

Januar 2024

# Foreningen BoligRet

Foreningen starter et arbejde hos politikerne for at fremme ideen om, at Vurderinger af ejendomme har for mange udfordringer, og at samtlige ejendomme skal beskattes ved salg, i stedet for de løbende skatter. Foreningen har sit afsæt i Foreningen Landbrugsret, der med 1600 medlemmer har arbejdet intenst for de små landbrug, siden de første breve blev sendt ud fra Vurderingsstyrelsen. Foreningen Boligret favner alle ejendomme i Danmark, og har som nystartet forening et relativt lavt medlemsantal.

Nedenfor redegøres for nuværende og fremtidig situation. Der er for os ingen tvivl om, at gættet aldrig bliver retfærdigt, og samtidig vil de ekstra byrder på ejerboliger (lystejendomme/villahaver) på landet med kategoriseringer forsvinde.

Denne alenlange liste fortæller i sig selv, at det ville være mere opportunt med et andet system, og det enkleste er at inkludere ejerboligerne i det eksisterende system for de andre ejendomme, som allerede håndteres.

| Nuværende beskatning  | Skat ved salg   |
|---|---|
| Den nye lov skulle gi 10 mia kr mindre provenu, men det lader til at alle får enormt høje vurderinger, der samtidig med kategorisering til ejerbolig, stiger voldsomt i skatter.  | Danmark er meget særlig og speciel ang ejendomsskatter. Andre lande omkring os har skat ved salg. Det er nemt at finde inspiration ved andre lande.   |
| Landejendomme der betegnes ejerbolig (lystejendomme) skal betale højere satser som ikke står i forhold til en evt skat ved salg   | Udgangspunktet for beskatning er købs/salgdokumenter.   |
| Heste opdræt ødelægges, en Minkskandale i slow motion. Andre dyrehold reguleres af skattereglerne selvom det ikke giver mening.   | Opgørelse af skattebetaling eller fradrag foretages sammen med selvangivelsen.  |
| Et ubetydeligt erhverv på en ejendom kan betyde at mange hektar landbrugsjord bliver til erhverv, og der kan ikke søges overgangsordning  | Salgsprisen fratrækkes: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Købsprisen</li> <li>- Forbedringer efter normtal eller dokumenteret udgift i ejerperioden</li> <li>- Vedligeholdelse efter normtal eller dokumenteret udgift i ejerperioden</li> <li>- Betalte skatter i ejerperioden</li> </ul> |
| Kategorisering foretages ud fra situationen i 2021 for ejendommen, hvilket er med bagudvirkende kraft. Ejerne har ikke haft mulighed for at planlægge deres drift af ejendommene og er taget med bukserne nede. Dette er en skændig handling. |   |
| Mange afgørelser om kategorisering er tilfældige frem for faktabaseret  | Mange ejendomme i landdistrikterne vil opleve et minus sammenlagt, som giver et fradrag i skatten, der kan understøtte et bedre liv på landet.  |

| Nuværende beskatning   | Skat ved salg   |
|--|---|
| Skat bruges som regulator på landejendomme, der skal indrette sig med unormale afgrøder og dyrehold  | En eventuel skat kan lægges oven i salgsprisen som i England, og derved blive belånt/betalt med et 30 årigt kreditforeningslån op til 80%.  |
| Der betales skatter selvom en ejendom ved salg evt giver underskud. Der er ikke fradrag for disse betalte skatter, og skatterne burde reelt betales tilbage.   | Boligskatten kan nedsættes med 0,8 Mia kr ud af de 45 Mia, som boligskatter indbringer idag, idet Vurderinger forsvinder.   |
| De samlede løbende skatter er så høje, at de svarer til minimum 75% skat hvis det samme provenu skulle komme ved skat ved salg.  | Borgerne får anledning til at bestille flere håndværksarbejder med regning (arbejder uden regning falder). Kvaliteten stiger på boligerne idet hjemmegjort arbejde erstattes af professionelt håndværk. |
| Løbende skatter skal betales af andre indtægter end fra selve ejendommen, som ikke giver afkast løbende. Kun ved salg.   | Normtal skal sikre, at hjemmegjort arbejde kan fratrækkes i opgjort overskud/underskud ved salg.  |
| De forhøjede skatter på ejendomme på landet er stik imod de politiske hensigter med Ejendomsvurderingsloven.   | Normtal skal sikre at løbende vedligeholdelse kan fratrækkes i opgjort overskud/underskud ved salg.   |
| Det restriktive Styresignal regulerer alle under 15 Ha og de fleste bliver ejerbolig, hvilket er stik imod hensigten med Ejendomsvurderingsloven. De nedre grænser der skulle være afgørende for om der er boligmoment eller landbrugsmoment er skiftet om til de øvre grænser, som bruges konsekvent.   | Allerede betalte skatter skal kunne bringes på normalt ved manglende mulighed for at dokumentere betalte skatter.   |
| Det restriktive Styresignal regulerer alle med et mindre dyrehold og de fleste bliver ejerbolig, hvilket er stik imod hensigten med Ejendomsvurderingsloven. De nedre grænser der skulle være afgørende for om der er boligmoment eller landbrugsmoment er skiftet om til de øvre grænser, som bruges konsekvent.  | Der kommer ro på borgernes økonomi med det samme.   |
| Livet i landdistrikterne er hårdt presset i forvejen, og de nye skatteregler presser situationen yderligere, hvilket er imod hensigten med Ejendomsvurderingsloven, og ødelæggende for livet på landet.  | Det kræver ikke et nyt system eller særlig skattebehandling at håndtere skat ved salg, idet denne beskatningstype allerede foregår ved erhverv.   |
| Procedurerne anvendt med udrulningen af Ejendomsvurderingsloven har været et overgreb, hvor f eks 9000 ejendomme på landet der ikke har reageret, er blevet sat i den højeste tænkelige skat. Forvaltningen er pligtig til at ha fakta i orden og efterprøvet før der skrives en afgørelse, hvilket ikke er sket. Forvaltningen har ikke af egen drift undersøgt de 9000 ejendomme som de skulle i et anstændigt forløb. | Skatteprovenu bliver realistisk ud fra reelle overskud/underskud, frem for en fiktiv værdiansættelse. I stedet for at ejendomme overbeskattes med samlet 75% bliver beskatningen almindelig.            |

