

Skatteministeriet

Lovgivningogoekonomi@skm.dk

mja@skm.dk

mero@skm.dk

jpa@skm.dk

20. februar 2023 • LA

Høringsvar vedrørende forslag til ejendomsskattelov og forslag til lov om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre skattelove

Der er tale om en meget omfattende lovpakke, der dels omfatter en ny samlet ejendomsskattelov, dels en række følge love.

Ældre Sagen har ikke haft mulighed for at gennemgå de samlede forslag i detaljer. En stor del af reglerne i den omfattende lovpakke svarer til den lovgivning, der er fremsat siden 2017, og Ældre Sagens bemærkninger hertil er i høj grad de samme som i tidligere høringssvar.

Ældre Sagen har fokuseret på reglerne for ejerboliger og især på regler for indefrysning af ejendomsskatter, idet der er tale om nye regler.

Sammenholdt med de hidtidige regler for pensionisters indefrysning af grundskyld, er der på en række punkter tale om forbedringer, dels med hensyn til forrentningen af lån, dels med hensyn til mulighederne for omlægning af lån.

Vi har en række forslag til, hvordan indfrysningsordningen for pensionister yderligere forbedres, så pensionister får bedre økonomiske muligheder for at forblive i deres bolig.

Ældre Sagen har desuden en række spørgsmål vedr. skatterabat og nedslag i ejendomsværdiskat for pensionister mm.

Vores bemærkninger er uddybet nedenfor

Overordnede bemærkninger om den nye ejendomsbeskatning og det nye ejendoms-vurderingssystem:

Det er et grundvilkår i det nye ejendomsvurderingssystem, som et bredt flertal i Folketinget står bag, at borgerne skal leve med en meget betydelig usikkerhed i fastsættelsen af ejendomsværdien og dermed i ejendomsskatterne, fordi der sigtes efter at fastsætte den ”korrekte” værdi med en usikkerhed på +/-20%.

Det såkaldte forsigtighedsprincip betyder at beskatningsgrundlaget sættes til 80% ejendoms-værdien.

Samlet betyder det, at det accepteres, at en skatteyder i en 20% for højt vurderet bolig kan komme til at betale 50% mere i ejendomsskat end en skatteyder i en 20% for lavt vurderet bolig. Forsigtighedsprincippet har ikke betydning for den samlede beskatning, fordi skattesatserne skal fastsættes, så provenuet bliver det samme som med de hidtidige regler.

Udover de forhold, der allerede var gældende i 2017, er vurderingerne forsinkede i forhold til den oprindelige tidsplan, så der endnu ikke er nogen skatteydere, der har fået deres 2022-vurdering, der danner grundlag for beskatningen af ejerboliger i 2024. Beskatningen vil derfor ske på grundlag af foreløbige vurderinger – der i øvrigt ikke kan klages over - hvilket vil få betydning for den ”skatterabat”, som nogle ejere vil være berettiget til, og som med stor sandsynlighed vil føre til efterregulering for mange skatteydere, når den endelige 2022-vurdering foreligger i løbet af 2025.

Ældre Sagen frygter, at de nye vurderinger, der er baseret på statistiske modeller og oplysninger i registre, der har vist sig fejlbehæftede, sammen med det meget vide interval for en ”rigtig vurdering” og de begrænsede klagemuligheder vil svække tilliden til retfærdigheden i skattesystemet. Endnu en udskydelse af den nye ejendomsbeskatning ville på den anden side også føre til stor usikkerhed.

I den forbindelse er det vigtigt, at den skatterabat, der gælder for ejerboliger, betyder, at der ikke er ejere af en bolig i 2023, der stiger i skat i 2024, samt at evt. ændringer i den endelige skat i forhold til den skat, der er baseret på den foreløbige vurdering, vil kunne indefrys.

Muligheden for at ændre den foreløbige vurdering, hvis en salgspris ligger langt fra den foreløbige vurdering, dvs. afviger med mere end 20 pct., betyder også, at køberen ikke skal betale skat af en høj foreløbig vurdering, før han/hun har mulighed for at klage over den endelige vurdering. Efter Ældre Sagens opfattelse bør der på lidt længere sigt arbejdes hen imod regler, der gør det lettere at klage over vurderingerne.

