsløsninger samt en løsningsmodel, der tager højde for de snævre udviklings- og testvinduer i forskuds- og årsopgørelsessystemerne, og at de valgte implementeringsløsninger skal ses i lyset af dette. <p>Danske Advokater mener, at der er tale om et yderst kompliceret lovforslag, som efter Danske Advokaters opfattelse burde have været en simpel sammenskrivning af de to hovedlove, suppleret med regler til implementering af boligskatteforliget.</p> <p><i>Udsendelse af ejendomsvurderinger</i></p> <p>Danske Advokater anfører, at det bl.a. har været nødvendigt på permanent basis at fastsætte regler for foreløbige opkrævninger af ejendomsskatter, da ejendomsvurderingerne ikke kan sendes ud rettidigt. Danske Advokater mener, at det i en situation, hvor ejendomsvurderingsreglerne er blevet formuleret ud fra, hvad der systemmæssigt er muligt, er ganske uforståeligt, hvordan der kan være en så stort tidsmæssig forsinkelse mellem vurderingsterminen og udsendelsen af ejendomsvurderingen (13-14 måneder). Danske Advokater</p>	<p>Med følgelovforslaget foreslås regler om foreløbige 2022- og 2023 vurderinger, som vil sikre, at omlægningen af ejendomsskatterne kan ske fra 2024 på det grundlag, som er forudsat i aftalerne om boligskatteforliget og kompensationsaftalen. Der henvises desuden til kommentaren til Dansk Ejendomsmæglerforening om omlægning til de nye ejendomsskattegrupper på baggrund af foreløbige 2022- og 2023-vurderinger.</p> <p>Desuden foreslås der i følgelovforslaget forenklinger af 2024- og</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>mener videre, at dette også er særligt uforståeligt, når der ved det tidligere system kunne udsendes ejendoms-vurderinger 4-5 måneder efter vurderingsterminen 1. oktober.</p> <p>Danske Advokater opfordrer til, at der tages hånd om denne forsinkelse, og at der arbejdes for, at ejendoms-vurderingerne kan blive udsendt væsentligt hurtigere.</p> <p><i>Kompetencefordeling</i></p> <p>Danske Advokater mener, at kompetencefordelingen mellem kommunerne og skattemyndighederne er meget uklar, ligesom den i mange tilfælde også fremstår ulogisk. Danske Advokater bemærker i den sammenhæng, at kompetencefordelingen hidtil har været ganske klar, hvorefter kommunerne træffer afgørelser efter lov om kommunal ejendomsskat, og skattemyndighederne foretager de deraf følgende ændringer i ejendoms-vurderingerne, således at kommunerne kan foretage en korrekt ejendomsskatteopkrævning.</p> <p>Danske Advokater påpeger videre, at det forslåede om, at skattemyndighederne – ud over at foretage selve det vurderingsmæssige værdiskøn – skal afgøre, hvor stor en del af ejendommen, som skal fritages, vil medføre, at i en situation, hvor man i øvrigt har gjort den værdimæssige fordeling mellem dækningsafgiftspligtig og ikke-dækningsafgiftspligtig anvendelse rent mekanisk, forekommer det unødigt besværligt og tidsmæssigt krævende, at kommunen først skal</p>	<p>2025-vurderingerne. Der foreslås således, at 2024-vurderingerne for ejerboliger gennemføres som indeksering af 2022-vurderingerne, og 2025-vurderingerne for erhvervsejendomme og øvrige ejendomme gennemføres som en indeksering af 2023-vurderingerne. Dette vil betyde, at vurderinger og beskatningsgrundlag kommer i takt fra 2026 for ejerboliger og 2027 for erhvervsejendomme.</p> <p>Der henvises til kommentaren ovenfor om, at kompetencefordelingen mellem staten og kommunerne er præciseret og uddybet i hovedlovforslaget.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>indberette sin afgørelse om delvis fritagelse for dækningsafgift til skattemyndighederne, som herefter skal behandle indberetningen og ansætte den rent mekaniske fordeling af grundværdien på henholdsvis den dækningsafgiftspligtige og ikke-dækningsafgiftspligtige anvendelse. Herefter skal kommunen så igen behandle sagen og foretage tilbagebetaling efter skattemyndighedernes fordeling – en fordeling, som kommunen uden problemer selv kunne foretage, idet den ikke forudsætter et vurderingsmæssigt skøn, idet fordelingen baseres på objektive data fra BBR.</p> <p>Danske Advokater mener derudover, at det heller ikke forekommer klart, hvorvidt en ændring af en vurdering på baggrund af en afgørelse truffet af en kommune skal behandles efter genoptagelsesreglerne i skatteforvaltningslovens § 33, eller med hvilken hjemmel der i modsat fald kan ind sættes eller ændres en fordeling i vurdering, der er meddelt til ejendoms ejeren. Danske Advokater opfordrer til, at dette gøres tydeligere i bemærkningerne til loven.</p> <p>Efter Danske Advokaters opfattelse må skattemyndighederne ikke kunne afvise at foretage de ændringer af vurderingerne, der er nødvendige for at effektuere kommunens afgørelse, da kommunerne forhindres i at tilbagebetale eventuelt for meget betalt ejendomsskat til ejendomssejer, som kun er reguleret af reglerne om forældelse i skatteforvaltningsloven.</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Genoptagelse – plus/ minus 20 pct.</i></p> <p>Danske Advokater finder det meget kritisabelt og retssikkerhedsmæssigt betænkeligt, at en skatteyder med de regler, som er vedtaget i dag, ikke har retskrav på genoptagelse, hvis ejendomsvurderingen er foretaget på et ukorrekt grundlag, uanset om fejlen i grundlaget for vurderingen har medført, at vurderingen, der er foretaget, afviger med mere end 20 pct. fra den vurdering, der ville have været foretaget, hvis vurderingen var foretaget på korrekt grundlag.</p> <p>Danske Advokater spørger, hvad begrundelsen er for, at en ejendomsejer ikke skulle have et retskrav på at få genoptaget sin ejendomsvurdering, hvis ejendommen fx er 801 m², men skattemyndighederne har ansat den til at være 1.000 m², eller hvad hvis skattemyndighederne ved en fejl fx har glemt at tage højde for en servitut om, at ejendommen ikke må bebygges, men i stedet har vurderet, at der på ejendommen godt kan opføres en bebyggelse.</p> <p>Danske Advokater påpeger, at i de to situationer forekommer det betænkeligt, hvis ikke ejendomsejeren – uanset fejlens betydning for det vurderingsmæssige skøn, der er udøvet – kan forlange, at skattemyndighederne foretager vurderingen på det korrekte grundlag, altså i ovenstående eksempler ud fra et areal på 801 m² og ud fra, at ejendommen ikke kan bebygges.</p>	<p>Reglerne om forsigtighedsprincippet og den fastsatte skønsmargin på plus/minus 20 pct. i forbindelse med genoptagelse af og klage over en ejendomsvurdering ligger uden for rammerne af nærværende lovforslag. Der foreslås således ikke med nærværende lovforslag at ændre på reglerne herom.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Skatterabatordning vs. Stigningsbegrænsningsordning</i></p> <p>Danske Advokater bemærker, at efter skatterabatordningen til boligejerne udmåles skatterabatten én gang som forskellen mellem den samlede ejendomsskat i det ”gamle system” og ejendomsskatten ved overgangen til det ”nye ejendomsskattesystem”. Danske Advokater bemærker videre, at stigningsbegrænsningsordningen, der vil gælde for andre ejendomme, medfører, at der vil være en øvre grænse for, hvor meget grundskylden kan stige år for år. Danske Advokater pointerer, at stigningsbegrænsningsordningen hverken har en skærings- eller udløbsdato, hvorfor den de facto kan vise sig at være et væsentligt bedre værn for ejendomsejerne i forhold til stigning i ejendomsskatterne end skatterabatordningen.</p> <p>Danske Advokater mener, at det ikke forekommer at være i tråd med boligskatteforliget, at skatterabatordningen for visse ejerboliger stiller ejendomsejeren dårligere end stigningsbegrænsningsordningen.</p>	<p>Med hovedlovforslaget foreslås det bl.a. at implementere boligskatteforliget. Det følger af boligskatteforliget, at der skal indføres en permanent skatterabat i ejendomsværdiskat og grundskyld for boligejere, der bortfalder ved ejerskifte, og at der skal indføres en stigningsbegrænsningsordning for stigninger i grundskyld for de ejere af ejendomme, der ikke er omfattet skatterabatordning for ejerboliger. Det følger videre af boligskatteforliget, at den moderniserede stigningsbegrænsningsordning i modsætning til skatterabatordningen udfases over tid og derved ikke bortfalder ved evt. salg, da de ejendomme, herunder erhvervsejendomme, der er omfattet af stigningsbegrænsningsordningen, sjældent handles uden for portefølje.</p> <p>Da der således er tale forskellige ejendomme, er der i henholdsvis skatterabatordningen og stigningsbegrænsningsordningen forskellige hensyn at tage. Skatterabatordningen har til formål at sikre, at ingen boligejere, der har købt deres bolig inden 2024, skal betale højere samlede ejendomsskatter i 2024, end hvis der var ejendomsværdiskattestop og grundskatteloft for grundskylden til og med 2024. Stigningsbegrænsningsordningen har til formål at give tryghed om lejernes boligskat, så de ikke oplever store, pludselige stigninger i grundskylden (der typisk overvælttes i huslejen) fra et år til det næste.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Efterregulering</i></p> <p>Danske Advokater fremhæver nogle problemstillinger, som efter Danske Advokaters opfattelse utvivlsomt vil opstå ved efterregulering for de ejendomme, som sælges i perioden 2021-2023, og hvor der ikke er foretaget en ny vurdering. Dels fremhæver Danske Advokater, at hvis denne type ejendom handles i perioden 2021-2031, kan der være tale om betydelige efterreguleringer for køber, da beløbene følger ejendommen og dels, at ejeren af ejendommen ikke får samme sikkerhed for sit krav mod den tidligere ejer, som myndighederne er tillagt efter loven.</p> <p>Danske Advokater påpeger, at det i dag og fremadrettet med lovforslaget vil være umuligt for køber og købers rådgivere at vurdere, hvad de korrekte beløb er, og ved projektsalg vil sælgerne næppe acceptere, at der tilbageholdes et beløb i handlen til sikkerhed for sælgers betaling, og typisk vil hele købesummen blive frigivet til sælger ved nøgleudlevering, hvorved</p>	<p>Videre følger det af boligskatteforliget, at den tryghed, der sikres om lejernes boligskat, bliver skabt for boligejerne, der er omfattet af skatterabatordningen, via den foreslåede permanente indefrysingsordning.</p> <p>Hovedlovforslaget afspejler den beskrevne indretning af henholdsvis skatterabatordningen og stigningsbegrænsningsordningen, hvorfor den foreslåede implementering af ordningerne vurderes at være i tråd med boligskatteforliget.</p> <p>Der henvises til kommentaren til Accura om efterregulering.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>køber risikerer at hæfte for sælgers boligskatter. Danske Advokater finder det hverken rimeligt eller hensigtsmæssigt, at da køber ikke har noget kontraktforhold med sælgers moderselskab eller ultimative ejer, og kan det sælgende projektselskab ikke honorere købers refusions- og tilbagebetalingskrav, er der kun køber til at betale for sælgers ejendomsskatter.</p> <p>Danske Advokater foreslår, at reglerne i stedet indføres i to tempi, således at tallene kommer på plads i 2024, og at klager over vurderinger og de forskellige skatteansættelser mv. er afklaret, og først herefter i 2025 skal opkrævningen starte. Danske Advokater understreger, at man retssikkerhedsmæssigt burde vælge denne løsning, da borgerne ellers på mange måder tages som gidsler.</p> <p><i>Specifikke bemærkninger til de enkelte bestemmelser</i></p> <p>§ 1</p> <p>Danske Advokater bemærker, at hovedlovsforslagets § 1 fastlægger, at ejendomme, der er fritaget fra vurdering, jf. ejendomsvurderingslovens § 9, stk. 1, nr. 6, er undtaget fra beskatning efter loven. Danske Advokater mener ikke, at det fremgår udtrykkeligt, at det samme gælder for bygninger, der ikke vurderes, jf. ejendomsvurderingslovens § 9, stk. 1, nr. 7.</p>	<p>Det bemærkes, at det ikke er korrekt, at det fremgår i hovedlovsforslagets § 1, at ejendomme, der er fritaget fra vurdering, jf. ejendomsvurderingslovens § 9, stk. 1, nr. 6, er undtaget fra beskatning efter hovedlovsforslaget. Det fremgår af hovedlovsforslagets § 1, at de nævnte ejendomme er undtaget fra beskatning efter statsskatteloven.</p> <p>Det bemærkes videre, at det fremgår af hovedlovsforslaget, at den del af ejendomsværdiskattelovens § 1, stk. 1, 3. pkt., der vedrører, at kolonihavehuse på fremmed grund er undtaget fra ejendomsværdiskat, ikke</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p data-bbox="491 1111 916 1402"> § 2 Danske Advokater foreslår, at det i en særskilt bestemmelse eksplicit fastslås, at ejeren i alle tilfælde – uanset om der er tale om danske eller udenlandske ejendomme – er den, der ejer den faste ejendom i henhold til et autoritativt register. </p> <p data-bbox="491 1594 898 1774"> Danske Advokater opfordrer desuden til at tydeliggøre, hvad der gælder, hvis der er uoverensstemmelse mellem registreringerne i flere forskellige autoritative registre. </p>	<p data-bbox="995 367 1426 1028"> foreslås videreført, fordi undtagelsen vurderes at være overflødig. Det skyldes, at disse ejendomme ikke skal vurderes efter ejendomsvurderingslovens regler. Når en ejendom er undtaget fra vurdering efter ejendomsvurderingsloven, kan der i sagens natur ikke pålægges ejendomsværdiskat af den pågældende ejendom, fordi der ikke vil være noget beskatningsgrundlag at beskatte på grundlag af. Med forslaget er der således ikke nogen indholdsmæssig ændring af retstilstanden vedrørende kolonihavehuse på fremmed grund eller for ejendomme i øvrigt, der ikke skal vurderes efter ejendomsvurderingslovens regler. </p> <p data-bbox="995 1146 1426 1509"> Det bemærkes, at det er ikke muligt at føre et autoritativt register over ejendomme beliggende i udlandet ejet af personer, der er ejendomsværdiskattepligtige i Danmark, hvorfor forslaget om en særskilt bestemmelse, om ejeren i alle tilfælde er den, der ejer den faste ejendom i henhold til et autoritativt register, ikke er imødekommet. </p> <p data-bbox="995 1594 1426 1915"> Hovedlovforslagets § 2, stk. 3, er en videreførelse af § 1, stk. 3, i ejendomsværdiskatteloven. Der er således ikke tiltænkt ændringer i bestemmelsens anvendelsesområde. Almindeligvis anvender Skatteforvaltningen oplysninger fra Det Centrale Personregister (CPR) og Ejerfortegnelsen. I tilfælde af </p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>§ 4</p> <p>Danske Advokater bemærker, at det i stk. 3 er fastslået, at en længstlevende ægtefælle, der sidder i uskiftet bo, skal betale grundskyld for sin afdøde ægtefælles ejerandel fra og med dødsdagen. Det er altså ikke, som det gør sig gældende for så vidt angår ejendomsværdiskattepligten, fastslået, at hvis en arving eller legatar under skiftet af et dødsbo bebor en ejendom eller benytter en fritidsbolig, stilles arvingen eller legataren i relation til grundskylden som om, at den pågældende ejer ejendommen. Danske Advokater påpeger, at i så fald vil hæftelsen for ejendomsværdiskatten og hæftelsen for grundskylden ikke følges ad.</p> <p>Danske Advokater anfører, at det er fastslået, at grundskylden påhviler den, der på forfaldstidspunktet for grundskylden ejer ejendommen i henhold til et autoritativt register.</p> <p>Med forfaldstidspunktet formoder Danske Advokater, at der menes, forfaldstidspunktet for betalingen af den endelige grundskyld, der først kan beregnes, når der foreligger en vurdering, der kan danne grundlag for beregningen af grundskylden. Danske Advokater opfordrer til, at dette gøres tydeligere i loven.</p>	<p>uoverensstemmelse mellem registre vil Skatteforvaltningen afklare dette.</p> <p>Forskellen mellem ejendomsværdiskat og grundskyld i det nævnte tilfælde skyldes, at der for ejendomsværdiskatten gælder et krav om rådighed over ejendommen, mens dette ikke gør sig gældende for grundskylden.</p> <p>Det kan derfor bekræftes, at der vil opstå en forskel i hæftelsen mellem de to skatter i det nævnte tilfælde.</p> <p>Det er præciseret i lovforslaget, at der med forfaldstidspunktet menes tidspunktet for de ordinære og ekstraordinære rateopkrævningers forfald, uanset om disse er opgjort på baggrund af en foreløbig ejendomsvurdering eller et foreløbigt beskatningsgrundlag.</p> <p>Det vil betyde, at forfalder en rateopkrævning fx til betaling den 1. august 2024, vil det være ejeren på forfaldstidspunktet den 1. august, som vil være skattepligtig for denne opkrævning – uanset at denne rate er opgjort på baggrund af et foreløbigt grundlag.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Danske Advokater mener ikke, at det fremgår klart, hvordan prioritetsrækkefølgen bliver med de nye regler i ejendomsskatteloven set i forhold fx de ufravigelige regler om prioritetsordenen i konkurslovens kapitel 10, prioritetsstillingen i fast ejendom og adgang til modregning. Danske Advokater opfordrer derfor til, at dette bliver præciseret i bemærkningerne og meget gerne med eksempler.</p>	<p>Indtræder der et ejerskifte i perioden mellem den ordinære rateopkrævning og efterreguleringen (opgørelse af den endelige grundskyld), vil den skattepligtige være den, der ejede ejendommen på forfaldstidspunktet for den ordinære rateopkrævning.</p> <p>Det lægges til grund, at der spørges til den i hovedlovforslagets §§ 4 og 11 fastsatte pante- og fortrinsret og dens forhold til konkurslovens kapitel 10 om konkursordenen.</p> <p>Pante- og fortrinsretten er, ligesom det er tilfældet med alle andre retsbeskyttede panterettigheder, panthavers sikkerhed for at få dækket sit krav, forudsat at pantets realisationsværdi er tilstrækkelig. Panthaveren får dermed en fortrinsret over for andre kreditorer, herunder i konkurstillfælde, hvorved panthaveren, i tilfælde af at ejendommen enten sælges i fri handel eller på tvangsauktion, vil kunne søge sig fyldestgjort i det beløb, som panteretten dækker, forud for andre kreditorers adgang til fyldestgørelse i salgssummen.</p> <p>Krav på grundskyld og dækningsafgift omfattet af pante- og fortrinsretten vil derfor ikke indgå i konkursordenen, hvis der pga. pante- og fortrinsretten bliver fuld dækning for kravet. Kun hvis Skatteforvaltningen mod forventning ikke opnår fuld dækning for sit krav, fx i tilfælde, hvor en ejendom sælges for 1 kr. på en tvangsauktion, vil restbeløbet i konkurstillfælde indgå i konkursordenen som et simpelt § 97-krav</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>§ 5</p> <p>Til det foreslåede om, at det Skatteforvaltningen, som foretager skøn over, ”hvor stor en del af ejendommen”, som kan fritages, og som foretager en fordeling af grundværdien på den fritagne del og den ikke-fritagne del, bemærker Danske Advokater, at dette er nyt og fratager kommunerne en beslutningskompetence, som de har efter gældende ret.</p> <p>Danske Advokater mener derfor, at Vurderingsmyndigheden udelukkende bør have til opgave at fastsætte værdien af den del af grunden, som – efter kommunens afgørelse – ikke er omfattet af fritagelsen. Danske Advokater opfordrer derfor Skatteministeriet til at genoverveje, hvorvidt der er behov for, at Skatteforvaltningens opgave i forhold til grundskyldsfritagelser skal være andet end at fastsætte værdien af den ikke fritagne del af grunden ud fra kommunalbestyrelsens afgørelse om omfanget af fritagelsen.</p> <p>Danske Advokater bemærker, at de samme synspunkter gør sig gældende for hovedlovforslagets § 7, stk. 2.</p>	<p>Hvis der, for så vidt angår modregning, spørges til modregning på skattekontoen i konkurstilfælde, så følger det af lovbemærkningerne til opkrævningslovens § 16 a, at lovfæstede modregningsregler, herunder konkurslovens § 42, vil skulle respekteres.</p> <p>Der henvises til kommentaren ovenfor om, at kompetencefordelingen mellem staten og kommunerne er præciseret og uddybet i hovedlovforslaget.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Danske Advokater bemærker, at sætningen i bemærkningerne om, at ”til statens ejendomme henregnes ejendomme, der er underlagt statens umiddelbare rådighed og tilhører statsinstitutioner, hvis indtægter og udgifter fastsættes i de årlige finanslove”, er taget fra cirkulære nr. 80 af 31. marts 1962 om den kommunale ejendomsbeskatning og den amtskommunale beskatning.</p> <p>Danske Advokater påpeger, at det havde været formålstjenligt, hvis Skatteministeriet i højere grad havde forholdt sig til den udvikling, der over tid har været i bl.a. statens organiseringsformer, og opfordrer derfor Skatteministeriet til mere præcist at tilkendegive, hvorvidt og under hvilke betingelser ejendomme tilhørende sådanne organisationer skal anses for statens ejendomme.</p>	<p>Hovedlovforslagets § 5, stk. 1, er en videreførelse af § 7, stk. 1, litra b, 1. og 2. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat. Der er således ikke tiltænkt ændringer i bestemmelsens indhold.</p> <p>Det betyder, at praksis udmeldt i form af cirkulærer, afgørelser og vejledende udtalelser fra det pågældende ressortministerium og domme afsagt ved domstolene fortsat er gældende.</p> <p>Det fremgår af cirkulære nr. 80 af 31. marts 1962 om ejendomme tilhørende staten, at;</p> <p><i>”.. Til statens ejendomme henregnes kun ejendomme, der er undergivet statens umiddelbare rådighed og tilhører statsinstitutioner, hvis indtægter og udgifter bestemmes ved de årlige finanslove. Afgiftsfriheden omfatter derfor f.eks. ikke selvejende kirkers gods, præstegårde og præstegårdsjorder.</i></p> <p>...</p> <p><i>Til kommunens ejendomme henregnes såvel andre kommuners ejendomme som vedkommende egne ejendomme. Det må være overladt til vedkommende kommunalbestyrelses egen afgørelse, om der skal opkræves grundskyld af de af kommunens egne ejendomme, der ikke er omfattet af fritagelsesbestemmelsen, d.v.s. ejendomme, som kommunen selv anvender erhvervs-mæssigt til landbrug, havebrug, skovdrift eller udleje, eller som henligger ubenyttede.</i></p> <p><i>Kun ejendomme, der ejes af stat eller kommune omfattes af bestemmelsen, og skattefriheden gælder altså ikke for ejendomme, der lejes af staten eller en kommune, selvom de anvendes i statsligt eller kommunalt øjemed.</i></p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
		<p><i>”Anvender staten eller en kommune selv sin ejendom, er ejendommen fritaget, hvad enten den anvendes i henholdsvis statsligt eller kommunalt øjemed eller på anden måde, dog at den undtages fra skattefriheden, hvis ejeren anvender den erhvervsmaassigt til landbrug, havebrug eller skovdrift”.</i></p> <p>Skattestyrelsens har tilkendegivet i vejledende udtalelse af 12. februar 2019 at, at kriterierne for, hvornår en ejendom kan henregnes til statens ejendom, også finder anvendelse for, hvornår en ejendom kan henregnes til en kommunes ejendom. Afgrænsningen af kommunale og statslige ejendomme er hermed efter skatteministeriets opfattelse undergivet samme praksis.</p> <p>Herudover har det daværende Indenrigs- og Sundhedsministerium i en udtalelse af 8. november 2010 om hvorvidt en selvejende uddannelsesinstitution var omfattet af § 7, stk. 1, litra b, og § 23 eller § 8, stk. 1, litra a, i KESL, udtalt sig om selvejende uddannelsesinstitutioner. Ministeriet fandt, at selvejende uddannelsesinstitutioner er omfattet af ejendomsskatteovens § 8, stk. 1, litra a). Dermed var selvejende uddannelsesinstitutioners ejendom ikke omfattet af fritagelsen i § 7, stk. 1, litra b).</p> <p>Det daværende Indenrigsministerium har også i en udtalelse af 21. november 1985 udtalt, at ejendomme, der tilhører et interessentskab, der udelukkende består af kommuner, må betragtes som en ”kommunerne tilhørende ejendom” i relation til bestemmelsen i KESL § 7, stk. 1, litra b. Ministeriet tilføjede, at dette efter</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
		<p>ministeriets opfattelse ikke gælder, hvor der er tale om et interessentskab, der foruden af kommuner består af en eller flere private ejere.</p> <p>Endelig fremgår det af vejledende udtalelse af 12. februar 2019 fra Skattestyrelsen, om hvorvidt en ejendom tilhørende en kommunal selvstyrehavn kan være en kommunalt ejet ejendom bl.a., at det er Skattestyrelsens opfattelse, at det som udgangspunkt er en forudsætning, for at der kan være tale om en "kommunen tilhørende ejendom" at kommunen er registreret som ejer af ejendommen. Det fremgår også, at en ejendom, hvor selvstyrehavnen er registreret som ejer, som udgangspunkt ikke er en "kommunen tilhørende ejendom" i ejendomsskatteovens forstand. Det er Skattestyrelsens opfattelse, at hvis en ejendom er undergivet kommunens umiddelbare rådighed og kommunen har en væsentlig og direkte indflydelse på institutionens økonomi, kan ejendommen alligevel henregnes som tilhørende kommunen i ejendomsskatteovens forstand.</p> <p>I udtalelsen var Skattestyrelsen dog mest tilbøjelig til at mene, at en ejendom ejet af en kommunal selvstyrehavn ikke er en "kommunen tilhørende ejendom", der kan fritages for grundskyld efter KESL § 7, stk. 1, litra b.</p> <p>Som det ses af praksis, er bestemmelsens område snævert afgrænset og derfor kræver det en meget direkte involvering af kommunen eller</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Danske Advokater påpeger, at det i bemærkningerne fremgår, at aktieselskaber som 100 pct. er ejet af staten eller en eller flere kommuner eller regioner, som udgangspunkt vil skulle betale grundskyld, men at det dog må bero på en konkret vurdering, hvorvidt ejendomme ejet af kommunalt ejede aktie- eller anpartsselskaber vil kunne fritages for grundskyld, hvor der blandt andet kan lægges vægt på, om formålet med driften er at opnå et overskud.</p> <p>Danske Advokater mener, at det anførte vil være udtryk for en helt ny praksis. Danske Advokater anfører videre, at det samtidigt er en praksisændring, som synes uforeneligt med kravet om, at den offentlige ejer skal have en umiddelbar rådighed over ejendommen.</p> <p>Danske Advokater anfører i øvrigt, at det er en fejl, når det i bemærkningerne er anført, at ejendomme, som tilhører Banedanmark, ikke fritages for grundskyld, idet Banedanmark er en statsvirksomhed under Transportministeriet, og anfører videre, at disse ejendommene skal fritages for grundskyld.</p> <p>I forhold til undtagelsen om, at de pågældende ejendomme alligevel ikke skal fritages for grundskyld, hvis de anvendes til landbrug, havebrug, skovbrug eller erhvervsmæssigt til</p>	<p>staten før en ejendom anses for at være omfattet af fritagelsen.</p> <p>Det bemærkes, at sætningen i lov-mærkningerne til hovedlovforslagets § 5 om, at det imidlertid må bero på en konkret vurdering, hvorvidt ejendomme ejet af kommunalt ejede aktie- og anpartsselskaber vil kunne fritages for grundskyld, hvor der bl.a. kan lægges vægt på, om formålet med driften er at opnå et overskud, er udgået.</p> <p>Det bemærkes, at lovbemærkningerne til hovedlovforslagets § 5 er tilpasset, så det fremgår, at ejendomme, som tilhører Banedanmark, vil være fritaget for grundskyld.</p> <p>Med hovedlovforslaget foreslås der ikke ændringer af gældende ret om, hvornår en ejendom anses for at henligge ubenyttet.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>udleje eller henligger ubenyttede, beder Danske Advokater om, at Skatteministeriet nærmere redegøre for, hvornår en ejendom skal anses at henligge ubenyttet.</p>	<p>Det bemærkes, at det daværende Økonomi- og Indenrigsministerie ved vejledende udtalelse af 26. marts 2014 har udtalt følgende om begrebet ”ubenyttede” i § 7, stk. 1, litra b, i lov om kommunal ejendomsskat, som der kan henholdes til:</p> <p>”Om begrebet ’ubenyttede’ kan Økonomi- og Indenrigsministeriet udtale, at en ejendom anses for at henligge ubenyttet, hvis den ikke anvendes til noget statsligt, regionalt eller kommunalt formål. En staten tilhørende ejendom, der ikke anvendes til et statsligt formål, og heller ikke stilles til rådighed for andre, må således anses for at henligge ubenyttet, og ejendommen vil derfor ikke være omfattet af fritagelsen i § 7, stk. 1, litra b.”</p> <p>Videre bemærkes det, at i afsnit IV, A, 1, i cirkulære nr. 80 af 31. marts 1962, fremgår følgende, som der ligeledes kan henholdes til:</p> <p>”Anvendes en staten eller kommune tilhørende ejendom ikke, men henligger ubenyttet, er den skattepligtig.</p> <p>...</p> <p>Er et staten eller en kommune tilhørende areal vederlagsfrit stillet til rådighed for en institution eller en privatperson til opdyrkning eller anden form for anvendelse, omfattes arealet af skattefritagelsen, idet det herefter hverken er ubenyttet eller erhvervsmæssigt udlejet.”</p> <p>Endeligt henvises til Indenrigsministeriets vejledende udtalelse af 24.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Til lovbemærkningerne om, at fremmede staters gesandtskabs- og konsulatsejendomme, der eksempelvis ejes et selskab, er det uden betydning for grundskylden, at ejendommen udlejes til en ambassade eller en international organisation, spørger Danske Advokater, om ejendomme, som lejes af en ambassade eller konsulat, skal grundskyldsfritages. Hvis ikke dette er tilfældet, mener Danske Advokater, at lovbestemmelsen bør justeres, således at man ikke ved læsning af bestemmelsen får det modsatte indtryk.</p> <p>Danske Advokater beder Skatteministeriet bekræfte, at der ikke er tiltænkt ændringer i praksis, hvorefter der for fredede, selvstændige landskabsarkitektoniske værker, hvor der</p>	<p>maj 1993, der angik en ejendom ejet af en kommune, som tidligere blev drevet som plejehospital. Pr. 1. juni 1992 ophørte anvendelsen som plejehospital, hvorefter kommunen forsøgte at sælge ejendommen, hvilket skete ved endeligt salg den 1. april 1993. Spørgsmålet var, om ejendommen kunne anses for ubenyttede i perioden 1. juni 1992-1. april 1993, hvor kommunen forsøgte at sælge ejendommen. Indenrigsministeriet udtalte, at der ikke var grundlag til at kunne fortolke § 7, stk. 1, litra b, i lov om kommunal ejendomsskat sådan, at alene den omstændighed, at en kommunalt ejet ejendom søges solgt, er tilstrækkelig til at anse ejendommen for benyttet til et kommunalt formål.</p> <p>Det bemærkes, at sætningen i lovbemærkningerne om gældende ret, som Danske Advokater henviser til, er tilpasset.</p> <p>Det bemærkes videre, at det efter hovedlovforslaget både vil være ejede og lejede ejendomme, der vil være fritaget for grundskyld, når der er tale om ejendomme, der anvendes til ambassade.</p> <p>Med hovedlovforslaget foreslås der ikke ændringer af anvendelsesområdet for fritagelse for grundskyld for fredede ejendomme, hvorfor der</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>er tinglyst en særlig bevaringsdeklaration, skal indrømmes grundskyldsfritagelse.</p> <p>Danske Advokater bemærker, at det ikke længere fremgår direkte i lovteksten, hvad der forstås ved et forsamlingshus. Men henvisning til bemærkningerne mener Danske Advokater, at bestemmelsen er blevet væsentligt bredere, da det ikke længere er en betingelse, at ejendommen anvendes til møder af politisk, religiøs og oplysende karakter, og at der er offentlig adgang (fremgår kun som et eksempel).</p> <p>Danske Advokater mener derfor, at det bør præciseres, hvorvidt Skatteministeriet tiltænker, at om der faktisk er tale om en bredere anvendelse af bestemmelsen end gældende ret.</p> <p>§ 6</p> <p>Danske Advokater mener, at det bør overvejes, om det mere udtrykkeligt bør anføres, at fordelingen af den samlede grundskyld på henholdsvis den fritagne del af grunden og den ikke-fritagne del af grunden skal foretages af kommunalbestyrelsen.</p> <p>§ 8</p> <p>Danske Advokater mener ikke, at det er entydigt, om det er kommunalbestyrelsen eller Vurderingsstyrelsen der skal vurdere, hvorvidt ændringen i grundværdien er en følge af et ændret plangrundlag, og hvorvidt grundværdien er steget med mere end 20 pct. som følge af denne</p>	<p>med hovedlovforslaget heller ikke tiltænkes ændringer af praksis herom.</p> <p>Der tiltænkes ikke ændringer af gældende ret for så vidt angår forsamlingshuse, der kan fritages for grundskyld. Lovbemærkningerne til § 5 er derfor tilpasset i overensstemmelse med den gældende definition af forsamlingshus, så det fremgår, at der herved forstås en bygning, der er bestemt til og hovedsageligt anvendes til afholdelse af møder af politisk, religiøs og oplysende karakter, og hvortil der er offentlig adgang.</p> <p>Der henvises til kommentaren ovenfor om, at kompetencefordelingen mellem staten og kommunerne er præciseret og uddybet i hovedlovforslaget.</p> <p>Der henvises til kommentaren ovenfor om, at kompetencefordelingen mellem staten og kommunerne er præciseret og uddybet i hovedlovforslaget.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>ændring af plangrundlaget. Danske Advokater opfordrer derfor Skatteministeriet til at præcisere dette, herunder også hvorledes reglen spiller sammen med de nye forslag om skatterabat og stigningsbegrænsning.</p> <p>For så vidt angår betingelsen for grundskyldsfritagelse efter § 8 om, at ejendommen ikke anvendes eller udnyttes i videre omfang, end det var tilladt forud for det ændrede plangrundlag, mener Danske Advokater, at det er uklart, hvornår en anvendelse er i videre omfang, end det var tilladt forud for det ændrede plangrundlag, selvom denne del af bestemmelsens ordlyd er en videreførelse af gældende ret.</p> <p>Danske Advokater spørger hertil, om der så tale om en anvendelse i videre omfang, end det var tilladt forud for det ændrede plangrundlag, hvis en ejendom eksempelvis anvendes til fabrik, men den tidligere lokalplan udlagde ejendommen til kontor.</p> <p>§ 9</p> <p>Danske Advokater mener, at bemærkningerne om behovet for helt præcis afklaring af kompetencefordelingen mellem kommunalbestyrelsens og skattemyndigheden og betydningen af forslaget § 68 også er relevant i forhold til lovforslaget § 9 om fritagelser for grundskyld af samfundsmæssige hensyn.</p> <p>§ 11</p>	<p>Der henvises til kommentaren til Accura om hovedlovforslagets § 8, og hvornår ejendommen kan anses for at være udnyttet i videre omfang, end det var tilladt forud for det ændrede plangrundlag.</p> <p>Der henvises til kommentaren ovenfor om, at kompetencefordelingen mellem staten og kommunerne er præciseret og uddybet i hovedlovforslaget.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Danske Advokater anfører, at det til bemærkningerne om offentlig dækningsafgift fremgår, at ”pålægges kommunalbestyrelsen ejendomme dækningsafgift efter den foreslåede bestemmelse i § 11, stk. 1, vil dækningsafgiften omfatte de offentlige ejendomme, herunder statens ejendomme, uanset om ejendommen anvendes til kontor og forretning mv. Skoler, sygehuse, museer mv., der tilhører staten, kommunerne eller regionerne, vil dermed kunne pålægges dækningsafgift efter den foreslåede bestemmelse.” Danske Advokater anfører, at citatet minder om, hvad der blev anført i betænkning af 10. februar 1961, hvor reglerne om privat dækningsafgift blev indført.</p> <p>Danske Advokater spørger, om bemærkningerne skal forstås således, at den første opstilling (altså kontor og forretning mv.) er ejendoms kategorier, som ville være omfattet af den private dækningsafgift, hvis de ikke var offentligt ejede, mens den næste opstilling (skoler, sygehuse, museer mv.) er eksempler på ejendomme, som ikke vil være omfattet af den private dækningsafgift, hvis de ikke var offentligt ejede.</p> <p>Danske Advokater bemærker, at hovedlovforslagets § 11, stk. 3, indeholder muligheden for kommunalbestyrelsen til helt eller delvist at fritage ejendomme med offentligt ejerskab for dækningsafgift. Danske Advokater anfører, at § 11, stk. 3, synes at udelukke, at ejendomme, der 100 pct. tilhører staten, kan fritages for dækningsafgift, mens ejendomme i</p>	<p>Lovbemærkningerne til § 11 er tilpasset, så det tydeligt fremgår, at ejendomme, der tilhører staten, kommunerne eller regionerne, vil blive pålagt dækningsafgift efter hovedlovforslagets § 11, uanset om den offentlige ejendom anvendes til kontor, forretning, skole eller noget fjerde. Dog vil der ikke kunne pålægges dækningsafgift af ejendomme, der tilhører staten, kommunerne eller regionerne, og som ejeren anvender til landbrug, havebrug, skovdrift eller erhvervsmæssigt til udleje, eller som henligger ubenyttede.</p> <p>Det bemærkes, at hovedlovforslagets § 11, stk. 3, er en videreførelse af § 23, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat, og at der således ikke er foreslået ændringer af bestemmelsens anvendelsesområde.</p> <p>Efter hovedlovforslagets § 11, stk. 3, kan kommunalbestyrelsen helt eller delvist fritage ejendomme, der</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>sameje mellem staten og fx kommunerne kan fritages, dog tilsyneladende kun helt, men ikke delvist. Hvis dette er hensigten, opfordrer Danske Advokater til, at Skatteministeriet redegør for denne forskel, og i modsat fald henstilles til, at ordlyden ændres.</p> <p>Danske Advokater mener, at det bør fastlægges entydigt, at det er kommunalbestyrelsen, der har kompetencen til at fastlægge, hvilken del af en ejendom, der skal fritages, samt om selve det vurderingsmæssige værdiskøn ved delvise fritagelser skal foretages af kommunalbestyrelsen eller af skattemyndigheden, jf. dog i sidstnævnte tilfælde ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 2.</p> <p>§ 12 Danske Advokater anfører, at der i bemærkningerne til § 12 stort set er anført forhold, som er gentagelser af, hvad der stod i det gældende cirkulære fra 1962. Danske Advokater mener, at det vil være formålstjenligt, hvis Skatteministeriet redegør for retsstillingen for påligningen af dækningsafgift for erhvervsjendomme, herunder i forhold til de relativt mange retsafgørelser omkring ”liggende øjemed”, der har været i årenes løb.</p>	<p>tilhører andre kommuner og vedkommende region, for dækningsafgift. Kommunalbestyrelsen kan derudover fritage ejendomme, der er i sameje mellem kommunen og regioner eller staten, for dækningsafgift.</p> <p>Det anførte om, at der kun kan ske fritagelse for dækningsafgift af ejendomme ejet af staten, såfremt ejendommen ejes i sameje mellem kommunen og regioner eller staten, er således korrekt.</p> <p>Der henvises til kommentaren ovenfor om, at kompetencefordelingen mellem staten og kommunerne er præciseret og uddybet i hovedlovforslaget.</p> <p>Der henvises til kommentaren til Dansk Erhverv om dækningsafgiftens anvendelsesområde for erhvervsjendomme.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Danske Advokater anfører, at der i bemærkningerne alene nævnes landbrug- og skovejendomme, som ikke er dækningsafgiftspligtige, og anfører, at det er besynderligt, hvis der ikke skulle være flere, idet der i hvert fald tidligere har været konsensus om, at blandt andet beboelse, skole, museum m.fl. ikke er dækningsafgiftspligtige anvendelser. Danske Advokater opfordrer til, at Skatteministeriet redegør for, at det ikke i bemærkningerne er gentaget det fra cirkulære nr. 80 fra 1961 om, at ”selvstændige garageanlæg, busstationer og Falck- og Zonestationer” ikke anses for dækningsafgiftspligtige.</p> <p>Til sætningen i bemærkningerne om, at det er ejendommens faktiske anvendelse, som er afgørende for, om en ejendom vil kunne pålægges dækningsafgift, opfordrer Danske Advokater Skatteministeriet til at bekræfte, at det alene er en faktisk anvendelse, der er lovlig, som skal lægges til grund, således at påligning af dækningsafgift forudsætter, at ejendommen lovligt kan anvendes til et dækningsafgiftspligtigt formål.</p> <p>Hvis Skatteministeriets holdning er, at det er den faktiske anvendelse (også i ulovlige tilfælde), som dækningsafgiften skal bedømmes efter, opfordres Skatteministeriet til at redegøre nærmere herfor, idet et sådant regelsæt synes at motivere til en adfærd, som ikke er i overensstemmelse med den øvrige lovgivning.</p>	<p>Sætningen om landbrugs- og skovejendomme i relation til dækningsafgift er udgået af lovbemærkningerne til hovedlovforslagets § 12.</p> <p>Det bemærkes, at det ikke er hensigten, at lovbemærkningerne udtømmende skal opridsede gældende praksis for dækningsafgiftspligtige og ikke-dækningsafgiftspligtige anvendelser.</p> <p>I forbindelse med besvarelsen af udvalgs spørgsmål 107 til lov nr. 291. af 23. februar 2021 (L 107A) om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre skattelove er der taget stilling til spørgsmålet om, hvorvidt det er den faktiske lovlige anvendelse, der skal tages højde for. Heraf fremgår det:</p> <p><i>”Det vil forsat med de ændringer, der nu er vedtaget vedrørende dækningsafgiftspligt, være afgørende for opkrævningen heraf, om ejendommen faktisk anvendes til dækningsafgiftspligtige formål, jf. § 23 A, stk. 1, i lov om kommunal ejendomsbeskat, og hidtidig praksis i forhold hertil vil således forsat være relevant.”</i></p> <p>Det fremgår også af vejledende udtalelse fra Skattestyrelsen af 9. april 2021, om ulovlig faktisk anvendelse af en ejendom, at det er den faktiske anvendelse af en ejendom, der har</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
		<p>betydning for vurderingen af, hvorvidt der er en aktivitet på ejendommen, som er egnet til at påføre kommunen udgifter svarende til de udgifter, som § 23 A i lov om kommunal ejendomsskat har for øje ved de nævnte arter af virksomheder.</p> <p>Ligeledes fremgår det af denne udtalelse, at Skattestyrelsen er mest tilbøjelig til at mene, at det er den faktiske anvendelse i en situation som den beskrevne, der er afgørende for vurderingen af, om en ejendom er omfattet af dækningsafgiftspligten, da der ikke i dækningsafgiftsreglerne i lov om kommunal ejendomsskat er knyttet retsvirkninger til selve det forhold, at der er tale om en anvendelse af ejendommen, der ikke er indhentet byggetilladelse til.</p> <p>Det er ifølge udtalelsen Skattestyrelsens opfattelse, at i tilfælde, hvor der ikke er indhentet byggetilladelse, kan den faktiske anvendelse af bygningen medføre, at ejendommen ikke omfattes af dækningsafgiftspligten, såfremt den faktiske anvendelse falder udenfor de nævnte formål i bestemmelsen.</p> <p>Indenrigs- og Sundhedsministeriet har også i vejledende udtalelse af 18. april 2006 udtalt sig om problemstillingen. Sagen drejede sig om, hvorvidt en ejendom skal fritages for dækningsafgift i et tilfælde, hvor en ejendom, der tidligere benyttedes til kontorer m.v., er blevet overdraget, og fremover skulle anvendes til boligformål. Ejendommen stod herefter tom. I denne udtalelse kom ministeriet frem til, at i en situation, hvor</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Danske Advokater spørger i den forbindelse, hvordan dækningsafgiften skal bedømmes i en situation, hvor det vil være ulovligt at tage ejendommen i brug til et dækningsafgiftspligtigt formål. Danske Advokater anfører hertil, at Indenrigs- og Sundhedsministeriet har ved en vejledende udtalelse af 18. april 2006 udtalt sig herom, hvorefter dækningsafgiften vil ophøre.</p> <p>Danske Advokater mener ikke, at det giver mening, at Skatteforvaltningen i stk. 5 foreslås at skulle foretage et skøn over fordelingen af den del af ejendommen, som kan pålægges dækningsafgift, men mener derimod, at det skal være kommunalbestyrelsen, som afgør, om en anvendelse er dækningsafgiftspligtigt, herunder</p>	<p>anvendelsen af en ejendom til dækningsafgiftspligtigt formål ulovliggøres, for eksempel på baggrund af et lokalplansforslag eller en lokalplan, så ophører dækningsafgiftspligten på ejendommen ved udgangen af det kvartal, hvor lovliggørelsen har fundet sted.</p> <p>Dækningsafgiftspligten ophørte, da ejendommen stod tom, fordi den fremtidige lovlige anvendelse var til boligformål. Det vil dog forholde sig anderledes, såfremt ejendommens anvendelse i den konkrete situation vedblev med at være anvendt til kontor, hvilket ville være en ulovlig anvendelse. I dette tilfælde vil det være muligt fortsat at opkræve dækningsafgift.</p> <p>Der kan henholdes til udtalelsen fra Indenrigs- og Sundhedsministeriet af 18. april 2006.</p> <p>Der henvises til kommentaren ovenfor om, at kompetencefordelingen mellem staten og kommunerne er præciseret og uddybet i hovedlovforslaget.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>hvor stor en del af ejendommen, som anvendes til dækningsafgiftspligtige formål.</p> <p>§ 13 Danske Advokater beder Skatteministeriet at redegøre nærmere for formålet og betydningen med § 13, stk. 3, da det fx er lidt uklart, hvorvidt reglen finder anvendelse, hvis der i vurderingen det forudgående år er tillagt en værdi til ejendomsværdien som ”værdi af byggearbejde”, henset til at der står i bestemmelsen, at værdien af ny-, om- eller tilbygning ikke må være omfattet af ejendomsvurderingen det forudgående år.</p>	<p>Det bemærkes, at hovedlovforslagets § 13, stk. 3, er tilpasset, hvorefter der for ejendomme omfattet af hovedlovforslagets § 3, stk. 1, hvor der er foretaget omvurdering efter ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, og hvor disse ikke er omfattet af ejendomsvurderingen for det forudgående indkomstår, men af ejendomsvurderingen i det indeværende indkomstår, anvendes ansættelsen i det indeværende indkomstår i stedet for ansættelsen for det forudgående indkomstår.</p> <p>Bestemmelsen vil således finde anvendelse i de tilfælde, hvor der er foretaget omvurdering efter ejendomsvurderingsloven, og hvor ejendommen ikke er omfattet af ejendomsvurderingen for det forudgående indkomstår, fx i tilfælde af nybyggeri, hvor der ikke vil være en ejendomsvurderingen, herunder en ejendomsværdi, at beregne ejendomsværdiskatten på baggrund af.</p> <p>Det bemærkes, at bestemmelsen er tilpasset, således at det fremgår klart, for hvilke situationer bestemmelsen skal finde anvendelse. Det skyldes, at ordlyden af ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 3, som hovedlovforslagets § 13, stk. 3, viderefører, ikke er tilstrækkelig klar. Efter ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 3, finder bestemmelsen anvendelse, hvor der er foretaget om- eller</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p data-bbox="491 922 544 954">§ 14</p> <p data-bbox="491 960 922 1585">Danske Advokater mener ikke, at det udtrykkeligt er fastlagt med § 14 vedrørende beskatningsgrundlag for udenlandske ejendomme, om beskatningsgrundlagene skal ansættes og fastsættes ved beslutninger, der træffes som en del af skatteforvaltningens afgørelser om skatteansættelser, eller ved afgørelse om værdiansættelser, der kan påklages efter reglerne i skatteforvaltningsloven. Danske Advokater formoder, at afgørelse om disse beskatningsgrundlag skal træffes som en del af skatteansættelserne, men anmoder om, at karakteren af ansættelserne og adgangen til prøvelse heraf præciseres.</p> <p data-bbox="491 1778 544 1809">§ 15</p> <p data-bbox="491 1816 916 1957">Danske Advokater opfordrer Skatteministeriet til at præcisere grundlaget for den forholdsmæssige nedsættelse af ejendomsværdiskatten i tilfælde,</p>	<p data-bbox="995 367 1426 837">tilbygning, nybygning <i>mv.</i> I overensstemmelse med hensigten bag ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 3, er hovedlovforslagets § 13, stk. 3, blevet præciseret, hvorefter det nu fremgår direkte af ordlyden, at bestemmelsen finder anvendelse i de tilfælde, hvor der er foretaget omvurdering efter ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, og hvor ejendommen ikke er omfattet af ejendomsvurderingen for det forudgående indkomstår.</p> <p data-bbox="995 960 1426 1361">Danske Advokaters formodning kan bekræftes. De indekserede eller skønnede handelsværdier, der efter hovedlovforslagets § 14 anvendes ved ejendomsværdibeskatningen af ejendomme beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland, er en del af skatteansættelsen og kan dermed påklages efter reglerne om påklage af ejendomsværdiskat <i>mv.</i> efter skatteforvaltningslovens regler.</p> <p data-bbox="995 1408 1426 1659">Det betyder, at klagen som udgangspunkt afgøres af et skatteankenævn, medmindre klagen visiteres til afgørelse i Landsskatteretten som principiel. Lovbemærkningerne til hovedlovforslagets § 14 er blevet tilpasset, så dette fremgår klart.</p> <p data-bbox="995 1816 1426 1993">Det bemærkes, at hovedlovforslagets § 15 og lovbemærkningerne er præciseret således, at det fremgår, at ejendomsværdiskatten nedsættes forholdsmæssigt med den periode af</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>hvor ejendommen ikke kan tjene til bolig for ejeren.</p> <p>Danske Advokater bemærker, at der for ejendomsværdiskattepligtens indtræden ved køb og salg ikke er sket en ændring af, at overtagelsesdagen både er ejendomsværdiskattepligtig for køber og sælger, og bemærker videre, at det med lovforslagets § 18, stk. 2, er foreslået, at pligten til at svare grundskyld vil ophøre dagen før overtagelsesdagen, og ikke på selve overtagelsesdagen, for ejerboliger ejet af fysiske personer. Danske bemærker, at bør overvejes, om der med fordel kan skabes kongruens på tværs af lovforslaget i forhold til, hvornår skattepligten overgår ved ejerskifte.</p> <p><i>§§ 16 og 19</i> Danske Advokater mener, at det bør overvejes om § 16 ikke mere naturligt hører sammen med den foreslåede § 2, og tilsvarende om § 19 ikke mere naturligt hører sammen med den foreslåede § 4.</p>	<p>indkomståret, ejendommen ikke tjener til bolig for den skattepligtige eller dennes husstand.</p> <p>Efter gældende ret i ejendomsværdiskattelovens § 11, stk. 1, 2. pkt., fremgår det, at ved erhvervelse er køberen skattepligtig ”fra overtagelsesdagen”. Det er ikke tydeligt, om der med den gældende formulering menes fra og med overtagelsesdagen eller dagen efter overtagelsesdagen. Henset til, at sælgeren efter gældende ret i ejendomsværdiskattelovens § 11, stk. 1, 5. pkt., er skattepligtig ”til og med overtagelsesdagen”, og for at sikre, at ikke både sælger og køber betaler ejendomsværdiskat på overtagelsesdagen, er hovedlovforslagets § 15 og lovbemærkningerne således tilpasset og præciseret, så køberen er skattepligtig fra og med dagen efter overtagelsesdagen.</p> <p>Det bemærkes, at der således vil være kongruens mellem hovedlovforslagets §§ 15 og 18 for så vidt angår grundskylds- og ejendomsværdiskattepligten for ejerboliger, ejet af fysiske personer.</p> <p>Henset til, at hovedlovforslagets §§ 16 og 19 vedrører, hvor stor en del af skattegrundlaget, den skattepligtige vil skulle betale henholdsvis ejendomsværdiskat og grundskyld af i tilfælde, hvor en ejendom er ejet af to eller flere fysiske personer, vurderes det, at bestemmelserne lige så vel kan være placeret i</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>§§ 18 og 21</i></p> <p>Danske Advokater mener, at forslaget om at ændre virkningen for ind- og udtræden af grundskyld og dækningsafgift fra næstkommende kvartal til førstkommende 1. januar, indebærer en betydelig forsinkelse i forhold til ind- og udtræden af grundskyldsfritagelse, og at 1. januar bliver en vigtig dato, idet der er meget stor økonomisk forskel på eksempelvis ophør af grundskyldsfritagelse pr. 3. januar contra ophør pr. 27. december.</p> <p>Danske Advokater mener, at dette er uhensigtsmæssigt og henset til de store konsekvenser, bør det overvejes at bibeholde kvartalsreglen, når pligten til at svare skat af foretagne vurderinger ophører.</p> <p>Som endnu et argument for at bibeholde kvartalsreglen fremhæver Danske Advokater, at der for ambassade- og konsulatejendomme gælder det helt besynderlige, at hvis en sådan ejendom skal fritages for grundskyld og dækningsafgift, skal det ske fra og med 1. januar i det indeværende kalenderår – dvs. at ejendomsejer skal have op til et års betalt grundskyld retur. Danske Advokater mener, at dette er ganske unødvendigt og de voldsomme konsekvenser kunne være delvist elimineret ved at bibeholde kvartalsreglen samtidigt med at</p>	<p>hovedlovforslagets kapitel 2. Bestemmelsernes placering opretholdes således.</p> <p>Der henvises til kommentaren til Dansk Industri om virkningstidspunkt for grundskyld og dækningsafgift.</p> <p>Som det fremgår af lovbemærkningerne i hovedlovforslaget, vil fritagelsen for grundskyld for ejendomme, der ejes af udsenderstaten på konsulatområdet, som hører til en konsulær repræsentation, der ledes af en honorær konsulatembudsmand og ejes af eller lejes af udsenderstaten, ske fra og med den 1. januar i indeværende kalenderår – og ikke fra og med førstkommende 1. januar – fordi bestemmelsen har til formål at opfylde Danmarks internationale forpligtelser efter Wienerkonventionen af 18. april 1961 om diplomatiske forbindelser mv. Det følger af</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Danmarks forpligtelser efter Wienerkonventionen blev overholdt.</p> <p>Danske Advokater mener ikke, at der er taget stilling til tilfælde, hvor en praksis ændres – altså hvor en anvendelse, som en kommune tidligere troede var ikke-dækningsafgiftspligtig, nu viser sig at være dækningsafgiftspligtig. Danske Advokater opfordrer derfor Skatteministeriet til at redegøre for, hvad der sker i den situation, herunder om det også i den situation vil være førstkommende 1. januar, hvor dækningsafgiften har virkning fra.</p> <p>§ 20</p> <p>Danske Advokater mener, at det er besynderligt, at forsigtighedsprincippet ikke finder anvendelse for beskatningsgrundlaget for dækningsafgift for offentlige ejendomme, og at der ikke ses ikke at være noget sagligt argument herfor. Danske Advokater opfordrer derfor Skatteministeriet til, at beskatningsgrundlaget for disse ejendomme bliver 80 pct. af grundværdien</p> <p>Danske Advokater opfordrer Skatteministeriet til at præcisere, hvilke former for kursusvirksomhed, der efter Skatteministeriets opfattelse skal</p>	<p>Wienerkonventionen, at ambassader skal fritages for ejendomsskatter, når den pågældende ejendom anvendes til ambassade.</p> <p>Der henvises til kommentaren til Dansk Industri om virkningstidspunkt for grundskyld og dækningsafgift.</p> <p>Der henvises til kommentaren til Dansk Industri om virkningstidspunkt for grundskyld og dækningsafgift. Heraf fremgår det, at ind- og udtræden af dækningsafgift vil have virkning pr. førstkommende 1. januar, hvilket også vil være tilfældet i tilfælde, hvor praksis ændres.</p> <p>Der henvises til kommentaren til Dansk Industri om beskatningsgrundlaget for dækningsafgiften af offentlige ejendomme.</p> <p>Det bemærkes, at det i eksemplet i lovbemærkningerne forudsættes, at den kursusvirksomhed, der afholdes på hotellet, er en ikke-</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>anses for dækningsafgiftsfritaget anvendelse, da det ikke er Danske Advokaters opfattelse, at retspraksis er helt så firkantet, at alle former for kursusvirksomhed kan fritages, som det ellers beskrives i bemærkningerne.</p> <p>§§ 28 og 29</p> <p>Danske Advokater mener ikke, at det er tydeligt beskrevet, hvad der sker, hvis grundværdierne i en eller flere kommuner pludselig falder voldsomt, hvorved det indkomne ejendomsskatteprovenu fra grundskyld reduceres, og spørger om det er hensigten, at kommunerne bare skal acceptere, at provenuet formindskes.</p> <p>Danske Advokater problematiserer, at hovedlovforslagets bilag 2 udestår, og er af den opfattelse, at Skatteministeriet bør melde ud, om satsen for offentlige ejendomme tilstræbes at blive ansat i et niveau, der sikrer, at kommunerne ikke oplever et fald i den opkrævede offentlige dækningsafgift. Hvis satsen ansættes i et niveau, der ikke sikrer, at nogle</p>	<p>dækningsafgiftspligtig anvendelse. Det er anført som eksempel for at tydeliggøre beregningsgrundlaget ved en forholdsmæssig dækningsafgift. Med eksemplet er det således ikke hensigten at tage stilling til, hvorvidt kursusvirksomhed generelt er omfattet af dækningsafgiftspligt eller ej.</p> <p>Med de gældende regler vil et stort fald i grundværdierne bl.a. medføre en lavere grundskyldsbeskatning, da ikke alle ejendomme er stigningsbegrænsede.</p> <p>Modsat vil en stor stigning i grundværdierne med gældende regler være begrænset af stigningsbegrænsningen. Med hovedlovforslaget er der ikke samme begrænsning. Mens kommunerne kan modtage en stor stigning i deres grundskyldsprovenu, er boligejerne sikret af indefrysningsordningen.</p> <p>Kommunernes provenu vil således stige i tilfælde af boligprisstigninger og falder tilsvarende i tilfælde af fald i boligpriserne. Dette vurderes ikke at være urimeligt.</p> <p>Det bemærkes, at hovedlovforslaget er tilpasset, så der for hvert af kalenderårene 2024-2028 vil kunne opkræves dækningsafgift af offentlige ejendomme med et beløb svarende til det, der blevet opkrævet for skatteåret 2023. Dette vil svare til en videreførelse af gældende ret i § 23 i lov om kommunal ejendomsskat.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>kommuner vil opleve et fald i opkrævning af offentlig dækningsafgift, opfordrer Danske Advokater Skatteministeriet til at oplyse, hvordan de berørte kommuner i givet fald kompenseres.</p> <p>Danske Advokater bemærker, at promillerne for dækningsafgift for erhvervsjendomme spænder fra 0,8 til 18,0 og anfører, at med et maksimalt loft på 10 promille efter 2028 lavpraktisk må betyde, at de kommuner, som opkræver dækningsafgift med mere end 10 promille i 2028, vil opleve et fald i provenu i 2029, hvor loftet på 10 promille træder i kraft. Danske Advokater opfordrer derfor Skatteministeriet at bekræfte dette og til at oplyse, hvordan kommuner, hvor promillen er over 10 i bilag 3, påtænkes at blive kompenseret for det lavere provenu.