| Nuværende beskatning   | Skat ved salg  |
|--|--|
| <p>Skatteforvaltningen kan uden omkostninger genere borgerne med masse udsendelser, som de senere trækker tilbage når de finder ud af at grundlaget er forkert, eller der køres sager i ankeinstandserne. De enorme omkostninger psykisk for borgerne er ikke ok, idet de stopper borgernes mulige vækst.</p>                                | <p>Borgere med &gt;25 års ejertid bliver ikke beskattet af deres bolig, idet disse undtages helt. De fleste vil derudover ikke opleve at kunne tjene penge på deres bolig, når samtlige omkostninger til forbedringer, vedligehold og betalte skatter fratrækkes. Der vil derfor ikke skulle betales skat idet fradragene blive større end fortjenesten.</p> |
| <p>Vurderingerne er fejlbehæftede for den største del af samtlige ejendomme. Plan grundlaget er fra kommunens side uden begrænsninger hvilket betyder at potentielle beskattes selvom det aldrig vil kunne udnyttes.</p>   | <p>Dem der har en stor fortjeneste, som fortrinsvis vil være fra de store byer, vil kunne lægge en del eller hele skatten oven i salgsprisen, og dermed gå fri af skatten, der betales af køber. Samtidig skal der kunne købes en ny ejendom indenfor 18 måneder uden skat, så der er mulighed for at flytte.</p>  |
| <p>Med sletningen af vurderinger forsvinder dobbeltbeskatning af Grundværdien, som beskattes både under grundskyld og under ejendomsværdibeskatningen.</p>   |  |
| <p>Tilbagebetalinger helt tilbage til 2001 vil være fejlbehæftet og skal senere rettes med langvarige domstolssager.</p>   |  |
| <p>Der går mange år før der kommer ro på dette notoriske fejlsystem</p>  |  |
| <p>Vurderinger er udgangspunkt for tilbagebetalinger, selvom salgspriser ved tidligere handler foreligger. Der er således valgt at fejlbehæfte fremfor at se på fakta.</p>   |  |
| <p>Der går mange år før der kommer afklaring på såkaldt komplicerede vurderinger, hvor en tidligere ejer er død, eller et ejerselskab er lukket med dette notoriske fejlsystem.</p>  |  |
| <p>At fortsætte denne surrealistiske fiktive verden med vurderinger vil skabe stort spild af ressourcer, hos borgerne, Vurderingsstyrelsen, skatteankenævnene, landsskatteretten, byretten, landsretten og højesteret.</p>   |  |
| <p>Omkostningerne til at drive Vurderingsstyrelsen samt eksterne konsulenterne der stadig skal betales for at forsøge at gøre systemet brugbart, som det stadig ikke er, og formentlig aldrig bliver, er exorbitante. Tallene for ejendommene bliver formentlig først korrekte når de indtastes manuelt ud fra menneskelige vurderinger.</p> |  |

