Advokatrådet

ADVOKAT SAMFUNDET

Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28

1402 København K

ej@skm.dk

KRONPRINSESSEGADE 28
1306 KØBENHAVN K
TLF. 33 96 97 98
FAX 33 36 97 50

DATO: 24. november 2014
SAGSNR.: 2014 - 3576
ID NR.: 322593

Høring - over forslag til ændring af vurderingsloven

Ved e-mail af 17-11-2014 har Skatteministeriet anmodet om Advokatrådets bemærkninger til ovennævnte forslag.

Advokatrådet har ikke bemærkninger til det fremsendte høringsmateriale.

Med venlig hilsen

Torben Jensen

Studiestræde 50, 1554 København V, Telefon 3376 2000, Fax 3376 2001, www.bl.dk, email bl@bl.dk

den 24. november 2014

Skatteministeriet

ej@skm.dk

Høring vedrørende lov om vurdering af landets faste ejendomme

Indledning

Lovforslaget er en konsekvens af, at ekspertudvalgets anbefalinger til et nyt ejendomsvurderingssystem ikke forventes at kunne implementeres før tidligst fra vurderingsåret 2017. En væsentlig årsag til dette er, at ekspertudvalget i sit arbejde primært har fokuseret på vurderingen af ejerboliger. Skatteministeriet vil derfor tage initiativ til, at der også udvikles en beregningsmodel for erhvervsejendomme, herunder almene boliger.

BL hilser dette meget velkomment, og er enige i, at ekspertudvalgets model kan være problematiks at overføre til non-profit boligejendomme, som den almene sektor. Således har BL´s erfaringer med ejendomsvurderingerne i forbindelse med hjemfaldsproblematikken for den almene sektor været, at en indbyrdes sammenligning af vurderingerne af almene ejendomme har vist kolossale og helt uforklarlige forskelle, og der er set urealistisk høje vurderinger, som ikke afspejler en værdi i en teoretisk markedssituation.

Vurderingsmæssig ligestilling mellem ejerboliger og almene boliger

Som nævnt er BL enige med Skatteministeriet i, at ekspertudvalget primært har fokuseret på vurderinger af ejerboliger. Det kan derfor undre, at man med lovforslaget selv (fortsat) primært fokuserer på ejerboligernes udfordringer med vurderingssystemet. Også fordi Rigsrevisionens analyse, der er grundlaget for at udarbejde et nyt vurderingssystem, afslørede 2-3 gange større uoverensstemmelser mellem SKAT´s ejendomsvurderinger og de faktiske salgspriser for erhvervsejendomme end for ejerboliger, hvilket fik dem til at konkludere at "forskellen mellem Skats vurderinger og salgspriserne var altså markant større for erhvervsejendomme mv. end for ejerboliger." (Rigsrevisionen afsnit IV).

Lovforslaget har tilsyneladende søgt at tage højde for denne problematik ved nu også at give erhvervsejendomme til beboelse med mere end tre lejligheder (benyttelseskode 01) et nedslag i grundværdien på 2,5 pct., som man tidligere har tildelt ejerboligerne. Denne ligestilling finder BL helt nødvendig.

Det kan dog undre, at Lovforslaget ikke konsekvent skaber ligestilling, men tværtimod indfører nye forskelsbehandlinger mellem ejer- og lejeboliger.

Lovforslaget indebærer således fortsat forskelsbehandling – alle til fordel for ejerboliger – på tre områder:

For det første indføres nedslaget på 2,5 pct. for erhvervsejendomme i praksis først fra og med 2017! Når man nu har erkendt, at også lejeboliger bør have nedsalget, bør man indføre det med øjeblikkelig virkning, dvs. fra og med 2015. Dette kan ske ved, at man nedjusterer *2012*-vurdereringen for disse erhvervsejendomme på tilsvarende måde (dvs. 2,5 pct.), som man har gjort for ejerboligernes 2011-vurdering. I stedet for som nu at indføre en "kunstig" 2015 vurdering med nedslag, der som nævnt træder i kraft i 2017.

En nedjustering af 2012-vurderingen, som ligger til grund for 2014- og 2016-vurderingen, burde være trådt i kraft i 2014. Imidlertid måt det jo konstateres, at man ikke gennemførte nedslaget parallelt med ejerboliger, men med fremsættelsen af dette lovforslag kan det så ske for 2015, dvs. får betydning for betalinger af ejendomsskatten i 2015. Men helt uforståeligt indebærer forslaget, at nedslaget først skal gælde fra og med 2017. Det forekommer ikke rimeligt.

For det andet indføres der med lovforslaget en *ekstra rabat* på op til 2,5 pct. for private ejerboliger på *grundværdien* op til 250.000 kr. Det kan undre, at dette ekstra nedslag ikke også gives for lejeboligejendomme med en grundværdi pr. lejlighed i beboelsesejendommen på 250.000 kr., så der sikres *konsekvent* ligestilling.

For det tredje fastholder lovforslaget den ulogiske forskelsbehandling, som blev indført ved den seneste ændring af vurderingsloven, nemlig at ejerboligområdet får en automatisk opsamling af upræcise 2011-vurderinger sammenlignet med den kommende nye 2017-vurdering, hvilket medfører, at såfremt den nye 2017 vurdering er lavere end 2011-vurderingen, vil boligejernes ejendomsrelaterede skatter blive genberegnet og *automatisk* tilbagebetalt til ejeren med renter. Dette sker imidlertid ikke for lejeboliger (erhvervsejendomme), som dermed henvises til at klage med de udgifter og det bureaukrati for både den private sektor og myndighederne, som dette uundgåeligt vil medføre.

Det kan undre, at man ikke på dette punkt har brugt lejligheden til at sikre ens behandling af ejer- og lejeboliger. Især fordi begrundelsen for atter at udskyde ejendomsvurderingen er fortsat stor usikkerhed om udarbejdelsen af et nyt vurderingssystem for erhvervsejendomme, som følge af, at ekspertudvalget ikke her har kunnet finde en passende model. Dermed erkendes efter BL´s opfattelse, at vurderinger af erhvervsejendomme er behæftet med særlig stor usikkerhed.

Med Venlig hilsen

Bent Madsen/Frans Clemmesen

dansk byggeri

Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K
Pr. mail: ej@skm.dk

Sags.nr. 14-4860750

24. november 2014

Høring af forslag til lov om ændring af vurderingsloven (vurderingerne i 2015 og 2016)
Dansk Byggeri har 17. november 2014 modtaget forslag til lov om ændring af lov om vurdering af landets faste ejendomme i høring. Høringsfristen er 24. november, dvs. en høringsfrist på blot en uge. Lovforslaget er en opfølgning på L80 fra 2013, hvor høringsfristen i øvrigt beklageligvis også var på under en uge. Vi finder høringsfristen uacceptabelt kort og finder derfor, at dette lovforslag strider mod regeringens egne principper om god regeringsførelse.

Vedr. formalia, havde det i øvrigt også været formålstjenligt med et resumé. Dette er nemlig bl.a. et velegnet redskab, når der skal indhentes input fra bagland blandt medlemmer, sektioner mv. i komplekse organisationsstrukturer, som erhvervsorganisationerne ofte er.

Generelle bemærkninger
Lovforslaget er i ganske vid udstrækning en tidsmæssig forlængelse af L80 fra 2013, hvorfor vi indledningsvis vil gentage to af de centrale budskaber fra det lovforslag.

1) Dansk Byggeri fandt dengang, at det - omstændighederne taget i betragtning – var en pragmatisk og fornuftig model, regeringen var landet på for ejerboligernes vedkommende med at videreføre 2011-vurderingen med et nedslag på 2½ pct. hvortil kommer "inflationsgevinsten" som tilfalder borgeren.

2) Dansk Byggeri påpegede dengang, at man - for at sikre symmetri i lovgivningen - burde give samme nedslag som for ejerboliger ved den videreførte 2012-vurdering for alle erhvervsejendomme. Det mener vi fortsat, man bør – ikke mindst i lyset af, at man jo i denne omgang som noget nyt giver nedslaget til udlejningsejendomme (private, andels- og almene).

