

Skatteministeriet

Sendt til:

lovgivningoekonomi@skm.dk

mja@skm.dk mero@skm.dk jpa@skm.dk



FINANS
DANMARK

Nye boligejere skal ikke hæfte for tidligere ejeres skattegæld

Resumé

Med det nye boligskattesystem, som skal træde i kraft i 2024, får boligejere mulighed for at indefryse en stigning i deres boligskat, så længe de ejer deres bolig. Det forventes, at et stort flertal af boligejerne vil benytte ordningen.

Muligheden for at indefryse skattegæld er politisk bestemt som led i boligskatteforliget, men indretning af ordningen fastlægges i lovforslaget i høring. Vi mener, at det er helt centralt, at man ved udformningen af låneordningen - som kan føre til, at en boligejer opbygger en betydelig skattegæld over en lang årrække - tager nogle forbrugerbeskyttelsesmæssige hensyn. Indefrysning af gæld må ikke føre til, at boligejere kan komme i klemme, når de skal sælge deres bolig. Og skattemyndighedernes sikkerhed i ejendommen for gælden må ikke føre til, at der skabes usikkerhed om pantsikkerheden for den tinglyste gæld, herunder realkreditbelåningen. Boligejernes adgang til at belåne deres bolig på attraktive vilkår via realkreditlån må ikke forringes.

Det er derfor meget problematisk, at ordningen er indrettet, så forfalden skattegæld ikke kun hæfter på den boligejer, der har optaget den, men hviler på ejendommen efter et salg. En ny køber risikerer at få foretaget udlæg i ejendommen, for den tidligere ejers gæld. Som vi redegør for i høringssvaret, medfører denne ordning i praksis, at skattemyndighederne altid får dækket sit krav først, mens øvrige kreditorer, herunder realkreditinstitutter, kommer efter, hvilket ikke er intentionen i den politiske aftale.

Vi foreslår derfor en justering af indefrysningsordningen, så en ejendom altid renses for skattegæld ved et salg, og at skattemyndighederne derefter fortsat har et personligt krav mod sælger, der optog gælden. Det vil sikre, at der ikke skabes tvivl om realkreditlåns førsteprioritet. Derudover vil det medføre, at det kun er den boligejer, som har optaget gælden, der hæfter for den.

Høringssvar

24. februar 2023

Finans Danmarks bemærkninger til lovforslag om nyt boligskattesystem

Skatteministeriets j.nr. 2022-13058 og 2022-13141

Finans Danmark takker for lejligheden for at kommentere på lovforslagene, der skal implementere de nye ejendomsskatte regler pr. 1. januar 2024.

Lovforslagene udmønter boligskatteforliget fra 2017, hvor skatterne følger prisudviklingen for boligerne, hvilket bidrager positivt til den finansielle stabilitet i Danmark. Vi er glade for, at der nu kommer klarhed om både satser og regler for beregningen af de fremtidige boligskatter.

Når det er sagt, så er det stærkt problematisk, at man med lovforslaget i forbindelse med indefrysingsordningen for stigninger i boligskatter permanent indfører et princip om, at en boligejers ejendomsskat skal hæfte på en ny ejer via ejendommen, efter den har skiftet hænder.

Vi uddyber dette nedenfor, og kommer med vores forslag til en justering af indefrysingsordningen.

Flertallet af boligejere oparbejder skattegæld i deres bolig

Allerede ved indgangen til det nye boligskattesystem har mange boligejere opbygget skattegæld i deres bolig. Det skyldes indførelsen i 2018 af den midlertidige indefrysingsordning for stigninger i grundskylden, som alle boligejere var omfattet af. Først i 2021 blev det muligt for en boligejer at fravælge ordningen.

Har en boligejer ikke fravalgt den midlertidige ordning, vil også den efterregulerede boligskat for årene 2021-23 blive indefrosset, ligesom boligejeren automatisk anmeldes den permanente indefrysingsordning. Har man fravalgt den midlertidige indefrysingsordning, kan man tilvælge den permanente indefrysingsordning.

Skatteministeriet vurderer selv i udkastet til lovforslag, at 75 pct. af boligejerne vil gøre brug af muligheden for at indefryse gæld.

