

Skatteministeriet  
Nicolai Eigtsveds Gade 28  
1402 København K  
Att.: Sebastian Arnberg og Amalie Hedager Bruun

**Landbrug & Fødevarer FmbA**

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

Høringssvaret er sendt elektronisk til [lovgivningoekonomi@skm.dk](mailto:lovgivningoekonomi@skm.dk), [sba@skm.dk](mailto:sba@skm.dk) og [abru@skm.dk](mailto:abru@skm.dk)

**Høring af udkast til forslag til lov om ændring af lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsvurderingsloven, dødsboskatteloven og skatteforvaltningsloven (Fastsættelse af dækningsafgiftspromiller, stigningsbegrænsning for foreløbig opkrævning af dækningsafgift og tilpasninger vedrørende de nye ejendomsvurderinger m.v.), j.nr. 2021-2076.**

Landbrug & Fødevarer takker for muligheden for at afgive bemærkninger til udkast til forslag til lov om ændring af lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsvurderingsloven, dødsboskatteloven og skatteforvaltningsloven, som er sendt i høring den 6. september 2021.

Vores bemærkninger fremgår nedenfor. Vi vedlægger desuden høringssvar fra SEGES.

**1. Uændret kategorisering i forbindelse med jordfordelingsprojekter mv., jf. ejendomsvurderingsloven § 6**

Landbrug & Fødevarer ønsker indledningsvist at fremhæve en problematik vedr. omvurdering i ejendomsvurderingsloven § 6. Ændringsforslaget er således ikke direkte relateret til de foreslåede ændringer i nærværende lovforslag. Af hensyn til gennemførelse af projekter, der skal tilgodese internationale forpligtelser og nationale interesser vedrørende natur, miljø og klima, foreslår Landbrug & Fødevarer dog nedenstående ændring af omvurderingsbestemmelsen i § 6. Problemstillingen vurderes både at være relevant, nødvendig og aktuel.

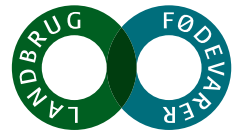
Landbrug & Fødevarer foreslår, at § 6 ændres, så en ejendom, der hidtil har været vurderet som landbrugs- og/eller skovejendom, ikke omvurderes, hvis ejer af ejendommen har deltaget i jordfordelinger, vådområdeprojekter og visse mageskifter.

Problemet er, at den nuværende formulering, reelt kan være en hæmsko for incitamentet til deltagelse i f.eks. jordfordelingsprojekter og lign. projekter med et klart klima, natur- og miljøhensyn for øje.

Med den forslået ændring sikres det, at ejere af ejendommen, der ved vurderingen den 1. marts 201 blev – og senere bliver – vurderet som landbrugs- og skovejendomme, ikke risikerer, at deres ejendom kategoriseres som andet en landbrugs- eller skovejendom, hvis vedkommende deltager i jordfordeling, vådområdeprojekter og visse mageskifter mv.

Det bemærkes, at der – på baggrund af samme hensyn – blev ændret i formuleringen af overgangsordningen i § 83 ved lov nr. 291 af 27. februar 2020, hvor nedenstående ordlyd blev indsat som 6.-8. pkt.:

*"Er ejendommens grundareal eller anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder ændret som følge af en jordfordelings sag eller salg i henhold til jordfordelingsloven, medfører en sådan ændring ikke, at*



*ejendommen skal vurderes efter denne lov. Tilsvarende gælder, hvor ejendommens grundareal eller anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder er ændret som følge af et mageskifte, hvis der er tale om en enkelt handel med ubebyggede arealer indgået mellem to parter og et vederlag for arealet højst udgør 10.000 kr. Er en ejendoms anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder ændret som følge af deltagelse i et projekt, der skal tilgodese internationale forpligtelser og nationale interesser vedrørende natur, miljø og klima, og tinglyses der en rådighedsindskrænkning, medfører ændringen i anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder ikke, at ejendommen skal vurderes efter denne lov.”*

Af bemærkningerne til bestemmelsen fremgår bl.a. følgende:

*”Den foreslåede ændring vil sikre, at en ejendomsejer kan deltage i jordfordelinger, mageskitter og projekter, der skal tilgodese internationale forpligtelser og nationale interesser vedrørende natur, miljø og klima, uden at ejendommen vil skulle vurderes ud fra en anden kategori end den kategori, ejeren har valgt efter overgangsordningen, så deltagelse i sådanne projekter samt jordfordelinger og bytte af ubebyggede arealer ikke fravælges på grund af de skattemæssige konsekvenser, en sådan ændret kategorisering kan medføre.”*

Landbrug & Fødevarer håber, at Skatteministeriet kan se hensigtsmæssigheden i, at muligheden for at bevare kategoriseringen ikke alene bør være i forbindelse med overgangsordningen. Det bør tilsvarende indarbejdes som en generel sikring, af hensyn til at bevare incitamentet til opfyldelse af forpligtelser relateret til natur, klima og miljø.

### **2. Høringsforslagets § 1, nr. 1 vedr. videreførelse af fritagelse for grundskyldsstigninger ved afståelse til ægtefælle, jf. lov om kommunal ejendomsskat § 8 A**

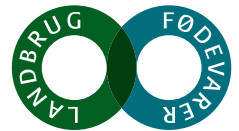
Det følger af nærværende høringsforslag, at en meddelt fritagelse for stigning i grundskylden ikke bortfalder som følge af ejerens afståelse af ejendommen til dennes ægtefælle.

Landbrug & Fødevarer bakker op om en sådan ændring, der sikrer, at ægtefællen stilles som ejeren i forbindelse med en overdragelse. Landbrug & Fødevarer foreslår, at kredsen udvides, således, at en meddelt fritagelse for stigning i grundskylden heller ikke bortfalder som følge af ejerens (eller ejerens bos) afståelse af ejendommen til den successionsberettiget kreds efter aktieavancebeskatningsloven § 34 og kildeskattebogen § 33 C, dvs. børn, børnebørn, søskende, søskendes børn, søskendes børnebørn og i visse tilfælde en samlever. En sådan ændring vil være både formålstjenlig og hensigtsmæssig, idet det ikke bør være afgørende for niveauet for grundskyldsbetalingen om f.eks. ejer er død før eller efter, at ændringen af lokalplanen er trådt i kraft.

### **3. Høringsforslaget § 2, nr. 9 om blandede ejendomme**

Med høringsforslaget foreslås det at indsætte en ny bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 35 a, hvorefter der *”For ejendomme, der anvendes til såvel boligformål som erhvervsmæssige formål, anvendes den seneste ansatte ejendomsværdi efter § 88.”*

Af bemærkningerne fremgår det, at baggrunden er, at en fordeling af den samlede ejendomsværdi for blandede ejendomme på henholdsvis boligdel og erhvervsdel hidtil er blevet anvendt i en række skatteregler på ejendoms- og erhvervsområdet. Det fremgår, at Skatteforvaltningen har et problem, når der ikke længere ansættes ejendomsværdier på blandet benyttede ejendomme, jf. lovforslagets § 2, nr. 2, idet ejendomsværdien anvendes i forbindelse med andre beskatningsregler, som derved kommer til at mangle et beregningsgrundlag.



Landbrug & Fødevarer finder det interessant, at det af bemærkningerne fremgår, at der efter lovforslagets vedtagelse vil blive igangsat en undersøgelse af mulighederne for at indføre en mere permanent løsning.

Landbrug & Fødevarer har usædvanlig stor forståelse for denne problemstilling, og skal derfor på denne baggrund foreslå, at § 35 a, herunder eventuelt mere permanente løsninger, udvides til også at omfatte følgende ejendomme, der ligeledes er afhængig af den offentlige vurdering:

- Ejendomme der ejes af andelsselskaber  
Andelsforeningerne er formuebeskattet og anvender derfor ejendomsværdien (den offentlige vurdering) i forbindelse med den årlige beskatning. Ejendommen udgør det primære beskatningsgrundlag i et andelsbeskattet selskab. Har de ikke en årlig vurdering, har de – ligesom blandede ejendomme – heller ikke noget beskatningsgrundlag. Alternativt skal andelsselskaberne have assistance fra revisor eller anden rådgiver til angivelse af værdien. Det er både omkostningsfuldt, administrativt bebyrdende og retssikkerhedsmæssigt uforsvarligt.