Vi savner i det hele taget en begrundelse for, hvorfor man i forslaget ikke også har taget hensyn til, at 2012-vurderingen for erhvervsejendomme kan have været upræcis. Ja faktisk tyder både Rigsrevisionens og Engberg-udvalgets analyser jo på, at vurderingen for erhvervsejendomme er endnu mere upræcis end vurderingen for ejerboliger. På den baggrund bør erhvervsejendomme behandles på samme måde som ejerboliger. For mange virksomheder – herunder bygge- og anlægsvirksomheder – har det ganske stor betydning, at man får den rigtige ejendomsvurdering, der jo bl.a. også ligger til grund for den kommunale dækningsafgift.

Med tanke på, at der nu sker en udskydelse af et nyt vurderingssystem med yderligere to år, så er vi nu i højere grad end ved sidste års høring blevet bekymret for, om et nedslag på mellem 2½ og 5 pct. af ejendomsværdien er tilstrækkeligt. I Norge giver man fx en væsentlig større rabat for at sikre, at borgerne ikke kommer til at betale for meget i skat.

Nørre Voldgade 106 | Postbox 2125 1015 København K | Telefon 72 16 00 00 Telefax 72 16 00 10 | www.danskbyggeri.dk info@danskbyggeri.dk

Dansk Byggeri mener, at noglen til retssikkerhedsmæssig succes i forhold til boligejerne og virksomhedernes ejendomsvurderinger, er klagesystemet.

Derfor må vi også protestere skarpt mod, at også klageadgangen udskydes to år yderligere. Dvs. klager over ejerboligvurderingerne i 2013 – som i forvejen er en videreførelse af vurderingen fra 2011 - med lovforslaget nu først kan behandles i marts 2018. Og klager over 2012-vurderingen af erhvervsejendomme først i 2019. Dermed opstår de facto den uheldige situation, at mange borgere uforvarende kommer til at agere kassekredit for staten. Og retssikkerhedsmæssigt tages borgerne som gidsler i et system, som SKAT har vidst var "forkert" siden 2007, men som man nu først kan stille en mere holdbar løsning på i udsigt i 2017/2018.

Velvidende, at nærværende lovforslag blot viderefører den aktuelle retstilstand – og dermed udskyder stillingtagen til nyt vurderingssystem – så ønsker Dansk Byggeri allerede nu at påpege nødvendigheden af en gennemgribende debat om nogle af de grundlæggende principper i vurderingssystemet. Det gælder bl.a.:

- Den efterhånden ret kunstige skelnen mellem ejendomsværdi og grundværdi
- Fremtiden for fradrag for grundforbedringer, som muligvis kunne suppleres med en skrotningspræmie, der udløses, når et gammelt parcelhus eller beboelsesejendom nedrives til fordel for nye energieffektive huse eller lejligheder.
- Grundskatteloftet, som holdes skjult for boligejerne
- Beskatningsværdien af grunde for parcel- og rækkehuse, der evt. - som Engberg-udvalget foreslår - alternativt kan defineres som en politisk eller administrativ fastsat andel af den samlede ejendomsværdi. Det vil betyde, at vanskelige begreber som byggeretsprincip og grundværdiområder udgår af vurderingsgrundlaget.

Endelig vil vi – i lighed med i høringssvaret til L80 i november 2013 – pointere, at Dansk Byggeri fortsat ønsker en velfungerende, retssikker og substantiel ejendomsværdibeskatning som en af grundpillerne i det danske skattesystem. Ikke mindst fremadrettet, er det økonomisk rationelt at bevare skat på ikke-mobile faktorer, men til gengæld arbejde for en gradvis sænket skat på mere mobile faktorer som kapital og arbejdskraft. Omvendt kan vi ikke støtte, at beskatningen af ikke-mobile faktorer stiger ad bagdøren pga. fejlagtige vurderinger.

Specifikke bemærkninger
På side 18, nederst i afsnit 5.0 står der – nærmest som en henslængt, indskudt bemærkning – at *"videreforelsen af 2011-vurderingerne og rabatordningen finansieres i de årlige finanslove ved en løbende tilpasning af niveauet for investeringerne frem mod 2020"*. Det må efter Dansk Byggeris mening bero på en fejl. Skatteministeriet kan ikke på den måde foruddiskontere politiske begivenheder frem mod 2020. Det burde være velkendt, at den danske nationalformue – kapitalapparatet – nedslides i disse år. Så hvis man på den måde ønsker at foretage en politisk foruddiskontering mindst 5 år frem i tiden, så bør man i stedet skrive: *"videreforelsen af 2011-vurderingerne og rabatordningen forventes finansieret i de årlige finanslove ved en løbende tilpasning af det offentlige udgiftsniveau frem mod 2020"*.

Med venlig hilsen
Dansk Byggeri

Bo Sandberg, cheføkonom

København, den 25. november 2014
J.nr. H.23-552

Skatteministeriet
Att.: Erik Jørgensen
Nicolai Egtveds Gade 28
1402 København K

Dansk Ejendomsmæglerforening

Vedr.: Høring over forslag til ændring af vurderingsloven

Dansk Ejendomsmæglerforening har modtaget ovenstående lovforslag i høring, og har i den anledning følgende bemærkninger til lovforslaget:

Dansk Ejendomsmæglerforening finder det ikke hensigtsmæssigt, at erhvervsejendomme mv. på en række områder ikke sidestilles med ejerboliger. For eksempel at ejendomsværdien for andre erhvervsejendomme end beboelsesejendomme med mere end tre lejligheder ikke nedsættes med 2,5 %, samt at tinglysningsafgiften ikke udelukkende beregnes af ejerskiftesummen, som den nu gør for ejerboliger efter den allerede vedtagne ændring. Udfordringerne med usikre vurderinger er et generelt problem, og gælder således for såvel ejerboliger som for erhvervsejendomme. Derfor er det ikke hensigtsmæssigt, at de to ejendomskategorier ikke bliver behandlet ens.

Det er Dansk Ejendomsmæglerforenings opfattelse, at der er et behov for, at andelsboligforeninger løbende kan indhente omvurderinger, idet maksimalprisen for andelsboliger i mange tilfælde fastsættes på grundlag af den offentlige ejendomsvurdering. Den vedtagne suspension indebærer, at andelsboligforeningerne i en periode frem til suspensionens ophør forhindres i at fastsætte en maksimalpris, der i videst muligt omfang afspejler de faktiske forhold, hvis man benytter den offentlige ejendomsvurdering i sin prisfastsættelse. Dette gælder specielt ved større ombygninger. Problemstillingen vedrørende den generelle suspension af adgangen til indhentning af omvurderinger gør sig tilsvarende gældende i forbindelse med gaver og arv samt generationsskifte i virksomheder, hvor der også er behov for en offentlig ejendomsvurdering, der afspejler de faktiske forhold. I samtlige disse situationer bør der således være mulighed for at indhente en omvurdering.

Med venlig hilsen

Anders Palmkvist
Advokat og ejendomsmægler MDE
Juridisk og mæglerfaglig chef
Dir.tlf. 3264 4594
e-mail: aps@de.dk

Islands Brygge 43
2300 København S

T: 7025 0999
F: 3264 4599
E-mail: de@de.dk
Internet: www.de.dk

DANSK ERHVERV
BØRSEN
DK-1217 KØBENHAVN K
WWW.DANSKERHVERV.DK

T. +45 3374 6000
F. +45 3374 6080
-
INFO@DANSKERHVERV.DK

Skatteministeriet
Att.: Erik Jørgensen
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

24. november 2014

Høring af vurderingsloven

Dansk Erhverv har den 17. november 2014 modtaget et forslag til lov om ændring af lov om vurdering af landets faste ejendomme (Vurderingerne i årene 2015 og 2016) i høring.