Set ud fra et forbrugerbeskyttelseshensyn er den permanente indefrysingsordning uden fortilfælde, da optagelse af gælden hverken forudsætter forudgående kreditværdighedsvurdering eller friværddi i boligen. Der er ingen øvre grænse for, hvor meget gæld, der kan indefryses, og ingen maksimal løbetid på lånet.

Høringsvar

24. februar 2023



Skattegælden kan få betydning for boligejernes mulighed for at optage yderligere lån, f.eks. realkreditlån, i boligen. Skattegælden kan også føre til overbelåning, der efter mange år kan stille boligejerne dårligt, når deres ejendom skal sælges, hvilket vi uddyber nedenfor.

Køber risikerer at hæfte for sælgers skattegæld

Vi mener, at det helt centrale problem ved indefrysningsordningen er valget af sikkerhedsstillelse for lån til skattemyndighederne for indefrosne skatter.

Vi anerkender, at der skal stilles sikkerhed for lånene, men det må ikke være på bekostning af det eksisterende system for pant i fast ejendom, som er forudsætningen for realkreditbelåning.

Med lovforslaget er man gået væk fra aftalen i boligskatteforliget om, at sikkerhedsstillelsen i den permanente ordning skal ske i form af tinglyst gæld, fordi det har vist sig for svært at administrere for skattemyndighederne. I stedet har man valgt at fortsætte med sikkerhedsstillelsesmodellen i den midlertidige indefrysningensordning, som ellers havde en slutdato, og hvor de indefrosne beløb er begrænsede.

Problemet med modellen er, at skattemyndighedernes lovbestemte pant, som lægger sig sidst i dækningsrækkefølgen efter tinglyste krav, suppleres af en betingelse om, at ubetalt, forfalden skattegæld hviler på ejendommen efter et ejerskifte.

Af lovbemærkningerne fremgår det, at inddrivelsesmyndigheden, efter et ejerskifte, i første omgang vil søge sig fyldestgjort i ejendommen - dvs. hos køber, og netop ikke sælger, der har oparbejdet gælden.

Ordningen skal derved *"motivere en køber af en ejendom til aftaleretligt at sikre, at sælger anvender en forholdsmæssig andel af sin modtagne købesum til at indfri lånet, da køber ellers vil risikere at skulle hæfte for tilbagebetalingskravet med sin netop erhvervede ejendom."*

I realiteten vil det blive en del af processen omkring bolighandler, at skattegælden skal indfries ved salg. Det skyldes, at ingen køber vil acceptere at overtage en ejendom med gæld, som skattemyndighederne fra dag ét af kan gøre udlæg i. Skattegælden skal derfor udredes af købesummen, og salgsprovenuet vil blive reduceret tilsvarende.

Hørings svar

24. februar 2023



Tinglyste panthavere kan ende med tabet

Problemerne for panthaverne – herunder realkreditinstitutter - opstår i de situationer, hvor proventet ved et salg ikke vil være nok til at dække den samlede gæld i ejendommen, inklusive skattegælden.

Et frivilligt salg i disse situationer vil kræve, at realkreditinstitutterne og andre panthavere accepterer et salgsprovenu, der er reduceret med det beløb, der sikrer, at skattemyndighederne får sit fulde krav indfriet. Myndighederne vil altså få sit tilgodehavende forud for de tinglyste panthavere, selv om det lovbestemte pant ifølge lovforslaget kommer sidst i prioritetsrækkefølgen.

Ordningen skaber derfor tvivl om den pantesikkerhed, der ligger til grund for realkreditsystemet. En sikkerhed, der er forudsætningen for, at boligejerne kan tilbydes realkreditlån på attraktive vilkår.

Ved tvangsauktion taber alle parter

Modsætter de tinglyste panthavere sig et frivilligt underskudssalg, fordi de ikke får den dækning, som deres prioritetsstilling berettiger, kan det frivillige underskudssalg ikke gennemføres.