Bemærkninger vedrørende indefrysning af ejendomsskat

Reglerne for indefrysning af ejendomsskat er nye i den forstand, at det kun har fremgået af aftalerne om den nye ejendomsbeskatning, at reglerne for indefrysning ved stigning i ejendomsskatten skulle følge reglerne for pensionisters indefrysning af grundskyld, når den midlertidige – rentefri – indefrysning af stigninger i ejendomsbeskatningen fra 2024 afløses af den permanente indefrysningsordning, og at indefrysningsordningen for pensionisters grundskyld skulle overgå til staten. Det er også nyt, at grundskyld opkræves sammen med indkomstskatten ligesom ejendomsværdiskatten.

Der er efter Ældre Sagens opfattelse flere forbedringer dog iblandet forringelsen i den nye ordning i forhold til den hidtidige indefrysningsordning for pensionister.

- Lavere forrentning på grund af ny model for tilskrivning af renter.
- Mere fleksible regler ved omlægning af fx realkreditlån.
- Regler for hel eller delvis indfrielse af lån og for til- og fravalg af indefrysning.
- Mere præcise regler for, hvornår et skadesløshedsbrev til sikkerhed for indefrosne ejendomsskatter skal rykke, men det er en forringelse, at pensionisten ikke kan få lov at dokumentere den faktiske restgæld, fordi statens it-system ikke kan håndtere en videreførelse af denne regel.
- Problemet med ægtefæller, der ikke kan indefryse ejendomsskat, hvis den anden ægtefælle flytter på plejehjem, synes løst.

Ældre Sagen foreslår, at indfrysningsordningen for pensionister yderligere forbedres, så pensionister får bedre økonomiske muligheder for at forblive i deres bolig ved at:

- indefrysningsordningen for grundskyld udvides til også at omfatte ejendomsværdiskatten (ligesom indefrysningen af stigninger i ejendomsskatterne omfatter både stigning i ejendoms-værdiskat og stigning i grundskyld),
- indfrysningsslån til pensionister automatisk rykker for lån, der ligger inden for 60% af ejendoms-værdien, forudsat at skadesløshedsbrevet eller ejerpantebrevet fortsat har sikkerhed inden for friværdien af den senest ansatte offentlige ejendoms-værdi,
- pensionister som minimum skal have mulighed for at dokumentere den faktiske restgæld på foranstående lån som grundlag for opgørelse af friværdien ved indefrysning.

Forrentning

Som Ældre Sagen forstår den foreslåede ordning for rentetilskrivning, vil der fremover blive tilskrevet renter til de lån, der ydes, men renten tilskrives ikke lånets hovedstol. Det betyder ifølge bemærkningerne til lovforslaget, at der ikke beregnes renters rente i lånets løbetid.

I den tidligere indefrysningsordning for pensionisternes grundskyld blev renten tilskrevet lånet ved årets udgang, således at der blev beregnet rente af tilskrevne renter.

Efter Ældre Sagens opfattelse er ordningen for rentetilskrivning ikke tilstrækkelig klart beskrevet. Det fremgår ikke klart af selve loven, at det alene er lånets hovedstol, der forrentes, og at der ikke beregnes rente af tilskrevne renter. Den ”rentesaldo”, der beskrives i bemærkningerne til lovforslaget, bør fremgå af loven.

Det fremgår af bemærkningerne, at renter af hovedstolen tilskrives en ”rentesaldo”, der ikke forrentes. Det er tilskrivningen af renter til rentesaldoen frem for til hovedstolen, der medfører, at der ikke beregnes renters rente. Derfor bør rentesaldoen skrives ind i loven.

Bemærkningerne beskriver reglerne for lån til betaling af stigning i ejendomsskatterne betydeligt mere detaljeret end reglerne for pensionisters indefrysning af grundskyld. Det bør præciseres, at der gælder samme regler for de to typer lån mht. forrentning.

Yderligere bør det præciseres, at reglerne for rentetilskrivning også – fremadrettet - gælder for de lån, staten overtager fra kommunerne.