Høringsfristen for dette lovforslag er den 24. november, hvilket vil sige, at høringsfristen har været en uge. Lovforslaget er en opfølgning på L 80 fra 2013, og ligeledes til dette lovforslag var høringsfristen på under en uge. Dansk Erhverv mener, at det er under al kritik, at man nu igen sender et lovforslag i høring med så kort frist.

I den forbindelse bør det gøres opmærksom på, at skatteministeren har udtalt, at de to eneste gyldige grunde til en kort høringsfrist er, hvis der er tale om hullukning eller lovgivningen, der skal vedtages som følge af et finanslovsforlig. Dette lovforslag opfylder ingen af kriterier, og det er derfor svært at se den korte høringsfrist som et udtryk for andet end sjusk fra lovgivers side.

Lovforslaget er i det store og hele en tidsmæssig forlængelse af L 80 fra 2013 og Dansk Erhverv vil derfor forholde sig til høringssvaret til dette lovforslag.

Dansk Erhverv savner en begrundelse for, hvorfor man i lovforslaget ikke også har taget hensyn til, at 2012 vurderingen for erhvervsejendomme kan have været upræcis. Dansk Erhverv mener ikke, at der fremlagt bevis for, at vurderingen for erhvervsejendomme er mere præcis end vurderingen for ejerboliger, og på den baggrund bør erhvervsejendomme behandles på samme måde som ejerboliger. For en lang række virksomheder kan det have alt afgørende betydning, at man får den rigtige ejendomsvurdering.

En løsning med generelt at sænke ejendomsvurderingen med 2,5 pct., som det er valgt i forhold til ejerboliger, vil dog formentlig ikke være den rigtige løsning. Der kan være erhvervsejendomme, hvor 2012 ejendomsvurderingen er sat for lavt, og hvor ejeren derfor ønsker en højere vurdering. En mulighed kunne derfor være, at man gav erhvervsejendomme mulighed for at vælge en vurdering, der enten var 2,5 pct. højere eller 2,5 pct. lavere end 2012-vurderingen. På denne måde kunne man sikre sig, at vurderingen blev rigtig i enten opadgående eller nedadgående retning.

???/JAR
jar@danskerhverv.dk

Dansk Erhverv stiller sig naturligvis til rådighed for at svare på eventuelle opklarende spørgsmål.

Med venlig hilsen

Jacob Ravn
Skattepolitisk chef

Erik Jørgensen

Fra: Lene Nielsen <LNI@DI.DK>
Sendt: 21. november 2014 15:47
Til: Erik Jørgensen
Emne: RE: HØRING af lovforslag - ændring af vurderingsloven

docId: http://147.29.96.161/kcap12p/DOK71498394
SJ: 1

Til Skatteministeriet

Den 17. november 2014 har Skatteministeriet (j. nr. 14-4860750) udbedt sig Dansk Indusris bemærkninger til et lovudkast om vurderingerne i årene 2015 og 2016.

I den anledning bemærkes, at lovudkastet ikke giver DI anledning til bemærkninger.

Med venlig hilsen

Lene Nielsen
Juridisk konsulent

(+45) 3377 3563
(+45) 29494402 (Mobile)
LNI@di.dk
di.dk

Dansk Industri

From: Erik Jørgensen [mailto:ej@skm.dk]
Sent: 17. november 2014 10:41
To: samfund@advokatsamfundet.dk; ae@ae.dk; abf@abf-rep.dk; bl@bl.dk; info@cepos.dk; cevea@cevea.dk; info@danskbyggeri.dk; de@de.dk; hoeringssager@danskerhverv.dk; Erhvervspolitik; DANSKINDUSTRI; info@skovforeningen.dk; mail@danskeadvokater.dk; mail@danskeboligadvokater.dk; post@domstolsstyrelsen.dk; info@ejendomsforeningen.dk; ejl@ejl.dk; letbyrder@erst.dk; mail@finansraadet.dk; fdr@fdr.dk; fsr@fsr.dk; mbl@fsr.dk; info@ejendomsforeningen.dk; info@ejendomsf.dk; kl@kl.dk; kontakt@kraka.org; info@lf.dk; Skatteankestyrelsen; llodk@llodk.dk; formand@parcelhus.dk; mail@realkreditforeningen.dk; rr@realkreditraadet.dk; JP-Jura Skat; Skatteankestyrelsen; Jesper Kiholm Andersen; Vurderingsankenævnsforeningen (VAF)
Subject: HØRING af lovforslag - ændring af vurderingsloven

Til følgende høringsparter:

Advokatsamfundet, AE-Rådet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Boligselskabernes Landsforening, CEPOS, Cevea, Dansk Byggeri, Dansk Ejendomsmæglerforening, Dansk Erhverv, DI, Dansk Skovforening, Danske Advokater, Danske Boligadvokater, Domstolsstyrelsen, Ejendomsforeningen Danmark, Ejerlejlighedernes Landsforening, Erhvervsstyrelsen, Finansrådet, Foreningen Danske Revisorer, FSR danske revisorer, Grundejernes Landsforening, Grundejernes Landsorganisation, KL, Kraka, Landbrug & Fødevarer, Landsskatteretten, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Parcelhusejernes Landsorganisation, Realkreditforeningen, Realkreditrådet, SKAT, Skatteankestyrelsen, SRF Skattefaglig Forening og Vurderingsankenævnsforeningen.

Der vedhæftes forslag til ændring af vurderingsloven. Lovforslaget fremsættes den 19. november.

Domstolsstyrelsen

Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

Sendes pr. e-mail til ej@skm.dk

Store Kongensgade 1-3
1264 København K
Tlf. +45 70 10 33 22
post@domstolsstyrelsen.dk
CVR-nr. 21659509
EAN-nr. 5798000161184

J.nr. 2014-4102-0059-3
Sagsbeh.: Anna Klærke Nielsen
Mail: akn@domstolsstyrelsen.dk
20. november 2014

Høring over forslag til lov om ændring af lov om vurdering af landets faste ejendomme (Vurderingerne i årene 2015 og 2016)

Skatteministeriet har ved e-mail af 17. november 2014 sendt ovennævnte lovforslag i høring.

Domstolsstyrelsen har ingen bemærkninger til lovforslagets indhold.

Men vi skal gøre opmærksom på, at det er meget vigtigt, at de ændrede ejendomsvurderinger offentliggøres på Den Offentlige Informationsserver (OIS) samtidig med lovens ikrafttræden. Ellers bliver den automatiske beregning af tinglysningsafgift forkert i de situationer, hvor afgiften beregnes med baggrund i ejendomsvurderingen.

Med venlig hilsen

Anna Klærke Nielsen

E-MAIL: ej@skm.dk
Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

Att.: Erik Jørgensen

24. november 2014

Juridisk konsulent, advokat
Niklas Winther Kejlskov
Telefon +45 33 12 03 30
nwk@ejendomsforeningen.dk

Høring over forslag til ændring af vurderingsloven

Skatteministeriet har den 17. november 2014 sendt forslag til ændring af vurderingsloven (vurderingerne i årene 2015 og 2016) i høring. Ejendomsforeningen Danmark har gennemgået forslaget og har følgende bemærkninger.

Det havde været ønskeligt, at der kunne komme en hurtigere afklaring vedrørende de danske ejendomsvurderinger, men Ejendomsforeningen Danmark har forståelse for, at det er et kompliceret område, og at der kan være behov for yderligere tid til at sikre et velfungerende ejendomsvurderingssystem.

I denne sammenhæng har Ejendomsforeningen Danmark dog også en forventning om, at den yderligere tid bl.a. bliver brugt på en loyal implementering af Engberg-udvalgets anbefalinger vedrørende:

- Erhvervsejendomme, hvorefter der skal udvikles en ny vurderingsmodel for erhvervsejendomme, som baseres på en maskinel og markedskonform afkastbaseret metode, hvor de centrale markedsdata udgøres af lejeindtægter, udgifter og forrentningskrav.

