

Folketinget
Christiansborg Slot 1
1218 København K
Att. Skatteudvalget

L88 - FREMSENDELSE AF BEMÆRKNINGER TIL LOVFORSLAG

Med henvisning til det fremsatte lovforslag, L88, forslag til lov om ændring af lov om kommunal ejendoms-
skat, ejendomsvurderingsloven, dødsboskatteloven og skatteforvaltningsloven, tillader vi os hermed at
fremsende vores bemærkninger til det fremsatte lovforslag.

1 BEMÆRKNINGER TIL LOVFORSLAGETS § 1, NR. 1 - MULIGHED FOR FRITAGELSE FOR STIGNING- GER I GRUNDSKYLD

Der er i ejendomsbeskatningslovens § 8A, indsat en mulighed for at kommunalbestyrelsen kan fritage en
ejendomsejer fra en stigning i ejendommens grundskyld, som skyldes ændringer i lokalplanen og som ikke
udnyttes af ejendommens ejere.

Det følger af ejendomsbeskatningslovens § 8A, at en eventuel fritagelse bortfalder ved afståelse af ejen-
dommen. Det foreslås derfor i lovforslaget at en overdragelse til ejerens ægtefælle ikke vil medføre at
fritagelsen bortfalder. Dette hilses velkomment.

Bestemmelsen medvirker dog fortsat til en fastlåsning af ejendommens ejere. Det foreslås derfor at udvide
undtagelsesbestemmelsen således, at det er muligt for ejendommens ejer at foretage en skattefri om-
strukturering, uden at dette anses som en afståelse af ejendommen, derved at fritagelsen bortfalder.

Hvis en ejendomsejer har placeret en ejendom i et selskab, vil en efterfølgende omstrukturering af selska-
bet, som medfører at ejendommen overføres til et nyt eller eksisterende selskab, f.eks. ved fusion eller
spaltning, reelt medføre at ejendommen anses som afstået derved at fritagelsen bortfalder. Dette fremstår
restriktivt, særligt når en sådan omstrukturering ikke medfører afståelsesbeskatning.

På samme vis bør det fortsat være muligt for en ejendomsejer som har sin ejendom placeret i personligt
regi at foretage en skattefri virksomhedsomdannelselse, i medfør af virksomhedsomdannelsesloven, i hvilken
forbindelse ejendomme overdrages til et nystiftet selskab. Idet denne omstrukturering på samme vis ikke
medfører afståelsesbeskatning, foreslås det at udvide undtagelsen i ejendomsbeskatningslovens § 8A, så-
ledes at en sådan omstrukturering heller ikke medfører at fritagelsen bortfalder.

2 BEMÆRKNINGER TIL LOVFORSLAGETS § 1 - ÆNDRINGER I DÆKNINGSAFGIFTEN

Det foreslås at dækningsafgiften på en dækningsafgiftspligtig ejendom, pr. 1. januar 2022 beregnes på
baggrund af ejendommens grundværdi pr. 1. januar 2021. Idet de kommende vurderinger for erhvervsjen-
domme pt. er udskudt, forventes denne nye vurdering pr. 1. januar 2021, tidligst i 2022.

I perioden indtil den nye grundværdi foreligger, foreslås det, at der ansættes et *foreløbigt* dækningsafgiftsgrundlag. Dette foreløbige grundlag kan ikke være lavere end det hidtidige grundlag, og maksimalt 30 % højere.

For dækningsafgiftspligtige ejendomme, vil der derfor de kommende år hvile en potentiel forpligtelse til at indbetale en forskel mellem den foreløbige dækningsafgift og den endelige dækningsafgift, når den nye ejendomsvurdering pr. 1. januar 2022 udsendes.

Det følger imidlertid af ejendomsbeskatningslovens § 29, stk. 1, at krav på dækningsafgift hæfter på ejendommen. **Kan det bekræftes, at den efterregulering af den foreløbige dækningsafgift, som foretages når ejendomsvurderingen pr. 1. januar 2022 udsendes, også omfattes af ejendomsbeskatningslovens § 29, stk. 1, og dermed hæfter på ejendommen?**

Såfremt denne også efterreguleringen af den foreløbige dækningsafgift hæfter for ejendommen, vil dette reelt medføre, at en erhverver af en dækningsafgiftspligtig ejendom, i perioden mellem 1. januar 2022 og tidspunktet for udsendelsen af vurderingen pr. 1. januar 2022, reelt vil overtage denne regulering, medmindre det er muligt at videresende kravet til sælger. Dette vil under alle omstændigheder kun være muligt når sælger fortsat eksisterer og er betalingsdygtig.

Henset til at det ikke er muligt at opgøre størrelsen af en sådan reguleringsforpligtelse, da køber og sælger hverken kender størrelsen af det fremtidige dækningsafgiftsgrundlag eller perioden indtil den nye ejendomsvurdering pr. 1. januar 2022 foreligger, foreslås det at denne efterregulering ikke omfattes af hæftelsen i ejendomsbeskatningslovens § 29, stk. 1.

Det følger endvidere af ejendomsbeskatningslovens § 27, stk. 4, at *en eventuel difference mellem den foreløbige beregning, jf. stk. 2 eller 3, og den endelige beregning fordeles på årets øvrige rater. Er den endelige beregning mindre end den opkrævede foreløbige rate, udbetales det overskydende beløb til ejendommens ejer, jf. § 29, stk. 1, senest den 1. juli i det pågældende år. Den skattepligtige har ved udbetaling efter denne dato krav på en rente i henhold til § 29, stk. 4*

Hvis dækningsafgiftsgrundlaget i den kommende ejendomsvurdering pr. 1. januar 2022 er lavere end det foreløbige dækningsafgiftsgrundlag som er fastsat for en ejendom, skal den for meget opkrævede dækningsafgift returneres til ejendomsejeren.

Kan det bekræftes, at i det tilfælde en ejendomsejer har betalt for meget i foreløbig dækningsafgift og derfor skal have den overskydende dækningsafgift retur, omfattes den overskydende dækningsafgift af ejendomsbeskatningslovens § 27, stk. 4, og derfor tillægges rente efter ejendomsbeskatningslovens § 29, stk. 4.

Det fremgår videre af ejendomsbeskatningslovens § 27, stk. 5, at *sker betaling ikke senest på en af kommunalbestyrelsen fastsat dato efter forfaldsdagen, er kommunalbestyrelsen berettiget til at fordrer skattebeløbet forrentet fra forfaldsdagen med en rente i henhold til § 7, stk. 2, i lov om opkrævning af skatter og afgifter m.v. med tillæg af 0,4 procentpoint for hver påbegyndt måned, indtil betaling sker.*

Kan det bekræftes, at i det tilfælde hvor det foreløbige dækningsafgiftsgrundlag har været ansat for lavt i forhold til den modtagne vurdering pr. 1. januar 2022, vil meropkrævningen ikke være omfattet af forrentningen i ejendomsbeskatningslovens § 27, stk. 5.

En renteopkrævning i en situation som den foreliggende, hvor der muligvis er betalt for lidt i dækningsafgift pga. forhold hos Skatteforvaltningen er ikke rimelig. Den enkelte ejendomsejer har på ingen måde mulighed for at undgå en sådan evt. situation. Der er derfor intet der taler for en renteopkrævning i en sådan situation.

Venlig hilsen

Troels Behnke Skak
Advokat (L)/Partner

Bent Ramskov
Advokat (H)/Partner