

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

København, den 24. februar 2023
J.nr. H.23-23-003

Vedr. j.nr. 2022-13058 og 2022-13141 Dansk Ejendomsmæglerforenings høringssvar vedr. forslag til ejendomsskatteloven og følgelovforslag

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

DE må sammenfattende udtrykke en høj grad af bekymring over, at situationen på dette tidspunkt ikke adskiller sig væsentligt fra den situation, man var i, forud for indgåelse af den politiske aftale om "Kompensation til boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen". Den politiske aftale om udskydelse blev dengang anset som nødvendig pga. manglende vurderinger, og alligevel foreslås at man nu gennemfører den dengang udskudte skattereform, manglende vurderinger til trods.

Skatteomlægningen foreslås gennemført på baggrund af en tillid til, at tidsplanen for udsendelse af stort set samtlige vurderinger af danske ejendomme over de næste mange terminer, vil kunne gennemføres som planlagt. Idet ejendomsskatteområdet de seneste 5 år har været præget af netop, at planlagte udsendelser af vurderinger ikke har kunnet gennemføres, kan det næppe være udtryk for blind tillid. Det er med nærværende forslag med ganske åbne øjne, at man begiver sig ud i en beskatning af ejendomsværdier, som næsten ingen har fået. Endnu har danske ejere af ejerlejligheder, fritidshuse, erhvervsejendomme og landbrug til gode at se, hvordan en vurdering af deres ejendoms type vil blive gennemført, og alligevel forventes det, at de med tryghed imødeser at en sådan vurdering overhovedet lader sig gennemføre.

Nærmere er der tale om, at man de facto har opbygget et beskatningssystem, hvor en foreløbig beskatning over ukendt årrække, senere lader sig efterregulere, når der kan udarbejdes en egentlig vurdering. Og samtidig et system, hvor et stadig større ansvar for skatteopkrævningen pålægges de borgere, som skulle finde tryghed i den nye boligbeskatning og ejendomsbeskatning i øvrigt. De selvsamme borgere, som man satte sig for at redde fra et fejlslagent vurderingssystem, pålægges nu at acceptere konsekvenserne af, at dette endnu ikke har kunne lade sig gøre.

Herefter følger DE's bemærkninger til hovedlovforslag og følgelovforslag.

Foreløbige 2022-vurderinger

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.

Som det er foreslået, forstår DE, at man kan få tilrettet sin foreløbige vurdering på baggrund af en udbudspris eller vurdering fra ejendomsmægler i øvrigt. Der må henstilles til, at dette kommunikeres tydeligt fra skatteforvaltningens side. Det er DE's 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. DE bifalder, at der med lovforslaget er taget stilling til, at ejendomsmægleres værdiansættelser bidrager til en retvisende beskatning af ejendomsvurderingerne.

Når der ikke gives deklarations- og/eller klagemulighed for de foreløbige vurderinger, skal DE 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 evt. fejlagtig foreløbig vurdering for at sikre sig mulighed for at undgå efteropkrævning pga. en for lav foreløbig vurdering, eller en for høj foreløbig skattebetaling i årene frem til den endelige vurdering foreligger.

DE henleder opmærksomheden på, at den manglende offentlige adgang til skatteforvaltningens grundværdidata, vanskeliggør ansættelsen af grundværdier ud fra de i udbud eller handler anvendte ejendomsværdier. Det forventes, at vejledning hertil er til rådighed for forvaltningen, når de foreløbige ejendomsværdier og grundværdier udsendes og herefter kan tilrettes i overensstemmelse med en ejendomsmægleres værdiansættelse.

DE henleder endvidere opmærksomheden på, at der ikke bør anlægges forsigtighedsprincip, når en borger 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 % forskel.