</p> <p>§ 31</p> <p>Danske Advokater bemærker, at overskriften til § 31 hedder ”opkrævning for ejerboliger, der alene er ejet af fysiske personer,” og til dette påpeger Danske Advokater, at § 31 ikke regulerer opkrævningen af grundskyld for alle de ejendomme, der med reglerne i ejendomsvurderingsloven er omfattet af kategorien ”ejerboliger”. Danske Advokater mener, at det skaber en vis begrebsforvirring, når henses til sammenhængen mellem ejendomsbeskatningsloven og ejendomsvurderingsloven, at begrebet ”ejerboliger” ikke anvendes konsistent.</p>	<p>Bilag 2 er som følge heraf udgået af hovedlovforslaget.</p> <p>Det er korrekt, at de kommuner, som opkræver dækningsafgift med mere end 10 promille i 2028, vil opleve et fald i provenu i 2029, hvor kommunalbestyrelsen kan opkræve dækningsafgift af erhvervsjendomme med et loft på 10 promille.</p> <p>Det bemærkes, at der ikke er aftalt en neutraliseringsordning fra 2029 for kommunerne for denne virkning, hvorfor kommunerne i udgangspunktet ikke med lovforslaget vil blive kompenseret.</p> <p>Underoverskriften til hovedlovforslagets § 31 er blevet tilrettet, således at det tydeliggøres, at bestemmelsen omhandler opkrævning af ejendomsværdiskat og grundskyld opkrævet via forskuds- og årsopgørelsen.</p> <p>Hertil er hovedlovforslagets § 31, stk. 3, udgået, og delen omhandlende opkrævning af grundskyld af fysiske personer, der er undtaget fra indkomstskat, jf. kildeskattelovens § 3, stk. 1, er flyttet til hovedlovforslagets § 33 for at sikre en bedre sammenhæng i bestemmelserne.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Danske Advokater anfører desuden, at stk. 3 medfører, at § 31 ikke regulerer opkrævning for alle fysiske personer, der ejer ejendomme, som er omfattet af bestemmelsens stk. 1, hvorfor det bør overvejes, om der i stk. 3 bør indføres ”uanset stk. 1 og 2”.</p> <p>Herudover mener Danske Advokater, at det bør overvejes, om det er nødvendigt i stk. 3 at fastslå, at bestemmelsen ikke regulerer opkrævningen, hvis de af stk. 1 omfattede ejendomme (netop) ikke alene er ejet af fysiske personer, eller om dette følger direkte af ordlyden af stk. 1.</p> <p>Danske Advokater mener, at det også i stk. 4 bør overvejes, om der ikke allerede med henvisningen til stk. 1, er taget højde for, at bestemmelsen udelukkende regulerer opkrævningen for så vidt angår ejendomme, der alene er ejet af fysiske personer. Danske Advokater mener, at det også bør overvejes, om der ikke til stk. 4 er behov for at tilføje ”, eller på grundlag af foreløbige beskatningsgrundlag fastsat efter stk. 6 og 7”, da de foreløbige beskatningsgrundlag, ellers ikke vil kunne danne grundlag for opkrævningen af foreløbig ejendomsskat.</p>	<p>Der henvises til kommentaren ovenfor om, at hovedlovforslagets § 31, stk. 3, udgår og videreføres delvist i hovedlovforslagets § 33.</p> <p>Hovedlovforslagets § 31, stk. 4, er tilrettet i overensstemmelse med forslaget fsva. at »der alene er ejet af fysiske personer« bør udgå.</p> <p>Hovedlovforslagets § 31, stk. 4, omhandler den situation, hvor den seneste ejendomsvurdering endnu ikke offentliggjort, hvorfor den seneste offentliggjorte ejendomsvurdering anvendes.</p> <p>Hovedlovforslagets § 31, stk. 6 og 7, omhandler fastsættelsen af et foreløbigt beskatningsgrundlag for nybyg, hvor disse bestemmelser ikke er omfattet af § 31, stk. 4.</p> <p>Der henvises hertil til kommentaren ovenfor om, at hovedlovforslagets § 31, stk. 3, udgår og videreføres delvist i hovedlovforslagets § 33.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Danske Advokater mener, at det bør overvejes, om der til stk. 6 om fastsættelse af foreløbigt beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskatten skal tilføjes en henvisning til ejendomsvurderingslovens § 7, stk. 2, med henblik på at sikre, at der udelukkende fastsættes et foreløbigt beskatningsgrundlag i tilfælde, hvor nybyggeriet vil blive omfattet af den vurdering, der skal danne grundlag for endelig beskatning.</p>	<p>Hertil bemærkes, at hovedlovforslagets § 31, stk. 6, er flyttet til § 13, stk. 5, og § 31, stk. 7, er flyttet til § 17, stk. 4.</p> <p>Det bemærkes indledningsvist, at den omtalte § 31, stk. 6, er flyttet til hovedlovforslagets § 13, stk. 5.</p> <p>Den foreslåede bestemmelse er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 7, dog med den ændring, at henvisning til ejendomsvurderingslovens § 38, stk. 1, nr. 1, udgår.</p> <p>I perioden fra 2021-2023 har ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 7, fungeret efter hensigten.</p> <p>Det er først fra vurderingstidspunktet, at nybyggeriet er medtaget i vurderingen og dermed er indgået i beregningen af ejendomsværdiskatten. Derfor vil det også først være fra vurderingstidspunktet, at det er nødvendigt med et foreløbigt beskatningsgrundlag, hvor nybyggeriet indgår, indtil den relevante vurdering foreligger.</p> <p>Hvis der eksempelvis på en ejendom er færdiggjort et nybyggeri den 1. november 2024, jf. ejendomsvurderingslovens § 7, stk. 2, vil nybyggeriet først skulle indgå i beskatningsgrundlaget for ejendommen fra den 1. januar 2025, jf. den foreslåede bestemmelse i hovedlovforslagets § 13, stk. 3. Hvis vurderingen pr. 1. januar 2025 er forsinket, vil nybyggeriet være omfattet af det foreløbige beskatningsgrundlag i medfør af den</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Danske Advokater bemærker, at det ikke er klart, med hvilken begrundelse de forhold, der i mellempærioden har skullet føre til fastsættelse af foreløbige beskatningsgrundlag af betydning for ejendomsværdibeskatningen, ikke skal føre til fastsættelse af et foreløbigt beskatningsgrundlag efter den foreslåede bestemmelse.</p> <p>Danske Advokater opfordrer til, at det overvejes at ændre den foreslåede bestemmelse i stk. 6 således at, der skal fastsættes foreløbige beskatningsgrundlag i alle de tilfælde, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 6 ville skulle foretages en omvurdering i et ellers vurderingsfrit år, når omvurderingsgrunden har betydning for ejendomsværdiansættelsen, fx når en ejendom er opstået som en ny selvstændig ejendom omfattet af § 31, når nybyggeri er opført, eller der er sket nedrivning, om- eller tilbygning i henhold til nedrivnings- eller byggetilladelse.</p>	<p>foreslåede § 31, stk. 6, således at ejeren har mulighed for at betale ejendomsværdiskat af nybyggeriet indtil vurderingen pr. 1. januar 2025 foreligger.</p> <p>Skatteministeriet fastholder derfor, at der ikke henvises til ejendomsvurderingslovens § 7, stk. 2.</p> <p>Det bemærkes indledningsvist, at den omtalte § 31, stk. 6, er flyttet til hovedlovforslagets § 13, stk. 5.</p> <p>Som nævnt ovenfor er den foreslåede bestemmelse i § 31, stk. 6, en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 7. Det er hensigten, at det foreslåede § 31, stk. 6, som udgangspunkt skal anvendes i samme tilfælde og på samme måde som ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 7.</p> <p>Der henvises til kommentaren ovenfor om, at hovedlovforslagets § 31, stk. 6, er flyttet til § 13, stk. 5.</p> <p>Formålet med ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 7, og derved også formålet med det foreslåede § 31, stk. 6, er at sikre, at ejere af nybyggede ejendomme har mulighed for at betale ejendomsværdiskat på forkant i de tilfælde, hvor der er en forsinkelse mellem tidspunktet for udsendelse af den relevante vurdering og tidspunktet, hvor vurderingen udgør beskatningsgrundlaget. Dette gør sig særligt gældende for nybyggede ejendomme, da der her ikke findes tidligere beskatningsværdier, der kan</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Danske Advokater bemærker, at med stk. 6 er foreslået, at det foreløbige beskatningsgrundlag ikke bindende og frit kan ændres af ejendomssejeren. Det er efter Danske Advokaters opfattelse af væsentlig betydning, idet det hermed sikres, at ejendomssejer ikke opkræves foreløbig skat på et grundlag, der efter ejendomssejers vurdering ikke er retvisende, og som ikke har kunnet bestrides af ejendomssejeren.</p> <p>Danske Advokater bemærker til hovedlovforslagets § 31, stk. 7, at det ikke på nogen måde fremgår klart, med hvilken begrundelse der i henhold til forslaget udelukkende skal fastsættes foreløbige</p>	<p>danne grundlag for opkrævning af foreløbige skatter, og efteropkrævning af fulde ejendomsskatter for op til flere år kan belaste ejernes likviditet.</p> <p>I øvrige tilfælde vil der være en eksisterende ejendomsværdi på baggrund af ejendommen, som den var inden ændringen, og derved vil ejerens likviditet ikke på samme måde blive belastet. Sammen med det ressource-træk, det kræver hos Skatteforvaltningen at administrere de foreløbige beskatningsgrundlag, er det således vurderingen, at der alene er grundlag for at fastholde nuværende praksis, uagtet også andre ejendomssejere vil opleve en forskydning i beskatningen, når de modtager deres nye ejendomsvurdering. Bestemmelsens anvendelsesområde fastholdes derfor.</p> <p>Det bemærkes indledningsvist, at § 31, stk. 7, i hovedlovforslaget er blevet flyttet til § 17, stk. 4.</p> <p>Den foreslåede bestemmelse i hovedlovforslagets § 31, stk. 7, vil</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>beskatningsgrundlag i tilfælde, hvor en ny ejendom er opstået.</p> <p>Danske Advokater anfører videre, at det herunder heller ikke er klart, med hvilken begrundelse de øvrige forhold, der skal afspejles af den egentlige vurdering, og som er af betydning for beregningen af grundskyld, ikke skal føre til fastsættelse af et foreløbigt beskatningsgrundlag efter den foreslåede bestemmelse. Danske Advokater påpeger videre, at det heller ikke fremgår klart, med hvilken begrundelse de forhold, der i mellemperioden har skullet føre til fastsættelse af foreløbige beskatningsgrundlag af betydning for grundskyldsbeskatningen, ikke skal føre til fastsættelse af et foreløbigt beskatningsgrundlag efter den foreslåede bestemmelse.</p> <p>Danske Advokater opfordrer Skatteministeriet til at ændre den foreslåede bestemmelse i stk. 7 således, at der skal fastsættes foreløbige beskatningsgrundlag i alle de tilfælde, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 6 ville skulle foretages en omvurdering i et ellers vurderingsfrit år, når årsagen til omvurderingen har betydning for grundværdiansættelsen, fx når en ny ejendom skal grundværdiansættes første gang, når grundarealet af en eksisterende ejendom er ændret med mindst 25 kvm., når plangrundlaget er ændret.</p>	<p>skulle ses i sammenhæng med den foreslåede regel i følgelovforslaget til en ny § 89 d, stk. 3, nr. 6, hvoraf det følger, at foreløbig ejendomsvurderinger frit kan ændres af en boligejer, hvis ejendommen er omvurderet efter ejendomsvurderingslovens § 6.</p> <p>For nyopståede ejendomme vil der ikke være en foreløbig ejendomsvurdering, hvorfor der i stedet fastsættes et foreløbigt beskatningsgrundlag.</p> <p>De to foreslåede regelsæt giver dermed i nogen omfang samme retsstilling for boligejeren og supplerer dermed hinanden.</p> <p>Det bemærkes indledningsvist, at hovedlovforslagets § 31, stk. 7, er flyttet til § 17, stk. 4.</p> <p>Den i hovedlovforslaget foreslåede § 31, stk. 7, har samme formål som den foreslåede § 31, stk. 6, som er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 7, dog i relation til grundskyld i stedet for ejendomsværdiskat.</p> <p>Der er således ikke tilsigtet nogle ændringer for foreløbige beskatningsgrundlag for ejendomme, der bliver omfattet af pligten til et betale grundskyld, i forhold til de regler, der var gældende i mellemperioden (dvs. skatteårene 2021-2023), dog med undtagelse af, at det kun er § 27,</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Danske Advokater bemærker hertil, at det med den foreslåede bestemmelse i stk. 7 ikke er foreslået (som i stk. 6 ovenfor), at det foreløbige beskatningsgrundlag ikke er bindende og frit kan ændres af ejendomssejeren. Danske Advokater opfordrer på det kraftigste til, at dette genovervejes, da det ellers er en væsentlig forringelse af ejendomssejernes retssikkerhed, når henses til beskrivelsen af grundlaget for fastsættelsen af de foreløbige beskatningsgrundlag og det forhold, at de foreløbige beskatningsgrundlag ikke kan påklages.</p> <p>§ 32 Danske Advokater opfordrer Skatteministeriet til at beskrive betydningen af de foreslåede regler i § 32 i forhold til de samtidig foreslåede nye regler om foreløbig opkrævning af ejendomsskatter. Danske Advokater opfordrer desuden Skatteministeriet til at beskrive, hvorvidt der med de foreslåede regler i § 32 er taget højde for de forhold, der har medført ændring af reglerne i</p>	<p>stk. 3, 1., 3. og 4. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat, der foreslås videreført.</p> <p>Til spørgsmålet om, med hvilken begrundelse der skal fastsættes et foreløbigt beskatningsgrundlag, og spørgsmålet om udvidelse af anvendelsesområde for den foreslåede bestemmelse, henviser derfor til svaret ovenfor om det foreslåede § 31, stk. 6.</p> <p>Der henvises til kommentaren til Dansk Industri om § 31, stk. 7.</p> <p>Som det fremgår af hovedlovforslaget, er hovedlovforslagets § 32 en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 15, stk. 2, dog med den ændring, at reglerne foreslås udvidet til også at gælde for grundskyld af ejerboliger ejet af fysiske personer. Ændringen vil indebære, at der i modsætning til gældende ret ikke vil skulle betales grundskyld af ejerboliger ejet af fysiske personer i perioden fra tidspunktet for dødsfaldet og</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>ejendomsvurderingsloven om tilbagebetalingsordningen.</p>	<p>indtil det tidspunkt, hvor ejendommen overtages af en ny ejer. De gældende regler for ejendomsværdiskat ved dødsfald foreslås ikke ændret.</p> <p>Det antages, at Danske Advokater omtaler de foreløbige vurderinger som foreslået med følgelovforslaget.</p> <p>De foreløbige vurderinger skal anvendes som midlertidigt beskatningsgrundlag for 2024-2025, indtil den endelige vurdering eller omvurdering er foretaget for ejendommen.</p> <p>Hovedlovforslagets § 32 finder som udgangspunkt anvendelse på de foreløbige vurderinger. Dette indebærer eksempelvis, at afgår en fysisk person ved døden d. 1. juli 2024, anses foreløbige betalinger af ejendomsværdiskat og af grundskyld af ejendomme, som er forfaldet før dødsfaldet, for endelige for afdøde for det indkomstår, hvori dødsfaldet har fundet sted, selvom de foreløbige vurderinger har udgjort beskatningsgrundlaget for 1. januar 2024-1. juli 2024.</p> <p>Det bemærkes, at i de tilfælde, hvor et dødsbo afsluttes, inden den endelige vurdering foreligger, vil den foreløbige vurdering blive endelig, medmindre bobestyreren vælger at genåbne boet, når den relevante vurdering eller omvurdering foreligger.</p> <p>Tilbagebetalingsordningen har til formål at kompensere boligejere, der muligvis har betalt ejendomsskatter af for høje vurderinger fra 2011-2020. Kompensationsberegningen foretages ved først at tilbageregne</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>§ 33</p> <p>Danske Advokater bemærker, at overskriften til § 33 ”opkrævning for andre ejendomme end ejerboliger, der alene er ejet af fysiske personer”, godt nok er retvisende, men at den også kan skabe begrebsforvirring, da der i relation til ejendomsvurderingsloven arbejdes med begrebet ”andre ejendomme” som betegnelse for den gruppe af ejendomme, der ikke er ejerboliger, der skal vurderes ordinært i lige år.</p> <p>Efter Danske Advokaters opfattelse, er det, igen, i § 33, stk. 2, defineret, at ejerne af en ejendom fastlægges ud fra registreringerne i et autoritativt register, og dertil er det fastslået, at hovedejeren af ejendommen fastlægges ud fra disse registreringer. Danske Advokater mener derfor, at der bør indføres en særskilt bestemmelse, der definerer, hvem der er at anse som ejer, herunder del- og hovedejer af en ejendom.</p>	<p>den nye 2020-vurdering til alle tidligere vurderingsår til og med 2011-vurderingen. De foreløbige vurderinger bruges tidligst som beskatningsgrundlag fra og med 1. januar 2024. De foreløbige vurderinger har derfor ingen betydning for tilbagebetalingsordningen.</p> <p>De øvrige regler om tilbagebetalingsordningen, herunder håndtering af afsluttede dødsboer, ligger uden for rammerne af hoved- og følgelovforslaget.</p> <p>Underoverskriften til hovedlovforslagets § 33 er blevet tilrettet, således at det tydeliggøres, at bestemmelsen omhandler opkrævning af grundskyld og dækningsafgift via skattekontoen.</p> <p>Som det fremgår af hovedlovforslagets §§ 4, stk. 4, og 11, stk. 4, påhviler skattepligten den eller dem, som er registrerede ejere i et autoritativt register på forfaldstidspunktet.</p> <p>Den foreslåede bestemmelse i hovedlovforslagets § 33, stk. 2, omhandler alene, hvilken af disse ejere (hovedejeren) der vil modtage opkrævningen på sin skattekonto.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Danske Advokater opfordrer til, at der i hovedlovforslagets § 78 indsættes en henvisning til den foreslåede § 33, stk. 6, der, jf. det nedenfor anførte, fastlægger det foreløbige beskatningsgrundlag for ejendomme, der i vurderingsåret bliver omfattet af pligten til at betale grundskyld, og som, jf. også det nedenfor anførte, bør suppleres med yderligere bestemmelser om foreløbige beskatningsgrundlag for ændrede ejendomme.</p> <p>Danske Advokater opfordrer Skatteministeriet til, at betydningen af den foreslåede bestemmelser i § 33, stk. 4 og 5, uddybes nærmere i bemærkningerne.</p> <p>Danske Advokater påpeger, at det bør overvejes, om denne foreslåede bestemmelse i § 33, stk. 6 til regulering af, hvornår der skal fastsættes foreløbige beskatningsgrundlag, er fyldestgørende.</p> <p>Til det foreslåede i § 33, stk. 6, om at det foreløbige beskatningsgrundlag ikke skal være bindende for ejendommejereren påpeger Danske Advokater, at denne mulighed imidlertid udelukkende vil være gældende for så vidt angår nye ejendomme, og ikke for så vidt angår ændrede ejendomme, så længe der ikke fastsættes</p>	<p>Den foreslåede bestemmelse § 33, stk. 6, er opdelt i to separate bestemmelser for henholdsvis grundskyld og dækningsafgift, som nu fremgår af henholdsvis hovedlovforslagets § 17, stk. 4, for så vidt angår grundskyld, og § 20, stk. 3, for så vidt angår dækningsafgift.</p> <p>Det henvises i hovedlovforslagets § 78, til § 20, hvorefter der fastsættes en foreløbige dækningsafgift.</p> <p>Lovbemærkningerne til hovedlovforslagets § 33, stk. 4 og 5, er uddybet.</p> <p>Den foreslåede § 33, stk. 6, i hovedlovforslaget er blevet opdelt i en bestemmelse for grundskyld og en for dækningsafgift, som nu fremgår af hovedlovforslagets § 17, stk. 4, for så vidt angår grundskyld og § 20, stk. 3, for så vidt angår dækningsafgift.</p> <p>Lovbemærkningerne er hertil uddybet.</p> <p>Der henvises til kommentaren ovenfor om foreløbige beskatningsgrundlag for nybyggede ejendomme.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>foreløbige beskatningsgrundlag for sådanne ejendomme.</p> <p>Danske Advokater anfører derfor, at der hermed vil kunne opstå en række situationer, hvor ejeren af en eksisterende, men ændret ejendom, opkræves foreløbig skat på grundlag af den seneste vurdering, uanset at dette er et åbenbart misvisende grundlag for opkrævning af foreløbig skat.</p> <p><i>Overgangen til opkrævning af grundskyld og dækningsafgift via skattekontoen</i></p> <p>Danske Advokater anfører, at de to vigtige bestemmelser i §§ 31 og 33 er meget komplicerede og har tilmed meget vidtrækkende konsekvenser.</p> <p>Danske Advokater understreger, at det stort set er ubeskrevet, hvad det nærmere betyder, at grundskyld og dækningsafgift opkræves via skattekontoen, og spørger, om det fx betyder, at ejendomsejer, som også har anden skyld til det offentlige, alene kan betale sin ejendomsskat i forbindelse med fuld indfrielse af den øvrige gæld.</p> <p>Danske Advokater spørger videre, om en ejendomsejer kan vælge, om vedkommende ønsker at betale ejendomsskatten, selvom der også er øvrige – ældre – gældsposter.</p> <p>Danske Advokater anfører videre, at det er uklart hvem der er kreditor for grundskyld og dækningsafgift, nu hvor staten skal forestå opkrævningen af disse på vegne af</p>	<p>Der henvises til kommentaren til Dansk Industri om overgangen til opkrævning af grundskyld og dækningsafgift via skattekontoen.</p> <p>Det følger af boligskatteforliget, at Skatteforvaltningen vil skulle overtage opkrævningen af grundskyld og dækningsafgift, men at de to skattearter forbliver kommunale skatter.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>kommunerne, herunder i modregningstilfælde.</p> <p>§§ 36 og 38</p> <p>Danske Advokater mener, at Skatteministeriet bør overveje, om det er retssikkerhedsmæssigt forsvarligt, at om- og nybyggeri, der ikke er færdigmeldt senest den 1. januar 2024, ikke berettiger til rabat i ejendomsværdiskat, uanset om det efterfølgende konstateres, at ejendommen skal vurderes som færdigbygget og dermed vil blive ejendomsværdibeskattet som færdigbygget fra og med 1. januar 2024.</p> <p>Danske Advokater pointerer, at der i byggerier ofte opstår forsinkelser, hvilket køber ikke er herre over.</p> <p>Danske Advokater påpeger, at købere, der således på købstidspunktet ved køb af projektbyggeri, regnede med at opnå skatterabat, vil blive slemt skuffet, hvis projektudvikleren og hans entreprenør er i forsinkelse og ikke afleverer til tiden.</p>	<p>Skatteforvaltningen vil hertil påtage sig den samlede opkrævnings- og inddrivelsesrisiko, hvorfor Skatteforvaltningen vil være kreditor – uanset at der er tale om kommunale skatter.</p> <p>For så vidt angår modregningsspørgsmålet vil Skatteforvaltningen automatisk foretage modregning på skattekontoen i grundskyld og dækningsafgift efter opkrævningsloven.</p> <p>Det samme vil gøre sig gældende for grundskyld opkrævet via forskuds- og årsopgørelsen, hvor modregningen foretages efter reglerne i kilde-skatteoven.</p> <p>Reglerne om skatterabat er indrettet således, at de opfylder intentionerne i boligskatteforliget. Det følger heraf, at der skal indføres en permanent skatterabat, der skal sikre, at ingen boligejere, der har overtaget en ejerbolig inden 2024, skal betale højere samlede ejendomsskatter i 2024. Der er foreslået to skæringstidspunkter, hhv. den 31. december 2023 for overtagelse og den 1. januar 2024 for færdigmelding af om- og nybyggeri. Der henvises til kommentaren til Dansk Ejendomsmæglerforening om, hvorfor datoen for de to skæringstidspunkter ikke er den samme.</p> <p>Af hensyn til at opfylde boligskatteforliget og af hensyn til at indføre objektive regler, der kan systemunderstøttes, vurderes det at være retssikkerhedsmæssigt forsvarligt, at boligejere af om- og nybyggeri, der ikke når at færdigmelde senest den 1.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Danske Advokater mener, at da lovforslaget handler om at skabe tryghed, bør det overvejes at ændre det til at være købsdato og ikke overtagelesdatoen, der er afgørende for opnåelse af skatterabat, da køber og sælger således ikke spekulerer i at indgå aftaler inden skæringsdagen og med mange lange overtagelsestidspunkter.</p> <p>Danske Advokater bemærker, at for ejendomsværdiskat gælder i øvrigt to undtagelser til kravet om, at ejendommen skal være omfattet af ejendomsværdiskat i indkomståret 2024, og tilsvarende gælder to undtagelser til, at ejendommen skal være omfattet af grundskyld i indkomståret 2024 for at være omfattet af skatterabat.</p> <p>Danske Advokater anser det som glædeligt, at der med de nævnte bestemmelser er taget højde for, at der også skal beregnes skatterabat i de nævnte situationer, men opfordrer imidlertid Skatteministeriet til at beskrive, hvorledes skatterabatten skal beregnes i de beskrevne situationer, da undtagelserne forekommer at være komplicerede og unødigt restriktive.</p>	<p>januar 2024 – uanset om dette er uforskyldt eller ej – ikke vil være omfattet af rabat i ejendomsværdiskat.</p> <p>Der henvises til kommentaren til Dansk Ejendomsmæglerforening om anvendelse af overtagelsesdato som skæringstidspunkt for skatterabat.</p> <p>Det bemærkes, at undtagelsen for så vidt angår ejendomsværdiskat om, at hvis en nyopstået ejendom første gang pr. 1. januar 2024 anses for en ejerbolig, skal der tilsvarende opgøres et forskelsbeløb for ejendomsværdiskat, som om ejendommen er pålagt ejendomsværdiskat for indkomståret 2024, af systemmæssige hensyn er udgået af hovedlovforslaget. Det samme gør sig gældende for undtagelserne for så vidt angår grundskyld.</p> <p>Det betyder, at der kun for så vidt angår ejendomsværdiskat vil være én undtagelse til reglen om, at boligejeren skal være ejendomsværdiskattepligtig for indkomståret 2024 for at være omfattet af skatterabat i ejendomsværdiskat. Det vil vedrøre tilfælde, hvor ejeren af en ejendom ikke er pålagt ejendomsværdiskat for indkomståret 2024, fordi ejendommen er udlejet helt eller på anden måde ikke kan tjene til bolig for ejeren. I sådanne tilfælde vil boligejeren</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Danske Advokater er af den opfattelse, at hvis en ejendomsejer i indkomståret 2024 fx ikke opfylder kravet om i hele året at have udlejet sin ejendom, er konsekvensen umiddelbart, at der slet ikke beregnes en skatterabat i ejendomsværdiskatten.</p>	<p>således være omfattet af skatterabat i ejendomsværdiskat.</p> <p>Det vurderes at være foreneligt med boligskatteforliget, at undtagelserne til betingelsen om ejendomsværdiskatte- og grundskyldspligt for indkomståret 2024 er udgået, da skatterabatordningen har til formål at sikre, at eksisterende boligejere, herunder boligejere, som betaler ejendomsværdiskat og grundskyld af ejerboligen efter de gældende regler, ikke skal betale samlet højere ejendomsskatter ved overgangen til de nye regler i 2024. De undtagelser, som er udgået af hovedlovforslaget, vil vedrøre situationer, hvor boligejeren ikke har betalt ejendomsværdiskat og grundskyld af ejerboligen efter de gældende regler, hvorfor disse boligejere hverken vil opleve, at det bliver dyrere eller billigere at betale ejendomsskatter af ejerboligen i henhold til reglerne i hovedlovforslaget.</p> <p>Det bemærkes, at det ikke er et krav, at ejerboligen skal være udlejet hele indkomståret, førend der beregnes en rabat i ejendomsværdiskat, som om boligejeren er pålagt ejendomsværdiskat. Med hovedlovforslagets § 37, stk. 2, vil der således blive opgjort en skatterabat i ejendomsværdiskat, som om ejeren af ejerboligen er pålagt ejendomsværdiskat for indkomståret 2024, hvis boligejeren ikke pålagt ejendomsværdiskat for indkomståret 2024, fordi ejendommen er udlejet helt eller på anden måde ikke kan tjene til bolig for ejeren. Med formuleringen ”udlejet helt” menes, at hele ejendommen er</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Danske Advokater foreslår, at rabatordningen bør beskrives i en række typesituationer, herunder fx en ejendom, der sammenlægges med nabejendommene, men bibeholder det oprindelige ejendomsnummer.</p>	<p>udlejet, og ikke at ejendommen er udlejet hele indkomståret.</p> <p>Det bemærkes, at der er indsat en bestemmelse i hovedlovforslagets § 43, hvorefter skatterabatten bortfalder, hvis ejendommen tildeles nyt identifikationsnummer (BFE-nummer).</p> <p>Det skyldes, at skatterabatten udover at være knyttet til ejerskabet (cpr-nummer) vil være knyttet til et BFE-nummer, som Skatteforvaltningen anvender til identifikation af fast ejendom. Ved tildeling af et nyt BFE-nummer vil der være tale om en helt ny ejendom, som ikke eksisterede på skæringstidspunktet for skatterabat den 31. december 2023.</p> <p>En ejendom kan fx tildeles et nyt BFE-nummer i tilfælde, hvor en ejendom bliver opdelt i to separate ejendomme, eller i det modsatte tilfælde, hvor to separate ejendomme sammenlægges til én ejendom. Ved opdeling eller sammenlægning af en ejendom kan ejeren sammen med en landinspektør selv beslutte, om BFE-nummeret skal videreføres til den nye ejendom.</p> <p>Hvis en ejendom fx opdeles, skal det beslutes, om BFE-nummeret skal videreføres for én af de to nye ejendomme, eller om der skal oprettes to nye BFE-numre for de to nye ejendomme. Tilfælde, hvor de to nye ejendomme tildeles nye BFE-numre, vil skatterabatten bortfalde. Tilfælde, hvor BFE-nummeret for den oprindelige ejendom videreføres for en af</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Danske Advokater spørger, om ejendommejeren vil bibeholde sin skatterabat eller blive omfattet af stigningsbegrænsningsordningen, i tilfælde, hvor ejendommen er større end kvadratmetergrænserne i ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 7 eller 8.</p> <p>§§ 44 og 45</p>	<p>de nye ejendomme, vil ejeren beholde skatterabatten for denne ejendom, mens skatterabatten vil bortfalde for den anden ejendom. Skatterabatten vil derfor i alle tilfælde bortfalde for mindst en af de nye ejendomme i tilfælde, hvor en eksisterende ejendom bliver opdelt i to separate ejendomme.</p> <p>Skatterabatten vil blive opretholdt uændret for den ejendom, for hvilken BFE-nummeret er videreført, selvom ejendoms- og grundværdien reduceres ved opdelingen.</p> <p>Det bemærkes, at hvis ejendommen med det videreførte BFE-nummer ejerskiftes, enten i forbindelse med eller efter opdelingen eller sammenlægningen, vil skatterabatten bortfalde, medmindre ejerskiftet sker til en ægtefælle.</p> <p>Skatterabatten vil bortfalde permanent fra tidspunktet for tildeling af nyt BFE-nummer.</p> <p>Det bemærkes, at da ejendommen i det beskrevne tilfælde ikke længere vil falde ind under ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 7 eller 8, vil skatterabatten bortfalde, da ejendommen således ikke længere vil anses som en ejerbolig. Ejeren af ejendommen vil i stedet blive omfattet af den moderniserede stigningsbegrænsningsordning for stigninger i grundskyld.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Danske Advokater påpeger, at mens der ikke er de store overraskelser vedr. rabatordningen, er stigningsbegrænsningen væsentlig anderledes, end det tidligere har været kommunikeret. Danske Advokater påpeger hertil, at det bl.a. ikke ses at være fastlagt, at stigningsbegrænsningen udfases over 20 år, som det ellers fremgår af boligskatteforliget. Desuden påpeger Danske Advokater, at det heller ikke udelukkende er ejere af ejendomme ved udgangen af 2023, der vil være beskyttet af reglerne. Videre påpeger Danske Advokater, at der heller ikke er noget udløb på ordningen, hvorfor den de facto kan vise sig at være et væsentligt bedre værn for ejendomssejerne i forhold til stigning i ejendomsskatterne end rabatordningen.</p>	<p>Den moderniserede stigningsbegrænsningsordning er indrettet således, at den opfylder intentionerne i boligskatteforliget.</p> <p>Det bemærkes, at længden af udfasningen afhænger af, om der er tale om en stor eller lille stigning i grundskyld. Hvis der er tale om en stor stigning, kan det godt tage op til 20 år, før stigningen er indfaset, men er der omvendt tale om en mindre stigning, vil det naturligt tage færre år, før stigningen er indfaset.</p> <p>Det bemærkes videre, at det ikke er intentionen med boligskatteforliget, at det kun er ejere, der ejer ejendomme ved udgangen af 2023, der skal være omfattet af den moderniserede stigningsbegrænsningsordning.</p> <p>Derudover bemærkes det, at det heller ikke er intentionen med boligskatteforliget, at stigningsbegrænsningsordningen skal udløbe. Når grundskylden for en ejendom, der er stigningsbegrænset, når op på den fuldt indfasede grundskyld, vil grundskylden herefter kun stige i takt med stigende grundværdier og stigende grundskyldspromiller. Hvis den aktuelle grundskyld for et kalenderår vil udgøre mere end grundskylden i det nærmest forudgående år med tillæg af 4,75 pct. af den fuldt indfasede grundskyld, vil stigningsbegrænsningen indtræde på ny.</p> <p>For så vidt angår bortfald af skatterabatordningen henvises til kommentaren ovenfor om</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Til den foreslåede stigningsbegrænsningsordning anfører Danske Advokater ved brug af eksempler, at det er nødvendigt med reguleringsmekanismer ved blandt andet ændringer af ejendommens areal, ændrede planforhold eller udstykning af nyopståede ejendomme.</p> <p>Danske Advokater beder Skatteministeriet oplyse, forudsat disse reguleringsmekanismer ikke indføres, hvordan kommunerne henholdsvis ejendomsejerne vil blive kompensert for de voldsomme værdiforskydninger, som de foreslåede regler i givet fald vil medføre.</p>	<p>skatterabatordningen vs. Stigningsbegrænsningsordningen.</p> <p>Det bemærkes, at der er indsat en bestemmelse i hovedlovforslagets § 45, hvorefter grundskylden det første kalenderår udgør grundskyld opgjort efter hovedlovforslagets kapitel 1-5 for kalenderåret (dvs. den fuldt indfasede grundskyld) for nyopståede ejendomme, ejendomme, der omkategoriseres efter ejendomsvurderingsloven, og ejendomme, der overgår fra skatterabat til stigningsbegrænsningsordningen. Det betyder, at grundskylden for det første kalenderår for disse ejendomme altid vil udgøre den fulde grundskyld, og at ejeren vil skulle betale grundskyld af 80 pct. af grundværdien i det forudgående kalenderår og med den grundskyldspromille, der er fastsat for det pågældende år i den pågældende kommune.</p> <p>De skyldes, at der for de nævnte ejendomme ikke vil være et forudgående kalenderårs grundskyld at tage udgangspunkt i, hvilket vil være en forudsætning for anvendelse af stigningsbegrænsningen.</p> <p>For de efterfølgende kalenderår vil grundskylden udgøre det laveste beløb efter enten grundskyld opgjort efter hovedlovforslagets kapitel 1-5 for kalenderåret eller grundskyld for det nærmest forudgående kalenderår med tillæg af 4,75 pct. af den fuldt indfasede grundskyld, dog kun med tillæg af 3,50 pct. til og med kalenderåret 2040 for almene boliger omfattet af lov om almene boliger mv.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Danske Advokater bemærker, at det er lov om almene boliger mv., der er styrende for, om en almen bolig er omfattet af stigningsbegrænsningsreglen. Danske Advokater mener, at da der er tale om et meget stort og komplekst område for så vidt angår almene boliger, bør det præciseres, at organisationsformen er underordnet og at alle de foreninger mv., der i dag behandles som almene boliger, er omfattet.</p>	<p>Det bemærkes, at i tilfælde, hvor en ejendom omvurderes efter ejendomsvurderingslovens § 6, fx fordi ejendommens grundværdi er ændret som følge af ændrede anvendelsesmuligheder pga. ændret planforhold, vil den stigning i grundskylden, som omvurderingen medfører, være omfattet af stigningsbegrænsningen på 4,75 pct. eller 3,50 pct. af den fuldt indfasede grundskyld fra det første år.</p> <p>Grundskylden vil således ikke altid udgøre grundskyld opgjort efter hovedlovforslagets kapitel 1-5 det første år for en omvurderet ejendom, hvilket skal ses i lyset af systemmæssige hensyn. Om grundskylden for en omvurderet ejendom det første år vil udgøre grundskyld opgjort efter hovedlovforslagets kapitel 1-5 eller grundskyld for det nærmest forudgående kalenderår med tillæg af 4,75 pct. eller 3,50 pct. af den fuldt indfasede grundskyld, vil derfor afhænge af, hvilket et af disse beløb, der er det laveste.</p> <p>Henset til, at almene boliger er defineret ved lov i lov om almene boliger mv., er det opretholdt, at for, at en ejendom, der udgør en almen bolig, vil være omfattet af den lavere stigningsprocent på 3,50, er det afgørende, at ejendommen er omfattet af lov om almene boliger mv.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>§ 53</p> <p>Danske Advokater opfordrer til, at det indefrosne beløb opkræves hos sælger, når der sker anmeldelse af købers skøde, hvilket man benytter ved indefrysninger i dag, således at køber blot kan afvente at modtage en kvittering for indfrielse, inden handlen afsluttes.</p> <p>§ 62</p> <p>Danske Advokater foreslår, at der indsættes en frist for udstedelse af kvittering for indfrielsen efter § 62, stk. 2, henset til parternes behov for at få afsluttet handlen og det forhold, at beløbet hæfter uden tinglysning på ejendommen.</p> <p>§ 68 mv.</p>	<p>Hovedlovforslagets § 53 omhandler sikkerhedsstillelsen for lån ydet efter den permanente indefrysningsordning. I hovedlovforslagets § 56 er forfaldsbetingelserne for lån beskrevet.</p> <p>Forfalder et indefrysningsslån til betaling, vil låntager modtage en opkrævning af det samlede lånebeløb inklusive påløbne renter til betaling den 1. i måneden, efter at forfaldsbetingelsen er indtruffet. Hertil er det i hovedlovforslagets § 60 fastsat, at den sidste rettidige betalingsdag er den 20. i måneden.</p> <p>Den it-løsning, der er under udvikling, vil automatisk udsende en kvittering, når et lånekrav er indfriet.</p> <p>Det bemærkes, at der kan være forsinkelser i udsendelsen, fx grundet procestiden fra betaling med et betalingskort og indtil betalingen er registreret.</p> <p>For borgere, der er fritaget for digital post, vil fremsendelse tage længere tid, fordi kvitteringen vil skulle sendes med posten.</p> <p>Det vil dermed ikke kunne garanteres, at borgeren har modtaget kvitteringen inden for fx 3 hverdage, hvorfor forslaget ikke kan tiltrædes.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Danske Advokater mener, at § 68, hvorefter hvor andet ikke er angivet, er det Skatteforvaltningen, der træffer afgørelse efter denne lov, understreger, at der er behov for entydigt at beskrive, hvilke afgørelser efter denne lov der skal træffes af kommunalbestyrelsen hhv. Skatteforvaltningen.</p> <p>Danske Advokater foreslår, at det præciseres, hvorvidt det efter lovforslaget og tilhørende lovgivning vil være muligt – ud over hvad der følger af ejendomsskatteoven – at ejendomsskatter (ejendomsværdiskat, grundskyld eller dækningsafgift) kan eftergives eller på anden måde lempes, da den gældende bestemmelse herom for grundskyld og dækningsafgift i lov om kommunal ejendomsskat ikke foreslås videreført.</p> <p><i>Bemærkninger til følgeslovsforslag</i> <i>Der er inkonsistens i anvendelsen af ellers definerede begreber</i></p> <p>Danske Advokater henviser til, at begrebet »ejerbolig« er defineret med ejendomsvurderingslovens § 4, ligesom at begrebet »fast ejendom« er defineret med ejendomsvurderingslovens § 2.</p> <p>Danske Advokater bemærker, at det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 3, at landets faste ejendomme kategoriseres i følgende fire hovedkategorier:</p>	<p>Der henvises til kommentaren ovenfor om, at kompetencefordelingen mellem staten og kommunerne er præciseret og uddybet i hovedlovforslaget.</p> <p>Som det følger af hovedlovforslaget, videreføres § 30 i lov om kommunal ejendomsskat ikke, fordi den anses for overflødig.</p> <p>I stedet vil reglerne om eftergivelse af grundskyld og dækningsafgift følge af §§ 13-15 i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige, som i dag udgør hjemlen til bl.a. at eftergive ejendomsværdiskat.</p> <p>Hovedlovforslagets lovbemærkninger er tilrettet, således at dette fremgår.</p> <p>Der henvises til kommentaren ovenfor om, at hovedlovforslaget er justeret, så ejerboligbegrebet i hovedlovforslaget anvendes i overensstemmelse med samme begreb i ejendomsvurderingsloven.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<ol style="list-style-type: none"> 1) Ejerbolig, jf. § 4. 2) Landbrugsejendom. 3) Skovejendom. 4) Erhvervsejendom, grunde, der ligger i et kolonihaveområde, jf. § 2 i lov om kolonihaver 16, eller anden ejendom, som ikke er omfattet af nr. 1-3. <p>Danske Advokater bemærker, at beslutning om denne overordnede kategorisering træffes efter ejendomsvurderingsloven ud fra en bedømmelse af ejendommens samlede karakter og ud fra oplysningerne i Bygnings- og Boligregistret om den registrerede anvendelse af bygninger beliggende på grunden og oplysninger fra offentlige registre i øvrigt, jf. ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 2.</p> <p>Danske Advokater henviser videre til, at kategorien »ejerbolig« er defineret i ejendomsvurderingslovens § 4, hvoraf det følger, at der ved ejerboliger i ejendomsvurderingsloven forstås følgende ejendomme, hvis de for bebyggede ejendomme vedkommende højst indeholder to boligenheder:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Ejendomme til helårsbeboelse. 2) Ejerlejligheder til helårsbeboelse. 3) Sommerhuse og andre fritidshuse. 4) Sommerhusejerlejligheder. 5) Ejendomme som nævnt under nr. 1-4 på fremmed grund. 6) Grunde, hvorpå der udelukkende er opført ejendomme som nævnt under nr. 5. 7) Ubebyggede grunde, hvor hele grunden ligger i byzone, med en 	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>grundstørrelse på mindre end 1.400 m², og hvor hele grunden er udlagt til helårsbeboelse som nævnt under nr. 1.</p> <p>8) Ubebyggede grunde, hvor hele grunden ligger i et sommerhusområde, med en grundstørrelse på mindre end 2.400 m², og hvor hele grunden alene er udlagt til sommerhus- eller fritidsboligbebyggelse som nævnt under nr. 3.</p> <p>Danske Advokater bemærker, at beslutning om ejendommens anvendelse træffes ud fra de oplysninger, der fremgår af Bygnings- og Boligregistret om den registrerede anvendelse af enheder og bygninger beliggende på grunden, medmindre disse oplysninger må anses for åbenbart urigtige. Foreligger der ikke registreringer i Bygnings- og Boligregistret om anvendelsen af bygninger og enheder beliggende på grunden, træffes beslutning efter stk. 1 på baggrund af oplysninger om ejendommens samlede karakter, jf. ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 2.</p> <p>Danske Advokater henviser herudover til, at ejendommene i kategorien ejerboliger skal vurderes i enten lige år eller i ulige år, hvilket følger af ejendomsvurderingslovens § 5, der er formuleret som følger:</p> <p>»Der foretages almindelig vurdering af fast ejendom, jf. dog § 9, hvert andet år. Vurderingerne foretages pr. 1. januar i vurderingsåret, jf. dog § 81, stk. 7, og §§ 87-88.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Ejerboliger vurderes i lige år. Dog vurderes ejerboliger i ulige år, hvis ejendommens grundareal udgør</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>2 ha eller mere, hvis der på ejendommen er registreret bygningsarealer til erhvervmæssig anvendelse, eller hvis der på ejendommen er opført eller er ret til at opføre en eller flere produktionsvindmøller eller et eller flere erhvervmæssige solenergianlæg. Andre ejendomme end ejerboliger vurderes i ulige år.</p> <p><i>Stk. 3.</i> Ejendommene vurderes på grundlag af ejendommens størrelse og forholdene i øvrigt på vurderingstidspunktet. Vurderingen sker efter prisforholdene på dette tidspunkt.«</p> <p>Danske Advokater henviser til, at begrebet »andre ejendomme« således også er defineret i ejendomsvurderingsloven – som andre ejendomme end »ejerboliger«, som dette sidstnævnte begreb er defineret med ejendomsvurderingsloven.</p> <p>Danske Advokater anfører, at begrebsanvendelsen i reglerne i ejendomsvurderingsloven således er følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> - »Ejerboliger«, der skal vurderes i lige år, er ejendomme, der efter ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, jf. stk. 2, kategoriseres som ejerboliger, og som i henhold til ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 2, skal vurderes i lige år. - »Ejerboliger«, der skal vurderes i ulige år, er ejendomme, der efter ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, jf. stk. 2, kategoriseres som ejerboliger, og som i henhold til 	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 2, skal vurderes i ulige år.</p> <ul style="list-style-type: none"> - »Andre ejendomme« er ejendomme, der ikke er ejerboliger omfattet af ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, jf. stk. 2, og som derfor skal kategoriseres som land- eller skov, erhverv, grunde, der ligger i et kolonihaveområde, jf. § 2 i lov om kolonihaver, eller som en anden ejendom, der ikke er omfattet af nr. 1-3, jf. ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 2-4 (eller reelt nr. 1 modsætningsvis). Disse ejendomme skal iht. ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 2, vurderes i ulige år, lige som ejerboliger, der skal vurderes i ulige år – men omfatter begrebet omfatter ikke ejerboliger, der skal vurderes i ulige år, idet disse fortsat er »ejerboliger«. <p>Danske Advokater henviser til, at i hovedlovforslaget er begreberne »ejerbolig« og »andre ejendomme« dog anvendt med andre betydninger, uden at der er redegjort for denne forskel i begrebsanvendelsen. Danske Advokater mener, at den forskellige begrebsanvendelse medvirker til at gøre de to forelagte lovforslag svært tilgængelige, særligt læst i den naturlige sammenhæng mellem disse. Danske Advokater bemærker, at den begrebsanvendelse, der er anvendt i lovforslagene, kan være årsag til, at der ikke er foreslået en ny § 88 a i ejendomsvurderingsloven</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>modsvarende den allerede indførte § 87 a, som ville sikre en retstilstand for ejere af uligeårs ejerboliger, der modsvarer retstilstanden, der med den seneste lovændring er sikret ejere af lige års ejendomme.</p> <p>Danske Advokater bemærker, at den begrebsanvendelse, der er anvendt i lovforslagene, også kan være årsag til, at der ikke i hovedlovforslaget er redegjort tydeligt for, hvorfor der tilsyneladende fx ikke vil blive opkrævet grundskyld over personskattesystemet af en grund under et enfamilieshus på lejet grund, selvom grunden er ejet af en fysisk person.</p> <p>Danske Advokater foreslår, at begreberne »ejerbolig« og »andre ejendomme« anvendes konsistent i den lovgivning, der udarbejdes i regi af Skatteministeriet.</p> <p>Danske Advokater foreslår derfor, at der enten sker en justering af de foreslåede regler, så de i ejendomsvurderingsloven entydigt definerede begreber anvendes i overensstemmelse hermed i hoved- og følgelovforslaget, eller at der i hoved- og følgelovforslaget anvendes en helt anden terminologi, som ikke medfører, at begreber, der er defineret i regler gældende på Skatteministeriets område, anvendes i en anden betydning end denne allerede definerede betydning.</p> <p><i>Der skal skabes klarhed om kompetencefordelingen</i></p> <p>Danske Advokater bemærker, at der med hoved- og følgelovforslaget er lagt op til, at der fortsat skal være,</p>	<p>Der henvises til kommentaren ovenfor om, at kompetencefordelingen mellem staten og kommunerne er</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>men også udelukkende skal være, en særskilt hjemmel i ejendomsvurderingsloven til, at Vurderingsstyrelsen som en del af de offentlige vurderinger skal foretage fordelinger omfattet af §§ 7 og 8 i lov om kommunal ejendomsskat, der videreføres i hovedlovforsalgets §§ 5 og 7.</p> <p>Danske Advokater bemærker, at der således ikke er lagt op til en særskilt regulering i ejendomsvurderingsloven af de øvrige fordelinger, der i henhold til hovedlovforsalgets §§ 6, 8, 9, 11 og 12 tillige vil skulle foretages. Uanset at det fx i hovedlovforsalgets § 12, stk. 5, udtrykkeligt er anført, at Skatteforvaltningen skal vurdere, hvor stor en del af en ejendom, der anvendes til dækningsafgiftspligtige formål.</p> <p>Danske Advokater opfordrer til, at der etableres og beskrives en klar og logisk kompetencefordeling mellem kommunerne og Skatteforvaltningen.</p> <p>Danske Advokater opfordrer herunder til, at der i relation til afgørelser, der skal træffes af Skatteforvaltningen, indarbejdes en klar og logisk beskrivelse af, hvilke fordelinger der foretages som en del af skatteansættelsen henholdsvis ved særskilte forvaltningsretlige afgørelser om fordeling.</p> <p>Det er Danske Advokaters opfattelse i relation til den førstnævnte kompetencefordeling, at kompetencefordelingen har været og skal være klar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kommunerne skal træffe afgørelser om, hvilke dele af 	<p>præciseret og uddybet i hovedlovforslaget.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>en ejendom, der er omfattet af fritagelser og undtagelser.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Skatteforvaltningen skal, hvor der er behov for at foretage en fordeling som følge af kommunens afgørelse, foretage fordelingen, så der kan foretages ejendomsskatteopkrævning på korrekt grundlag. <p>Danske Advokater bemærker, at hvis en kommune eksempelvis træffer afgørelse om, at 500 etagekvadratmeter af en erhvervsjendom skal fritages for dækningsafgift på grund af anvendelsen, er det op til Vurderingsstyrelsen at sikre, at dette indberettes til systemerne. Skatteforvaltningen skal således udelukkende foretage en egen værdiansættelse, hvor der er behov for et vurderingsmæssigt skøn, og Skatteforvaltningen skal selv i så fald i alle tilfælde være forpligtet til at foretage eller ændre værdiansættelse uafhængigt af reglerne om foretagelse og ændring af vurderinger i skatteforvaltningslovens kapitel 12.</p> <p>Danske Advokater mener ikke, at der er belæg for, at det med hovedlovforslaget foreslås, at Skatteforvaltningen skal afgøre, hvor stor en del af ejendommen, som skal fritages.</p> <p>Danske Advokater bemærker, at i en situation, hvor man i øvrigt har gjort den værdimæssige fordeling mellem dækningsafgiftspligtig og ikkedækningsafgiftspligtig anvendelse rent mekanisk (altså alle m² vægtes ens, og bedømmelse foretages efter BBR og ikke ud fra en vægtning af de registrerede arealer), forekommer det</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>unødigt besværligt og tidsmæssigt krævende, at kommunen først skal indberette sin afgørelse om delvis fritagelse for dækningsafgift til Skatteforvaltningen, som herefter skal behandle indberetningen og ansætte den rent mekaniske fordeling af grundværdien på henholdsvis den dækningsafgiftspligtige og ikkedækningsafgiftspligtige anvendelse, for at kommunen så igen skal behandle sagen og foretage tilbagebetaling efter skattemyndighedernes fordeling.</p> <p>Danske Advokater bemærker, at der er tale om en fordeling, som kommunen uden problemer selv kunne foretage, idet den ikke forudsætter et vurderingsmæssigt skøn, men udelukkende er baseret på objektive data fra BBR-registret. Danske Advokater bemærker dog, at i det omfang det systemmæssigt måtte være nødvendigt, at Skatteforvaltningen foretager en værdiansættelse, må det dog lovmæssigt sikres, at Skatteforvaltningen kan effektuere kommunens afgørelse korrekt og uden begrænsninger.</p> <p>Danske Advokater bemærker, at det bør entydigt fastslås, at både en foretagelse og en ændring af en vurdering på baggrund af en afgørelse truffet af en kommune skal behandles uafhængigt af reglerne i skatteforvaltningslovens kapitel 12 om ændring af vurderinger. Situationen kunne fx være, at en ejendomsejer bliver bekendt med, at anvendelsen af en ejendom ikke er dækningsafgiftspligtig. Ejendomsejeren indsender herefter til kommunen dokumentation for anvendelsen (eksempelvis i form af lejekontrakter),</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>hvorefter kommunen træffer afgørelse om, at ejendommen skal fritages for dækningsafgift, og at den pålagte dækningsafgift 3 år tilbage skal tilbagebetales. Spørgsmålet er, hvordan denne afgørelse fra kommunen behandles af Skatteforvaltningen, herunder om det vil gøre nogen forskel, hvis den dækningsafgiftsfritagne del udgjorde eksempelvis 95 eller 45 pct. af BBR-arealet.</p> <p>Danske Advokater bemærker, at det det ikke må være sådan, at Skatteforvaltningen kan afvise at foretage de ændringer af vurderingerne, der er nødvendige for at effektuere kommunens afgørelse. I så fald forhindres kommunen i at tilbagebetale eventuelt for meget betalt ejendoms- skat til ejendomssejer, kun reguleret af reglerne om forældelse, som fremover vil være reguleret af skatteforvaltningsloven. Danske Advokater bemærker hertil, at det dog efter lovforslaget umiddelbart er sådan, at en ændring, der fx medfører, at ejendommen slet ikke er grundskyldsp- ligtig, kan effektueres uafhængigt af reglerne om ændring af foretagne vurderinger i skatteforvaltningslovens kapitel 12, mens en ændring, der medfører, at kun en del af ejendommen er grundskyldpligtig, vil skulle effektueres ved en ændring af vurderinger, der skal foretages efter reglerne i skatteforvaltningslovens kapitel 12. Danske Advokater vurderer, at dette dels medfører risiko for, at adgangen til at foretage de nød- vendige ændringer kan være begræn- set, dels risiko for at ændringerne udelukkende får fremadrettet skatte- mæssig virkning.</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Danske Advokater finder i forlængelse af ovenstående anledning til at kommentere på den sammenblanding, der – efter Danske Advokaters vurdering – med allerede gældende regler synes at være opstået i forhold til baggrunden for forsigtighedsprincippet og reglerne om genoptagelse af vurderinger. Danske Advokater henviser i den forbindelse til, at værdiansættelse af fast ejendom forudsætter, at der foretages et skøn, som vil være behæftet med usikkerhed, og at denne skønsusikkerhed – som er udtrykt ved, at en værdiansættelse på plus/minus 20 pct. på grund af skønsusikkerheden pr. definition vil være en korrekt værdiansættelse – således både kan være til skatteyderens fordel og ulempe. Danske Advokater bemærker videre, at adgangen til genoptagelse derimod er begrænset af, at det er en forudsætning for genoptagelse, at der har været en objektiv fejl i vurderingsgrundlaget. Denne betingelse for genoptagelse har ikke noget med skønsusikkerheden ved værdiansættelsen at gøre. Denne betingelse er givet af, at vurderingen skal være foretaget på korrekt grundlag.</p> <p>Danske Advokater anser det for meget kritisabelt og retssikkerhedsmæssigt betænkeligt, at en ejendomsejer med de regler, som er vedtaget i dag, ikke har retskrav på genoptagelse, hvis ejendomsvurderingen er foretaget på et ukorrekt grundlag. Uanset om fejlen i grundlaget for vurderingen har medført, at vurderingen, der er foretaget, afviger med mere end 20 pct. fra den vurdering, der ville</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>have været foretaget, hvis vurderingen var foretaget på korrekt grundlag. Danske Advokater mener, at det er retssikkerhedsmæssigt betænkeligt, at en ejendomsejer ikke skulle have et retskrav på at få genoptaget sin ejendomsvurdering, hvis ejendommen eksempelvis er 801 m², men Skatteforvaltningen har antaget, at den var 1.000 m². Danske Advokater mener også, at det er retssikkerhedsmæssigt betænkeligt, at der ikke kan ske genoptagelse, hvis Skatteforvaltningen ved en fejl fx har glemt at tage højde for en servitut om, at ejendommen ikke må bebygges, men i stedet har lagt til grund, at der på ejendommen godt kan opføres en bebyggelse. Det gælder i begge tilfælde, uanset betydningen af fejlen i grundlaget for vurderingen i forhold til resultatet af vurderingen. Danske Advokater mener således, at det er betænkeligt, at ejendomsejeren ikke – uanset fejlens betydning for det vurderingsmæssige skøn, der er udøvet – kan forlange, at Skatteforvaltningen foretager vurderingen på det korrekte grundlag, altså i eksemplerne ud fra et areal på 801 m² og ud fra, at ejendommen ikke kan bebygges. Det vurderingsmæssige skøn foretaget på korrekt grundlag skal under alle omstændigheder foretages for, at det kan vurderes, om en vurdering foretaget på korrekt grundlag afviger fra den foretagne vurdering med mere end 20 pct. Begrænsningen af adgangen til genoptagelse kan således ikke begrundes af hensynet til at undgå unødvendig belastning af ressourcerne i Vurderingsstyrelsen eller i klageinstansen. En anmodning om genoptagelse og en klage skal</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>behandles fuldt ud, før der kan tages stilling til, om 20 pct.-reglen er opfyldt. Det eneste, der opnås ved de foreslåede regler er, at vurderingen ikke ændres ud fra bedste mands bedste skøn, men fastholdes, hvis bedste mands bedste skøn er, at vurderingen ikke skal ændres med mere end 20 pct. Det forhold, at forsigtighedsprincippet medfører, at beskatningsgrundlaget ansættes til 80 pct. af vurderingen, eftersom det er anerkendt, at den kan være op til og med 20 pct. forkert, kan ikke føre til et andet resultat.</p> <p>Danske Advokater bemærker, at i sig selv er forsigtighedsprincippet en fordel for ejendomsejeren, men at forsigtighedsprincippet dog også vil føre til et beskatningsgrundlag, der udgør 80 pct. af den lavere vurdering foretaget på korrekt grundlag, hvis 20 pct.