- Klageinstans, hvorefter klageinstansen ved behandling af ejendomsvurderinger skal have en høj faglig kvalitet, eksempelvis som i den nuværende Landsskatteret.

For så vidt angår selve forslaget, må Ejendomsforeningen Danmark stille sig uforstående over for, at erhvervsejendomme mv. stadig generelt ikke sidestilles med ejerboliger. Dette gælder eksempelvis:

- den allerede vedtagne nedsættelse af ejendomsværdien for ejerboliger med 2,5 pct.,
- den allerede vedtagne ændring af grundlaget for beregning af tinglysningsafgiften for ejerboliger, så ejerskiftesummen kun finder anvendelse, og
- den foreslåede nedsættelse af ejendomsværdien for ejerboliger med yderligere 2,5 pct. for ejerboligers værdi til og med kr. 500.000 og tilsvarende af grundværdien til og med kr. 100.000.

Problemerne med de nuværende ejendomsvurderinger har betydning for alle ejendomsbeskattede ejendomme i Danmark og er ikke begrænset til ejerboliger og beboelsesejendomme med mere end tre lejligheder. Der er således ikke gyldig begyndelse for, at man skelner mellem erhvervsejendomme mv. og ejerboliger eller beboelsesejendomme med mere end tre lejligheder.

Ejendomsforeningen Danmark må ligeledes konstatere, at forslaget ikke tager højde for eller behandler den uhensigtsmæssige følgevirkning i forbindelse med salgs af andelsboliger, gaver, arv og generationsskifter, som den generelle suspension af adgangen til indhentning af omvurderinger medfører.

Som Ejendomsforeningen Danmark allerede skrev til Skatteministeriet i brev af 28. januar 2014 er der et væsentlig behov for, at andelsboligforeninger løbende kan indhente omvurderinger, idet maksimalprisen for andelsboliger i mange tilfælde fastsættes på grundlag af den offentlige ejendomsvurdering. Den vedtagne suspension indebærer, at andelsboligforeningerne, i en periode frem til suspensionens ophør, forhindres i at fastsætte en maksimalpris, der i videst muligt omfang afspejler de faktiske forhold, hvis man benytter den offentlige ejendomsvurdering i sin prisfastsættelse. Dette gælder specielt ved større ombygninger.

Problemstillingen vedrørende den generelle suspension af adgangen til indhentning af omvurderinger gør sig tilsvarende gældende i forbindelse med gaver og arv samt generationsskifte i virksomheder, hvor der også er behov for en offentlig ejendomsvurdering, der afspejler de faktiske forhold. I samtlige disse situationer bør der således være mulighed for at indhente en omvurdering.

Med venlig hilsen

Torben Christensen
Administrerende direktør

Erik Jørgensen

Fra: Aki Danielsen <AkiDan@erst.dk>
Sendt: 17. november 2014 14:41
Til: Erik Jørgensen
Cc: 1 - ERST Høring; Katrine Josefsen; Per Kæmpe; Christina Henriette La Cour; Cecilie Føns Stelmer; Louise Fjord Kjærsgaard; Aki Danielsen
Emne: Fast track høringssvar (SKM). HØRING af lovforslag - ændring af vurderingsloven
Vedhæftede filer: Høring - ændring af vurderingsloven.docx

docId: http://147.29.96.161/kcap12p/DOK70683286
SJ: -1

Kære Erik Jørgensen,

Erhvervsstyrelsens Team Effektiv Regulering (TER) har modtaget følgende lov i høring:

Forslag til ændring af vurderingsloven.

TER vurderer, at forslaget ikke indeholder administrative konsekvenser for det danske erhvervsliv, og har dermed ikke yderligere kommentarer.

Med venlig hilsen

Aki Danielsen
Høringsstudent

ERHVERVSSTYRELSEN
Team Effektiv Regulering

Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø
Telefon: +45 3529 1000
Direkte: +45 3529 1666
E-mail: AkiDan@erst.dk
www.erhvervsstyrelsen.dk

ERHVERVS- OG VÆKSTMINISTERIET

Pas på miljøet - udskriv kun denne e-mail hvis det er nødvendigt.

Fra: Erik Jørgensen [mailto:ej@skm.dk]
Sendt: 17. november 2014 10:41
Til: samfund@advokatsamfundet.dk; ae@ae.dk; abf@abf-rep.dk; bl@bl.dk; info@cepos.dk; cevea@cevea.dk; info@danskbyggeri.dk; de@de.dk; hoeringssager@danskerhverv.dk; skatafd@di.dk; di@di.dk; info@skovforeningen.dk; mail@danskeadvokater.dk; mail@danskeboligadvokater.dk; post@domstolsstyrelsen.dk; info@ejendomsforeningen.dk; ejl@ejl.dk; Letbyrder; mail@finansraadet.dk; fdr@fdr.dk; fsr@fsr.dk; mbl@fsr.dk; info@ejendomsforeningen.dk; info@ejendomsf.dk; kl@kl.dk; kontakt@kraka.org; info@lf.dk; Skatteankestyrelsen; llodk@llodk.dk; formand@parcelhus.dk; mail@realkreditforeningen.dk; rr@realkreditraadet.dk; JP-Jura Skat; Skatteankestyrelsen; Jesper Kiholm Andersen; Vurderingsankenævnsforeningen (VAF)
Emne: HØRING af lovforslag - ændring af vurderingsloven

Til følgende høringsparter:

Advokatsamfundet, AE-Rådet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Boligselskabernes Landsforening, CEPOS, Cevea, Dansk Byggeri, Dansk Ejendomsmæglerforening, Dansk Erhverv, DI, Dansk Skovforening, Danske Advokater, Danske Boligadvokater, Domstolsstyrelsen, Ejendomsforeningen Danmark, Ejerlejlighedernes Landsforening, Erhvervsstyrelsen, Finansrådet, Foreningen Danske Revisorer, FSR danske revisorer, Grundejernes

DANSKE
REVISORER
FSR

Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

25. november 2014

FSR – danske revisorer
Kronprinsessegade 8
DK - 1306 København K

Telefon +45 3393 9191
fsr@fsr.dk
www.fsr.dk

CVR. 55 09 72 16
Danske Bank
Reg. 9541
Konto nr. 2500102295

Lovforslag om vurdering af landets faste ejendomme (vurdering i årene 2015 og 2016) H318-14

Skatteministeriet har d. 17. november 2014 fremsendt ovennævnte udkast til FSR-danske revisorer med anmodning om bemærkninger.

Indledningsvist bemærkes, at det er beklageligt, at det endnu ikke er lykkedes at indføre et nyt vurderingssystem, men at det igen er udskudt. Retssikkerhed på vurderingsområdet har stor betydning for borgere og virksomheder.

Udskydelsen med yderligere to år medfører, at de erkendte fejl i det tidligere vurderingssystem forøges, og at det samtidig bliver endnu mere byrdefuldt for skatteyderne at dokumentere/sandsynliggøre en værdi i 2011 i forbindelse med en klagesag. Bemyndigelsen i forslagets § 44, stk. 5, bør derfor udstrækkes til at kunne omfatte anmodninger fra skatteyder om ændring af væsentlige forskelle.

Generelt

Høringsudkastet er sin helhed meget lig udspillet i L80 (FT 2013/14), vedtaget 20. december 2013. FSR er fortsat af den opfattelse, at såvel det vedtagne L80 som dette høringsudkast ikke tager højde for nogle konkrete problemstillinger vedrørende erhvervsejendomme.

Der er fortsat bemærkelsesværdigt, at ejere af erhvervsejendomme ikke ligestilles med ejere af boligejendomme, f.eks. på følgende områder:

- Intet nedslag svarende til de 2,5 % som gives vedr. ejerboliger.
- Ingen påtænkt tilbagebetalingsordning.
- Ingen lempelse vedr. tinglysningsafgift som gives til boligejere
- Ingen mulighed for omvurdering efter vurderingslovens § 4

Ejendomsvurderingen har betydning for meget andet end ejendomsskatter, og derfor er en korrektionsmulighed vigtig i mange situationer, f.eks. kan en bobestyrer i et dødsbo ikke afvente en fremtidig klagemulighed.