DE skal generelt opfordre til, at ejendomsmæglere tages i anvendelse til løsningen af, hvad der endnu ikke har ladet sig gennemføre; at udsende vurderinger af alle danske ejendomme. Der er et væsentligt potentiale i såvel rutinemæssige stikprøver, løbende fastsættelse af benchmarks samt f.eks. særligt komplekse ejendomme, der ikke kvalificeret lader sig vurdere af forvaltningen uden manuel behandling i øvrigt. Ud over erhvervsejendom, landbrug m.v., kunne dette også indbefatte eksempelvis haveforeningshuse, kolonihavehuse og lignende. Det er næppe hensigten, at diversiteten og manglende registrering på sidstnævnte område skal resultere i, at beskatningen må undlades, men dette er blevet realiteten.

Hæftelse

DE har med tilfredshed noteret sig, at med den foreslåede ejendomsskattelov vil gøre op med den hæftelsesbestemmelse, som har pålagt ejendomskøbere en ikke-uvæsentlig risiko, hvis en sælger har misligholdt sine grundskyldsbetalinger. Det fremgår, at såfremt det er muligt at foretage opkrævningen af skyldig grundskyld og afledte krav direkte overfor personen via dennes personlige beskatning, så hæfter denne forpligtelse ikke på ejendommen. Det fremgår dog også, at såfremt dette ikke er muligt, f.eks. hvis der ikke sker beskatning via det etablerede personbeskatningssystem, så hæfter beskatningen fortsat på ejendommen.

Dette er en skævvridning, som stiller mennesker ringere end juridiske personer. Således kan professionelle, der køber ejendom af mennesker, undgå den risiko, som mennesker, der køber ejendom af professionelle, må acceptere. Med tanke på det efterreguleringsregime, der er lagt ned over ejendomsskatteområdet i disse år og forventeligt årene frem, synes det at være tilfældet at man lægger de negative konsekvenser af manglende systemløsninger på de, der reelt skulle skærmes fra disse.

Det må formodes, 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 borgeres hæftelse for andres ubetalte skat helt ophøre.

Permanent indefrysningsordning

Der foreslås indført en permanent indefrysningsordning til afløsning af den midlertidige indefrysningsordning for grundskyld. Dette i stort set samme udformning, som den midlertidige ordning har på nuværende tidspunkt.

DE er bekymrede for den incitamentsstruktur, der indledningsvist blev defineret med den midlertidige ordning. En tvungen låneordning, der først ad åre blev mulige at fravælge, og dette forudsat omgående indfrielse af det skyldige beløb, har forventeligt ikke ført til mange fravalg. DE er ikke bekendt med antallet af fravalg. Forventeligt vil de fleste tilmeldte på den midlertidige ordning følge med over i den permanente, bevidst eller ubevidst. Dette er i sig selv uhensigtsmæssigt, idet det øget kvantiteten af de afledte problemstillinger.

DE's medlemmer løser velvilligt allerede samfundsopgaver, og ligeledes vil DE's medlemmer få en væsentlig rolle i den permanente indefrysningsordning, som de har haft i den midlertidige ordning.

Med den permanente indefrysningsordning overlades forvaltningens skatteopkrævningsopgave til borgerne og civilsamfundet, som det er tilfældet med den aktuelle efterregulering af grundskyld uden hensyntagen til rette skattepligtige. Den politiske ambition om at kunne afbøde afskaffelsen af skattestoppet med en kollektiv låneordning, medfører, at dem der skulle nyde gode af en sådan afbødning, nu skal løbe individuel risiko, når de køber ejendom. Køberens risiko bliver instrumentet til at inddrive den gæld, der opstår baggrund af den politiske ambition. Dette var næppe hensigten og må genovervejes jf. bemærkninger vedr. hæftelse ovenfor.