-reglen ophæves. Hvis en vurdering på 5 mio. kr. på korrekt grundlag ville have været en vurdering på 4 mio. kr., ville ejendomsjers beskatningsgrundlag altså ved en korrekt vurdering blive nedsat fra 4 mio. kr. til 3,2 mio. kr. Denne for nyligt introducerede yderligere begrænsning i adgangen til ordinær genoptagelse af ejendomsvurderinger medfører, at det nu er endnu mere væsentligt, at det sikres, at det fremgår entydigt af de regler, der nu foreslås, at det i alle tilfælde skal være kommunerne, der skal have kompetencen til at træffe afgørelse om, hvilke dele af en ejendom, der skal fritages eller undtages efter reglerne i hovedlovforslaget, og at Skatteforvaltningen kun i tilfælde, hvor der er behov for at foretage et</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>vurderingsmæssigt skøn, skal kunne foretage og ændre det vurderingsmæssige skøn, samt at Skatteforvaltningen også i så fald skal kunne foretage og ændre dette vurderingsmæssige skøn uafhængigt af reglerne i skatteforvaltningslovens kapital 12 om foretagelse og ændring af ejendomsvurderinger. Det er den eneste måde, hvorpå det kan sikres, at ejendomsskatten korrigeres korrekt, hvis det fx konstateres, at der er opkrævet dækningsafgift af hele ejendommen, selvom 20 pct. af denne er blevet anvendt til ikke-dækningsafgiftspligtige formål. Danske Advokater anfører, at skulle denne beskrevne målsætning efter Skatteministeriets opfattelse være vanskeligt foreneligt med eller vanskeligt at indarbejde i reglerne i skatteforvaltningsloven, opfordrer Danske Advokater til, at de fordelinger, der vil være foranlediget af reglerne i hovedlovforslaget, som nu er foreslået, fastsættes af Skatteforvaltningen uafhængigt af de offentlige vurderinger, når der skal foretages et vurderingsmæssigt skøn. I så fald kan fordelingerne efterfølgende ændres efter de almindelige forvaltningsretlige principper for foretagelse af manglende afgørelser og ændring af allerede trufne afgørelser. De nævnte fordelinger kan i så fald alternativt foretages som led i skatteansættelsen og som led i en genoptagelse af foretagne skatteansættelser, eventuelt efter indhentelse af en udelukkende vejledende udtalelse fra Vurderingsstyrelsen. Helt som det efter allerede gældende regler sker, fx når der skal ske værdiansættelse af fast ejendom i forbindelse med ansættelse af exitbeskatning og</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>genoptagelse af samme, og i øvrigt som det umiddelbart med hovedlovforslaget er foreslået, at værdiansættelse efter § 14 i hovedlovforslaget skal ske som en del af skatteansættelsen. I så fald vil det vurderingsmæssige skøn kunne efterprøves i forbindelse med klagebehandlingen af skatteansættelsen. Der er og i andre sammenhænge, fx i relation til netop den sidstnævnte bestemmelse i lovforslaget, et behov for, at Skatteministeriet er mere tydelig i beskrivelsen af, i hvilket omfang de ansættelser og fastsættelser, der skal foretages af Skatteforvaltningen, skal foretages som led i afgørelserne om skatteansættelse eller ved selvstændige forvaltningsretlige afgørelser, der kan påklages særskilt efter reglerne i skatteforvaltningsloven. Danske Advokater bemærker, at dette ikke udelukkende er af teoretisk betydning, jf. bemærkningerne straks nedenfor.</p> <p><i>Adgangen til prøvelse skal være entydigt fastlagt</i></p> <p>Danske Advokater henviser til, at det ovenfor nævnte behov for en entydig fastlæggelse af, hvilken myndighed der har kompetence til at træffe hvilke afgørelser og beslutninger, samt af hvilke værdier, der fastsættes ved separate forvaltningsretlige afgørelser henholdsvis ved beslutninger, der træffes som et led i en afgørelse om skatteansættelse, har afgørende betydning for en entydig beskrivelse af ejendommejernes adgang til at bestride beslutninger og afgørelser. Danske Advokater bemærker hertil, at kommunernes afgørelser ikke kan påklages til Skatteankestyrelsen efter</p>	<p>Der henvises til kommentaren ovenfor om, at kompetencefordelingen mellem staten og kommunerne er præciseret og uddybet i hovedlovforslaget.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>reglerne i skatteforvaltningsloven, men kan kun efterprøves ved domstolene, men at Skatteforvaltningens afgørelser om skatteansættelser derimod kan påklages til Skatteankestyrelsen og klagebehandles efter reglerne i skatteforvaltningslovens § 5. Skatteforvaltningens afgørelser efter ejendomsvurderingsloven kan derimod påklages til Skatteankestyrelsen og klagebehandles efter reglerne i skatteforvaltningslovens §§ 6, 6 a og 6 b. Ud fra hoved- og følgelovforslaget forekommer det Danske Advokater at være således, at (oplistningen er en eksemplifikation, der dermed ikke er udtømmende):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fordelinger, der er nødvendiggjort af §§ 5 og 7 i hovedlovforslaget, skal foretages af Vurderingsstyrelsen som en del af vurderingerne, jf. § 3, nr. 3, i følgelovforslaget og derfor klagebehandles i vurderingsklagesystemet, jf. skatteforvaltningslovens §§ 6, 6 a og 6 b. - Fordelinger, der er nødvendiggjort af § 12 i ejendomskatte-loven, skal foretages af Vurderingsstyrelsen eller Skattestyrelsen som en del af skatteansættelserne og dermed klagebehandles i skatteklagesystemet, jf. skatteforvaltningslovens § 5. - Fordelinger, der er nødvendiggjort af hovedlovforslagets § 8, skal foretages af kommunalbestyrelsen, og de kan derfor kun indbringes for domstolene, uanset at det er vanskeligt at 	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>begrunde, at der ikke som en del af disse fordelinger skal foretages et vurderingsmæssigt skøn.</p> <p>Danske Advokater bemærker, at ovenstående dog ikke fremstår klart ud fra hoved- og følgelovforslaget.</p> <p>Danske Advokater opfordrer derfor Skatteministeriet til, at det i bemærkningerne til hver enkelt bestemmelse beskrives, hvilken myndighed der træffer afgørelsen. Danske Advokater opfordrer ligeledes Skatteministeriet til, at det i bemærkningerne til bestemmelser, der omhandler afgørelser, der skal træffes af Skatteforvaltningen beskrives, om der træffes en særskilt afgørelse om værdiansættelse eller om beslutning herom træffes som en del af afgørelsen om skatteansættelsen, samt hvilke regler der regulerer adgangen til at ændring og klage.</p> <p><i>Der skal skabes klarhed og konsistens i afgrænsningen af situationer, hvor der skal fastsættes foreløbige beskatningsgrundlag og i forhold til ejendomsjernes mulighed for at ændre foreløbige beskatningsgrundlag</i></p> <p>Danske Advokater bemærker, at der med hoved- og følgelovforslaget er foreslået dels varige regler om fastsættelse af foreløbige beskatningsgrundlag til brug for foreløbig beregning af ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift, dels overgangsregler om fastsættelse af foreløbige beskatningsgrundlag, som ikke er svarende til de hidtil gældende regler. Der er herunder foreslået regler om, i hvilket omfang de nævnte</p>	<p>Følgelovforslaget er justeret, så det tydeliggøres, hvad forskellen er mellem de foreslåede regler om henholdsvis foreløbige beskatningsgrundlag og foreløbige vurderinger, hvad grundlaget for disse vil være, og hvilken adgang der vil være til at ændre heri.</p> <p>Generelt bemærkes det, at der efter reglerne i følgelovforslaget vil blive foretaget en foreløbig vurdering af</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>foreløbige beskatningsgrundlag skal kunne ændres af Skatteforvaltningen og af ejendomsejer, som imidlertid ikke er svarende til hinanden, og som heller ikke er svarende til de hidtil gældende regler. Danske Advokater mener dog ikke, at forskellene mellem de foreslåede regler om fastsættelse af foreløbige beskatningsgrundlag og om adgangen til at ændre foreløbige beskatningsgrundlag er udførligt beskrevet endsige begrundet. Der er heller ikke indarbejdet en beskrivelse af forskellene mellem de forskellige nu foreslåede regler og de gældende regler.</p> <p>Danske Advokater mener heller ikke, at der med hoved- og følgelovforslaget er taget højde for, at der i mange tilfælde kan være behov for at fastsætte foreløbige beskatningsgrundlag for ændrede ejendomme. Ændringer af en eksisterende ejendom sker ofte i direkte sammenhæng med, at der opstår en eller flere nye ejendomme. Der opstår således, hvis der fastsættes foreløbige beskatningsgrundlag for den eller de nye ejendomme uden samtidig fastsættelse af foreløbige beskatningsgrundlag for udstykningsejendommen, generelt risiko for, at der opkræves foreløbig skat for samme jordstykke og evt. bygning to gange.</p> <p>Danske Advokater opfordrer Skatteministeriet til skematisk at illustrere forskellene mellem de gældende og nu foreslåede regler, for så vidt angår følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tilfælde, hvor der til brug for foreløbig beregning af 	<p>alle eksisterende ejendomme pr. 1. januar 2022, hvis det er ejerboliger, der skal vurderes i lige år, og pr. 1. januar 2023, hvis det er andre ejendomme. Reglerne herom fremgår af følgelovforslagets § 3, nr. 27, om indsættelse af ny §§ 89 b-89 d i ejendomsvurderingsloven. Der vil således ikke blive lavet foreløbige vurderinger af ejendomme, der opstår efter disse datoer. De foreløbige vurderinger skal anvendes som midlertidigt beskatningsgrundlag, indtil der foreligger en endelig vurdering af ejendommen.</p> <p>Hvis en ejendom, der er foreløbigt vurderet, efterfølgende ændrer sig i et sådant omfang, at den skal omvurderes pr. 1. januar 2023, 1. januar 2024 eller 1. januar 2025, vil boligejeren frit kunne fastsætte et midlertidigt beskatningsgrundlag for 2024 og 2025 for ejendomsværdiskat og/eller grundskyld. Det gælder dog kun ejerboliger, der vurderes i lige år – dvs. ikke for erhvervsjendomme mv.</p> <p>Der vil herudover fortsat være behov for at beregne ejendomsskatter på et foreløbigt beregningsgrundlag. Reglerne herom fremgår af hovedlovsforslagets § 31, stk. 5 og 6, der er en videreførelse af gældende regler, og af § 33, stk. 3 og 6. Der henvises til kommentaren ovenfor om baggrunden for og formålet med disse regler.</p> <p>Reglerne om foreløbige beskatningsgrundlag vil således gælde sideløbende med reglerne om foreløbige vurderinger. Det betyder fx, at hvis en ejendom nyopstår eller indtræder i pligten til ejendomsværdiskat,</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift for 2022 og frem skal fastsættes foreløbige beskatningsgrundlag.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundlaget for fastsættelsen af disse foreløbige beskatningsgrundlag. - Muligheden for, at Skatteforvaltningen hhv. ejendomssejeren kan ændre de nævnte foreløbige beskatningsgrundlag, hvis ejendommen er udelukkende ejet af en eller flere fysiske personer, hvis ejendommen udelukkende er ejet af en eller flere juridiske personer og hvis ejendommen er ejet i lige sameje mellem en juridisk og en fysisk person. <p><i>Bemærkninger til udvalgte bestemmelser</i></p> <p>Danske Advokater henviser til, at det bl.a. med følgelovforslagets § 1, nr. 2, er foreslået, at der skal ske justeringer af kildeskatteloven, således at der efter bestemmelserne om ejendomsværdiskat indsættes », grundskyld af ejerboliger ejet af fysiske personer omfattet af ejendomsskatteloven«. Danske Advokater opfordrer generelt – dvs. i alle tilfælde, hvor denne tilføjelse er foreslået – til, at det overvejes, om denne tilføjelse er retvisende.</p> <p>Danske Advokater henviser i den forbindelse til, at den grundskyld, der opkræves over personskattesystemet, i henhold til forslaget til ejendomsvurderingslovens § 31 udelukkende er grundskylden for ejerboliger</p>	<p>grundskyld eller dækningsafgift pr. 1. februar 2024, vil ejendommen få ansat et foreløbigt beskatningsgrundlag efter reglerne i hovedlovforslagets § 31, stk. 6 og 7. Ejeren af sådanne ejendomme vil frit kunne fastsætte et andet midlertidigt beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld for 2024 og 2025.</p> <p>Der henvises til kommentaren ovenfor om, at hovedlovforslaget er justeret, så ejerboligbegrebet i hovedlovforslaget anvendes i overensstemmelse med samme begreb i ejendomsvurderingsloven.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>omfattet af forslaget til ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1-4, og grundskylden for ubebyggede ejerbolig- og sommerhusgrunde omfattet af § 4, stk. 1, nr. 7 og 8.</p> <p>Danske Advokater henviser herudover til de indledende bemærkninger om, at der er andre ejerboliger, jf. definitionen heraf i ejendomsvurderingslovens § 4, for hvilke der skal opkræves grundskyld som grundskyld, som imidlertid i henhold til de bestemmelser, der er foreslået i hovedlovsforslaget, ikke skal opkræves i personskattesystemet. Danske Advokater henviser således til, at der i henhold til hovedlovsforslagets § 31 heller ikke opkræves grundskyld for den del af de ovenfor ejendomme, der er omfattet af hovedlovsforslagets § 31, stk. 1, men som ikke udelukkende er ejet af fysiske personer, eller som er ejet af fysiske personer, der er undtaget fra indkomstskat, jf. kildeskattelovens § 3, stk. 1.</p> <p>Danske Advokater mener derfor umiddelbart, at den foreslåede formulering bør præciseres.</p> <p>Danske Advokater henviser til, at det med følgelovforslagets § 2, nr. 5, er foreslået, at § 16, stk. 2, 1. pkt., i lov om kommunal indkomstskat affattes således:</p> <p>»Efterreguleringsbeløbet for den kommunale indkomstskat, grundskylden, dækningsafgiften og kirkeskatten opgøres som det beløb, der opgøres ved den endelige beregning heraf for et kalenderår, herunder</p>	<p>Det beløb, der efter forslaget til § 16, stk. 2, 1. pkt., i lov om kommunal indkomstskat vil skulle fratrækkes, er summen af de acontobeløb, der efter § 15 er udbetalt til kommunen i det pågældende kalenderår. Disse acontobeløb vil altid skulle fratrækkes, hvorfor følgelovforslaget fastholdes på dette punkt. Det bemærkes, at det samlede efterreguleringsbeløb efter forslaget til § 16, stk. 2, 1. pkt.,</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>beløb, der som følge af ændringer af skatteansættelser og ændringer i grundlaget for grundskyld og dækningsafgift er ført i tilgang eller til afgang, fratrukket summen af de beløb, der efter § 15 er udbetalt til kommunen i det pågældende kalenderår.«</p> <p>Danske Advokater overvejer, om der er behov for justering af ordlyden, idet der ikke i alle tilfælde kan være tale om, at der skal fratrækkes et beløb. Beløbet må skulle henholdsvis fratrækkes og tillægges.</p> <p>Danske Advokater henviser til, at der med følgelovforslagets § 3, nr. 3, er foreslået en umiddelbart tilforladelig ændring af en henvisning til reglerne i lov om kommunal ejendomsskat, så der i stedet henvises til de tilsvarende regler i hovedlovforslagets §§ 5 og 7.</p> <p>Danske Advokater overvejer dog, om den med ændringen foreslåede ordlyd er forenelig med bestemmelserne, der er foreslået i hovedlovforslagets § 5, stk. 2, sidste pkt., og § 7, stk. 2, sidste pkt.</p> <p>Som baggrund for denne overvejelse bemærker Danske Advokater, at den ordlyd, der er foreslået med hovedlovforslagets §§ 5 og 7, umiddelbart tilsiger, at Vurderingsstyrelsen skal foretage værdiansættelse af både den fritagne og den ikkefritagne del af en ejendom. Danske Advokater mener umiddelbart, at det er uforeneligt med den foreslåede ordlyd af hovedlovforslagets § 13, stk. 2.</p>	<p>derimod både vil kunne være positivt eller negativt.</p> <p>Der henvises til kommentaren ovenfor om, at kompetencefordelingen mellem staten og kommunerne er præciseret og uddybet i hovedlovforslaget.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Danske Advokater mener herudover, at det bør overvejes, hvorvidt det af denne bestemmelse følger, at de fordelinger, der er foreslået i hovedlovforslagets §§ 6, 8 og 9, samt § 11, stk. 3, og § 12, stk. 5, ikke skal foretages som en del af ejendomsvurderingerne.</p> <p>Danske Advokater nævner, at der i den forbindelse bør henses til betydningen af, at det i hovedlovforslagets § 68 er foreslået, at: »Hvor andet ikke er angivet, træffer told- og skatteforvaltningen afgørelse efter denne lov«. Danske Advokater henviser i den forbindelse til bemærkningerne til hovedlovforslagets §§ 6, 8, 9, 11 og 12.</p> <p>Danske Advokater henviser til, at der med følgelovforslagets § 3, nr. 11, 12, 13 og 14, er foreslået, at der skal ske ændringer af ejendomsvurderingslovens §§ 38 og 40, som er foreslået at blive tillagt virkning fra og med den 1. januar 2024. Danske Advokater bemærker, at ejendomsvurderingslovens §§ 38 og 40 regulerer de skattestop og skatteloftsværdier, der i henhold til bemærkningerne af de lovforslag, der er sendt i høring, ikke skal have betydning fra og med 1. januar 2024, men at det ikke fremgår af bemærkningerne, med hvilken begrundelse bestemmelserne om fastsættelse af skattestop- og skatteloftsværdier fortsat skal have virkning fra og med den 1. januar 2024. Danske Advokater overvejer, om forslaget om at opretholde og ændre de nævnte regler er foranlediget af, at ejendomme, der opstår i perioden fra</p>	<p>Der vil – til brug for beregning af skatterabatten ved overgangen til det nye boligskattesystem i 2024 – ved vurderingsterminen pr. 1. januar 2024 være behov for at kunne beregne skattestop- og skatteloftsværdier for ejendomme, som er opstået eller ændret i 2023. Efter vurderingsterminen pr. 1. januar 2024 vil der ikke være behov for at kunne foretage tilbageregning, idet 2001- og 2002-værdierne efter beregning af skatterabat og stigningsbegrænsning ikke længere vil skulle anvendes til beskatning. Det betyder, at der vil være behov for, at de nævnte tilbageregningsregler i ejendomsvurderingslovens §§ 38 og 40 fortsat er gældende ved vurderingsterminen pr. 1. januar 2024. Reglerne vil derimod ikke skulle anvendes fra og med vurderingstermin pr. 1. januar 2025,</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>og med 2. januar 2023 til og med den 1. januar 2024 som en del af vurderingen pr. 1. januar 2024, skal have ansat skattestop- og skatteloftsværdier til brug for beregningen af skatterabatterne inkl. grundlaget for fremtidige stigningsbegrænsninger. Det fremgår dog i så fald ikke af bemærkningerne, med hvilken begrundelse bestemmelserne om skattestop- og skatteloftsværdier i henhold til folgelovforslaget skal have virkning efter vurderingsåret 2024. Danske Advokater overvejer på denne baggrund, om det er hensigten, at der også efter vurderingsåret 2024 skal ansættes skattestop- og skatteloftsværdier. Danske Advokater opfordrer derfor til, at baggrunden for og betydningen af de foreslåede ændringer af ejendomsvurderingslovens §§ 38 og 40 uddybes og begrundes.</p>	<p>hvilket er præciseret i folgelovforslaget.</p> <p>Der henvises i øvrigt til kommentaren til Accura om kommunespecifikke andele.</p>
<i>Danske Regioner</i>	<p>Danske Regioner har ingen bemærkninger til de fremsendte lovforslag.</p>	
<i>Datatilsynet</i>	<p>Datatilsynet bemærker, at lovforslaget ikke ses at indeholde overvejelser om iagttagelse af de databeskyttelsesretlige regler i forbindelse med behandling af personoplysninger.</p> <p>Datatilsynet skal henstille til, at Skatteministeriet foretager en vurdering af lovforslaget i forhold til iagttagelse af de databeskyttelsesretlige regler i databeskyttelsesforordningen og databeskyttelsesloven, og at relevante bemærkninger herom tilføjes til lovforslagets bemærkninger.</p>	<p>Der er i hovedlovforslagets almindelige bemærkninger indsat en vurdering af forslagens iagttagelse af de databeskyttelsesretlige regler.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Datatilsynet spørger, om tilgængeliggørelsen af oplysninger om skyldig grundskyld og dækningsafgift for offentligheden via ejendomsdatarapporten alene skal ske med ejerens samtykke. Datatilsynet anfører hertil, at det ikke er klart for Datatilsynet, om der er tale om et databeskyttelsesretligt samtykke efter databeskyttelsesforordningens artikel 6, stk. 1, litra a. Datatilsynet forudsætter, at databeskyttelsesforordningen og databeskyttelsesloven iagttages i det omfang, der behandles personoplysninger på baggrund af lovforslagets regler, herunder at de generelle betingelser for behandling af personoplysninger i databeskyttelsesforordningens artikel 5 iagttages, samt at det overvejes og angives i bemærkningerne til loven, hvilken af flere myndigheder, der er datasvarlig for behandling af personoplysninger om fysiske personer i de situationer, som lovforslaget omhandler, idet fastlæggelse heraf har betydning for ansvaret for overholdelsen af de databeskyttelsesretlige regler.</p>	<p>Der er i hovedlovforslagets almindelige bemærkninger indsat afsnit, hvor forholdet til databeskyttelsesforordningen og databeskyttelsesloven er beskrevet. Det fremgår bl.a. heraf, at behandling af personoplysninger vil ske under iagttagelse af databeskyttelsesforordningen og databeskyttelsesloven.</p>
<p><i>EjendomDanmark</i></p>	<p><i>Bemærkninger til hovedlovforslag</i> <i>Stadig ingen løsning på de enorme udfordringer med dækningsafgiften</i> EjendomDanmark anfører, at hovedlovforslaget ikke håndterer de voldsomme udfordringer med dækningsafgiften. EjendomDanmark understreger dertil, at det er aldeles uhørt, at man fra politisk side ikke i tilstrækkelig grad har håndteret virksomhedernes dækningsafgift i forbindelse med overgangen til det nye</p>	<p>Der henvises til kommentaren til Accura om stigningsbegrænsning for dækningsafgift samt kommentaren til Accura om efterregulering.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>ejendomsbeskatningssystem, hvor en lang række virksomheder i de kommende år præsenteres for stigninger i dækningsafgiften, men virksomhederne har ingen mulighed for på forhånd at vide, om de bliver ramt eller ej.</p> <p>EjendomDanmark mener, at det stiller de danske virksomheder i en uacceptabel situation præget af voldsom økonomisk usikkerhed og uden mulighed for planlægning.</p> <p>EjendomDanmark er samtidig af den forståelse, at der til stadighed insisteres på at efterregulere dækningsafgiften, som betyder, at mange danske virksomheder ikke blot skal betale en stigende afgift – hvor de ikke kender til eller kan forudse stigningen – men tillige på et endnu ukendt tidspunkt rammes af en endnu ukendt ekstraregning, der for nogen må forventes at være af betydelig størrelse. EjendomDanmark mener, at situationen er åbenlys uholdbar for danske virksomheders økonomiske sikkerhed, og at usikkerheden også rammer danske ejendomsvirksomheder og dermed også det samlede ejendomsmarked, da efterreguleringen af afgiften ikke kan overvælttes på lejerne, der ellers er de egentligt skattepligtige. EjendomDanmark mener derfor, at der er skabt en voldsom usikkerhed for dansk erhvervsliv.</p> <p>EjendomDanmark foreslår og opfordrer derfor til, at reglerne om dækningsafgift hurtigst muligt genbesøges ved at skabe en reel og tryghedsskabende overgangsordning, så danske virksomheder sikres mod den</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>voldsomme usikkerhed, som stadige forsinkelser og fejl i vurderingssystemet har medført. EjendomDanmark foreslår, at det fx kan ske ved at fastfryse dækningsafgiften i kroner og ører på det nuværende niveau og vigtigst af alt at droppe efterreguleringen i de tilfælde, hvor skattemyndighedernes fejl og forsinkelse vil betyde efteropkrævninger.</p> <p><i>20-pct.-reglen kan blokere for klage over vurderinger selv på baggrund af objektive fejl</i></p> <p>EjendomDanmark anerkender og accepterer som udgangspunkt den naturlige usikkerhed, der er i vurderingerne som en generel præmis for vurderingssystemet. EjendomDanmark mener dog, at det er stærkt betænkeligt, at ejendomsejeres klage over vurderingen afskæres, hvis effekten af klagen på vurderingen ikke er mere end plus/minus 20 pct., også i de tilfælde hvor der klages over objektive fejl i vurderingen.</p> <p>EjendomDanmark mener, at hvis en vurdering er foretaget på et forkert grundlag, bør ejendomsejeren selv sagt have mulighed for at få genoptaget vurderingen – også selvom effekten af en genoptagelse er mindre end 20 pct. relativt til den oprindelige vurdering, da alt andet vil underminere både ejendomsejernes retssikkerhed og tilliden til både vurderingssystemet og Skatteforvaltningen i sin helhed.</p>	<p>Reglerne om forsigtighedsprincippet og den fastsatte skønsmargin på plus/minus 20 pct. i forbindelse med genoptagelse af og klage over en ejendomsvurdering ligger uden for rammerne af nærværende lovforslag. Der foreslås således ikke med nærværende lovforslag at ændre på reglerne herom.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>20-pct.-reglen som bagatelgrænse for klage over vurderinger giver ikke mening for mange erhvervsjendomme</i></p> <p>EjendomDanmark anfører, at det nye vurderingssystem ikke længere vurderer erhvervsjendomme ud fra en handelsnorm, og at 20 pct.-reglen som følge heraf ikke længere giver mening, da der ikke er en faktisk handelsnorm at afspejle en usikkerhed i forhold til.</p> <p>EjendomDanmark opfordrer derfor til, at ejendomsskattereglerne giver mulighed for efter klage at tilpasse vurderingen af en erhvervsjendom, også selvom klagen ikke rykker mindst 20 pct. ved den oprindelige vurdering. EjendomDanmark foreslår, at der i stedet kan indsættes en ny bagatelgrænse enten i form af en lavere procentsats eller et konkret beløb.</p> <p><i>Efterreguleringer</i></p> <p>EjendomDanmark mener, at Skatteministeriet med hovedlovforslaget insisterer på, at der findes ”et behov” for generelt at efterregulere ejendomsskatterne, når det endelige system er på plads, men at der dog ikke er tale om et objektivi behov, idet det alene opstår som følge af fejl med og forsinkelser i udviklingen af det nye vurderingssystem kombineret med en ikrafttræden af de regler, der er designet til dette system.</p> <p>EjendomDanmark mener dertil, at det således ene og alene er Skatteministeriets ansvar, at der er diskrepans mellem det, der indkræves i ejendomsskatter de kommende år, og</p>	<p>Reglerne om forsigtighedsprincippet og den fastsatte skønsmargin på plus/minus 20 pct. i forbindelse med genoptagelse af og klage over en ejendomsvurdering ligger uden for rammerne af nærværende lovforslag. Der foreslås således ikke med nærværende lovforslag at ændre på reglerne herom.</p> <p>Det bemærkes, at der er mangeårig praksis i Danmark for, at skatter, der opkræves på et foreløbigt grundlag, efterreguleres både op og ned, når skattegrundlaget er endeligt. Dette sikrer, at skatteyderne betaler den korrekte skat. Dette princip ligger bl.a. til grund for forskudsopgørelsen (foreløbig skattebetaling på foreløbigt grundlag) og årsopgørelsen (endelige skattebetaling på grundlag af faktisk indkomst). Der vil derfor også ske efterregulering af de foreløbige 2022- og 2023-vurderinger, så det sikres, at alle ejendomsjere betaler den korrekte skat.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>det, der burde være indkrævet, hvis systemet hypotetisk set havde været på plads.</p> <p>EjendomDanmark er af den opfattelse, at hvis der skal foretages en efterregulering, bør det derfor principielt set alene ske på en måde, der kommer skatteyderne til gunst, da alt andet vil være at straffe skatteyderne for fejl og forsinkelser i Skatteministeriets arbejde, hvilket er både åbenlyst urimeligt og principielt set stærkt betænkeligt.</p> <p>EjendomDanmark opfordrer derfor på det kraftigste til, at efterreguleringsmodellen gentænkes, så der alene foretages efterregulering, hvis dette ikke er til ugunst for den konkrete skatteyder, hvilket også gælder for dækningsafgiften.</p> <p><i>Et rodet system præget af midlertidige ordninger, undtagelser, særordninger, foreløbige regler, efterregulering og andet</i></p> <p>EjendomDanmark mener, at det overordnet set er besynderligt at lade de nye boligskatteregler træde i kraft, selvom det nye vurderingssystem endnu ikke er på plads, hvilket medfører, at der opstår behov for midlertidige ordninger og foreløbige regelsæt, der medvirker til at skabe alt andet end gennemsigtighed i reglerne.</p> <p>EjendomDanmark mener, at det derimod havde været langt mere oplagt at fastfryse ejendomsskatterne i kroner og ører på det nuværende niveau og fastholde dette (evt. løbende pristasreguleret), indtil det nye system var fuldt ud på plads, da dette også</p>	<p>Der henvises i øvrigt til kommentaren til Accura om efterregulering.</p> <p>Behovet for kommunikation i forbindelse med overgangen til de nye ejendomsskatteregler, herunder forhold om efterregulering, anerkendes. Det bemærkes, at Skatteforvaltningen har stort fokus på at forberede, hvordan kommunikationen kan tilrettelægges, så ejerne vejledes bedst muligt om de nye ejendomsskatteregler. Der er allerede sendt det første vejledningsmateriale ud ifm. den eksterne høring af hoved- og følgeslovsforslaget.</p> <p>Der henvises i øvrigt til kommentaren til Dansk</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>ville fjerne behovet for en efterregulering.</p> <p>EjendomDanmark anfører, at hvis Skatteministeriet fortsat insisterer på den foreslåede model, er der til gengæld et kraftigt behov for, at Skatteministeriet yder en anselig pædagogisk og formidlende indsats over for ejendomsejeren, da der ikke i tilstrækkelig grad taget højde herfor. EjendomDanmark opfordrer derfor til, at hovedlovforslaget sikrer, at skattemyndighederne i langt højere grad forpligtes til at understøtte borgerens forståelse af systemet og borgerens muligheder for at agere i dette.</p> <p><i>Manglende overvejelser om håndteringen af yderligere forsinkelser</i></p> <p>EjendomDanmark bemærker, at hovedlovforslaget er bygget på den præmis, at Skatteministeriets arbejde med at udvikle det nye vurderingssystem er på plads og klar til brug i 2026.</p> <p>EjendomDanmark mener, at det givet erfaringer med systemet og udviklingen indtil nu, er skråsikkert at bygge arbejdet med reglerne på denne præmis, og Skatteministeriet synes ikke at have gjort tilstrækkelige overvejelser over, hvordan det håndteres, hvis/når systemet endnu en gang forsinkes.</p> <p>EjendomDanmark opfordrer derfor kraftigt til, at der i hovedlovforslaget eksplicit tages højde for yderligere forsinkelser.</p>	<p>Ejendomsmæglerforening om implementering af bolig-skatteforliget fra 2024.</p> <p>Dele af det nye vurderingssystem er allerede nu idriftsat, og de første ca. 150.000 nye vurderinger er udsendt.</p> <p>Der er tale om de første nye vurderinger i over 10 år. De resterende dele af det nye ejendomsvurderingssystem udvikles og tages i brug i løbet af 2023 og 2024.</p> <p>Hoved- og følgelovforslaget bygger på udsendelsesplaner for de nye ejendomsvurderinger, som er trykprøvet af det uafhængige It-tilsyn på Skatteministeriets område.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Skat af lejeværdi af egen bolig</i></p> <p>EjendomDanmark vurderer, at henvisningen til statsskatteloven i hovedlovforslagets § 1 er overflødig, og kun medvirker til at forvirre mere end at gavne, og at det burde være tilstrækkeligt, at slå fast, at der betales skat til staten efter reglerne i denne lov.</p> <p>EjendomDanmark bemærker dertil, at det i bemærkningerne til § 1, stk. 1, 1. pkt., fremgår, at bestemmelsen vil medføre, at der ikke skal beregnes skat af lejeværdi af egen bolig efter statsskattelovens regler, ”hvis ejendommen er omfattet af denne lov” og at man i ”sådanne tilfælde” vil skulle betale skat til staten af ejendomsværdien.</p> <p>EjendomDanmark vurderer, at formuleringen nærmest får det til at fremstå som en undtagelse, at der skal svares ejendomsskat efter</p>	<p>Det bemærkes, at henvisningen til statsskatteloven i hovedlovforslagets § 1 har til formål at tydeliggøre sammenhængen mellem ejendomsskatteloven og statsskatteloven. Denne sammenhæng er i dag reguleret i ejendomsværdiskattelovens § 1, og da det er ikke hensigten at ændre herpå, foreslås sammenhængen mellem de to love videreført i hovedlovforslagets § 1.</p> <p>Hovedlovforslagets § 1 sikrer, at der ikke vil skulle beregnes skat af lejeværdi af bolig i egen ejendom efter statsskatteloven, hvis ejeren af ejendommen er ejendomsværdiskattepligtig efter ejendomsskatteloven.</p> <p>Henvisningen til statsskatteloven betyder også, at såfremt ejeren ikke er skattepligtig efter ejendomsskatteloven, vil ejendommen være omfattet af reglerne om lejeværdi af egen bolig i statsskatteloven.</p> <p>Lovbemærkningerne til hovedlovforslagets § 1 er tilpasset, så ejendomsværdibeskatningen efter hovedlovforslaget ikke fremstår som en undtagelse til reglerne om beskatning af lejeværdi efter statsskatteloven.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>reglerne i lovforslaget, som er det modsatte af det, der faktisk er tilfældet.</p> <p>EjendomDanmark foreslår derfor, at formuleringen af § 1, stk. 1, forenkles, og at lovbemærkningen omskrives, så det fremstår tydeligere, at lovforslaget er udgangspunktet for ejendomsbeskatningen i almindelighed.</p> <p><i>Begrebet ”rådighed over”</i> EjendomDanmark vurderer, at formuleringen om rådighed i hovedlovforslagets § 1, stk. 2, bør styrkes, så det i selve lovteksten gøres mere tydeligt, at der alene skal betales ejendomsværdiskat, hvis man har reel rådighed over ejendommen til egen beboelse, hvorefter det vil være mere klart, at en ejer fx i perioder med større renoveringer eller lignende ikke skal betale ejendomsværdiskat.</p> <p>EjendomDanmark foreslår således, at § 1, stk. 2, omformuleres som følger: ”Skattepligt efter stk. 1 forudsætter, at ejeren, jf. § 2, har reel rådighed over ejendommen til egen beboelse.”</p> <p><i>Undtagelser fra statsskatteloven</i> EjendomDanmark vurderer, at det er mærkværdigt, at hovedlovforslagets § 1, stk. 4, beskriver forholdet mellem statsskatteloven og ejendomsvurderingsloven.</p> <p>EjendomDanmark opfordrer derfor til, at undtagelsen fra reglerne om beskatning efter statsskatteloven</p>	<p>Det fremgår af hovedlovforslagets § 1, stk. 2, at skattepligt for så vidt angår ejendomsværdiskat forudsætter, at ejeren har rådighed over ejendommen til beboelse.</p> <p>Det vurderes, at det med den foreslåede bestemmelse fremgår klart, at det er en betingelse for ejendomsværdiskattepligt, at ejeren skal have rådighed over ejendommen til beboelse. Det bemærkes, at lovbemærkningerne om, at ejeren ikke vil skulle betale ejendomsværdiskat af ejendommen, hvis den fx er ubeboelig, eller hvis ejeren fx endeligt har opgivet sin boligret, er uddybet.</p> <p>Hovedlovforslagets § 1, stk. 4, er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 1, stk. 1, 3. pkt., og da hovedlovforslaget bl.a. har til formål at videreføre de gældende regler i ejendomsværdiskatteloven og lov om kommunal ejendomsskat, foreslås reglen videreført i hovedlovforslaget.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>beskrives i statsskatteloven eller i ejendomsvurderingsloven.</p> <p><i>Ejendomme omfattet af ejendomsværdiskat</i> EjendomDanmark vurderer, at hovedlovforslagets § 3 om opstilling af ejendomme, hvoraf der skal betales ejendomsværdiskat, er unødigt rodet formuleret. EjendomDanmark uddyber dette med, at bestemmelsen ikke er formuleret i mere generelle termer, at bestemmelsen indeholder en række overgangsordninger, og regler om ejendomsværdibeskatning af ejendomme på Grønland og Færøerne og i udlandet.</p> <p>EjendomDanmark foreslår derfor, at kravene for, hvornår man er underlagt pligt til at betale ejendomsværdiskat, tydeliggøres sprogligt, og at overgangsordningerne behandles i et separat stykke, så det tydeliggøres, at der er tale om overgangsordninger.</p> <p><i>Overgangsordninger for ejendomsværdiskat</i> EjendomDanmark bemærker, at der med hovedlovforslagets § 3, stk. 1, nr. 7 og 8, indføres to overgangsordninger for ”udlejningsejendomme med tre til seks boligenheder, hvor mere end én lejlighed den 27. april var beboet af ejerne” og for ”ejendomme til helårsbeboelse, som indeholder flere end to boligenheder”, hvor det i begge tilfælde er en betingelse, at i ”indkomståret 1999 var undergivet en standardiseret lejeværdiberegning efter reglerne i ligningsloven”.</p>	<p>Hovedlovforslagets § 3 har til formål at videreføre ejendomsværdiskattelovens § 4, og bestemmelsen er således opretholdt i sin nugældende form.</p> <p>Det bemærkes imidlertid, at angivelse af de ejendomsværdiskattepligtige ejendomme beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland er udskilt til et særskilt stykke med det formål at gøre bestemmelsen mere tilgængelig.</p> <p>Der kan fortsat være ejere i mindre udlejningsejendomme, som er omfattet af de nævnte overgangsordninger. At afskaffe disse vil betyde, at ejerne i stedet for at være omfattet af ejendomsskattelovens regler om ejendomsværdiskat vil skulle betale skat efter statsskattelovens regler. Det vil for de flestes vedkommende betyde en hårdere beskatning end den beskatning, ejerne hidtil har været omfattet af.</p> <p>Det er ikke hensigten at stramme beskatningen for ejere af mindre udlejningsejendomme, hvorfor de</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>EjendomDanmark vurderer, at begrundelsen for eksistensen og oprettholdelsen af disse overgangsordninger er utilstrækkeligt beskrevet i bemærkningerne. EjendomDanmark foreslår derfor, at Skatteministeriet i bemærkningerne uddyber baggrunden for overgangsordningerne og deres indretning.</p> <p><i>Ejendomme omfattet af grundskyld</i></p> <p>EjendomDanmark bemærker, at det i hovedlovforslagets § 4, stk. 1, foreslås, at der skal ”betales skat til kommunen af fast ejendom beliggende i Danmark, for hvilke der efter ejendomsvurderingsloven er foretaget en ansættelse af grundværdien”, og at det beskrives i bemærkningerne, at forslaget indebærer, ”at der som udgangspunkt vi skulle betales grundskyld af grundværdien af al fast ejendom i Danmark.”</p> <p>EjendomDanmark vurderer, at bestemmelsen og bemærkningen i utilstrækkelig grad forholder sig til beskattningen af erhvervsjendomme, da EjendomDanmark er af den opfattelse, at der ikke betales grundskyld for erhvervsjendomme, men at ejerne i stedet (kan) pålægges døkningsafgift. EjendomDanmark mener ikke, at det kan være hensigten at ændre så grundlæggende i regelsættet, hvorfor både bestemmelse og bemærkninger bør præciseres.</p> <p>EjendomDanmark foreslår dertil, at det til bestemmelsen tilføjes, at ejendomme, der anvendes til kontor,</p>	<p>gældende overgangsordninger foreslås videreført. Som det fremgår af lovbemærkningerne i hovedlovforslaget, vil der være færre og færre ejendomme, der omfattes af reglerne på sigt. Lovbemærkningerne er tilpasset, så det også fremgår, hvorfor det er nødvendigt at opretholde disse overgangsordninger.</p> <p>Det er ikke korrekt, når EjendomDanmark påpeger, at erhvervsjendomme ikke betaler grundskyld, men i stedet pålægges døkningsafgift.</p> <p>Det vurderes derfor, at når den i hovedlovforslaget foreslåede § 4, stk. 1, fastsætter, at der skal betales grundskyld af fast ejendom beliggende i Danmark, er den en korrekt videreførelse af § 1, stk. 1, i lov om kommunal ejendomsskat.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>forretning, fabrik, værksted eller lignende, ikke kan pålægges grundskyld.</p> <p><i>Grundskyld af andre ejendomme end ejerboliger, der alene er ejet af fysiske personer</i></p> <p>EjendomDanmark vurderer, at der i bemærkningerne til hovedlovforslagets § 4, stk. 2, må være tale om en fejl, når der henvises til stk. 3, der omhandler afdøde ægtefæller og disses betaling af grundskyld. Det er EjendomDanmarks vurdering, at der i stedet bør henvises til stk. 4.</p> <p>EjendomDanmark foreslår derfor, at henvisningen rettes, eller – hvis EjendomDanmarks vurdering er forkert – at den beskrevne bemærkning uddybes.</p> <p><i>Inddrivelse af grundskyld</i></p> <p>EjendomDanmark vurderer, at det er rodet at have regler i hovedlovforslagets § 4, der overordnet fastsætter rammerne for grundskylden som beskatningsform, og som samtidigt beskriver teknikaliteterne vedrørende inddrivelse, da der er tale om to forskellige emner, der bør behandles separat, hvis målet med loven også er at gøre reglerne nemmere at navigere i for brugerne.</p> <p>EjendomDanmark foreslår derfor, at hovedlovforslagets § 4, stk. 5-8, udskilles i en særskilt bestemmelse.</p>	<p>Det vurderes, at henvisningen til stk. 3 i lovbemærkningerne til hovedlovforslagets § 4, stk. 2, er korrekt.</p> <p>Som det fremgår af lovbemærkningerne, henvises der til stk. 3, fordi der er tale om en undtagelse til reglen i stk. 2 om, at grundskyld påhviler fysiske personer, der ejer ejendommen i henhold til et autoritativt register.</p> <p>Det anerkendes dog, at den foreslåede stk. 2 også burde henvide til den foreslåede stk. 4, for så vidt angår fysiske personer undtaget fra indkomstskat, jf. kildeskattelovens § 3, stk. 1. Henvisningen er indsat i lovforslaget.</p> <p>Reglerne om inddrivelse af grundskyld og dækningsafgift, som er omfattet af den foreslåede pante- og fortrinsret, adskiller sig fra de almindelige regler om inddrivelse. Det vurderes derfor mest hensigtsmæssigt at have reglerne i den pågældende særlov.</p> <p>Forslag til ejendomsskatteloven er dog en skattelov, ligesom fx kildeskatteloven og selskabsskatteloven, hvorfor det ikke er vurderet hensigtsmæssigt, at loven indeholder separate kapitler eller bestemmelser om inddrivelse af de i loven fastsatte</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Offentlighedens adgang til oplysninger om grundskyld</i></p> <p>EjendomDanmark vurderer, at formuleringerne af hovedlovforslagets § 4, stk. 5, 3. pkt., og § 4, stk. 8, 2. pkt., strider mod hinanden, da der ikke både kan være et krav om, at oplysninger om skyldig grundskyld skal være offentligt tilgængelige samtidig med, at man lader det være op til ejeren at afgøre, om dette skal være tilfældet.</p> <p>EjendomDanmark har forståelse for, at ordningen beskrevet i § 4, stk. 5, anses som midlertidig, men dette fremgår imidlertid ikke af lovteksten, men alene af bemærkninger, hvorfor lovteksten som sådan fremstår som internt selvmodsigende, hvilket er åbenlyst uhensigtsmæssigt.</p> <p>EjendomDanmark foreslår derfor, at midlertidigheden i forhold til offentlighedens adgang til oplysninger tydeliggøres i selve lovteksten. EjendomDanmark foreslår ydermere, at alle bestemmelser om offentlighedens adgang til oplysninger om skyldig grundskyld samles i én bestemmelse frem for i to, som det er tilfældet i forslaget.</p> <p><i>Inddrivelse af skyldig grundskyld</i></p>	<p>skatter. Det vurderes derfor mest hensigtsmæssigt, at den nuværende placering fastholdes.</p> <p>Den i hovedlovforslaget foreslåede § 4, stk. 8, 2. pkt., udgår af lovforslaget. Hertil bemærkes det, at den foreslåede § 11, stk. 8, 2. pkt., som har samme ordlyd, men omhandler dækningsafgift i stedet for grundskyld, også udgår.</p> <p>Hovedlovforslagets §§ 4, stk. 8, 2. pkt., og 11, stk. 8, 2. pkt., havde til hensigt at bemyndige skatteministeren til at fastsætte nærmere regler om udstilling af oplysningerne på ejendomsdatarapporten med ejerens samtykke, når dette kan systemunderstøttes af Skatteforvaltningen. Samtidigt var det tænkt, at bestemmelserne i §§ 4, stk. 5, 3. pkt., og 11, stk. 5, 3. pkt., samtidigt skulle ophæves ved lov.</p> <p>Det anerkendes, at den ovenfor beskrevne løsningsmodel kan omfattes som selvmodsigende, hvorfor hovedlovforslagets §§ 4, stk. 8, 2. pkt., og 11, stk. 8, 2. pkt., udgår af lovforslaget.</p> <p>Det er hertil hensigten, at §§ 4, stk. 5, 3. pkt., og 11, stk. 5, 3. pkt., på sigt ophæves ved lov, når Skatteforvaltningen kan systemunderstøtte udstillingen på ejendomsdatarapporten.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>EjendomDanmark mener, at hovedlovforslagets § 4, stk. 6, (vedrørende at skyldig grundskyld kan overdrages til den statslige restanceinddrivelsesmyndighed, og at denne myndighed ved ejerskifte kan inddrive den skyldige grundskyld hos den nye ejer ved at foretage udlæg i ejendommen) principielt er meget betænkelig. EjendomDanmark uddyber dette med, at det er og bliver åbenlyst urimeligt over for en ny ejer at skulle hæfte for tidligere ejeres eventuelle misligholdte skattegæld, og ikke mindst når man erindrer, at køberens adgang til oplysninger om omfanget af denne skattegæld med hovedlovforslagets § 4, stk. 8, skal afhænge af ejendomssælgeren samtykke.</p> <p>EjendomDanmark foreslår derfor, at § 4, stk. 6, 2. pkt., udgår og erstattes med en bestemmelse om, at misligholdt grundskyldsgæld, som en køber ved købet af den berørte ejendom ikke har haft åben adgang til at kende til eller til at kende det fulde omfang af, ikke kan opkræves fra denne køber. EjendomDanmark foreslår videre, at det i bemærkningerne endvidere bør understreges, at inddrivelse hos en ny ejer via udlæg i en ejendom bør behandles som en absolut undtagelse af skattemyndighederne.</p> <p><i>Offentlige ejendommers fritagelse for grundskyld</i></p> <p>EjendomDanmark bemærker, at det foreslås i hovedlovforslagets § 5, stk. 1, at en række offentlige ejendomme skal fritages fra grundskyld, og at det fremgår af bemærkningerne, at</p>	<p>Som det fremgår af boligskatteforliget, skal den særlige hæftelse for ejendomsskatter (pante- og fortrinsretten), som har været gældende siden 8. juli 1840, videreføres.</p> <p>I relation til hovedlovforslagets § 4, stk. 8, 2. pkt., som omhandler udstilling af skyldig grundskyld og dækningsafgift på ejendomsdatarapporten, bemærkes det, at det i ejendoms handler er almindelig praksis, at ejeren eller dennes rådgiver indhenter ejendomsdatarapporten, så potentielle købere kan blive bekendt med oplysninger om den pågældende ejendom, herunder ubetalte ejendomsskatter. Ligeledes er den foreslåede § 4, stk. 6, 2. pkt., en videreførelse af kommunal praksis.</p> <p>Det bemærkes hertil, at hovedlovforslagets § 4, stk. 8, 2. pkt., udgår af hovedlovforslaget og erstattes af en adgang til oplysninger via skriftlig eller telefonisk henvendelse til Skatteforvaltningen i en overgangsperiode. Der henvises til kommentaren ovenfor.</p> <p>Det bemærkes, at det ikke er korrekt, at erhvervsjendomme (ejendomme, der anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted og lignende) ikke kan pålignes grundskyld og</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>”ejendomme, der lejes af staten, en region eller en kommune, ikke vil omfattes af fritagelsen, selvom ejendommen anvendes i statsligt, regionalt eller kommunalt øjemed.”</p> <p>EjendomDanmark vurderer, at der intet forkert er i bemærkningen, men at det bør tilføjes, at sådanne lejede ejendomme ofte vil være fritaget for grundskyld, hvis der er tale om erhvervsjendomme, da disse ejendomme i stedet (kan) pålægges dækningsafgift.</p> <p><i>Idrætsanlægs fritagelse for grundskyld</i></p> <p>EjendomDanmark bemærker, at det foreslås i hovedlovforslagets § 7, stk. 1, nr. 2, at idrætsanlæg ejet af sportsforeninger m.m. kan fritages fra grundskyld for den del af ejendommen, der direkte eller indirekte anvendes til sport og idræt, og at det fremgår af bemærkningerne, at den del af et anlæg, der benyttes til klub- og mødeaktiviteter, restaurant eller lignende, ikke vil kunne blive omfattet af fritagelsen.</p> <p>EjendomDanmark vurderer, at denne undtagelse fra muligheden for fritagelse er overdreven og vidner om en manglende forståelse for brugen af sådanne anlæg, da klub- og mødeaktiviteter vil være en lige så integreret del af klubbens og foreningens liv som selve sportsudøvelsen</p>	<p>dækningsafgift på samme tid. Påligning af grundskyld af erhvervsjendomme udelukker ikke påligning af dækningsafgift og omvendt. For erhvervsjendomme gælder, at dækningsafgift ikke kan pålignes, hvis ejendommen er objektivt fritaget for grundskyld. Hvis en erhvervsjendomme er objektivt fritaget for grundskyld, vil den således heller ikke kunne pålignes dækningsafgift. Disse regler foreslås videreført i hovedlovforslaget.</p> <p>Det bemærkes videre, at det alene er offentlige ejendomme (ejendomme, der er ejet af staten, kommunerne eller regionerne), og som er objektivt fritaget for grundskyld, der i stedet kan pålægges dækningsafgift.</p> <p>Det bemærkes, at hovedlovforslagets § 7, stk. 1, nr. 2, har til formål at videreføre § 8, stk. 1, litra b, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat, hvorefter det også alene er de dele af idrætsanlægget, der anvendes til direkte eller indirekte sportslig aktivitet, der kan fritages, mens fx restaurant eller mødelokaler ikke kan fritages. Formuleringen er således opretholdt.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>og ofte endda en forudsætning for, at klubben og foreningen kan udøve sin aktivitet.</p> <p>EjendomDanmark foreslår derfor, at undtagelsen af den del af anlægget, der anvendes til klub- og mødeaktiviteter, udgår.</p> <p><i>Delvis fritagelse for grundskyld</i></p> <p>EjendomDanmark bemærker, at det foreslås i hovedlovforslagets § 7, stk. 2, at der for ejendommene oplyst i § 7, stk. 1, kan ske en delvis fritagelse for grundskyld, hvis kun en del af ejendommen opfylder betingelserne for fritagelse, og at det fremgår af bemærkningerne, at når en kommune varsler Skatteforvaltningen om en fritagelse for grundskyld, kan Skatteforvaltningen inddrage kommunen i vurderingen af, hvor stor en del af ejendommen, der kan henføres til den fritagne del.</p> <p>EjendomDanmark vurderer ikke, at Skatteforvaltningen er i stand til at foretage den nævnte vurdering uden at inddrage kommunen, der har det nødvendige lokalkendskab og kendskab til ejendommens faktiske anvendelse. Derudover mener EjendomDanmark, at det er bureaukratisk at lade kommunen tage en beslutning om delvis fritagelse, hvorefter Skattemyndigheder foretager fordelingen heraf på ejendommen og efterfølgende tilpasser vurderingen for til slut at give kommunen besked herom. EjendomDanmark mener, at det er langt mere oplagt fortsat at lade kommunen træffe beslutningen om hvor stor en del af en ejendom,</p>	<p>Der henvises til kommentaren ovenfor om, at kompetencefordelingen mellem staten og kommunerne er præciseret og uddybet i hovedlovforslaget.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>der delvist skal fritages og alene overlade vurderingen af denne del af ejendommen til vurderingsmyndigheden.</p> <p>EjendomDanmark foreslår derfor, at § 7, stk. 2, tilrettes, så det fremgår, at Skatteforvaltningen er forpligtet til at følge kommunens anvisning af hvor stor en del af en ejendom, der skal fritages for grundskyld, og at samme ændring bør foretages i § 5, stk. 2.</p> <p><i>Fritagelse for stigning i grundskyld som følge af ændret plangrundlag</i></p> <p>EjendomDanmark mener, at kommunalbestyrelsen bør skulle og ikke blot kunne fritage en ejendom helt eller delvist for grundskyld, hvis kommunalbestyrelsen via et ændret plangrundlag er skyld i en skattestigning, selvom der ikke er foretaget ændringer i den konkrete ejendom eller dens brug. EjendomDanmark foreslår derfor, at ordet ”kan” i hovedlovforslagets § 8, stk. 1, erstattes af ordet ”skal”.</p>	<p>Hovedlovforslagets § 8 har til formål at videreføre § 8 A i lov om kommunal ejendomsskat, hvorefter kommunalbestyrelsen <i>kan</i> meddele hel eller delvis fritagelse for stigning i grundskylden, hvor grundværdien er steget med mere end 20 pct. som følge af ændret plangrundlag. Det vil derfor fortsat skulle være op til kommunalbestyrelsen at vurdere, om der i disse situationer skal ske fritagelse for grundskyld, hvorfor formuleringen er opretholdt. Det bemærkes, at kommunalbestyrelsen imidlertid – ligesom efter gældende ret – vil skulle fritage for hele stigningen i grundskylden, når stigningen skyldes et ændret plangrundlag, der giver mulighed for en planlagt anvendelse til opførelse af vindmølle- eller solcelleanlæg.</p> <p>Der henvises i øvrigt til kommentaren til Accura om, at hovedlovforslagets § 8 er rykket til hovedlovforslagets § 10.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>EjendomDanmark bemærker, at det videre foreslås i hovedlovforslagets § 8, stk. 1, at det skal være en betingelse, at grundværdien er steget mere end 20 pct. som følge af det ændrede plangrundlag, før der kan meddeles hel eller delvis fritagelse for grundskyld. EjendomDanmark mener, at 20-procentstærsklen stammer fra et forsøg på at mime 20-procentsreglen i ejendomsvurderingsloven, men at der dog ingen sammenhæng er mellem de to, og 20 pct. stigning i grundværdien er en meget voldsom stigning.</p> <p>Det er derfor EjendomDanmarks opfattelse, at en ejendomsejer selv sagt bør kompenseres, hvis en kommune vælger de facto at hæve ejendomsskatten gennem et ændret plangrundlag. EjendomDanmark foreslår derfor, at 20-procentstærsklen udgår af bestemmelsen eller som minimum reduceres betydeligt.</p> <p>EjendomDanmark mener desuden, at det ikke efter hovedlovforslagets § 8, stk. 1, er klart, hvor kompetencen til at vurdere, om et ændret plangrundlag er årsag til en ændring af en ejendomsvurdering, ligger. EjendomDanmark spørger dertil, om det er kommunen eller Skattemyndighederne, der skal afgøre dette, og hvordan en sådan beslutning evt. kan prøves af de berørte.</p> <p>EjendomDanmark foreslår derfor, at reglerne og bemærkningerne hertil uddybes, så både kompetencefordelingen mellem kommunen og</p>	<p>Det bemærkes, at hovedlovforslagets § 8, stk. 1, har til formål at videreføre § 8 A, stk. 1, i lov om kommunal ejendomsskat, hvorefter kommunalbestyrelsen kan meddele hel eller delvis fritagelse for stigning i grundskylden, hvor grundværdien er steget med mere end 20 pct. som følge af ændret plangrundlag, hvorfor kravet om de 20 pct. er opretholdt.</p> <p>Det bemærkes i øvrigt, at der ikke vurderes at være en sammenhæng mellem dette 20 pct.-krav og reglerne om forsigtighedsprincippet og den fastsatte skønsmargin på plus/minus 20 pct. i forbindelse med genoptagelse af og klage over en ejendomsvurdering.</p> <p>Der henvises til kommentaren ovenfor om, at kompetencefordelingen mellem staten og kommunerne er præciseret og uddybet i hovedlovforslaget.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Skattemyndighederne og borgernes klagemuligheder bliver tydeliggjort.</p> <p><i>Dækningsafgiftspligtige ejendomme</i> EjendomDanmark mener ikke, at det er tilstrækkeligt beskrevet, hvilke typer af ejendomme, der efter praksis ikke kan pålægges dækningsafgift, og at det vist hidtil har været en vis praksis, hvad angår bl.a. museer, skoler og redningsstationer.</p> <p>EjendomDanmark foreslår derfor, at bemærkningerne til hovedlovforslagets § 12 uddybes, så den hidtidige praksis, hvad angår ejendomme, der ikke kan pålægges dækningsafgift, dvs. ejendomme, som ikke er dækket af formuleringen ”og lignende øjemed”, gøres tydeligere.</p> <p><i>Grundværdi under offentlige ejendomme i forbindelse med beregning af dækningsafgift</i> EjendomDanmark vurderer, at der ikke er noget til hinder for, at offentlige ejendomme undtages fra forsigtighedsprincippet, og EjendomDanmark heller ikke har en holdning til, om det skal være tilfældet. Dog mener EjendomDanmark, at der i bemærkningerne mangler en forklaring på, hvorfor forsigtighedsprincippet ikke skal gælde for offentlige ejendomme. EjendomDanmark foreslår derfor, at dette uddybes i bemærkningerne.</p> <p><i>Dato for ophør af dækningsafgift</i> EjendomDanmark bemærker, at det foreslås i hovedlovforslagets § 21, at beslutning om at pålægge eller ændre</p>	<p>Der henvises til kommentaren til Dansk Erhverv om dækningsafgiftens anvendelsesområde for erhvervsjendomme.</p> <p>Der henvises i øvrigt til kommentaren til Danske Advokater om, at det ikke er hensigten, at lovbemærkningerne udtømmende skal opregne dækningsafgiftspligtig og ikke-dækningsafgiftspligtige ejendomme.</p> <p>Der henvises til kommentaren til Dansk Industri om beskatningsgrundlaget for dækningsafgiften af offentlige ejendomme.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>dækningsafgift har virkning fra førstkommande 1. januar, og at ophør af dækningsafgift for en ejendom ligeledes har virkning fra førstkommande 1. januar.</p> <p>Da EjendomDanmark vurderer, at der er tale om to forskellige situationer, foreslår EjendomDanmark, at bestemmelsen om håndteringen af ophør af dækningsafgiften bør udskilles i et nyt stk. 2.</p> <p>EjendomDanmark mener derudover, at hovedlovforslagets § 21 er formuleret knudret og foreslår, at hele § 21 omformuleres, så de forskellige situationer for ophør af dækningsafgift, præsenteres tydeligere.</p> <p>EjendomDanmark vurderer videre, at det er besynderligt, at ophør af dækningsafgift ifølge reglerne altid finder sted den 1. januar med undtagelse af én bestemt situation jf. § 21, stk. 2, 3. pkt., og at det desuden betyder, at ejeren af en ejendom, der fritages for dækningsafgift, kan risikere at skulle betale afgiften for store dele af et kalenderår, hvor ejendommen ellers er fritaget.</p> <p>EjendomDanmark foreslår derfor, at reglerne tilpasses, så det dækningsafgiften ophører fra den dato, som kommunalbestyrelsen vedtager, dog mindst én gang pr. kvartal.</p> <p>EjendomDanmark foreslår derudover en rettelse i bemærkningerne, da EjendomDanmark vurderer, at der må være tale om en trykfejl, når</p>	<p>Det bemærkes, at hovedlovforslagets § 21, stk. 2, vedrører ind- og udtræden af dækningsafgiften i forbindelse med ambassadeejendomme, hvorfor bestemmelsen er opretholdt i ét stykke.</p> <p>Det vurderes, at hovedlovforslagets § 21 er formuleret tilstrækkeligt klart, hvorfor formuleringen er opretholdt.</p> <p>Der henvises til kommentaren til Dansk Industri om virkningstidspunkt for grundskyld og dækningsafgift.</p> <p>Det bemærkes, at lovbemærkningerne er tilpasset, så der henvises til stk. 2 i stedet for stk. 3.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>det i bemærkninger fremgår, at ”op- hører dækningsafgiften for en ejen- dom efter lovforslagets §§ 11 eller 12, sker dette fra og med førstkom- mende 1. januar, jf. dog stk. 3”, da der i § 21 ikke er et stk. 3.</p> <p><i>Grundbeløb og regulering af sats for ejen- domsværdiskat</i></p> <p>EjendomDanmark vurderer, at be- skrivelsen i § 22, stk. 3 og 4, af, hvor- dan grundbeløbet reguleres med ejendomsværdiindekset, er unødigt rodet formuleret og besværliggør en intuitiv forståelse af reguleringsme- kanismen.</p> <p>EjendomDanmark foreslår derfor, at bestemmelsen justeres sprogligt med henblik på at gøre det nemmere for ikke-eksperter at gennemskue regule- ringsmekanismen.