| Nuværende beskatning   | Skat ved salg |
|--|---------------|
| <p>Borgerne udsættes for mere total kontrol, hvor vurderingsfolk, ejendomsmæglere og skattefolk kan tvinge sig adgang til ejendommene for vurdering, med optagelse af billedserie udenfor og indenfor, helt ind i soveværelset.</p>  |               |
| <p>De enorme datamængder om ejendommene kan senere blive brugt til yderligere regulering af borgernes liv, som dermed indskrænker friheden</p>   |               |
| <p>Vurderinger og kategoriseringer skal foretages hvert andet år, og ingen kan vide sig sikker på den økonomiske situation.<br/>Samtidig vil ejendomme på landet hvert andet år være genstand for ændringer i status og beskatninger, og Skatteforvaltningen kan få nye ideer om driften af ejendommene der afgøres ud fra hvilke afgrøder og dyrehold der skal være bestemmende for beskatning.<br/>Afgørder og dyr gror sig større, og høstes / slagtes hvor der er lavt indhold af landbrugsmoment på ejendommene. At afgøre på disse op og nedgange bliver katastrofalt.</p> |               |
| <p>Vurderinger er basis for tidligere års skatter, og de foreløbige vurderinger, der ikke kan påklages, benyttes til udregning af for lidt og for meget betalt skat, lån til udskudt grundskyld, renter heraf, med flere satser for forskellige år, og mulighed for at betale den udskudte skat, for valgte år, eller det hele. Dette afstedkommer en enorm administration, som ingen borger kan beregne selv.</p>   |               |
| <p>Forligspartier skal være opdateret om den enorme udgift systemet til vurderinger har kostet, men siden 2017 har politikerne/ forligskredsen ikke fået at vide hvor galt det stod til med styringen og risikoen for kaos, hvilket nu har udmøntet sig i de enorme udgifter der fortsætter fremadrettet, og som politikerne ikke har kunnet se komme med de oplysninger der er givet fra skiftende skatteministre.</p>  |               |
| <p>Titusindvis af borgere får forkert "rabat"<br/>Grundskyld og ejendomsværdiskat er ikke koblet, og der gives rabat selvom begge skatter lagt sammen ikke skal give en rabat.<br/>Efterbetaling bliver derfor et problem når fejlen skal rettes i senere år. At disse fejl tørres af på borgerne er galt. Samtidig er der herved en kæmpe udgift til administration.</p>  |               |

| Nuværende beskatning  | Skat ved salg |
|---|---------------|
| <p>Mange borgere der klager over for høje vurderinger afvises med et automatisk genereret svar. At borgerne ikke tages seriøst er uvederhæftigt.</p>  |               |
| <p>Ved salg kan der vurderes indenfor 14 dage. Men alligevel afvises borgere selvom de skal sælge. Denne afvisning er uansvarlig og er ansvarspådragende. Der vil komme mange sager fremover hvor staten stævnes med krav om erstatning.</p>  |               |
| <p>“Skatterabat” er et “børneplaster på et åbent benbrud”. De mange borgere der skal vente i flere år på en endelig vurdering, som for nuværende siger 2025, men selvfølgelig kan blive senere, bliver sat i en forkert situation, som en skat proportionalt ikke berettiger til.</p> |               |
| <p>Fejlagtige tilbagebetalinger, store udfordringer ved salg og tidligere salg som skal reguleres med skatter langt bagud, hvor folk er døde, selskaber er konkurs, og andre forhold end det.</p>   |               |

**Nuværende beskatning**

DSE Danske Selvstændige Ejendomsmæglere, Pernille Sams skriver: **Nationalt** er mange af vore kunder stærkt udfordret på de nye ejendomsvurderinger, der for en hel dels vedkommende er både voldsomme og forkerte. For de mange, der er berørt af store fejl, vil 2024 for alvor vise dem, hvor galt det er. En del vil være stavnsbundet og deres hus vil ikke være salgbart pga. de stærkt forøgede skatter, som en ny køber vil skulle betale. Det vil være meget alvorligt, og det vil også smitte af på vores muligheder for at hjælpe disse mennesker. De nye ejendomsvurderinger er en kolossal skandale, som endnu ikke har vist sig i sit fulde omfang for befolkningen. Det er en langt større skandale end minksagen, og det berører langt flere mennesker, men det er indviklet stof for nyhedsmedierne, som ikke evner at kommunikere om det på forståelig vis. Dernæst er det typisk ikke de svageste skatteydere der rammes hårdest, så hverken skat eller politikere ser ud til at reagere konstruktivt i forhold til at få skabt ro på for dem der rammes skævt og uhensigtsmæssigt. Det er dårligt politisk håndværk, og dårligt arbejde fra SKAT's side at tingene kan lande så skævt. Sammenholdt med reglerne om de nye ejendomsskatter, ejendomsværdiskattens beregning, skatterabat for nuværende ejere m.v. vil det give store dønninger og have store konsekvenser, meget afhængigt af hvor i landet man er.

Samtlige ovenstående punkter bliver et langvarigt mareridt fremover, hvorfor en elegant løsning er skat ved salg.

**Skat ved salg**