

Skatteministeriet  
Att.: Michelle Stubberup Jacobsen  
Nicolai Eigtveds Gade 28  
1402 København K

Den 24. februar 2023

## **Høring over forslag til ejendomsskattelev og forslag til lov om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love**

Dansk Erhverv har den 20. januar 2023 modtaget et forslag til ejendomsskattelev og forslag til lov om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love i høring.

Høringen giver Dansk Erhverv anledning til følgende bemærkninger.

### **Generelle bemærkninger**

Indledningsvis skal det bemærkes, at det er positivt, at der nu endelig foreligger et samlet lovforslag for en ny ejendomsskattelev. Det må dog bemærkes, at den langvarige proces har skabt usikkerhed på boligmarkedet og for boligejerne.

Overordnet vil Dansk Erhverv dog gerne rose den samlede lovpakke, som både letter skattebyrden for borgere og virksomheder, forsimples skattesystemet ved at samle opkrævning af grundskyld, ejendomsværdiskat og dækningsafgift hos én myndighed samt gennem- og sammenskriver en række gældende lovkomplekser til en ny og sammenhængende ejendomsskattelev.

Skatterabatten på boliger overtaget inden 2024, stigningsbegrænsningsordningerne samt loftet over satsen for både grundskyld og dækningsafgift frem til og med 2028 er også med til at sikre forudberegnelighed og betalbarhed, hvilket er positivt. Dansk Erhverv havde gerne set, at man var gået endnu videre ift. at forsimple kapitalbeskatningen. Der er fortsat mange forskellige satser alene på ejendomsområdet, hvilket er med til at skævvride grundlaget for investeringer overordnet set.

Fortsættelsen af forsigtighedsprincippet for myndighedernes beregning af beskatningsgrundlaget ser Dansk Erhverv meget positivt på.

Forsigtighedsprincippet medfører dog desværre også, at vurderingen af en ejendom kun kan påklages eller omvurderes, såfremt ændringen vil medføre en ændring af ejendomsværdien på

mere end 20 pct. Dansk Erhverv mener, at det bør være staten og ikke borgeren, der bærer ansvaret og dermed risikoen for, at ejendomsvurderingerne er korrekte, og Dansk Erhverv er derfor af den opfattelse, at det bør være muligt for den enkelte ejer at kunne få genoptaget eller klage over sin vurdering, selv om fejlen ligger inden for 20 pct. grænsen.

## **Specielle bemærkninger**

### *Stigningsbegrænsninger*

Dansk Erhverv vil opfordre kraftigt til, at den indbyggede stigningsbegrænsningsordning også omfatter dækningsafgiften, som med den seneste omlægning fik et mærkbart nøk opad. Dette skyldes, at dækningsafgiften nu opkræves af grundværdien i stedet for som forskellen mellem grundværdi og ejendomsværdi. Dette er en følge af, at der ikke længere opkræves ejendomsværdiskat på erhvervsejendomme, og derfor er dækningsafgiften blevet en ekstra grundskyldsbetaling for erhvervslivet.

Der er således ikke længere nogen direkte sammenhæng mellem en dækningsafgiftspligtig aktivitet og niveauet af afgiftsbetaling. Virksomheder med store grundarealer - men en forholdsmæssig lille bygningsmasse, som anvendes til dækningsafgiftspligtig aktivitet - oplever en markant højere betaling af dækningsafgift. Denne usikkerhed kan minimeres ved at acceptere en stigningsbegrænsning for dækningsafgiften på lige fod med grundskylden.

### *Forløbelige værdiansættelser*

Ifølge tidsplanen vil 375.000 komplicerede ejendomme først få deres vurdering i 2024 efter ejendomsvurderingssystemet er iværksat, hvilket også gælder for 400.000 erhvervs-, 100.000 landbrugs - og skovejendomme som endda først modtager vurderingerne i 2025. Dansk erhvervsliv samt over 375.000 boliger kommer til at betale skat delvist i blinde baseret på estimater i to år, hvorefter vurderingen vil blive efterreguleret. Loven giver dog de fysiske og juridiske personer, som har betalt for meget i overslagsårene, en skattefri daglig rentetilskrivning udover korrektionen i det indbetalte beløb. Renten bør følge markedsrenten i perioden.