</p> <p><i>Loft over dækningsafgift for offentlige ejen- domme</i></p> <p>EjendomDanmark vurderer, at det er unødigt kompliceret at fastsætte kommunespecifikke lofter for dæk- ningsafgiften for offentlige ejen- domme. EjendomDanmark har in- gen holdning til niveauet for dæk- ningsafgiften for offentlige ejen- domme, men det er generelt uhen- sigtmæssigt at komplicere reglerne mere, end godt er.</p> <p>EjendomDanmark foreslår derfor, at der for offentlige ejendomme fast- sættes et generelt loft for dæknings- afgiften, ligesom det er tilfældet for erhvervsejendommene.</p>	<p>Det bemærkes, at hovedlovforslagets § 22, stk. 3 og 4, om udarbejdelse af et ejerboligværdiindeks skal inde- holde en række nødvendige oplys- ninger om datagrundlag, startværdi, regulering og afrunding mv. Dette er således nødvendigt, men kan imidler- tid forekomme omstændeligt, hvor- for der i lovbemærkningerne er ind- sat et eksempel, der illustrerer fast- læggelsen af ejerboligværdiindekset og reguleringen af progressionsgræn- sen.</p> <p>Der henvises til kommentaren til Danske Advokater om, at hovedlov- forslaget er tilpasset, så der for hvert af kalenderårene 2024-2028 vil kunne opkræves dækningsafgift af offentlige ejendomme med et beløb svarende til det, der blevet opkrævet for skatteåret 2023, og at bilag 2 som følge heraf er udgået af hovedlov- forslaget.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>EjendomDanmark vurderer ydermere, at det er problematisk, at satsene for offentlige ejendomme (bilag 2) ikke er medtaget i høringen, da det gør det svært for ikke mindst kommunerne at forholde sig de budgetmæssige konsekvenser af reglerne. EjendomDanmark mener derfor, at der skabes en budgetmæssig usikkerhed, der kan have negativ indflydelse også på borgerne og det private erhvervsliv, hvis kommunerne økonomisk kompensere for denne usikkerhed andetsteds i deres budgetlægning.</p> <p>EjendomDanmark foreslår derfor også, at Skatteministeriet hurtigst muligt sikrer en supplerende høring af især kommunerne over hovedlovforslagets bilag 2.</p> <p><i>Opkrævning af grundskyld og dækningsafgift hos hovedejer</i></p> <p>EjendomDanmark bemærker, at det foreslås i hovedlovforslagets § 33, stk. 2, at grundskyld og dækningsafgift for andre ejendomme end ejerboliger, der alene er ejet af fysiske personer, skal opkræves hos ejendommens hovedejer, samt regler for håndtering af ikke-rettidig betaling.</p> <p>Da EjendomDanmark vurderer, at der er tale om to forskellige emner, foreslår EjendomDanmark, at § 33, stk. 2, deles i to dele.</p> <p><i>Forfald på et tidspunkt, hvor der endnu ikke foreligger en vurdering</i></p>	<p>Der henvises til kommentaren til Danske Advokater om, at hovedlovforslagets bilag 2 er udgået.</p> <p>Hovedlovforslagets § 33, stk. 2, omhandler overordnet opkrævning af grundskyld og dækningsafgift i tilfælde, hvor der er to eller flere ejere af ejendomme, som opkræves via skattekontoen, herunder det indbyrdes forhold mellem ejerne.</p> <p>Det vurderes derfor, at der er den nødvendige sammenhæng i hovedlovforslagets § 33, stk. 2.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>EjendomDanmark foreslår, at det i hovedlovforslagets § 33, stk. 2, 3. pkt. foreslås, at forfalder en rate af grundskyld eller dækningsafgift på et tidspunkt, hvor vurderingen foretaget det forudgående kalenderår endnu ikke er offentliggjort, kan grundskylden og dækningsafgiften opkræves sammen med den følgende rate, og at det fremgår i bemærkningerne, at bestemmelsen bør finde anvendelse i de tilfælde, hvor en vurdering er få måneder forsinket, og at det derfor vurderes administrativt uproportionelt at genere og udsende foreløbige opkrævninger.</p> <p>EjendomDanmark vurderer, at det er uklart, hvornår ministeriet mener, at hovedlovforslagets § 33, stk. 3, 2. pkt., reelt bør finde anvendelse. EjendomDanmark foreslår derfor, at bemærkningerne herom uddybes.</p> <p>EjendomDanmark vurderer ydermere, at det er uhensigtsmæssigt, at en udskydelse af en opkrævning kan ske, uden at der foreligger en forpligtelse til at informere en berørt ejendomsejer. EjendomDanmark foreslår derfor, at skattemyndighederne pålægges at informere de berørte ejendomsejere, såfremt skattemyndighederne gør brug af bestemmelsen og udskyder en opkrævning af grundskyld eller dækningsafgift.</p> <p><i>Tilbagebetaling af for meget opkrævet grundskyld eller dækningsafgift</i></p> <p>EjendomDanmark foreslår, at der efter bemærkningen til hovedlovforslagets § 33, stk. 4, om, at der ikke er noget til hinder for, at</p>	<p>Det anerkendes, at forholdet mellem 1. og 2. pkt. i hovedlovforslagets § 33, stk. 3, ikke har været beskrevet tilstrækkeligt klart.</p> <p>2. pkt. er derfor udtaget af hovedlovforslaget med den virkning, at alene 1. pkt. vil bestå.</p> <p>Det vil betyde, at i de tilfælde, hvor ejendomsvurderingen endnu ikke er offentliggjort, således at den ikke kan danne beskatningsgrundlag for årets 1. rateopkrævning, vil raten blive opgjort foreløbigt på baggrund af den seneste offentliggjorte ejendomsvurdering.</p> <p>Det bemærkes, at hvis der ikke findes en senest offentliggjort ejendomsvurdering, fx fordi det er tale om en nyopstået ejendom, fastsættes der et foreløbigt beskatningsgrundlag for grundskyld efter hovedlovforslagets § 17, stk. 4, og for dækningsafgift efter § 20, stk. 3.</p> <p>Det bemærkes, at lovbemærkninger er tilpasset i overensstemmelse med forslaget.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>tilbagebetalingen vil ske med den førstkommande rate i et efterfølgende kalenderår, bør tilføjes: ”, hvis dette er den hurtigst mulige tilbagebetaling”. EjendomDanmark bemærker, at der ikke er noget forkert i bemærkningen, men at det bør understreges endnu tydeligere, at tilbagebetalingen skal ske hurtigst muligt.</p> <p><i>Opkrævning i forbindelse med klage</i> EjendomDanmark bemærker, at det foreslås i hovedlovforslagets § 34, at klage over ansættelse af en ejendomsskat ikke har opsættende virkning, og at en klage kan medføre en ændret ansættelse af skatten og en efterfølgende berigtigelse.</p> <p>EjendomDanmark vurderer, at bestemmelsen ikke i tilstrækkelig grad sikrer ejendomsejerens retssikkerhed, og at det er skattemyndighedernes ansvar at sikre en retmæssig opkrævning på et retvisende grundlag.</p> <p>EjendomDanmark foreslår derfor, at der i reglerne skal indføres en garanti for, at en klage over skattemyndighedernes ansættelse af ejendomsværdiskat, grundskyld eller dækningsafgift kan medføre en berigtigelse af ansættelsen til ugunst for klageren sammenlignet med den situation, der blev klaget over.</p> <p><i>Skatterabat</i> Til den foreslåede metode til opgørelse af den samlede rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld bemærker EjendomDanmark, at det er beskrevet i bemærkningerne, at det</p>	<p>Der henvises til kommentaren til BL – Danmarks Almene Boliger om opsættende virkning.</p> <p>Det bemærkes, at hovedlovforslagets § 40 er tilpasset således, at der er indsat en bestemmelse, hvoraf der følger, at skatterabatten er nominel, jf. dog hovedlovforslagets §§ 41 og 42.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>fremgår af boligskatteforliget, at rabatten som udgangspunkt vil blive fastholdt nominelt i efterfølgende år, og at den nominelle fastholdelse af en samlede rabat vil indebære, at skatterabatten som udgangspunkt vil være et fastlåst beløb og være uafhængigt af den fremtidige prisudvikling og de fremtidige offentlige vurderinger.</p> <p>EjendomDanmark vurderer, at det er problematisk, at dette grundlæggende element alene er beskrevet i bemærkningerne. EjendomDanmark foreslår derfor, at der indsættes en bestemmelse, der fastlægger dette.</p> <p><i>Grundskyld i 2024 og 2025</i></p> <p>EjendomDanmark bemærker, at det foreslås, at der indføres en stigningsbegrænsningsordning for grundskyld, og at det fremgår af bemærkningerne, at ”den foreslåede regel i stk. 3 alene vil finde anvendelse, såfremt grundskylden for kalenderåret 2024 er grundskylden opgjort efter lov om kommunal ejendomsskat”</p> <p>EjendomDanmark foreslår, at henvisningen til stk. 3 skal rettes, da henvisningen må være tale om en fejl, idet der ikke er angivet noget stk. 3 til hovedlovforslagets § 45.</p> <p><i>Opgørelse af lån til betaling af de samlede stigninger i grundskyld og ejendomsværdiskat</i></p> <p>EjendomDanmark vurderer, at det i bemærkningerne til hovedlovforslagets § 47 ikke med tilstrækkelig klarhed er beskrevet, hvorfra</p>	<p>Hovedlovforslagets §§ 41 og 42 regulerer, i hvilke tilfælde skatterabatten påvirkes og nedsættes. Skatterabatten nedsættes permanent ved delvis ejerskifte, medmindre ejerskifte sker til en ægtefælle. Videre nedsættes skatterabatten midlertidigt i tilfælde, hvor den opgjorte ejendomsværdiskat og grundskyld for et indkomstår er mindre end skatterabatten. Desuden nedsættes skatterabatten midlertidigt ved udlejning eller i andre tilfælde, der gør, at ejendommen ikke kan tjene til bolig for ejeren.</p> <p>Det bemærkes, at lovbemærkningerne er tilpasset, så der henvises til stk. 2 i stedet for stk. 3.</p> <p>Det følger af boligskatteforliget, at bagatelgrænsen for lån efter den permanente indefrysingsordning udgør 500 kr. i 2017-niveau.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>bagatelgrænsen på de 234 kroner (2010-niveau) stammer, ligesom det er medvirkende til at skabe uigenemskuelighed, at tallet er opgjort i 2010-niveau og ikke i nutidsniveau.</p> <p>EjendomDanmark foreslår derfor, at bemærkningerne til bestemmelsen herom uddybes.</p> <p><i>Indkomstår og opgørelse af forskelsbeløb til beregning af lån</i></p> <p>EjendomDanmark vurderer, at der i hovedlovforslagets § 49 er anført nogle forkerte årstal i enten lovteksten eller i bemærkningerne og foreslår, at årstallene rettes.</p> <p><i>Lån til pensionister til betaling af grundskyld</i></p> <p>EjendomDanmark vurderer, at der med oplistningen af personkredsen i</p>	<p>Eftersom stigningen for henholdsvis ejendomsværdiskat og grundskyld opgøres hver for sig, så er bagatelgrænsen opdelt i to bagatelgrænser på 250 kr. i 2017-niveau.</p> <p>Som det fremgår af lovbemærkningerne til hovedlovforslagets § 47, vil bagatelgrænsen årligt skulle reguleres efter personskattelovens § 20, stk. 1, og 2, 1. pkt.</p> <p>Beløb, der skal efterreguleres efter personskattelovens § 20, opgøres altid i 2010-niveau, hvorfor bagatelgrænsen vil udgøre 234 kr.</p> <p>Det bemærkes, at ovenstående redegørelse for bagatelgrænsen er indført i lovbemærkningerne.</p> <p>Det bemærkes, at lovbemærkninger er tilrettet, så de stemmer overens med lovteksten til hovedlovforslagets § 49, stk. 1.</p> <p>Bestemmelsen omhandler fastsættelse af et nyt sammenligningsår for ejendomsværdiskat. Udgangspunktet er, at sammenligningsåret udgør indkomståret 2024, hvorfor den foreslåede bestemmelse først vil skulle finde anvendelse for indkomståret 2025 og senere.</p> <p>Det følger af boligskatteforliget, at pensionistlåneordningen skal</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>hovedlovforslagets § 50, stk. 1, muligvis er overset modtagere af fleksydelse, der er at sammenligne med efterlønnen. EjendomDanmark foreslår derfor, at modtagere af fleksydelse tilføjes til listen over personer, der kan optage lån til betaling af grundskyld.</p> <p>EjendomDanmark vurderer ydermere, at hovedlovforslagets § 50 og de tilhørende bemærkninger mangler overvejelser vedrørende rammerne for den faktiske ansøgning om lån til betaling af grundskyld og foreslår, at der i lovforslaget indføres regler om rammerne for ansøgning om lån til betaling af grundskyld, evt. i form af en delegationsbeføjelse.</p> <p><i>Renter for lån til betaling af grundskyld</i> EjendomDanmark vurderer, at der er diskrepans mellem lovteksten og den tilhørende bemærkning for så vidt angår hovedlovforslagets § 56, stk. 3, da lovteksten er formuleret, så udgangspunktet er, at der altid tinglyses pant, og at bestemmelsen alene finder anvendelse, hvis det er umuligt at tinglyse pant, mens bemærkningen omvendt og eksplicit påpeger, at der er tale om et valg fra ejendoms ejerens side.</p> <p>EjendomDanmark foreslår derfor, at lovteksten tilpasses, så det også her tydeliggøres, at Skatteforvaltningens tinglysning af pant på ejendommen i forbindelse med lån til betaling af</p>	<p>videreføres. Det bemærkes, at personkredsen omfattet af pensionistlånordningen i dag er fastsat i § 1, stk. 4, nr. 1, hvor modtagere af fleksydelse ikke fremgår. Forslaget vil derfor ikke kunne efterkommes.</p> <p>Som udgangspunkt vil ansøgningen om pensionistlån skulle foretages via TastSelv. For de pensionister, som er fritaget for digital selvbetjening, vil der være en mulighed for en analog ansøgning, fx via fremmøde hos Borgerservice. De endelige rammer for analog ansøgning er endnu ikke endeligt fastsatte. Skatteforvaltningen vil udsende nærmere information om ansøgningsprocessen i efteråret 2023.</p> <p>Det bemærkes indledningsvist, at hovedlovforslagets § 56, stk. 3, er rykket til stk. 4.</p> <p>Bestemmelsen omhandler den situation, hvor Skatteforvaltningen ikke kan tinglyse påløbne renter, fx fordi der ikke er tilstrækkelig friværdi i ejendommen til yderligere rentetilskrivninger eller pensionisten ikke samtykker til tinglysning af endnu et skadesløsbrev på ejendommen.</p> <p>I disse tilfælde forfalder renterne til opkrævning. Bestemmelsen tager derfor ikke sigte på at regulere låntagers handlinger eller undladelse, men alene om Skatteforvaltningen kan tinglyse yderligere sikkerhed for</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>grundskyld afhænger af lånoptagere- rens valg af en sådan tinglysning.</p> <p>EjendomDanmark vurderer yder- mere, at § 56, stk. 3, er malplaceret i en paragraf, der omhandler forfald i forbindelse med ejerskifte og fore- slår, at bestemmelsen enten flyttes til sidst i paragraffen, eller placeres som en selvstændig bestemmelse.</p> <p><i>Beregning af rente for lån til betaling af grundskyld</i> EjendomDanmark bemærker, at det fremgår i bemærkningerne til hoved- lovforslagets § 58 om forrentning af lån til betaling af grundskyld står be- skrevet, at der ikke vil blive ”bereg- net renters rente, da det kun vil være hovedstolen, der forrentes”.</p> <p>EjendomDanmark vurderer, at dette er så grundlæggende et element i den nye låneordning, at det er uforståe- ligt, at Skatteministeriet ikke eksplici- terer dette tydeligere i lovteksten, men alene i en bemærkning. Ejen- domDanmark foreslår, at det skal fremgå af lovteksten, at det alene er lånets hovedstol, der forrentes, og at der i bemærkningerne skal indskrives et regneeksempel på renteberegning- en.</p> <p><i>Indfrielse af lån til betaling af grundskyld</i> EjendomDanmark vurderer, at be- mærkningerne til hovedlovforslagets § 61 er forbilledlig klar, hvad angår en ejendomsejers mulighed for når som helst at indfri et grundskyldslån,</p>	<p>påløbne renter. Årsagen til, at der ikke kan tinglyses yderligere, er ikke af betydning for bestemmelsen.</p> <p>Den i hovedlovforslaget foreslåede § 56, stk. 3, omhandler forfald (af ren- ter), hvorfor det vurderes, at dens nuværende placering i § 56, som er forfaldsbestemmelsen i hovedlov- forslagets kapitel 8 om lån, er pas- sende.</p> <p>Der er i hovedlovforslagets § 58, stk. 1, indsat et 2. pkt., hvoraf det følger, at der ikke beregnes renters rente.</p> <p>Det er uddybet i hovedlovforslagets § 61, stk. 1, at der til enhver tid kan ske hel eller delvis indfrielse af lån.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>men at en tilsvarende klarhed ikke helt findes i lovteksten. EjendomDanmark foreslår derfor, at der i § 61, stk. 1, efter ”Ejeren kan” tilføjes ”når som helst”.</p> <p><i>Meddelelse om låneoplysninger</i> EjendomDanmark anfører til hovedlovforslagets § 62, stk. 1, om at Skatteforvaltningen årligt skal give ejerne meddelelse om status på deres lån, at det for mange borgere vil være utilstrækkeligt at kunne finde gældsoplysningerne via selvbetjeningen. EjendomDanmark mener, at denne oplysning i stedet løbende bør sendes til borgerne for at sikre en reel gennemsigtighed i lånene og foreslår, at Skatteforvaltningen skal forpligtes til at udsende en låneoversigt til de berørte ejere.</p> <p><i>Automatisk overgang fra midlertidig til permanent indefrysningsordning</i> EjendomDanmark mener, at der i lovforslaget mangler en oplysningsforpligtelse om den automatiske overgang fra en indefrysningsordning til en anden med ændrede vilkår.</p> <p>EjendomDanmark foreslår derfor, at der indføres en forpligtelse for Skatteministeriet til i god tid at informere de nuværende brugere af indefrysningsordningen om, at de automatisk overgår til den nye, permanente indefrysningsordning, hvis ikke denne aktivt fravælges inden den 1.</p>	<p>Boligejerne vil via TastSelv have adgang til et overblik over sine lån samt rentetilskrivninger. Her vil man også kunne se sin årlige låneopgørelse.</p> <p>Opgørelsen vil ikke blive tilsendt via Digital Post. Det bliver derimod muligt at abonnere på at modtage oplysninger om, at den årlige opgørelse er tilgængelig på TastSelv. Dette notificeres borger om via sms eller mail, hvilket er samme procedure som for årsopgørelsen og forskudsopgørelsen.</p> <p>Er borger fritaget for digital post, får tilsendt opgørelsen med posten.</p> <p>De foreslåede bestemmelser i hovedlovforslagets § 63, stk. 4, og § 64, stk. 6, som omhandler henholdsvis automatik tilvalg af den permanente indefrysningsordning og ansøgning om lån efter pensionistlåneordningen, hvis ejeren ikke har fravalgt henholdsvis den kommunale midlertidige indefrysningsordning og den kommunale pensionistlåneordning den 1. september 2023, er af systemmæssige årsager udtaget af hovedlovforslaget.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>september 2023, samt informere om rammerne for den nye ordning.</p> <p><i>Lån efter den midlertidige indefrysningsordning</i></p> <p>EjendomDanmark foreslår, at der indføres en ny bestemmelse, der indfører tilsvarende regler som reglerne i § 66, stk. 1, og § 67, stk. 1, for ejendomme ejet af juridiske personer, da EjendomDanmark vurderer, at der ikke i denne henseende er taget stilling til ejendomme, der alene ejes af juridiske personer.</p> <p>EjendomDanmark vurderer, at det for så vidt angår lån efter den midlertidige indefrysningsordning, som forbliver indestående jf. § 66, stk. 1, eller § 67, stk. 1, er uhensigtsmæssigt, at disse lån ændrer vilkår så grundlæggende, uden at denne vilkårsændring fremgår direkte af lovteksten.</p> <p>EjendomDanmark foreslår derfor, at det i lovteksten indføres, at de midlertidige indefrysningsslån, der efter bestemmelserne i § 66, stk. 1, og § 67, stk. 1, forbliver indestående, vil være omfattet af de samme lånevilkår, som de almindelige lån efter den nye, permanente indefrysningsordning, herunder at det vil medføre rentetilskrivning på hidtil rentefrie lån.</p> <p>EjendomDanmark vurderer ydermere, at formuleringen om, at lånene ”forbliver indestående” kan forstås således, at de berørte ejendommejere fratages muligheden for frivilligt at</p>	<p>Juridiske personer kan ikke optage lån efter grundskyldslåneloven. Det vurderes derfor ikke nødvendigt at indsætte en bestemmelse om, at deres lån vil forblive indestående ved overgangen til den statslige låneadministration.</p> <p>Som det fremgår af hovedlovforslagets § 63, stk. 1, overtages samtlige indefrysningsslån af staten. Af stk. 2, fremgår det, hvilke vilkår lånene omfattes af.</p> <p>Hovedlovforslagets §§ 66, stk. 1, og 67, stk. 1, omhandler den situationer, hvor staten har overtaget lån efter hovedlovforslagets § 63, stk. 1, men ejeren eller ejendommen ikke opfylder betingelsen for at optage fremtidige lån. Bestemmelserne har til formål at sikre, at der ikke er tvivl om, hvorvidt et lån forfalder til betaling.</p> <p>Vilkårsændringen fremgår eksplicit i hovedlovforslagets § 63, stk. 2, hvor de relevante bestemmelser er oplyst.</p> <p>Som det følger af hovedlovforslagets § 63, stk. 2, omfattes lån ydet efter den kommunale midlertidige indefrysningsslåneordning af</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>indfri lånene, og at det ikke er passende, da man ellers tvangspålægger disse ejendomsejere et lån, som man ændrer grundlæggende i vilkårene for. EjendomDanmark foreslår derfor, at det i §§ 66 og 67 beskrives, at ejendomsejerne, der berøres af disse bestemmelser, også har mulighed for frivilligt at indfri disse lån.</p> <p>EjendomDanmark vurderer desuden, at Skatteministeriet selvsagt har en oplysningsforpligtelse, når lånevilkårene på denne måde ændres grundlæggende og foreslår, at der i lovteksten indføres en bestemmelse om, at Skatteministeriet er forpligtet til at informere ejendomsejere berørt af §§ 66 og 67 om de vilkårsændringer, som bestemmelserne medfører, og om muligheden og rammerne for indfrielse af lånene.</p> <p><i>Definition af indkomst- og kalenderår</i></p> <p>EjendomDanmark vurderer, at bemærkningerne til hovedlovforslagets § 70 om, at indkomståret og kalenderåret anses at udgøre 360 dage med 30 dage i hver kalendermåned, er utilstrækkelige, da det ikke er tydeligt, hvordan man vil beregne skatten ved ejerskifte på andre datoer end midt i en måned, eller hvordan man vil håndtere februar måned. EjendomDanmark foreslår derfor, at der til bestemmelsens bemærkninger tilføjes et eksempel.</p>	<p>hovedlovforslagets § 61, hvori det fremgår, at ejeren helt eller delvist kan indfri lån.</p> <p>Der henvises til kommentaren ovenfor om vilkårsændringer, som er beskrevet i hovedlovforslagets § 63, stk. 2.</p> <p>Det fremgår af hovedlovforslaget, at § 70 vil få betydning i situationer, hvor ejendomsværdiskatten, grundskylden eller dækningsafgiften ikke pålægges for et helt indkomstår eller kalenderår, og hvor ejendomsværdiskat, grundskyld eller dækningsafgift beregnet for et helt år skal nedsættes.</p> <p>Fx hvis pligten til at betale ejendomsværdiskat af en ejendom ophører den 5. maj i indkomståret, betales der ejendomsværdiskat af 125 dage ud af 360. Det vil sige, at ejendomsværdiskatten for hele året reduceres til 125/360-del af årets ejendomsværdiskat.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Opdeling af ejendomme på tværs af kommuner</i></p> <p>EjendomDanmark vurderer, at hovedlovforslagets § 71 om opdeling af ejendomme på tværs af kommunegrænser skyldes, at de to skatter stadig er kommunale skatter, og at der kan være kommunale forskelle på, hvad angår niveauet for disse skatter. EjendomDanmark mener, at bestemmelsen giver fin mening, men mener også, at det er uklart, hvordan fordelingen skal ske i praksis og på hvilket grundlag, fx kvadratmeterfordeling.</p> <p>EjendomDanmark foreslår således, at bemærkningerne til bestemmelsen underbygges med et eller flere eksempler.</p> <p><i>Ophævelse af en række love</i></p> <p>EjendomDanmark vurderer, at hovedlovforslagets § 73 vedrører to adskilte lovelementer (ikrafttrædelsestidspunktet og ophævelse af en række love) og foreslår derfor, at § 73, stk. 3-6, udskilles som en selvstændig paragraf.</p> <p><i>Videreførelse af eksisterende gebyrer</i></p> <p>EjendomDanmark vurderer, at placeringen af § 73, stk. 6, om, at reglerne for eksisterende gebyrer forbliver i kraft, indtil de erstattes af regler udstedt i medfør af lovforslagets § 72, ikke bidrager til klarhed og stringens i lovforslaget, og foreslår, at §</p>	<p>Lovbemærkninger i hovedlovforslaget er tilpasset med dette eksempel.</p> <p>Lovbemærkningerne i bestemmelsen er tilpasset, så der fremgår eksempler om bestemmelsens anvendelse i praksis.</p> <p>Det bemærkes, at det ikke er lovteknisk forkert, at lovens ikrafttrædelse og ophævelse af en række love bliver reguleret i samme paragraf, hvorfor paragraffen er opretholdt.</p> <p>Det bemærkes, at bestemmelsens placering er lovteknisk korrekt, hvorfor denne er opretholdt.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>73, stk. 6, flyttes, så den i stedet gøres til en ny § 72, stk. 2.</p> <p><i>Fradrag af rabat ved opgørelse af stigning i ejendomsværdiskat og grundskyld</i></p> <p>Til hovedlovforslagets § 74, stk.4, vurderer EjendomDanmark, at situationen med ”for store indefrysningsslån” er utilstrækkeligt beskrevet, og mener, at det er skattemyndighederne, der må bære risikoen for disse lån. EjendomDanmark foreslår derfor, at det ved denne bestemmelse og mere generelt i lovforslaget ekspliciteres, at der ikke foretages efterregulering af indefrysningsslån, hvis indefrysningen kommer borgere eller virksomheder til ugunst.</p> <p><i>Efterregulering</i></p> <p>EjendomDanmark vurderer, at hovedlovforslagets § 76 om efterregulering som følge af de foreslåede foreløbige vurderinger er stærkt problematisk, da den overfører ansvaret for og risikoen ved skattemyndighedernes fejl og forsinkelser til de berørte borgere og virksomheder. EjendomDanmark mener, at en efterregulering alene bør finde sted, hvis det viser sig, at borgeren eller virksomheden har betalt for meget i skat.</p>	<p>Det bemærkes, at hovedlovforslagets § 74 er flyttet, så bestemmelsen nu fremgår af hovedlovforslagets § 73. Hertil er bemærkningerne uddybet.</p> <p>Som det fremgår af hovedlovforslagets § 52, stk. 1, 2. pkt., anses lån for stiftet og bindende den 1. januar i det følgende indkomstår. I lovbetænkningerne er det anført, at det betyder, at lånene ikke kan korrigeres efterfølgende – uanset at der indtræder senere ændringer i den opgjorte ejendomsværdiskat eller grundskyld, som ville have medført at det skulle have været anderledes.</p> <p>Det bemærkes hertil, at uanset ovenstående vil låntageren til enhver tid kunne indfri lån efter hovedlovforslagets § 61.</p> <p>Der henvises til kommentaren til Accura om efterregulering.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>EjendomDanmark foreslår derfor, at § 76 udgår og erstattes af en ny bestemmelse, der fastslår, at der alene vil finde efterregulering sted, hvis opgørelsen viser, at der er blevet opkrævet for meget i ejendomsskat i den berørte periode.</p> <p><i>Grundlag for betaling af dækningsafgift</i> Til hovedlovforslagets § 78, hvorefter en ejendomsejer kan vælge at betale det samme beløb dækningsafgift som i 2023 ved ejendomsejers henvendelse til Skatteforvaltningen, mener EjendomDanmark, at det er uklart, hvad ministeriet mener med en ”henvendelse”. EjendomDanmark foreslår derfor, at det ekspliciteres, hvordan denne henvendelse skal finde sted.</p> <p><i>Økonomiske, administrative og andre konsekvenser</i> EjendomDanmark opfordrer på det kraftigste til, at Skatteministeriet genovervejer konklusionerne af de økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet, og at Skatteministeriet dertil forsøger at indregne eller eksplicitere den økonomiske og administrative betydning af den usikkerhed, som erhvervslivet skal tage højde for som følge af overgangen til et nyt ejendomsskattesystem.</p> <p>Derudover har EjendomDanmark en række nærmere bemærkninger til enkelte elementer om de økonomiske og administrative konsekvenser:</p>	<p>Med »henvendelse« forstår telefonisk eller skriftlig henvendelse til Skatteforvaltningen.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Andel af boligejerne, der vil optage grundskyldlån efter den nye ordning</i></p> <p>EjendomDanmark bemærker, at Skatteministeriet forventer, at ca. $\frac{3}{4}$ af boligejerne vil gøre brug af den nye, permanente indefrysningsordning. EjendomDanmark vurderer, at det ud fra bemærkningerne er uklart, hvorfra denne vurdering stammer, og hvad Skatteministeriets grundlag er for antagelsen. EjendomDanmark foreslår således, at bemærkningen uddybes, så grundlaget for skønnet fremstår tydeligere.</p> <p><i>Grundskyld af lejede ejendomme</i></p> <p>EjendomDanmark påpeger, at Skatteministeriet ikke ved opgørelsen af de økonomiske konsekvenser for erhvervslivet berører efterreguleringen, som ikke kan overvælttes på lejerne, og som derfor har betydelige økonomiske konsekvenser i form af den direkte engangsudgift, og i form af den usikkerhed, som virksomhederne pålægges og skal tage højde for økonomisk.</p> <p>EjendomDanmark foreslår derfor, at dette beskrives i konsekvensafsnittene.</p> <p><i>Dækningsafgift</i></p> <p>EjendomDanmark mener, at Skatteministeriets vurdering af, at de ændrede dækningsafgiftsregler ikke vurderes at have økonomisk betydning for hverken det offentlige eller for erhvervslivet, er åbenlyst fejlbehæftet. EjendomDanmark understreger,</p>	<p>Antagelsen om 75 pct. anvendelse af den permanente indefrysningsordning er en beregningsteknisk antagelse og skønnet er behæftet med stor usikkerhed.</p> <p>Antagelsen om 75 pct. anvendelse vil derfor blive endeligt revideret og uddybet i hovedlovforslaget inden fremsættelsen.</p> <p>Det er korrekt, at der ved opgørelsen af de økonomiske konsekvenser ikke er inkluderet de eventuelle økonomiske konsekvenser af efterreguleringen, hverken for ejerboliger eller erhvervsejendomme. Det skyldes, at det er ikke muligt at fastslå størrelsen af afvigelserne i skattebetalingerne på baggrund af de endelige sagsbehandlede 2022- og 2023-vurderinger og skattebetalingerne på baggrund af de foreløbige modelvurderinger. Det er imidlertid ikke alle ejendomme, der vil opleve en efterregulering, da nogle ejendomsejere vil opleve at få penge tilbage i skat.</p> <p>Det bemærkes, at de økonomiske konsekvenser er opgjort i forhold til gældende regler i lov om kommunal ejendomsskat. Hovedlovforslaget medfører ikke økonomiske konsekvenser for dækningsafgiften i forhold til de gældende regler.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>at det er den klare forventning, at udgiften til dækningsafgift kommer til at stige mærkbart for en lang række virksomheder, og at uvisheden om omfanget af denne stigning og den efterfølgende efterregulering medfører, at virksomhederne allerede nu bliver nødt til at indregne en betydelig, økonomisk risiko.</p> <p>EjendomDanmark foreslår derfor, at Skatteministeriet genbesøger og uddyber bemærkningerne til de økonomiske konsekvenser af ændringerne i reglerne om dækningsafgift.</p> <p><i>Klimamæssige konsekvenser</i></p> <p>EjendomDanmark vurderer, at Skatteministeriets vurdering af de klimamæssige konsekvenser er utilstrækkelig, da usikkerheden ved overgangen til det nye ejendomsskattesystem kan medføre reducerede incitamentter til investeringer i og forbedringer af ejendomme, fordi ejerne vil skulle afsætte økonomi af til at håndtere den risiko, som særligt efterregulering af grundskyld og dækningsafgift kan medføre.</p> <p>EjendomDanmark mener således, at hovedlovsforslaget indirekte kan få klimamæssige konsekvenser ved at reducere ejendomsbranchens muligheder for at investere i grønnere ejendomme i en periode.</p> <p>EjendomDanmark foreslår derfor, at beskrivelsen af de klimamæssige konsekvenser suppleres disse overvejelser, og foreslår tillige, at en tilsvarende uddybning kan tilføjes til</p>	<p>Det er korrekt, at nogle virksomheder vil opleve en mærkbar stigning i deres dækningsafgift for årene 2022 og 2023, når de modtager deres ejendomsvurderinger. Disse stigninger er imidlertid en konsekvens af omlægningen af dækningsafgiften i forbindelse med lov nr. 2614 af 28. december 2021. Hovedlovsforslaget ændrer ikke på de lofter for dækningsafgiftspromiller, som fremgår heraf og gælder for årene 2022-2028.</p> <p>Som det fremgår af hovedlovsforslaget, indføres der i overensstemmelse med boligskatteforliget en række ordninger, herunder skatterabatordningen, stigningsbegrænsningsordningen og den permanente indefrysningensordning, der skal sikre tryghed om ejendomsskatterne.</p> <p>Desuden indebærer hovedlovsforslaget, at satserne for ejendomsværdiskat og grundskyld nedsættes væsentligt, og at der vil være et loft over satsen for både grundskyld og dækningsafgift frem til og med 2028.</p> <p>Det bemærkes, at efterregulering af grundskyld og dækningsafgift er af født af gældende regler i lov om kommunal ejendomsskat, hvorfor efterreguleringen ikke vil blive være en konsekvens af hovedlovsforslaget.</p> <p>Det vurderes derfor ikke, at hovedlovsforslaget vil få indflydelse på incitamentter til investeringer i og</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>lovforslagets miljø- og naturmæssige konsekvenser.</p> <p><i>Bemærkninger til følgelovforslag Statens udbetaling af grundskyld til kommunerne (§ 2, nr. 3)</i></p> <p>EjendomDanmark henviser til, at det med følgelovforslaget foreslås at fastsætte regler for tidspunktet for og opdelingen af det beløb, som staten løbende skal udbetale til kommunerne til foreløbig dækning af grundskylden, og at det herefter defineres, at grundskylden »omfatter indkomstårets beløb uden nedsættelse for beløb, som staten har ydet som rabat eller lån til betaling af stigninger i grundskyld efter ejendomsskattelovens kapitel 8« (forslagets § 2, nr. 3, om tilføjelse af § 15, stk. 2, 3. pkt., til lov om kommunal indkomstskat). EjendomDanmark vurderer, at forslaget til en ny § 15, stk. 2, i lov om kommunal indkomstskat som formuleret omhandler forskellige adskilte elementer. Forslaget til § 15, stk. 2, 1. og 2. pkt., regulerer tidspunktet for og opdelingen af statens udbetaling af grundskylden til kommunerne, mens forslaget til § 15, stk. 2, 3. pkt., er anderledes og regulerer beregningen af det, der skal udbetales. At bestemmelsen på denne måde indeholder flere adskilte elementer, bidrager ikke til gennemsigtigheden og læsbarheden af loven. EjendomDanmark foreslår derfor, at forslaget</p>	<p>forbedringer af ejendomme eller for mulighederne for at investere i grønne ejendomme i en periode. Vurderingen af de klimamæssige samt de miljø- og naturmæssige konsekvenser af hovedlovforslaget er derfor opretholdt.</p> <p>Den foreslåede bestemmelse § 15, stk. 2, 3. pkt., til lov om kommunal indkomstskat, som EjendomDanmark henviser til, har til formål at fastslå, hvad der skal forstås ved »grundskyld af ejerboliger ejet af fysiske personer omfattet af ejendomsskatteloven«, som nævnes i de foreslåede bestemmelser i 1. og 2. pkt. Det vurderes hensigtsmæssigt, at ovennævnte bestemmelser placeres samlet i loven, hvorfor følgelovforslaget fastholdes på dette punkt.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>til § 15, stk. 2, 3. pkt., udskilles som et selvstændigt stykke.</p> <p><i>Omregning af satser til 2010-niveau (§ 3, nr. 5)</i> EjendomDanmark henviser til, at det med følgelovforslaget foreslås, at ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 5, 1. pkt., ændres, så det anførte beløb angives på 2010-niveau frem for 2020-niveau. Ministeriet bemærker i den forbindelse, at den »gældende formulering ikke er entydig, idet der på den ene side altid reguleres i forhold til 2010-niveau, og på den anden side står grundbeløbet i lovtæksten angivet i 2020-niveau« (bemærkningernes side 122). EjendomDanmark vurderer, at Skatteministeriets begrundelse teknisk set giver mening, men at det kun bidrager til at gøre reglerne mere uigennemtrængelige, når man angiver beløb på et niveau for over 10 år siden. Dette besværliggør en hurtig og intuitiv læsning af reglerne og forståelse af de faktiske og konkrete, økonomiske konsekvenser heraf. EjendomDanmark foreslår derfor, at man overgår til at bruge 2020-niveau som udgangspunkt i reglerne generelt.</p> <p><i>Offentliggørelse af indeks (§ 3, nr. 15)</i> EjendomDanmark henviser til, at det med følgelovforslaget foreslås, at befojelsen til at offentliggøre indeks efter ejendomsvurderingslovens §§ 44-47, overgår fra at være hos skatteministerens til at ligge i skattemyndighederne, således at offentliggørelsen kan ske uden at skulle tage form af en bekendtgørelse.</p>	<p>Den foreslåede reguleringsmekanisme af beløbsgrænsen er den samme, som anvendes i store dele af den øvrige skattelovgivning. Reguleringsmekanismen sikrer, at beløbsgrænserne reguleres årligt i takt med indkomstudviklingen, uden at det er nødvendigt hvert år at fremsætte lovforslag om de regulerede beløbsgrænsers størrelse. En opdatering af grundbeløbene til 2020-niveau vil medføre, at der ville skulle ændres i en lang række skatte- og afgiftslove, uden at det har nogen reel betydning for beløbsgrænsernes størrelse. Endvidere vil en angivelse af grundbeløb i 2020-niveau også hurtigt blive forældet.</p> <p>Forslaget om, at den nævnte kompetence til at offentliggøre indeks overgår fra skatteministeren til Skatteforvaltningen, vil ikke ændre ved reglerne for, hvordan prisindeks skal udarbejdes. Indeks vil således fortsat årligt skulle udarbejdes efter reglerne i ejendomsvurderingslovens §§ 44-</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>EjendomDanmark vurderer, at man af hensyn til den demokratiske legitimitet bag myndighedsbeslutninger altid bør være tilbageholden med at overlade udvidede beføjelser direkte til myndighederne. Der kan naturligvis være årsager hertil – fx når der løbende skal offentliggøres et teknisk beregnet indeks som her – men i disse tilfælde bør man sikre, at delegationsbeføjelsen er udtømmende beskrevet og indhegnet. Dette synes ifølge EjendomDanmark ikke at være tilfældet her. Bemærkningerne til bestemmelsen indeholder således fx ikke beskrivelse af, hvornår eller hvor ofte skattemyndighederne kan tilpasse indekset, ligesom man alene angiver, at offentliggørelse »fx« kan ske via en hjemmeside.</p> <p>EjendomDanmark foreslår derfor, at bemærkningerne til bestemmelsen uddybes, så rammerne for skattemyndighedernes udøvelse af den med bestemmelsen tillagte beføjelse gøres klarere og mere veldefinerede.</p> <p><i>Omvurderinger (§ 3, nr. 24 og 25)</i> EjendomDanmark henviser til, at det med følgelovforslaget foreslås, at 2024-vurderingerne skal fremkomme på baggrund af en videreførelse og indeksering af 2022-vurderingerne, og at senere omvurderinger af ejendomme skal »foretages efter prisforholdene pr. 1. januar 2022 og indekseres efter stk. 4 og 5« (forslagets § 3, nr. 24, om tilføjelse af § 87 b, stk. 3, 3. pkt., til ejendomsvurderingsloven). EjendomDanmark henviser herudover til, at det fremgår af</p>	<p>47. Efter ejendomsvurderingslovens § 44, stk. 2, er det Danmarks Statistik, som udarbejder prisindeks med anvendelse af de statistiske principper og metoder, som Danmarks Statistik vælger at anvende. Forslaget vil ikke ændre herved. Formålet med forslaget er således alene at ændre platformen, hvorpå indeks skal offentliggøres.</p> <p>Følgelovforslaget er justeret, så dette tydeliggøres.</p> <p>Som det fremgår af lovforslaget, er baggrunden for forslaget i ejendomsvurderingslovens § 87 b, stk. 3, 3. pkt., at ejendomme, der opstår eller ændres i perioden fra og med den 2. januar 2023 til den 1. januar 2024, ikke vil have en retvisende 2022-vurdering, der kan indekseres til 2024-niveau. Det vil derfor være nødvendigt at foretage en vurdering af de ejendomme, der pr. 1. januar 2024 opfylder betingelserne for en omvurdering efter</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>bemærkningerne til følgelovforslaget, at denne omregning af en omvurdering til 2022-prisniveau og efterfølgende indeksering til nutidskroner skal »sikre et ensartet beskatningsniveau« (bemærkningernes side 143).</p> <p>EjendomDanmark henviser ydermere til, at det fremgår af følgelovforslaget, at 2025-vurderingerne skal fremkomme på baggrund af en videreførelse og indeksering af 2023-vurderingerne, og at senere omvurderinger af ejendomme skal »foretages efter prisforholdene pr. 1. januar 2023 og indekseres stk. 4 og 5« (forslagets § 3, nr. 25, om tilføjelse af § 88 a, stk. 3, 3. pkt., til ejendomsvurderingsloven).</p> <p>EjendomDanmark vurderer, at den foreslåede metode er overordentlig omstændelig og ingenlunde bidrager til gennemsigtighed i vurderingsgrundlaget for de berørte ejendomme. Herudover bemærker EjendomDanmark, at begrundelsen i følgelovforslaget for nødvendigheden af først at tilbageregne vurderingen til 2022-/2023-niveau for efterfølgende at indeksere den frem modsiges af Skatteministeriets egen forventning om, at der kun vil være lille forskel mellem de foreløbige og de endelige vurderinger: Hvis der alligevel forventes at være lille eller ingen forskel mellem omvurderingen foretaget i nutidskroner og omvurderingen foretaget i nutidskroner, tilbageregnet til 2022-niveau og indekseret frem, synes tilbageregningen og indekseringen som en unødvendig komplikation af et i forvejen svært gennemskueligt system.</p>	<p>ejendomsvurderingslovens § 6. Vurderingen foretages efter ejendomsvurderingslovens almindelige regler, dvs. på grundlag af ejendommens størrelse og forholdene i øvrigt på vurderingstidspunktet. For at sikre et ensartet beskatningsniveau vil det være nødvendigt at foretage denne vurdering i 2022-prisniveau, så vurderingen, der indekseres, er på samme niveau, som øvrige indekserede 2022-vurderinger. Hermed sikres ensartethed i grundlaget for vurderingerne.</p> <p>Baggrunden for forslaget i ejendomsvurderingslovens § 88 a, stk. 3, 3. pkt., er den samme som nævnt ovenfor, dog således at der i dette tilfælde er tale om, at det er ejendomme, der opstår eller ændres i perioden fra og med den 2. januar 2024 til og med den 1. januar 2025, der ikke vil have en retvisende 2023-vurdering, der kan indekseres til 2025-niveau.</p> <p>Selv om det kan forekomme kompliceret, er den foreslåede ordning således nødvendig for at sikre, at ovennævnte omvurderede/nyopståede ejendomme får en så retvisende vurdering som muligt, der svarer til øvrige vurderinger, der ikke er blevet omvurderet. På baggrund heraf er følgelovforslaget ikke justeret på dette punkt.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>EjendomDanmark foreslår derfor, at forslaget til § 87 b, stk. 3, 3. pkt., og forslaget til § 88 a, stk. 3, 3. pkt., i ejendomsvurderingsloven udgår.</p> <p><i>Omfang af 2024-vurderingerne (§ 3, nr. 24)</i></p> <p>EjendomDanmark henviser til, at det med følgelovforslaget foreslås, at »ejendomsværdien i ejendomsvurderingen pr. 1 januar 2024 og pr. 1. januar 2025 ansættes til ejendomsværdien i vurderingen pr. 1. januar 2022 reguleret til 2024-prisniveau« (forslagets § 3, nr. 24, om tilføjelse af § 87 b, stk. 4, til ejendomsvurderingsloven). Herudover henviser EjendomDanmark til, at det fremgår af følgelovforslaget, at den foreslåede bestemmelse ikke kun omfatter ejendomsværdien, »men også fordelinger af ejendomsværdien« (bemærkningernes side 144). EjendomDanmark vurderer, at bemærkningen i følgelovforslaget om, at denne bestemmelse også omfatter fordelinger af ejendomsværdien, er ret grundlæggende, hvorfor den ikke kun bør findes i bemærkningen til bestemmelsen, men også i selve bestemmelsen. EjendomDanmark foreslår derfor, at der i forslaget til ejendomsvurderingslovens § 87 b, stk. 4, indsættes et nyt 3. pkt., hvori det noteres, at bestemmelsen også omfatter fordelinger af ejendomsværdien.</p> <p>EjendomDanmark henviser ydermere til, at det med følgelovforslaget foreslås, at »grundværdien i ejendomsvurderingen pr. 1. januar 2024</p>	<p>For så vidt angår det anførte om, at det bør fremgå af den foreslåede lovtekst – og ikke kun af bemærkningerne hertil – at bestemmelsen ikke kun vil omfatte ejendomsværdien, men også vil omfatte fordelinger af ejendomsværdien, bemærkes det, at det foreslåede svarer til den tilgang, der er anvendt andre steder i ejendomsvurderingsloven, og at forslaget således er udformet med udgangspunkt i, at der anvendes en ensartet terminologi gennem hele ejendomsvurderingsloven herom.</p> <p>Der henvises til kommentaren ovenfor om, at det foreslåede svarer til den tilgang, der er anvendt andre steder i ejendomsvurderingsloven, og at</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>og pr. 1. januar 2025 ansættes til grundværdien i vurderingen pr. 1. januar 2022 reguleret efter de indeks, der er fastsat efter stk. 4, 2. pkt.« (forslagets § 3, nr. 24, om tilføjelse af § 87 b, stk. 5, til ejendomsvurderingsloven), og at det fremgår af følgelovforslaget, at den foreslåede bestemmelse ikke kun omfatter grundværdien, »men også fordelinger af grundværdien« (bemærkningernes side 145). EjendomDanmark vurderer, at bemærkningen i følgelovforslaget om, at denne bestemmelser også omfatter fordelinger af grundværdien, er ret grundlæggende, hvorfor den ikke kun bør findes i bemærkningen til bestemmelsen, men også i selve bestemmelsen. EjendomDanmark foreslår derfor, at der i forslaget til en ny § 87 b, stk. 5, i ejendomsvurderingsloven indsættes et nyt 2. pkt., hvori det noteres, at bestemmelsen også omfatter fordelinger af grundværdien.</p> <p><i>Omfang af 2025-vurderingerne (§ 3, nr. 25)</i></p> <p>EjendomDanmark henviser til, at det med følgelovforslaget foreslås, at »ejendomsværdien i ejendomsvurderingen pr. 1. januar 2025 og pr. 1. januar 2026 ansættes til ejendomsværdien i vurderingen pr. 1. januar 2023 reguleret til 2025-prisniveau« (forslagets § 3, nr. 25, om tilføjelse af § 88 a, stk. 4, til ejendomsvurderingsloven). EjendomDanmark vurderer, at man her – i modsætning til følgelovforslagets § 3, nr. 24, om tilføjelse af § 87 b, stk. 4, til ejendomsvurderingsloven – har overset at medtage</p>	<p>forslaget således er udformet med udgangspunkt i, at der anvendes en ensartet terminologi gennem hele ejendomsvurderingsloven herom.</p> <p>Følgelovforslaget er justeret, så det fremgår af bemærkningerne til forslaget i ejendomsvurderingslovens § 88 a, stk. 4, at bestemmelsen også vil omfatte fordelinger af ejendomsværdien.</p> <p>For så vidt angår det anførte om, at det bør fremgå af den foreslåede lovtekst – og ikke kun af bemærkningerne hertil – henvises til kommentaren ovenfor.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>en bemærkning om, at bestemmelsen også gælder for fordelinger af ejendomsværdien, hvilket bør fremgå af både bemærkningerne og bestemmelsen selv. EjendomDanmark foreslår derfor, at der i forslaget til ejendomsvurderingslovens § 88 a, stk. 4, indsættes et nyt 2. pkt., hvori det noteres, at bestemmelsen også omfatter fordelinger af ejendomsværdien, hvilket også skal noteres i bemærkningerne til bestemmelsen.</p> <p>EjendomDanmark henviser ydermere til, at det med følgelovforslaget foreslås, at »grundværdien i ejendomsvurderingen pr. 1. januar 2025 og pr. 1. januar 2026 ansættes til grundværdien i vurderingen pr. 1. januar 2023 reguleret efter de indeks, der fastsættes efter § 87 b, stk. 4, 2. pkt.« (forslagets § 3, nr. 25, om tilføjelse af § 88 a, stk. 5, til ejendomsvurderingsloven), og at det i den forbindelse fremgår af følgelovforslaget, at den foreslåede bestemmelse ikke kun omfatter grundværdien, »men også fordelinger af grundværdien« (bemærkningernes side 154). EjendomDanmark vurderer, at bemærkningen i følgelovforslaget om, at denne bestemmelse også omfatter fordelinger af grundværdien, er ret grundlæggende, hvorfor den ikke kun bør findes i bemærkningen til bestemmelsen, men også i selve bestemmelsen. EjendomDanmark foreslår derfor, at der i forslaget til ejendomsvurderingslovens § 88 a, stk. 5, indsættes et nyt 2. pkt., hvori det noteres, at bestemmelsen også omfatter fordelinger af grundværdien.</p>	<p>Der henvises til kommentaren ovenfor om, at det foreslåede svarer til den tilgang, der er anvendt andre steder i ejendomsvurderingsloven, og at forslaget således er udformet med udgangspunkt i, at der anvendes en ensartet terminologi gennem hele ejendomsvurderingsloven herom.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Tillæg til prisindekset for grundværdier (§ 3, nr. 24 og 25)</i></p> <p>EjendomDanmark henviser til, at det med følgelovforslaget foreslås, at grundværdier i 2024 og 2025 henholdsvis 2025 og 2026 ansættes som grundværdien pr. 1. januar 2022 henholdsvis 2023 reguleret med de et prisindeks »tillagt 0,8 pct.« (forslagets § 3, nr. 24, om tilføjelse af § 87 b, stk. 5, og forslaget § 3, nr. 25, om tilføjelse af § 88 a, stk. 5, til ejendomsvurderingsloven), og at det i begge tilfælde fremgår af følgelovforslaget, at tillægget på de 0,8 pct. skyldes en vurdering af, at grundpriserne vil stige hurtigere end ejendomspriserne under et (bemærkningernes side 145 henholdsvis 154). EjendomDanmark vurderer, at begrundelsen for dette tillæg og dets udregning er utilstrækkeligt dokumenteret og forklaret i bemærkningerne. EjendomDanmark foreslår derfor, at bemærkningerne om tillægget til indekseringen af udviklingen i grundværdier uddybes.</p> <p><i>Prisindeks på kommuneplan (§ 3, nr. 24 og 25)</i></p> <p>EjendomDanmark henviser til, at det med følgelovforslaget foreslås, at vurderingerne de kommende år skal fremkomme på baggrund af en videreførelse og indeksering af 2022-henholdsvis 2023-vurderingerne og bemærker i den forbindelse, at prisindekset udarbejdes af Danmarks Statistik på kommuneplan (bemærkningernes side 144 henholdsvis 154). EjendomDanmark vurderer, at bemærkningen godt nok er en</p>	<p>Der henvises til kommentaren til Dansk Erhverv om grundlaget for indekseringen af grundværdierne.</p> <p>Der henvises til kommentaren til Dansk Ejendomsrådgiverforening om, at kommuneniveau vurderes at være den mest optimale løsning, der balancerer hensynet til en vis soliditet i datagrundlaget og differentiering på grundlag af forskellige prisudviklinger landet over.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>henvisning til eksisterende bestemmelser (ejendomsvurderingslovens §§ 45-47), men at det alligevel bør understreges, at prisindeks på kommuneplan kan vise sig at være en meget grovkornet opdeling, der skjuler mærkbare udsving i prisudviklingen. Således kan fx landkommuner med større by opleve meget store forskelle mellem landområderne og den dominerende by, ligesom der i nogle kommuner omkring i de større byer kan være meget store forskelle i prisudviklingen fra boligområde til boligområde. Derfor bør Skatteministeriet i samarbejde med Danmarks Statistik nøje overveje, om det ikke er muligt at udvikle et mere retvisende prisindeks, fx på postnummerniveau.</p> <p>EjendomDanmark foreslår derfor, at Skatteministeriet tager initiativ til et samarbejde med Danmarks Statistik om udvikling af et mere retvisende prisindeks på fx postnummerniveau, og at dette indføres i ejendomsvurderingsloven.</p> <p><i>Revision af kompensationstilbud (§ 3, nr. 26)</i></p> <p>EjendomDanmark henviser til, at det med følgelovforslaget foreslås, at revision af en ejendomsvurdering kan medføre en tilsvarende revision af et eventuelt tidligere fremsendt tilbud om kompensation. EjendomDanmark vurderer, at bestemmelsen kan medføre, at visse borgere eller virksomheder risikerer pludselig at skulle tilpasse deres økonomiske dispositioner på baggrund af fejl eller forsinkelser forårsaget af Skatteministeriet og underliggende myndigheder,</p>	<p>Forslaget om mulighed for revision af kompensationstilbud skal ses i forhold til den gældende revisionsmulighed i ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 5, der alene kan finde anvendelse i den korte periode mellem udsendelsen af en vurdering og udsendelsen af meddelelsen om igangsættelse af klagefristerne. Bestemmelsen skal netop afhjælpe den situation, der for nuværende kan opstå, hvor ejendomsejer ikke har mulighed for at få et korrekt kompensationstilbud,</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>sådan som det sås med en række vurderingsdeklarationer udsendt i løbet af 2022. EjendomDanmark bemærker, at ansvaret og risikoen for Skatteministeriets udfordringer dermed flyttes til borgerne og virksomhederne, hvilket naturligvis er en uacceptabel situation. EjendomDanmark mener derfor, at det bør sikres, at en borger eller en virksomhed, der har fået tilbudt kompensation, kan være sikker på som minimum at modtage den tilbudte kompensation, uanset at Skatteforvaltningen efterfølgende foretager en revision af vurderingen. EjendomDanmark foreslår derfor, at der til den foreslåede bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 7, tilføjes et pkt., hvori det slås fast, at Skatteforvaltningen er bundet af fremsendte tilbud om kompensation i forbindelse med en eventuel revision på en sådan måde, at der ikke kan fremsendes reviderede kompensationstilbud, der er ændret i nedadgående retning.</p> <p><i>Foreløbige vurderinger (§ 3, nr. 27)</i> EjendomDanmark henviser til, at det med følgelovforslaget foreslås, at der foretages foreløbige vurderinger i 2022 henholdsvis 2023 til beregning af ejendomsskatterne for 2024 henholdsvis 2025, og at det i begge tilfælde fremgår af følgelovforslaget, at den »foreløbige vurdering anvendes, indtil der for ejendommen er foretaget en almindelige vurdering eller omvurdering« (forslagets § 3, nr. 27 om tilføjelse af § 89 b, stk. 1, 2, pkt., henholdsvis § 89 c, stk. 1, 2. pkt., til ejendomsvurderingsloven). EjendomDanmark henviser herudover til,</p>	<p>fordi ejendomsejer ikke har mulighed for at få en ny kompensation på baggrund af en tilrettet vurdering, der ellers var foretaget på et fejlagtigt grundlag mv.</p> <p>Henset til, at tidsperioden fra udsendelse af et kompensationstilbud til udsendelse af et klagefristbrev i langt de fleste tilfælde vil være meget kort, vil der som altovervejende hovedregel ikke opstå tilfælde, hvor en ejendomsejer når at disponere over det forventede kompensationstilbud. Det er derfor vurderingen, at der ikke er behov for en regel som foreslået af EjendomDanmark.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>at det fremgår af følgelovforslaget, at den foreløbige vurdering »vil skulle bruges som midlertidigt beregningsgrundlag for ejendomsskatter for 2024 og 2025« (bemærkningernes side 163), og at der efterfølgende i følgelovforslaget henvises til den derpå følgende efterregulering (bemærkningernes side 164 henholdsvis 171).</p> <p>EjendomDanmark vurderer, at man i forslaget ikke har taget stilling til, hvordan man håndterer situationen, hvis man oplever yderligere forsinkelser end de på nuværende tidspunkt forudsatte. Dele af lovteksten og bemærkningerne er formuleret på en måde, så det kan forstås således, at de midlertidige vurderinger i princippet fortsætte uendeligt – eller i al fald i meget lang tid efterfulgt af en efterregulering dækkende et meget stort antal år, hvilket vil være fuldkommen uacceptabelt for både skatteborgere og virksomheder. Omvendt henviser man også eksplicit til, at de foreløbige vurderinger alene er relevante i få, bestemte år. Uanset hvad synes EjendomDanmark, at der ikke er overvejet det risikoscenario, at der kan opstå forsinkelser i udviklingen af vurderingssystemet ud over det, som foreløbige vurderinger skal dække over. EjendomDanmark foreslår derfor, at Skatteministeriet i følgelovforslaget eksplicit tager højde for, hvordan man vil håndtere en eventuel yderligere forsinkelse i udviklingen af vurderingssystemet, uden at den økonomiske risiko for en sådan forsinkelse skal bæres</p>	<p>Som det fremgår af følgelovforslaget, vil de foreløbige 2022-/2023-vurderinger skulle anvendes som midlertidigt beskatningsgrundlag i 2024 og 2025. Herudover vil de foreløbige 2022-/2023-vurderinger, indtil de endelige 2022-/2023-vurderinger foreligger, midlertidigt kunne danne baggrund for beregningen af de forenkledede 2024-/2025-vurderinger, der ligeledes foreslås med følgelovforslaget. Denne løsningsmodel vil samlet set sikre, at der tidligere opnås en normalsituation, hvor ejendomsvurderingerne fra og med 2026 vil kunne udsendes, inden de skal bruges som beskatningsgrundlag, så behovet for efterreguleringer af ejendomsvejernes ejendomsskatter reduceres – og dermed, at der skabes den størst mulige tryghed om ejendomsskatterne for borgere og virksomheder i de kommende år.</p> <p>Det er på den baggrund vurderingen, at der ikke er grund til at lovgive om alternative scenarier.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>hverken direkte eller indirekte af skatteborgerne og virksomhederne.</p> <p><i>Manglende partshøring ved foreløbige vurderinger (§ 3, nr. 27)</i></p> <p>EjendomDanmark henviser til, at det med lovforslaget foreslås, at de »foreløbige vurderinger efter §§ 89 b og 89 c foretages uden partshøring« og derfor ikke kan påklages (forslagets § 3, nr. 27, om tilføjelse af § 89 d, stk. 1, til ejendomsvurderingsloven), og at det i den forbindelse fremgår af lovforslaget, at de almindelige 2022-/2023-vurderinger stadig vil være underlagt reglerne om partshøring/deklaration (bemærkningernes side 179). EjendomDanmark vurderer, at det for en kort, midlertidig og på forhånd afgrænset periode og på grund af tekniske årsager kan accepteres, at der opkræves skatter på et grundlag, som skatteyderen ikke høres om. Men det er altafgørende, at der er tale om en kort, midlertidig og på forhånd afgrænset periode.</p> <p>Dette synes at være udgangspunktet for ministeriets forslag (da det kun</p>	<p>Som det fremgår af følgelovforslaget, vil der have været partshøring og klageadgang for den vurdering, der danner grundlag for indekseringen. Forslaget vil kun indebære, at der ikke på ny partshøres over den samme (tidligere) vurdering igen i forbindelse med, at den danner grundlag for den indekserede vurdering. Dette er begrundet med, at der er tale om indeksering af en kendt vurdering, som ikke beror på nye, væsentlige faktiske oplysninger, idet ejendoms-ejeren allerede i forbindelse med partshøring forud for den vurdering, der danner grundlag for indekseringen, vil være gjort bekendt med, hvilke oplysninger der danner grundlag for vurderingen.</p> <p>Når der foreslås ikke at være partsinddragelse og klageadgang i forhold til selve indekseringen, vil det i øvrigt svare til, hvad der også gælder for tilbageregninger og fremskrivninger efter ejendomsvurderingslovens regler.</p> <p>Hvis der mod forventning skulle være fejl i indekseringen, fx ved at et indeks er brugt forkert, vil Skatteforvaltningen kunne behandle sagen efter de almindelige regler om genoptagelse, revision og berigtigelse af fejl.</p> <p>Der henvises til kommentaren ovenfor om, at forslagene om foreløbige</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>skal gælde frem til 2026/2027), men igen synes ministeriet ikke at have gjort sig overvejelser om risikoen for yderligere forsinkelser. I et sådant tilfælde vil der nemlig ikke længere være tale om en kort, midlertidig og på forhånd afgrænset periode, hvorfor manglende partshøring ikke længere kan accepteres. EjendomDanmark foreslår derfor, at ministeriet i følgelovforslaget gør sig nærmere overvejelser om, hvordan man vil håndtere partshøring, hvis ejendomsvurderingssystemet forsinkes ud over det i følgelovforslaget umiddelbart forventede.</p> <p><i>Ophævelse af valg af lejeniveau for beskattning efter statskatteloven (§ 8, nr. 4)</i></p> <p>EjendomDanmark henviser til, at det med følgelovforslaget foreslås, at ejere af ejendomme, der beskattes efter reglerne om lejeværdi af bolig, ikke længere vil kunne vælge, om de vil beskattes efter lejeniveauerne i 2001 eller i det aktuelle år (hvis disse er lavere end lejeniveauerne i 2001). EjendomDanmark bemærker, at dette er en konsekvens af ophævelsen af boligskattestoppet og sker ved en afskaffelse af ligningslovens § 15 a, stk. 2, og at det i den forbindelse fremgår af følgelovforslaget, at »beskatningen sker efter personskattelovens § 3, stk. 1« (bemærkningernes side 192), dvs. »som personlig indkomst« (bemærkningernes side 193).</p> <p>EjendomDanmark vurderer, at ophævelsen følger logisk af en ophævelse af boligskattestoppet, men at Skatteministeriet samtidigt synes at argumentere for, at fordi denne</p>	<p>2022-/2023-vurderinger og forenklinger af 2024-/2025-vurderingerne samlet vil sikre, at der tidligere opnås en normalsituation, hvor ejendomsvurderingerne fra og med 2026 vil kunne udsendes, inden de skal bruges som beskatningsgrundlag, så behovet for efterreguleringer af ejendomsejernes ejendomsskatter reduceres – og at det som følge heraf er vurderingen, at der ikke aktuelt er grund til at lovgive om alternative scenarier.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>beskatning tager form af personbeskatning, er den ikke dækket af de foreslåede ordninger i hovedlovforslaget, der sikrer mod voldsomme stigninger. Dermed synes de berørte ejendomsejere på den ene side at blive ramt af ophævelsen skattestoppet og dermed af en sandsynlig skattestigning – men på den anden side synes der ikke at være gjort nærmere overvejelser om kompensation herfor (modsat de fleste andre). EjendomDanmark mener, at dette fremstår urimeligt og kan skyldes, at denne del af forslaget er underbeskrevet.</p> <p>EjendomDanmark foreslår derfor, at Skatteministeriet søger at skabe en kompensationsmodel for stigende boligskatter også for ejendomsejere, der beskattes efter reglerne om lejeværdi af bolig – og hvis der allerede findes kompensationsmodeller med relevans for denne gruppe af ejendomsejere at tydeliggøre disse i bemærkningerne til forslaget.</p> <p><i>Inddrivelse af gæld (§ 9, nr. 1 og 2)</i> EjendomDanmark henviser til, at det med følgelovforslaget foreslås at tilføje et nyt 2. pkt. til § 1 a i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige (forslagets § 9, nr. 1, om tilføjelse af § 1 a, stk. 1, 2. pkt., til lov om</p>	<p>Den foreslåede skatterabatordning sikrer, at ingen nuværende boligejere vil få en højere boligbeskatning i 2024 end med gældende regler. Således vil nuværende ejere ikke blive ramt af ophævelsen af skattestoppet. Samtidigt foreslås det at reducere ejendomsværdiskattepromillen, så det samlede ejendomsværdiskatteprovenu ikke stiger kraftigt med ophævelsen af skattestoppet. Derudover vil fremtidige stigninger kunne indefrys. Endelig fremgår det også af boligskatteforliget, at hvis boligskatterne over tid stiger mere end forudsat, vil provenuet gå til at sætte boligskatten tilsvarende ned.</p> <p>Følgelovforslagets udformning på dette punkt er nødvendig af lovtekniske hensyn og fastholdes derfor.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>inddrivelse af gæld til det offentlige), hvorefter Skatteministeriet i næste punkt foreslår en helt ny formulering til den samlede § 1 a i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige (forslagets § 9, nr. 2, om omformulering af § 1 a, stk. 1, til lov om inddrivelse af gæld til det offentlige). EjendomDanmark vurderer, at det synes overflødig at først indskrive en tilføjelse til bestemmelsen for umiddelbart derefter at omformulere hele bestemmelsen. Ændringerne i § 9, nr. 1, er alligevel gentaget og indeholdt i forslaget i § 9, nr. 2, hvorfor § 9, nr. 1, fremstår overflødig. EjendomDanmark foreslår derfor, at følgelovforslagets § 9, nr. 1, udgår.</p> <p><i>Modregning af skatteværdien af uudnyttet personfradrag i andre skatter (§ 72, nr. 3)</i></p> <p>EjendomDanmark henviser til, at det med følgelovforslaget foreslås at opheve personskattelovens § 12, stk. 2, så skatteværdien af et uudnyttet personfradrag ikke vil kunne modregnes i grundskyld. EjendomDanmark henviser herudover til, at det i den forbindelse fremgår af følgelovforslaget, at forslaget ikke vil medføre realitetsændringer, og at forslaget »vil indebære, at skatteværdien af uudnyttet personfradrag heller ikke vil kunne modregnes i grundskyld af fast ejendom ejet af fysiske personer omfattet af det samtidigt fremsatte lovforslag til en ny ejendomsskatte- lov« (bemærkningernes side 223). EjendomDanmark vurderer, at bemærkninger til forslaget er utilstrækkelige og ved første øjekast synes selvmodsigende. På den ene side noter man, at der ikke er tale om en</p>	<p>Efter gældende regler opkræves grundskylden af kommunerne via ejendomsskattebilletten, og et eventuelt uudnyttet personfradrag kan ikke modregnes i grundskyld (eller ejendomsværdiskat). Med forslaget om at opheve personskattelovens § 12, stk. 2, vil det blive sikret, at der med følgelovforslaget ikke utilsigtet vil blive indført en mulighed for at modregne et eventuelt uudnyttet personfradrag i ejendomsværdiskat eller grundskyld, som følge af at opkrævingen heraf for ejerboliger ejet af fysiske personer fra og med 2024 vil skulle opkræves via personskattesystemerne. Følgelovforslaget er justeret, så dette tydeliggøres.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>realitetsændring; på den anden side noterer man, at skatteværdien af uudnyttet personfradrag ikke kan modregnes. EjendomDanmark foreslår derfor, at bemærkningerne uddybes, så den egentlige ændring, der følger af bestemmelsen, fremstår tydeligere.</p>	
