

Fra: Thomas Booker <thb@horten.dk>

Dato: 23. februar 2021 kl. 00.55.59 CET

Til: Bjørn Brandenburg <bjoern.brandenburg@ft.dk>, Kim Valentin <Kim.Valentin@ft.dk>, Louise Schack Elholm <Louise.Elholm@ft.dk>, Dennis Flydtkjær <Dennis.Flydtkjaer@ft.dk>, Kathrine Olldag <Kathrine.Olldag@ft.dk>, Mads Fallesen <Mads.Fallesen@ft.dk>, skm@skm.dk

Emne: Spørgsmål til L107A - ændringer til blandt andet ejendomsvurderingsloven og ejendomsbeskatningsloven

Med henvisning til de foreslåede ændringer til blandt andet ejendomsvurderingsloven og ejendomsbeskatningsloven anmodes Skatteministeren om at besvare nedenstående spørgsmål:

Samtidighed ved ind- og udtræden af dækningsafgift

I ejendomsbeskatningsloven var det således, at hvis en anvendelse af en ejendom blev ændret fra en dækningsafgiftspligtig anvendelse til en ikke-dækningsafgiftspligtig anvendelse eller omvendt indtræder eller ophører dækningsafgiften efter ejendomsbeskatningslovens § 23 A ved udgangen af det kvartal, hvor ændringen blev foretaget.

I forbindelse med den nye ejendomsvurderingslov blev denne samtidighed mellem indtræden og udtræden af pligten til at betale dækningsafgift ved ændret anvendelse ophævet og ændret til at indtræden som hovedregel først sker med virkning fra og med det skatteår, der tager sin begyndelse i det kalenderår, der følger efter det, i hvilket vurderingen er foretaget, jf. ejendomsvurderingslovens § 5, stk.

1, jf. ejendomsbeskatningslovens § 23 A, stk. 4. Lidt lavpraktisk betyder reglen, at hvis en ændring er sket umiddelbart efter vurderingsterminen (eksempelvis 3. marts i år 0), vil der først året efter (dvs. i år 1) blive foretaget en vurdering (og dermed fastsat en forskelsværdi), og dækningsafgiften vil så indtræde i året efter (dvs. i år 2). Der kan således gå næsten 2 år fra ændringen af anvendelsen er sket, indtil der opkræves dækningsafgift.

Årsagen til ændringen var, at der i det nye ejendomsvurderingssystem alene skal foretages de vurderinger, som har betydning for opkrævning af ejendomsskat. Hvis en anvendelse altså ikke er dækningsafgiftspligtig på grund af anvendelsen, ville der altså ikke være ansat en ejendomsværdi. Hvis der så skete en ændring i anvendelsen, ville der altså ikke foreligge den fornødne vurdering til at kunne opkræve dækningsafgiften. Løsningen blev – som beskrevet ovenfor – at dækningsafgiften først skal indtræde året efter, at de fornødne vurderinger er fastsat. Der blev i den forbindelse også indsat en ny bestemmelse om, at hvis en ejendom blev omfattet af pligten til at skulle betale dækningsafgift, vil der blive foretaget en omvurdering.

Som bekendt er man ved at vedtage regler om, at grundværdien skal være beskatningsgrundlag for dækningsafgift efter ejendomsbeskatningslovens § 23 A. Det betyder, at den vurdering, som skal bruges (altså grundværdien) som udgangspunkt vil være foretaget, hvorfor det er vanskeligt at se begrundelsen for, hvorfor ind- og udtræden af dækningsafgiften skal ske på forskellige tidspunkter. Vil Skatteministeren bekræfte, at reglen om indtræden og udtræden af dækningsafgiftspligten ved ændret anvendelse bliver ændret, således at der igen vil være samtidighed. I modsat fald bedes Skatteministeren begrunde, hvorfor der skal være forskel på de to situationer?

Det bemærkes at der er lagt op til, at det ikke længere skal være en omvurderingsgrund, hvis anvendelsen af en ejendom ændres, således at ejendommen overgår til at skulle opkræves dækningsafgift. Hvis ikke Skatteministeren er enig i ovenstående, vil det kunne betyde, at det først næsten 3 efter anvendelsesændringen vil være muligt for en kommune at kunne opkræve dækningsafgift.