Det må sikres, at der er konstant adgang til de oplysninger, der er nødvendige for at kende til det skyldige beløb. Det kan ikke være op til ad hoc undersøgelse i hele januar måned, når man skal skaffe sig oplysning om, hvad en ejendomsejer utinglyst skylder. Hverken som kreditor eller som ejendomsmægler eller rådgiver i øvrigt. Med et decideret afsnit til beskrivelse af nuværende systemunderstøttelse i lovforslagets bemærkninger, har man fra ministeriets side klart defineret væsentligheden af begrænsningerne i systemunderstøttelsen. Ikke desto mindre, må DE som repræsentant for en stor del af de berørte professionelle, udtrykke utilstrækkeligheden i, at der varsles manglende automatiseret adgang til de nødvendige oplysninger i forbindelse med ordningens introduktion.

DE skal opfordre til, som DE gjorde allerede ved den midlertidige ordnings introduktion, at man ift. forfald, orienterer sig iht. overtagelsestidspunkt og ikke tinglysning af skøde som registrering i det autoritative register. Antageligt er mange indefrysninger allerede nu i et højt niveau, og med tillæg af flere års ejendomsværdiskat fremtidigt, kan beløbene blive af væsentlig størrelse for en almindelig husholdning. Derfor bør det sikres, at der er midler til indfrielse, før krav om indfrielse stilles. Der er i typiske handler først deponering af købesum på overtagelsesdagen. Skal der ske indfrielse af lån forud for overtagelse, skal dette ske fra sælgers egne, frie midler, hvilket stiller krav til personens likviditet på skødetidspunktet eller fordrer en mellemfinansiering. Ligeledes er der ikke nødvendigvis noget for en køber at tilbageholde som sikkerhed, fordi en opkrævning kan komme så lang tid forinden, at betaling må finde sted uden at der er deponeret endsige frigivet midler.

I forlængelse af dette, skal det bemærkes, at ved at oprette den hybride lånemulighed, der lægges op til, med en efterstående panteret uden tinglysning, komplicerer man forholdet mellem sælger og dennes øvrige kreditorer, særligt når der er tale om nødlidende handler. Nødlidende handler er frivillige og som oftest en for alle parter væsentligt bedre løsning end en tvangsauktion. Det er ikke klart, hvorledes ministeriet forventer at en forhandling mellem en sælger af en nødlidende ejendom og dennes kreditorer skal foregå, når der ud over den tinglyste gæld i prioritetsorden findes en efterstående hæftelse, der kan risikere alene delvis eller ingen

dækning ved et frivilligt salg. Det har tidligere været givet, at skattekrav og restancer har skulle inddrages i fordelingen af provenu. Der har dog ikke tidligere været behov for at drøfte salgsmulighed med kommune eller stat som decideret långiver, når en nødlidende ejendom har skullet afhændes. Det ville være meningsfuldt, om et sådan lån ikke lå en fremtidig køber til last, og ligeledes at det var sælger selv, der fortsat kunne hæfte for lånet alene, således at det var muligt at indgå i dialog med staten om en afvikling som personlig gæld, efter at ejendommen er solgt med manglende eller kun delvis dækning af indefrysningsslån – på samme måde, som det gøres med alle andre långivere med sikkerhed i handler af nødlidende ejendom.

Skatterabat

DE skal indstille til, at kriteriet for opnåelse af skatterabat ikke, som det er foreslået, er overtagelsesdag, men købsaftaledato. Det bemærkes, at der først i efteråret udsendes de foreløbige 2022-vurderinger. Et meget højt antal ejerboliger vil ej heller på dette tidspunkt have modtaget deres 2020-vurderinger. Der er således et spinkelt beslutningsgrundlag meget sent på året, hvilket giver et meget lille tidsrum for mennesker, der skal overveje at udbyde eller købe bolig inden 2024. Der ville givet blive en væsentligt blødere landing for boligskattereformen, hvis disse mennesker alene skulle skynde sig at handle i årets sidste måneder, men efterfølgende ikke skal haste igennem en livsbegivenhed som overtagelse og tilhørende flytning er for mange.

