

Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K
skm@skm.dk

København, den 7. oktober 2022
J.nr. H.23-22-026

Vedr. j.nr. 2022-3265 Dansk Ejendomsmæglerforenings svar i høring over udkast til forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat og ejendomsværdiskatteloven (Forlængelse af virkningen af ejendomsvurderingen for 2020 af ejerboliger, forenkling af ejendomsvurderingerne for 2024 og 2025 og udvidelse af antallet af dommere i Landsskatteretten m.v.)

Dansk Ejendomsmæglerforening (DE) takker for muligheden for i ovenstående høring at afgive svar.

Forslaget skal sikre størst mulig tryghed ved at forenkle beskatningsgrundlagene og sikre implementeringen af ejendomsvurderingssystemet, som det blev politisk aftalt tilbage i efteråret 2016.

DE noterer sig, at vedtages nærværende forslag til ændring af ejendomsvurderingsloven, vil dette blive 9. ændringslov siden vedtagelse af ejendomsvurderingsloven i 2017. Vel at mærke, uden at ejendomsvurderingslovens helt overordnede formål er mødt.

Fsv. ejerboligvurderingerne er der aktuelt udsendt i omegnen af 150.000 af ud af de ca. 1.700.000, der skal vurderes. Dette er vurderinger pr. 2020 og puljen af de udsendte vurderinger inkluderer hverken ejerlejligheder, sommerhuse eller byggegrunde. Desuden, efter DE's oplysninger, er ingen ejendomme, der er nybygget efter 1. oktober 2019, hvor det tidligere ejendomsvurderingssystem ophørte, endnu vurderet.

De ejerboliger, der ikke har modtaget deres 2020-vurderinger, beskattes alle på et foreløbigt grundlag på fortidens forudsætninger, både ift. ejendomsværdiskat og ejendomsskat (grundskyld). De ejerboliger, der ikke nåede med ved vurderingen i oktober 2019, beskattes ud fra foreløbige grundlag, som ingen kender forudsætningerne for og ingen kan efterprøve, før de endelige vurderinger for disse ejerboliger offentliggøres.

Fsv. øvrige ejendomme, herunder erhvervsjendomme, er det fastsat ved lov, hvorledes disse påtænkes vurderet. Det var til sammenligning også i 2018 fastsat, hvordan man påtænkte at vurdere ejerboliger. Således

har det for så vidt ikke været lovgrundlag, der har manglet, men den følgende implementering, der har givet anledning til de kontinuerlige ændringer i lovgivningen, herunder den første udskydelse af beskatningsdelen af ejendomsskatteformen til 2024.

Derfor er det også med en vis skepsis, at DE læser den forudsatte plan for udsendelsen af særligt erhvervsejendomsvurderinger, idet vel ikke engang Skatteministeriet eller Vurderingsstyrelsen har nogen forudsætninger for på nuværende tidspunkt at planlægge en sådan udsendelse. Ingen kan på nuværende tidspunkt redegøre for, hvordan vurderingerne skal foretages, om det fornødne lovgrundlag er på plads, og hvorvidt der kan lægges en tidsplan, der er realisérbar. Dette med indregning af erfaringer fra forløbet på området for vurdering af ejerboliger og ikke mindst udsendelsen af disse.

Ministeriet anfører, at formålet for lovforslaget er, at *"skabe den størst mulige tryghed om ejendomsskatterne for borgere og virksomheder i de kommende år"*. DE tilslutter sig, at det i den nuværende situation er nødvendigt at lempe på målsætningen om tryghed for boligejerne. Det følger dog ikke af lovforslagets indhold, at dette er tryghed i de kommende år, nærmere tryghed i 2027 fsv. boligejerne og med ukendt bagkant for virksomhederne.

DE skal overordnet tilslutte sig, at der er behov for tiltag på området, herunder særligt tiltag der hjælper med at løfte presset på Vurderingsstyrelsen og den overordnede tidsplan for udrulning af vurderingssystemet og beskatningen. Det synes at være lovforslagets formål at undgå endnu en udskydelse af den nye boligbeskatning, og idet det ikke er muligt for DE at anslå omkostningerne for ejerboligejere og ejendomsejere, boliglejere og erhvervslejere ved en udskydelse, vil DE afholde sig fra at foreslå dette.

DE noterer sig, at der igen udarbejdes et lovforslag på baggrund af en forventning om, hvad der er muligt i fremtiden, og ikke på baggrund af de erfaringer, der er gjort indtil videre. Der er ikke indikationer på, at der reelt er etableret et *vurderingssystem*, der vil kunne gennemføre vurderinger fortløbende, hvis ikke engang de ejendomme, der er vurderet pr. 2020 vil have mulighed for – automatiseret – at få en 2022-vurdering, frem for et foreløbigt beskatningsgrundlag. Således må det antages, at der fremadrettet er planlagt manuelle processer for at få gennemført de vurderinger, der forudsættes i nærværende lovforslag. Det er ikke befordrende for tilliden til vurderingssystemet eller den tidsplan, hvorefter ministeriet nu beder bolig- og ejendomsmarkedet om at disponere.