Landbrug & Fødevarer foreslår derfor, at den foreslået § 35a udvides, således at andelsforeninger – ligesom de blandede benyttede ejendomme – kan anvende ejendomsvurderingsloven § 88, hvorefter vurderingerne pr. 1. oktober 2018, 2019 og 2020 fastsættes på baggrund af reglerne i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme.

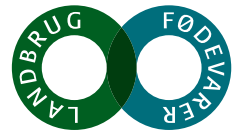
Landbrug & Fødevarer har tidligere i andre høringer fremhævet samme problematik. Der henvises bl.a. til Landbrug & Fødevarers høringssvar til L 71 2019/20 (forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, ejendomsværdiskatteloven, lov om kommunal ejendomsskat og skatteforvaltningsloven). Skatteministeriet har tidligere svaret, at forslaget vil indgå i de videre overvejelser om fastsættelse af ejendomsværdier i de nævnte tilfælde. Det kunne passende være nu.

- Landbrugs- og skovejendomme  
Praksis for værdiansættelse af fast ejendom ved generationsskifte har i en meget lang årrække været baseret på den offentlige ejendomsvurdering. Det har sikret forudberegnelighed, retssikkerhed og i høj grad bidraget til den nødvendige administrative enkelthed.

I forliget om et nyt ejendomsvurderingssystem fra 2016 var det forudsat, at der for alle ejendomme skulle sikres periodiske vurderinger, så praksis for værdiansættelse ved generationsskifte kunne videreføres på et fast og forudberegneligt grundlag. Af administrative grunde valgte man med den nye ejendomsvurderingslov alligevel at ophøre med udarbejdelse af periodiske vurderinger af landbrugs- og skovejendomme mv. I stedet blev der indført en særlig adgang til ad hoc-vurderinger til brug for generationsskifte mv.; de såkaldte "§ 11-vurderinger".

Problemstillingen blev yderligere intensiveret, da periodiske vurderinger af erhvervsjendomme også blev udtaget med lovforslaget om fastsættelse af grundværdier for erhvervsjendomme, jf. Skatteministeriets j. nr. 2020-5183.

Landbrug & Fødevarer har siden ejendomsvurderingslovens tilblivelse været kritiske overfor den nye model, og er derfor i løbende dialog med Skatteministeriet med henblik på at etablere faste vurderingskriterier og en transparent dataopsamling. Alt sammen til gavn for fremtidens retssikkerhed og forudberegnelighed ved generationsskifte af landbrugs- og skovejendomme mv.



Det bør endvidere ikke overses, at det i 2016-forliget og efterfølgende i lovbemærkningerne til den nugældende ejendomsvurderingslov er forudsat, at den hidtidige praksis for værdiansættelse af fast ejendom ved generationsskifte skulle fortsættes.

Landbrug & Fødevarer har forståelse for, at Skatteministeriet ønsker at bevare fokus på ejerboligvurderingerne og derfor ikke kan implementere et IT-system, der genindfører periodiske vurderinger for landbrugs- og skovejendomme på kort tid. Det betyder samtidig, at arbejdet med henblik på den omtalte retssikkerhed og forudberegnelighed trækker i langdrag.

I forhold til blandet benyttede ejendomme lægger Skatteministeriet nu med nærværende forslag op til, at der skal findes en løsning, fordi der – også for disse ejendomme – mangler et beskatningsgrundlag. Landbrug & Fødevarer bemærker, at mange landbrug reelt ville falde under definitionen "blandede ejendomme", da forretningskonceptet på en bedrift f.eks. ofte udgør et gårdmejeri, en adventurepark, bed & breakfast, restaurant, gårdbutik, campingplads eller lignende parallelt med landbrugsdrift og privat beboelse. Havde der ikke været landbrug, havde det således været en blandet benyttet ejendommen med erhverv og bolig ligesom f.eks. den lokale tømrermester, der har værksted og bolig på samme matrikel.

