

Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K



FINANS
DANMARK

Sendt til: lovgivningogoekonomi@skm.dk, nt@skm.dk, lb@skm.dk og hp@skm.dk

Forslag til lov om ændring af lov om lån til betaling af ejendomsskatter, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love

Skatteministeriet har den 15. december 2017 sendt forslag til lov om ændring af lov om lån til betaling af ejendomsskatter, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love i høring. Lovforslaget dækker en lang række emner og rummer en række positive tiltag.

Finans Danmark bakker op om formålet med at sikre tryghed om boligskatten for den enkelte boligejer, og at der udvises forsigtighed ved fastsættelse af beskatningsgrundlag for grundskyld, dækningsafgift af erhvervsjendomme og ejendomsværdiskat m.v.

Lovforslaget giver dog anledning til nogle konkrete bemærkninger og præciseringer, som bliver beskrevet i det følgende.

Automatisk indefrysning af skattestigninger i 2018-2020

Det fremgår af bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 4, at "*Der skal ifølge forslaget automatisk ydes lån til alle fysiske ejere af ejerboliger. Ejeren vil således ikke skulle anmode om lån. Lånene vil ikke blive forrentet og vil ikke kunne fravælges i perioden 2018-2020.*"

Det er Finans Danmarks opfattelse, at det bør være muligt at fravælge indefrysning (lån) af stigningerne i grundskyld for 2018-2020 på samme måde, som det vil kunne fravælges i 2021. Det er principielt uheldigt, at man bliver pålagt en skattestigning, som der ikke er mulighed for at betale, samtidig med at den pålignes.

Skatteyderen bliver tvunget til at akkumulere skattestigningerne i 2018-2020 som en gæld til det offentlige og kan først fravælge indefrysning i 2021. På det tidspunkt forfalder skattestigningerne (lånet) for de tre år på én gang, i stedet for at de kunne være betalt løbende i tre mere overkommelige rater. I ministeriets regneeksempel på opgørelse af lån i tabel 2 handler det om mere end 8.000 kr. akkumuleret for de tre år. Det kan frygtes, at mange på det tidspunkt bliver tvunget

Høringsvar

12. januar 2018
Dok. nr. 577688-v1

til indefrysning, allerede fordi det ellers vil koste tre års skattestigninger på én gang, som skatteyderen måske ikke har mulighed for at betale.

Køber af en ejendom kan komme til at hæfte for sælgers lån

Finans Danmark opfatter lovforslagets "Kapitel II *lån til betaling af stigninger i grundskyld for skatteårene 2018-2020*" således, at de ydede lån ikke er en hæftelse med sikkerhed i ejendommen bortset fra i en ejerskiftesituation, jf. § 9 b, stk. 3. Derimod er disse fordringer en personlig usikret fordring på ejeren af ejendommen i lighed med anden usikret gæld.

Reglen indebærer dermed, at lånet på intet tidspunkt kommer i prioritetskonflikt med hæftelser, der påhviler ejendommen. Finans Danmark kan støtte dette element i lovudkastet.

Det fremgår af lovforslagets § 9 b, stk. 3, at forfaldne lånebeløb og påløbne renter, som i praksis er udsudte skattestigninger, vil påhvile ejendommen i dens helhed og har gyldighed mod enhver uden tinglysning.

Finans Danmark har noteret sig, at hæftelsen for det forfaldne beløb ikke har en egentlig prioritetsplads i ejendommen. Det gælder i såvel sælgers som købers ejertid. Endvidere fremgår det af bemærkningerne til § 9 b, stk. 1, at sælger af ejendommen hæfter personligt for lånet, mens køber af ejendommen ikke hæfter for lånet på trods af, at det påhviler ejendommen. Konsekvensen af hæftelsen på ejendommen synes dog at være, at hvis sælger ikke betaler lånet, kan SKAT begære udlæg i den nu solgte ejendom.

Udlægget vil i givet fald få den bedst mulige prioritet i ejendommen, som er efter de eksisterende tinglyste hæftelser. Udlægget vil dermed kunne danne grundlag for tvangsauktion over ejendommen. Det vil i praksis indebære, at køberen af ejendommen forpligtes til at betale sælgers gæld, selvom køber ikke hæfter for denne.

Endvidere anføres det under bemærkningerne til lovforslaget i afsnit 2.1.2., at en køber "*vil skulle tage højde for dette ved køb af ejendommen*". Det forudsætter, at køber på købstidspunktet kender sælgers intention om at betale skatten, hvilket ofte vil være vanskeligt. Det er principielt forkert, at lægge SKAT's kreditrisiko over på køber af en ejendom, når køber ingen indflydelse har haft på sælgers beslutning om at udskyde skatten. Et sådant tvunget debitorskifte mellem uafhængige parter i relation til en skattegæld er hidtil uset og anses for urimelig i forhold til køber.

Hørings svar

12. januar 2018

Dok. nr. 577688-v1



Hvis konsekvenserne er som beskrevet, er det afgørende, at størrelsen på gælden til enhver tid er let og præcist tilgængelig for tredjemand, herunder finansieringsinstitutter, ejendomsmæglere og lignende, og ikke mindst for købere af de pågældende ejendomme.

Køber af en ejendom bør ikke risikere at hæfte indirekte for sælgers udskudte skattestigninger, da det ikke er rimeligt, at man på den måde kan komme til at hæfte for andre personers skat.

For at imødekomme problemstillingen er det Finans Danmarks holdning, at det kan være sælgers repræsentant og sælger selv, der er ansvarlige for at oplyse køber om eventuelt indefrosne beløb. I modsat fald vil der ikke kunne udarbejdes en korrekt provenuberegning til sælger, og køber sikres derved også mod efterfølgende at blive mødt med ukendte krav om betaling af indefrosne skattebeløb.

I disse tilfælde bør ejendomsmægler instruere sælgers bank om, at beløbet skal indfris i forbindelse med salget. På den måde vil køber efterfølgende have et krav mod sælger, såfremt sælger eller dennes repræsentant ikke har oplyst køber om eksistensen og størrelsen af det indefrosne lånebeløb.

Der er behov for, at der redegøres nærmere for denne problemstilling i bemærkningerne til lovforslaget.

Anden lovlig anvendelse/udnyttelse af grunden end fastsat i planloven mv.:

Hvis en grund lovligt anvendes eller udnyttes til andre formål end fastsat i planloven mv., skal den faktiske anvendelse/udnyttelse lægges til grund for skatteberegningen – men kun hvis det giver en højere skat. Det forekommer ikke rimeligt, da det samme bør gælde den anden vej, altså hvis en anden lovlig anvendelse/udnyttelse kan føre til en lavere skat.

Finans Danmark står naturligvis til rådighed, hvis ovenstående giver anledning til spørgsmål.

Med venlig hilsen

Emma Hach

Direkte: +45 3370 1288
Mail: eha@fida.dk

Hørings svar

12. januar 2018
Dok. nr. 577688-v1