DE skal i stedet henstille til, at der gennemføres en politisk evaluering af ejendomsskatteområdet og de i sin tid indgåede aftaler om vurderingssystemet og boligbeskatningen, når et nyt Folketing træder sammen.

Til dette lovforslag, hvis ministeriet søger at fremme dette, og alternativt som foreløbigt input til en sådan politisk evaluering skal DE anføre følgende bemærkninger:

Den foreløbige beskatning - ejerboliger

DE støtter forslaget om, at 2020-vurderingen udstrækkes til også at være beskatningsgrundlag i 2023.

Den helt overordnede problematik i disse år er den overgangsordning, som tilnærmelsesvist ingen ved, de er en del af. Overgangsordningen sikrer, at 2020-vurderingen kan lægges til grund for beskatning i 2021, 2022 og efter forslaget også 2023 for ejerboliger.

Idet alene 150.000 ejerboliger er vurderet på nuværende tidspunkt, er der sparsomme erfaringer på området, men den mest væsentlige, som DE kender til, er efterregulering af ejendomsskat fra kommunernes side med tilbagevirkende kraft. Således vil der, forudsat at tidsplanen for udsendelse af 2020-vurderingen følges som den er forudsat, være færre, der risikerer en efterregulering af deres ejendomsskat for 2023, fordi den ikke skal afvente en 2022-vurdering, der først forventeligt foreligger i 2025.

DE kan, ud fra de forhåndenværende søms princip, endvidere støtte forslaget om, at der i 2024 skal foreløbigt beskattes iht. foreløbige 2022-vurderinger, dog med følgende bemærkninger:

- Det skal forinden være sikret, at både ejendomsværdiskat og ejendomsskat i 2024 opkræves hos de enkelte ejerboligejere iht. deres ejertid gennem forskuds-/årsopgørelse. Dette er forudsat i den tidsplan, der er lagt, men idet det fordrer IT-udvikling på skatteområdet, håber DE, at ministeriet vil anerkende DE's forsigtige tvivl på realiserbarheden, tidsplanen og dermed behov for eksplicit kommunikation om, at dette er sikret.

Det vil under ingen omstændigheder kunne støttes, at der i 2024 skal foretages opkrævning af ejendomsskat direkte fra kommunerne via ejendomsskattebillet, når det forudsættes, at dette sker på foreløbigt grundlag.

Det vil ej heller kunne støttes, at der sker efterregulering af ejendomsskat, overfor andre end de respektive ejere iht. deres ejertid. Dette uagtet at ejerboligen måtte have skiftet ejer.

Det er utilfredsstillende, også i et markedsperspektiv, at der ikke sikret klarhed om 2022-vurderingen, før denne kommer i anvendelse, og dermed at ingen boligkøbere og boligsælgere har mulighed for at vide, hvorvidt deres (nye) beskatning i 2024 er korrekt, før den endelige 2022-vurdering er modtaget i 2025. Hvis man oveni dette skal tåle, at risikoen i de foreløbige beskatningsgrundlag er tillagt den til enhver tid værende ejer, således at en boligkøber kan risikere at blive efteropkrævet den ejendomsskat, der skulle være betalt af tidligere ejer, eller at en boligsælger kan have betalt for meget, som udbetales til den nye ejer, så vil det være direkte skadeligt for markedet. Det bemærkes, at det som udgangspunkt ikke er muligt at regulere dette forhold parterne imellem, idet det vil forordre indsigt i, hvorvidt det konkrete foreløbige grundlag er korrekt fastsat, hvilket i sagens natur ikke er muligt.

DE kan overordnet støtte, at der i 2025 og 2026 beskattes på baggrund af indekserede værdier. Der må dog henstilles 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.

DE gør opmærksom på, at forslagets forudsætning om at fastholde overgangsordningen, hvor foreløbig beskatning med senere efterregulering flere år senere, ikke nødvendigvis på overordnet synes problematisk, hvis der alene forventes små udsving på den enkelte eksisterende ejendom og dennes grund.

Der er dog grund til at være særligt opmærksom på nicher, herunder på nyudstykkede grunde, projektboliger og nybyggeri, hvor mange forventeligt vil skulle vente mange år på at kende deres aktuelle beskatning. Herunder med den risiko, at de skal efteropkræves, hvad en tidligere ejer, potentielt virksomhed, skulle have afholdt i sin ejertid. Denne type ejendomme må forventes at høre til dem, der senest og potentielt først i løbet af foråret 2024 kender deres 2020-vurdering, og følgelig, formodentlig vil stå bagerst i ft. en udsendelse af 2022-vurderingen i løbet af 2025.

Ligeledes må sidstnævnte kategori af ejendomme antages at være påvirket af den særlige overgangsordning for beskatningsgrundlag for grunde efter 1. oktober 2019, der har bevirket at disse beskatningsgrundlag i betydelig grad adskiller sig fra naboejendommene. Effekterne heraf kendes endnu ikke, idet de aktuelt beskattes på foreløbige grundlag, som ingen kender forudsætningerne for.