Dette medfører også store vanskeligheder ved familieoverdragelser af ejendomme, bl.a. ved generationsskifte af virksomheder. En udskydelse af et nødvendigt ejerskifte kan meget vel være konsekvensen af forsinkelsen af et nyt vurderingssystem.

FSR anmoder ministeriet om at uddybe baggrunden for den forskellige behandling erhvervsejendomme henholdsvis ejerboliger.

Kommentarer til høringsudkastets enkelte bestemmelser

FSR ønsker konkret at henlede opmærksomheden på to væsentlige mangler i lovforslaget.

Vurderingslovens §4

Efter vurderingslovens § 45, stk. 3 kan der ikke anmodes om vurderinger efter § 4 i perioden fra den 1. januar 2014 til den 1. marts 2016.

Denne udskydelse af fristen er forlænget i høringsudkastet.

FSR er af den opfattelse, at den periode, hvor der ikke kan anmodes om omvurderinger efter § 4 ikke bør forlænges.

Det er FSRs opfattelse, at der er akut behov for at kunne anmode om omvurdering efter § 4. Sådanne omvurderinger er ofte et vigtigt element i forbindelse med generationsskifter, herunder dødsboer og ved overdragelse af ejendomme inden for familiekredsen.

Hvis ejendomsvurderingen for en ejendom i et dødsbo er for høj, er der efter forslaget i en periode ingen muligheder for at korrigere værdien. Dette kan forsinke processen i et generationsskifte eller et dødsbo væsentligt og øge usikkerheden for de involverede parter.

Værdien af en ejendom er ofte afgørende for om et dødsbo er skattefrit eller skattepligtigt.

Tilsvarende udskydes muligheden for at få korrigeret ejendomsvurderingen i sædvanlige familiehandler/generationsskifter. Dette er en problemstilling, der i mange tilfælde særligt rammer de små og mellemstore virksomheder, hvilket

næppe kan være hensigten med at udskyde muligheden for omvurdering efter § 4.

Efter FSRs opfattelse bør forslaget tilpasses således, at der som minimum gives mulighed for omvurderinger efter vurderingslovens § 4 i situationer, hvor en ejendom planlægges overdraget.

Såfremt man fastholder at udskyde muligheden for omvurdering efter § 4, ønsker FSR oplyst, hvorledes ministeriet forholder sig til nedenstående situationer:

1. En ejendom indgår i et dødsbo. Bobestyrer har forgæves forsøgt at sælge ejendommen. Ejendomsvurderingen er åbenlyst for høj, men der er ingen objektive værdiindikationer, der kan fastslå en eksakt værdi.

   Efter Cirkulære nr. 185 af 17.11.1982 kan man ved overdragelse indenfor gaveafgiftskredsen overdrage en ejendom til den offentlige ejendomsvurdering +/- 15 %. Vi henviser til cirkulærets punkt 5 og 6.

   Skal arvingerne betale boafgift af denne ejendomsvurdering, der åbenbart er væsentligt højere end markedsværdien, og skal dødsboets aktiver og nettoformue måles ud fra denne <u>for</u> høje ejendomsvurdering?

2. En erhvervsejendom overdrages til en ekstern part for 10 mio. kr. Den offentlige ejendomsvurdering er 20 mio. kr. Da lempelsen på tingslysningsafgift (vedtaget ved L80) ikke tilgodeså erhvervsejendomme, skal der fortsat betales tinglysningsafgift af 20 mio. kr., hvilket medfører en for høj tinglysningsafgift på 60.000 kr.

   Tidligere kunne dette løses ved en omvurdering efter vurderingslovens § 4 inden tinglysning.

FSR ønsker endvidere oplyst hvad bevæggrunden er for, at fastholde denne beskatning, selv om også ministeriet erkender, at den offentlige ejendomsvurdering er for høj i forhold til en objektiv konstaterbar handelsværdi?

Bemyndigelse i §44, stk. 5

SKAT får fortsat mulighed for at ændre 2011-vurderinger og 2012-vurderinger frem til 1. januar 2019 (foreslået forlænget fra 2015). Der sigtes på tilfælde,

hvor eksempelvis en del af medlemmerne i en grundejerforening med succes klager over en ejendomsvurdering, og forholdene for øvrige medlemmer er identiske. Andre tilfælde er åbenbare fejl, eksempelvis tastefejl og klare sagsbehandlingsfejl.

Der er ikke tanker om ændringer i denne adgang.

I betragtning af den manglende adgang til at klage over en vurdering, herunder udskydelsen af muligheden for §4-vurderinger, forekommer det ikke rimeligt for hverken borgere eller virksomheder, hvis større forskelle mellem den gældende vurdering og det faktiske markedsniveau for ejendomme ikke kan korrigeres efter skatteyders anmodning. Udviklingen på boligmarkedet viser, at forskellen fortsat øges mellem de mere attraktive områder i forhold til de mere udsatte områder (udenfor) de største byer og områder med særlige herlighedsværdier.

Eksempel 2 ovenfor burde være et tilfælde, hvor Told- og Skatteforvaltningen af egen drift bør genoptage ejendomsvurderingen, jf. høringsforslagets § 1, punkt 4, § 44, stk. 5?

Tinglysningsafgift

FSR finder, at tinglysningsloven bør justeres således, at erhvervsejendomme og boligejendomme sidestilles, og der ikke skal betales tinglysningsafgift af en værdi højere end overdragelsessummen.

Afslutning

FSR henviser i øvrigt til vedlagte høringssvar af 4. december 2013.

Såfremt der er spørgsmål til ovenstående, står foreningen naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen

John Bygholm
Formand for skatteudvalget

Mette Bøgh Larsen
Chefkonsulent

Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1204 København K

Høringssvar på forslag til ændring af lov om vurdering af landets faste ejendomme

Den 24. november 2014

Sags ID: SAG-2014-06728
Dok.ID: 1940725

ARO@kl.dk
Direkte 3370 3874

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

www.kl.dk

Skatteministeriet har den 17. november 2014 sendt Lov om ændring af lov om vurdering af landets faste ejendomme i høring i KL. Skatteministeriet har anmodet om at modtage evt. bemærkninger til lovforslaget senest den 24. november 2014. KL vil indledningsvist beklage den korte høringsfrist og bemærke, at dette kan indebære en risiko for, at eventuelle lovtekniske usikkerheder eller deciderede fejl ikke opdages, før loven er sat i værk. Det gælder særligt på et teknisk komplekst område som vurderingsloven.

Kommunerne er stærkt afhængige af, at der er tillid til SKAT's ejendomsvurderinger, som er grundlaget for kommunernes opkrævning af kommunal grundskyld. KL bakker derfor op om regeringens ambition om et nyt og bedre vurderingssystem. Det er dog afgørende, at projektet kommer i mål, da den nuværende situation giver anledning til usikkerhed for kommunerne.

Det fremtidige nye vurderingssystem skal benyttes til at genvurdere alle ejendomme. I de tilfælde, hvor en genvurdering viser sig at være lavere end de videreførte 2011-vurderinger i årene 2013 til 2016 ønsker regeringen, at grundejernes grundskyld reguleres bagudrettet i form af tilbagebetalinger. En videreførelse af 2011-vurderingerne i yderligere 2 år udvider også perioden for eventuelle tilbagebetalinger som følge af nye vurderinger.

KL forudsætter, at staten kompenserer kommunerne for de merudgifter til tilbagebetalinger, som lovforslaget medfører.

SKAT's nye vurderingssystem skal spille sammen med den nye it-løsning til håndtering af kommunal grundskyld, som kommunerne/KOMBIT er i færd med at udvikle. Dette sker som følge af Grunddataprogrammet, som indebærer at ESR (EjendomsStamRegistret) skal udfases og erstattes af nye

statslige og kommunale it-systemer. KL forudsætter, at regeringen dækker evt. udgifter til forsinkelser eller fordyrelser som følge af lovforslaget for kommunernes opgaver med udfasningen af ESR.