<p><i>Erhvervsstyrelsen – Område for Bedre Regulering (OBR)</i></p>	<p>Til hovedlovforslaget vurderer OBR, at lovforslaget medfører administrative lettelser for erhvervslivet, da virksomheder fremadrettet vil få opkrævet grundskyld og dækningsafgift gennem Skatteforvaltningens opkrævningssystem frem for ejendoms-skattebilletten, der betales med girokort. OBR vurderer, at disse administrative lettelser vurderes at være under 4 mio. kr., hvorfor de ikke kvantificeres nærmere.</p> <p>Til følgelovforslaget vurderer OBR, at lovforslaget medfører administrative byrder for erhvervslivet, da forenklingen af ejendomsvurderingerne for 2024 og 2025 vil føre til efteropkrævninger for visse virksomheder. OBR vurderer, at de administrative byrder vurderes at være under 4 mio. kr., hvorfor de ikke kvantificeres nærmere.</p> <p>OBR vurderer således, at de samlede administrative konsekvenser for erhvervslivet, er under 4 mio. kr.</p>	<p>Det bemærkes, at de administrative konsekvenser for erhvervslivet i hovedlovforslaget er uddybet i henhold til OBR's vurdering.</p>
<p><i>Finans Danmark Høringsvar af 7. oktober 2022</i></p>	<p><i>Forenkling af ejendomsvurderingerne for vurderingsårene 2024 og 2025</i></p> <p>Finans Danmark bemærker, at der er behov for, at de nye ejendomsvurderinger er pålidelige og</p>	<p>Der henvises til kommentaren til EjendomDanmark, hvoraf det bl.a. fremgår, at der som hidtil vil være</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>gennemarbejdede, så boligskatterne opkræves på et sagligt grundlag. Det er derfor beklageligt, at der ikke efter ikrafttrædelsen af det nye skattesystem udsendes en individuel 2024-vurdering (ejerboliger), men at 2022-vurderingen indekseres på baggrund af prisudviklingen på kommuneniveau. Samtidig har boligejerne i perioden ikke mulighed for at gøre indsigelse omkring grundlaget for vurderingen. Finans Danmark mener, at det alt andet lige betyder, at ejendomsvurderingerne bliver mindre retvisende, indtil en ny individuel 2026-vurdering udsendes.</p>	<p>adgang til at klage over den vurdering, der vil danne grundlag for indekseringen (dvs. 2022-/2023-vurderingen).</p>
<p><i>Finans Danmark Høringssvar af 24. februar 2023</i></p>	<p><i>Nye boligejere skal ikke hæfte for tidligere ejeres skattegæld</i></p> <p>Finans Danmark anfører, at muligheden for at indefryse skattegæld er politisk bestemt som led i boligskatteforliget, men indretning af ordningen fastlægges i hovedlovforslaget. Finans Danmark mener, at det er helt centralt, at man ved udformningen af låneordningen – som kan føre til, at en boligejer opbygger en betydelig skattegæld over en lang årrække – tager nogle forbrugerbeskyttelsesmæssige hensyn. Hertil påpeger Finans Danmark, at indefrysning af gæld ikke må føre til, at boligejerne kan komme i klemme, når de skal sælge deres bolig. Finans Danmark anfører videre, at Skatteforvaltningens sikkerhed i ejendommen for gælden ikke må føre til, at der skabes usikkerhed om pantsikkerheden for den tinglyste gæld, herunder realkreditbelåningen. Finans Danmark mener, at boligejernes adgang til at belåne</p>	<p>Det bemærkes indledningsvist, at den permanente indefrysningsordning og de overordnede rammer for ordningen er fastsat i boligskatteforliget, herunder at der ikke stilles krav om friværddi.</p> <p>Som Finans Danmark rigtigt nok påpeger, så er den nærmere foreslåede indretning af den lovbestemte panteret fastsat i hovedlovforslaget, hvor der har skullet ske en afvejning af hensynet til de private aktører, herunder realkreditinstitutterne, boligejerne og sikkerheden for statens penge.</p> <p>Hertil bemærkes, at den lovbestemte panteret – ligesom tilfældet er for alle andre panterettigheder på fast ejendom – vil medføre, at en køber af en ejendom vil hæfte begrænset med den købte ejendom, hvis sælger ikke har tilbagebetalt lånet, som er</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>deres bolig på attraktive vilkår via realkreditlån ikke må forringes.</p> <p>Finans Danmark påpeger derfor, at det er meget problematik, at man med lovforslaget indfører et princip om, at en boligejers indefrosne ejendomsskatter skal hæfte på ejendommen, efter at ejendom er solgt til en ny ejer. Finans Danmark påpeger, at en ny køber dermed risikere at få foretaget udlæg i ejendommen, for den tidligere ejeres gæld. Som Finans Danmark redegør for videre i høringssvaret, medfører denne ordning i praksis, at skattemyndighederne altid får dækket sit krav først, mens øvrige kreditorer, herunder realkreditinstitutter, kommer efter, hvilket ikke er intentionen i boligskatteforliget.</p> <p><i>Flertallet af boligejere oparbejder skattegæld i deres bolig</i></p> <p>Finans Danmark påpeger, at allerede ved indgangen til det nye boligskatte-system har mange boligejere opbygget skattegæld i deres bolig. Finans Danmark anfører, at det skyldes indførelsen af den midlertidige indefrysningsskema for stigninger i grundskylden fra 2018, som alle boligejere var omfattet af.</p> <p>Finans Danmark anfører, at har en boligejer ikke fravalgt den midlertidige ordning, vil også den efterregulerede boligskat for årene 2021-23 blive indefrosset, ligesom boligejeren automatisk tilmeldes den permanente indefrysningsskema. Finans Danmark påpeger, at Skatteministeriet selv vurderer, at 75 pct. af</p>	<p>sikret ved pant på ejendommen. Ejerskiftet i sig selv medfører hverken bortfald af tinglyste eller lovbestemte panterettigheder.</p> <p>I sidste ende vil det være op til køber af ejendommen, om vedkommende ønsker at påtage sig den risiko.</p> <p>Der henvises indledningsvist til kommentaren til EjendomDanmark om endelig revision af skønnet for anvendelse af den permanente indefrysningsskema.</p> <p>Desuagtet anerkendes det, at det forventes, at en stor andel af boligejerne vil benytte sig af den permanente indefrysningsskema.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>boligejerne vil gøre brug af muligheden for at indefryse deres ejendoms-skatte.</p> <p>Finans Danmark påpeger, at ud fra et forbrugerbeskyttelseshensyn er den permanente indefrysningsordning uden fortilfælde, da optagelse af gælden hverken forudsætter forudgående kreditværdighedsvurdering eller friværdi i boligen. Hertil bemærker Finans Danmark, at der ingen øvre grænse er, for hvor meget gæld, der kan indefryses, og ingen maksimal løbetid på lånet.</p> <p>Ifølge Finans Danmark vil dette få en betydning for boligejernes mulighed for at optage yderligere lån, fx realkreditlån, i boligen. Finans Danmark påpeger hertil, at skattegælden kan føre til overbelåning, der efter mange år kan stille boligejerne dårligt, når deres ejendom skal sælges, hvilket vi uddyber nedenfor.</p> <p><i>Køber risikerer at hæfte for sælgers skatte-gæld</i></p> <p>Finans Danmark mener, at et helt centralt problem ved den permanente indefrysningsordning er valget af sikkerhedsstillelse.</p> <p>Finans Danmark anerkender, at der skal stilles sikkerhed for lånene, men det må ikke være på bekostning af det eksisterende system for pant i fast ejendom, som er forudsætningen for realkreditbelåning.</p>	<p>Det anerkendes, at den permanente indefrysningsordning er uden fortilfælde, herunder at ordningen vil kunne medføre overbelåning i særlige tilfælde, hvorfor Skatteforvaltningen løbende vil vejlede låntageren om konsekvenser ved at låne.</p> <p>Det anerkendes, at optagelse af indefrysningsslån vil have en betydning for boligejernes mulighed for at optage yderligere realkreditlån, ligesom tilfældet er for alt andet gæld, fordi det vil påvirke gælds faktoren.</p> <p>Der henvises til kommentaren ovenfor til Dansk Ejendomsmæglerforening om den lovbestemte panteret.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Finans Danmark mener, at Skatteministeriet med lovforslaget er gået væk fra aftalen i boligskatteforliget om, at sikkerhedsstillelsen i den permanente indefrysningens ordning skal ske i form af tinglyst gæld, fordi det har vist sig for svært at administrere for Skatteforvaltningen. Finans Danmark anfører videre, at man i stedet har valgt at videreføre modellen for sikkerhedsstillelse for den kommunale midlertidige indefrysningensordning, som ellers havde en slutdato, og hvor de indefrosne beløb er begrænset.</p> <p>Ifølge Finans Danmark er problemet med modellen, at den lovbestemte panteret lægger sig sidst i dækningsrækkefølgen efter tinglyste krav, men er suppleret af en betingelse om, at ubetalt forfalden skattegæld hviler på ejendommen efter et ejerskifte.</p> <p>Finans Danmark oplyser videre, at det fremgår af lovbemærkningerne til den lovbestemte panteret, at ordningen skal ”motivere en køber af en ejendom til aftaleretligt at sikre, at sælger anvender en forholdsmæssig andel af sin modtagne købesum til at indfri lånet, da køber ellers vil risikere at skulle hæfte for tilbagebetalingskravet med sin netop erhvervede ejendom”.</p>	<p>Den lovbestemte panteret foreslås indført som et alternativ til tinglysning, som ville have medført en stor administrativ opgave for Skatteforvaltningen. Derved blev behovet for fx løbende udstedelse af rykningspåtegninger i forbindelse med anden lånoptagning, herunder omlægning af realkreditlån, overflødiggjort, hvilket skyldes, at den lovbestemte panteret altid vil lægge sig bag tinglyste krav.</p> <p>Denne automatisk rykning anses for den lovbestemte pants væsentligste karakteristika. Det betyder dog samtidigt, at der ikke vil ske en løbende ”automatisk” reservation af yderligere friværdi, som følge af løbende stigninger i ejendomsværdien, som majoriteten af boligmassen historisk har oplevet.</p> <p>Dette er nogle af de hensyn, der er blevet overvejet i forbindelse med indretningen af den lovbestemte panteret.</p> <p>Herudover vurderes den lovbestemte panteret i store træk ikke at adskille sig fra den i boligskatteforliget fastsatte tinglyst pant, fordi der aldrig har været et krav om friværdi, som sædvanligvis er en forudsætning for lån med sikkerhed i fast ejendom.</p> <p>Den lovbestemte panterets primære funktion som sikkerhedsstillelse vil derfor være, ligesom det i mange tilfælde ville have været for tinglyst pant uden krav om friværdi, at den vil skulle motivere en køber til</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Ifølge Finans Danmark vil ordningen i praksis have den virkning, at processen omkring bolighandler bliver, at indefrysningsslånet skal indfries ved salg. Finans Danmark mener, at det skyldes, at ingen køber vil acceptere at overtage en ejendom med gæld, som Skatteforvaltningen fra dag ét kan gøre udlæg i. Finans Danmark påpeger, at indefrysningsslånet derfor skal udredes af købesummen, og salgsprovenuet vil blive reduceret tilsvarende.</p> <p><i>Tinglyste panthavere kan ende med tabet</i> Finans Danmark anfører, at problemerne for panthaverne – herunder realkreditinstitutter – opstår i de situationer, hvor provenuet ved at salg ikke vil være nok til at dække den samlede gæld i ejendommen, inklusive skattegælden.</p> <p>Finans Danmark påpeger, at et frivilligt salg i disse situationer vil kræve, at realkreditinstitutterne og andre panthavere accepterer et</p>	<p>aftaleretligt at sikre, at sælger tilbagebetaler sit indefrysningsslån.</p> <p>Alle kreditorer, der har krav sikret ved pant i en ejendom, som er forfaldet til betaling, vil kunne begære udlæg i ejendommen, hvis kravet ikke tilbagebetales.</p> <p>Den lovbestemte panteret adskiller sig ikke fra tinglyst pant på dette punkt, udover at det følger af tinglysningslovens § 42 a, stk. 2, at kreditorer vil kunne begære udlæg 7 dage efter, at kreditor skriftligt har afsendt eller fremsat skriftligt påkrav om at betale. Skatteforvaltningen vil i stedet skulle gennemføre rykkerprocedure i både opkrævnings- og inddrivelsesfasen, hvorfor udlægget vil blive begæret på et langt senere tidspunkt.</p> <p>Ligeledes vil andre lån, som er tinglyst på den fast ejendom, skulle udredes af købesummen, hvilket er uafhængigt af den foreslåede lovbestemte panteret.</p> <p>Tinglysning af et pantebrev på en fast ejendom er en sikring af panthavers ret til det pantsatte aktiv (ejendommen) overfor andre kreditorer og aftaleerhverver.</p> <p>Som det fremgår af hovedlovforslagets § 53, stk. 1, vil den lovbestemte panteret altid ligge på sidstepladsen i prioritetsrækkefølgen, hvorfor der med den foreslåede ordning ikke rykkes ved pantesikkerheden for</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>salgsprovenu, der er reduceret med det beløb, der sikrer, at Skatteforvaltningen får sit fulde krav indfriet. Skatteforvaltningen vil derfor få sit tilgodehavende forud for de tinglyste panthavere, selv om det lovbestemte pant ifølge lovforslaget kommer sidst i prioritetsrækkefølgen.</p> <p>Ifølge Finans Danmark skaber ordningen derfor tvivl om den pantesikkerhed, der ligger til grund for realkreditsystemet. En sikkerhed, der er forudsætningen for, at boligejerne kan tilbydes realkreditlån på attraktive vilkår.</p> <p><i>Ved tvangsauktion taber alle parter</i></p> <p>Finans Danmark udtaler, at modsætter de tinglyste panthavere sig et frivilligt underskudssalg, fordi de ikke får den dækning, som deres prioritetsstilling berettiger, kan det frivillige underskudssalg ikke gennemføres.</p> <p>Finans Danmark anfører, at hvis boligejeren over tid kommer i restance med lånene i ejendommen, kan realkreditinstituttet eller andre panthavere begære på ejendommen på tvangsauktion. Ifølge Finans Danmark renses ejendommen for skattegælden ved en tvangsauktion. Finans Danmark anfører videre, at provenuet fra en tvangsauktion normalt er mindre end ved et frivilligt salg. Ifølge Finans Danmark vil sælger derfor som regel stå tilbage med en større gæld sammenlignet med situationen efter et frivilligt salg. Finans Danmark mener derfor, at tinglyst</p>	<p>panthavere, herunder realkreditinstitutterne, som har tinglyst pant på ejendommen.</p> <p>Det anerkendes dog, at den permanente indefrysningsordning vil kunne medføre indefrysningseffekter i tilfælde af underskudshandler, som ikke vil kunne gennemføres, uden at andre tinglyste kreditorer accepterer en lavere andel af provenuet. Det bemærkes hertil, at dette ikke er en effekt, der udelukkende kan tilskrives den lovbestemte panteret, fordi den i boligskatteforliget fastslået tinglyste pant uden krav om friværdi ville have den samme effekt.</p> <p>Det anerkendes, at den beskrevne situation vil kunne opstå. Dog bemærkes det, at lån efter den permanente indefrysningsordning opgøres på baggrund af stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld, som skyldes, at ejendommen er steget i værdi.</p> <p>Det vil dog ikke kunne forhindres, at en boligejer gældsætter sig for mere, end ejendommen er værd, eller at en ejendomsværdi pludselig falder markant, fx på grund af, at det opdages, at grunden er forurennet, eller at boligmarkedet tager en stort dyk på det tidspunkt, hvor ejeren skal sælge sin ejendom.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>panthavere og Skatteforvaltningen vil blive stillet ringere pga. det lavere provenu.</p> <p><i>Forslag til justering af den lovbestemte panteret.</i></p> <p>Finans Danmark påpeger, at i dag undgår langt de fleste underskudshandler tvangsauktion, fordi panthaverne indgår frivillige gældsftaler, så ejendommen kan sælges ubehæftet i fri handel.</p> <p>Efter Finans Danmark mening, så må hensynet til både boligejere og alle kreditorer tilsige, at den permanente indefrysningsskema indrettes, så frivillige underskudssalg fortsat kan gennemføres i videst muligt omfang. Ifølge Finans Danmark vil det betyde, at en ejendom altid skal renses for skattegæld i forbindelse med et salg, og skattemyndighedernes krav i ejendommen dermed bortfalder.</p> <p>Finans Danmark påpeger, at forslaget skal ses i lyset af at Skatteforvaltningens personlige krav mod sælger består, og gælden kan inddrives via de særlige inddrivelsesmuligheder i skattelovgivningen.</p> <p>Finans Danmark anfører videre, at ved frivillige underskudshandler, hvor skattemyndighederne kun får delvis eller slet ingen dækning for sit tilgodehavende for indefrosset skat, kan der være behov for, at skattemyndighederne betrygges i, at handelsprisen er markedskonform, dvs. at der ikke sker ”omgåelse” af myndighedernes krav på indefrosset</p>	<p>Der henvises til kommentaren ovenfor til Dansk Ejendomsmæglerforening om ændringsforslag til den lovbestemte panteret.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>skattegæld i form af bolighandler til en ”for lav” pris. Finans Danmark påpeger, at det fx kan ske ved at se på købesummen i forhold til den offentlige ejendomsvurdering, som man også kender det fra reglerne omkring familieoverdragelser</p> <p>Finans Danmark anfører, at den foreslåede justering af den lovbestemte panteret vil sikre, at der ikke skabes tvivl om realkreditlåns førsteprioritet. Finans Danmark påpeger derudover, at justeringen vil medføre, at det kun er den boligejer, der har optaget gælden, der hæfter for den.</p> <p><i>Friværdi kan ikke altid dække skattegæld</i> Finans Danmark efterspørger en beskrivelse i lovforslaget af scenarier eller konsekvensberegninger for en indefrysning af boligskat over en længere årrække.</p> <p>Finans Danmark påpeger, at ved en vurdering af konsekvenserne af indefrysning over en længere årrække, kan man ikke forudsætte, at en stigning altid vil kunne dække skattegælden, fordi der kun indefrysnes gæld, når ejendommen stiger i værdi.</p> <p>Finans Danmark påpeger, at en ejendom fx kan stige i værdi i en årrække, men derefter blive ramt af et prisfald. Finans Danmark påpeger, at faldet i den enkelte ejendom kan skyldes lokale forhold såsom etablering af en trafikeret vej tæt på ejendommen. Hertil påpeger Finans Danmark at lånene også løbende forrentes.</p>	<p>I hovedlovforslagets økonomiske bemærkninger vurderes virkningen af lovforslaget i forhold til gældende ret. Efter grundskyldslåneloven følger det, at den midlertidige indefrysningsordning er rentefri. I hovedlovforslaget forslås det at indefrysningsslånene vil skulle forrentes.</p> <p>Det er forventeligt, at der vil kunne opstå tilfælde, hvor boligejere, der har optaget indefrysningsslån, ikke vil have tilstrækkelig friværdi til at dække tilbagebetalingen af al gæld, herunder indefrysningsslånene.</p> <p>Dog forventes det, at tab vil forekomme for et relativt lavt antal indefrysningsslån, fordi lånene forudsætter stigninger i ejendomsskatterne, som primært forventes at følge værdistigningen af ejendoms- og grundværdien på den pågældende ejendom.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Finans Danmark oplyser, at realkreditinstitutter typisk yder 30-årige lån, der er uopsigelige fra instituttets side. Finans Danmark bemærker, at tager man udgangspunkt i værdistigningen på boliger over de sidste 30 år og det aktuelle renteniveau og skattesatserne indeholdt i lovforslaget, vil en indefrysning kunne udgøre i omegnen af 10-16 pct. af ejendomsværdien efter 30 år. Ifølge Finans Danmark, vil der ikke nødvendigvis være dækning i friværdien for skattemyndighedernes krav. Finans Danmark påpeger, at en boligejer sideløbende vil kunne optage lån med pant i ejendommen, ligesom priserne kan falde.</p> <p>Finans Danmark mener, at fordi den permanente indefrysningsordning forventes at omfatte det store flertal af landets boligejere, bør lovgrundlaget indeholde en bedre belysning af konsekvenserne.</p> <p><i>Adgang til oplysninger om samlet gæld for indefrosne skatter</i></p> <p>Finans Danmark påpeger, at på Skatteforvaltningens selvbetjeningsløsning vil der være information tilgængelig for ejeren om dennes samlede indefrosne skat (lån), påløbne renter og eventuel indfrielse i forbindelse med indefrysningsordningen. Finans Danmark understreger hertil, at det er vigtigt, at penge- og realkreditinstitutter har adgang til disse oplysninger, evt. via eSkatData med henblik på rådgivning og kreditværdighedsvurdering af kunder.</p>	<p>Ydermere er indefrysningsslåne begrænset af, hvor lang tid boligejeren ejer boligen, hvormed der er en øvre grænse for den akkumulerede låns størrelse.</p> <p>Endelig må de fleste boligejere i løbet af fx den nævnte 30-årige periode forventes at have afdraget en væsentlig del af deres gæld, hvorved risikoen for, at der ikke vil være tilstrækkelig sikkerhed i friværdien reduceres.</p> <p>Det bemærkes, at oplysninger om indefrosset ejendomsskat hæftende på ejendomme vil være tilgængeligt på ejendomsdatarapporten, som tilføjet er i dag, og vil kunne bestilles hos Erhvervsstyrelsen (boligejer.dk).</p> <p>Det bemærkes dog, at det seneste års indefrosne ejendomsskatter først vil være tilgængelige på ejendomsdatarapporten fra og med februar i det efterfølgende år, dvs. ca. 1 måned efter lånet stiftes og hæfter på ejendommen med en lovbestemt pantret.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Beskatning af tofamiliehuse</i></p> <p>Finans Danmark anfører, at der står i de almindelige bemærkninger, at det for tofamiliehuse foreslås at ”lovfæste den gældende praksis om, at ejendomsværdiskatten skal opgøres pr. boligenhed.” Finans Danmark gør opmærksom på, at det ikke er praksis men gældende ret, at ejendomsværdiskatten opgøres pr. boligenhed.</p> <p><i>Skatterabat</i></p> <p>Som Finans Danmark læser hovedlovforslaget, er fysiske personer, der ejer ejerboliger sammen med juridiske personer, omfattet af rabatten for ejendomsværdiskat, men ikke for grundskyld.</p> <p>Finans Danmark mener derfor, at der må være en fejl i de almindelige bemærkninger, hvor det fremgår, at ”Fysiske personer, der ejer ejerboliger sammen med juridiske personer, og juridiske personer og andre ejendomme end ejerboliger vil ikke være omfattet af rabatordningen.”</p> <p>Derudover mener Finans Danmark, at bemærkningerne til hovedlovforslagets § 40 bør indeholde en beskrivelse af principperne for, hvordan rabatten opgøres i de tilfælde, hvor en fysisk person er omfattet af rabat for ejendomsværdiskat, men ikke af rabat for grundskyld pga. delt ejerskab med en juridisk person.</p>	<p>Sætningen i lovbemærkningerne i hovedlovforslaget er tilpasset, så det i stedet fremgår, at det er en præcisering af ejendomsværdiskattelovens § 5, 2. pkt., fordi det fremadrettet vil fremgå eksplicit af lovteksten, at ejendomsværdiskatten for tofamiliehuse skal opgøres pr. boligenhed.</p> <p>Finans Danmarks forståelse er korrekt. Lovbemærkningerne i hovedlovforslaget er derfor tilpasset, så det fremgår, at fysiske personer, der ejer ejerboliger med juridiske personer, vil være omfattet af skatterabatordningen for så vidt angår ejendomsværdiskat, men for så vidt angår grundskylden vil både de fysiske og juridiske personer i en sådan ejerskabskonstruktion være omfattet af den foreslåede moderniserede stigningsbegrænsningsordning.</p> <p>Af hovedlovforslagets § 40 følger det, hvordan skatterabatten opgøres. Skatterabatten udgør tilsammen det opgjorte forskelsbeløb for ejendomsværdiskat og det opgjorte forskelsbeløb for grundskyld.</p> <p>I tilfælde, hvor der ikke er opgjort forskelsbeløb for enten ejendomsværdiskat eller grundskyld, fordi betingelserne for skatterabat i en af disse skattearter ikke er opfyldt, vil rabatten for skattearten sættes til 0</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Boligejerne kender ikke deres beskatningsgrundlag</i></p> <p>Finans Danmark påpeger, at det er meget problematisk, at boligejerne ikke har kendskab til beskatningsgrundlaget – deres nye ejendomsvurderinger – på det tidspunkt, hvor reglerne træder i kraft. I perioden frem mod 2026/27 vil boligejerne få opkrævet skat på et foreløbigt fastsat grundlag (2022-modelvurderingerne) og senere på et foreløbigt fastsat indekseret grundlag (2024-vurderingerne). Når de endelige 2022-</p>	<p>kr. Dette vil fx være tilfældet i situationer, hvor en fysisk person ved overgangen til 2024 ejer en ejerbolig sammen med en juridisk person, hvor der ikke vil blive opgjort et forskelsbeløb for grundskyld. For så vidt angår den fysiske person vil der blive opgjort et forskelsbeløb for ejendomsværdiskat, såfremt betingelserne herfor er opfyldt, og det vil således være forskelsbeløbet i ejendomsværdiskat, der vil udgøre skatterabatten.</p> <p>Skatterabatten udgør således forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, hvis dette er positivt. Skatterabatten vil dog udgøre 0 kr., hvis forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat er 0 kr. eller et negativt beløb.</p> <p>Lovbemærkningerne til hovedlovforslagets § 40 er tilpasset, så det fremgår tydeligere, hvordan skatterabatten opgøres i situationer, hvor fysiske personer ejer ejerboliger sammen med juridiske personer.</p> <p>Der henvises til kommentaren til Advokatrådet om, at det anerkendes at være uhensigtsmæssigt, at der i en overgangsperiode ikke vil være en nærmere tidsmæssig sammenhæng mellem skattebetalingen og det endelige beskatningsgrundlag, men at formålet med følgelovforslaget er at skabe den størst mulige tryghed om ejendomsskatterne for borgere og virksomheder i de kommende år, så der tidligere opnås en normalsituation, hvor ejendomsvurderingerne</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>vurderinger foreligger, vil det medføre en efterregulering.</p> <p>Hertil påpeger Finans Danmark, at der kommer efterreguleringer af ejendomsskatter for perioden 2021-2023, hvor størrelsen på regningen først kendes, når boligejeren modtager sin nye ejendomsvurdering for 2020. Den regning tilfalder ejeren af ejendommen på tidspunktet, hvor vurderingen udsendes, uanset om de skyldige skatter angår perioden, før ejeren overtog ejendommen.</p>	<p>kan udsendes, inden de skal bruges som beskatningsgrundlag.</p> <p>Det bemærkes dog, at for langt de fleste ejendomme ventes den foreløbige 2022-vurdering ikke at afvige væsentligt fra den endelige vurdering, da de foreløbige vurderinger bygger på samme statistiske modeller som de endelige vurderinger. Den foreløbige skat udregnet på baggrund af de foreløbige vurderinger vurderes derfor at give en god indikator på, hvilken endelig skat ejendomsejerne skal betale.</p> <p>Det bemærkes herudover, at følge-lovforslaget ikke vil kunne gøres endelig op med behovet for efterreguleringer, som har været kendt siden udskydelsen af boligskatteforligets ikrafttræden. Formålet med følgelovforslaget er i stedet at søge at mindske omfanget af efterreguleringerne, så ejendomsejerne, herunder ejere af erhvervsjendomme, vil have et endeligt beskatningsgrundlag på et tidligere tidspunkt end efter gældende regler.</p> <p>Det bemærkes, at spørgsmålet vedrørende efterregulering af skatteårene 2021-2023 ligger uden for rammerne af nærværende lovforslag. Det bemærkes dog, at ved efterregulering for skatteårene 2021-2023 følger det af gældende ret, at efterreguleringen skal ske overfor den til enhver tid værende ejendomsejer på op tidspunktet for efteropkrævningen, jf. § 27, stk. 4, i lov om kommunal ejendomsskat. Loven fortolkes i dag af kommunerne, men</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Finans Danmark bemærker, at disse forhold skaber usikkerhed for nuværende og kommende boligejere i et marked, der i forvejen er ramt af usikkerhed, og at det betyder, at boligkøbere kan komme i klemme. Både fordi de ikke kender deres kommende boligskat, som er en væsentlig del af deres økonomi, og fordi det kan føre til tvister mellem købere og sælgere, når boliger handles i den periode, hvor beskatningen er foreløbig. Finans Danmark mener, at det også vanskeliggør bankernes og realkreditinstitutternes kreditværdighedsvurdering af og rådgivning til boligkøbere.</p> <p><i>Tryghed for boligejernes finansiering</i> Finans Danmark er af den holdning, at der med lovforslaget skabes en usikkerhed for boligejerne, som harmonerer dårligt med intentionen i boligskatteforliget om at skabe tryghed om boligejernes økonomi.</p> <p>Konkret ser Finans Danmark et behov for at justere lovforslaget, så en boligkøber ikke kan komme til at hæfte for sælgers indefrosne skattegæld. Finans Danmark påpeger, at man derved samtidig undgår, at der</p>	<p>Vurderingsstyrelsen har givet en vejledende udtalelse om dette spørgsmål den 25. april 2022. Ejendoms-ejerne i perioden efterreguleres dog ikke op til niveauet for deres nye vurdering, fordi der fortsat er skattestop for ejendomsværdiskatten og en stigningsbegrænsning for grundskylden.</p> <p>Det bemærkes, at det kun er for skatteårene 2021-2023, at efterreguleringen vil ske over for den til enhver tid værende ejendoms ejer på tidspunktet for efteropkrævningen. Med hovedlovforslaget vil efterreguleringerne fra og med 2024 ske til både den nuværende og eventuelle historiske ejere – dvs. at der ved ejerskifte kun sker efterregulering for den periode, hvor den pågældende selv har ejet ejendommen.</p> <p>Det følger af boligskatteforliget, at lån ydet efter den permanente indenfrysningsskema vil skulle sikres ved tinglysning af pant i ejendommen, dog uden krav om friværdi. Forligskredsen bag boligskatteforliget har efterfølgende tiltrådt at ændre sikkerhedsstillelsen til en lovbestemt pantet.</p> <p>Der henvises til kommentarerne ovenfor om implementeringen af en</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>skabes tvivl om den pantesikkerhed, der ligger til grund for realkreditsystemet – en sikkerhed, der er forudsætningen for, at boligejerne kan tilbydes realkreditlån på attraktive vilkår.</p>	<p>lovbestemt panteret i stedet for en tinglysning.</p>
<p><i>Finanstilsynet</i></p>	<p>Finanstilsynet har tilkendegivet ikke at have bemærkninger.</p>	
<p><i>FSR – danske revisorer (FSR) Høringsvar af 7. oktober 2022</i></p>	<p><i>Forenkling af ejendomsvurderingerne for vurderingsårene 2024 og 2025</i></p> <p>FSR bakker i sin helhed op om det grundlæggende ønske om at skabe bedre tidsmæssig sammenhæng mellem vurderingsterminen og udsendelsen af ejendomsvurderingerne ved at forenkle 2024-vurderingen for ejerboliger og 2025-vurderingen for såkaldt »andre ejendomme«, jf. ejendomsvurderingsloven § 5, stk. 2, 2. og 3. pkt.</p> <p>FSR bemærker, at på trods af den objektiverede tilgang til vurderingen pr. 1. januar 2024 for ejerboliger og vurderingen pr. 1. januar 2025 for erhversejendomme, vil den faktiske betaling af grundskyld og dækningsafgift i perioden fra 2022 til 2025 først endeligt fastlægges med udsendelsen af vurderingen pr. 1. marts 2021 i 2025.</p> <p>For vurderingerne pr. 1. januar 2024 (ejerboliger) og 2025</p>	<p>Der henvises til kommentaren til Finans Danmark om, at følgelovforslaget ikke vil kunne gøre endelig op med behovet for efterreguleringer, som har været kendt siden udskydelsen af boligskatteforligets ikrafttræden, men at formålet med følgelovforslaget er at søge at mindske omfanget af efterreguleringerne, så ejendomsjerne, herunder ejere af erhversejendomme, vil have et endeligt beskatningsgrundlag på et tidligere tidspunkt end efter gældende regler.</p> <p>Behovet for vejledning om 2022- og 2023-vurderingens betydning for</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>(erhvervsejendomme) er der også tale om en vurdering, pr. 1. januar 2022 (ejerboliger) og 2023 (erhvervs-ejendomme) som får en mere vidtgående rækkevidde og betydning end tidligere lovgivning tilsiger, jf. følgeslovsforslagets § 1, nr. 5. FSR vil derfor gerne appellere til, at det sikres, at borgerne og virksomhederne oplyses behørigt og vejledes korrekt i forhold til det grundlag som anvendes til udarbejdelse af vurderingen og fristen for indlevering af oplysninger eller korrektion heraf.</p> <p>FSR henviser til, at det anføres i forslaget om indsættelse af forslaget til ejendomsvurderingslovens § 87 b, jf. følgeslovsforslagets § 1, nr. 5, at ansættelsen af vurderingen pr. 1. januar 2024 foretages ved at videreføre enten den almindelige vurdering pr. 1. januar 2022, omvurderingen pr. 1. januar 2023 eller vurdering som følge af genoptagelse, revision eller anden ændring.</p> <p>Det er FSR's opfattelse, at ovenstående betyder, at der ikke vil blive foretaget nogen selvstændig vurdering af ejerboligerne pr. 1. januar 2024, medmindre betingelserne for omvurdering i henhold til ejendomsvurderingslovens § 6 er opfyldt. Dette medfører, at ejerboliger, som ikke undergår ændringer, der kan udløse omvurdering i perioden 2. januar 2022 til 1. januar 2026, ikke vil modtage nogen selvstændig almindelig vurdering.</p>	<p>beskatningen i henholdsvis 2025 og 2026 for ejerboliger og 2026 og 2027 for øvrige ejendomme anerkendes.</p> <p>Skatteforvaltningen vil som led i den almindelige vejledningsforpligtelse informere om konsekvenserne af forslaget om at forenkle ejendomsvurderingerne for vurderingsårene 2024 og 2025.</p> <p>Vurderingen pr. 1. januar 2024 vil efter det foreslåede – medmindre betingelserne for omvurdering er opfyldt pr. 1. januar 2024 eller pr. 1. januar 2025 – skulle foretages ved at videreføre den almindelige vurdering pr. 1. januar 2022, omvurderingen pr. 1. januar 2023 eller vurdering som følge af genoptagelse, revision eller anden ændring. Denne vurdering vil som led i videreførelsen blive indekseret til 2024-prisniveau.</p> <p>Denne forenkede 2024-vurdering vil efter det foreslåede skulle anses som en almindelig vurdering, jf. ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 1. Det kan derfor ikke bekræftes, at der ikke modtages en almindelig vurdering pr. 1. januar 2024. Det kan derimod bekræftes, at vurderingen som hovedregel vil skulle ske efter den foreslåede forenkede metode, dvs. indeksering i forhold ejendomsprisudviklingen.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>FSR beder venligst Skatteministeriet bekræfte, at det er korrekt, at vurderingen pr. 1. januar 2024 er en videreført vurdering og ikke kan anses for at være en selvstændig vurdering, herunder at ejerboliger først vil modtage den næste almindelige vurdering pr. 1. januar 2026, medmindre der foretages ændringer på ejendommen, som udløser en omvurdering i henhold til ejendomsvurderingslovens § 6.</p> <p>FSR henviser til, at det fremgår af forslaget til ejendomsvurderingslovens § 87 b, stk. 6, at et afslag på vurdering efter stk. 3 pr. 1. januar 2024 kan påklages. FSR beder Skatteministeriet præcisere, hvorvidt det er grundejer, der skal anmode om at modtage omvurdering pr. 1. januar 2024, og hvordan Skatteministeriet i så fald vil sikre korrekt klagevejledning, herunder om anmodning om omvurdering skal fremsættes ved deklarationsproceduren, og hvilke klagegebyrer der gælder, eller hvorvidt grundejer bliver orienteret om, at der ikke foretages en omvurdering af ejendommen pr. 1. januar 2024. Dette problem kommer særligt til udtryk ved vurderingen af ejendomme med tinglyste servitutter som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 3, 3. pkt., hvor tinglyste servitutter alene indgår i vurderingen, såfremt grundejer selv påpeger dette.</p>	<p>Det er ikke korrekt. Den nævnte 2024-vurdering foreslås gennemført som en indekseret 2022-vurderingen og vil derfor være en selvstændig vurdering, hvor der er taget højde for markedsændringerne.</p> <p>Ansættelsen af de indekserede vurderinger efter forslaget i ejendomsvurderingslovens § 87 b vil blive foretaget uden anvendelse af den særlige deklarationsprocedure. Det betyder, at langt størstedelen af ejendoms-ejerne ikke vil modtage særskilt kommunikation om 2024-vurderingerne fra Skatteforvaltningen.</p> <p>Hvis der foreligger en omvurderingsgrund, vil Skatteforvaltningen – ligesom i andre tilfælde – af egen drift foretage de omvurderinger, som Skatteforvaltningen finder grundlag for at foretage ud fra de data, som Skatteforvaltningen har til rådighed.</p> <p>Hvis en ejer vurderer, at Skatteforvaltningen burde have foretaget en omvurdering pr. 1. januar 2024, vil ejeren kunne anmode om at få foretaget omvurderingen. Hvis Skatteforvaltningen efter sagsbehandling af anmodningen fra ejeren fortsat vurderer, at der ikke er grundlag for at foretage en omvurdering, vil Skatteforvaltningen meddele afslag på omvurderingen efter forslaget i</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>FSR beder Skatteministeriet om at redegøre nærmere for bevæggrundene for indsættelsen af den yderligere fremskrivning på 0,8 pct. af grundværdien pr. 1. januar 2024 og 2025. FSR henviser til, at det fremgår af forslaget til ejendomsvurderingslovens §§ 87 b, stk. 5, og 88 a, stk. 5, at der ved ansættelsen af grundværdien pr. 1. januar 2024 og 2025 skal foretages en indeksering af vurderingen pr. 1. januar 2022 og 2023 efter indeks fra Danmarks Statistik tillagt 0,8 pct. I bemærkningerne anføres det, at det vurderes, at grundpriserne på sigt stiger med ca. 0,4 pct. mere pr. år end ejendomspriserne, herunder skønnes det, at for både perioderne 2022-2024 og 2023-2025 stiger grundpriserne 0,4 pct. pr. år mere end ejendomspriserne, sammenlagt 0,8 pct. Der er i bemærkningerne ikke henvist yderligere til, hvilke data og statistikker, som ligger til grund for denne antagelse af Skatteministeriet. Ligeledes er der i bemærkningerne ikke taget stilling til, hvorvidt dette forventes at kunne blive korrikeret efterfølgende, såfremt udviklingen af ejendomspriserne ændrer sig, særligt henset til nuværende inflation og forudsigelser omkring et fald i ejendomspriserne. Vil Skatteministeriet redegøre for konklusionen vedrørende grundprisernes stigning, herunder hvad der menes med, at grundpriserne »på langt sigt« forventes at vokse med 0,4 pct. mere årligt</p>	<p>ejendomsvurderingslovens § 87 b, stk. 6. Skatteforvaltningen vil i forbindelse med afgørelsen vejlede ejer om klagemulighederne.</p> <p>Der henvises til kommentaren til Dansk Erhverv om grundlaget for indekseringen af grundværdierne.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>end ejendomspriserne, jf. bemærkningerne på side 46.</p> <p>FSR ønsker oplyst, hvornår Skatteministeriet forventer at offentliggøre prisindeks til brug for tilbage- og fremskrivning af beskatningsgrundlag for øvrige ejendomme.</p> <p>FSR finder det betænkeligt, at der ikke er klageadgang over indekserede ejendomsvurderinger, idet disse indekseringer på nuværende tidspunkt finder anvendelse ved tilbageindeksering af ejendomsværdi til 2001- og 2002-niveau. En indeksering af de aktuelle værdier for såvel grundskyld som ejendomsværdiskat tager ikke højde for de værdipåvirkende faktorer, der har indflydelse på grundlaget for ejendomsvurderingerne i det omfang, at disse ikke medfører omvurdering jf. § 6 i ejendomsvurderingsloven. FSR foreslår, at der indarbejdes en klageadgang.</p>	<p>Tidspunktet for offentliggørelse af prisindeks kan ikke oplyses på nuværende tidspunkt. Alle prisindeks vil blive offentliggjort, inden vurderingerne for øvrige ejendomme udsendes.</p> <p>Der henvises til kommentaren til Advokatrådet om, at der som hidtil vil være adgang til at klage over den vurdering, der danner grundlag for indekseringen, og at følgelovforslaget kun vil indebære, at der ikke på ny vil kunne klages over den samme vurdering igen i forbindelse med, at den danner grundlag for den indekserede vurdering.</p>
<p><i>FSR – danske revisorer (FSR)</i> <i>Høringsvar af 27. februar 2023</i></p>	<p><i>Bemærkninger til hovedlovforslag</i> <i>Generelle bemærkninger</i></p> <p>FSR kan i sin helhed bakke op om Skatteministeriets ønske om at skabe en samlet lov om beskatningen af fast ejendom i Danmark, der hidtil har været opdelt i ejendomsbeskatningsloven og ejendomsværdiskatte- loven.</p> <p>Hertil anfører FSR, at den med lovforslaget foreslåede forenklede opkrævningsmetode af grundskyld via A- og B-skatteater er nyttig. FSR</p>	<p>Det bemærkes, at Skatteforvaltningen i efteråret 2023 vil udsende information om konsekvenserne af opkrævningen af grundskyld i forskuds- og årsopgørelsen.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>opfordrer dog til, at Skatteministeriet kommuniker tydeligt om særlige opmærksomhedspunkter i overgangsperioden.</p> <p><i>Afskaffelse af grundskatteloftet samt skat-testopværdier i 2024</i></p> <p>FSR bemærker, at ejendomsværdiskattestoppet og grundskatteloftet i lovforslaget ikke vil blive videreført.</p> <p>FSR finder det betænkeligt at skatterabatten og indefrysningsordningen skal erstatte ejendomsværdiskattestoppet og grundskatteloftet for private boligejere. Mens ejendomsværdiskattestoppet og grundskatteloftet har været gældende for alle private boligejere, kommer skatterabatten kun til at være gældende for private boligejere, der senest har overtaget en ejendom 31. december 2023.</p> <p>FSR bemærker, at dette medfører en ulighed på boligmarkedet, hvor ejere af identiske boliger kan komme til at betale vidt forskellige ejendomsskatter, afhængig af, om boligen er overtaget før eller efter 1. januar 2024.</p> <p>FSR anfører videre, at med denne afskaffelse af ejendomsværdiskattestoppet og grundskatteloftet, bliver det nu endnu sværere for især førstegangskøbere at komme ind på boligmarkedet, da deres udgifter til ejendomsskatter vil være højere end for personer, som har overtaget deres ejendom inden 31. december 2023. FSR tilføjer hertil, at de højere udgifter til ejendomsskatter vil således kræve et højere rådighedsbeløb og påvirke et eventuelt lånebeløb.</p>	<p>Med hovedlovforslaget foreslås det bl.a. at implementere boligskatteforliget. Det følger af boligskatteforliget, at ejendomsværdiskattestoppet og grundskatteloftet for grundskyld ikke skal videreføres. Det følger ligeledes af boligskatteforliget, at der skal indføres en permanent skatterabat i ejendomsværdiskat og grundskyld, der sikrer, at ingen boligejere, der har købt deres bolig inden 2024, skal betale højere samlede ejendomsskatter i 2024, end hvis der var ejendomsværdiskattestop og grundskatteloft til og med 2024.</p> <p>Derudover følger det af boligskatteforliget, at der skal indføres en permanent indefrysningsordning for ejendomsværdiskat og grundskyld for både nuværende og kommende boligejere. Hvis en ejerbolig erhverves i 2024 eller efterfølgende år, vil boligejeren således kunne låne til fremtidige stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld, og på den måde sikres der også tryghed om boligskatten for boligejere, der erhverver en ejerbolig i 2024 eller senere.</p> <p>Derudover nedsættes satserne for ejendomsværdiskat og grundskyld i overensstemmelse med boligskatteforliget væsentligt med hovedlovforslaget.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Desuden finder FSR det betænkeligt, at indefrysningsordningen anvendes som en måde at imødekomme afskaffelsen af ejendomsværdiskattestoppet og grundskatteloftet, da indefrysningsordningen er et rentebærende lån, som skal betales tilbage ved salg af den pågældende private bolig, mens ejendomsværdisattestoppet og grundskatteloftet medførte reelt lavere faktisk betalte ejendomsskatter.</p> <p>FSR mener, at der dermed er langt større fordele ved ejendomsværdiskatteloftet og grundskatteloftet, end der er ved indefrysningsordningen. Det er FSR's opfattelse, at den permanente indefrysningsordning ikke kan betragtes som en kompensation for afskaffelse af skatteloftsværdierne.</p> <p>FSR anmoder Skatteministeriet om at oplyse, om fysiske personer, der først overtager deres ejerbolig 1. januar 2024 eller senere, i stedet for at blive omfattet af skatterabatordningen bliver omfattet af stigningsbegrænsningsordningen.</p>	<p>Det følger af boligskatteforliget, at den moderniserede stigningsbegrænsningsordning for stigninger i grundskyld skal gælde for de ejere af ejendomme, der ikke er omfattet af skatterabatordning for ejerboliger, dvs. alle andre end fysiske personer, der ejer ejerboliger.</p> <p>Efter hovedlovforslaget vil fysiske personer, der overtager en ejerbolig 1. januar 2024 eller senere, således ikke blive omfattet af stigningsbegrænsningsordningen.</p> <p>Der henvises i øvrigt til kommentaren ovenfor om tryghed om</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Ændring af sats og progressionsgrænse for ejendomsværdiskat</i></p> <p>FSR bemærker, at det i hovedlovforslaget foreslås, at der indføres en ny progressionsgrænse, som bliver indeksreguleret hvert andet år.</p> <p>FSR forstår, at der vil blive tale om en landsdækkende indeksering, som beregnes ud fra et gennemsnit over alle landets ejendomsværdier i de relevante år. FSR vurderer, at det kan skabe en ulighed, da der er stor forskel på, hvor meget ejendomsværdien vil stige fra kommune til kommune.</p> <p>FSR foreslår derfor, at indekseringen af progressionsgrænsen gennemføres på kommunebasis, som også er tilfældet ved udarbejdelse af indeks fra Danmarks Statistik til brug for indeksering af vurderingerne pr. 1. januar 2024 og 2025.</p> <p>FSR anmoder venligst Skatteministeriet om at oplyse, hvorvidt det er korrekt forstået, at ejendomsværdiskattepromillerne ikke kan ændre sig.</p> <p>FSR beder Skatteministeriet redegøre for, om grundbeløbet for progressionsgrænsen vil blive fastsat på baggrund af de foreløbige vurderinger pr. 1 januar 2022 indekseret frem til 2024, og om dette grundbeløb efterfølgende vil blive reguleret, når de</p>	<p>boligskatten for de boligejere, der erhverver en ejerbolig i 2024 eller senere.</p> <p>Da ejendomsværdiskatten er en statslig skat, er det naturligt, at progressionsgrænsen også vil være ens for hele landet. På samme måde er fx også topskattegrænsen ens i hele landet, selv om der kan være lokale eller regionale forskelle i indkomstniveauet. Den landsdækkende indeksering er derfor opretholdt.</p> <p>Ejendomsværdiskattesatserne ændres ikke løbende, som det fx er tilfældet med progressionsgrænsen for ejendomsværdiskatten.</p> <p>Progressionsgrænsen er fastsat ud fra det foreløbige vurderingsgrundlag, der er tilgængeligt pr. ultimo marts 2023. Progressionsgrænsen forventes ikke at blive reguleret efter udsendelsen af de endelige 2022 og 2023-vurderinger, da der umiddelbart ikke</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>nye vurderinger pr. 1. januar 2022 er udsendt.</p> <p>Desuden finder FSR det betænkeligt, at ejerboligværdiindekset til brug for ansættelsen af progressionsgrænsen ikke kan påklages i lyset af, at grundbeløbet i 2024 forventeligt vil blive fastsat på baggrund af de foreløbige vurderinger, hvorfor dette ikke kan anses for at være et objektivi faktum.</p> <p><i>Loft over grundskyldspromillerne fra 2024-2028</i></p> <p>Det er FSR's opfattelse, at der fra 2029 og frem ikke er nogen beskyttelse for ejendomsjere ud over et absolut loft på grundskylden på 30 promille, som ligger langt over de nugældende fastsatte promiller i perioden 2024-2028. FSR beder Skatteministeriet om at redegøre nærmere for bevæggrundene for, at grundskyldspromillen er låst frem til 2028 og ikke længere frem.</p>	<p>forventes store afvigelser mellem det foreløbige beskatningsgrundlag og det endelige beskatningsgrundlag.</p> <p>Som det fremgår af lovbemærkningerne i hovedlovforslaget, vil beregning af ejerboligværdiindekset ikke kunne påklages, fordi det forhold, om prisniveauet er steget eller faldet, vil blive anset som et objektivi faktum, som vil blive lagt til grund for beregningen af progressionsgrænsen.</p> <p>Det fremgår ligeledes af hovedlovforslaget, at ejerboligværdiindekset vil blive beregnet første gang i indkomståret 2026 pba. udviklingen i ejendomsværdien fra 2022-2024. Der vil således ikke være en beregning af ejerboligværdiindekset at påklage for 2024. Det bemærkes, at boligejerne som udgangspunkt vil have modtaget deres endelige vurderinger, når den første beregning af ejerboligværdiindekset foretages i 2026.</p> <p>Det forhold, at loftet for grundskyldspromillerne efter hovedlovforslaget alene er låst frem til og med 2028, skal ses i lyset af, at det fremgår af kompensationsaftalen, at de kommunale grundskyldspromiller ikke kan sættes op i perioden 2021-2028.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Desuden beder FSR Skatteministeriet om at redegøre for loftet på grundskyldspromillerne, som er fastsat til 30, da denne promille er meget høj i forhold til de fastsatte promiller i lovforslagets bilag 1, hvilket betyder, at begrænsningen på 30 promille reelt ikke har nogen betydning i mange år frem. Herunder beder FSR Skatteministeriet uddybe, hvorvidt loftet over promillerne kan ændre sig som følge af udviklingen i vurderingerne.</p> <p>FSR bemærker, at grundskyldspromillerne i lovforslagets bilag 1 har ændret sig siden typevurderingerne, som ligger på Skatteministeriets hjemmeside. FSR beder venligst Skatteministeriet redegøre for, hvilken baggrund promillerne i bilag 1 er opgjort ud fra. FSR anfører, at såfremt promillerne er beregnet på baggrund af de ca. 150.000 nye vurderinger der allerede er sendt ud, bemærker FSR, at det er en meget lille andel af de samlede ca. 1,7 mio. vurderinger, som ifølge Skatteministeriet skal udsendes, hvorfor promillerne ikke nødvendigvis er fastsat korrekt.</p> <p>FSR beder Skatteministeriet redegøre for udviklingen i de forventede fremtidige grundskyldspromiller, herunder den løbende regulering af de forventede grundskyldspromiller som er</p>	<p>Det bemærkes, at det øvre loft for grundskyldspromillen i hovedlovforslagets er fastsat i overensstemmelse med boligskatteforliget, hvor det fremgår, at det øvre loft for grundskyldspromillen skal nedsættes fra de 34 promille til 30 promille. Det øvre loft vil som udgangspunkt ligge fast. Det bemærkes videre, at det i overensstemmelse med boligskatteforliget foreslås, at det nedre loft for grundskyldspromillen, som efter gældende regler i lov om kommunal ejendomsskat udgør 16 promille, ophæves. Kommunerne vil fra og med 2029 således kunne sætte promillen for grundskylden væsentligt lavere, end det er tilfældet efter gældende ret.</p> <p>Grundskyldspromiller er beregnet som det forventede provenu i 2024 med gældende regler divideret med det forventede endelige vurderingsgrundlag i 2024. Beregningen er derfor foretaget på baggrund af de seneste tilgængelige modelvurderinger for 2020-2023 samt de tilgængelige sagsbehandlede 2020-vurderinger. Således indgår alle relevante grundskyldsplichtige ejendomme (dvs. ca. 2 mio. ejendomme) i kalibreringen af promillerne.</p> <p>Grundskyldspromillerne er blevet opdateret løbende i takt med at nyere og bedre modelvurderinger foreligger. Der blev bl.a. foretaget en større opdatering af grundskyldspromillerne mellem de offentliggjorte beregninger i forbindelse med kompensationsaftalen i 2020, hvor den</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>føretaget siden december 2020. FSR bemærker, at de forventede grundskyldspromiller i 2024 er løbende blevet reguleret af flere omgange, blandt andet i offentliggjorte faktaark samt ved udstedelsen af typeeksemplere for beskatningen af ejerboliger, ejerlejligheder og sommerhuse.