Dansk Erhverv finder det ikke rimeligt, at eventuelle klager over myndighedernes ansættelse af ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift ikke vil have opsættende virkning i klageperioden. Sådan som lovforslaget er nu, vil det indebære, at en ejer vil være forpligtet til at betale ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift, uanset om ejeren har påklaget værdiansættelsen i perioden 2024 og 2025. Dette vil gælde for både ejerboliger og andre ejendomme uanset om ejeren er en fysisk eller juridisk person.

Vi opfordrer til, at der gives mulighed for korrektioner af åbenlyst forkerte værdiansættelser, hvis der er dokumenterbare fejl og mangler i grundlaget fra myndighedernes side. Dette skal ses som et supplement til, at Skatteforvaltningen i medfør af skatteforvaltningslovens § 33 a ifølge loven vil have mulighed for af egen drift at tage de foreløbige vurderinger op til revision.

Ligeledes finder Dansk Erhverv det uklart, hvilken retsstilling, der er gældende såfremt en virksomhed afvikles eller går konkurs i perioden, hvor beskatningen sker med de midlertidige vurderinger. Hvordan håndteres et eventuelt tilgodehavende eller skyldigt beløb i den sammenhæng?

Hvad hvis det er en for høj dækningsafgifts, - eller grundskyldsbetaling som har medført afvikling eller konkursbegæring? Ligeledes står det uklart, hvordan udlejere er stillet i selvsamme situation.

Betaling af grundskyld og dækningsafgift indgår typisk som en del af lejeomkostningen. Vil udlejere være forpligtet til at tilbagebetale eventuelt for meget indbetalt grundskyld og dækningsafgift til de pågældende lejemål efter en efterregulering, når de korrekte vurderinger fremkommer? Vil udlejere have krav på at kunne indkræve for lidt opkrævet grundskyld og dækningsafgiftsbetaling på de pågældende lejemål efterfølgende? Skal et krav stiles til de daværende lejere eller følger kravet selve lejemålet (hvilket i givet fald vil udgøre en stor usikkerhed for kommende lejere)?

#### *Opkrævning af dækningsafgift*

Med lovforslaget ønsker man at fastholde den nuværende formulering fra 1966 omkring dækningsafgiftspligtens anvendelsesområde. Den er som følger: *"Kommunalbestyrelsen kan pålægge ejere af ejendomme, der anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted eller lignende øjemed, en afgift til kommunen af ejendommens grundværdi fastsat efter ejendomsvurderingsloven. Afgiften benævnes dækningsafgift."*

Der er sket meget på ejendomsområdet i løbet af det seneste halve århundrede og ovenstående bestemmelse giver i dag anledning til utallige sager om fortolkning af dækningsafgiftspligtens anvendelsesområde. Det skyldes bestemmelsens åbne og uafgrænsede slutning: *"... og lignende øjemed"*.

Enkelte typer af anvendelser er sågar gået fra tidligere at være anset som ikke-dækningsafgiftspligtige til at blive dækningsafgiftspligtige som følge af udviklingen i praksis på området over tid. Den påtænkte indførelse af en ny ejendomsskattelov er derfor en kærkommen lejlighed til også at revidere ordlyden af bestemmelsen, således den bringes ind i nutiden med en klar definition og afgrænsning af dækningsafgiftspligtens anvendelsesområde. Usikkerheden om fortolkningen af visse typer anvendelses dækningsafgiftspligtsstatus er genstand for mange unødige spørgsmål og sager mellem erhvervsdrivende og kommunerne, som kan minimeres med en ændring og positiv afgrænsning af bestemmelsens ordlyd.