KL bemærker, at det med lovforslaget fortsat ikke er muligt for SKAT at tage en 2011- eller 2012-vurdering op ved egen drift, hvis en ændring er til ugunst for grundejerne. Dette gælder selv ved helt utvetydige fejl, hvor SKAT eksempelvis mangler at ansætte en grundskatteloftsværdi eller ikke har benyttet den korrekte bebyggelsesprocent. SKAT tolker således sin adgang til at rette egne fejl i vurderingerne yderst restriktivt. Lovforslaget vil i sin nuværende form betyde, at disse åbenlyse fejl bliver videreført i yderligere to år, hvilket resulterer i, at de pågældende grundejere slet ikke opkræves grundskyld af deres ejendom, eller opkræves et for lavt beløb over flere år. KL finder, at dette kolliderer med borgernes ligestilling. Det bør ikke være tilfældige fejl i SKAT, der afgør, om en borger skal betale grundskyld.

KL vil derfor opfordre til, at SKAT's mulighed for at tage en 2011- eller 2012-vurdering op af egen drift udvides, så det er muligt at tage sager op med åbenlyse fejl, uanset om en ændring er til ugunst for borgerne eller ej.

Med venlig hilsen

Morten Mandøe

Landbrug & Fødevarer

Axelborg, Axeltorv 3
DK 1609 København V

T +45 3339 4000
F +45 3339 4141
E info@lf.dk
W www.lf.dk

CVR DK 25 52 95 29

Skatteministeriet
Att.: Erik Jørgensen, ej@skm.dk
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

Høring af forslag til lov om ændring af lov om vurdering af landets faste ejendomme

Landbrug & Fødevarer takker for at have modtaget lovforslaget i høring. Landbrug & Fødevarers bemærkninger fremgår nedenfor samt af vedhæftede uddybende notat fra Videncentret for Landbrug.

Generelle bemærkninger
Det er uheldigt, at der har været usikkerhed omkring ejendomsvurderingerne i en lang periode. Det er dog også væsentligt, at der gennemføres et tilstrækkeligt analysearbejde, før der etableres et nyt og mere træfsikkert system til ejendomsvurderingerne.

Landbrug & Fødevarer læser af lovforslagets bemærkninger s. 6, at der med lovforslaget ikke er taget stilling til det forudgående ekspertudvalgs anbefalinger i forhold til bl.a. landbrugsejendomme. Disse forslag og ideer vil indgå i det videre arbejde med et system for ejendomsvurderinger. Landbrug & Fødevarer skal i den forbindelse understrege, at vurderingen af disse forhold bør foretages på et solidt grundlag. Ekspertudvalgets foreslåede ændringer kan umiddelbart have massive konsekvenser. Ekspertudvalget peger således også selv på, at de foreslåede ændringer kan have "betydelige økonomiske konsekvenser", og at ændringerne kan føre til øget beskatning på op til 1440 procent for den enkelte landmand. Udvalget anbefaler derfor også, at oplægget udvikles og analyseres yderligere.

En model for fremtidige vurderinger af landbrugets jord og bygninger bør bl.a. tage højde for, at der både er tale om jorden som en del af landmandens produktionsapparat, men også at stuehusene meget ofte ligger i produktionen. Principperne og hensynene bag bondegårdsreglen og de øvrige regler på området bør derfor videreføres i et kommende system til ejendomsvurderinger.

Specifikke bemærkninger
Landbrug & Fødevarer har en række bemærkninger til lovforslagets enkeltelementer. Disse er kot beskrevet nedenfor. Der henvises endvidere til vedhæftede uddybende notat fra Landbrug & Fødevarer, Videncentret for Landbrug.

I lovforslaget lægges der op til, at der indføres en "rabatordning" for ejerboliger. Landbrug & Fødevarer mener, at denne ordning naturligvis også skal gælde stuehuse på landbrugsejendomme.

Lovforslaget lægger endvidere op til, at de såkaldte §4-vurderinger suspenderes frem til 2018 hhv. 2019. Dette kan i visse tilfælde have stærkt uhensigtsmæssige konsekvenser for handel med landbrugsejendomme. Forslaget om at udskyde anmodningen om en §4-vurdering og bestemmelsen om suspension af anmodningen om en §4-vurdering bør derfor tages ud af forslaget.

Landbrug & Fødevarer er erhvervsorganisation for landbruget, fødevare- og agroindustrien. Med en eksport på over 156 milliarder kroner årligt og med 169.000 beskæftigede repræsenterer vi et af Danmarks vigtigste eksporterhverv.

Ved at nytænke og synliggøre erhvervets bidrag til samfundet sikrer vi vores medlemmer en stærk placering i Danmark og globalt.

Derudover bør lovforslaget justeres af retssikkerhedsmæssige årsager, så der gives mulighed for at påklage videreførte vurderinger, når disse er meddelt til ejeren af ejendommen.

I øvrigt skal vi for en ordens skyld påpege, at en høringsperiode på 1 uge ikke er hensigtsmæssig for kvalitet og den demokratiske proces.

I er naturligvis velkomne til at vende tilbage, hvis der er behov for uddybning.

Med venlig hilsen

Jannik Bay
Erhvervspolitisk chef
T +45 3339 4517
M +45 3083 1080
jab@lf.dk

VIDENCENTRET FOR LANDBRUG
Økonomi & Virksomhedsledelse

Agro Food Park 15
DK 8200 Aarhus N

+45 8740 5000
vfl@vfl.dk
vfl.dk

CVR 32346987

Skatteministeriet
Att. Erik Jørgensen
ej@skm.dk

21. november 2014

Forslag til lov om ændring af lov om vurdering af landets faste ejendomme (Vurderingerne i årene 2015 og 2016). Lovforslag L 76 - J.nr. 14-04860750

Videncentret takker for at have modtaget forslaget i høring.

Vi har nedenstående bemærkninger.

Generelt

Videncentret hilser det velkomment, at Skatteministeriet erkender, at der skal bruges tid til at udvikle et nyt og mere træfsikkert system til ejendomsvurderingerne.

Vi forstår bemærkningerne til lovforslaget (2. Lovforslagets baggrund) således, at behandlingen af de særlige forhold, der gælder ved vurderingen af landbrugsejendomme, udskydes til et senere tidspunkt. Det betyder efter vores opfattelse, at en eventuel afskaffelse af bondegårdsreglen og en eventuel ændret værdiansættelse af stuehusenes grundværdi tidligst kan komme på tale fra vurderingen i 2018.

For så vidt angår høringsfristen skal Videncentret endnu en gang påpege, at en frist på 1 uge ikke er acceptabel, hvis der ønskes gennemarbejdede og velbegrundede høringssvar.

"Rabatordning" for ejerboliger

Vurderingen af ejerboliger videreføres yderligere 2 år fra 2015 til 2017. Dermed bliver 2011-vurderingen af ejerboliger gældende frem til 2017. Dette giver ikke anledning til bemærkninger.

Der indføres en ny yderligere "rabat" for ejerboliger på den laveste del af ejendoms- og grundværdien. Der tænkes også indført rabat for andelsboliger mv.

Stuehuse på landbrugsejendomme vurderes for så vidt angår bygningsværdien som udgangspunkt efter samme principper, som gælder ved vurderingen af parcelhuse. Det fremgår af Juridisk vejledning afsnit H.A.2.2.1.4. Det taler i høj grad for, at rabatten – både den nugældende på 2,5 % og den foreslåede yderligere rabat på 2,5 % – også skal gælde stuehuse.

Rabatten betyder meget lidt for det offentlige, jf. provenuoversigten (tabel 1), da langt de fleste boligejere betaler ejendomsværdiskat og ejendomsskat af en vurdering, der er lavere end den aktuelle. Derfor vil en medtagelse af stuehuse i rabatordningen ikke medføre, at det offentlige lider et nævneværdigt provenutab.