Dækningsafgiften opkræves ud fra den aktuelle anvendelse

Skatteministeren har blandt andet i svar på spørgsmål 89 givet udtrykt for, at det er ejendommens faktiske anvendelse, som er afgørende ved vurderingen af, hvorvidt der kan opkræves dækningsafgift af ejendommen. I den forbindelse bedes Skatteministeren bekræfte, at det skal forstås som den faktiske lovlige anvendelse. Spørgsmålet er altså, hvorvidt en kommune kan opkræve (eller ophæve en allerede pålagt) dækningsafgift, hvis den anvendelse, som lægges til grund ikke er lovlig i henhold til gældende regler.

Det kunne f.eks. være en skatteyder, som gjorde gældende, at en anvendelse af en ejendom var ændret fra kontor (dækningsafgiftspligtig) til ikke-dækningsafgiftspligtig undervisning. Hvis skatteyderen ikke har indhentet den lovpligtige ibrugtagningstilladelse og dermed ikke lovligt kan tage ejendommen i brug til undervisning, er spørgsmålet om kommunen kan nægte at fritage ejendommen for dækningsafgift indtil ibrugtagningstilladelsen er udstedt. I den anden situation kunne det være en tom kontorejendom under ombygning (dvs. kontor ikke længere er muligt), hvor der er vedtaget en lokalplan med udelukkende boliganvendelse. I den situation vil enhver dækningsafgiftspligtig anvendelse være i strid med reglerne.

Dækningsafgiften er en trængselsafgift

Skatteministeren har i besvarelse af spørgsmål 90 givet udtrykt for, at dækningsafgiften er en form for trængselsafgift. Er det Skatteministerens opfattelse, at dækningsafgiften kan opkræves uafhængigt af, hvorvidt den enkelte ejendom påfører en kommune udgifter. Det kunne f.eks. være tomme tankanlæg, som tidligere havde været i brug i en erhvervsvirksomhed. Sådanne tomme tankanlæg, som ikke længere indgår i en erhvervmæssig virksomhed, påfører således ikke en kommune udgifter, men spørgsmålet er, hvorvidt disse tomme tankanlæg fortsat skal opkræves dækningsafgift.

Forældelse af tilbagebetalingskrav/efterbetalingskrav afledt af ændret vurdering

Overskriften på kapital 12a i Skatteforvaltningsloven er forældelse, og i § 34a, stk. 4, er en bestemmelse, som lyder således:

”Forældelsesfristen er 10 år for krav afledt af en ekstraordinær ansættelse af indkomst- eller ejendomsværdiskat, jf. § 27, stk. 1, og ekstraordinær fastsættelse af afgiftstilsvar eller godtgørelse af afgift, jf. § 32, stk. 1, samt for ekstraordinær genoptagelse af ejendomsvurderinger, jf. § 33, stk. 3-5 samt stk. 7-9. Tilsvarende gælder krav afledt af ændringer af ejendomsvurderinger, der foretages efter §§ 33 a og 34.”

Som det står, er forældelsesfristen 10 år for krav afledt af ændringer af ejendomsvurderinger, der foretages efter §§ 33, 33 a og 34. Kan Skatteministeriet bekræfte, at det f.eks. medfører, at krav (dvs. kan være både krav vedrørende grundskyld, dækningsafgift og ejendomsværdiskat) afledt af ændring af vurderinger, der er foretaget med hjemmel i de nævnte bestemmelser, er underlagt en 10-årig forældelse.

Prøvelsen af erhvervsvurderingerne

Der er med det nu fremsatte ændringsforslag skabt rum for, at der i forhold til erhvervsvurderinger kan klages over andet og mere end kategoriseringen efter den foreslåede § 34. Det er i den forbindelse beskrevet, at ejer i en klagesag kan påberåbe sig handelsværdien for relevante ejerboliger i området, og at der er mulighed for at tage højde for, at der er forskelle mellem de faktorer, der nedsætter eller forøger værdien af en erhvervsgrund og en ejerboliggrund, dog uden at det er nøjere beskrevet, hvorledes dette skal ske i praksis.

De ændrede regler om vurdering af erhvervsgrunde er begrundet i antagelsen, at værdien af erhvervsgrunde kan ansættes ud fra værdien af ejerboliggrunde, og er udelukkende udtryk for en ny vurderingsmetode og ikke en ændret norm for vurderingen af erhvervsjendomme. Kan ministeren i dette lys bekræfte, at en ejendomsejer i forbindelse med klagebehandlingen af grundværdien for en

erhvervsejendom også vil kunne påberåbe sig en konkret konstateret handelspris for en sammenlignelig erhvervsgrund?