I dag må kommunen opkræve dækningsafgift til at bidrage til finansiering af udgifter, som de afgiftspålagte virksomheder påfører kommunen. Det er dog ikke et krav at kommunerne kan dokumentere, hvad dækningsafgiften så finansierer, som er nødvendig og som er udgifter virksomhederne påfører kommunen. Det foreslås at udskrive den gældende formulering om, at dækningsafgiften skal bidrage til dækning af kommunens udgifter vedrørende de pågældende erhvervssejendomme, med det argument, at det i dag ikke bliver prøvet af tilsynsmyndighederne.

Dette forslag kan Dansk Erhverv ikke støtte op omkring. Dækningsafgiften er en skadelig særbeskatning som omkring en tredjedel af de danske kommuner vælger at pålægge erhvervsdrivende. Samlet trækker dækningsafgiften årligt over 3 mia. kr. ud af virksomhederne i disse kommuner.

Dansk Erhverv finder ikke argumentet om, at blot fordi tilsynsmyndighederne ikke i dag beder kommunerne retfærdiggøre hvorfor opkrævningen er nødvendig for at finansiere de udgifter virksomhederne påfører kommunen, kan lede til den konklusion blot at droppe kravet. Vi er af den opfattelse, at man burde gå en anden vej og pålægge tilsynsmyndighederne at efterprøve lovens nuværende ordlyd på de kommuner, som fortsat opkræver dækningsafgift.

Det er meget positivt, at lovforslaget viderefører de nuværende lokale satser for dækningsafgift på erhvervsjendomme helt frem til 2028 hvilket er med til at sikre, at dækningsafgiften alene kan falde i denne periode. Dansk Erhverv havde gerne set, at man politisk havde taget et opgør med den forvridende dækningsafgift og udfaset den i hele landet, for at sikre mere ens rammevilkår for at drive virksomhed på tværs af kommunerne.

#### *Opkrævning via skattekontoen*

Som en konsekvens af, at staten overtager opkrævningen af grundskyldog dækningsafgift vil erhvervslivets betaling heraf fremover ske via skattekontoen frem for via en opkrævning fra kommunen. I den forbindelse opfordrer Dansk Erhverv kraftigt til, at man hæver loftet for skattekontoen fra de nuværende 200.000 kr. set i lyset af, at der nu skal afregnes større beløb herfra. Derudover er markedet ikke længere præget af negative renter, hvorfor ordningens uønskede funktion som ”bank” ikke længere brude være en udfordring.

#### *Værdiansættelse ved overdragelse til nærtstående*

Lovforslaget lægger op til at de midlertidige ejendomsvurderinger ikke vil kunne benyttes som grundlag for anvendelse af 15 pct.-reglen ved overdragelse af fast ejendom mellem familiemedlemmer. Her vil det være den gældende vurdering, som skal benyttes. Dansk Erhverv mener, at det bør være muligt for overdrager frit at vælge mellem at benytte den eksisterende vurdering eller den midlertidige vurdering med dertilhørende efterregulering. Dette vil være med til at sikre, at ejendomme beliggende i områder med en forventet reduktion i vurdering vil kunne benytte sig af denne nye – forventeligt mere korrekte – værdiansættelse. Ud fra et i loven allerede fastsat forsigtighedsprincip bør usikkerhed altid tilfalde skatteyderen. Ved dødsbosager er det jf. forslaget muligt at korrigere værdiansættelsen hvis det er ønskværdigt for skatteyder. Samme praksis ønskes altså ved gaveoverdragelse eller salg til nærtstående. Derudover ønskes det bekræftet, at de foreløbige vurderinger ikke kan anses som en særlig omstændighed i forbindelse med en overdragelse til den seneste offentlige vurdering.

#### *Ændring i skattesatser*

Dansk Erhverv noterer sig, at satsen for ejendomsværdiskatten er reduceret fra 0,55 pct. til 0,50 pct. i forhold til den politiske aftale fra 2018, hvilket er positivt. Dansk Erhverv havde også gerne set, at man undladte at videreføre et progressionsknæk på 1,4 pct. for ejendomsværdier over 9,4 mio. kr. (2024 niveau), som af Skatteministeriet kun vurderes at ramme 1 pct. af boligejerne. Progressionen giver et begrænset provenu i den samlede omlægning (200 mio. kr. – svarende til 1,5 pct.<sup>1</sup>) men gør systemet unødigt kompliceret og øger marginalskatten på fast ejendom og investeringer i boligmassen.

