



10. oktober 2024
J.nr. 2024 - 6692

Kontor:
Person, Ejendom og Pension
[PEP]

Initialer:
Mero

Samrådsspørgsmål A, B og C (SAU alm. del)

Tale til besvarelse af spørgsmål A, B og C (SAU alm. del) den 10. oktober 2024.

Spørgsmål A

Vil ministeren redegøre for, hvorfor Vurderingsstyrelsen af egen drift har kontaktet Odense Kommune og meddelt, at kommunen ikke havde lovhjemmel til at hjælpe med opdeling og opkrævning af ejendomsskatten for Guldrankevej 54 i Odense? Der henvises til artiklerne ”Minister lovede at hjælpe i Gitta-sag: I stedet får hun nu en ny kæmperegning for 13 naboer” og ”Dokumenter afslører: Chef i Vurderingsstyrelsen spillede nøglerolle, da Gitta Ravn fik ny kæmperegning”, Dr.dk, den 17. september 2024.

Spørgsmål B

Vil ministeren redegøre for, hvorfor det skal være borgerens problem, at kommunen har begået en fejl, fordi der ifølge Vurderingsstyrelsen ikke var lovhjemmel til at hjælpe med opdeling og opkrævning af ejendomsskatten for Guldrankevej 54, med det resultat at borgeren kan blive nødt til at sælge sit hus? Der henvises til artiklerne ”Minister lovede at hjælpe i Gitta-sag: I stedet får hun nu en ny kæmperegning for 13 naboer” og ”Dokumenter afslører: Chef i Vurderingsstyrelsen spillede nøglerolle, da Gitta Ravn fik ny kæmperegning”, Dr.dk, den 17. september 2024.

Spørgsmål C

Vil ministeren redegøre for, om ikke Vurderingsstyrelsen kan sætte opkrævningen af ejendomsskatter i bero for den konkrete ejendom i Odense og lignende tilfælde, indtil ny lovgivning er på plads og i forlængelse heraf oplyse, hvornår borgere som Gitta Ravn kan regne med, at den lovede løsning kommer? Der

henvises til artiklerne ”Minister lovede at hjælpe i Gitta-sag: I stedet får hun nu en ny kæmperegning for 13 naboer” og ”Dokumenter afslører: Chef i Vurderingsstyrelsen spillede nøglerolle, da Gitta Ravn fik ny kæmperegning”, Dr.dk, den 17. september 2024.

Indledning

Tak for invitationen.

Jeg vil starte med at sige, at jeg ikke kan gå ind i personsager, enkeltsager eller konkrete sager. Men derfor kan jeg godt forholde mig helt overordnet og principielt til det, vi står overfor.

Jeg kan også starte med at sige, at jeg sagtens kan forstå, at man som boligejer kan føle sig urimeligt behandlet i den situation, som dette samråd handler om.

Det er også derfor, at vi i forligskredsen på ejendomsområdet blev enige om, at vi hurtigst muligt skal have lavet reglerne om.

Både af hensyn til de boligejere, som på nuværende tidspunkt står med problemet, og af hensyn til de boligejere, der risikerer at komme i klemme fremover.

I forhold til en bagudrettet løsning for 2024 vil jeg derfor inden 2. behandlingen af L 24 [lovforslag om stigningsbegrænsning for dækningsafgift mv.] fremsætte et ændringsforslag.

Ændringsforslaget medfører, at en boligejer, der har købt en udstykket grund i 2023, og som uberettiget ender med at betale hele grundskyldsregningen for den grund, hvor boligejerens naboer nu også bor, kan få sine penge igen for 2024. Eller få beløbet eftergivet – hvis boligejeren ikke har betalt regningen.

Hvis ændringsforslaget vedtages, vil det træde i kraft den 2. december. Jeg vil herefter bede Skatteforvaltningen om hurtigst muligt at prioritere at få sagerne behandlet.

Derudover er vi i forligskredsen også enige om en fremadrettet løsning fra 2026. Løsningen indebærer, at skattepligten i udstykningsåret og i året herefter flyttes fra køber til sælger. Det vil typisk sige fra en almindelig boligejer til en professionel aktør som for eksempel en entreprenør eller ejendomsudvikler. Først når vurdering og beskatning igen følges ad – altså når boligejeren kun er skattepligtig af den del af grunden, som vedkommende rent faktisk ejer – overgår skattepligten igen til boligejeren.