</p> <p>FSR påpeger, at såfremt ændringen af grundskyldspromillerne er begrundet i den løbende udsendelse af de ca. 150.000 ejendomsvurderinger, bemærker FSR, at promillerne er ændret ud fra et beskedent datagrundlag i lyset af hyppigheden.</p> <p><i>Fritagelse for stigning i grundskyld</i></p> <p>FSR beder Skatteministeriet oplyse, i hvor høj grad § 8 A i lov om kommunal ejendomsskat – som videreføres i hovedlovforslagets § 8 – anvendes af kommunerne, og hvorvidt dette stemmer overens med Skatteministeriets forventninger til anvendelsen.</p> <p>FSR anmoder Skatteministeriet om at afklare beskatningstidspunktet i det tilfælde, hvor der er en nettilslutningsaftale, men den først har virkning ude i fremtiden om fx ti år. FSR spørger, om det vil være tilfælde ved beskatning fra dag et eller først efter de tre år, fordi anlægget reelt ikke kan tilsluttes i den indledende tre års periode.</p>	<p>gennemsnitlige grundskyldspromille på landsplan forventedes at blive ca. 13 promille og grundskyldspromillerne i typeeksemplerne fra juni 2022, hvor grundskyldspromille på landsplan forventes at blive ca. 8 pct. Dette skyldes indarbejdelsen af de første foreløbige erhvervsvurderinger i beregningerne og opdaterede modelvurderinger i øvrigt, mens tidligere skøn fra 2020 bl.a. blev baseret på fremskrivningerne af historiske vurderinger.</p> <p>Det bemærkes, at Skatteforvaltningen ikke har data for omfanget af anvendelsen af fritagelsen i § 8 A i lov om kommunal ejendomsskat.</p> <p>Som det fremgår af hovedlovforslaget, vil fritagelsen for ejendomme, der giver mulighed for en planlagt anvendelse til opførelse af vindmølle- eller solcelleanlæg, bortfalde 3 år efter det tidspunkt, hvor grundværdien er ændret, men dog senest ved indgåelse af aftale om nettilslutning. I tilfælde, hvor der er meddelt fritagelse, men der er indgået en nettilslutningsaftale med fremtidig virkning, vil fritagelsen bortfalde ved indgåelsen af aftale om nettilslutning. Det vil således være tidspunktet for</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Skatterabat i tilfælde af brand mv.</i></p> <p>FSR skal anmode Skatteministeriet om at bekræfte, at også ejere af eksempelvis fast ejendom, der er blevet ubeboelig som følge af brand, evt. er helt nedbrændt, også kan opnå skatterabat, eksempelvis hvis boligen er nedbrændt i 2022, men genopføres i 2024/25. FSR opfordrer Skatteministeriet til at tage højde for sådanne særlige (og tragiske) udefrakommende omstændigheder, så disse ejere opnår rabat i ejendomsværdiskat.</p> <p><i>Opgørelse af skatterabat på forskudsopgørelsen for 2024 og 2025</i></p> <p>FSR finder det problematisk, at man ikke kan indføre den samlede skatterabat samtidigt med overgangen til nye beskatningssystem i 2024, i situationer hvor der er tale om et henholdsvis negativt og positivt forskelsbeløb, fordi det følger af hovedlovsforslaget at årsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025 vil skulle efterreguleres, fordi der omlægges til nyt boligbeskatningssystem på foreløbige ejendomsvurderinger.</p>	<p>indgåelse af aftale om nettilslutning, der vil være afgørende.</p> <p>Der henvises i øvrigt til kommentaren til Accura om bortfald af fritagelse for grundskyld for vindmølle- eller solcelleanlæg.</p> <p>Som det fremgår af hovedlovsforslaget, vil en ejendomsejer, hvis ejendom brænder ned i løbet af fx 2023, og som først genopføres efter den 1. januar 2024, ikke være omfattet af skatterabat for så vidt angår ejendomsværdiskat. Det skyldes – som det ligeledes fremgår af hovedlovsforslaget – at nybyggeri skal være færdigmeldt senest den 1. januar 2024 for at være omfattet af skatterabat i ejendomsværdiskat.</p> <p>Der henvises til kommentaren til Dansk Ejendomsmæglerforening om opgørelse af skatterabat på forskudsopgørelsen for 2024 og 2025.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Behov for afklaring i forhold til forholdsmæssig nedsættelse</i></p> <p>FSR beder Skatteministeriet forklare, hvordan den forholdsmæssige reduktion af skatterabatten i hovedlovforslagets § 41 foretages og hvordan ”ejerandelen” defineres i bestemmelsen.</p> <p>FSR tænker særligt på den situation, hvor en ejerbolig med et stort grundareal udstykker og sælger en del af ejendommens grundareal, hvorpå ejerboligen ikke er beliggende. FSR spørger, om dette vil medføre en reduktion i den samlede skatterabat, eller kun for den forholdsmæssige andel af skatterabatten, der vedrører grundskylden.</p> <p>FSR bemærker videre, at der ved overdragelsen af en andel af en ejendom til en juridisk person, alene vil ske en reduktion af den samlede skatterabat i grundskyld. FSR påpeger, at det fremgår af bemærkninger, at udformningen af bestemmelsen er begrundet i systemhensyn, hvilket FSR finder problematisk, fordi det ikke bør diktere udformningen af lovgivning.</p> <p><i>Den permanente indefrysningsordning</i></p> <p>FSR bemærker, at den midlertidige indefrysningsordning var en rentefri ordning for grundejer. Hertil anfører FSR, at Skatteministeriet foreslår en ny permanent indefrysningsordning, der i stedet er et forrentet lån.</p>	<p>Det bemærkes, at der ved ”ejerandelen” skal forstås den procentvise andel af ejendommen, som den fysiske person ejer. Hvis fx en ejer sælger 50 pct. af sin ejerandel af sit sommerhus, der har skatterabat, reduceres ejerens skatterabat med 50 pct.</p> <p>Det bemærkes, at hovedlovforslagets § 41, stk. 1 og 2, og lovbemærkningerne er tilpasset, så dette fremgår klart.</p> <p>Der henvises til kommentaren til Dansk Industri om valg af implementeringsløsninger.</p> <p>Med hovedlovforslaget foreslås der regler for fastsættelse af den permanente indefrysningsordning i overensstemmelse med de intentioner, der er indskrevet i boligskatteforliget.</p> <p>Det bemærkes, at det følger af boligskatteforliget, at den midlertidige</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>FSR henstiller til, at lånevilkårene fra den midlertidige indefrysningssordning videreføres til den permanente indefrysningssordning, således at lånet bliver rentefrit.</p> <p>FSR bemærker i forlængelse heraf, at indefrysningssordningen – der foreslås indført som en erstatning for ejendomsværdiskattestoppet og grundskatteløftet – er en dårlig substitut, som ikke skaber tryghed for boligejerne ved overgangen til det nye boligbeskatningssystem, som det ellers forudsættes i boligskatteforliget.</p> <p>FSR påpeger en potentiel ulighed, der kan komme til at opstå på boligmarkedet. FSR oplyser, at der kan</p>	<p>rentefrie indefrysningssordning vil overgå til en permanent indefrysningssordning, hvor der tilskrives renter.</p> <p>Hertil bemærkes, at som det fremgår af lovbemærkninger til den foreslåede permanente indefrysningssordning, så vil kreditrenten skulle dække løbende udgifter forbundet med udlån, herunder de administrative omkostninger forbundet med låneadministrationen, den løbende inflation, der devaluerer udlånet, og tab forbundet med udlån, der ikke vil kunne opkræves eller inddrives.</p> <p>Det bemærkes, at indefrysningssordningen introduceres som en af flere ordninger, der tilsammen skal skabe tryghed om boligskatterne.</p> <p>Formålet med det nye ejendomsvurderingssystem er at give mere retvisende, ensartede og gennemsigtige vurderinger, som er baseret på bedre data. Alle ejendomme modtager en ny vurdering, som vil udgøre et nyt beskatningsgrundlag for ejendommen i stedet den historiske vurdering. Den forskel på ejendomme med et historisk vurderingsgrundlag og ejendomme uden, som FSR peger på, vil ikke være til stede.</p> <p>Der henvises i øvrigt til svaret ovenfor om afskaffelse af grundskatteløftet samt skattestopværdier i 2024.</p> <p>Den permanente indefrysningssordning vil blive beregnet endeligt på forskudsopgørelsen for hvert</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>være stor forskel på de faktiske betalte ejendomsskatter for en ejendom med et historisk vurderingsgrundlag og en ejendom uden. FSR anfører, at dette er uagtet om ejendommen geografisk ligger side om side, og i planmæssig henseende er identiske.</p> <p>FSR beder derfor Skatteministeriet om at afklare sammenspillet mellem indefrysningens ordning og foreløbige beskatningsgrundlag. FSR anfører hertil, at en stor del af boligejerne kommer fortsat til at se ind i tidshorisont med foreløbige beskatningsgrundlag.</p>	<p>indkomstår, som ordningen er tilvalgt for.</p> <p>Indefrysningen for ejendomsværdiskat udgøres af forskellen mellem den ejendomsværdiskat, der beregnes på forskudsopgørelsen for indkomståret, og den aktuelle beregning af ejendomsværdiskatten for 2024.</p> <p>Tilsvarende for grundskylden, hvor sammenligningsåret dog er 2017.</p> <p>For indkomståret 2024 vil indefrysningens beløb for ejendomsværdiskat være 0 kr.</p> <p>For indkomståret 2024 vil indefrysningens ordningsbeløb for grundskyld blive beregnet som den grundskyld, der er beregnet på forskudsopgørelsen for 2024 ved indkomstårets afslutning, fratrukket grundskylden for 2017.</p> <p>Fordi den endelige 2022-vurdering ikke ventes at foreligge ved afslutningen af indkomståret 2024, vil indefrysningens ordning vedr. grundskyld for 2024 blive baseret på den foreløbige 2022-vurdering.</p> <p>Fordi indefrysningens beløb er endeligt, når forskudsopgørelsen lukker, vil beløbet ikke blive genberegnet, når den endelige 2022-vurdering foreligger, og ejendomsskatterne for 2024 genberegnes.</p> <p>Hvis genberegningen giver anledning til en højere skat, vil beløbet skulle opkræves som restskatter.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>FSR bemærker, at størrelsen på indefrysningsordningen som udgangspunkt beregnes på baggrund af forskellen mellem den betalte ejendomsværdiskat i 2024 og ejendomsværdiskatten for det indeværende år, og for grundskylden forskellen mellem den betalte grundskyld i 2017 og grundskylden for det indeværende år.</p> <p>FSR påpeger, at det ikke er usandsynligt, at en lang række ejerboliger vil blive beskattet på et foreløbigt grundlag i 2024. FSR beder derfor Skatteministeriet om at afklare, hvorvidt det først vil være muligt som grundejer at tilmelde sig indefrysningsordningen, når de faktisk betalte ejendomsskatter er efterreguleret og er ajour med de udsendte vurderinger.</p> <p>FSR anmoder Skatteministeriet om at oplyse, om grundejere, der overtager deres ejerbolig fra 1. januar 2024 og frem vil være omfattet af den permanente indefrysningsordning, og i givet fald, hvordan indefrysningsordningen i sådanne situationer skal beregnes.</p>	<p>Det bemærkes dog, at de foreløbige vurderinger under ét kun ventes at afvige fra de endelige vurderinger i begrænset omfang. I tillæg hertil sikrer skatterabatten, at der er en grænse for, hvor store restskatter, der kan indtræde.</p> <p>Samtlige boligejere forventes at ville blive beskattet på grundlag af foreløbige 2022-vurderinger i indkomståret 2024, som er det første indkomstår, hvor staten skal yde indefrysningsslån til stigninger i grundskylden.</p> <p>Det vil betyde, at de boligejere, der har tilmeldt sig den permanente indefrysningsordning, vil blive ydet lån efter ordningen på grundlag af en foreløbige vurdering. Boligejerne vil derfor ikke blive afskåret fra at optage indefrysningsslån. Der henvises til kommentaren ovenfor om samspillet mellem den permanente indefrysningsordning og foreløbige beskatningsgrundlag.</p> <p>Boligejere, der bliver omfattet af den permanente indefrysningsordning første gang i 2024, vil blive tildelt et såkaldt sammenligningsår for henholdsvis ejendomsværdiskat og grundskyld, som for begge fastsættes til 2024. Det betyder, at den opgjorte ejendomsværdiskat og grundskyld for indkomståret 2024 vil skulle fratreges den opgjorte ejendomsværdiskat og grundskyld for hvert efterfølgende indkomstår.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Stigningsbegrænsningsordning</i> FSR beder Skatteministeriet bekræfte, at stigningsbegrænsningsordningen først reelt indtræder i skatteåret 2025.</p>	<p>Et eventuelt positivt forskelsbeløb for henholdsvis ejendomsværdiskat og grundskyld vil være det beløb, boligejeren kan indefryse</p> <p>Disse boligejere vil derfor først kunne indefryse fra og med indkomståret 2025, hvorfor det første potentielle lån, de vil kunne optage i den permanente indefrysning, stiftes den 1. januar 2026. Dette skyldes, at en eventuel stigning i henholdsvis ejendomsværdiskat og grundskyld for indkomståret 2025 vil skulle anses for en form for hensat skat på forskudsopgørelsen indtil stiftelsen.</p> <p>Som det fremgår af hovedlovforslaget, vil stigningsbegrænsningsordningen i overensstemmelse med boligkatteforliget indebære, at for kalenderåret 2024 vil grundskyld udgøre det laveste beløb af enten grundskyld opgjort efter hovedlovforslagets kapitel 1-5 for kalenderåret eller grundskyld opgjort efter lov om kommunal ejendomsskat. For kalenderåret 2024 vil grundskylden således ikke kunne overstige den grundskyld, der skulle være betalt efter reglerne i lov om kommunal ejendomsskat.</p> <p>Stigningsbegrænsningsordning indebærer videre, at for kalenderåret 2025 og efterfølgende kalenderår udgør grundskyld årligt det laveste beløb af enten grundskyld opgjort efter hovedlovforslagets kapitel 1-5 for kalenderåret eller grundskyld for det nærmest forudgående år med tillæg</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>FSR anerkender, at der med stigningsbegrænsningsordningen vil blive lavet en form for loft over stigningerne i grundskylden, men metoden giver anledning til spørgsmål, da det ikke synes at være beskrevet, hvorvidt metoden påvirkes af ændringer på ejendommen.</p> <p>FSR anmoder Skatteministeriet om at redegøre for, hvorvidt følgende beskrevne ændringer vil blive håndteret i den moderniserede stigningsbegrænsning, eller om ændringerne vil medføre, at ejendommen overgår til fra i år 1 at blive beskattet af den aktuelle grundværdi fratrukket 20 pct., og først herefter igen vil være en del af stigningsbegrænsningen, da ændringen således vil være implementeret i beskatningen.</p> <p>FSR spørger i den forbindelse, hvilke konsekvenser det vil medføre, hvis der ligeledes sker ændringer i ejendommens planforhold eller anvendelsesmuligheder, hvilket påvirker værdien i enten op- eller nedadgående retning. FSR spørger videre, om ejendommen fortsat kun vil blive beskattet af grundskylden for året før tillagt 4,75 pct. af grundskylden opgjort på baggrund af den aktuelle</p>	<p>af højst 4,75 pct. af den fuldt indfasede grundskyld.</p> <p>Stigningsbegrænsningsordningen gælder således fra og med kalenderåret 2024, men stigningsprocenten på de 4,75 pct. af den fuldt indfasede grundskyld vil først finde anvendelse fra og med kalenderåret 2025.</p> <p>Der henvises til kommentaren til Danske Advokater om stigningsbegrænsningsordningen i tilfælde af nyopståede ejendomme, i tilfælde af omkategoriserede ejendomme, i tilfælde af ejere af ejendomme, der overgår fra skatterabatordningen til stigningsbegrænsningsordningen og endelig i tilfælde, hvor ejendommen bliver omvurderet, fx som følge af ændrede planforhold.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>værdi, eller om den alternativt vil overgå til i år et kun at blive beskattet af aktuel grundværdi fratrukket 20 pct.</p> <p>Ligeledes anmoder FSR Skatteministeriet redegøre for, hvordan nyopståede ejendomme vil blive beskattet efter foreslåede stigningsbegrænsningsordning og spørger, om ejendommen vil få tildelt en forholdsmæssig andel af grundskylden fra året før, fra den ejendom som den var en del af tidligere, eller om den vil overgå til at blive beskattet af den aktuelle grundværdi fratrukket 20 pct.</p> <p><i>Stigningsbegrænsning for dækningsafgift</i> FSR fremhæver vigtigheden af, at der også indføres en stigningsbegrænsning for dækningsafgift efter samme principper, som det påtænkes at indføre stigningsbegrænsning for grundskyld.</p> <p>FSR anerkender, at en stigningsbegrænsningsregel for dækningsafgift fremgår ikke fremgår af forlig om tryghed om boligbeskatningen fra 2017 eller af kompensationsaftalen fra 2020 og glimrer således også i sit fravær i udkast til lovforslag om vedtagelse af en ny ejendomsskattelov. FSR mener, at manglende tryghed om dækningsafgiften skaber en unødigt, og ikke-kvantificerbar, uvished blandt ejere og lejere af erhvervs-ejendomme.</p> <p><i>Dækningsafgiftspligtens anvendelsesområde for erhvervs-ejendomme</i></p>	<p>Der henvises til kommentaren til Accura om stigningsbegrænsning for dækningsafgift.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>FSR vurderer, at der bør gennemføres en revision af dækningsafgiftens anvendelsesområde, som er fastsat i hovedlovforslagets § 12.</p> <p>FSR anfører, at bestemmelsen er en videreførelse af den oprindelige formulering fra indførelsen af dækningsafgiften i 1966, og at bestemmelsen i dag giver anledning til utallige sager om fortolkning af dækningsafgiftspligtens anvendelsesområde. FSR gør opmærksom på anvendelsen af ejendommen som et fitnesscenter, som et oplagt eksempel på nyeste domstolspraksis.</p> <p>FSR vurderer derfor, at indførelsen af en ny ejendomsskattelov er en kærkommen lejlighed til også at revidere ordlyden af bestemmelsen, således at den bringes ind i nutiden med klar definerings og afgrænsning af dækningsafgiftspligtens anvendelsesområde. FSR anbefaler derfor, at der indsættes en positiv afgrænsning af de dækningsafgiftspligtige anvendelser direkte i lovtæksten.</p> <p><i>Loft over dækningsafgiftspromiller fra 2024 til og med 2028</i></p> <p>FSR er af den opfattelse, at promillen for dækningsafgift fra og med 2029 alene er underlagt et loft på 10 promille, hvorfor der ikke er en beskyttelse af erhvervsejendomme.</p> <p>FSR spørger, om Skatteministeriet har overvejet, om der i stedet kunne udarbejdes en indfasning, at promillen maksimalt må stige x antal procent årligt, og dermed beskytte erhvervsejendommene mod en</p>	<p>Der henvises til kommentaren til Dansk Erhverv om dækningsafgiftens anvendelsesområde for erhvervsejendomme.</p> <p>Det er korrekt forstået, at dækningsafgiftspromillen for erhvervsejendomme højst kan udgøre 10 promille fra 2029.</p> <p>Det følger af boligskatteforliget, at forligspartierne inden udfasning af de kommunale erhvervsdækningsafgiftslofter vil drøfte den videre fastsættelse af dækningsafgiften for erhvervsejendomme.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>potentiel stigning i dækningsafgifts- promillen fra fx 0,8 til 10 promille, som kunne være tilfældet i Egedal Kommune.</p> <p><i>Foreløbig opkrævning af dækningsafgift</i> FSR påpeger, at ejere af dækningsaf- giftspligtige ejendomme selv kan vælge, om den skal opkræves på bag- grund af en foreløbig vurdering pr. 1. januar 2023 eller om der skal opkræ- ves samme beløb, som der opkræves for 2023.</p> <p>FSR finder det beklageligt og uhen- sigtmæssigt, at der stadig ikke fore- ligger en mere klar linje for, hvad ejere af erhvervsjendomme kan blive pålagt endeligt af dækningsaf- gift førend forventeligt 2027, når man forventer at kunne beskatte i henhold til vurderingen året før.</p> <p>FSR spørger, om Skatteministeriet vil oplyse, hvorvidt den foreløbige vurdering pr. 1. januar 2023 vil blive sendt ud således at ejerne er i besid- delse af denne, når de skal vælges, hvorvidt dækningsafgiften i 2024 skal fastsættes efter den foreløbige vurdering eller på baggrund af dæk- ningsafgiften i 2023.</p> <p>FSR er blevet bekendt med, at der for ejendomme, som året før ikke var dækningsafgiftspligtige, er pro- blemer med at håndtere opgørelsen af dækningsafgiften baseret på den midlertidige ordning, da det system- mæssigt ikke kan håndteres, at ejen- dommen forrige år betalte 0 kr. i dækningsafgift, hvorefter en</p>	<p>Der henvises til kommentaren til Ac- cura om dækningsafgiften og det fo- reløbige beskatningsgrundlag.</p> <p>Der henvises til kommentaren til Dansk Ejendomsmæglerforening om, at omlægningen til det nye ejen- domsskattesystem sker på foreløbige 2022- og 2023-vurderinger, som for langt de fleste ejendomme forventes at lægge tæt på de endelige 2022- og 2023-vurderinger, da de foreløbige vurderinger bygger på de samme sta- tistiske modeller som de endelige vurderinger.</p> <p>Det bemærkes, at det fremgår af ho- vedlovsforslaget § 78, at frem til ud- sendelsen af den første almindelige vurdering eller omvurdering kan den foreløbigt beregnede dækningsafgift ved ejendomsejers henvendelse til Skatteforvaltningen ændres, så den udgør det samme beløb, som er op- krævet i dækningsafgift for</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>maksimal stigning på 30 pct. af 0 kr. vil udgøre 0 kr. FSR mener, at dette medfører, at ejendommen ikke vil blive opkrævet dækningsafgift, selvom den er dækningsafgiftspligtig. FSR finder det ikke hensigtsmæssigt, at der udstedes disse "fejlagtige" skattebilletter, hvor dækningsafgiftspligtige ejendomme, ikke opkræves dækningsafgift, da de ikke må stige mere end 30 % i forhold til forrige år, som var 0 kr. FSR mener, at det betyder, at erhvervsejerne ikke kan disponere og budgettere korrekt for deres udgifter, da der foreligger væsentlige uklarheder om udgifterne til dækningsafgift.</p> <p>FSR henstiller til, at denne problemstilling undersøges nærmere med henblik på en løsning heraf.</p> <p><i>Mulighed for midlertidig fritagelse af dækningsafgift</i></p> <p>Det er FSR's opfattelse, at omlægningen af beskatningsgrundlaget fra forskelsværdien til grundværdien har medført en u hensigtsmæssig retsstilling i relation til dækningsafgiftspligtige ejendomme der bliver omfattet af nyt og værdiforøgende plangrundlag.</p> <p>FSR oplyser, at dette eksempelvis særligt gør sig gældende for gamle erhvervsejendomme, der ved nyt plangrundlag udlægges til kontor i etagebebyggelse. FSR mener, at der var en bedre og mere naturlig sammenhæng, da forskelsværdien udgjorde beskatningsgrundlaget. FSR påpeger, at her ville den givne ejendom først</p>	<p>kalenderåret 2023. Det fremgår videre, at dette dog ikke er tilfældet for ejendomme, der bliver dækningsafgiftspligtige pr. 1. januar 2024 eller senere.</p> <p>Det bemærkes videre, at det er hensigten med bestemmelsen, at der for ejendomme, der ikke er opkrævet dækningsafgift for kalenderåret 2023, ikke vil kunne vælges at få opkrævet dækningsafgift som for kalenderåret 2023.</p> <p>Derfor er hovedlovforslagets § 78 tilpasset, således at det fremgår direkte af ordlyden, at der for ejendomme, som ikke er opkrævet dækningsafgift for kalenderåret 2023, ikke vil kunne vælges at få opkrævet den samme dækningsafgift som for kalenderåret 2023.</p> <p>Der henvises til kommentaren til Accura om, at kommunalbestyrelsens fritagelse for stigninger i grundskyld som følge af ændret plangrundlag er udvidet til også at omfatte stigninger i dækningsafgift.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>opleve en stigning i forbindelse med færdigmelding af byggeriet, der ville medføre en stigning i ejendomsværdien.</p> <p>FSR opfordrer derfor Skatteministeriet om at overveje at indsætte en ny bestemmelse, der giver de respektive kommuner, hvor dækningsafgiften stadig opkræves, mulighed for at tildele grundejer en midlertidig fritagelse for stigning i dækningsafgift, som følge af ikrafttrædelsen af nyt og værdiforøgende plangrundlag.</p> <p><i>Bemærkninger til følgelovforslag</i></p> <p>FSR kan i sin helhed bakke op om Skatteministeriets grundlæggende ønske om at skabe bedre tidsmæssig sammenhæng mellem vurderingsterminen og udsendelsen af ejendomsvurderingerne ved at forenkle 2024-vurderingen for ejerboliger og 2025-vurderingen for såkaldt »andre ejendomme«, jf. følgelovforslagets § 3, nr. 24 og 25.</p> <p>FSR henviser til, at det fremgår af følgelovforslaget, at de nye erhvervs-vurderinger pr. 1. marts 2021 tidligst forventes færdigudsendt i løbet af 2025, og at beskatningsgrundlaget først kommer i takt med udsendelsen af de respektive vurderinger fra skatteåret 2027. På trods af den objektiverede tilgang til vurderingen pr. 1. januar 2024 for ejerboliger og vurderingen pr. 1. januar 2025 for erhvervsjendomme, vil den faktiske betaling af grundskyld og dækningsafgift i perioden 2022 til 2025 først endeligt fastlægges med udsendelsen</p>	<p>Der henvises til kommentaren til Advokatrådet om, at det anerkendes at være uhensigtsmæssigt, at der i en overgangsperiode ikke vil være en nærmere tidsmæssig sammenhæng mellem skattebetalingen og det endelige beskatningsgrundlag, men at formålet med følgelovforslaget er at skabe den størst mulige tryghed om ejendomsskatterne for borgere og virksomheder i de kommende år, så der tidligere opnås en normalsituation, hvor ejendomsvurderingerne kan udsendes, inden de skal bruges som beskatningsgrundlag.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>af vurderingen pr. 1. marts 2021 i 2025. FSR bemærker herudover, at det med følgelovforslaget foreslås, at der for vurderingerne pr. 1. januar 2023 for ejendomme vurderet i ulige år skal fastsættes en foreløbig vurdering, som skal danne grundlag for beskatningen i 2024 og 2025. Henset til tidsplanen for udsendelsen af vurderingen pr. 1. marts 2021 vil flere grundejere modtage deres foreløbige vurdering for 2022 inden deres første vurdering efter ejendomsvurderingsloven for vurderingsterminen 1. marts 2021. FSR bemærker videre, at retstilstanden for ejere af erhvervs-ejendomme og beskatningen af erhvervs-ejendomme i overgangsperioden altså fortsat synes at være meget usikker og med en uhensigtsmæssig sammenhæng mellem udsendelse af endelige vurdering og foreløbige vurderinger.</p> <p>FSR bemærker, at de gældende kommunespecifikke andele i henhold til ejendomsvurderingslovens § 48 a, jf. ejendomsvurderingslovens bilag 1, er udarbejdet på baggrund af historisk offentliggjorte forventede grundskyldspromiller i 2024. FSR beder i den forbindelse Skatteministeriet om at afklare, hvorvidt de kommunespecifikke andele forventes at blive ajourført, så de stemmer overens med de seneste opdaterede og offentliggjorte promiller af Skatteministeriet i bilaget til hovedlovforslaget.</p> <p>Herudover spørger FSR til, om det fortsat er Skatteministeriets forventning, at de forventede fremtidige</p>	<p>Der henvises til kommentaren til Accura om kommunespecifikke andele.</p> <p>FSR's opfattelse kan bekræftes. Sætter for grundskylden, der foreslås med hovedlovforslaget, vil således</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>grundskyldspromiller træder i kraft ved skatteåret 2024. FSR beder i den forbindelse Skatteministeriet om at præcisere, hvorvidt de nye grundskyldspromiller kun vil være gældende for grundskyld opgjort på baggrund af nye ejendomsvurderinger eller vil de også omfatte de foreløbige vurderinger.</p> <p><i>Ændring i kildeskatteloven som følge af statens overtagelse af opkrævning af kommunale ejendomsskatter</i></p> <p>FSR kan i sin helhed bakke op om, at administrationen og opkrævningen af grundskyld og dækningsafgift samles ved staten, og at eventuelle uenigheder omkring grundskyld og dækningsafgift underlægges den samme klageadgang som ejendomsværdiskat.</p> <p>FSR bemærker, at det med lovforslagene foreslås, at boligejere vil blive opkrævet grundskyld via personskattesystemerne i form af forskuds- og årsopgørelsen og således ikke længere i form af en ejendomsskattebillet. Dette skaber ifølge FSR nogle udfordringer i forhold til blandt andet periodisering af grundskylden i forbindelse med ejerskifte og forrentning af en eventuel restskat, såfremt grundskylden på borgerens forskudsopgørelse viser sig at være for lav. FSR bemærker, at efter de nuværende regler løses denne periodiseringskonflikt mellem borgerne i form af en refusionsopgørelse, der udarbejdes i forbindelse med, at ejendommen handles. Ved at flytte denne periodisering over til staten, vil der kunne skabes en tidsperiode</p>	<p>gælde fra og med kalenderåret 2024, som både vil gælde for de foreløbige og endelige vurderinger.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>på over et år, hvor borgerne ikke har afklaring på fordelingen af grundskylden. Handles en ejendom eksempelvis i januar 2024, vil afregningen først blive endelig i forbindelse med udsendelsen af årsopgørelsen i marts 2025. Opstår der en restskat på grund af den ændrede grundskyld i 2024, vil borgeren ligeledes skulle betale rentetillæg for denne restskat, hvilket ikke er tilfældet efter de nuværende regler, idet betaling af refusionsopgørelsen som regel deponeres hos en advokat som en del af overdragelsessummen. Hertil skal der ifølge FSR lægges, at grundlaget for grundskylden i 2024, jf. følgelovforslaget, er foreløbigt og først vil foreligge, når den almindelige 2022-/2023-vurdering kommer.</p> <p>FSR foreslår derfor, at restskatter som følge af grundskyld og dækningsafgift gøres rentefrie. Det bør ikke ligge borgerne til last, at der som følge af udskydelsen af ejendomsvurderingerne er behov for at indføre foreløbige ejendomsvurderinger, der kan medføre efterreguleringer af grundskyld og dækningsafgift.</p> <p>FSR beder herudover Skatteministeriet om at redegøre for, hvordan oplysningerne fra ejendomsskattebilletten rent praktisk bliver overført til forskuds- og årsopgørelsen. Ejendomsskattebilletten, som den er i dens nuværende form, giver en væsentlig indsigt for borgeren eller virksomheden i, hvordan grundskylden og dækningsafgiften er udregnet, og</p>	<p>Der henvises til kommentaren til Dansk Ejendomsmæglerforening, hvoraf det fremgår, at en rentefritagelse for restskatter på årsopgørelsen vil indebære, at der vil skulle ske en rentefritagelse for samtlige restskatter på samtlige årsopgørelsen i de år, hvor der vil opstå efterreguleringer af boligejernes ejendomsskatter</p> <p>Ejendomsejerne vil blive præsenteret for ejendomsvurderingen, størrelsen på ejendomsskatterne, oplysninger om indefrysning mv. i Skatteforvaltningens selvbetjeningsløsninger for henholdsvis ejerboliger og øvrige ejendomme.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>hvilket beskatningsgrundlag der ligger til grund. Det er FSR's forhåbning, at disse oplysninger fortsat vil være tilgængelige for borgerne og virksomhederne, når staten overtager opkrævningen, og at oplysningerne, grundlag mv. vil fremgå tydeligt af Skattestyrelsens systemer.</p> <p>FSR bemærker endelig, at der oprindeligt var en væsentlig forskydning fra det tidspunkt, hvor selve ejendomsvurderingen var foretaget, og til det tidspunkt, hvor borgerne og virksomhederne blev opkrævet ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift. I visse tilfælde skete opkrævningen først, når fristen for at klage over ejendomsvurderingen var overskredet, hvorved borgerne og virksomhederne først blev opmærksomme på ejendomsvurderingen efter fristen for at klage. Denne tidsmæssige forskydning har man forsøgt at rette op på ved at ændre vurderingsterminen for ejendomsvurderingen og den nye ejendomsvurderingslov. FSR bemærker, at med det nuværende følgelovforslag vil der igen kunne opstå en væsentlig forskydning fra selve ejendomsvurderingen og til den endelige opkrævning på årsopgørelsen. Der består således ifølge FSR en reel risiko for, at mange borgere og virksomheder igen først vil blive opmærksomme på ejendomsvurderingen, efter fristen for at klage er overskredet. FSR spørger til, om Skatteministeriet er opmærksomt på denne udfordring.</p>	<p>Skatteforvaltningen gennemfører som led i vurderingsprocessen en dialog med boligejerne. Boligejerne gøres i forbindelse hermed opmærksom på ejendomsvurderingen samt mulighederne for at klage herover.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Specifikke bemærkninger til ejendomsvurderingsloven</i></p> <p>FSR bemærker, at det anføres i føl- gelovforslaget, at der med baggrund i at skabe en bedre tidsmæssig sam- menhæng mellem vurderingstermin og udsendelsen af ejendomsvurde- ringerne foreslås en forenkling af 2024-vurderingerne for ejerboliger og 2025-vurderingerne for andre ejendomme. Denne forenkling vil bestå i en indeksering af de forrige vurderinger, dvs. 2022-/2023-vurde- ringerne, og de indekserede vurde- ringer vil ikke kunne påklages. FSR foreslår, at Skatteministeriet genovervejer, om der ved følgelov- forslaget skal indføres lovbestemte stigninger i ejendomsvurderingerne, der umiddelbart strider imod den så- kaldte vurderingsnorm, hvor der ved vurderingen af en ejendom ansættes den forventelige kontantværdi i fri handel. FSR beder i den forbindelse Skatteministeriet om at redegøre for, hvorfor der foreslås indført lovbe- stemte stigninger, og om Skattemini- steriet påtænker fremadrettet helt at fravige vurderingsnormen ved ejen- domsvurderinger.</p> <p>FSR bemærker, at ifølge følgelov- forslaget vil den indekserede 2024-</p>	<p>Som det fremgår af følgelovforslaget, vil de ejendomsprisindeks, der vil blive indekseret på baggrund af, af- spejle prisudviklingen fra den 1. ja- nuar 2022 til den 1. januar 2024 hen- holdsvis fra den 1. januar 2023 til den 1. januar 2025. Anvendelsen af disse indeks indebærer derfor, at 2024-vurderingen henholdsvis 2025- vurderingen i videst muligt omfang svarer til den vurdering, der ville være fremkommet, hvis vurderingen var gennemført efter sædvanlig me- tode. Således ventes indekseringsme- toden at resultere i, at ejendommene på kommuneniveau får samme gen- snitlige ejendomsværdi, som hvis vurderingen havde været gen- nemført i 2024-prisniveau henholds- vis 2025-prisniveau. Dermed vil in- dekseringsmetoden også medføre, at de samlede ejendomsskatter ikke vil blive påvirket.</p> <p>For så vidt angår spørgsmålet om, hvorvidt det påtænkes fremadrettet helt at fravige vurderingsnormen ved ejendomsvurderinger, bemærkes det, at den nævnte indeksering alene vil gælde 2024- og 2025-vurderinger. Vurderinger pr. 1. januar 2026 og frem vil således blive foretaget efter sædvanlig metode, ligesom ejen- domsvurderingerne fra og med 2026 også forventes at blive udsendt, in- den de skal bruges som beskatnings- grundlag.</p> <p>Der henvises til kommentarerne til EjendomDanmark, for så vidt angår</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>/2025-vurdering ikke bero på nye oplysninger, idet vurderingen vil bygge på oplysningerne, som ejendomsejeren er bekendt med ved 2022-/2023-vurderingen, og hvor ejeren i forbindelse med disse vurderinger er partshørt gennem deklarationsproceduren, og at det derfor foreslås med følgelovforslaget, at der ikke indføres partshøring i forbindelse med udsendelsen af de indekserede vurderinger, ligesom der ikke vil være klageadgang. FSR foreslår af retssikkerhedsmæssige grunde, at der indføres partshøring og klageadgang, samt at ejeren får mulighed for at påklage den anvendte indeksering. At ejeren vil have haft mulighed for at påklage 2022-/2023-vurderingen, der danner grundlag for indekseringen, kan efter FSR's opfattelse ikke anses som en gyldig begrundelse for helt at afskære ejeren for at påklage 2024-/2025-vurderingen. Er ejendommen eksempelvis solgt efter fristen for at påklage 2022-/2023-vurderingen, vil den nye ejer ifølge følgelovforslaget således hverken have mulighed for at klage over 2024-/2025-vurderingen eller den 2022-/2023-vurdering, som den indekserede vurdering er beregnet ud fra. FSR finder det således betænkeligt, at der indføres lovbestemte stigninger af ejendomsvurderingerne uden nogen mulighed for påklage. FSR bemærker, at de eventuelle stigninger, som følgelovforslaget vil medføre i ejendomsværdiskat og grundskyld på grund af de indekserede vurderinger, ikke vil blive omfattet af skatterabatten, hvilket er modstridende med de politiske intentioner, der ligger til grund for</p>	<p>partshøring, og Finans Danmark, for så vidt angår klageadgang.</p> <p>Det bemærkes i den forbindelse, at nye ejere heller ikke normalt får ny klageadgang mv. i forhold til den gældende ejendomsvurdering, når der købes en ejendom, og at følgelovforslaget ikke vil ændre herpå. Der vil være klageadgang i forbindelse med udsendelsen af de nye vurderinger, når disse udsendes.</p> <p>I forhold til det anførte om stigninger i ejendomsskatter som følge af indekseringen henvises der til kommentaren ovenfor om, at indekseringsmetoden vil medføre, at 2024-/2025-vurderingerne i videst muligt omfang vil svare til den vurdering, der ville være fremkommet, hvis vurderingen var gennemført efter sædvanlig metode, og at indekseringsmetoden således ventes at resultere i, at ejendommene får samme gennemsnitlige ejendomsværdi, som hvis vurderingen havde været gennemført i 2024-prisniveau henholdsvis 2025-prisniveau. Eventuelle stigninger i ejendomsskatter som følge heraf vil ikke være omfattet af skatterabatordningen, men dette ses ikke at være i strid med de politiske intentioner bag boligskatteforliget og kompensationsaftalen, da skatterabatordningen alene har til formål at beskytte boligejere imod en højere samlet ejendomsskat i 2024 ved overgangen til det nye boligsattesystem, end de ellers ville have gjort – og ikke imod stigninger i efterfølgende år.</p> <p>For så vidt angår det anførte om en købs-/salgssituation, henvises der til</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>boligskatteforliget og kompensationsaftalen.</p> <p><i>Vurderingen til brug for ansættelsen af skatterabatten i 2024</i></p> <p>FSR ønsker det – henset til at grundejer forventeligt modtager en skatterabat i 2024 – præciseret, hvorledes skatterabatten vil blive udregnet for ejendomme, der endnu ikke har modtaget en vurdering pr. 1. januar 2023 grundet forsinkelserne for udsendelse af ejendomsvurderingerne.</p> <p><i>Vurderingen af ejerboliger i 2024</i></p> <p>FSR henviser til, at det i forslaget til ejendomsvurderingslovens § 87 b, jf. følgeslovsforslagets § 3, nr. 24, anføres, at ansættelsen af vurderingen pr. 1. januar 2024 foretages ved at videreføre enten den almindelige vurdering pr. 1. januar 2022, omvurderingen pr. 1. januar 2023 eller vurdering som følge af genoptagelse, revision eller anden ændring. Det er FSRs opfattelse, at det betyder, at der ikke vil blive foretaget nogen selvstændig vurdering af ejerboligerne pr. 1. januar 2024, medmindre betingelserne for omvurdering i henhold til ejendomsvurderingslovens § 6 er opfyldt. Dette medfører, at ejerboliger, som ikke undergår ændringer, der kan udløse omvurdering i perioden 2. januar 2022 til 1. januar 2026, ikke vil modtage nogen selvstændig almindelig vurdering. FSR beder Skatteministeriet om at bekræfte, at det er korrekt, at vurderingen pr. 1. januar</p>	<p>kommentaren nedenfor om, at følgeslovsforslaget er tilrettet, så den ordinære genoptagelsesfrist for 2022-/2023-vurderinger forlænges med 2 år i forhold til det normale.</p> <p>Som det fremgår af følgeslovsforslaget, vil skatterabatten – ligesom ejendomsskatterne for 2024 – i første omgang skulle beregnes på baggrund af de foreslåede foreløbige vurderinger, og når den endelige vurdering foreligger, vil der blive foretaget en efterregulering heraf.</p> <p>Der henvises til kommentarerne til de samme bemærkninger i FSR's høringssvar af 7. oktober 2022.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>2024 er en videreført vurdering og ikke kan anses for at være en selvstændig vurdering, herunder at ejerboliger først vil modtage den næste almindelige vurdering pr. 1. januar 2026, medmindre der foretages ændringer på ejendommen, som udløser en omvurdering i henhold til ejendomsvurderingslovens § 6.</p> <p>FSR henviser til, at det anføres i bemærkningerne til forslaget til ejendomsvurderingslovens § 88 a, at der ikke vil ske en udvidelse af den ordinære genoptagelsesfrist, selv om vurderingen pr. 1. januar 2022 også er grundlaget for vurderingen pr. 1. januar 2024. Det betyder, at den ordinære genoptagelsesfrist udløber 1. maj 2026, også for vurderingen pr. 1. januar 2024, og ikke 1. maj 2028. Det er efter FSR's opfattelse problematisk for boligejere, som køber en ejendom i 2026 eller 2027. Deres beskatningsgrundlag vil være opgjort på baggrund af vurderingen pr. 1. januar 2024, og som følge af indekseringen og den manglende overensstemmelse med genoptagelsesfristen vil det medføre, at de enten har meget kort tid til at indlevere en genoptagelsesansøgning eller ikke får muligheden herfor. FSR bemærker, at der i vurderingen pr. 1. januar 2022, som videreindekseres, kan være fejl, som den tidligere ejer ikke har korigeret, hvorfor den nuværende ejer vil have en klar interesse heri. FSR henstiller således til, at reglerne om genoptagelsesfristen fastholdes for vurderingen pr. 1. januar 2024 og dermed først udløber 1. maj 2028.</p>	<p>Følgelovforslaget er tilrettet, så den ordinære genoptagelsesfrist forlænges med 2 år i forhold til det normale. Det vil betyde, at den ordinære genoptagelsesfrist for 2022-vurderinger, der vil danne grundlag for de forenkledte 2024-vurderinger i medfør af forslaget til ejendomsvurderingslovens § 87 b, vil være den 1. maj 2028 (i stedet for den 1. maj 2026), mens den ordinære genoptagelsesfrist for 2023-vurderinger, der vil danne grundlag for de forenkledte 2025-vurderinger i medfør af forslaget til ejendomsvurderingslovens § 88 a, vil være den 1. maj 2029 (i stedet for den 1. maj 2027).</p> <p>Det bemærkes herudover, at eventuelle fejl i en vurdering, der opdages efter udløbet af fristen for ordinær genoptagelse, under visse betingelser vil kunne rettes i medfør af reglerne om ekstraordinær genoptagelse eller revision.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>FSR henviser til, at det fremgår af hovedlovforslaget, at man ved overgangen til det nye ejendomsbeskatningssystem vil afskaffe ejendomsværdiskattestoppet samt grundskatteloftet. I bemærkninger til forslaget til ejendomsvurderingslovens § 87 b, stk. 3, fremgår det, at hvis betingelserne for omvurdering pr. 1. januar 2024 eller 2025 er opfyldt, skal der udarbejdes en omvurdering. For omvurderingen skal der ligeledes laves en tilbageregning og regulering af vurderingen i henhold til ejendomsvurderingslovens §§ 38 og 40. FSR undrer sig over, at der fortsat skal udarbejdes en tilbageregning af ejendomsværdien til 2001- og 2002-prisniveau, jf. ejendomsvurderingslovens § 38, og en regulering af grundværdien Med kommunespecifik andel, jf. ejendomsvurderingslovens § 40, når der fra skatteåret 2024 ikke længere foretages beskatning på baggrund af loftsværdier. FSR bemærker, at vurderingen pr. 1. januar 2024 vil have betydning for skatteåret 2025 og 2026, hvor ejendomsværdiskattestoppet og grundskatteloftet er afskaffet. I forlængelse heraf beder FSR Skatteministeriet om at redegøre for, hvilken skattemæssig betydning ansættelse af værdier efter ejendomsvurderingslovens §§ 38 og 40 forventes at have ved vurderingen pr. 1. januar 2024, samt hvorvidt der fremadrettet skal udarbejdes værdier efter ejendomsvurderingslovens §§ 38 og 40, når disse ikke vil have en skattemæssig betydning.</p>	<p>Der henvises til kommentaren til Danske Advokater om, at der vil være behov for, at de nævnte tilbage-regningsregler i ejendomsvurderingslovens §§ 38 og 40 fortsat er gældende ved vurderingsterminen pr. 1. januar 2024, hvorimod reglerne ikke vil skulle anvendes fra og med vurderingstermin pr. 1. januar 2025, hvilket er præciseret i følgelovforslaget.</p> <p>For så vidt angår kommunespecifikke andele henvises der i øvrigt til kommentaren til Accura.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>FSR bemærker, at det af ejendoms-vurderingslovens § 87 b, stk. 6, fremgår, at et afslag på vurdering efter stk. 3, pr. 1. januar 2024 kan påklages. FSR beder i den forbindelse Skatteministeriet om at præcisere, hvorvidt det er grundejeren, der skal anmode om at modtage omvurdering pr. 1. januar 2024, og hvordan Skatteministeriet i så fald vil sikre korrekt klagevejledning, herunder om anmodning om omvurdering skal fremsættes ved deklarationsproceduren, og hvilke klagegebyrer der gælder, eller hvorvidt grundejer bliver orienteret om, at der ikke foretages en omvurdering af ejendommen pr. 1. januar 2024. Dette problem kommer ifølge FSR særligt til udtryk ved vurderingen af ejendomme med tinglyste servitutter som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 3, 3. pkt., hvor tinglyste servitutter alene indgår i vurderingen, såfremt grundejer selv påpeger dette.</p> <p><i>Vurderingen af øvrige ejendomme i 2025</i></p> <p>FSR bemærker, at for vurderingen af øvrige ejendomme pr. 1. januar 2025, fremgår det ligeledes af bemærkningerne til følgelovforslagets § 3, nr. 25, at hvis betingelserne for omvurdering pr. 1. januar 2024 eller 2025 er opfyldt, skal der udarbejdes en omvurdering. For omvurderingen skal der ligeledes laves en tilbageregning og regulering af vurderingen i henhold til ejendomsvurderingslovens §§ 38 og 40. FSR beder – som anført ovenover for vurderingen af ejerboliger pr. 1. januar 2024 – Skatteministeriet om at redegøre</p>	<p>Der henvises til kommentaren til FSR's høringssvar af 7. oktober 2022.</p> <p>Der henvises til kommentaren til Danske Advokater om, at der vil være behov for, at de nævnte tilbage-regningsregler i ejendomsvurderingslovens §§ 38 og 40 fortsat er gældende ved vurderingsterminen pr. 1. januar 2024, hvorimod reglerne ikke vil skulle anvendes fra og med vurderingstermin pr. 1. januar 2025, hvilket er præciseret i følgelovforslaget.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>nærmere for den fremadrettede anvendelse af og betydning værdierne i ejendomsvurderingslovens §§ 38 og 40 tillægges, når den nye ejendomskattelov afskaffer anvendelsen af loftsværdierne, herunder om der fremadrettet fortsat skal fastsættes værdier efter ejendomsvurderingslovens §§ 38 og 40, hvis betingelserne herfor er opfyldt.</p> <p><i>Ansættelsen af grundværdien pr. 1. januar 2024 og 2025 ved indeksering tillagt 0,8 pct.</i></p> <p>FSR beder Skatteministeriet om at redegøre nærmere for bevæggrundene for indsættelsen af den yderligere fremskrivning på 0,8 pct. af grundværdien pr. 1. januar 2024 og 2025. FSR henviser til, at det fremgår af forslaget til ejendomsvurderingslovens §§ 87 b, stk. 5, og 88 a, stk. 5, at der ved ansættelsen af grundværdien pr. 1. januar 2024 og 2025 skal foretages en indeksering af vurderingen pr. 1. januar 2022 og 2023 efter indeks fra Danmarks Statistik tillagt 0,8 pct. FSR henviser til, at det fremgår af bemærkningerne, at det vurderes, at grundpriserne på sigt stiger med ca. 0,4 pct. mere pr. år end ejendomspriserne, herunder skønnes det, at for både perioden 2022-2024 og 2023-2025 stiger grundpriserne 0,4 pct. pr. år mere end ejendomspriserne, sammenlagt 0,8 pct. Der er i bemærkningerne ikke henvist yderligere til, hvilke data og statistikker, som ligger til grund for denne antagelse af Skatteministeriet. Ligeledes er der i bemærkningerne ikke taget stilling til, hvorvidt dette forventes at kunne blive korrigeret efterfølgende,</p>	<p>Der henvises til kommentaren til Dansk Erhverv om grundlaget for indekseringen af grundværdierne.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>såfremt udviklingen af ejendomspriserne ændrer sig, særligt henset til nuværende inflation og forudsigelser omkring et fald i ejendomspriserne. I forlængelse heraf beder FSR Skatteministeriet om at redegøre for konklusionen vedrørende grundprisernes stigning, herunder hvad der menes med, at grundpriserne »på langt sigt« forventes at vokse med 0,4 pct. mere årligt end ejendomspriserne, jf. bemærkningerne på side 80.</p> <p><i>Prisindeks fra Danmarks Statistik</i></p> <p>FSR bemærker, at det på nuværende tidspunkt alene er prisindekset for boligejendomme med en eller to boligenheder, der er blevet offentliggjort. FSR ønsker det oplyst, hvornår Skatteministeriet forventer at offentliggøre prisindeks til brug for tilbage- og fremskrivning af beskatningsgrundlag for øvrige ejendomme.</p> <p>FSR henviser til, at det af følgelovforslaget fremgår, at prisindekset kan anvendes til indeksering af tidligere vurderinger uden betænknings, idet der er foretaget deklaration inden udsendelse af vurderingerne, der danner grundlag for indekseringen, og idet indekseringerne baseres på udvikling i markedsprisen, og at Skatteministeriet som følge heraf ikke finder det betænkeligt, at der ikke er klageadgang over de indekserede ejendomsvurderinger. FSR finder det betænkeligt, at der ikke er klageadgang, idet disse indekseringer på nuværende tidspunkt finder anvendelse ved tilbageindeksering af ejendomsværdi til 2001- og 2002</p>	<p>Der henvises til kommentaren ovenfor om, at tidspunktet for offentliggørelse af prisindeks ikke kan oplyses på nuværende tidspunkt, men at alle prisindeks vil blive offentliggjort, inden vurderingerne for øvrige ejendomme udsendes.</p> <p>Der henvises til kommentaren til Finans Danmark. Som det bl.a. fremgår heraf, vil den foreslåede afskæring af klageadgang i forhold til indekseringen svare til, hvad der også gælder for tilbageregninger og fremskrivninger efter ejendomsvurderingslovens regler, og hvis der mod forventning skulle være fejl i indekseringen, fx ved at et indeks er brugt forkert, vil Skatteforvaltningen kunne behandle sagen efter de almindelige regler om genoptagelse, revision og berigtigelse af fejl.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>niveau. FSR bemærker, at en indeksering af de aktuelle værdier for såvel grundskyld som ejendomsværdiskat ikke tager højde for de værdipåvirkende faktorer, der har indflydelse på grundlaget for ejendomsvurderingerne, i det omfang at disse ikke medfører omvurdering, jf. ejendomsvurderingslovens § 6. FSR foreslår, at der indarbejdes en klageadgang.</p> <p><i>Foreløbige vurderinger</i></p> <p>Som tidligere nævnt finder FSR det betænkeligt at indføre foreløbige ejendomsvurderinger, når baggrunden for følgelovforslaget er at sikre borgernes tryghed om boligbeskatning og tryghed til de offentlige ejendomsvurderinger.</p> <p>FSR appellerer til, at borgerne og virksomhederne oplyses behørigt i forbindelse med udsendelsen af de foreløbige vurderinger, idet de nuværende foreløbige vurderinger, der udgør midlertidige beskatningsgrundlag for 2023, af Vurderingsstyrelsen oplyses som maskinelle og uden Vurderingsstyrelsens indsigt i, hvilke værdier og beregninger der ligger til grund for den foreløbige vurdering.</p> <p>At borgerne og virksomhederne oplyses behørigt, vil efter FSR's opfattelse betyde, at der indføres partshøring, og at de oplysninger, der vil ligge til grund for den foreløbige vurdering, oplyses inden udsendelsen af den foreløbige vurdering.</p>	<p>Der henvises til kommentaren til DE om, at ejendomsskatterne, der beregnes på baggrund af de foreløbige vurderinger, vil blive efterreguleret, når den endelige vurdering foreligger, og at skatterabatordningen i den mellemliggende periode vil beskytte boligejerne imod stigninger i ejendomsskatter som følge af en for høj foreløbig vurdering. Tilsvarende vil andre ejendomsejere i den mellemliggende periode være beskyttet af den moderniserede stigningsbegrænsningsordning. Herudover vil der være en række muligheder for at få justeret den foreløbige vurdering i tilfælde, hvor en for høj eller lav foreløbig vurdering alligevel vil kunne have økonomisk betydning for boligejeren, ligesom Skatteforvaltningen vil have mulighed for at rette eventuelle fejl i den foreløbige vurdering efter skatteforvaltningslovens regler om revision.</p> <p>Det bemærkes i øvrigt, at forslaget om, at der ikke skal være partshøring (og klageadgang) ved de foreløbige vurderinger, er nødvendigt for at undgå en uforholdsmæssig stor sagsbehandlingsopgave for</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Derudover bør der i den foreløbige vurdering informeres om, at efterreguleringer, der medfører restskatter, forventes, såfremt Skatteministeriet ikke vælger at fritage disse for renter og tillæg.</p>	<p>Skatteforvaltningen og Skatteankesforvaltningen, så ressourcerne i stedet vil kunne bruges på at sikre, at den resterende del af de almindelige 2020-vurderinger samt 2021-, 2022- og 2023-vurderingerne – der alle vil blive udsendt med almindelig parts-høring og klageadgang – udsendes efter de udmeldte tidsplaner.</p> <p>Herudover bemærkes det, at det vurderes mere hensigtsmæssigt at anvende foreløbige 2022-/2023-vurderinger, der kan udgøre et midlertidigt beskatningsgrundlag, end fx at videreføre de gamle og lave 2011-vurderinger som midlertidigt beskatningsgrundlag fra og med 2024. Således vil anvendelsen af gamle, lave vurderinger som beskatningsgrundlag med nye, lave skattesatser medføre, at der opkræves for lidt i foreløbige ejendomsskatter, indtil de nye, endelige vurderinger udsendes. I forlængelse heraf ville boligejerne skulle opkræves betydelige beløb i restskatter, når de endelige vurderinger udsendes.</p> <p>På baggrund fastholdes forslaget om, at der ikke skal være partshøring ved de foreløbige vurderinger.</p> <p>De foreløbige vurderinger forventes under ét kun at afvige fra de endelige vurderinger i et begrænset omfang. I tillæg hertil sikrer skatterabatten, at der er en grænse for, hvor store restskatter, der kan blive tale om for den enkelte boligejer. Disse forhold begrænser restskatterentebelastningen for boligejerne.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>FSR henviser til, at det fremgår af følgelovforslaget, at de foreløbige vurderinger ikke vil indeholde skattestops- eller skatteloftsværdier, men at det i stedet vil være de eksisterende ejendomsværdier og grundskatteloftsværdier, der videreføres. FSR beder Skatteministeriet om at redegøre for, hvorledes foreløbige vurderinger af nyopståede ejendommen behandles, idet disse ikke vil have tidligere skattestops- eller skatteloftsværdier. Så vidt FSR kan forstå, vil ejere af nyopståede ejendomme således ikke få ansat værdier i den foreløbige vurdering, der kan danne baggrund for rabatordningen. FSR beder Skatteministeriet om at bekræfte, at dette er korrekt forstået.</p> <p>Konkret i forhold til VE-anlæg bemærker FSR, at der med L 107 A 2020/21 §§ 34 og 34 d blev indarbejdet en skematisk beskatningsmodel for VE-anlæg ud fra et ønske om at opnå en mere teknologineutral ejendomsbeskatning og dermed at øge tilskyndelsen til at vælge de mest omkostningseffektive grønne energikilder. Modellen beskatter VE-anlæg ud fra produktionskapacitet og tager fx højde for, at der er forholdsvis få</p>	<p>Skattestyrelsen er opmærksom på behovet for at kommunikere til bolig-ejerne om, at efterreguleringer, der medfører restskatter, vil medføre restskatterenter. Forholdet vil indgå i Skatteforvaltningens generelle kommunikationsindsats om de nye boligskatteregler, herunder de foreløbige vurderinger.</p> <p>Som det fremgår af følgelovforslaget, vil boligejere, der pr. 1. januar 2023, pr. 1. januar 2024 eller pr. 1. januar 2025 ejer en ejerbolig, der er nyopstået eller af andre grunde skal omvurderes, frit kunne fastsætte det midlertidige grundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld for 2024 – og dermed frit kunne bestemme, hvor meget der skal betales i foreløbige ejendomsskatter, indtil de nye 2022- og 2024-vurderinger foreligger. Der vil derfor ikke være behov for at fastsætte et foreløbigt skatterabatgrundlag.</p> <p>Vindmølleparceller, der udstykkes i løbet af 2022, vil få en foreløbig vurdering pr. 1. januar 2023, men vil ikke få fastsat et foreløbigt grundskatteloft. Den foreløbige 2023-vurdering vil udgøre beskatningsgrundlaget i 2024. Det bemærkes, at det foreløbige grundskatteloft, der kunne have været beregnet på baggrund af den foreløbige 2023-vurdering, ville blive fastsat til omtrent netop den værdi, som giver en skatterabat</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>grundsalg – og dermed begrænset markedsdata for arealer udlagt til vindmøller og solcelleanlæg. FSR bemærker, at det fra starten har været formålet, at grunde under vindmøller og solcelleanlæg skal vurderes ud fra den samme tilgang og få ens grundværdier, hvis anlæggenes årlige produktionskapacitet er ens. FSR henviser til, at grundværdien for vindmøller og solcelleanlæg er ansat til 180 kr. pr. MWh i standardiseret årlig produktionskapacitet, og at prisen indeksreguleres. Anlæggets produktionskapacitet omregnes til en standardiseret årlig produktionskapacitet ud fra markedsstandarden for, hvor mange MWh (megawatt-timer) et solcelleanlæg eller vindmølleplanlæg med samme produktionskapacitet kan producere i et standardår med typiske sol- og vindforhold. FSR bemærker, at der sammenfattende for VE-anlæg er tale om skematisk vurdering efter gældende regler, og FSR vurderer derfor, at der ikke er behov for at udsende foreløbige vurderinger med henblik på at kunne beregne ejendomsskatter på et midlertidigt grundlag i indkomstårene 2024 og 2025 for denne type ejendom.</p> <p><i>Foreløbige vurderinger pr. 1. januar 2022 for ejerboliger (lige år)</i></p> <p>FSR henviser til, at det af bemærkningerne til folgelovforslagets § 3, nr. 27, fremgår, at den foreløbige vurdering pr. 1. januar 2022 alene vil danne beskatningsgrundlag for skatteåret 2024, da den skattemæssige virkning af vurderingen pr. 1. januar 2020 er forlænget til skatteåret 2023.</p>	<p>under den moderniserede stigningsbegrænsningsordning på 0 kr. Fraværet af en skattestopsværdi for den omtalte vindmølleparcel ventes dermed ikke at belaste ejerens likviditet i betydeligt omfang. Vindmølleparceller, der udstykkes i løbet af 2023, vil først være grundskyldpligtige i 2025 og vil dermed ikke være berettigede til en skatterabat i 2024.