Hvis boligejeren over tid kommer i restance med lånene i ejendommen, kan realkreditinstituttet eller andre panthavere begære ejendommen på tvangsauktion. Ved tvangsauktion renses ejendommen for skattegælden. Men proventet fra en tvangsauktion er normalt mindre end ved et frivilligt salg. Sælger vil derfor som regel stå tilbage med en større gæld sammenlignet med situationen efter et frivilligt salg. Desuden vil tinglyste panthavere og skattemyndighederne generelt blive ringere stillet pga. det lavere provenu.

Forslag til justering af ordningen

I dag undgår langt de fleste underskudshandler tvangsauktion, fordi panthaverne indgår frivillige gældsaftaler, så ejendommen kan sælges ubehæftet i fri handel.

Hensynet til både boligejer og alle kreditorerne tilsiger derfor, at den permanente indefrysningsskema skal indrettes, så frivillige "underskudssalg" fortsat kan gennemføres i videst muligt omfang. Det betyder, at en ejendom altid skal renses for skattegæld i forbindelse med et salg, og skattemyndighedernes krav i ejendommen dermed bortfalder.

Skattemyndighedernes personlige krav mod sælger består imidlertid, og gælden kan inddrives i kraft af de særlige muligheder, som skattelovgivningen giver.

Høringsvar

24. februar 2023



Ved frivillige underskudshandler, hvor skattemyndighederne kun får delvis eller slet ingen dækning for sit tilgodehavende for indefrossen skat, kan der være behov for, at skattemyndighederne betrygges i, at handelsprisen er markedskonform. Dvs. at der ikke sker "omgåelse" af myndighedernes krav på indefrossen skattegæld i form af bolighandler til en "for lav" pris. Det kan f.eks. ske ved at se på købesummen i forhold til den offentlige ejendomsvurdering, som man også kender det fra reglerne omkring familieoverdragelser.

En justering af ordningen sikrer, at der ikke skabes tvivl om realkreditlåns førsteprioritet. Derudover vil det medføre, at det kun er den boligejer, der har optaget gælden, der hæfter for den.

Friværdi kan ikke altid dække skattegæld

Vi savner i lovforslaget en beskrivelse af scenarier eller konsekvensberegninger for en indefrysning af boligskat over en længere årrække.

Hørings svar

24. februar 2023

Ved indførelsen af den permanente indefrysningsordning vil der allerede være indefrosset stigninger i grundskyld tilbage fra 2018 samt efterreguleret boligskat for 2021-23 for flertallet af boligejerne.

Når man skal vurdere konsekvenserne af indefrysning over en længere årrække, kan man ikke forudsætte, at en stigende friværdi altid vil kunne dække skattegælden, fordi der kun indefrysnes gæld, når ejendommen stiger i værdi.

Ejendomme kan f.eks. stige i værdi over en årrække, men derefter blive ramt af prisfald. Eller den enkelte ejendom kan falde i værdi pga. lokale forhold såsom etablering af en trafikeret vej tæt på. Desuden forventes de indefrosne skattestigninger.

Realkreditinstitutter yder typisk 30-årige lån, der er uopsigelige fra instituttets side. Tager man udgangspunkt i værdistigningen på boliger over de sidste 30 år og det aktuelle renteniveau og skattesatserne indeholdt i lovforslaget, vil en indefrysning kunne udgøre i omegnen af 10-16 pct. af ejendomsværdien efter 30 år. Der vil ikke nødvendigvis være dækning i friværdien for skattemyndighedernes krav. En boligejer vil sideløbende kunne optage lån med pant i ejendommen, ligesom priserne kan falde jf. ovenfor.

Da indefrysningsordningen forventes at omfatte det store flertal af landets boligejere, bør lovgrundlaget indeholde en bedre belysning af konsekvenserne.



Bemærkninger til øvrige dele af ny ejendomsskattelov

Adgang til oplysninger om samlet gæld for indefrosne skatter

Det fremgår, at der på Skatteforvaltningens selvbetjeningsløsning vil være information tilgængelig for ejeren om dennes samlede indefrosne skat (lån), påløbne renter og eventuel indfrielse i forbindelse med indefrysningsordningen. Det er vigtigt, at penge- og realkreditinstitutter har adgang til disse oplysninger, evt. via eSkatData med henblik på rådgivning og kreditværdighedsvurdering af kunder.