Sammenfattende er situationen mellem blandet benyttede ejendomme og landbrugs- og skovejendomme kort sagt sammenlignelig. På den baggrund foreslår Landbrug & Fødevarer, at den foreslået § 35 a udvides, således at også landbrugs- og skovejendomme kan anvende ejendomsvurderingsloven § 88, hvorefter vurderingerne pr. 1. oktober 2018, 2019 og 2020 fastsættes på baggrund af reglerne i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme.

#### **Udvidelse af parcelhusreglen, hvor der er anmodet om udstykning**

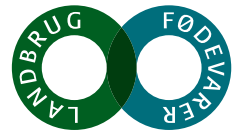
Landbrug & Fødevarer bakker op om at udvide parcelhusreglen, så en ejer, der dør efter at have anmodet om udstykning, men før udstykningssagen er færdigbehandlet, ikke vil skulle beskattes af fortjenesten.

Landbrug & Fødevarer støtter endvidere udvidelsen, jf. SEGES forslag som er fremsendt parallelt med nærværende høringssvar. SEGES foreslår indført tilsvarende bestemmelser i hhv. Ejendomsavancebeskatningsloven og Dødsboskatteoven for ejendomme omfattet af Ejendomsavancebeskatningslovens § 9, da det ikke fremgår af lovforslaget, at der er taget højde for den tilsvarende problemstilling i relation til disse ejendomme.

Landbrug & Fødevarer mener, der bør være tilsvarende skattefrihed i de tilfælde, hvor ejeren enten er flyttet på plejehjem eller afdøet ved døden, inden udstykningssagen er færdigbehandlet.

#### **Ændringer til skatteforvaltningsloven**

Af lovforslagets s. 32 følger, at reglerne foreslås harmoniseret, "... så samme skønsmargin på plus/minus 20 pct., som allerede i dag gælder for klagemyndighedernes behandling af en klage, udvides til at gælde for Skatteforvaltningens ordinære genoptagelse. Forslaget indebærer, at det vil være en betingelse for ordinær genoptagelse af en foretaget vurdering, at genoptagelsen vil resultere i en ændring af ejendomsværdien eller grundværdien med mere end 20 pct. Forslaget har desuden til formål at sikre, at der ikke er forskel på betingelserne for ændring af en vurdering hos Skatteforvaltningen og hos Skatteankeforvaltningen."



Det er Landbrug & Fødevarers opfattelse, at denne del af lovforslaget er retssikkerhedsmæssigt uforvarligt. I alle andre skattemæssige sammenhænge er der ingen bundgrænse for regulering af skattepligtige indkomster/udgifter, hvorfor der i praksis efterreguleres helt ned til få kroner.

Der er staten, der bærer ansvaret og dermed risikoen for, at ejendomsvurderingerne er korrekte. Derfor bør den enkelte skatteborger også kunne få genoptaget sin vurdering, selv om fejlen ligger inden for 20 pct. grænsen. En så stor begrænsning i genoptagelsesadgangen som foreslået er en kæmpe berøvelse af retssikkerheden.

Det bør have in mente, at der er tale om et helt nyt vurderingsregime, der under tilblivelsen er underlagt en del kritik i forhold til fejl og mangler. Konsekvensen vil være, at skatteborgeren ikke kan anmode om genoptagelse, selv om der f.eks. er begået en permanent fejl af teknisk karakter, uagtet det medfører en stigning på f.eks. 19 pct. af vurderingen.

Landbrug & Fødevarer foreslår, at der indarbejdes en beløbsmæssig bagatelgrænse på f.eks. 3.000 kr. som alternativ til 20 pct. grænsen. En sådan beløbsgrænse vil være retssikkerhedsmæssig forvarlig og bør i øvrigt både gælde ved ordinær genoptagelse, ekstraordinær genoptagelse og klage.

Ønskes ovenstående uddybet er I velkomne til at kontakte undertegnede.

Med venlig hilsen

**Maria Eun Elkjær**  
Chefkonsulent

Erhverv

T +45 2939 2503  
E mae@lf.dk