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>FSR beder Skatteministeriet om at oplyse, hvorvidt nogle boligejere vil modtage deres foreløbige vurdering pr. 1. januar 2022 før deres første vurdering efter ejendomsvurderingsloven pr. 1. januar 2020. FSR henviser til, at det af den oplyste tidsplan for udsendelsen af vurderingerne følger, at nogle af vurderingerne først forventes at være udsendt i løbet af 2024, hvilket betyder, at disse boligejere vil modtage deres foreløbige vurdering pr. 1. januar 2022 inden vurderingen pr. 1. januar 2020.</p> <p>FSR finder det ikke hensigtsmæssigt, at boligejerne vil modtage deres ejendomsvurderinger i en bagvendt rækkefølge, og af den årsag kende deres beskatningsgrundlag for 2024 førend de har modtaget en endelig opgørelse over beskatningen af deres ejendom i perioden 2021-2023.</p> <p>FSR bemærker, at det dernæst fremgår af følgelovforslagets § 3, nr. 27, at det er muligt for grundejer at ændre den foreløbige vurdering, hvis ejeren er ved at sælge ejendommen og der er forskel mellem den foreløbige vurdering og den af mægleren</p>	<p>Det kan bekræftes, at der vil være en del af boligejerne, som vil modtage deres foreløbige 2022-vurdering, før de modtager deres endelige 2020-vurdering.</p> <p>Det anerkendes, at udsendelse af vurderinger i en omvendt rækkefølge er mindre hensigtsmæssig. Implementeringen af et nyt komplekst it-system har imidlertid betydet, at udsendelsesperioden for de nye ejendomsvurderinger er blevet forlænget. Implementeringen af boligskatteforliget fra 2024 fastholdes imidlertid, så de nye lavere satser for ejendomsværdiskat og grundskyld samt skatterabatten kommer boligejerne til gode fra og med 2024 som forudsat i boligskatteforliget og kompensationsaftalen. De nye ejendomsskatter vil i 2024 indebære en skattelettelse på samlet ca. 10 mia. kr. (i umiddelbar virkning).</p> <p>Grundejer gives med forslaget adgang til at justere ejendomsværdien i den foreløbige vurdering, da det er ejendomsværdien, der har til formål at afspejle den forventede kontantværdi i fri handel. Skatteforvaltningen vil på baggrund af nedsættelsen</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>fastsatte købesum. Grundejer vil herefter kunne ændre ejendomsværdien til den fastsatte købesum, hvorefter Skatteforvaltningen vil korrigere grundværdien herefter. Henset til at grundværdien udgør en væsentlig del af beskatningen, finder FSR det uhensigtsmæssigt, at grundejer ikke har nogen indflydelse på ansættelsen af grundværdien men alene ejendomsværdien. Ansættelsen af grundværdien er endnu ikke offentlig kendt, og der kan være tale om en situation, hvor grundejer endnu ikke har modtaget sin vurdering pr. 1. januar 2020 og dermed ikke er bekendt med vurderingsmetoderne for grundværdien. FSR henstiller derfor til, at grundejer også gives mulighed for at komme med input og data til ansættelsen af grundværdien.</p> <p><i>Foreløbige vurderinger pr. 1. januar 2023 for erhvervsjendomme (ulige år)</i></p> <p>FSR henviser til, at det af bemærkningerne til folgelovforslagets § 3, nr. 27, ligeledes fremgår, at der for ejendomme vurderet i ulige år vil blive udarbejdet en foreløbig vurdering pr. 1. januar 2023, og at denne vurdering</p>	<p>af ejendomsværdien skønsmæssigt foretage en nedsættelse af den ansatte grundværdi i den foreløbige vurdering.</p> <p>Den metode, som Skatteforvaltningen anvender til ansættelsen af den foreløbige grundværdi, vil omtrent svare til den metode, som normalt anvendes til fastsættelse af grundværdier. Således indebærer normal vurderingspraksis en tæt sammenhæng mellem ejendomsværdien og grundværdien. Det vil sige, at grundejere med forslaget indirekte får indflydelse på fastsættelsen af den foreløbige grundværdi. Dermed sikres det i videst muligt omfang, at hvis den justerede, foreløbige ejendomsværdi afspejler ejendomsværdien i den endelige 2022-vurdering, vil den justerede, foreløbige grundværdi tilsvarende afspejle grundværdien i den endelige 2022-vurdering.</p> <p>Med denne metode sikres det, at køber og sælger i videst muligt omfang opnår et retvisende billede af den fremtidige beskatning, hvilket netop er formålet med, at den foreløbige vurdering vil kunne blive justeret i salgssituationer.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>vil danne foreløbigt grundlag for beskatningen i 2024 og 2025.</p> <p>FSR beder Skatteministeriet om at oplyse, hvorvidt nogle ejendomsejere vil modtage deres vurdering pr. 1. januar 2023 før deres første vurdering efter ejendomsvurderingsloven pr. 1. marts 2021. FSR henviser til, at det af den oplyste tidsplan for udsendelsen af vurderingerne følger, at vurderingerne pr. 1. marts 2021 først forventes at være udsendt i 2025, hvilket betyder, at ejerne vil modtage deres foreløbige vurdering pr. 1. januar 2023 inden vurderingen pr. 1. marts 2021.</p> <p>FSR finder det ikke hensigtsmæssigt, at ejerne vil modtage deres ejendomsvurderinger i en bagvendt rækkefølge, og af den årsag kende deres beskatningsgrundlag for 2024 førend de har modtaget en endelig opgørelse over beskatningen af deres ejendom i perioden 2022-2023.</p> <p>FSR henviser herudover til, at det af følgelovforslagets § 3, nr. 27, fremgår, at det er muligt for grundejer at ændre den foreløbige vurdering, hvis ejeren er ved at sælge ejendommen, og der er forskel mellem den foreløbige ejendomsværdi og den af mægleren fastsatte købesum. FSR finder ikke dette foreneligt med vurderinger af erhvervsejendomme, da disse ikke længere vil få fastsat en ejendomsværdi. Det vil for grundejer derfor ikke være muligt at sammenligne med den foreløbige værdi, da denne</p>	<p>Ejere af erhvervsejendomme og øvrige ejendomme vil få adgang til deres foreløbige 2023-vurdering, før de modtager deres endelige 2021-vurdering. De foreløbige 2023-vurdeirnger vil være tilgængelige på skattekontoen i sidste halvdel af 2023, så ejendomsejerne kan gøre sig bekendt med beskatningsgrundlaget før skatteomlægningen den 1. januar 2024. De endelige 2021-vurderinger forventes udsendt i 2025.</p> <p>Der henvises til kommentaren til FSR ovenfor om rækkefølgen i udsendelsen af vurderingerne.</p> <p>Den foreslåede bestemmelse, der henvises til, retter sig mod ejerboliger, hvilket er tydeliggjort i følgelovforslaget. Med forslaget lægges der således op til, at ejeren gives mulighed for at justere ejendomsværdien i den foreløbige vurdering. Der fastsættes dog alene ejendomsværdier for ejendomme, hvor ejeren kan omfattes af ejendomsværdiskat. Det følger således heraf, at denne mulighed for at justere den foreløbige vurdering ikke vil omfatte ejendomme, hvor der ikke foretages en ansættelse</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>alene vedrører grundværdien, og på den baggrund vil grundejer ikke kunne få ændret den foreløbige vurdering, selvom denne kan være i åbenbar modstrid med mæglerens ansatte købesum. Dette kan fx være tilfældet, hvor købesummen for ejendommen inklusive bygninger er i niveau eller alene en smule højere end den foreløbige grundværdi. Henset til, at bygningerne må have en værdi, mener FSR, at dette må være en indikation på, at grundværdien er fastsat for højt. Da grundværdien både udgør beskatningsgrundlaget for grundskyld og dækningsafgift, har den en væsentlig betydning og også en væsentlig betydning for ejendommens købesum og værdi i markedet, da den påvirker ejendommens afkast. Som følge heraf henstiller FSR til, at det er muligt for grundejer at ændre vurderingen generelt med henvisning til en købesum udarbejdet af en mægler eller et tinglyst skøde fra en almindelig fri handel.</p> <p><i>Overdragelse af fast ejendom til nærtstående</i></p> <p>FSR beder Skatteministeriet om at forholde sig til, hvordan værdiansættelsen ved overdragelse af fast ejendom mellem nærtstående ansættes – både når ejendommen har fået en ny vurdering efter ejendomsvurderingsloven pr. 1. januar 2020 og efterfølgende, samt når boligejer endnu ikke har modtaget en ejendomsvurdering pr. 1. januar 2020 eller efterfølgende.</p> <p>FSR henviser i den forbindelse til, at det fremgår af cirkulære nr. 9792 af 27. september 2021, at myndighederne skal acceptere en</p>	<p>af ejendomsværdien, hvilket i store træk vil sige erhvervsejendomme.</p> <p>I tilfælde, hvor ejeren har modtaget en vurdering pr. 1. januar 2020, vil denne vurdering kunne lægges til grund ved overdragelser efter værdiansættelsescirkuleret, medmindre der foreligger særlige omstændigheder. Når den almindelige 2022-vurdering foreligger, vil denne afløse 2020-vurderingen. Ejeren kan således anvende den seneste vurdering efter ejendomsvurderingsloven. Når ejeren modtager 2024-vurderingen, der vil være en indeksering af 2022-vurderingen, vil denne kunne anvendes i</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>værdiansættelse af fast ejendom ved overdragelse til nærtstående, hvis den ligger inden for et spænd på +/- 20 pct. af den seneste ejendomsvurdering efter ejendomsvurderingsloven, medmindre der foreligger særlige omstændigheder. Idet vurderingen pr. 1. januar 2024 i forbindelse med ejerboliger bliver en indeksering af vurderingen i 2022 (såfremt der ikke er sket en omvurdering i den mellemliggende periode), vil det være uklart, hvilken værdi der kan overdrages til i årene 2023, 2024 og 2025, da indekseringen formentlig ikke vil være på plads ved overdragelsen. FSR beder derfor Skatteministeriet om at redegøre for, hvilke ejendomsværdier nærtstående skal anvende i årene 2023, 2024 og 2025, såfremt de ønsker at anvende +/- 20 pct.-reglen i ovenstående cirkulære ved overdragelse af fast ejendomme.</p> <p>FSR bemærker, at det fremgår af følgerlovsforslaget, at de foreløbige vurderinger pr. 1. januar 2022 og pr. 1. januar 2023 ikke kan anvendes til ansættelsen af værdien i henhold til værdiansættelsescirkulæret. FSR beder derfor Skatteministeriet om at redegøre nærmere for en fremgangsmåde for overdragelser af ejendomme mellem nærtstående indtil der foreligger endelige vurderinger, som udsendes i nær tilknytning til vurderingstidspunktet, dvs. forventeligt i 2026 og 2027.</p> <p><i>Specifikke bemærkninger til skatteforvaltningsloven</i></p> <p>FSR anser det overordnet for positivt, at Landsskatteretten tilføres</p>	<p>forhold til værdiansættelsescirkulæret.</p> <p>Indtil ejeren modtager vurderingen pr. 1. januar 2020, vil den seneste vurdering efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme kunne anvendes i forhold til værdiansættelsescirkulæret. Når denne vurdering anvendes, kan ejendommen overdrages til +/- 15 pct. af ejendomsvurderingen, medmindre der foreligger særlige omstændigheder.</p> <p>Det i følgerlovsforslaget anførte er udtryk for, at den foreløbige vurdering ift. værdiansættelsescirkulæret ikke træder i stedet for den seneste egentlige vurdering, men at der forholdsvis som angivet ovenfor. For erhvervs-ejendomme, hvor vurderingen pr. 1. januar 2023 alene afspejler grundværdien og ikke ejendomsværdien, vil der i forbindelse med generatonskifte kunne anmodes om en særskilt ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11, der blev indført i forbindelse med den nye ejendomsvurderingslov i 2017.</p> <p>Der henvises til kommentaren til Dansk Erhverv om, at den</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>yderligere kapacitet i form af en udvidelse med 4 ordinære medlemmer. FSR fremhæver, at borgere og virksomheder af retssikkerhedsmæssige årsager igen bør få mulighed for at vælge, om deres klager over den historiske vurdering, omvurdering, ordinær vurdering, foreløbig vurdering eller indekserede vurdering skal behandles i regi af et vurderingsankenævn eller i Landsskatteretten.</p> <p>FSR bemærker, at det i øjeblikket opleves, at de fleste klager over ejendomsvurderinger og historiske vurderinger visiteres til vurderingsankenævnene, og at det således er et fåtal af sager om ejendomsvurderinger, der anses for principielle og visiteres til Landsskatteretten. Når sagerne herefter behandles af vurderingsankenævnet, så sker dette som udgangspunkt uden mulighed for fremmøde og uden et nævnsmøde. Reglerne tilsiger, at klager har adgang til mundtlig drøftelse, såfremt der anmodes herom og at vurderingsankenævnetsformanden undtagelsesvis kan undlade at imødekomme en anmodning fra borgeren om nævnsmøde. Det er dog ikke denne administration af reglerne der opleves fra vurderingsankenævnene. Det skal derudover tilføjes, at der i vurderingssager nu heller ikke længere udsendes sagsfremstilling. FSR beder Skatteministeriet om at oplyse, hvor stor en del af ejendomsvurderingssager, der visiteres til Landsskatteretten henholdsvis vurderingsankenævnene. FSR beder herudover</p>	<p>målrettede udvidelse af Landsskatteretten vurderes at være en vigtig forudsætning for at mindske risikoen for en øget sagsbehandlingstid de kommende år, og at Skatteankestyrelsen generelt vil opnormere antallet af sagsbehandlere i den kommende periode.</p> <p>Det bemærkes i øvrigt, at de foreslåede foreløbige vurderinger og indekserede vurderinger ikke vil kunne påklages.</p> <p>FSR's bemærkninger om den overordnede klagestruktur for ejendomsvurderinger falder ligge uden for rammerne af hoved- og følgeslovsforslaget. Der er således ingen af reglerne om henvisning af sager eller fremmøde for vurderingsankenævn, jf. skatteforvaltningslovens §§ 6 a og 6 b, og 38, stk. 4 og 6, der berøres af lovforslagene.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Skatteministeriet om at oplyse, hvor stor en del af sagerne ved vurderingsankenævnene der afgøres ved et nævnsmøde, og hvor stor en del der afgøres ved skriftlig votering. Det er FSR's bekymring, at langt de fleste sager afgøres ved vurderingsankenævnene uden nævnsmøde og uden en sagsfremstilling.</p> <p>FSR henviser til, at de – som de tidligere også har fremhævet i forbindelse med implementering af »retssikkerhedspakke IV« – anbefaler, at »fritvalgsordningen« genindføres. En sådan genindførelse bør have virkning både for klager over historiske vurderinger, omvurderinger, ordinære vurderinger samt genoptagelsessager. Borgere og virksomheder bør af retssikkerhedsmæssige årsager igen få mulighed for selv at vælge, om deres sag skal behandles i regi af et vurderingsankenævn eller Landsskatteretten. Vedrørende genindførelse af »fritvalgsordningen« henviser FSR til deres høringssvar til lov om ændring af skatteforvaltningsloven (Aftale om en ny ankenævnstruktur og en hurtigere vej gennem klagesystemet – Retssikkerhedspakke IV), jf. L 212, 1. samling 2018-19.</p> <p><i>Udvidelse af skatteforvaltningsloven til at omfatte ansættelse og opkrævning af grundskyld og dækningsafgift</i></p> <p>Som tidligere beskrevet støtter FSR i sin helhed op om, at sager om grundskyld og dækningsafgift har samme klageadgang som ejendomsværdiskat.</p>	<p>FSR's forslag om genindførelse af en fritvalgsordning ligger uden for rammerne af hoved- og følgelovforslaget.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>FSR mener dog, at det i lovforslagene er lidt uklart, hvilke konsekvenser der vil være ved at lade sager om grundskyld og dækningsafgift blive omfattet af genoptagelsesreglerne i skatteforvaltningsloven. Efter de nuværende regler ændrer kommunerne ansættelsen af grundskyld og dækningsafgift i form af en ny ejendomsskattebillet, når vurderingen af en ejendom ændres. Denne ændring sker helt automatisk, idet kommunerne visiteres om den ændrede ejendomsvurdering.</p> <p>FSR beder derfor Skatteministeriet om at redegøre for, hvorvidt borgere og virksomheder nu selv skal reagere på en ændret ejendomsvurdering og selv skal bede om genoptagelse. Det vil efter FSR's opfattelse forværre retssikkerheden, hvis der i første omgang skal føres en klage-/genoptagelsessag over en ejendomsvurdering, og såfremt vurderingen og beskatningsgrundlaget heri ændres, at der herefter vil skulle føres en ny sag om genoptagelse, der vedrører selve ansættelsen og opkrævningen. FSR foreslår, at der indføres et specifikt regelsæt, således at der altid vil kunne ske genoptagelse af ansættelsen og opkrævningen af ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift, når ejendomsvurderingen, der ligger til grund for opkrævningen, ændres i borgerens eller virksomhedens favør. Denne genoptagelse skal ikke kræve, at borgeren eller virksomheden skal løfte bevisbyrden for andet end at ejendomsvurderingen er blevet ændret.</p>	<p>Der foreslås med nærværende lovforslag ikke ændret på, at en ændret ejendomsvurdering automatisk vil medføre, at der sker genoptagelse og ændring af beskatningen i form af ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift efter reglerne i skatteforvaltningslovens §§ 26 og 27. Det gælder også i forhold til ekstraordinær ansættelse som konsekvens af en ændring i det offentligt grundlag for beskatningen, jf. skatteforvaltningslovens § 27, stk. 1, nr. 1. Dette er i overensstemmelse med nugældende praksis for ejendomsværdiskat.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>FSR henviser til, at der efter de nuværende regler skal rettes henvendelse til den pågældende kommune, såfremt en ejendom ændrer anvendelse og overgår til et ikkedækningsafgiftspligtigt formål. Efter den nuværende lov om kommunal ejendomsskat § 23 a, stk. 4, sidste pkt., sker denne fritagelse ved udgangen af det kvartal, hvori ændringen sker. FSR bemærker, at en sådan bestemmelse umiddelbart ikke foreslås indført med hovedlovforslaget.</p> <p>FSR beder Skatteministeriet om at redegøre for, hvilken myndighed der skal rettes henvendelse til, hvis en ejendom ændrer anvendelse. FSR spørger til, om dette fortsat vil skulle ske til pågældende kommune, eller om det i fremtiden vil være Skatteforvaltningen. FSR beder herudover Skatteministeriet om at redegøre for, hvorvidt det er bevidst, at borgere og virksomheder ikke længere vil kunne fritages for dækningsafgift i løbet af skatteåret.</p> <p><i>Udvidelse af Skatteforvaltningens adgang til at revidere 2020-/2021-vurderinger mv.</i></p> <p>FSR beder Skatteministeriet om at redegøre for begrundelsen for det fortsatte behov for ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 7, 5. pkt. FSR</p>	<p>Nærværende lovforslag vil ikke ændre på, at det er kommunalbestyrelsen, der træffer afgørelser om en ejendoms anvendelse. Med nærværende lovforslag vil kommunen herefter skulle orientere Skatteforvaltningen om denne afgørelse med henblik på ændring, fritagelse eller påligning af dækningsafgift.</p> <p>Betydningen af en ændring i en ejendoms anvendelse vil med lovforslagene fremover skulle følge vurderingsterminen efter ejendomsvurderingsloven og få virkning fra og med det kommende skatteår, idet de nuværende regler om kvartalsvis ind-/udtræden i dækningsafgiften ikke foreslås videreført i sin nuværende form.</p> <p>Det fortsatte behov for ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 7, 5. pkt., hviler på de samme betragtninger, som gjorde sig gældende ved</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>bemærker hertil, at bestemmelsen bl.a. blev vedtaget, så væsentlige fejl i forbindelse med deklarationsprocessen, fx på grund af anvendelse af uvirksomme links i en e-boksmeddelelse, kunne ændres, og vurderingsprocessen startes forfra. FSR anerkender, at der er behov for en bestemmelse, der tager højde for situationer såsom uvirksomme links eller lignende eller andre fejl i forbindelse med deklarationsprocessen, men denne adgang til at revidere 2020-/2021-vurderingerne skal borgeren også have mulighed for at påberåbe. Det skal således efter FSR's opfattelse ikke alene være Skatteforvaltningen, der har denne kompetence.</p> <p><i>Foreløbige vurderinger som midlertidigt beskatningsgrundlag i 2024 og 2025 (genoptagelse og revision)</i></p> <p>FSR bemærker, at følgeslovsforslagets udlægning af gældende ret for genoptagelse og revision efter skatteforvaltningslovens § 33 har undladt at nævne, at betingelsen for en ændring på mere end 20 pct. i forbindelse med en genoptagelse ikke gælder ved berigtigelse af åbenbart urigtige oplysninger. Dette fremgår af lovforslagene til skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1, sidste pkt.</p> <p>FSR henviser i den forbindelse til, at vurderingsstyrelsen for nyligt har</p>	<p>indsættelsen af bestemmelsen ved lov nr. 1597 af 28. december 2022. Med følgeslovsforslaget foreslås det således alene at ophæve solnedgangsklausulen, hvorefter bestemmelsen automatisk ophæves den 1. juli 2023, og som alene blev indsat for at sikre en ordinær folketingsbehandling af bestemmelsen.</p> <p>Det bemærkes herudover, at der med forslaget ikke er lagt op til i øvrigt at ændre reglerne for revision i skatteforvaltningslovens § 33 a. Revisionsadgangen efter § 89, stk. 7, 5. pkt., er en undtagelse til, hvad der i øvrigt gælder efter skatteforvaltningslovens § 33 a, hvorefter revision alene kan ske på Skatteforvaltningens initiativ. Forslaget er således ikke til hinder for, at ejendomssejere retter henvendelse til Skatteforvaltningen om fejl, som ligger inden for anvendelsesområdet for ejendomsvurderingslovens § 87, stk. 7, 5. pkt.</p> <p>Reglerne om forsigtighedsprincippet og den fastsatte skønsmargin på plus/minus 20 pct. i forbindelse med genoptagelse af en ejendomsvurdering ligger uden for rammerne af nærværende lovforslag. Der foreslås således ikke med nærværende lovforslag at ændre på reglerne herom. Det af FSR nævnte om fortolkningen af skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1, ligger derfor uden for rammerne af nærværende lovforslag.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>sendt et styresignal i høring, der efterfølgende er tilbagetrukket, som netop vedrører fortolkningen af skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1, sidste pkt. FSR udtrykker bekymring for den fortolkning, som Vurderingsstyrelsen anlægger i styresignalet. FSR beder Skatteministeriet om at redegøre for, hvorvidt Vurderingsstyrelsens fortolkning af skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1, sidste pkt., er i overensstemmelse med Skatteministeriets hensigt med bestemmelsen. FSR henviser i den forbindelse til spørgsmål og svar til lovforslag nr. L 88 af 17. november 2021, hvor Skatteministeren udtalte følgende:</p> <p>»Den foreslåede skønsmargin på plus/minus 20 pct. gælder – som hidtil – ikke ved berigtigelse af åbenbart urigtige oplysninger i fx BBR. Det fremgår også af lovforslagets bemærkninger. En vurdering vil derfor kunne rettes, hvis den indeholder åbenbart urigtige oplysninger.«</p> <p>Det er FSR's opfattelse, at der kan være tilfælde, hvor ejendomsvurderingen skal kunne genoptages, selvom resultatet ikke medfører en ændring på 20 pct., og at skønsmargenen ikke gælder i sager om berigtigelse af urigtige oplysninger.</p>	
<p><i>Geodatastyrelsen</i></p>	<p>Geodatastyrelsen anfører, at med implementering af det fællesoffentlige grunddataprogram i 2019 blev det for fast ejendom præciseret, at registrering af de tre basale ejendomstyper samlet fast ejendom, ejerlejlighed</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>og bygning på fremmed grund sker i it-systemet Matriklen.</p> <p>Hertil påpeger Geodatastyrelsen, at i forlængelse af matriklens registrering af de fysiske ejendomsobjekter kan der dannes køberkonstruktioner som ideelle anparter, timeshares mv., hvor involverede købere kan vælge at sikre deres fordelinger og rettigheder via tinglysning, hvis de ønsker det. Geodatastyrelsen påpeger imidlertid, at samlet fast ejendom, ejerlejlighed og bygning på fremmed grund, der er de basale ejendomsobjekter som efter Geodatastyrelsen opfattelse også er de tre ejendomstyper, der bør være det basale og primære ejendomsdataudgangspunkt for en ejendomsvurdering og en ejendomsbeskatning.</p> <p>Geodatastyrelsen bemærker, at med lovforslaget vil grundskyld og dækningsafgift fremover på samme vis som ejendomsværdiskat blive opkrævet af told- og skatteforvaltningen. Geodatastyrelsen bemærker, at der med en samlet opkrævning af én forvaltning i stedet for som hidtil hos både stat og kommuner, er Geodatastyrelsens håb, at der fremover opstår, er bedre mulighed for at skabe sammenhæng mellem vurderingsmyndighed, skatteopkrævningsmyndighed og ejendomsregistreringsmyndighed i forhold til begreber, data og systemer.</p> <p>Geodatastyrelsen bemærker, at det med implementering af det fællesoffentlige grunddataprogram i 2019 blev det for fast ejendom endvidere</p>	<p>Det er korrekt, at Skatteforvaltningens ældre it-systemer historisk er baseret på data, der stammer fra ældre kommunale systemer, herunder</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>præciseret, at registrering af oplysninger om ejere, ejerskaber, ejerskifter og administratorer sker i det autoritative register Ejerfortegnelsen.</p> <p>Geodatastyrelsen bemærker, at det er oplysninger, som i mange år – tilsvarende matriklens ejendomsstyper – har været indeholdt i det fælleskommunale ejendomsstamregister ("ESR") og som i en parallelperiode stadig har været tilgængeligt i ESR, efter Geodatastyrelsen bemærker, at Ejerfortegnelsen gik i drift som det autoritative register i 2019. Geodatastyrelsen har et overordnet kendskab til, at der i et vist omfang har været en data- og systemmæssig sammenhæng mellem ESR og VUR med ejendoms- og grundvurderinger samt mellem ESR og Statens Salgs- og Vurderingsregister ("SVUR"). Geodatastyrelsen anfører, at der med overførelse af opkrævning af grundskyld og dækningsafgift til told- og skatteforvaltningen udfases det historisk betingede behov for at have ESR. Det er derfor Geodatastyrelsens anbefaling, at told- og skatteforvaltningens anvendelse af de ovennævnte ejeroplysninger fremadrettet baseres på Ejerfortegnelsens data.</p>	<p>det fælleskommunale ejendomsstamregister ("ESR") og Vurderingssystemet ("VUR"), der i de seneste år er blevet opdateret via tilbagekonvertering fra grunddataregistrene. Det er også korrekt, at overførslen af opkrævning og grundskyld til Skatteforvaltningen vil udfase det historisk betingede behov for ESR.</p> <p>Det har med gennemførelsen af grunddataprogrammet været Skatteforvaltningens fokus, at der findes grunddata med bedst mulig udbredelse og højest mulig kvalitet, som kan danne baggrund for Skatteforvaltningens daglige forvaltning. Derfor har Skatteforvaltningen taget hul på en omlægning til anvendelse af grunddata i forvaltningens systemer, herunder data fra Ejerfortegnelsen. Skatteforvaltningen er således enig i Geodatastyrelsens anbefaling.</p> <p>Skatteforvaltningen har en stor portefølje af legacysystemer. Moderniseringen af systemerne til bl.a. ejendomsvurdering og -beskatning er i gang, mens andre dele af legacysystemporteføljen, afventer færdiggørelsen af disse. Skatteforvaltningen ser derfor ind i en periode, hvor nye moderniserede systemer skal fungere sammen med de legacysystemer, der endnu ikke er moderniseret. Dette forhold gør, at Skatteforvaltningen i en periode, indtil alle legacysystemerne er moderniseret, vil anvende tilbagekonverterede grunddata, samtidig med direkte anvendelse af grunddata.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Geodatastyrelsen bemærker, at de to lovforslag er anvendt begreber som ”prisindeks”, ”prisniveauer” og ”handelsværdi” flere steder. Geodatastyrelsen påpeger, at i arbejdet med disse begreber forestiller styrelsen sig, at det også er vigtigt med troværdige data i høj kvalitet. Geodatastyrelsen bemærker, at Ejerfortegnelsen indeholder handelsoplysninger og det er efter Geodatastyrelsens opfattelse disse oplysninger, der generelt set men også efter intentionerne i det fællesoffentlige grunddataprogram bør være datagrundlag for told- og skatteforvaltnings anvendelse og arbejde med prisindeks, prisniveauer og handelsværdi for fast ejendom.</p> <p>Geodatastyrelsen bemærker, at begrebet ”fast ejendom” bør formuleres som en opregning i listeform i lovforslaget. Ellers er det Geodatastyrelsens opfattelse, at det vil være vanskeligt at lave en klar sontring mellem de tre typer af faste ejendomme i it-systemet Matriklen.</p> <p>Det er Geodatastyrelsens læsning af lovforslaget, at der stadig er en del reguleringer, der vil medføre, at vurderings- og beskatningsobjekter er udvidede eller reducerede udgaver af matriklens ejendomsbegreber.</p> <p>Geodatastyrelsen påpeger, at det i det tidligere ejendomsvurderingssystemer og i deres forvaltning og administration har der været flere af matriklens ejendomme, der har været vurderet sammen. Geodatastyrelsen</p>	<p>Der er enighed om vigtigheden af troværdige data i høj kvalitet. Skatteforvaltningen er i gang med omlægning til grunddata og vil i den forbindelse gerne fortsætte dialogen med Geodatastyrelsen også om forvaltningens muligheder for at anvende handelsoplysninger fra Ejerfortegnelsen.</p> <p>Definitionen af ”fast ejendom” i lovbemærkningerne er en gengivelse af definitionen af ”fast ejendom” i ejendomsvurderingsloven, således at der skabes overensstemmelse mellem de to love. Den nuværende definition fastholdes derfor.</p> <p>Det bemærkes, at Skatteforvaltningen i fremtiden gerne vil kigge på oprydning i data i samarbejde med Geodatastyrelsen.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>bemærker hertil, at der aktuelt er omkring 63.000 samvurderede ejendomme, der består af to eller flere ejendomme i matriklen, hvor der er samme ejer. Geodatastyrelsen anfører, at nogle samvurderinger kan skyldes, at der historisk set har været forskelle i, hvordan samlet fast ejendom er blevet registreret i matriklen. Geodatastyrelsen påpeger videre, at for så vidt angår de samvurderede ejendomme vil Geodatastyrelsen gerne sammen med told- og skatteforvaltningen arbejde på at eliminere, såfremt der skulle opstå tid og ressourcer hertil på et tidspunkt.</p> <p>Geodatastyrelsen spørger hvad ”Ejendomme, som i matriklen er samnoteret med en vindmølleparcel [...]” betyder. Geodatastyrelsen bemærker, at Matriklen ikke har samnoterede ejendomme, men en samlet fast ejendom kan bestå af flere matrikelnumre, der ifølge notering i matriklen skal holdes forenet. Matriklen indeholder ikke notering om, at der er opstillet vindmøller på en samlet fast ejendom eller på et matrikelnummer.</p> <p>Geodatastyrelsen anfører, at følger af hovedlovforslagets, at ”kommunalbestyrelsen skal fritage følgende ejendomme for grundskyld: Bebyggede grunde, gårdspladser og haver til forsamlingshuse, aktivitetshuse, beboerhuse og lignende, der ikke drives erhvervsmæssigt”. Geodatastyrelsen påpeger, at en sammenhængende have, der hører til et forsamlingshus</p>	<p>Der henvises til ejendomme, som indeholder et areal, hvor der kan opstilles vindmøller, og et andet areal, der kan anvendes til øvrige formål.</p> <p>Muligheden for at anvende et givet areal til vindmøller er reguleret i planreglerne og registreret i Planinfo.</p> <p>Det bemærkes, at den pågældende bestemmelse er en videreførelse af gældende ret, hvorfor der ikke med lovforslaget lægges op til at ændre den pågældende bestemmelse.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>mv., er omfattet selv om en del af haven i matrikulær henseende udgør en eller flere selvstændige faste ejendomme. Geodatastyrelsen påpeger, at det bliver vanskeligt at identificere, registrere og vedligeholde disse oplysninger.</p> <p>Geodatastyrelsen anfører til bemærkningerne til hovedlovforslagets, at ”I begge ovenstående eksempler forudsættes det, at BFE-nummeret forbliver det samme [...] Tildeles der i forbindelse med matrikulære eller lignende ændringer til fast ejendom et nyt BFE-nummer (Bestemt Fast Ejendom), vil ejeren blive tildelt et nyt sammenligningsår, fordi ejendommen vil blive anset som en ny fast ejendom”.</p> <p>Geodatastyrelsen påpeger at hovedreglen i matriklen er, at en samlet fast ejendom, der afgiver areal til en ny ejendom, beholder sit BFE-nummer. Geodatastyrelsen påpeger, at den nye ejendom får tildelt et nyt BFE-nummer.</p> <p>Geodatastyrelsen anfører derfor, at der ikke er matrikulære ændringer af en ejendom, hvor der opstår en eller flere nye ejendomme, som er udskilt af en eksisterende ejendom, hvor det eksisterende BFE-nummer forsvinder. Geodatastyrelsen oplyser videre, at ved sammenlægning af to eller flere ejendomme kan et eller flere eksisterende BFE-numre blive uaktuelle og historiske.</p>	<p>Lovbemærkningerne i hovedlovforslaget er tilpasseret i overensstemmelse med høringssvaret.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Geodatastyrelsen anerkender, at der vurderingsmæssigt kan være et behov for at fritage den del af en ejendom, der er ramt af kystnedbrydning, for grundskyld. Geodatastyrelsen anfører, at ejendomsberigtigelse ved fraskylning er en meget velafprøvet disciplin, der kan sikre, at de faktiske forhold for en kystejendom kan registreres og indhentes fra matriklen. Geodatastyrelsen vil finde det stærk uheldigt, hvis der alene for vurderings- og beskatningsformål etableres et parallelt register med andre ejendomsstørrelser end det autoritative register matriklen. Geodatastyrelsen mener, at det kan medføre dobbeltarbejde om de samme oplysninger og skabe tvivl om, hvad der er gældende for en ejendom. Geodatastyrelsen bemærker endvidere, at det vil være uholdbart for mange hundrede af private og offentlige organisationer, der anvender matriklen som grunddataregister for ejendomsoplysninger.</p>	<p>Der kvitteres indledningsvist for forslaget og der ses frem til en videre dialog med Geodatastyrelsen om, hvordan registreringspraksis og administration fremadrettes vil kunne forbedres.</p> <p>Det bemærkes hertil, at der aktuelt lægges op til at videreføre gældende ret, således at det fremadrettet vil henhøre under den enkelte kommune at afgøre, hvorvidt der er tale om en ejendom ramt af kystnedbrydning i et sådant omfang, at ejendommen bør fritages for grundskyld.</p>
<p><i>Kommunernes Landsforening (KL)</i></p>	<p><i>Bemærkninger til hovedlovforslag Satser for grundskyld</i></p> <p>KL bemærker, at der lægges op til, at kommunalbestyrelsen ifm. den årlige budgetvedtagelse dels skal fastsætte en promille for grundskyld for øvrige ejendomme, dels skal fastsætte en promille for produktionsjord inden for nogle nærmere angivne grænser. KL bemærker, at denne afkobling er en ændring i forhold til gældende lovgivning, hvor fastsættelsen af promille for øvrige ejendomme samtidig</p>	<p>Som det fremgår af hovedlovforslagets § 28 vil kommunalbestyrelsen skulle fastsætte satsen for grundskyld i forbindelse med den endelige vedtagelse af kommunens årsbudget for det kommende regnskabsår. Dette gælder både for så vidt angår satsen for grundskyld for produktionsjord og satsen for grundskyld af alle andre ejendomme. Der foreslås således ikke at ændret på dette med hovedlovforslaget.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>fastsætter promillen for produktionsjord efter en funktion.</p> <p>KL påpeger, at det ikke fremgår umiddelbart af lovbestemmelsen eller af bemærkninger til lovforslaget, hvorvidt der ligeledes gælder et loft for fastsættelsen af promille for produktionsjord i 2024-2028 inden for spændet mellem 1,2 og 7,2 promille. KL anmoder Skatteministeriet om at tydeliggøre, hvorvidt det er tilfældet.</p> <p><i>Satser for dækningsafgift af offentlige ejendomme og erhvervsjendomme</i></p> <p>KL bemærker, at der i udkastet udstår skøn for kommunefordelte promiller for så vidt angår dækningsafgift for offentlige ejendomme i hovedlovforslagets bilag 2. KL afventer en afklaring af model for opkrævning af offentlig dækningsafgift fra 2024.</p> <p>KL bemærker, at et antal kommuner for 2022 har fået fastsat en forhøjet promillesats for dækningsafgift for erhvervsjendomme ved lov, som i 2023-2028 udgør et loft. KL påpeger, at fastsættelsen af promillen blev foretaget ved lov på kommuneniveau med udgangspunkt ens principper angivet i boligskatteforliget. KL bemærker hertil, at for et antal kommuner medførte det, at promillen blev forhøjet til over 10 promille i 2022.</p>	<p>Det bemærkes, at det følger af kompensationsaftalen, at grundskyldspromillerne ikke kan sættes op i perioden 2021-2028.</p> <p>Hovedlovforslagets § 28 er derfor tilpasset, så det eksplicit fremgår, at loftet for grundskyldspromillerne tillige gælder grundskyld af produktionsjord, hvorefter kommunalbestyrelsen for kalenderårene 2024-2028 således ikke vil kunne fastsætte satsen for grundskyld af produktionsjord højere end satsen for 2023.</p> <p>Der henvises til kommentaren til Danske Advokater om, at hovedlovforslaget er tilpasset, så der for hvert af kalenderårene 2024-2028 vil kunne opkræves dækningsafgift af offentlige ejendomme med et beløb svarende til det, der blevet opkrævet for skatteåret 2023, og at bilag 2 som følge heraf er udgået af hovedlovforslaget.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Ifølge KL vil et antal kommuner skulle sænke deres skattesats fra 2029 for at overholde bestemmelsen. KL mener, at de afledte tab for disse kommuner medfører fordelingsmæssige konsekvenser mellem kommuner. KL er af den holdning, at såfremt de berørte kommuner ønsker at blive stillet uændret økonomisk, kan det bl.a. medføre et pres for at forhøje satsen for øvrige skatteklender fra 2029, hvilket ikke er hensigtsmæssigt.</p> <p><i>Statens overtagelse af opkrævning af grundskyld og dækningsafgift</i></p> <p>KL bemærker for en god ordens skyld, at en eventuel kommunal sænkelse af grundskylden i fx 2024 inden for lovens rammer vil muliggøre en senere forhøjelse af promillen i fx 2028. KL bemærker derfor, at der i den angivne periode vil kunne opstå en restskat.</p> <p><i>Statens overtagelse af lån</i></p> <p>KL bemærker, at vurderingsmyndighederne pt. forventer, at ca. 0,9 mio. vurderinger med virkning for skatteårene 2021-2023 udsendes efter 1. januar 2024. KL anfører, at den igangværende dialog om afklaring af en række vilkår, opgaver mv. forbundet</p>	<p>Der henvises til kommentaren til Danske Advokater om, at der ikke er aftalt en neutraliseringsordning for kommunerne, hvorfor kommunerne i udgangspunktet ikke vil blive kompenseret.</p> <p>Det er inden for hovedlovforslagets rammer muligt at sænke grundskyldspromillen til under det kommunale loft for senere at hæve den igen op til loftet.</p> <p>En eventuel forhøjelse af grundskyldspromiller skal i sammenhæng med eventuelle økonomiske individuelle og kollektive sanktioner for kommunerne, jf. lov om nedsættelse af statstilskuddet til kommuner ved forhøjelser af den kommunale skatteudskrivning.</p> <p>Lovbemærkningerne er præciseret i overensstemmelse hermed.</p> <p>Det bemærkes, at de ydede kommunale lån vedr. grundskyld mv. for skatteårene 2021-2023 skal efterreguleres, når de resterende 2020- og 2021-ejendomsvurderinger med virkning for skatteårene 2021-2023 er udsendt. Skatteministeriet og KL er i</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>med efterregulering af opkrævet grundskyld for 2021-2023, vil bl.a. have en afledt effekt for ydede lån for disse år.</p> <p>KL bemærker overordnet, at de ændrede vilkår for lån af grundskyld mv., medfører et betydeligt behov for kommunikation til boligejere, kommuner, rådgivere mv.</p> <p>KL bemærker, at den angivne overtagelsesdato den 1. januar 2024 udfordres af, at de endelige kommunale lån for hhv. midlertidige indefrysningsslån og lån til pensionister mv. for 2021-2023 først endeligt vil kunne opgøres efter udsendelse af vurderinger med virkning for de pågældende år. KL skønner, at den aktuelle tidsplan for udsendelse af vurderinger medfører, at den endelige overtagelse af lån til og med 2023 formentlig først endeligt kan foretages tidligst i 2026.</p> <p>KL bemærker, at tidsplanen er følsom i forhold til eventuelle ændringer i udsendelse af vurderinger. Herudover bemærker KL, at der vil være behov for en afklaring og koordinering af rammer for eventuel kommunal sikkerhedsstillelse forbundet med efterreguleringer umiddelbart forud for statens overtagelse af lånene.</p> <p>KL bemærker, at ovenstående medfører en vis uklarhed om, hvornår staten forventes at overtage kommunernes lån til boligejerne og dermed</p>	<p>dialog om problemstillingerne vedr. statens overtagelse af de kommunale lån.</p> <p>Det anerkendes, at der er behov for en grundig og omfattende kommunikationsindsats om både de eksisterende og nye låneordningerne. Skatteforvaltningen har igangsat arbejdet hermed, som KL vil blive inddraget i.</p> <p>Det kan bekræftes, at de eksisterende kommunale lån vedr. grundskyld er ydet på et foreløbigt grundlag for perioden 2021-2023, hvorfor de skal efterreguleres i takt med, at de nye 2020-vurderinger udsendes. Skatteforvaltningen har ikke funktionalitet til at efterregulere de eksisterende kommunale lån for 2021-2023. Skatteforvaltningen kan dermed først overtage de eksisterende kommunale lån, når de er færdigregulerede og dermed endelige. Skatteministeriet og KL har en igangværende dialog om betingelserne for statens overtagelse af de kommunale lån, herunder sikkerhedsstillelse og tidshorisont.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>en usikkerhed i forhold til kommunernes økonomiske styring og budgettering. KL opfordrer på den baggrund til, at skattemyndighederne så snart, det er muligt, orienterer kommunerne om nærmere indhold og proces.</p> <p><i>Kommunale opgaver forbundet med overdragelse af lån</i></p> <p>KL bemærker, at ovenstående udgør en ny opgave for kommunerne. Det anbefales, at opgaven så vidt muligt søges løst systemmæssigt samt at rammer for den manuelle sagsbehandling udmeldes til kommunerne. KL anfører, at det særligt skal ses i sammenhæng med, at ydede lån til pensionister til og med 2023 kan påvirkes af endnu ikke udsendte vurderinger med virkning for 2021-2023.</p> <p>KL bemærker videre, at der udestår nærmere afklaringer, herunder bl.a. rammer i forhold til sikkerhedsstillelse for de nye lån.</p> <p><i>Bemærkninger til følgelovforslag</i> <i>Afklaring af beløb som overføres fra staten til kommunerne</i></p> <p>KL henviser til, at der af udkastet fremgår en definition af, hvilke beløb der skal overføres fra staten til kommunerne for henholdsvis grundskyld og dækningsafgift. Det fremgår nedenfor, at indkomstårets beløb opgøres uden nedsættelse for beløb, som staten har ydet som rabat vedrørende ejerboliger ejet af fysiske personer. Der fremgår imidlertid ikke en nærmere henvisning til de konkrete rabatter i § 15, stk. 2, i lov</p>	<p>Det bemærkes, at administration af lån til grundskyld samt efterregulering af lån er opgaver, der løses i kommunerne i dag. Skatteministeriet er i dialog med KL om, hvordan denne opgave varetages efter 1. januar 2024, hvor ejendomsskatteomlægningen finder sted.</p> <p>Skatteministeriet er i dialog med KL om alle forhold vedr. overtagelse af de kommunale lån.</p> <p>Følgelovforslaget er justeret, så de nævnte henvisninger indsættes.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>om kommunal indkomstskat. Herudover er der ikke angivet håndtering af eventuelle rabatter ydet vedrørende grundskyld af fast ejendom angivet i § 15 stk. 3.</p> <p>KL bemærker, at der med fordel kan indarbejdes en henvisning til de konkrete lovbestemmelser for de relevante rabatter. Behovet skal bl.a. ses i sammenhæng med, at der i de almindelige bemærkninger i afsnit 3.1.2 (side 41-45) ikke er beskrevet, hvilke rabatter der henvises til. Begrebet »rabat« anvendes i en længere række sammenhænge i henholdsvis hoved- og følgelovforslag. Såfremt der henvises til henholdsvis den foreslåede rabatordning samt stigningsbegrænsningsordning, bør der henvises til disse bestemmelser i henholdsvis stk. 2 og 3 samt i lovbemærkningerne.</p> <p><i>Afklaring af tidspunkt for afregning af ejendomsskat til kommunerne</i></p> <p>KL henviser til, at det fremgår af følgelovforslagets side 42-43, at det er under afklaring, om afregningen til kommunerne af grundskyld og dækningsafgift vil skulle ske via de tolvtedelsrater, der efter gældende ret anvendes ved afregningen til kommunerne af kommunal indkomstskat og kirkeskat, eller om det vil skulle ske halvårligt, hvilket er årsagen til, at dette er anført med forbehold i høringsversionen af følgelovforslaget.</p> <p>KL bemærker, at der gennem det seneste år, har været en dialog mellem KL og Skatteministeriet om dette punkt. Langt de fleste kommuner</p>	<p>Der er stor variation mellem kommunernes frister for betaling af ejendomsskatter. Nogle kommuner opkræver ejendomsskatterne primo januar og primo juli, mens andre kommuner har senere betalingsfrister. Enkelte kommuner opkræver ejendomsskatter fire gange årligt.</p> <p>Det er på den baggrund ikke muligt med en afregningsmodel, der stiller alle kommuner uændret, hvis det samtidigt er et krav, at afregning skal ske samtidigt for alle kommuner. Den foreslåede afregningsmodel skal ses i lyset heraf.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>opkræver i dag ejendomsskat med 50 pct. i januar og juli. KL er opmærksom på, at udkastet til følgelovforslaget medfører en udskudt betaling af grundskyld fra boligejere til staten, i forbindelse med at betalingen overgår til månedlig opkrævning via forskudsregistrering mv. En udskudt afregning mellem staten og kommunerne vil imidlertid påvirke kommunernes likviditet i betydeligt omfang. En ændret betaling fra januar/juli til fx månedlig afregning medfører et permanent fald i kommunernes likviditet på op til 7 mia. kr.</p> <p>KL bemærker, at såfremt der ønskes at udskyde betaling af grundskyld for boligejere, bør det ikke påvirke kommunernes likviditet. Det er afgørende for KL, at tidspunktet for den foreløbige afregning til kommunerne fastsættes, så kommunernes likviditet stilles uændret i forhold til den gældende opkrævning af ejendomsskat. Der ses på den baggrund frem til afklaring om den fastsatte model.</p> <p><i>Tydeliggøre, hvilke kommuner som er omfattet af efterreguleringsordning</i></p> <p>KL henviser til, at det af følgelovforslagets side 45 fremgår, at med forslaget vil § 16, stk. 1, i lov om kommunal indkomstskat blive udvidet således, at der for kommuner, der har valgt at budgettere med deres eget skøn over udskrivningsgrundlaget, vil skulle foretages en opgørelse af de kommunale indkomstskatter, grundskylden, dækningsafgiften og kirkeskatten pr. 1. maj i året 2 år efter kalenderåret. Opgørelsen vil således tillige skulle omfatte</p>	<p>Den foreslåede afregningsmodel vil medføre, at den likviditetsforbedring, der er for borgerne som følge af den udskudte betaling af grundskyld, deles af staten og kommunerne, således at staten bærer den største del.</p> <p>For så vidt angår det anførte om, at en ændret betaling fra januar/juli til fx månedlig afregning vil medføre et permanent fald i kommunernes likviditet på op til 7 mia. kr., bemærkes, at den foreslåede afregningsmodel skønnes at medføre en reduktion af kommunernes likviditet på ca. 0,3 mia. kr.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>grundskylden og dækningsafgiften og vil indebære, at den endelige opgørelse vedrørende grundskyld og dækningsafgift ligeledes vil skulle ske pr. 1. maj 2 år efter kalenderåret.</p> <p>KL bemærker, at det foreslåede vil skulle gælde for al grundskyld og vil dermed skulle gælde for såvel grundskyld af ejerboliger ejet af fysiske personer som grundskyld af andre ejendomme. Grundlaget for opkrævning af både grundskylden af ejerboliger og grundskylden af andre ejendomme og dækningsafgiften vil skulle være kommunernes budgettede indtægter i årsbudgettet fra grundskylden og dækningsafgiften.</p> <p>KL bemærker, at den endelige opgørelse vedrørende grundskyld og dækningsafgift for de selvbudgetterende kommuner efter forslaget vil skulle foretages på samme tidspunkt, som efter gældende regler er tilfældet for den endelige opgørelse af de kommunale indkomstskatter og kirkeskat. Opgørelsen og afregningen af efterreguleringsbeløb for grundskyld og dækningsafgift vil efter forslaget for de selvbudgetterende kommuner skulle ske på samme måde, som det efter gældende regler er tilfældet for den endelige opgørelse af de kommunale indkomstskatter og kirkeskat.</p> <p>KL bemærker, at det af ovenstående kan forstås sådan, at reglen vedrørende efterregulering af foreløbigt afregnede beløb vedrørende grundskyld og dækningsafgift alene omfatter kommuner, som har valgt at selvbudgettere i et givent budgetår, jf. §</p>	<p>Det kan bekræftes, at bestemmelserne om foreløbige og endelige afregninger af provenu fra grundskyld og dækningsafgift vil omfatte alle kommuner – dvs. ikke kun kommuner, der er selvbudgetterende med</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>7 stk. 1 og 2 i lov om kommunal indkomstskat. Her fremgår det, at det alene er kommuner som har valgt at selvbudgettere i et givent budgetår, som reguleres efter (bl.a.) § 16 stk. 1. Det forudsættes umiddelbart, at bestemmelsen om foreløbige/endelige afregninger af provenu for grundskyld og dækningsafgift omfatter alle kommuner, uanset om kommunen i et givent år har budgetteret med deres eget skøn (selvbudgetteret) eller med et statsgaranteret udskrivningsgrundlag. Såfremt det er korrekt, kan der ifølge KL være behov for at justere udkastet til dels lovbestemmelsen samt de almindelige bemærkninger mv. for at tydeliggøre, at efterreguleringen omfatter alle kommuner.</p> <p><i>Efterregulering af grundskyld og dækningsafgift</i></p> <p>KL henviser til, at det af følgelovforslagets side 45 fremgår, at:</p> <p>»Efterreguleringsbeløbet for den kommunale indkomstskat, grundskylden, dækningsafgiften og kirkeskatten opgøres som det beløb, der opgøres ved den endelige beregning heraf for et kalenderår, herunder beløb, der som følge af ændringer af skatteansættelser og ændringer i grundlaget for grundskyld og dækningsafgift er ført i tilgang eller til afgang, fratrukket summen af de beløb, der efter § 15 er udbetalt til kommunen i det pågældende kalenderår.«</p> <p>KL bemærker, at sikkerhed for kommunernes indtægter vægtes højt. Det foreslås på den baggrund, at det</p>	<p>hensyn til de kommunale indkomstskatter.</p> <p>Med henblik på at undgå fortolkningsstivl om, hvorvidt bestemmelserne alene vil gælde for de selvbudgetterende kommuner, er følgelovforslaget justeret, så det fremgår, hvilke bestemmelser der gælder for selvbudgetterende kommuner, og hvilke der gælder for øvrige kommuner.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>tydeliggøres i de almindelige bemærkninger, at efterreguleringen opgøres pba. den beregnede grundskyld og dækningsafgift uanset om ejeren af ejendommen har indbetalt de skyldige beløb. Behovet skal ses i sammenhæng med, at der i bemærkningerne til (den foreløbige) udbetaling af de budgetterede indtægter for grundskyld og dækningsafgift fremgår, at:</p> <p>»Skatteforvaltningen vil skulle foretage udbetaling af budgetterede beløb, uanset om ejeren af ejendommen har indbetalt de skyldige beløb til Skatteforvaltningen. Det er således med forslaget staten, der vil skulle bære risikoen for betalingen af grundskyld og dækningsafgift.«</p> <p>KL bemærker, at en tilsvarende formulering imidlertid ikke fremgår i beskrivelsen af den opgjorte efterregulering på side 45, hvilket kan medføre en uklarhed om det samme hensyn er til stede i forbindelse med opgørelsen af efterreguleringsbeløb.</p> <p>KL bemærker, at den angivne risiko for kommunerne i mindre omfang optræder i forbindelse med den foreløbige budgetterede acontoafregning i budgetåret, men primært i forbindelse med den endelige efterregulering af »slutgrundskyld« og »slutdækningsafgift«.</p> <p>KL foreslår på den baggrund, at der i bemærkningerne til følgelovforslaget tilføjes følgende formulering på side 45:</p>	<p>Når Skatteforvaltningen – uanset om ejeren af ejendommen har indbetalt de skyldige beløb – udbetaler de budgetterede beløb til den enkelte kommune, skyldes det netop, at der</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>»Skatteforvaltningen vil skulle opgøre beregnede beløb til efterregulering, uanset om ejeren af ejendommen har indbetalt de skyldige beløb til Skatteforvaltningen. Det er således med forslaget staten, der vil skulle bære risikoen for betalingen af grundskyld og dækningsafgift.«</p> <p>KL bemærker, at der, for så vidt angår opgørelse af efterreguleringsbeløb af kommunal indkomstskat og kirkeskat, tages hensyn til eventuelle lovændringer, som vedtages efter opgørelsen af det statsgaranterede udskrivningsgrundlag for budgetåret. Det sker konkret ved, at der i forbindelse med eventuelle ændringer i skattelovgivningen mv., som påvirker den kommunale indkomstskat eller kirkeskat, i de enkelte lovforslag indgår en bestemmelse om, at der i forbindelse med opgørelse af »slutskatten« korrigeres for virkningen af de enkelte lovforslag på enkeltkommuneniveau.</p> <p>KL mener, at det umiddelbart ikke er tydeligt, hvorvidt der med udkastet lægges op til en tilsvarende ordning, for så vidt angår grundskyld og dækningsafgift fra 2024. Med en efterreguleringsordning vil det være et opmærksomhedspunkt, hvorvidt eventuelle senere lovændringer vedtaget efter kommunernes budgetlægning med påvirkning af henholdsvis grundskyld og dækningsafgift i et givent budgetår håndteres via særskilte afregninger til/fra den enkelte kommune (som det bl.a. var tilfældet i forbindelse med fastfrysning af grundskyld i 2016 og 2017) eller via en korrektion af den enkelte</p>	<p>er tale om budgetterede tal. Disse budgetter fastlægges forud for kalenderåret og ændres ikke i løbet af dette, og derfor er budgetterne uafhængige af de faktiske indbetalinger.</p> <p>For så vidt angår grundskylden for fysiske personer, vil opgørelsen af efterreguleringen af grundskylden ske parallelt med opgørelsen af de kommunale indkomstskatter, der baseres på slutsystemet/årsopgørelsen. Det indebærer som udgangspunkt, at det er staten, der bærer risikoen for manglende betalinger.</p> <p>For så vidt angår grundskyld for øvrige ejendomme og dækningsafgift, gælder det tilsvarende, at det er »slutgrundskyld« og »slutdækningsafgift«, der indgår i opgørelsen for et kalenderår. Det indebærer ligeledes som udgangspunkt, at det er staten, der bærer risikoen for manglende betalinger.</p> <p>KL's forslag til tilføjelse til bemærkningerne kan ikke imødekommes. Efterreguleringerne af de afregnede skatter til kommunerne baserer sig på de i lovforslaget nævnte opgørelsesmetoder, der fører til, at det som udgangspunkt er staten der bærer risikoen for manglende betalinger. Der er dermed ikke tale om, at princippet afgør opgørelsesmetoderne.</p> <p>Det bemærkes i øvrigt, at det efter gældende regler er den enkelte kommune, der bærer risikoen for, om den enkelte ejer ikke betaler det skyldige beløb.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>kommunes efterreguleringsbeløb afregnet tre år efter budgetåret (som det kendes fra indkomstskat). Afklaringen vil være nyttig i forhold til den fremadrettede administration og kvalitetssikring af efterreguleringer.</p> <p><i>Behov for grundlag for kommunal budgettering og budgetopfølgning</i></p> <p>KL bemærker, at kommunerne i 2023 har budgetteret med indtægter fra grundskyld og dækningsafgift på godt 34 mia. kr. Beskatningsgrundlaget for grundskyld indgår herudover i opgørelsen af den mellemkommunale udligning og i opgørelsen af den politisk aftalte neutraliseringsordning. Herudover indgår skøn for de</p>	<p>Med nærværende lovforslag foreslås der indført en proces med budgetskøn, løbende udbetaling af de budgetterede beløb, endelig opgørelse og efterregulering. Det vil i den forbindelse være nærliggende, i det omfang der som følge af lovændringer, som vedtages efter kommunernes budgetter fastlægges, og som påvirker kommunernes provenu fra grundskyld og dækningsafgift, sker en korrektion herfor i forbindelse med efterreguleringen. Dermed vil der være en parallel til efterreguleringen af de kommunale indkomstskatter for de selv-budgetterende kommuner.</p> <p>Det vil dog – i lighed med ændringer i de kommunale indkomstskatter – være en forudsætning for at skulle beregne en korrektion som følge af en lovændring, at der i det pågældende lovforslag indgår en bestemmelse herom.</p> <p>De særskilte afregninger for de enkelte kommuner, der skete i 2016 og 2017, og som KL henviser til, skal ses i lyset af, at der ikke på daværende tidspunkt var en fastlagt proces for efterregulering mv.</p> <p>Skatteministeriet er opmærksomt på kommunernes behov for oplysninger om og skøn for indtægterne fra grundskyld og dækningsafgift, der kan indgå i de kommunale budgetprocedurer.</p> <p>Skatteministeriet arbejder sammen med Indenrigs- og</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>samlede provenuer i opgørelsen af det kommunale bloktilskud. Samlet set udgør disse indtægtstyper en betydelig andel af kommunernes samlede finansieringsgrundlag i budgetåret og i de tre overslagsår, som kommunerne skal budgettere for, jf. kommunestyrelsesloven. Kommunerne er herudover forpligtet til at foretage løbende budgetopfølgning og vil i forbindelse med ændrede forudsætninger om nødvendigt skulle foretage kompenserende handlinger.</p> <p>Det medfører samlet set et behov for en høj grad af gennemsigtighed i forhold til både budgetforudsætninger og -opfølgning for de nævnte indtægter mv. Det foretages i dag i vid udstrækning med udgangspunkt i de kommunale it-systemer til beregning og opkrævning af ejendomsskat.