---

<sup>1</sup> Finansudvalget 2018-19 (1. samling) FIU Alm.del - supplerende svar på spørgsmål 25

Det er dog positivt, at progressionsgrænsen indeksreguleres med oprunding, hvilket er med til at sikre, at antallet af boliger, der berøres holdes nede, og skatteværdien ikke udhules over tid. Det er også positivt, at loftet for den højest tilladte grundskyld sænkes fra 34 promille til 30 promille, samt, at man fjerner begrænsningen på den lavest mulige sats, som for nuværende er på 16 promille. Dansk Erhverv havde dog gerne set, at man også havde ophævet bunden på 1,2 promille for produktionsjord. Det vil forsimple systemet og sikre et mere optimalt samfundsøkonomisk output samt kommunal skattekonkurrence.

Det er uklart med lovforslaget om nuværende praksis med, at grundskylden for produktionsjord altid fastsættes 14,8 promille lavere end den almindelige grundskyld, fortsætter. Såfremt det er tilfældet, vil alle kommuner have en grundskyld på produktionsjord på 1,2 promille (lovens nuværende minimum) frem mod 2028 med undtagelse af Varde og Norddjurs, som begge vil have en sats på 1,7 promille. Dette taler også for at ophæve bundgrænsen. Alternativt kunne der gives tilfaldelse til, at kommunalbestyrelserne fastsætter satser for produktionsjord selvstændigt i spændet 1,2 – 7,2 promille på lige fod med grundskyldens 0 – 30 promille og dækningsafgiftens 0 – 10 promille. Det giver også mulighed for tilpasning til lokale forhold og prioriteter.

#### *Grundlag for indeksering af grundværdier*

Det foreslås i lovforslagets grundværdierne fremskrives med det lokale prisindeks for ejendomsprisudviklingen tillagt 0,8 pct. Tillægget på 0,8 pct. begrundes med, at grundpriser og ejendomspriser ikke følger samme procentvise prisudvikling. På langt sigt skønnes grundpriserne således at vokse med ca. 0,4 pct. mere pr. år end ejendomspriserne. Da indekseringen skal afspejle udviklingen i to år fra 1. januar 2022 til 1. januar 2024, foreslås en tillægsprocent på 0,8 pct.

Dansk Erhverv ønsker en nærmere begrundelse for skønnet på 0,4 pct. pr. år, da der i lovforslaget ikke er angivet, hvilken statistik, der ligger til grund for skønnet på 0,4 pct. Skatteministeriet bedes ligeledes oplyse, hvorvidt de mener skønnet på 0,4 pct. er retvisende givet den nuværende situation på boligmarkedet.

#### *Beskatning af solcelleanlæg*

i) § 8A behandles i lovbemærkningerne på side 235 hvor det fremgår at: ”Påbegyndes etableringen af anlægget eksempelvis allerede et år efter det tidspunkt, hvor grundværdien er steget som følge af det ændrede plangrundlag, vil fritagelsen bortfalde allerede fra dette påbegyndelsestidspunkt, selv om der endnu ikke er indgået en aftale om nettilslutning.”

Med indførelsen af den nye beskatningsmodel for VE-anlæg skulle der ske forøget beskatning på det tidspunkt, hvor følgende betingelser var opfyldt (gældende regler):

- a) ejendommen havde fået godkendt jord til brug for opstilling af solceller **og**
- b) der var gået mindst 3 år fra vedtagelse af lokalplanen **eller**
- c) der var sket nettilslutning af solceller placeret på jorden for ejendommen

Det betyder, at ejendommen beskattes som VE-anlæg efter mindst 3 år, forudsat grunden har kunnet benyttes hertil eller tidligere, såfremt anlægget er blevet nettilsluttet. nettilslutning sted på ejendommen.