Det ville samtidig afbøde den meget uheldige situation, man forsøger at redde ved at lave særregel for de groft uagtsomme eller forsætligt for tidlige færdigmeldinger. Der vil forventeligt opstå en række situationer, hvor tvivl kan opstå, også hos professionelle, efterhånden som årets sidste måneder forløber. Den risiko for, at en skatterabat bortfalder på senere tidspunkt, må ikke tages let, idet det kan have væsentlig økonomisk betydning for en ny boligejer. Denne boligejer får i så fald plads i en tvist mellem en professionel projektudvikler, kommunen, skatteforvaltningen m.fl., der næppe lader sig løse uden såvel tidsmæssig og økonomisk indsats. Såfremt skatterabatten kunne tilskrives på baggrund af købsaftaledato i 2023, eventuelt kombineret med et kriterie om boligens lovlige ibrugtagning senest i løbet af 2024, så ville der blive reduceret en høj grad af usikkerhed for særligt ejerboligprojektkøbere. Ligesom det må forventes, at kommunerne i højere grad kunne undgå en administrativ overbelastning primo 2024.

Det er værd at huske, at den skatterabat, der umiddelbart udmåles for 2024, ikke kan antages at være den korrekte. Først i 2025 får boligejere bekræftet, om de fortsat kan lægge den udmålte skatterabat til grund. Ejendommen behøver derfor ikke at stå færdig 1. januar 2024 for at kunne vurderes f.eks. pr. denne dato, idet det er muligt at anlægge en teoretisk antagelse om, at det er tilfældet, når skattesystemet, som det foreslås, er indrettet med bagudrettet opkrævning. En skatterabat vil derfor også kunne udmåles og evt. blot tildeles iht. ejertid.

Vælges det at fastholde overtagelseskravet, skal DE henstille til, at dette ensrettes med færdigmeldingskravet og almindelig praksis for handler i øvrigt, og datoen ensrettes til 1. januar 2024. Det er ganske givet teoretisk meningsfuldt at fastsætte en overtagelse 31. december 2023, hvis der ses på skatterabattens politiske udgangspunkt, men i praksis bør årsskiftet i sig selv ingen betydning have ift. en skatterabats udmåling. Bolighandler følger meget ofte en praksis om, at overtagelse fastlægges til første (eller 15.) dag i måneden, og det ville være ganske ubærligt om en rutineindtastning skulle give anledning til, at en tiltænkt skatterabat måtte forsvinde.

DE skal opfordre til, at oplysning om den korrekt beregnede skatterabat gøres tilgængeligt for borgere med en sådan. Dette for at afbøde den u hensigtsmæssighed, at der indledningsvist ikke kan oplyses korrekt skatterabat på ejendomsværdiskat og grundskyld i forskudsopgørelser/årsopgørelser, hvis effekten af de nye boligskatteregler er modsatrettet på de to ejendomsskatter.

DE endvidere opfordre til, at konsekvenserne ved den forholdsmæssige nedskrivning af skatterabatten på grundskyld overvejes, særligt med henblik på at sikre de personer, der ejer ideelle anpartar i ejendomme. Herunder også i ejendomme, hvor skatteforvaltningen ikke nødvendigvis kender fordelingen eller korrektheden af denne. For disse må sikres, at en skatterabat for den tilbageværende ejer i en ejendom ikke påvirkes, hvis den anden ideelle anpartshaver sælger sin anpart. Hvis dette ikke sikres, risikeres, at der er personer, der kommer til at købe sig ind i den tilbageværende ejers forholdsmæssige skatterabat.