Jeg forventer, at vi kan sende et lovforslag om den fremadrettede løsning i høring inden juleferien med henblik på fremsættelse i Folketinget i 1. kvartal 2025.

Det er samtidigt også det, der er årsagen til, at vi ikke kan lave en bagudrettet løsning, som gælder i 2025, og som dermed vil gælde kontrakter, der endnu ikke er indgået. Fordi det vil medføre en risiko for spekulation. Vi kan heller ikke give den

fremadrettede løsning virkning i 2025 – bl.a. af hensyn til de kontrakter, som allerede er indgået, og hvor skatteforholdene i så fald ville ændre sig.

Men jeg forventer, at det lys, som denne sag har kastet på området, vil bidrage til at sikre, at branchen er meget opmærksomme på at få aftalt klare og rimelige vilkår i forbindelse med kommende handler i 2025 og indtil de nye regler er trådt i kraft.

Og nu til de tre konkrete samrådsspørgsmål.

Svar på samrådsspørgsmål A

Ved første spørgsmål – spørgsmål A – skal jeg svare på, om jeg vil redegøre for, hvorfor Vurderingsstyrelsen af egen drift har kontaktet Odense Kommune og meddelt, at kommunen ikke havde lovhjemmel til at hjælpe med opdeling og opkrævning af ejendomsskatten på en konkret ejendom i Odense.

Selvom jeg fuldt ud anerkender, at de regler, der gælder i dag på det her område, ikke er hensigtsmæssige, så lad mig for en god ordens skyld begynde med at opsummere sagens kerne.

Gældende ret tilsiger, at i det år, hvor en udstykning gennemføres, samt i det efterfølgende år, vil det være ejeren af den matrikel, der viderefører den oprindelige ejendoms ejendomsnummer, der er skattepligtig for grundskylden for hele den udstykkede grund. Det oprindelige ejendomsnummer kan i visse tilfælde havne på en nyudstykket ejerbolig. Ejeren af denne ejerbolig vil derfor være skattepligtig for grundskylden for hele den oprindelige grund i udstykningsåret og i året herefter – det vil sige også den del af grunden, som vedkommendes naboer bor på.

En ejendom, der blev udstykket den 1. juni 2023, bliver altså vurderet pr. den 1. januar 2024. Og denne vurdering vil først danne grundlag for grundskylden i 2025.

Reglerne har været gældende i mange år, men pr. 1. januar 2024 overtog Skatteforvaltningen reglerne fra kommunerne. I månederne herefter så vi en håndfuld eksempler på ejendomsjere af nyudstykkede grunde, som var kommet i klemme i reglerne.

Noget af det første, som min forgænger gjorde, da denne sag blev kendt i offentligheden, var at bede Skatteministeriet om at igangsætte et arbejde med kommunerne med det formål i videst muligt omfang at sikre, at borgere ikke fremover havnede i lignende situationer. Det fremgår også af det samråd, som blev afholdt om sagen den 2. maj 2024.

At der således fra Skatteministeriets og Vurderingsstyrelsens side var interesse for kommunernes praksis på dette område, er ikke underligt – tværtimod. Det er helt naturligt. Og det er også et udtryk for rettidig omhu.

I dialogen med kommunerne – som fortrinsvis gik igennem Kommunernes Landsforening – fik Skatteministeriet oplyst, at kommunerne ofte arbejder på at sikre, at entreprenører og andre, der ansøger om tilladelse til udstykning, er opmærksomme på, at ejeren af den ejendom, der viderefører den oprindelige ejendoms ejendomsnummer, hæfter for hele den oprindelige ejendoms grundskyld i en overgangsperiode efter udstykningen. Kommunerne opfordrer i sådanne situationer typisk til, at køberne i forbindelse med udstykningen gøres opmærksomme på forholdet. Og at spørgsmålet om den privatretlige fordeling af grundskylden i overgangsperioden håndteres i for eksempel købsaftalerne.

Vurderingsstyrelsen blev dog herefter i en konkret henvendelse om praksis fra Odense Kommune gjort opmærksom på, at Odense Kommune i et enkelt tilfælde havde håndteret betalingen af grundskylden for 2023 ved at sende grundskyldopkrævninger ud til de øvrige ejendomsejere. Det vil sige til de ejere,

hvis ejendom lå på den nyudstykkede grund, men som på dette tidspunkt ikke var skattepligtige. Kommunen havde med andre ord udsendt en skatteopkrævning uden lovhjemmel. Det følger af grundlovens § 43, at skatter kun kan pålægges ved lov.