</p> <p>Den foreslåede overgang fra kommunal til statslig beregning og opkrævning af grundskyld og dækningsafgift fra 2024 medfører – sammen med ændrede skatteregler samt udvikling af nye vurderingssystem – at kommunerne ikke længere ved egen drift vil være i stand til at udarbejde et fyldestgørende budgetgrundlag eller foretage den nødvendige løbende budgetopfølgning, herunder skønne for efterreguleringsbeløb. Herudover medfører den foreslåede afskaffelse af den hidtidige stigningsbegrænsning for beregning af grundskyld, at de samlede indtægter for den enkelte kommune vil kunne variere betydeligt mere end efter gældende lov. Som følge af den foreslåede overtagelse af opgaver mv. vil det være et behov for, at staten sikrer de</p>	<p>Sundhedsministeriet og i fortsat dialog med KL med henblik på en løsning, der opfylder disse behov.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>nødvendige oplysninger. KL har løbende drøftet disse behov med Skatteministeriet og Indenrigs- og Sundhedsministeriet.</p> <p>KL bemærker, at ovenstående samlet set medfører et behov for, at staten afsætter tilstrækkelige ressourcer til at sikre, at den enkelte kommune har adgang til rettidige og fyldestgørende data og skøn for at kunne foretage den nødvendige budgettering og løbende økonomistyring.</p> <p><i>Staten overtager inddrivelsen af ejendomsskat fra skatteåret 2024</i></p> <p>KL bemærker, at der med følgelovforslaget lægges op til, at kommunerne skal afslutte inddrivelsen af ejendomsskat og ejendomsbidrag for skatteårene indtil 2023 – også i de tilfælde, hvor betaling først skal ske i 2024 eller senere. Det vil ifølge KL betyde, at kommunerne også skal stå for inddrivelse af efterreguleringerne for skatteårene 2021-23 i perioden fra 2024 til ca. 2026.</p> <p>KL bemærker, at det medfører behov for at opretholde et beredskab til at kunne inddrive efterreguleringer for skatteårene 2021-23. KL foreslår derfor en snarlig udmelding, så kommunerne kan forsøge at fastholde de nuværende pantefogeder.</p> <p><i>Ejendomsbidrag videreføres i gebyrloven og hæfter på ejendommen</i></p> <p>KL henviser til, at det af følgelovforslagets side 253 fremgår, at det foreslås, at der med gebyrlovens § 4, stk. 2, indsættes en bestemmelse, der</p>	<p>Skatteministeriet og KL er i dialog om alle problemstillinger vedrørende statens overtagelse af inddrivelsen af kommunale ejendomsskatter.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>bestemmer, at som ejendomsbidrag anses følgende krav:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Gebyr for lovpligtigt skorstensfejerarbejde og for brandpræventivt tilsyn. 2) Gebyr vedrørende affaldsordninger mv. (renovation) og vedrørende forebyggelse og bekæmpelse af jordforurening (husholdninger). 3) Gebyr til dækning af omkostningerne ved den kommunale rottebekæmpelse. 4) Bidrag til regulering og vedligeholdelse af offentlige vandløb og bidrag til offentlige pumpelag og landvindingslag. 5) Bidrag vedrørende digelag, kystsikringslag og kystbeskyttelseslag. 6) Vejbidrag efter lov om offentlige veje mv. og gebyrer efter lov om private fællesveje for kommunens opgave vedrørende vedligeholdelse af private fællesarealer, vejbelysning, snerydning og saltning. <p>KL bemærker, at opstillingen i ovennævnte nr. 1-6 omfatter de ejendomsrelaterede krav, der allerede i dag opkræves over ejendomsskattobilletten sammen med de kommunale ejendomsskatter, jf. ovenfor om den foreslåede bestemmelse i § 4, stk. 1, 1. pkt.</p> <p>KL henviser herudover til, at det af følgelovforslagets side 254 fremgår, at det foreslås, at der i gebyrlovens § 4, stk. 3, indsættes en ny bestemmelse, der fastsætter, at sker betaling af ejendomsbidrag ikke senest på den af kommunalbestyrelsen fastsatte sidste rettidige betalingsdag, vil kommunalbestyrelsen være berettiget til</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>at fordre beløbet forrentet fra forfaldsdagen med en rente i henhold til opkrævningslovens § 7, stk. 2, med tillæg af 0,4 procentpoint for hver påbegyndt måned, indtil betaling sker.</p> <p>KL betragter det som et godt forslag, at regler for opkrævning af kommunernes ejendomsbidrag videreføres i gebyrloven samtidig med mulighederne for at videreføre opkrævning i form af en ejendomsbidragsbillet, så boligejerne fortsat får én regning fra kommunen vedrørende deres bolig. KL anbefaler samtidigt, at der sker en videreførelse af hæftelsesformen, så det fortsat er ejendommen – og dermed den til enhver tid tinglyste ejer – der er ansvarlig for betaling af ejendomsbidrag, der nyder fortrinsret i ejendommen. KL foreslår, at det skrives ind som en del af bestemmelserne i gebyrloven. KL bemærker i den forbindelse, at det i dag er et lovkrav for fx dagrenovation, at regningen skal sendes til den der har tinglyste adkomst til ejendommen (affaldsaktørbekendtgørelse nr. 1536/2022 § 15, stk. 3, og miljøbeskyttelsesloven § 48, stk. 6), og at ejendommen således er omdrejningspunktet. KL bemærker hertil, at en videreførelse af ejendommen som hæfter samtidigt vil begrænse datastrømme mellem kommunernes debitorsystemer og PSRM i forbindelse med ejerskifter, hvor regninger, der ikke er betalt rettidigt, undgår at skulle ejerskiftes.</p>	<p>Som det fremgår af lovforslagene, opkræves de kommunale ejendomsbidrag i dag som udgangspunkt sammen med ejendomsskatterne på ejendomsskattebilletten, og det følger af de forskellige ressortministeriers lovgivning, at hæftelsen følger hæftelsen for ejendomsskatterne. Det bemærkes hertil, at det følger af boligskatteforliget, at ejendomsskatterne (grundskyld og dækningsafgift) vil skulle opkræves af staten fra og med 2024, hvorfor opkrævningen af ejendomsskatter og ejendomsbidrag vil skulle adskilles. Det foreslås derfor i følgeslovsforslaget, at der for de forskellige ejendomsbidrag indsættes selvstændige hæftelsesbestemmelser, som sikrer, at den foreslåede ændring af hæftelsen for ejendomsskatterne i hovedlovsforslaget ikke også vil ændre den kommunale praksis for hæftelsen. Hæftelsen for ejendomsbidrag vil derfor fremover følge af § 2 i forordning nr. 18026 af 8. juli 1840 (amtstueforordningen). Fortolkningen af reglerne om pante- og fortrinsret for ejendomsbidrag vil dermed henhøre under de respektive ressortministeriers fortolkning og falder dermed uden for rammerne af nærværende lovforslag.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Inddrivelse af ejendomsbidrag overgår senere end 1. januar 2024</i></p> <p>KL henviser til, at det af følgelovforslaget, side 55, fremgår vedrørende følgelovforslagets § 27, at den foreslåede bestemmelse om hjemtagelse af inddrivelsen af ejendomsbidrag ikke vil skulle træde i kraft den 1. januar 2024, men at ikrafttrædelsestidspunktet i stedet vil skulle fastsættes af skatteministeren på et senere tidspunkt. Formålet hermed er bl.a. at nedbringe antallet af opgaver, som skal løses på meget kort tid i forbindelse med implementeringen af det nye ejendomsskattesystem.</p> <p>KL bemærker, at det herudover foreslås, at hjemtagelsen af inddrivelsen af ejendomsbidrag kun vil skulle gælde for ejendomsbidrag, der opkræves fra og med ikrafttrædelsen af den foreslåede bestemmelse.</p> <p>KL bemærker videre, at følgelovforslaget lægger op til, at Gældsstyrelsen overtager inddrivelsen af ejendomsbidragene, når skatteministeren vurderer, at Skatteforvaltningen er klar til det. Det tidspunkt kan blive senere end 1. januar 2024, hvor den øvrige lovgivning træder i kraft. En udsættelse vil ifølge KL samtidigt betyde, at kommunerne skal forestå inddrivelsen af ejendomsbidragene i 2024 og på ubestemt tid.</p> <p>For at KL kan bakke op om den del af følgelovforslaget, foreslås det indarbejdet i følgelovforslaget, at kommunerne kan oversende ikke betalte ejendomsbidrag pålydnet fra 2024 til</p>	<p>Lovforslaget er justeret, så statens hjemtagelse af inddrivelsen af ejendomsbidrag, når denne del af følgelovforslaget træder i kraft, vil omfatte alle ejendomsbidrag, der</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>inddrivelse hos Gældsstyrelsen. Alternativet vil være, at kommunerne alene kan få pengene hjem ved at begære boligejers ejendom solgt på tvangsauktion. Henset til ejendomsbidragenes størrelse, vil det kunne stride imod det forvaltningsretlige proportionalitetsprincip.</p> <p><i>Videreførelse af særregler om eftergivelse</i></p> <p>KL henviser til, at der med følgelovforslagets § 9, nr. 4, foreslås ændringer i § 1 a i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige. KL forventer, at de nugældende regler i særlovene for kommunernes ejendomsbidrag videreføres. I dag er det fx ikke muligt at eftergive/afskrive ejendoms-skat, rottebekæmpelsesgebyrer og udgifter til kystbeskyttelse. Der er tale om kommunale opgaver, som finansieres krone for krone af ejendomsbidragene. KL foreslår derfor, at der indføres en generel bestemmelse om, at det ikke skal være muligt at eftergive eller afskrive kommunale ejendomsbidrag alene fordi, der kan være tale om småbeløb, som det er foreslået i det seneste Gældsudspil – L16 – FT 2022-23.</p>	<p>vedrører 2024 og frem. Det betyder, at hvis fx denne del af følgelovforslaget træder i kraft den 1. juli 2024, vil også ejendomsbidrag, der vedrører perioden fra og med den 1. januar 2024 til og med den 30. juni 2024, skulle inddrives af restanceinddrivelsesmyndigheden.</p> <p>For så vidt angår det anførte om muligheden for at eftergive ejendomsbidrag, bemærkes det, at fortrinsberettede kommunale fordringer, herunder ejendomsbidrag, normalt ikke vil kunne eftergives af Gældsstyrelsen, da der ikke kan eftergives gæld, i det omfang pantet strækker til, jf. princippet i konkurslovens § 199, stk. 4. Da pantsikrede fordringer ikke kan eftergives, i det omfang pantet strækker til, vil eftergivelse alene kunne komme på tale i de i praksis formentlig få tilfælde, hvor fortrinsretten måtte være ophørt.</p> <p>For så vidt angår det anførte om muligheden for at afskrive ejendomsbidrag, antages det, at der tænkes på den nu vedtagne regel i § 16, stk. 2, i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige, der udmønter en del af »Aftale om nedbringelse af danskernes gæld til det offentlige«, der den 20. juni 2022 blev indgået mellem den daværende regering (Socialdemokratiet), Venstre, Socialistisk Folkeparti, Radikale Venstre, Det Konservative Folkeparti, Liberal Alliance, Alternativet og Kristendemokraterne. Reglen indeholder en bagatelgrænse for inddrivelse af gæld til det offentlige med henblik på at reducere antallet</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Dækningsrækkefølgen under inddrivelse bør justeres</i></p> <p>KL bemærker, at ejendomsbidrag i dag opkræves og inddrives meget effektivt af kommunerne sammen med ejendomsskatterne, og at den effektive betalingsform understøttes af, at ejendomsskatterne har en størrelse, hvor varsel om tvangsauktion er et effektivt værktøj at anvende – og dermed bliver ejendomsbidragene også automatisk betalt. Når ejendomsskatten fremover skal betales over indkomstskatten, forsvinder</p>	<p>af småskyldnere, så myndighederne bruger deres ressourcer effektivt. Hovedparten af gælden hos de mange skyldnere med lav gæld stammer ifølge Gældsstyrelsens opgørelser fra renter og gebyrer, der fx opstår, når en skyldner blot er et par dage for sen med at betale efter en rykker. Det bemærkes, at reglen alene giver mulighed for afskrivning for skyldnere med en samlet gæld i et inddrivelsessystem på under 200 kr., og at det således ikke vil være muligt at afskrive enkeltstående krav på beløb under 200 kr., hvis skyldneren har øvrig gæld, der bringer skyldnerens samlede gæld op på mindst 200 kr. Det bemærkes videre, at muligheden for afskrivning af mindre gældsposter ikke kan ske for inddrivelsesparate fordringer, der er omfattet af en inddrivelsesindsats eller har været under inddrivelse i under 1 år. Med inddrivelsesparat forstås, at en fordring ikke er ramt af eller mistænkt for at være ramt af datafejl, og at der ikke er tvivl om fordringens retskraft.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>denne mulighed. Og det kan være tvivlsomt, om alle ejendomsbidrag fremover kan inddrives med varsel om tvangsauktion.</p> <p>KL ser en risiko for, at ejendomsbidrag under inddrivelse vil have en længere tilbagebetalingsperiode sammenlignet med i dag, fordi ejendomsbidragene er i konkurrence med stort set alle øvrige offentlige restancer sådan som den lovbestemte dækningsrækkefølge er udformet i dag. Da der er tale om lovbestemte kommunale opgaver, vil det kunne føre til et ekstra (unødvendigt) træk på kommunernes kassebeholdning indtil ejendomsbidragene er inddrevet.</p> <p>KL foreslår derfor, at ejendomsbidragene prioriteres særskilt i den lovbestemte dækningsrækkefølge efter § 4 i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige, så de dækkes umiddelbart efter tvangs bøder og underholdsbidrag.</p>	<p>Som det fremgår af forarbejderne til § 4 i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige, er grunden til, at bøder gives fortrinsstilling for andre krav, for det første, at bøder – på grund af muligheden for forvandling af bødekravet til fængselsstraf – må anses for særlig byrdefuld gæld for skyldner, og for det andet de særlige forældelsesregler, der gælder for bødekrav. Som det herudover fremgår, er begrundelsen for fortrinsstillingen for underholdsbidrag, at der er tale om, at restanceinddrivelsesmyndigheden inddriver privatretlige krav hos bidragspligtige på vegne af den bidragsberettigede.</p> <p>Det er vurderingen, at det forhold, at ejendomsbidrag vil have en længere tilbagebetalingsperiode sammenlignet med i dag, ikke kan begrunde en særlig prioritering i</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
		<p>dækningsrækkefølgen i forhold til andre fordringer, der er under indrivelse. Herudover bemærkes, at ejendomsbidragene er særlig sikret ved at have pante- og fortrinsret i ejendommen.</p>
<p><i>Landbrug & Fødevarer (L&F)</i> <i>Høringsvar af 7. oktober 2022</i></p>	<p><i>Forenkling af ejendomsvurderingerne for vurderingsårene 2024 og 2025</i></p> <p>L&F henviser til, at der med forslagene til ejendomsvurderingslovens § 87 b, stk. 5, og § 88 a, stk. 5, opereres med et tillæg på 0,8 pct. I følge-lovforslaget specielle bemærkninger begrundes tillægget på 0,8 pct. med, at grundpriser og ejendomspriser ikke følger samme procentvise prisudvikling. På lang sigt skønnes grundpriserne således at vokse med ca. 0,4 pct. mere pr. år end ejendomspriserne. Da indekseringen skal afspejle udviklingen i to år fra 2022-2023, foreslås en tillægsprocent på 0,8 pct. for grundværdier.</p> <p>L&F beder Skatteministeriet om en nærmere begrundelse for skønnet på 0,4 pct. pr. år, da der i følge-lovforslaget ikke er angivet, hvilken statistik der ligger til grund for skønnet på 0,4 pct. På langt sigt skønnes grundpriserne således at vokse med ca. 0,4 pct. mere pr. år end ejendomspriserne. L&F beder ligeledes Skatteministeriet oplyse, hvorvidt de mener, at skønnet på 0,4 pct. er retvisende givet den nuværende situation på boligmarkedet.</p>	<p>Der henvises til kommentaren til Dansk Erhverv om grundlaget for indekseringen af grundværdierne.</p>
<p><i>Landbrug & Fødevarer (L&F)</i></p>	<p>L&F kan overordnet bakke op om formålet med lovforslagene om at</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
<p>Høringsvar af 24. februar 2023</p>	<p>skabe størst mulig tryghed om ejendomsskatterne.</p> <p>L&F mener dog desværre, at der fortsat er betydelig usikkerhed vedrørende visse aspekter i lovforslagene, som bliver gennemgået nedenfor.</p> <p><i>Andelselskabers manglede periodiske vurdering</i></p> <p>L&F bemærker, at andelsselskaber beskattes ud fra deres formue, hvori ejendomsværdien har stor betydning, og at en periodisk ejendomsvurdering derfor anvendes til at beregne formuen og dermed den årlige skat. L&F påpeger i den forbindelse, at det i fremtiden vil være vanskeligt for et andelsselskab at foretage en reel formueopgørelse, ligesom det vil medføre administrative byrder. L&F mener, at Skatteministeriet skal tilgodese ovenstående problemstilling og tilrette lovgivningen, så andelsselskaber fremadrettet vil få foretaget en samlet løbende ejendomsvurdering hvert andet år.</p>	<p>L&F's bemærkning om andelsselskabers manglede periodiske vurdering falder uden for rammerne af nærværende lovforslag.</p> <p>Det bemærkes dog, at formålet med den offentlige ejendomsvurdering er at sikre et grundlag for ejendomsbeskatning. Med ejendomsvurderingsloven gik man således bort fra at vurdere ejendomme, hvor vurderingen ikke har ejendomsskattemæssig betydning (fx er man ophørt med at ansætte ejendomsværdier for ejendomstyper, som ikke er omfattet af ejendomsværdiskat). Ejendomme ejet af andelsselskaber (fx mejerier eller slagterier) er normalt erhvervs-ejendomme. Da der typisk ikke er en boligdel knyttet til disse ejendomme, vil der ikke blive fastsat en ejendomsværdi, men udelukkende en grundværdi. En ejendomsværdi har for disse ejendomme ikke en skattemæssig betydning i forhold til ejendomsbeskatning, da der kun skal betales grundskyld og eventuel dækningsafgift, som begge beregnes ud fra grundværdien. Det bemærkes, at andelsselskaber eventuelt i lighed med andelsboligforeninger kan anvende valuarvurderinger for at få en</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Forsigtighedsprincippet</i></p> <p>L&F påpeger, at forsigtighedsprincippet medfører, at vurderingen af en ejendom kun kan påklages eller omvurderes, såfremt ændringen vil medføre en ændring af ejendomsværdien på mere end 20 pct. Derfor er L&F ikke enige i det angivne i hovedlovforslaget om, at forsigtighedsprincippet medfører, at usikkerheden i ejendomsvurderingssystemet altid kommer ejeren af den faste ejendom til gode.</p> <p>Det er således L&F's opfattelse, at hovedlovforslaget forringer borgerens retssikkerhed, og at det bør være staten og ikke borgeren, der bærer ansvaret og dermed risikoen for, at ejendomsvurderingerne er korrekte.</p> <p>L&F er derfor også af den opfattelse, at det bør være muligt for den enkelte ejer at kunne få genoptaget eller påklage sin vurdering, selv om fejlen ligger inden for 20 pct. grænsen.</p> <p>L&F foreslår, at der indarbejdes en beløbsmæssig bagatelgrænse som alternativ til 20 pct. grænsen, da en sådan beløbsgrænse vil være retssikkerhedsmæssig forsvarlig og bør i øvrigt både gælde ved ordinær genoptagelse, ekstraordinær genoptagelse og klage.</p> <p><i>Grundværdien af andre boliger end den primære bolig</i></p>	<p>aktuel værdiansættelse af ejendomme ejet af andelsselskabet.</p> <p>Reglerne om forsigtighedsprincippet og den fastsatte skønsmargin på plus/minus 20 pct. i forbindelse med genoptagelse af og klage over en ejendomsvurdering ligger uden for rammerne af nærværende lovforslag. Der foreslås således ikke med nærværende lovforslag at ændre på reglerne herom.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>L&F henviser til, at i det nye forslag til en vurderingsmodel for landbrugsejendomme vil grundværdien for de boliger, som ikke er den primære bolig på ejendommen, skulle ansættes med en grundstørrelse på 1.000 m², jf. forslaget til ejendoms-vurderingslovens § 89 c, stk. 6, nr. 5, og en grundværdi, som ansættes til den forventelige kontantværdi i fri handel, jf. bemærkningerne til § 17 i hovedlovforslaget på side 295.</p> <p>L&F bemærker, at på flere land- og skovbrugsejendomme vil der være tilknyttede boliger, som er beliggende i direkte tilknytning til en driftsbygning, et gård- eller driftsanlæg (dvs. boliger, som ejeren ingen mulighed har for at afhænde selvstændigt). Det er ligeledes ofte boliger, som er belastede af støj, lugt og andre gener, som er forbundet med at bo i nærheden af en landbrugsbe-drift.</p> <p>L&F finder det derfor også oplagt, at der skal kunne skelnes mellem boliger beliggende i nær tilknytning til selve driftsbygninger, gård- eller driftsanlæg, og de boliger, som ligger fjernt derfra, fx i udkanten af en mark eller i skovkanten.</p> <p>L&F foreslår, at disse boliger, som er i nær tilknytning til driftsbygninger, gård- eller driftsanlæg, skal vurderes og beskattes efter de normer, der gælder for grundværdiansættelsen af stuehuset. Det vil sige, at boliger i nær tilknytning til driftsbygninger, gård- eller driftsanlæg også skal an-sættes til samme beløb pr. arealenhed som den gennemsnitlige værdi pr.</p>	<p>Det af L&F nævnte forslag om grundværdien af andre boliger end den primære bolig ligger uden for rammerne af nærværende lovforslag.</p> <p>Det bemærkes dog, at boliger, der er beliggende på landbrugsejendomme, og som ikke er stuehuse eller pro-duktionsjord, værdiansættes efter samme principper som øvrige ejer-boliger, dvs. efter en handelspris-norm. I det omfang en specifik ejen-dom er belastet af støj, lugt mv. i et omfang, der er værdipåvirkende, skal vurderingen tage højde herfor. Det hensyn, som L&F ønsker tilgodeset, er således allerede opfyldt med de gældende regler.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>hektar for det jordstykke, som grundarealet tilhører.</p> <p><i>Indefrysningsordning</i> L&F bemærker, at det følger af hovedlovforslagets § 58, at lån optaget efter indefrysningsordningen skal forrentes med en årlig rente. Da de stigende ejendomsskatter kommer til at have en stor betydning for ejernes og dennes families økonomi, ser L&F derfor gerne, at disse ejere tilgodeses.</p> <p>Derfor finder L&F dels, at lån, der optages efter indefrysningsordningen, skal være rentefri indtil forfald og dels, at ejendomsejere informeres tydeligt om denne ordning, og de konsekvenser ordningen medfører.</p> <p><i>Indeksering</i> L&F henviser til, at det med folkevlovforslagets § 3, nr. 24 og 25, foreslås, at grundværdierne fremskrives med det lokale prisindeks for ejendomsprisudviklingen tillagt 0,8 pct. Tillægget på 0,8 pct. begrundes med, at grundpriser og ejendomspriser ikke følger samme procentvise prisudvikling. På langt sigt skønnes grundpriserne således at vokse med ca. 0,4 pct. mere pr. år end ejendomspriserne. Da indekseringen skal afspejle udviklingen i to år fra 1. januar 2022 til 1. januar 2024, foreslås en tillægsprocent på 0,8 pct. L&F ønsker en nærmere begrundelse for skønnet på 0,4 pct. pr. år, da det i lovforslagene ikke er angivet, hvilken statistik der ligger til grund for skønnet på 0,4 pct. L&F beder ligeledes</p>	<p>Der henvises til kommentaren til FSR om den permanente indefrysningsordning.</p> <p>Der henvises til kommentaren til Dansk Erhverv om grundlaget for indekseringen af grundværdierne.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Skatteministeriet om at oplyse, hvorvidt de mener skønnet på 0,4 pct. er retvisende givet den nuværende situation på boligmarkedet.</p> <p><i>Overgang fra landbrug til ejerbolig i forhold til skatterabat og stigningsbegrænsningsordningen</i></p> <p>L&F er af den opfattelse, at reglerne om skatterabat skal forstås således, at den samlede skatterabat bevares helt eller delvist til ejerskifte.</p> <p>L&F bemærker, at såfremt ejeren af en omkategoriseret landbrugsejendom vælger at benytte overgangsordningen, jf. ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 2, vil ejendommen dermed fortsat være vurderet som en landbrugsejendom og ikke som en ejerbolig.</p> <p>L&F finder, at ejendomsværdiskatten og grundskylden, der beregnes for stuehuset, vil være omfattet af reglerne om skatterabatten, imens det resterende areal vil være omfattet af stigningsbegrænsningsordningen for grundskyld.</p> <p>L&F beder Skatteministeriet bekræfte, at rabatordningen ikke ophører i de situationer, hvor en ejendom ryger ud af overgangsordningen på grund af ændringer foretaget på ejendommen og derfor omkategoriseres fra landbrug til ejerbolig, altså at rabatordningen udelukkende ophører det tidspunkt ejendommen sælges.</p>	<p>Som det fremgår af hovedlovforslaget, vil produktionsjord være omfattet af den foreslåede stigningsbegrænsningsordning for stigninger i grundskyld. Som det ligeledes fremgår af hovedlovforslaget, vil boliger tilhørende landbrugsejendomme og skovejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingsloven ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi, jf. hovedlovforslagets § 3, stk. 1, nr. 3 og 4, være omfattet af den foreslåede skatterabatordning for ejendomsværdikat og grundskyld.</p> <p>Som det ydermere fremgår af hovedlovforslaget, vil skatterabatten bortfalde i forskellige situationer. Foruden ejerskifte bortfalder skatterabatten i tilfælde, hvor en ejendom ændrer anvendelse, hvorefter den i sin helhed ikke længere er en ejendom nævnt i hovedlovforslagets § 3 for så vidt angår skatterabat i ejendomsværdikat og hovedlovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, for så vidt angår skatterabat i grundskyld.</p> <p>I tilfælde, hvor en ejendom bliver omkategoriseret fra landbrug til ejerbolig, vil skatterabatten ikke bortfalde for ejerboligen tilhørende landbrugsejendomme eller skovejendomme, hvis ejendommen fortsat er</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>L&F beder yderligere Skatteministeriet at redegøre for, hvilke konsekvenser et ophør af overgangsordningen, jf. ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 2, vil medføre i forhold til det areal fra ejendommen, der tidligere var omfattet af stigningsbegrænsningsordningen, da det ikke ses beskrevet i lovmærkningerne om stigningsbegrænsningsordningen.</p> <p><i>Foreløbig vurdering udgør ikke en særlig omstændighed</i></p> <p>L&F henviser til, at det fremgår af bemærkningerne til følgelovforslaget, side 167, at de foreløbige vurderinger ikke vil skulle finde anvendelse ved overdragelser omfattet af værdiansættelsescirkulæret af 17. november 1982. L&F ønsker det bekræftet, at de foreløbige vurderinger dermed ikke kan anses som en særlig omstændighed i forbindelse med en overdragelse til den seneste offentlige vurdering.</p> <p><i>Udvidelse af antallet af dommere i Landskatteretten</i></p> <p>L&F henviser til, at det med følgelovforslaget foreslås det at udvide antallet af dommere i Landsskatteretten med 4 fra 30 til 34. Formålet</p>	<p>en ejendom nævnt i hovedlovforslagets § 3 for så vidt angår skatterabat i ejendomsværdiskat og hovedlovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, for så vidt angår skatterabat i grundskyld. Hvis det derimod ikke er tilfældet, vil skatterabatten bortfalde.</p> <p>I tilfælde, hvor en ejendom bliver omkategoriseret fra landbrug til ejerbolig, vil ejeren ikke længere være omfattet af stigningsbegrænsningsordningen, såfremt der efter omkategoriseringen er tale om en ejerbolig nævnt i hovedlovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, der alene er ejet af fysiske personer.</p> <p>Der henvises til kommentaren til Dansk Erhverv om, at foreløbige vurderinger i relation til værdiansættelsescirkulæret ikke vil udgøre en særlig omstændighed, der medfører, at værdiansættelsen i den seneste offentlige vurdering ikke vil kunne lægges til grund ved beregningen af bo- eller gaveafgift.</p> <p>Der henvises til kommentaren til Dansk Erhverv om, at den målrettede udvidelse af Landsskatteretten vurderes at være en vigtig</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>med udvidelsen er blandt andet at øge Landsskatterettens kapacitet. L&F hilser den foreslåede udvidelse velkommen, da sagsbehandlingstiden i Landsskatteretten er meget lang. Det tager på nuværende tidspunkt flere år at få behandlet en sag i Landsskatteretten. Efter vores opfattelse er det dog tvivlsomt, om ændringen medfører et væsentligt fald i sagsbehandlingstiden i Landsskatteretten. Forøgelsen af antallet af medlemmer bør derfor følges op med en forøgelse af antallet af sagsbehandlere i Skatteankestyrelsen.</p>	<p>forudsætning for at mindske risikoen for en øget sagsbehandlingstid de kommende år, og at Skatteankestyrelsen generelt vil opnormere antallet af sagsbehandlere i den kommende periode.</p>
<i>Landbrugsstyrelsen</i>	<p>Landbrugsstyrelsen bemærker, at ændringerne af ejendomsskattesystemet, så vidt som disse fremgår af lovforslaget, ikke giver anledning til ændringer i landbrugsloven, hvor henvisningen til ejendomsværdi og grundværdi i lovens § 4, stk. 2, alene relaterer sig til selve samnoteringen af forskellige matrikelnumre, der tilsammen udgør en landbrugsejendom, og ikke til vurderingen eller beskattningen som sådan.</p>	
<i>Landsskatteretten</i>	<p><i>Udvidelse af antallet af dommere i Landsskatteretten</i></p> <p>Landsskatteretten er positiv over for forslaget, idet de foreslåede ændringer er med til at sikre, at Landsskatteretten også vil have den nødvendige kapacitet og rette sammensætning. Det er en vigtig forudsætning for at mindske risikoen for øget sagsbehandlingstid i de kommende år. Retten kan bekræfte, at det særligt er kapaciteten i de juridiske voteringsgrupper, der er relevant at øge.</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Landskatteretten er derfor også enig i, at det er hensigtsmæssigt med en løsning målrettet netop dette.</p>	
<p><i>Lejernes Landsorganisation</i></p>	<p><i>Grundlæggende om lejernes betaling af grundskyld</i></p> <p>Lejernes Landsorganisation finder det ikke rimeligt, at lejerne betaler grundskyld. Lejernes Landsorganisation anfører, at urimeligheden består af 1. at lejerne ikke har nogen indflydelse på grundens anvendelse, og 2. at lejerne ikke opnår den værdistigning som reelt beskattes.</p> <p>Lejernes Landsorganisation anfører for så vidt angår den manglende indflydelse, at grundskylden er en skat på værdien af grunden uden bygninger. Lejernes Landsorganisation oplyser, at lejerne ikke kan bestemme, at der fx skal tilbygges en etage på en ejendom, eller opføres endnu en ejendom på de til ejendommen hørende grønne arealer (fortætning). Lejernes Landsorganisation anfører, at disse beslutninger suverænt er udlejers. Lejernes Landsorganisation oplyser, at det alligevel er muligt for udlejer at få lejerne til at betale hele grundskylden.</p> <p>Lejernes Landsorganisation anerkender, at hjemmen til at overvælge grundskyld til lejernes findes i lejelovgivningen. Lejernes Landsorganisation foreslår dog, at denne hjemmel i lejelovgivningen bør ophøre for så vidt angår grundskyld, således at udlejer selv må afholde skatteudgifterne til sin investering, fordi</p>	<p>Hoved- og følgelovforslaget har til hensigt at sammenskrive ejendomsværdiskatteloven, lov om kommunale ejendomsskat og dele af grundskyldslåneloven i en samlet ejendomsskattelov, samt at implementere de i boligskatteforliget fastsatte nye ordninger om en skatterabat, en moderniseret stigningsbegrænsningsordning og en permanent indefrysningsordning.</p> <p>Den indbyrdes retsstilling mellem lejere og udlejer falder derfor udenfor rammerne af både lovforslagene og boligskatteforliget.</p> <p>Hertil bemærkes det, at lejeloven hører under Indenrigs- og Sundhedsministeriets ressort.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>udlejer alene får gevinsterne i form af jordrenter mv.</p> <p><i>Stigningsbegrænsningsordningen for udlejede ejendomme</i></p> <p>Lejernes Landsorganisation bemærker, at både private og almene lejere er dækket af den såkaldte stigningsbegrænsningsregel.</p> <p>Lejernes Landsorganisation bemærker, at fordi en udlejer kan omvælte grundskylden til lejerne, bør der indskrives særlige beskyttelsesregler i lovgivningen.</p> <p>Lejernes Landsorganisation foreslår derfor, at lejerne i dag skal tildeles partstats i skattesager vedrørende ejendomsskatter ud fra en betragtning om, at lejerne påvirkes direkte af fx fejl i skatteansættelsen, uden at lejerne har mulighed for at påtale dette. Denne ret er alene udlejers.</p> <p><i>Styrk lejernes retsstilling ved myndighedsfejl</i></p> <p>Lejernes Landsorganisation finder, at lejer bør gives mulighed for at reagere, hvis myndighederne fejlagtigt undlader at anvende stigningsbegrænsningsreglen for den ejendom, man bor i, uanset type. Lejernes Landsorganisation mener derfor, at det ikke er rimeligt, hvis nogle af disse forhold kommer lejerne til skade. Lejernes Landsorganisation anfører, at i de større byer kan manglende stigningsbegrænsning få alvorlig betydning for lejernes privatøkonomi i form af store huslejestigninger.</p>	<p>Der henvises til svaret ovenfor om rammerne for lovforslagene.</p> <p>Der henvises til svaret ovenfor om rammerne for lovforslagene.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Lejernes Landsorganisation foreslår, at det indføres i lejelovgivningen, at Lejelovens § 46 (tidl. § 50) ikke finder anvendelse på stigninger i grundskyld som følge af utilstrækkelig stigningsbegrænsning, i de tilfælde hvor stigningsbegrænsningen ellers havde være berettiget. Lejernes Landsorganisation anfører, at formuleringen er tiltænkt at være virksom uanset om det er myndigheder som ved en fejl undlader en ellers berettiget stigningsbegrænsning, eller en udlejer som undlader at gøre indsigelse herover.</p>	
<p><i>Skatteankestyrelsen</i></p>	<p>Skatteankestyrelsen hæfter sig særligt ved, at en række opgaver vedrørende grundskyld og dækningsafgift overgår til Skatteforvaltningen, og at de i den forbindelse vil blive omfattet af skatteforvaltningslovens almindelige processuelle regler, herunder reglerne om klage. Skatteankestyrelsen forstår det sådan, at afgørelser vedrørende grundskyld og dækningsafgift, som er truffet af Skatteforvaltningen som første instans, herefter vil kunne påklages til klagemyndighederne på Skatteministeriets område.</p> <p>Det er efter Skatteankestyrelsens opfattelse positivt og hensigtsmæssigt, at der med den foreslåede model sikres en administrativ klageadgang for afgørelser vedrørende grundskyld og dækningsafgift. Det er yderligere efter Skatteankestyrelsens opfattelse positivt og hensigtsmæssigt, at der med den foreslåede model sikres en veldefineret og ensartet klageproces for alle skatterne på ejendomsområdet (ejendomsskat, grundskyld og</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>dækningsafgift), og at denne klageproces følger den allerede kendte og eksisterende model.</p> <p>Skatteankestyrelsen bemærker i forlængelse heraf, at der på baggrund af følgelovforslaget må forventes et ikke ubetydeligt antal klagesager inden for områder, som klagemyndighederne ikke beskæftiger sig med i dag, i form af bl.a. klager over Skatteforvaltningens ansættelser af grundskyld og dækningsafgift.</p> <p>Skatteankestyrelsen henviser til, at det med forslag til lov om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love foreslås, at der bl.a. i skatteforvaltningslovens § 5, stk. 1, nr. 5, efter »ejendomsværdiskat«, indsættes »grundskyld eller dækningsafgift«. Som følge af ændringen vil skatteanke nævnene fremover skulle afgøre klager over Skatteforvaltningens afgørelser vedrørende fysiske personer og dødsboer om ansættelse af ejendomsværdiskat, grundskyld eller dækningsafgift. Tilsvarende forstår Skatteankestyrelsen det sådan, at det vil være Landsskatteretten, der vil skulle afgøre klager over Skatteforvaltningens afgørelser vedrørende selskaber, fonde mv. om ansættelse af ejendomsværdiskat, grundskyld eller dækningsafgift.</p> <p>Videre bemærker Skatteankestyrelsen, at det muligvis kunne være hensigtsmæssigt med en nærmere beskrivelse og afklaring af ansættelsesbegrebets relation til</p>	<p>Lovbemærkningerne til hovedlovforslaget vil blive tilpasset, så det fremgår, at afgørelsen vedrørende lån ikke er en del af ansættelsesbegrebet.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Skatteforvaltningens eventuelle afgørelser vedrørende de forskellige typer af lån, der også er en del af hovedlovforslaget.</p> <p>Endelig bemærker Skatteankestyrelsen, at det er positivt med den foreslåede målrettede udvidelse af Landskatteretten med yderligere retsmedlemmer med dommerbaggrund for at imødegå risikoen for stigende sagsbehandlingstid på sigt.</p>	
<i>Social- og Boligstyrelsen</i>	Social- og Boligstyrelsen har tilkendegivet ikke at have bemærkninger.	
<i>Vurderingsankenævnsforeningen</i>	<p>Vurderingsankenævnsforeningen henviser til, at det af det fremsendte materiale fremgår, at der lægges op til at operere med foreløbige ejendomsvurderinger for vurderingsårene 2024 og 2025, således at de foreløbige vurderinger for de nævnte år danner grundlag for beregning af ejendomsværdiskat, grundskyld og eventuel dækningsafgift. Af den foreslåede § 89 d i ejendomsvurderingsloven fremgår, at de foreløbige vurderinger foretages uden partshøring, og ikke kan påklages til anden administrativ myndighed. Selv om der senere vil blive korrigeret for differencer i de beregnede skatter, kan den manglende klageadgang have betydelige økonomiske og likviditetsmæssige uheldige konsekvenser for de berørte ejendomsejere. Vurderingsankenævnsforeningen er derfor betænkelig ved, at der indføres regler, der begrænser ejendomsejernes muligheder for at klage over fejlagtige</p>	<p>Der henvises til kommentaren til FSR om, hvorfor der ikke vil blive foretaget partshøring ved de foreløbige vurderinger. På baggrund af det heri anførte er det ligeledes vurderingen, at det ikke er betænkeligt at fastholde forslaget om, at der ikke skal være klageadgang for de foreløbige vurderinger.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>ejendomsvurderinger, og anbefaler, at der indføres klageadgang for de foreløbige ejendomsvurderinger.</p>	
<p><i>Ældre Sagen</i></p>	<p>Ældre Sagen bemærker, at en stor del af reglerne i den omfattende lovpakke svarer til den lovgivning, der er fremsat siden 2017, og Ældre sagens bemærkninger hertil er i høj grad de samme som i tidligere høringssvar.</p> <p>Ældre Sagen har hertil en række forslag til, hvordan pensionistlånereordningen kan forbedres, så pensionisterne får bedre økonomisk mulighed for at forblive i deres bolig.</p> <p><i>Generelle bemærkninger</i></p> <p>Ældre Sagen påpeger, at det er et grundvilkår i det nye ejendomsvurderingssystem, som et bredt flertal i Folketinget står bag, at borgerne skal leve med en meget betydelig usikkerhed i fastsættelsen af ejendomsværdien og dermed i ejendomsskatterne, fordi der sigtes efter at fastsætte den ”korrekte” værdi med en usikkerhed på +/- 20 pct.</p> <p>Hertil anfører Ældres Sagen, at det såkaldte forsigtighedsprincip betyder, at beskatningsgrundlaget sættes til 80 pct. af ejendomsværdien.</p> <p>Ældre Sagen påpeger, at det samlet vil betyde, at det accepteres, at en skatteyder i en 20 pct. for højt vurdere bolig kan komme til at betale 50 pct. mere i ejendomsskat, end en skatteyder i en 20 pct. for lavt vurderet bolig. Hertil bemærker Ældre</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Sagen, at forsigtighedsprincippet ikke har betydning for den samlede beskatning, fordi skattesatserne skal fastsættes, så proventet bliver det samme som med de hidtidige regler.</p> <p>Ældre Sagen bemærker, at vurderingerne er forsinkede i forhold til den oprindelige tidsplan, så der endnu ikke er nogen skatteydere, der har fået deres 2022-vurdering, der danner grundlag for beskatningen af ejerboliger i 2024. Ældre Sagen bemærker derfor, at beskatningen vil derfor ske på grundlag af foreløbige vurderinger – der i øvrigt ikke kan klages over – hvilket vil få betydning for den skatterabat, som nogle ejere vil være berettiget til, og som med stor sandsynlighed vil føre til efterregulering for mange skatteydere, når den endelige 2022-vurdering foreligger i løbet af 2025.</p> <p>Ældre Sagen frygter, at de nye vurderinger, der er baseret på statistiske modeller og oplysninger i registre, der har vist sig fejlbehæftede, sammen med det meget vide interval for en ”rigtig vurdering” og de begrænsede klagemuligheder vil svække tilliden til retfærdigheden i skattesystemet. Hertil bemærker Ældre Sagen, at endnu en udskydelse af den nye ejendomsbeskatning ville på den anden side også føre til stor usikkerhed.</p>	<p>Det bemærkes, at der ikke er sket nogen forsinkelser i forhold til de overordnede tidsplaner, der blev lagt frem i sommeren 2021.</p> <p>Det bemærkes yderligere, at der skal ske efterregulering af alle skatter, der opkræves på et foreløbigt grundlag. Der vil derfor også ske efterregulering af de foreløbige 2022- og 2023-vurderinger, så det sikres, at alle ejendomsejere betaler den korrekte skat. Ved brug af de foreløbige 2022- og 2023-vurderinger vil skatterabatten også i første omgang blive givet på et foreløbigt grundlag, for at sikre, at ingen ejendomsejere som udgangspunkt skal betale mere i ejendomsskatter ved overgangen til det nye ejendomsbeskatningssystem. Skatterabatten efterreguleres dermed også, så den bliver korrekt ud fra de nye vurderinger, når disse er udsendt.</p> <p>Formålet med det nye ejendomsvurderingssystem er at give mere retvisende, ensartede og gennemsigtige vurderinger, som er baseret på bedre data. For at sikre ensartetheden af vurderingerne, er der udviklet geodata og plandata af høj kvalitet, der benyttes oplysninger om tinglyste handler, samt en lang række andre data. En af de datakilder, der benyttes, er BBR. Boligejerne har mulighed for at kontrollere, rette og gøre</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Ældre Sagen påpeger i den forbindelse, at det er vigtigt, at eventuelle efteropkrævninger af ejendomsværdiskat og grundskyld, blandet som følge af en efterregulering af skatterabatten, kan indefrys.</p> <p>Ældre Sagen påpeger, at muligheden for at ændre den foreløbige vurdering, hvis salgspris ligger langt fra den foreløbige vurdering, dvs. afviger med mere end 20 pct., betyder at køberen ikke skal betale skat af en for høj foreløbige vurdering, før at køberen har mulighed for at klage over den endelige vurdering. Efter Ældre Sagens opfattelse, bør der på lidt længere sigt arbejdes hen imod regler, der gør det lettere at klage over vurderingerne.</p> <p><i>Ros af den foreslåede pensionistlåneordning</i> Ældre Sagen bemærker, at der er en række forbedringer af pensionistlåneordningen.</p> <p>Ældre Sagen mener, at det er positivt, at der foreslås en lavere</p>	<p>indsigelse overfor de benyttede data i forbindelse med deklaration i vurderingsprocessen. Efter forsigtighedsprincippet trækkes desuden 20 pct. fra i en vurdering. Endvidere er der klagemulighed, hvis man alligevel er uenig i en vurdering.</p> <p>Boligejere, der har fået en ukorrekt skatterabat som følge af en foreløbige vurdering, som efterfølgende tilbagerulles ved udsendelsen af den endelige ejendomsvurdering, vil ikke kunne indefryse efteropkrævningen, hvilket skyldes systemmæssige begrænsninger. Det er dog forventningen at de foreløbige ejendomsvurderinger ikke vil afvige væsentligt fra de endelige.</p> <p>Det forventes, at det fra og med 2026-vurderingen for ejerboliger vil være normaliserede tilstande, hvorved klageadgangen også vil blive normaliseret i den forstand, at boligejere vil kunne klage over deres ejendomsvurderinger.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>forrentning på grund af en ny model for tilskrivning af renter, at der foreslås mere fleksible regler for omlægning af fx realkreditlån, at der foreslås regler for hel eller delvis indfrielse af lån, at der indføres en mulighed for til- og fravalg af lån, at der foreslås mere præcisere regler for rykningspåtegning på pantebreve og at problemet med ægtefæller, der ikke kan indefryse grundskyld, hvis den anden ægtefælle flytter på plejehjem, synes løst.</p> <p>Hertil uddyber Ældre Sagen, at Ældre Sagen er særligt tilfredse med, at det er muligt at indfri lån delvist, og at hovedstolen dækkes først ved delvis indfrielse, således at låntager sparer renter. Ældre Sagen er ligeledes tilfreds med, at lån kan fravælges indtil de er stiftet, dvs. indtil den 1. januar i året efter det indkomstår, lånet vedrører.</p> <p><i>Kritik af den foreslåede pensionistlåneordning</i></p> <p>Ældre Sagen finder det ikke rimeligt, at der jf. bemærkningerne til hovedlovsforslagets § 54, stk. 2, indføres en ny opgørelse af friværdi, hvor der alene tages udgangspunkt i den tinglyste hovedstol for foranstående lån. Ældre Sagen anfører, at der ifølge bemærkningerne tidligere har kunne få sin aktuelle friværdi opgjort, ved at dokumentere den faktiske restgæld.</p> <p>Ældre Sagen påpeger, at forringelsen i lovbemærkningerne alene er begrundet med, at det nye it-system ikke kan administrere den hidtidige</p>	<p>Som det følger af bemærkningerne til hovedlovsforslaget, så er det – som anført – manglende it-understøttelse, som lægger til grund for, at det fra og med 2024 ikke længere vil være muligt for pensionister at dokumentere deres faktiske restgæld. Fx i de tilfælde, hvor pensionisten har tinglyst et ejerpantebrev på ejendommen, men ikke har fuldt ud har underpantsat ejerpantebrevets ramme.</p> <p>Dette skyldes, at pensionistlåneordningen i grove træk overgår fra en manuel kommunal administration til en statslig it-understøttet</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>mulighed for at dokumentere den aktuelle friværdi.</p> <p>Ældre Sagen mener, at det ikke er en rimelig grund, fordi det bør være muligt at administrerer en sådan ordning i det nye it-system. Ældre Sagen går ud fra, at der under alle omstændigheder skal være mulighed for manuel sagsbehandling, når det statslige skadesløsbrev skal rykke for lån, der forbedrer ejendommens værdi.</p> <p><i>Ændringsforslag til forbedringer af den foreslåede pensionistlåneordning</i></p> <p>Ældre Sagen påpeger, at for den permanente indefrysningensordning, så fastholdes de hidtidige regler om, at der ikke skal stilles tinglyst pant som sikkerhed for lånet. Ældre Sagen bemærker, at der dermed frit kan tinglyses anden gæld på ejendommen, uden at lån ydet efter den permanente indefrysningensordning stiller sig vejen for en højere belåning.</p> <p>Hertil bemærker Ældre Sagen, at i pensionistlåneordningen vil der fortsat skulle stilles sikkerhed i form af pant i ejendommen, som har oprykende prioritet og skal være inden for ejendomsværdien, samt at lånets hovedstol skal ligge inden for 95 pct. af pantebrevet. Ældre Sagen anfører videre, at det vil betyde, at lån efter pensionistlåneordningen kan ”spærre” for optagelsen af andre nedsparingslån, fx realkreditlån.</p>	<p>administration, som ikke vil kunne håndtere en videreførelse af reglen om dokumentation af faktisk restgæld.</p> <p>Det følger af boligskatteforliget, at pensionistlåneordningen, herunder modellen for sikkerhedsstillelse, vil skulle videreføres i statslig regi, hvilket der ikke ændres på i hovedlovsforslaget.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Ældre Sagen foreslår, at pensionistlåneordningen udvides til også at omfatte ejendomsværdiskat, således at ordningen ligestilles med den permanente indefrysningsordning, som både omfatter stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld.</p> <p>Ældre Sagen bemærker, at der lempes på kravet om, at kommunen kan afvise at rykke for lån, der ikke har samme afdragsprofil som tidligere lån.</p> <p>Efter Ældre Sagens opfattelse, vil det betyde, at en pensionist kan optage lån med en ny afdragsfri periode, når den hidtidige afdragsfri periode udløber, hvilket er en ændring af gældende ret, hvor den afdragsfrie periode ikke kunne forlænges.</p> <p>Ældre Sagen påpeger, at kontantprovenu af det nye lån dog ikke vil kunne overstige indfrielsesbeløbet og omkostningerne i forbindelse med indfrielse af det gamle lån.</p> <p>Efter Ældre Sagens opfattelse vil man yderligere kunne forbedre ældres muligheder for at forblive i deres bolig, hvis Skatteforvaltningens pantebreve automatisk rykkede for andre lån på op til 60 pct. af ejendomsværdien, hvilket fortsat vil udgøre en bedre sikkerhed end den lovbestemte panteret for den permanente indefrysningsordning.</p> <p>Som Ældre Sagen forstår den foreslåede ordning for rentetilskrivning,</p>	<p>Der henvises til kommentaren ovenfor om en videreførelse af pensionistlåneordningen.</p> <p>Ældre Sagens forslag vil indebære, at statens sikkerhed for at udstede pensionistlån reduceres. Endvidere vil forslaget indebære forøgede administrative omkostninger til løbende manuelt at udarbejde rykningspåtegninger til statens skadesløsbreve, uanset om pensionisten har brug for den frigjorte friværdi til anden gældsoptagelse.</p> <p>I øvrigt henvises der til kommentaren ovenfor om videreførelse af pensionistlåneordningen.</p> <p>Forslaget vurderes derfor ikke at kunne efterkommes.</p> <p>Det anerkendes, at det burde have fremgået af lovteksten, at der ikke</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>vil der fremover blive tilskrevet renter til de lån, der ydes, men der beregnes ikke renters rente.</p> <p>Efter Ældre Sagens opfattelse, bør det fremgå direkte af loven, at der ikke beregnes renters rente.</p> <p>Ældre Sagen påpeger, at reglerne for den permanente indefrysningsoverordning er betydeligt mere detaljeret beskrevet end reglerne for pensionistlåneordningen, hvorfor det hertil bør præciseres, at der gælder samme regler for de to lånetyper for så vidt angår forrentning.</p>	<p>beregnes renters rente. Hovedlovforslagets § 58, stk. 1, er derfor blevet tilføjet et 2. pkt., hvor af det fremgår, at der ikke vil blive beregnet renters rente.</p> <p>Det bemærkes, at det fremgår af hovedlovforslagets § 58 om forrentning af lån, at lån ydet efter hovedlovforslagets § 50 (pensionistlåneordningen) forrentes efter den foreslåede bestemmelse.</p> <p>Forskellen i detaljegraden for så vidt angår beskrivelsen af de to ordninger vil primært skulle ses i lyset af, at den permanente indefrysningsoverordning er mere kompleks end pensionistlåneordningen.</p> <p>Det skyldes, at den permanente indefrysningsoverordning omhandler to forskellige skatter (ejendomsværdiskat og grundskyld). Pensionistlåneordningen indeholder kun grundskyld. Hertil er pensionistlåneordningen alene en form for residual låneordning for pensionisterne, fordi der ydes lån til den samlede opkrævede grundskyld for året, dvs. efter skatterabat, lån efter den permanente indefrysningsoverordning og diverse nedslag er fratrukket.</p> <p>Der er derfor ikke samme behov for detaljeret at beskrive opgørelsen af lånet i flere separate bestemmelser, som tilfældet er for den permanente indefrysningsoverordning.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Ældre Sagen påpeger, at det yderligere præciseres, at reglerne for rentetilskrivning også fremadrettet gælder for de lån, som staten vil skulle overtage fra kommunerne.</p> <p>Ældre Sagen er i tvivl om renten i tabel 17 er opgjort korrekt. Efter eksemplet ser det ud til, at der tilskrives renter af det akkumulerede lån til ejendomsskat ultimo året, inklusive det lån, der optaget i løbet af året i den permanente indefrysningssordning. Ældre Sagen bemærker dog, at lånet først stiftes den 1. januar i året efter, hvorfor Ældre Sagen ikke forstår, at tilskrives renter i løbet af året.</p> <p>Hertil bemærker Ældre Sagen, at der i bemærkninger bør indsættes et eksempel på rentetilskrivningen og gældsudviklingen over en årrække.</p> <p><i>Pensionistnedslag og skatterabat</i></p> <p>Ældre Sagen er i tvivl om, hvilken betydning det vil have for opgørelsen af rabatbeløbet, hvis ejerne er over folkepensionsalderen. Efter Ældre Sagens opfattelse vil det ikke have betydning for størrelsen af rabatten i eksemplet i tabel 10, at der ydes et nedslag i ejendomsværdiskatten på 6.000 kr. efter den foreslåede § 25, og nedslaget efter ejendomsværdiskatteloven også ville være 6.000 kr. Ældre Sagen anfører hertil, at nedslaget dermed heller ikke vil have betydning for den samlede rabat i ejendomsskatten.</p>	<p>Som det fremgår af hovedlovforslagets § 64, stk. 3, der omhandler vilkårsændringen for kommunale lån, der overtages af staten, vil de kommunale lån blive omfattet af hovedlovforslagets § 58 om forrentning.</p> <p>Det anerkendes, at opsætningen af hovedlovforslagets tabel 17 medførte, at den kunne give anledning til fortolkningstvivel. Hovedlovforslagets tabel 17 er derfor tilrettet, så den viser udviklingen af hovedstolen og rentesaldoen i perioden 2024-2026.</p> <p>Skatterabatten udregnes som forskellen mellem skattebetalingen med gamle og nye regler uden inklusion af pensionistnedslaget, da dette ikke kan systemunderstøttes.</p> <p>Med lovforslaget vil pensionistnedslaget altid være større eller have samme værdi som med gældende regler. Således vil pensionister (pr. 31. december 2024) altid være stillet mindst lige så godt som med gældende regler eller bedre i 2024.</p> <p>Der vil derfor ikke være et tilfælde, hvor pensionistnedslaget med de nye</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Ældre Sagen bemærker videre, at det heller ikke vil have betydning for den samlede rabat, hvis nedslaget er nedsat på grund af ejernes indkomst, fordi nedsættelsen af nedslaget er den samme efter lov om ejendomsværdiskat og den foreslåede § 26. Derimod anfører Ældre Sagen, at skatterabatten vil blive mindre, hvis nedslaget efter hovedlovsforslagets § 25 er højere end nedslaget efter ejendomsværdiskatteloven.</p> <p>Ældre Sagen anmoder Skatteministeriet om at bekræfte denne antagelse, samt om det er muligt at lave et eksempel, der viser betydningen af, at nedslaget efter hovedlovsforslagets § 25 er højere end nedslaget efter ejendomsværdiskatteloven, når ejendomsværdien er lav (under ca. 1.6 mio. kr.).</p> <p>Ældre Sagen spørger, om skatterabatten permanent vil være højere, hvis en ejer af en bolig, hvor nedslaget til pensionister efter gældende regler i ejendomsværdiskatteloven er mindre end 6.000 kr. pga. boligens værdi, først når folkepensionistalderen i 2025 i stedet for i 2024 (hvis der er beregnet en skatterabat).</p> <p><i>Spørgsmål vedrørende den senest ansatte ejendomsværdi</i></p> <p>Ældre Sagen påpeger, at betingelsen for lån efter pensionistlånordningen er, at lånet med tilskrevne renter ligger inden for 95 pct. af værdien af et skadesløsbrev, der har sikkerhed indenfor friværdien af den senest offentligt ansatte ejendomsværdi.</p>	<p>regler er lavere end med gældende regler, og pensionisterne således ville mangle en kompensation i skatterabatten, som ikke tager hensyn til pensionistnedslaget. En eventuel reduktion på baggrund af ejernes indkomst vil være ens med gældende og nye regler, hvorfor det ikke vil påvirke resultatet.</p> <p>Det bemærkes, at der i lovbemærkningerne er tilføjet et beregningsteknisk eksempel med en ejendomsværdi under 1,6 mio. kr.</p> <p>Henset til, at skatterabatten udregnes uden hensyntagen til pensionistnedslaget, vil det således ikke have betydning for skatterabatten, men det vil betyde, at boligejerens ejendomsværdiskat reduceres med 6.000 kr. fra 2024 til 2025, såfremt ejendomsvurdering ikke ændrer sig mellem 2022- og 2024-vurderingen.</p> <p>Opgørelsen af friværdi vil tage udgangspunkt i den ansatte ejendomsværdi i den på stiftelsestidspunktet senest offentliggjorte ejendomsvurdering.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Ældre Sagen går ud fra, at den foreløbige ejendomsvurdering, der danner grundlag for beskatningen i 2024, er den seneste ansatte ejendomsværdi – kan dette bekræftes.</p> <p>Ældre Sagen spørger hertil om hvorvidt der er tale om den senest ansatte værdi ved begyndelsen af det indkomstår, for hvilket grundskylden indefrys, eller om det er ejendomsværdien pr. 1. januar i året efter, hvor lånet stiftes.</p> <p><i>Den kommunale pensionistlåneordningen efter 2024</i></p> <p>Det undrer Ældre Sagen, at der skal findes både en statslig og en kommunal låneordning. Efter Ældre Sagens opfattelse ville det være enklere, hvis de kommunale lån løbende blev overdraget til staten.</p> <p><i>Følgelovforslagets §§ 37 og 39 – Ændring af henvisning</i></p> <p>Ældre Sagen bemærker, at ifølge forslaget ændres henvisningen til »Lov om lån til betaling af grundskyld« til lovens nye navn »lov om lån til betaling af kommunale ejendomsbidrag«, men da det kapitel i den tidligere lov om lån til betaling af grundskyld, der henvises til i de to love, er ophævet, bør henvisningen helt udgå.</p> <p><i>Følgelovforslagets § 38 – Ændring af henvisning</i></p> <p>Ældre Sagen bemærker, at ifølge forslaget ændres henvisningen til »Lov om lån til betaling af grundskyld« til</p>	<p>Det vil også kunne være den senest ansatte foreløbige ejendomsvurdering i de tilfælde, hvor der den senest ansatte endelige ejendomsvurdering ikke er offentliggjort endnu.</p> <p>Det vil betyde, at for pensionistlån for indkomståret 2024 vil det være den foreløbige 2022-vurdering, som vil blive lagt til grund ved opgørelsen af friværdi på stiftelsestidspunktet den 1. januar 2025.</p> <p>Det følger af boligskatteforliget, at det alene er den kommunale pensionistlåneordningen for så vidt angår grundskyld, der fra og med 2024 vil skulle administreres af staten.</p> <p>Henvisningerne til kapitlerne grundskyldslåneloven i hovedlovforslagets kapitel 9 er tilrettet, således at der fremgår, at der er tale om ”det tidligere gældende kapitel” i grundskyldslåneloven.</p> <p>Den foreslåede ændring vil skulle foretages i lov om individuel boligstøtte, som ikke henlægger under</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>lovens nye navn »lov om lån til betaling af kommunale ejendomsbidrag«, men de lån, der ikke kan optages samtidig med lån efter boligstøtteloven, ydes fremover efter ejendomsskatteoven, hvorfor der bør henvises til denne lov.</p>	<p>Skatteministeriets ressort. Det bemærkes hertil, at det endnu ikke er endeligt afklaret, hvordan forholdet mellem lov om individuel boligstøtte, ejendomsskatteoven og den kommende lov om lån til betaling af kommunale ejendomsbidrag skal være fra og med 2024.</p>