

Skatteministeriet

KRONPRINSESSEGADE 28
1306 KØBENHAVN K
TLF. 33 96 97 98
DATO: 28.01.2025
SAGSNR.: 2024-3681

Høring over forslag til ændring af ejendomsskatteloven, ejendomsvurderingsloven, afskrivningsloven, boafgiftsloven og forskellige andre love

Ved e-mail af 19. december 2024 har Skatteministeriet anmodet om Advokatrådets bemærkninger til ovennævnte forslag.

Advokatrådet har følgende bemærkninger:

Vedrørende lovforslagets pkt. 19

Det foreslås i lovforslagets pkt. 19 at indføre en bestemmelse i ejendomsskattelovens § 45, stk. 3, hvorefter stigningsbegrænsningen på grundskyld ikke skal gælde, når en ejendom ophører med at være undtaget for vurdering.

Det fremgår af bemærkningerne til lovforslagets pkt. 19, at bestemmelsen påtænkes at skulle finde anvendelse i de tilfælde, hvor en tidligere undtagelse ophører som følge af, at ejendommen ændres:

”Med den foreslåede ændring tydeliggøres det således, at grundskylden det første kalenderår for en ejendom, der ophører med at være undtaget fra vurdering, fordi ejendommen ændres [Advokatrådets understregning], så den ikke længere er en ejendom oplistet i ejendomsvurderingslovens § 9, altid vil udgøre grundskylden opgjort efter ejendomsskattelovens kapitel 1-5, dvs. den fulde grundskyld for kalenderåret.”

At bestemmelsen tilsigtes at finde anvendelse ved ophør som følge af ændringer ved ejendommen, harmonerer dog ikke med bestemmelsens ordlyd, idet denne foreslås at omfatte ”ejendomme der ophører med at være undtaget for vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 9”.

Den foreslåede bestemmelse omfatter således også situationer, hvor en undtagelse

ophører, selvom der ikke er sket ændringer på ejendommen.

Det skal hertil bemærkes, at ejendomsvurderingssystemet har været suspenderet i mere end 10 år, og at vurderingsgrundlaget i suspensionsperioden – i overvejende grad - har bestået af videreførte 2011 og 2012-vurderinger.

Landets ejendomme skal have nye ejendomsvurderinger i det nye vurderingssystem, og der er i denne forbindelse en ikke ubetydelig risiko for, at Vurderingsstyrelsen i nogle tilfælde ændrer opfattelse i forhold til en tidligere tildelt undtagelse fra en "gammel" videreført vurdering, således at en ejendom, der tidligere har været undtaget for vurdering, nu skal vurderes i den nye ejendomsvurderingslov. I den situation ophører vurderingsundtagelsen således uden at ejendommen har ændret sig, men alene af den grund, at Vurderingsstyrelsen måtte mene, at ejendommen ikke længere opfylder betingelserne for at være undtaget for vurdering.

Det er ikke rimeligt, at ejere i sådanne situationer skal opkræves grundskyld fuldt ud netop fordi, at det ikke er forhold ved ejendommen, der medfører ophør af undtagelsen.

Det bør derfor præciseres, at det alene er i tilfælde, hvor undtagelsen ophører som følge af, at ejendommen ændres, at der skal ske fuld indfasning, således at bestemmelsens ordlyd bringes i overensstemmelse med lovgivers intention.

Der henvises i øvrigt til, at netop denne model - dvs. stigningsbegrænset indfasning af grundskylden – netop foreslås vedtaget i relation til bortfald af fritagelser for grundskyld, jf. lovforslagets pkt. 22 vedr. ejendomsskattelovens § 45, stk. 4, hvori det foreslås, at ejendomme der ophører med at være fritaget for grundskyld generelt, vil være omfattet af stigningsbegrænsningsordningen

I forlængelse heraf bør det i øvrigt overvejes, om ikke der ligeledes bør gælde en stigningsbegrænsning i alle tilfælde af, at en ejendom ophører med at være undtaget for vurdering, idet der ikke bør være en forskelsbehandling i beskatningen alt efter, om det er en grundskyldsfritagelse eller en vurderingsundtagelse, der ophører.

Afslutningsvist skal det bemærkes, at grønne områder og fællesarealer var ansat til kr. 0 i henhold til den tidligere vurderingslov. Disse arealer vil skulle kategoriseres som rekreative arealer i bestemmelserne i den nye ejendomsvurderingslov, og dermed skulle have ansat grundværdier til beskatning. I disse tilfælde er der ikke tale om, at arealerne har været undtaget fra vurdering, og det bedes bekræftet, at stigningsbegrænsningsordningen vil omfatte sådanne rekreative arealer.

Vedrørende lovforslagets pkt. 22

Der er for nyligt vedtaget lovbestemmelser, der indfører en stigningsbegrænsning af dækningsafgiften, hvorefter dækningsafgiften årligt ikke kan stige med mere end 10 % af den fuldt indfasede dækningsafgift.

Den nuværende ordning har virkning fra skatteåret 2022, således at det er dækningsafgiftsbetalingen for 2021, der kommer til at udgøre indgangsværdien til stigningsbegrænsningsordningen.

Efter de nuværende regler er det en forudsætning for at være omfattet af stigningsbegrænsningen af dækningsafgiften, at ejendommen har betalt dækningsafgift i 2021.

Advokatsamfundet har i et tidligere høringssvar påpeget uhensigtsmæssigheder ved denne regel, idet der kan være flere ejendomme, der af forskellige årsager ikke har betalt dækningsafgift i 2021, og for hvilke det vil være ganske urimeligt, at de ikke – ved indførelse af dækningsafgift i senere skatteår – er omfattet af stigningsbegrænsningsordningen.