Afslutningsvis bemærkes, at der synes at have indsneget sig en forglemmelse, idet der er boligejere, der ikke får skatterabat på grundskyld, til trods for at de falder indenfor det politiske løfte, der blev givet til ejerboligejere, der ejer deres bolig inden boligskattereformen træder i kraft. Eksempelvis fysiske personer, der ejer ejerboliger i landzone med grundareal over 5.000 m² bliver frataget skatterabat på deres grundskyld jf. § 38, stk. 1, jf. § 3, stk. 1, nr. 9. Der synes ikke at være anført en argumentation herfor, og forholdet antages at bero på en misforståelse

Efterregulering

Med den aktuelle kombination af foreløbige beskatningsgrundlag og efterreguleringer, har DE noteret sig de af ministeriet i følgelovforslaget anførte niveauer for forventede reguleringer af de automatisk beregnede foreløbige ejendomsvurderinger på 25-30 %. Heraf skulle et mindre antal være opadreguleringer. Næsten en tredjedel af vurderingerne må anses som en væsentlig andel, og DE skal gøre opmærksom på, at ikke alene opadregulering kan være problematisk. Staten må sikre sig, at efterreguleringer sker overfor den rette ejer, uagtet på hvilket tidspunkt, efterreguleringen finder sted. Det har vist sig, at den opgave næppe kan overlades til kommunerne, der formodentlig har utilstrækkelige systemer hertil, hvilket har resulteret i den nuværende urimelige model for efterregulering af grundskyld i årene op til 2024. Dette må korrigeres. Det er DE's synspunkt, at skattemyndighederne må stå for at opkræve hos de tidligere ejer. Mener skatteministeriet at det er for omkostningsfuldt, så må man undlade at opkræve efterreguleringen.

Uagtet hvorledes en efterregulering bliver relevant, og en eventuel restskat skal betales i den forbindelse, skal det sikres at der ingen rentetilskrivning bliver foretaget pr. en given dato forud for, at borgeren bliver bekendt med det skyldige beløb. At staten med skattesystemet har påført en borger eller virksomhed en gæld, som var umulig at forudse, må ikke komme borgeren eller virksomheden til skade.

Ligestilling anno 2024

DE 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. DE skal i den forbindelse opfordre 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. Ejendomsværdiskattens 1998-rabat kunne man godt ligestille gifte og ugifte par, derfor bør det også gælde for den permanente skatterabat. Alternativt kan man risikere, at ugifte ikke har råd til at blive boende efter dødsfald eller anden opløsning af samlivet.

Lejeforhold

DE skal udtrykke bekymring om 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. 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. Der er ikke taget hensyn hertil hverken med 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. Hvorvidt den nødvendige efterregulering på det tidspunkt kan pålægges lejer eller lander hos ejer selv, og hvorvidt der er sket lejerskifte(r) eller ejerskifte(r), vil afhænge af omstændighederne, men det bemærkes at lejerens sikkerhed i væsentlig grad består i at kunne have tillid til at betale de korrekte skatter og afgifter, uagtet at dette er indirekte.

Således bør ministeriet 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.

Øvrige bemærkninger

Der planlægges en høringsindsats for at få kategoriseret aktuelt landbrugsvurderede ejendomme korrekt. Som DE forstår denne indsats, gives to ugers betænkningstid for de berørte, uden at disse får andre oplysninger end hvad der kan lægges til grund for kategoriseringen. DE skal kraftigt opfordre til, at der samtidig gives oplysning om konsekvenserne af at være kategoriseret som den ene eller anden type, f.eks. ved modelberegninger, typeeksempler eller andre konsekvensbeskrivelser, der sikrer at ingen foretager et valg i blinde.

Fsv. den planlagte model for progressionsgrænsen, skal DE opfordre til, at der offentliggøres oplysninger herom løbende og så tidligt som muligt, når progressionsgrænsen fastlægges. Der vil givet være ejendomme, der falder ind og ud af den progressive beskatning, alt afhængigt af resten af Danmarks ejendomsværdier, og for hvem det kan have en økonomisk betydning, ikke mindst i forbindelse med udbud, salg og køb.

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.

På vegne af Dansk Ejendomsmæglerforening,

Med venlig hilsen

Simon Bay
sbn@de.dk