

Skatteministeriet

Sendt elektronisk til:

lovgivning@oekoekonomi@skm.dk

sba@skm.dk

abru@skm.dk

1. oktober 2021

SEGES` høringsvar om udkast til lovforslag om ændring af lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsvurderingsloven, dødsboscatteloven og skatteforvaltningsloven, j.nr. 2021-2076.

SEGES takker for at have modtaget udkastet i høring.

Vi har følgende bemærkninger til udkastets enkelte elementer:

§ 2 Ændringer af Ejendomsvurderingsloven

I § 2 foreslås en række ændringer om Ejendomsvurderingsloven.

Selv om der ikke foreslås ændringer af reglerne om omvurdering, jf. Ejendomsvurderingslovens § 6, foreslår SEGES, at der foretages ændringer af omvurderingsreglerne.

Ved lov nr. 291 af 27. februar 2021 blev der ændret på overgangsordningen i § 83, idet der blev indsat sålydende 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."

Baggrunden for disse lovændringer var ifølge lovforslaget følgende:

"Af hensyn til gennemførelse af projekter, der skal tilgodese internationale forpligtelser og nationale interesser vedrørende natur, miljø og klima samt infrastrukturprojekter foreslås det, at grundarealændringer på mindst 25 m² og ændrede anvendelses- og udnyttelsesmuligheder som følge af jordfordelinger efter jordfordelingsloven og visse mageskifter ikke vil skulle medføre, at ejendommen falder ud af overgangsordningen, jf. lovforslagets § 1, nr. 50 og 51. Samtidigt foreslås det, at ændrede anvendelses- og udnyttelsesmuligheder som følge af deltagelse i projekter, der

skal tilgodese internationale forpligtelser og nationale interesser vedrørende natur, miljø og klima, ikke vil skulle medføre, at ejendommen falder ud af overgangsordningen.

Den foreslåede ændring vil sikre, at en ejendomsejer kan deltage i jordfordelinger, mageskifter 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.”

De vedtagne lempelser af overgangsordningen sikrer således, at ejendomsejere kan deltage i de nævnte projekter, uden at deres ejendom omfattes af overgangsordningen falder ud af overgangsordningen.

Imidlertid bør det tilsvarende sikres, at ejere af ejendomme, der ved vurderingen pr. 1. marts 2021 blev og ved fremtidige vurderinger bliver vurderet som landbrugs- eller skovejendomme, ikke risikerer, at deres ejendomme bliver kategoriseret om til f.eks. ejerboliger, hvis ejeren af ejendommen deltager i jordfordelinger, vådområdeprojekter m.v. og visse mageskifter.

Derfor foreslår SEGES, at Ejendomsvurderingslovens § 6 ændres, således at der ikke sker omvurdering af en ejendom, der hidtil har været vurderet som landbrugs- eller skovejendom, hvis ejeren af ejendommen har deltaget i jordfordelinger, vådområdeprojekter m.v. og visse mageskifter.

§ 3 Ændringer af Dødsboskatteloven

SEGES kan tilslutte sig forslaget om indførelsen af Dødsboskattelovens § 27, stk. 3 om udvidelse af parcelhusreglen, i de tilfælde hvor der inden dødsfaldet er anmodet om udstykning, da ændringen betyder at dødsboet efter en person, der er afdøet ved døden inden udstykningssagen er færdigbehandlet, skattemæssigt behandles på samme måde, som de tilfælde hvor ejeren er flyttet på plejehjem af helbredsårsager.

Der er dermed ikke længere forskel på beskatningsreglerne i levende live og i dødsbo, hvilket SEGES kan støtte op om.

SEGES foreslår dog, at der samtidig indføres tilsvarende bestemmelser i hhv. Ejendomsavancebeskatningsloven og Dødsboskatteloven, for ejendomme omfattes af Ejendomsavancebeskatningslovens § 9, da det ikke ses af lovforslaget, at der er taget højde for den tilsvarende problemstilling i relation til disse ejendomme.

SEGES ønsker derfor reglerne udvidet, så der indføres tilsvarende regler i relation til ejendomme omfattes af Ejendomsavancebeskatningslovens § 9, om skattefrihed i de tilfælde, hvor ejeren enten er flyttet på plejehjem eller afdøet ved døden, inden udstykningssagen er færdigbehandlet.

Dette kan illustreres ved følgende eksempel:

A ejer en landbrugsejendom på 30 ha, som han har beboet i hele ejertiden.

I marts 2021 frasælges 28 ha jord med overtagelse 1. april 2021.