Der foreslås nu indført en bestemmelse, hvorefter der i tre undtagelsestilfælde skal gælde stigningsbegrænsning, selvom ejendommen ikke har betalt dækningsafgift i 2021.

Dette gælder, når årsagen til, at ejendommen ikke var pålagt dækningsafgift i 2021 var:

1. at ejendommens forskelsværdi var under kr. 50.000
2. at den samlede ejendomsskat udgjorde under kr. 200
3. at ejendommen halvdelen eller mindre af forskelsværdien blev anvendt til dækningsafgiftspligtige formål ("halvdelsreglen").

I forlængelse af ovennævnte bemærkninger vedrørende stigningsbegrænsning af grundskylden når en ejendom ophører med at være undtaget fra vurdering, da bør dækningsafgiften ligeledes stigningsbegrænses i de tilfælde, hvor en ejendom ophører med at være undtaget fra vurdering.

Vedrørende lovforslagets pkt. 24

Lovforslagets pkt. 24 omfatter de nye bestemmelser i ejendomsskattelovens §§ 45 e-i, der overordnet set fastsætter undtagelsesbestemmelser for skattepligten, skattegrundlaget og opkrævningen af henholdsvis grundskyld og dækningsafgift i særlige udstykningstilfælde.

Det foreslås overordnet set, at skattepligten ved udstykning af min. to

boligejendomme, skal påhvile den, der på udstykningstidspunktet ejede ejendommen med det originale BFE nummer (den ejendom der udstykkes fra), at grundskylden og dækningsafgiften opgøres på baggrund af bestemmelserne i § 17, stk. 1-3, og § 20, stk. 1 og 2, og at den samlede ejendomsskattebetaling for udstykningsåret samt det efterfølgende år skal forfalde til betaling umiddelbart efter at udstykningen er gennemført.

Af den foreslåede § 45 f fremgår det, at skattepligten påhviler den, der på udstykningstidspunktet ejede den "udstykkede ejendom". Af bemærkningerne fremgår det, at der med "den udstykkede" ejendom menes ejendommen med det oprindelige BFE nummer, hvilket må forstås som ejendommen, der udstykkes fra.

Begrebsmæssigt er dette ikke i harmoni med eksisterende bestemmelser i ejendomsskatteovens, idet der her anvendes betegnelsen "restejendommen" om den ejendom der udstykkes fra, og den/de udstykkede ejendom(me) om de nyudstykkede ejendomme.

Der henvises til den eksisterende bestemmelse i ejendomsskatteovens § 17, stk. 5, der ligeledes omhandler udstykningssituationer:

"Stk. 5. For en ejendom, hvorfra der er udstykket to eller flere ejendomme, og hvor både restejendommen og de udstykkede ejendomme er nævnt i ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, jf. dog stk. 7, ansætter told- og skatteforvaltningen for det andet indkomstår eller kalenderår efter udstykningen en foreløbig afgiftspligtig grundværdi til brug for opkrævning af grundskyld frem til udsendelsen af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6."

Begrebet "den udstykkede ejendom" i den foreslåede § 45 f bør derfor ændres til "restejendommen" eller "den udstykkende ejendom".

Af den foreslåede § 45 g, stk. 1 og 2, fremgår det, at grundskylden og dækningsafgiften for udstykningsåret skal opgøres efter de almindelige regler i § 17, stk. 1-3, og § 20, stk. 1 og 2, og at ejendomsskattebetalingen for kalenderåret efter udstykningsåret skal udgøre det samme beløb som for udstykningsåret.

En sådan regel – hvorefter beskatningen i det efterfølgende kalenderår skal være lig beskatningen i udstykningsåret – er uhensigtsmæssig og vil kunne medføre urimelige resultater.

Se til illustration følgende eksempel:

Vi forestiller os en lagerejendom, hvor der i 2024 er vedtaget en lokalplan, der muliggør opførelse af boligbyggeri på ejendommen.

Idet der fortsat er lagerbygninger på ejendommen pr. 1. januar 2025, da opkræves der fortsat en dækningsafgift på kr. 500.000,00 i skatteåret 2025.

I januar 2025 nedrives lagerbygningerne, og senere i 2025 udstykkes og sælges de nye boliggrunde.

I denne situation medfører den foreslåede § 45, stk. 2, at dækningsafgiften for udstykningsåret 2025 er kr. 500.000,00 og at dækningsafgiften for 2026 (kalenderåret efter udstykningsåret) ligeledes er kr. 500.000,00, hvilket er ganske urimeligt. Det fremgår nemlig af ejendomsskattelovens § 21, at ophør af dækningsafgift for en ejendom efter §§ 11 eller 12, sker med virkning fra førstkommande 1. januar, hvorfor ejendommen i dette eksempel skal være fritaget for dækningsafgift med virkning fra 1. januar 2026.

Den nuværende formulering af § 45 g, stk. 2, medfører således, at ejere risikerer at blive opkrævet uretmæssige ejendomsskatter i kalenderåret efter udstykningsåret, som i sidste ende blot vil blive væltet over på køberne af de nyudstykkede boligparceller.

Reglen i § 45 g, stk. 1 og 2, bør således formuleres således, at opgørelsen af beskatningen i kalenderåret efter udstykningsåret, skal følge de almindelige regler.

Med venlig hilsen

Andrew Hjuler Crichton
Generalsekretær