Der kan med fordel indsættes et eksempel i bemærkningerne, der beskriver, hvordan renten tilskrives, og gælden udvikler sig over en årrække for et lån. Der er en tabel 17 i bemærkningerne, der viser udvikling i lån og ”rentesaldo”.

Ældre Sagen er dog i tvivl, om renten i tabel 17 er opgjort korrekt. Efter eksemplet ser det ud til, at der tilskrives renter af det akkumulerede lån til ejendomsskat ultimo året, inklusive det lån, der optages i løbet af året til betaling af stigning i ejendomsskatten, mens lånet til betaling af ejendomsskat i et indkomstår først stiftes 1. januar det følgende indkomstår. Vi forstår ikke, at der tilskrives rente af lånet, før det er stiftet, jf. § 58, stk. 1. (Lån, der er stiftet forrentes pr. påbegyndt måned).

Mere fleksible regler for omlægning af lån

For lån til betaling af stigning i ejendomsskatterne fastholdes de hidtidige regler, så der ikke stilles sikkerhed for lånet. Der kan frit tinglyses gæld på ejendommen, uden at denne type indefrysning-lån stiller sig i vejen for højere belåning.

For indefrysning-lån til pensionister skal der fortsat stilles sikkerhed i form af et skadesløshedsbrev med oprykkende prioritet, der skal have pant inden for ejendomsværdien, og lånets hovedstol samt renter skal ligge indenfor 95% af skadesløshedsbrevet.

Det betyder, at lån til betaling af pensionisters grundskyld kan "spærre" for optagelse af andre nedsparingslån, fx realkreditlån. Der lempes imidlertid på kravet om, at kommunen kan afvise at rykke for lån, der ikke har samme afdragsprofil som tidligere lån.

De nye lempelige regler betyder, at en pensionist kan optage et lån med en ny afdragsfri periode, når den afdragsfri periode på det hidtidige lån udløber. Ifølge gældende regler kan pensionisten kun optage et lån med samme afdragsprofil som det gamle, hvilket bl.a. forhindrede, at den afdragsfrie periode på et lån kunne "forlænges" ved at optage et lån med en ny afdragsfri periode.

Kontantprovenuet af det nye lån vil dog ikke kunne overstige indfrielsesbeløbet og omkostninger i forbindelse med indfrielse af det gamle lån.

Efter Ældre Sagens opfattelse ville det yderligere forbedre ældres muligheder for at forblive i deres bolig, hvis et lån til betaling af indefrosen grundskyld automatisk rykkede for lån op til 60% af ejendomsværdien, jf. ovenfor. Det vil stadig give indefrysning-lån til pensionister en bedre sikkerhed end den, der kræves ved indfrysning af stigninger i ejendomsskatten.

Vi finder det ikke rimeligt, at der, jf. bemærkningerne til § 54, stk. 2, indføres en "ny" opgørelse af friværdi, hvor der tages udgangspunkt i den tinglyste hovedstol for foranstående lån. Ifølge bemærkningerne har en pensionist hidtil, ved at dokumentere den faktiske restgæld, kunne få opgjort den "aktuelle" friværdi. Forringelsen er i bemærkningerne alene begrundet med, at det nye it-system ikke kan administrere den hidtidige ordning. Det er ikke en rimelig grund. Det bør være muligt at administrere en sådan ordning i det nye system. Vi går ud fra, at der under alle omstændigheder skal være mulighed for manuel sagsbehandling, når det statslige skadesløshedsbrev skal rykke for lån, der forbedrer ejendommens værdi.

Indfrielse af lån og fravalg af lån

Ældre Sagen er tilfreds med, at det er muligt at indfri lån delvist, og at hovedstolen dækkes først ved delvis indfrielse, således at låntager sparer renter. Vi er ligeledes tilfredse med, at lån kan fravælges, indtil de er stiftet, dvs. indtil den 1. januar i året efter det indkomstår, lånet vedrører.

Spørgsmål

Vedrørende skatterabat og nedslag i ejendomsværdiskat for pensionister

I tabel 10 i bemærkningerne til lovforslaget er der vist eksempler på rabatbeløbet for ejendomsværdiskatten for ejere under folkepensionsalderen.