Beskatning af tofamiliehuse - lovbemærkninger side 66

Der står i de almindelige bemærkninger, at det for tofamiliehuse foreslås at *"lovfæste den gældende praksis om, at ejendomsværdiskatten skal opgøres pr. boliglighed."* Vi gør opmærksom på, at det ikke er praksis men gældende ret, at ejendomsværdiskatten opgøres pr. boliglighed, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4a, stk. 4.

Rabatordning for ejendomsværdiskat og grundskyld – kapitel 6

Som vi læser §§ 35, 36 og 38, er fysiske personer, der ejer ejerboliger sammen med juridiske personer, omfattet af rabatten for ejendomsværdiskat, men ikke for grundskyld.

Derfor mener vi, at der må være en fejl i de almindelige bemærkninger, der beskriver ordningen for skatterabat på side 97: *"Fysiske personer, der ejer ejerboliger sammen med juridiske personer, og juridiske personer og andre ejendomme end ejerboliger vil ikke være omfattet af rabatordningen."*

I stedet bør der stå det samme som i bemærkningerne på side 390:

"Fysiske personer, der ejer ejerboliger sammen med juridiske personer, vil således ikke være omfattet af rabatordningen, for så vidt angår grundskyld."

Derudover mener vi, at bemærkningerne til § 40 bør indeholde en beskrivelse af principperne for, hvordan rabatten opgøres i de tilfælde, hvor en fysisk person er omfattet af rabat for ejendomsværdiskat, men ikke af rabat for grundskyld pga. delt ejerskab med en juridisk person.

Boligejerne kender ikke deres beskatningsgrundlag

Det er meget problematisk, at boligejerne ikke har kendskab til beskatningsgrundlaget – deres nye ejendomsvurderinger – på det tidspunkt, hvor reglerne træder i kraft.

Hørings svar

24. februar 2023



I perioden frem mod 2026/27 vil boligejerne få opkrævet skat på et foreløbigt fastsat grundlag (2022-modelvurderingerne) og senere på et foreløbigt fastsat indekseret grundlag (2024-vurderingerne). Når de endelige vurderinger foreligger, vil det medføre en efterregulering.

Hertil kommer den efterregulering af ejendomsskatter for perioden 2021-2023, hvor størrelsen på regningen først kendes, når boligejeren modtager sin nye ejendomsvurdering for 2020. Den regning tilfalder ejeren af ejendommen på tidspunktet, hvor vurderingen udsendes, uanset om de skyldige skatter angår perioden, før ejeren overtog ejendommen.

Disse forhold skaber usikkerhed for nuværende og kommende boligejere i et marked, der i forvejen er ramt af usikkerhed. Og det betyder, at boligkøbere kan komme i klemme. Både fordi de ikke kender deres kommende boligskat, som er en væsentlig del af deres økonomi, og fordi det kan føre til tvister mellem købere og sælgere, når boliger handles i den periode, hvor beskatningen er foreløbig.

Det vanskeliggør også bankernes og realkreditinstitutternes kreditværdighedsvurdering af og rådgivning til boligkøbere.

Tryghed for boligejerne – også om deres finansiering

Med lovforslaget skabes en usikkerhed for boligejerne, som harmonerer dårligt med intentionen i boligskatteforliget om at skabe tryghed om boligejernes økonomi.

Konkret ser vi behov for at justere lovforslaget, så en boligkøber ikke kan komme til at hæfte for sælgers indefrosne skattegæld. Derved undgår man samtidig, at der skabes tvivl om den pantesikkerhed, der ligger til grund for realkreditsystemet. En sikkerhed, der er forudsætningen for, at boligejerne kan tilbydes realkreditlån på attraktive vilkår.

Vi står naturligvis til rådighed for uddybning af vores høringssvar.

Med venlig hilsen

Ane Arnth Jensen

Viceadministrerende direktør i Finans Danmark
og direktør i Realkreditrådet
Direkte: 40384420
Mail: aaj@fida.dk

Høringssvar

24. februar 2023