Efter jordsalget bliver ejeren boende på restejendommen, der består af bygningsparcellen og 2 ha jord. Restejendommen sættes samtidig til salg via den lokale ejendomsmægler.

I august 2021 flytter ejeren på plejehjem pga. dårligt helbred.

I oktober 2021 er udstykningssagen færdigbehandlet hos Geodatastyrelsen, så de matrikulære ændringer er gennemført i form af, at de 28 ha jord er overført til køberens landbrugsejendom.

Pr. 1. januar 2022 foretages omvurdering af ejendommen pga. de matrikulære ændringer jf. Ejendomsvurderingslovens § 6. Ejendommen vurderes som en ejerbolig iht. Ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1 nr. 1.

I marts 2022 sælges restejendommen.

Lovgrundlag og retspraksis:

Efter gældende retspraksis vil ejendommen i ovenstående eksempel skifte karakter fra en landbrugsejendom til en ejerbolig med virkning fra oktober 2021, hvor approbationen er gennemført hos Geodatastyrelsen. Der kan bl.a. henvises til SKM2009.38.VLR og SKM2012.441.LSR.

På salgstidspunktet er ejendommen derfor omfattet af reglerne i Ejendomsavancebeskatningslovens § 8.

Ejendommens areal er større end 1.400 m². Da ejendommen er beliggende i landzone, vil der almindeligvis ikke kunne ske udstykning til selvstændig bebyggelse. Ejendommen vil som udgangspunkt derfor kunne sælges skattefrit efter parcelhusreglen i Ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1.

Da ejeren ikke har beboet ejendommen i tidsrummet fra approbationen i oktober 2021 og frem til salget i marts 2022, vil avancen ved salget i ovenstående eksempel dog ikke være omfattet af skattefriheden efter Ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1.

Det samme vil være gældende, i den situation hvor ejeren afgår ved døden inden udstykningssagen er færdigbehandlet. Her vil afdødes dødsbo – efter gældende regler – være skattepligtig af den ejendomsavance, der fremkommer ved det efterfølgende salg af restejendommen.

Begrundelse for SEGES` forslag:

Ovenstående eksempel viser efter SEGES opfattelse, at i de tilfælde hvor ejeren flytter på plejehjem eller afgår ved døden inden en udstykningssag er færdigbehandlet, bliver ejere af ejendomme der på tidspunktet for udstykningen var omfattet af Ejendomsavancebeskatningslovens § 9 dårligere stillet i skattemæssig forstand, end ejere af ejendomme der på tidspunktet for udstykningen var omfattet af Ejendomsavancebeskatningslovens § 8.

SEGES skal derfor kraftigt opfordre til, at der indføres en tilsvarende bestemmelse i Ejendomsavancebeskatningslovens § 9 og Dødbosskattelovens § 27, så retsstillingen er ens uanset ejendommens benyttelseskode.

§ 4 Ændringer af Skatteforvaltningsloven

Det foreslås i § 4, at der sker harmonisering af betingelserne for ordinær og ekstraordinær genoptagelse af vurderinger.

Således foreslås, at reglerne harmoniseres, så samme skønsmargin på plus/minus 20 pct., som gælder ved klagebehandling, udvides til også at gælde for Skatteforvaltningens ordinære genoptagelse.

SEGES er grundlæggende af den opfattelse, at det er Vurderingsstyrelsen, der bærer ansvaret for, at vurderinger foretaget efter den nye ejendomsvurderingslov, er korrekte. Derfor er det ikke rimeligt, at der for ejendomsejerne indføres en skønsmargin på helt op til 20 pct., når der anmodes om genoptagelse.

Hvis der er en klar fejl i grundlaget for vurderingen af en landbrugsejendom – f.eks. at der er fejl i de planforhold, der er lagt til grund for vurderingen – bør det ud fra et retssikkerhedsmæssigt synspunkt være sådan, at ejendomsejeren altid har et krav på at få ændret vurderingen af ejendommen. Dog kunne der tænkes indført en beløbsmæssig minimumsgrænse.

Reglerne om ekstraordinær genoptagelse og om klage burde tilsvarende ændres af hensyn til retssikkerheden for ejendomsejerne.

Venlig hilsen

Søren Hjorth
Chefkonsulent
Jura & Skat

D +45 8740 5220
M +45 3092 1758
E shr@seges.dk

Brian Juel Jørgensen
Senior Tax Manager
Jura & Skat

D +45 8740 5431
M +45 3012 8322
E bnjj@seges.dk