Adgangen til at ændre skattestopværdier, der er foretaget i det gamle vurderingssystem

Det er med ændringslovforslaget foreslået, at der i ejendomsvurderingslovens § 38, stk. 2, indsættes en hjemmel til at foretage tilbageregninger efter bestemmelsens stk. 1, nr. 1, for de i bestemmelsen nævnte ejendomstyper, når der ikke ved den forudgående vurdering foreligger en ejendomsværdi i 2001- niveau og en ejendomsværdi i 2002-niveau.

Hermed skabes der mulighed for, at der kan indsættes skattestopværdier i de nye vurderinger, når disse mangler. Set i sammenhæng med ejendomsvurderingslovens § 43 er der således nu etableret hjemmel til at foretage manglende skattestopværdier og til at foretage nye skattestopværdier, når de allerede foretagne skattestopværdier er væsentligt for lave på grund af særlige omstændigheder.

Kan Skatteministeren oplyse baggrunden for, at der ikke samtidig er sikret en hjemmel til, at der kan ansættes nye skattestopværdier, når de foretagne skattestopværdier, der kan være foretaget langt tilbage i tid, og som ikke vil kunne genoptages på nuværende tidspunkt, selvom de kan have endda meget væsentlig betydning for beskatningen af en ny ejer, er væsentligt for høje?

Kan Skatteministeren i samme forbindelse oplyse baggrunden for, at der ikke samtidig er sikret en hjemmel til, at der kan foretages skatteloftsværdier, hvor disse mangler, og ansættes nye skatteloftsværdier, når de foretagne skatteloftsværdier, er væsentligt for høje?

Færdigvurderinger, der er glemt henholdsvis foretaget med urette

Det fremgår af bemærkningerne til nr. 011, 012 og 029, at der er foreslået ændringer af ejendomsvurderingslovens §§ 52 og 81, som har til formål at præcisere, hvornår et nybyggeri eller en om- eller tilbygning medtages i vurderingen og i tilbagebetalingsordningen, bl.a. med henblik på at sikre, at tidligere glemte færdigvurderinger samles op.

Kan Skatteministeren bekræfte, at bestemmelserne ikke har den følge, at færdigvurderinger, der er sket, men som er foretaget med urette bliver bindende, selvom der verserer en genoptagelses- eller klagesag.

Kredsen af klageberettigede ift. erhvervsvurderingerne for 2014-2020

Det er efter ejendomsvurderingslovens § 89 a, stk. 1, således, at de fremrykkede klager kan påklages til Skatteankestyrelsen senest 90 dage fra dateringen af den meddelelse, der er nævnt i bestemmelsens 2. pkt., og som efter ejendomsvurderingslovens § 89 a, stk. 5, skal følge med klagen.

Det fremgår af bestemmelsens stk. 7, at denne meddelelse sendes til alle ejere af ejendomme, der er omfattet af den fremrykkede klageadgang, der er registreret i Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister fra den 1. januar 2013 og frem.

Kan Skatteministeren bekræfte, at aktuelle og tidligere ejere, der er berettiget til at klage over vurderingerne efter skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 2, men som ved en fejl ikke er registreret i Det fælleskommunale Ejendomsstamregister, og andre, der er klageberettigede over vurderingerne efter den nævnte bestemmelse, vil være berettiget til at klage over vurderingerne efter både ejendomsvurderingslovens §§ 89 og 89 a, uanset at sådanne klageberettigede ikke vil kunne indsende den meddelelse, der er nævnt i ejendomsvurderingslovens § 89 a, stk. 5?

Kan Skatteministeren i den forbindelse bekræfte, at en ny ejer, der overtager en erhvervsejendom inden udløbet af 2021, og som utvivlsomt vil komme til at betale skat af 2019-vurderingen, vil kunne klage over

denne, uanset at den pågældende nye ejer endnu ikke er registreret i Det fælleskommunale Ejendomsstamregister, når meddelelserne efter ejendomsvurderingslovens § 89 a og evt. § 89 sendes ud?

Med venlig hilsen

Thomas Booker

Partner

T +45 3334 4364 | M +45 5234 4364 | vCard | Læs profil

Horten Advokatpartnerselskab | Frederiks Plads 36 | DK-8000 Aarhus C
T +45 3334 4040 | F +45 3334 4001 | CVR 33775229 | horten.dk