For den enkelte ejer af en landbrugsejendom kan det derimod betyde en betydelig merskat.

§ 4 vurderinger

Det foreslås, at muligheden for at få foretaget vurderinger uden for de almindelige vurderingsterminer fortsat suspenderes frem til henholdsvis 1. marts 2018 (ejerboliger) og 1. marts 2019 (landbrugsejendomme og andre erhvervsejendomme).

Det er problematisk for landbruget, at der ikke kan anmodes om en § 4-vurdering af erhvervsejendomme og herunder landbrugsejendomme i perioden fra den 1. januar 2014 og til og med den 1. marts 2019. Dette fremgår af lovforslagets § 1, nr. 5 (vurderingslovens 45, stk. 3.)

Begrundelsen for at suspendere muligheden for at få foretaget en § 4 vurdering var ifølge bemærkningerne til lovforslag L 80 (2013/2014) følgende:

"Muligheden for vurdering uden for de almindelige vurderingsterminer anvendes i praksis næsten udelukkende i forbindelse med ejendomssalg i situationer, hvor vurderingen er af betydning for betalingen af tinglysningsafgift. Imidlertid foreslår regeringen nu at ændre tinglysningsafgiftsloven, således at tinglysningsafgiften fremover som hovedregel skal beregnes på grundlag af handelsprisen, jf. lovforslagets § 2.

Muligheden for at få foretaget vurderinger uden for de almindelige vurderingsterminer får hermed mindre betydning end tidligere. Dertil kommer, at vurderinger efter vurderingslovens § 4 som enhver anden vurdering vil skulle foretages med anvendelse af et vurderingssystem, som ikke kan levere en vurdering af en tilstrækkelig kvalitet."

Videncentret er ikke helt enig i disse betragtninger.

På baggrund af landbrugets nuværende situation, hvor det kan forventes, at der vil komme tvangssalg eller frivillige tvangssalg, kan/vil ejendomsvurderingen have stor betydning for opgørelsen af ejendomsavancen og genvundne afskrivninger.

Det kan derfor have stor betydning for den korrekte skatte- og gaveafgiftsmæssige opgørelse, at den aktuelle ejendomsvurdering også er en korrekt vurdering.

Ud fra et retsmæssighedssynspunkt er det betænkeligt, at borgeren ikke kan få efterprøvet vurderingen, en § 4-vurdering, i en her og nu situation, da krisen i landbruget hurtigt kan forrykke værdien af et landbrug, hvor dyrene er afhændet og staldbygningerne ikke længere anvendes og evt. heller ikke længere er tidssvarende til produktion af husdyr. I disse tilfælde bør driftsbygningerne ikke indgå i ejendomsvurderingen som en going concern.

Ved overdragelse af landbrugsejendommene i familiehandler spiller den offentlige vurdering således en stor rolle. Således kan man i sådanne handler fastsætte overdragelsessummen for ejendommen i overensstemmelse med principperne i cirkulære nr.185 af 17. november 1982. Det betyder, at ejendommen kan overdrages til et beløb, der ligger i intervallet fra 85 % til 115 % af ejendomsværdien. Indtil 1. januar 2014 kunne man anvende en indhentet § 4 vurdering som grundlag for beregningen af overdragelsessummen.

Muligheden for at kunne foretaget en vurdering uden for de almindelige vurderingsterminer er derfor af væsentlig betydning, når der er tale om overdragelse af landbrugsejendomme i familiehandler. Størrelsen af vurderingen påvirker nemlig størrelsen af overdragelsessummen, hvilken størrelse igen påvirker størrelsen af gaveafgift og størrelsen af skatterne af ejendomsavance og genvundne afskrivninger.

Hvis mulighederne for at få foretaget en § 4 vurdering suspenderes i yderligere 3 år, vil der således være en periode på over 5 år fra 2014 til 2019, hvor man ved familiehandler med landbrugsejendomme kan være nødt til at spørge SKAT ved indhentelse af et bindende svar, om en given overdragelsessum vil kunne godkendes.

Efter Videncentrets opfattelse vil det være betydeligt mere hensigtsmæssigt, at der åbnes mulighed for, at man på ny kan indhente en § 4 vurdering.

Derfor bør forslaget om at udskyde anmodningen om en § 4-vurdering til den 1. marts 2019 tages ud af lovforslaget, og generelt bør bestemmelsen om suspension af anmodningen om en § 4-vurdering ophæves.

Det kan i den forbindelse overvejes at begrænse adgangen til at få foretaget en § 4 vurdering til alene at omfatte erhvervsejendomme, da betydningen for parcelhuse er minimal, jf. bemærkningerne til lovforslag L 80, og da fastsættelsen af værdien af en erhvervsejendom hviler på et mere usikkert grundlag end tilfældet er med ejerboliger mv.

Klage over vurderinger

Det foreslås at udskyde adgangen til klage over vurderingen til henholdsvis 2018 (ejerboliger) og 2019 (erhvervsejendomme).

Dog vil der være adgang til at få genoptaget en vurdering, der er foretaget på et faktuelt fejlagtigt grundlag.

Det må anses betænkeligt ud fra en retssikkerhedsbetragtning, at der i en meget lang årrække ikke er adgang til at påklage en vurdering, hvis den er åbenlyst forkert. En udskydelse af behandlingen af en berettiget klage i mange år medfører jo en likviditetsmæssig belastning for den enkelte ejendomsejer. En sådan likviditetsmæssig belastning synes ikke at være rimelig.

Det foreslås derfor, at der kan ske påklage af de videreførte vurderinger, når disse er meddelt til ejeren af ejendommen. Hermed vil ejeren opnå, at han ikke i en længere årrække skal have midler bundet hos det offentlige.

Hvis forslaget ikke ændres på dette punkt, ønskes en afklaring af, i hvilket omfang ejeren af en ejendom bliver godskrevet en forrentning af den uberettiget opkrævede skat, vedkommende har betalt i en lang årrække.

Venlig hilsen

Søren Hjorth
chefkonsulent

Lejernes Landsorganisation
Sekretariatet

Deres ref. Vor ref. Dato

Lejernes LO

d. 26. november 2014

Skatteministeriet
ej@skm.dk

Vedrørende høring om ændring af lov om vurdering af landets faste ejendomme

Hermed fremsendes Lejernes LO's høringssvar til ovennævnte. Vi beklager forsinkelsen og den korte høringsfrist på kun 7 dage.

Formålet med lovforslaget er at gennemføre de ændringer i lov om vurdering af landets faste ejendomme (vurderingsloven), som er nødvendigt at gennemføre inden årsskiftet for at sikre, at der fortsat vil være vurderinger, der kan danne grundlag for beskatning af fast ejendom i årene frem til 2017 (ejerboliger) og 2018 (andre ejendomme), hvor et nyt vurderingssystem ventes at kunne tages i anvendelse.

Det er i den forbindelse vigtigt at være opmærksom på, at Rigsrevisionens analyse, der er grundlaget for at udarbejde et nyt vurderingssystem, afslørede 2-3 gange større uoverensstemmelser mellem SKAT´s ejendomsvurderinger og de faktiske salgspriser for erhvervsejendomme end for ejerboliger, hvilket fik dem til at konkludere at "forskellen mellem Skats vurderinger og salgspriserne var altså markant større for erhvervsejendomme mv. end for ejerboliger." (Rigsrevisionen afsnit IV).

LLO finder det tilfredsstillende, at lovforslaget giver erhvervsejendomme til beboelse med mere end tre lejligheder et nedslag i grundværdien på 2,5 pct., som man tidligere kun har tildelt ejerboligerne. Det har vi kritiseret i vort tidligere høringssvar af 12. december 2013.