Det er på den baggrund naturligt, at Vurderingsstyrelsen vælger at gå i dialog med Odense Kommune i sagen.

I dialogen fremgår det dog også, at det er muligt – og inden for lovens rammer – at parterne indbyrdes og på privatretligt grundlag aftaler, at for eksempel entreprenøren betaler grundskylden for hele ejendommen. Dette vil i så fald typisk være reguleret i købsaftalen. Og det er min forståelse, at det netop er på den måde, at langt de fleste af de her sager er blevet håndteret i praksis.

Svar på samrådspørgsmål B

Og nu til næste samrådspørgsmål – spørgsmål B – hvor jeg skal redegøre for, hvorfor det skal være borgerens problem, at kommunen har begået en fejl, fordi der ifølge Vurderingsstyrelsen ikke var lovhjemmel til at hjælpe med opdeling og opkrævning af ejendomsskatten for en konkret ejendom, med det resultat at borgeren kan blive nødt til at sælge sit hus.

Her bliver jeg nødt til endnu engang at understrege, at jeg ikke kan gå ind i den konkrete sag. Men jeg kan godt forstå, at man som boligejer kan sidde en smule rundtosset tilbage, når forskellige myndighederne siger forskellige ting.

Jeg må dog for så vidt angår dette spørgsmål henholde mig til det, jeg tidligere har sagt:

- For det første, at vi for 2024 forventer at vedtage en bagudrettet løsning, som gør, at de boligejere, der er kommet i klemme, kan få deres penge tilbage.
- For det andet, at vi fra 2026 forventer at have en fremadrettet løsning på plads, så de her sager ikke opstår igen.
- For det tredje, at det vil blive understreget over for branchen, at der er behov for, de tager et ekstra medansvar i 2025, hvor vi ikke har lovgivning, der træder i kraft endnu.
- For det fjerde, at det ikke var lovligt at opkræve grundskyld hos ejendomsere, der ikke var skattepligtige.
- For det femte, at det var naturligt, at Vurderingsstyrelsen i sådan en sag gør kommunen opmærksom herpå.
- Og sidst, men ikke mindst – at langt de fleste af disse sager i praksis er blevet håndteret via købsaftalerne imellem de involverede parter – og altså ikke af skattemyndighederne.

Svar på samrådspørgsmål C

Og nu det sidste samrådspørgsmål – spørgsmål C. Her bliver jeg bedt om at redegøre for, om ikke Vurderingsstyrelsen kan sætte opkrævningen af ejendomsskatter i bero for den konkrete ejendom i Odense og lignende tilfælde, indtil ny lovgivning er på plads. Og i forlængelse heraf bliver jeg også bedt om at oplyse, hvornår man kan regne med, at den lovede løsning kommer.

Her vil jeg gerne slå fast, at jeg sagtens kan forstå, at man som boligejer, der er kommet i klemme i de her regler, og som nu hører, at der er en løsning på vej, bliver utålmodig.

Men uanset, at vi har lavet en politisk aftale, så bliver Skatteforvaltningen nødt til at agere inden for gældende lovgivning, indtil ny lovgivning er vedtaget.

Og her bliver det en lidt teknisk. Når grundskylden er under opkrævning hos Skattestyrelsen, er der ikke hjemmel til at stoppe opkrævningen og rykkerbreve.

Hvis man som skatteyder fortsat ikke betaler, bliver grundskylden sendt til inddrivelse hos Gældstyrelsen. Som skatteyder kan man under visse betingelser anmode Gældstyrelsen om henstand med sin skattebetaling. Derfor vil jeg også opfordre til, at hvis man er en af de boligejere, der er kommet i klemme i de her regler, så skal man tage kontakt til Skatteforvaltningen og høre, hvad ens muligheder er.

Og så vil jeg være optaget af, at lovgivning om en bagudrettet løsning for 2024 kommer på plads hurtigst muligt. Som sagt forventes det at blive den 2. december 2024. Straks herefter vil Skatteforvaltningen gå i gang med hurtigst muligt behandle de omhandlede sager. Så de borgere, der er kommet i klemme, kan få en hurtig afgørelse. Tak for ordet.