Med lovforslaget foreslås der tilføjet endnu en mulighed. Nemlig punkt d):

- a) ejendommen har fået godkendt jord til brug for opstilling af solceller **og**
- b) der er gået mindst 3 år fra vedtagelse af lokalplanen **eller**
- c) der er sket nettilslutning af solceller placeret på jorden for ejendommen **eller**
- d) opførelsen er af anlægget er påbegyndt

Dansk Erhverv læser ændringen på den måde, at et VE-anlæg med godkendt lokalplan/plangrundlag og en nettilslutningsaftale, der træder i kraft om f.eks. 10 år, allerede kan risikere at pålægges forhøjet beskatning fra første dag opførelsen af anlægget påbegyndes, og dermed ikke først fra år 3, som var hensigten og formålet med formuleringen fra lov 107A i samling 2022-21. Dansk Erhverv finder det problematisk, at man vil påbegynde beskatningen fra påbegyndt byggeri fremfor tilslutning.

ii) § 34D behandler værdiansættelsen af grunden under solcelleanlæg. Grundværdien beregnes ud fra en standardiseret model, hvor en pris på 180 kr. pr. MWh (2021-niveau) multipliceres med produktionskapaciteten. Kapaciteten defineres som 1 MW solcelleanlæg = 900 MWh (indtil of-fentliggørelsen af andre markedsstandarder). Det giver god mening, at man i modellen ønsker at tage højde for en løbende teknologiske udvikling. Dog vil der også på sigt komme en problemstilling med at ældre anlæg vil blive beskattet som var de nye – og bedre – anlæg. Derfor opfordrer Dansk Erhverv til, at kapaciteten indekseres nedad efter etablering af anlægget. Det er uhensigtsmæssigt - at et anlæg der ikke gennemgår en teknologisk udvikling - løbende risikerer en forhøjet beskatning som følge, af antagelsen om teknologisk udvikling, på trods af at anlægget i virkeligheden bliver løbende forældet og oplever en produktionsreduktion.

iii) Store solcelleanlæg udlægges typisk på jorde, der tidligere blev anvendt til landbrug (produktionsjord). Altså produktionsjord, som ved ændret plangrundlag til solcelleanlæg oplever en markant forhøjelse af beskatningsgrundlaget. En del projekter etableres på lejet/forpagtet jord på langtidskontrakter – typisk med en landmand. Om f.eks. 30 år kan det sagtens være, at solceller ikke længere er en rentabel energikilde, hvorfor det er et usikkerhedsmoment for udlejer/forpagter, hvis plangrundlaget for jorden fastholder den i forhøjet beskatning på trods af, at der ikke længere er – eller kommer – solceller på arealet. Dansk Erhverv ser derfor gerne, at der indføres en form for sikkerhed om, at beskatningsgrundlaget i et sådant tilfælde opgøres som produktionsjord igen.

Til sidst ønsker Dansk Erhverv bekræftet, at jord til brug for solceller fortsat indeksreguleres på anskaffelsessummen i henhold til afskrivningslovens bestemmelser, samt at jord med lokalplan til brug for solceller fortsat tæller med som aktiv virksomhed for landmanden der forpagter den ud.

### *Værdiansættelse af erhvervsgrunde*

Dansk Erhverv deltager i følgegruppen til den arbejdsgruppe, som skal analysere den vedtagne model til vurdering af erhvervsgrunde. Vi opfordrer til at arbejdet intensiveres således at afrapporteringen fra arbejdsgruppen aktivt kan indgå i det videre arbejde med nærværende ejendoms-vurderingslov. Dansk Erhverv er i udgangspunktet kritiske overfor den nuværende model som værdiansætter erhvervsgrunde ud fra en såkaldt "alternativomkostningsmodel", hvor man tager udgangspunkt i, at en erhvervsgrund (i langt overvejende grad) benyttes til boliger. Alt andet lige er værdien af en grund med mulighed for boligbebyggelse højere end en grund, der er begrænset til bestemte typer af erhverv. Det medfører en forhøjet beskatningsgrundlag for grundskyld og evt. dækningsafgift. Det er vigtigt, at begrænsningerne i den til enhver tid gældende lokalplan indgår i vurderingen af grunden.