Lovforslaget indebærer desværre en uacceptabel forskelsbehandling i ejerboligens favør, fordi:

- at nedslaget på 2,5 pct. for erhvervsejendomme i praksis først indføres fra og med 2017 og ikke som for ejerboliger fra og med 2015.
- at der med lovforslaget indføres en ekstra rabat på op til 2,5 pct. for private ejerboliger på grundværdien op til 250.000 kr. Det gives ikke tilsvarende lejeboligejendomme.
- at såfremt den nye 2017 vurdering er lavere end 2011-vurderingen, vil boligejernes ejendomsrelaterede skatter blive genberegnet og automatisk tilbagebetalt til ejeren med renter. Dette sker ikke for lejeboliger (erhvervsejendomme).

Lejernes LO finder det dernæst ærgerligt, at lovforslaget ikke løser et problem, vi ofte har påpeget. Nemlig at lejerne i den private udlejningssektor ikke selvstændigt kan klage over vurderingen, men er afhængige af, at udlejer ønsker at klage. Den private udlejer har alt andet lige en interesse i at fastholde en for høj vurdering, fordi en højere vurdering giver en bedre soliditet, og fordi udlejer fuldt ud kan overvælte ejendomsskatterne på lejerne.

Med Venlig hilsen

Helene Toxværd, formand for Lejernes LO

pdv Jesper Larsen, Cheføkonom

Adresse	Telefon	Bank	Telefax	Email
Reventlowsgade 14 4 1651 København V	33 86 09 10	5301 0381423	33 86 09 20	llodk@llodk.dk

www.lejerneslo.dk

Erik Jørgensen

Fra: Karen Madsen
Sendt: 24. november 2014 12:25
Til: Erik Jørgensen
Emne: VS: Høringssvar ændring af vurderingsloven
Vedhæftede filer: Høring - ændring af vurderingsloven.docx

SJ: 0

Fra: Karen Madsen
Sendt: 24. november 2014 11:22
Til: Erik Jørgensen
Cc: Lisbeth Rasmussen; Kaj-Henrik Ludolph; Samantha Eva Moss; Alexander Truong
Emne: Høringssvar ændring af vurderingsloven

Til departementet

SKAT har ingen faglige bemærkninger og de administrative konsekvenser fastholdes.

Med venlig hilsen

Karen Madsen

SKAT
JURA
Miljø, Energi og Motor
Østbanegade 123, 2100 København Ø

E-mail: Karen.Madsen@Skat.dk
Telefon: (+45) 72 37 38 83

Fra: Erik Jørgensen
Sendt: 17. november 2014 10:41
Til: samfund@advokatsamfundet.dk; ae@ae.dk; abf@abf-rep.dk; bl@bl.dk; info@cepos.dk; cevea@cevea.dk; info@danskbyggeri.dk; de@de.dk; hoeringssager@danskerhverv.dk; skatafd@di.dk; di@di.dk; info@skovforeningen.dk; mail@danskeadvokater.dk; mail@danskeboligadvokater.dk; post@domstolsstyrelsen.dk; info@ejendomsforeningen.dk; ejl@ejl.dk; letbyrder@erst.dk; mail@finansraadet.dk; fdr@fdr.dk; fsr@fsr.dk; mbl@fsr.dk; info@ejendomsforeningen.dk; info@ejendomsf.dk; kl@kl.dk; kontakt@kraka.org; info@lf.dk; Skatteankestyrelsen; llodk@llodk.dk; formand@parcelhus.dk; mail@realkreditforeningen.dk; rr@realkreditraadet.dk; JP-Jura Skat; Skatteankestyrelsen; Jesper Kiholm Andersen; Vurderingsankenævnsforeningen (VAF)
Emne: HØRING af lovforslag - ændring af vurderingsloven

Til følgende høringsparter:

Advokatsamfundet, AE-Rådet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Boligselskabernes Landsforening, CEPOS, Cevea, Dansk Byggeri, Dansk Ejendomsmæglerforening, Dansk Erhverv, DI, Dansk Skovforening, Danske Advokater, Danske Boligadvokater, Domstolsstyrelsen, Ejendomsforeningen Danmark, Ejerlejlighedernes Landsforening, Erhvervsstyrelsen, Finansrådet, Foreningen Danske Revisorer, FSR danske revisorer, Grundejernes Landsforening, Grundejernes Landsorganisation, KL, Kraka, Landbrug & Fødevarer, Landsskatteretten, Lejernes

Erik Jørgensen

Fra: Jesper Kiholm Andersen
Sendt: 24. november 2014 10:17
Til: Erik Jørgensen
Emne: Høringssvar til forslag til lov om ændring af lov om vurdering af landets faste ejendomme

Til Skatteministeriet

Høringssvar til forslag til lov om ændring af lov om vurdering af landets faste ejendomme (Vurderingerne i årene 2015 og 2016)

SRF Skattefaglig Forening takker for det modtagne materiale og kan i den forbindelse meddele, at vi ikke har bemærkninger til det modtagne lovforslag.

Med venlig hilsen

Jesper Kiholm
Specialkonsulent
Skatterevisor / Master i skat

SRF Skattefaglig Forening

Formand for SRF Skattefaglig Forenings Skatteudvalg
Skattecenter Tønder
Pioner Allé 1
6270 Tønder
Telefon: 72389468
Mail: jesper.kiholm@skat.dk
Mobiltelefon: 20487375

Skatteankestyrelsen

Skatteministeriet
Departementet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

Skatteankestyrelsen
Ved Vesterport 6, 6. sal
1612 København V

Tlf. +45 3376 0909
Fax +45 3376 0808

Cvr-nr. 10 24 28 94
EAN-nr. 579 800 003 3726

www.skatteankestyrelsen.dk

Henrik Klitz
Dir. tlf. +45 33760942
Sagsnr. 14-5065122

Dato 24. november 2014

Fremsendes per e-mail til juraogsamfundsoekonomi@skm.dk og ej@skm.dk

Deres sagsnr.: 14-4860750

Høringssvar – Lovforslag om ændring af vurderingsloven – L 76 2014/15
Landsskatteretten og Skatteankestyrelsen har fra Departementet modtaget forslag til lov om ændring af lov om vurdering af landets faste ejendomme (vurderingerne i årene 2015 og 2016) (L 76, Folketinget 2014-15).

Efter aftale med ledende retsformand Susanne Dahl skal Skatteankestyrelsen på vegne af Landsskatteretten og på egne vegne oplyse, at Landsskatteretten og Skatteankestyrelsen ikke har bemærkninger til lovforslaget.

Med venlig hilsen

Henrik Klitz

Erik Jørgensen

Fra:	Jens Hartlev Jensen
Sendt:	24. november 2014 08:42
Til:	Erik Jørgensen
Cc:	Jørn Jensen (VAF formand); Jens Hartlev Jensen
Emne:	SV: Høring om forslag til lov om ændring af lov om vurdering af landets faste ejendomme (L76)
docId:	http://147.29.96.161/kcap12p/DOK71785177
SJ:	1

Fra: Jens Hartlev Jensen **På vegne af** Vurderingsankenævnsforeningen (VAF) (VAF@sanst.dk)
Sendt: 24. november 2014
Til: Erik Jørgensen
Emne: SV: Høring om forslag til lov om ændring af lov om vurdering af landets faste ejendomme (L76)

Høring om forslag til lov om ændring af lov om vurdering af landets faste ejendomme (L76)

Vurderingsankenævnsforeningen har noteret sig dette forslag, som primært omfatter en beslutning om at udskyde vurderingen i 2 år for 2015 og 2016-vurderingeren og med skattemæssige konsekvenser, som ligger uden for Vurderingsankenævnsforeningens område.
Vurderingsankenævnsforeningens bestyrelse har derfor ingen bemærkninger til det foreliggende lovforslag.

Venlig hilsen
Jørn Jensen
Formand for Vurderingsankenævnsforeningen

Vurderingsankenævnsforeningen
c/o Skatteankestyrelsen
Ved Vesterport 6, 6. sal · 1612 Kbh. V.
E-mail: vaf@sanst.dk