Således opfordres ministeriet til at sammentænke dette lovforslag med det lovforslag, der forventeligt snart skal sendes i høring vedr. selve beskatningen af de beskatningsgrundlag, der nu søges reguleret.

Den foreløbige beskatning – øvrige ejendomme

DE skal opfordre til, at man skiller boligbeskatningen fra den øvrige løbende beskatning af ejendom.

Aktuelt står øvrige ejendomme, herunder erhvervsejendomme, i kø til at blive vurderet. Først når ejerboligvurderingerne er udsendt og trygheden for boligejerne er etableret, kan erhvervsejendommene forventes at blive taget i betragtning. Det er uholdbart for et marked, så komplekst som markedet for erhvervsejendom, at udgifter vedr. ejendomme, hvis værdi måles overordnet ud fra deres afkast, ikke er kendt. Det gælder i særlig grad den kommunale ejendomsskat og dækningsafgiften.

Først når beskatningsgrundlag og beskatning på ejerboligområdet begynder at følges, vil øvrige ejendomsejere (og -lejere) kende til deres ejendoms reelle beskatning fra og med 2022 og frem. Hertil kommer den indtil videre forudsatte efterregulering fra kommunerne samt den hæftelse, der følger af nugældende ejendomsbeskatningslov.

Det har grundlæggende været en forudsætning i beskatningsaftalen, at alle ejendommers beskatning skal følges ad, idet der i 2024 skal udmåles grundskyldspromiller på tværs i kommunerne. Forudsætningen herfor har dog været, at man kendte til beskatningsgrundlagene i 2024, hvilket endeligt udelukkes med nærværende lovforslag.

Der findes derfor ikke ræson i, at alle ejendomstypers beskatning skal være afhængig af hinanden i implementeringen af boligbeskatningen. Ministeriet bør etablere en overgangsordning, hvor den tidligere beskatning af erhvervsejendom, som fungerede til og med 2021, forlænges, indtil der er sikkerhed for, hvornår endelige beskatningsgrundlag, der ikke fordrer efterfølgende regulering, er tilvejebragt.

Skatterabat – skæringspunkt

Det forudsættes iht. nærværende forslag ikke længere, at der i 2024 sker udmåling af boligbeskatning på baggrund af 2022-vurderingen, men at dette først sker, når 2022-vurderingen reelt foreligger, forventeligt i 2025. Dermed er en evt. skatterabat ej heller givet for den enkelte boligejer, før der sker opgørelse, når 2022-vurderingen foreligger i 2025.

Således vil DE af hensyn til gennemsigtighed og tryghed for de, der handler bolig i årene op til 2024, foreslå, at der i en ejendomsskattelov vedtages, at en skatterabat udløses af, at købsaftaledato ligger før 2024. Dette er muligvis i modstrid med, hvad der tidligere er aftalt og forudsat som udslagsgivende for, hvem der kan opnå skatterabat. Ikke desto mindre er det et tiltag, der vil berolige og skabe mest mulig tryghed for nuværende og fremtidige boligejere, herunder i ejerboligprojektmarkedet.

Købsaftaledatoen indgår som udgangspunkt i skøder, og er derfor en dato, der er let tilgængelig for skatteforvaltningen, der til den tid har overtaget den samlede boligbeskatnings beregning og opkrævning.

Et sådan tiltag vil modvirke den uigennemsigtighed, der aktuelt præger ejerboligvurderings- og boligskatteområdet.

Kommunikation

DE skal opfordre til, at den aktuelle kommunikationsindsats øges fsv. de generelle forhold på nuværende tidspunkt. Dette også for de borgere og virksomheder, som man ikke er i kontakt med endnu, idet de foreløbigt venter på deres deklarationer og vurderinger. Området for boligbeskatning og ejendomsbeskatning i øvrigt, havde imødeset den renskræring af de ujævne kanter i ejendomsvurderingen og -beskatningen, som usikkerhed

og praksis gennem årene har medført, og som skulle være gjort op med i 2018 og frem. Den renskæring er ikke forløst og har desværre næppe udsigt til at blive det.

Det helt overordnede problem med den konstant usikre tidsplan og den foreløbige beskatningsmodel er, at der ikke er gennemsigtighed for berørte borgere og virksomheder. Såfremt man ikke i selve modellen eller forløbet kan etablere den nødvendige gennemsigtighed, må man sikre tilstrækkelig kommunikation som kompensation.

DE noterer sig, at det skønnes muligt at etablere foreløbige beskatningsgrundlag for 2024, dvs. anticiperede 2022-vurderinger, og skal opfordre ministeriet eller Vurderingsstyrelsen til at fremrykke fremsendelsen og/eller en offentliggørelse af disse, således det ikke først er ved forskudsopgørelse for 2024, at disse bliver tilgængelige for den berørte boligejer, -sælger eller -køber.

DE vil med interesse følge lovforslaget på dets vej, og foreningen stiller sig gerne til rådighed for yderligere drøftelse eller anden deltagelse, hvis det måtte skønnes givtigt.

Med venlig hilsen

Simon Bay
Dansk Ejendomsmæglerforening
sbn@de.dk