Ældre Sagen er i tvivl om, hvilken betydning det vil have for opgørelsen af rabatbeløbet, hvis ejerne er over folkepensionsalderen.

Efter Ældre Sagens opfattelse vil det ikke have betydning for størrelsen af rabatten i eksemplet i tabel 10, at der ydes et nedslag i ejendomsværdiskatten på 6.000 kr. efter den foreslåede § 25, og nedslaget efter ejendomsværdiskatteloven også ville være 6.000 kr. (Svarende til de to parceller i tabel 7). Og nedslaget vil dermed heller ikke have betydning for den samlede rabat i ejendomsskatten.

Det vil heller ikke have betydning for den samlede rabat, hvis nedslaget er nedsat på grund af ejernes indkomst, fordi nedsættelsen af nedslaget er den samme efter lov om ejendomsværdiskat og den foreslåede § 26.

Derimod vil skatterabatten blive mindre, hvis nedslaget efter den foreslåede § 25 er højere end nedslaget efter lov om ejendomsværdiskat.

Kan det bekræftes, og er det muligt at lave et eksempel, der viser betydningen af, at nedslaget efter § 25 er højere end nedslaget efter lov om ejendomsværdiskat, når ejendomsværdien er lav (under ca. 1.600.000 kr.)?

Vil skatterabatten permanent være højere, hvis en ejer af en bolig, hvor nedslaget til pensionister efter gældende regler i ejendomsværdiskatteloven er mindre end 6.000 kr. pga. boligens værdi, først når folkepensionsalderen i 2025 i stedet for i 2024 (hvis der er beregnet en skatterabat)?

Vedrørende ”seneste” ejendomsværdi

Betingelsen for, at pensionister kan indefryse deres grundskyld er, at lånet med tilskrevne renter ligger inden for 95% af værdien af et skadesløshedsbrev, der har sikkerhed indenfor friværdien af den senest offentligt ansatte ejendomsværdi.

Ældre Sagen går ud fra, at den foreløbige ejendomsvurdering, der danner grundlag for beskattningen i 2024, er den senest ansatte værdi?

Ældre Sagen er i tvivl, om det er den ansatte værdi ved begyndelsen af det indkomstår, for hvilket grundskylden indefryses, der er senest ansat, eller om det er ejendomsværdien den 1. januar i det følgende indkomståret, hvor indefrysningslånet stiftes, der er senest ansatte værdi?

Bemærkninger til følgelovgivning

§ 10 Kommunal låneordning

Selv om lån til betaling af stigning i ejendomsskatter og til betaling af grundskyld overføres til staten, vil der stadig være regler om kommunale lån til pensionister, men kun omfattende lån til dækning af udgifter til tilslutning til kollektive anlæg med tilslutningspligt. Herudover kan kommunale låneordninger også omfatte vej- og kloakudgifter ol.

Det undrer Ældre Sagen, at der skal findes både statslige og kommunale låneordninger, hvor både staten og den enkelte kommune skal tilskrive renter – efter forskellige regler – og sikre pant i form af skadesløshedsbreve.

Efter Ældre Sagens opfattelse ville det være enklere, hvis de kommunale lån løbende blev overdraget til staten.

§ 37 og 39 Ændring af henvisning

Ifølge forslaget ændres henvisningen til ”Lov om lån til betaling af grundskyld” til lovens nye navn ”lov om lån til betaling af kommunale ejendomsbidrag”, men da det kapitel i den tidligere lov om lån til betaling af grundskyld, der henvises til i de to love, er ophævet, bør henvisningen helt udgå.
§ 38 Ændring af henvisning.

Ifølge forslaget ændres henvisningen til ”Lov om lån til betaling af grundskyld” til lovens nye navn ”lov om lån til betaling af kommunale ejendomsbidrag”, men de lån, der ikke kan optages samtidig med lån efter boligstøtteleven, ydes fremover efter ejendomsskatteloven, hvorfor der bør henvises til denne lov.

Venlig hilsen

Bjarne Hastrup
Adm. Direktør