### *Udenlandske diplomater*

Danmark har siden 1961 haft en praksis som fritager udenlandske staters repræsentationers familiemedlemmer samt tjenestepersonale og privat tjenerskab fra at betale ejendomsværdiskat og grundskyld. Dette gælder også internationale organisationer (med diplomatstatus) og organisationers personale samt personalets familiemedlemmer. Lovforslaget lægger op til at fjerne denne fritagelse fra indkomståret 2024, med hjemmel i, at Danmark ifølge Wienerkonventionen ikke forpligtet til at yde skattefritagelse for ovenstående personer. Skatteministeriet vurderer, at der er tale om et ikke nævneværdigt merprovenu. Dansk Erhverv ser dog ingen presserende grund til at ændre på 63 års praksis i beskatningen af udenlandske diplomater og dennes følge. Danmark er en lille åben økonomi, som nyder stor gavn af at handle med omverdenen og kunne tiltrække udenlandske konsulater, ambassader, organisationer mv. I det lys bør man se den udvidede skattefritagelse som et positivt konkurrenceparameter, der bør bevares og ikke afvikles.

### *Den almene boligsektor*

Den almene boligsektor er reguleret anderledes og tjener nogle andre formål end privat udlejning af ejerboliger. Fx sociale hensyn, studieboliger, ældreboliger og kommunal anvisningsret til udsatte borgere. Derfor er det også positivt, at der tages særlige hensyn til sektoren i form af en reduceret stigningsbegrænsning på grundskylden som følge af et nominelt stigningsloft på 600 mio. kr. (2017-niveau) frem mod 2040. Der er dog på forhånd ingen garanti for, at den forudsatte stigningsbegrænsningsprocent på netop 3,5 pct. vil opfylde skatteforligets forudsætninger, og på den baggrund opfordrer Dansk Erhverv til, at det løbende overvåges om forudsætningerne i forliget overholdes og at stigningsbegrænsningen om nødvendigt korrigeres frem mod 2040.

Dansk Erhverv vil også henlede opmærksomheden på, at den almene boligsektor gennemfører hyppige og betydelige renoveringer og byomdannelse, som fører til BBR-ændringer. Dette bl.a. som følge af politiske ønsker (Ghetto-pakken, grøn omstilling etc.). Sådanne tiltag kan føre til omvurderinger af jord og bygninger hvilket særligt i de større byområder kan føre til betydelige løft i ejendomsvurderinger. Ændringer i ejendomsværdierne efter 2024 modsvares ikke automatisk af lavere grundskyldspromiller eller begrænses af reglerne for stigningsbegrænsning.

Det er derfor en risiko, at udsigten til store stigninger i ejendomsskatterne som følge af omvurderinger effektivt kan bremse nødvendige gennemgribende renoveringer og grønne tiltag samt tilgængelighedsforanstaltninger i bred forstand for at omstille vores bygningsmasse til den aldrende

befolkning i den almene boligsektor. Især da købekraften hos lejerne i sektoren er begrænset ift. andre typer af udlejningsejendomme.

*Flere medlemmer af Landsskatteretten*

Dansk Erhverv støtter op om, at der tilføres flere ressourcer til Landsskatteretten således der øges fra 30 til 34 ordinære medlemmer, for at kunne håndtere den nuværende og forventede tilgang af sager og imødegå kapacitetsudfordringerne. Det er vigtigt for tilliden til retssystemet og virksomhedernes rammevilkår, at juridiske tvister kan blive afgjort hurtigt. Derfor håber vi også, at der er åbenhed overfor at opjustere yderligere, såfremt antallet af sager bliver større eller mere kompliceret end forventet i nærværende lovforslag.

Dansk Erhverv står til rådighed for at uddybe høringssvaret og deltage i det videre arbejde

Med venlig hilsen

**Carl Andersen**  
Politisk konsulent