



FINANS  
DANMARK

Skatteministeriet

[lovgivningoekonomi@skm.dk](mailto:lovgivningoekonomi@skm.dk)

[mero@skm.dk](mailto:mero@skm.dk)

J.nr. 2024 – 32

## Høring vedr. lovforslag L 24 om ændring af ejendomsskatteloven mv.

### Høringsvar

25. oktober 2024

Finans Danmark takker for muligheden for at afgive bemærkninger til udkast til ændringsforslaget til L 24 om en eftergivelses- og tilbagebetalingsordning af grundskyld i 2024 i visse udstykningstilfælde.

Vi har ikke bemærkninger til selve ændringsforslaget, men vil benytte lejligheden til at kommentere på en del af lovforslaget L 24, som ikke var i offentlig høring inden fremsættelsen. Det drejer sig om lovforslagets § 1, nr. 29, der omhandler den permanente indefrysningsordning for stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld.

#### **Købers hæftelse for sælgers skattegæld**

I lovforslagets § 1, nr. 29, foreslås en ændring af den permanente indefrysningsordning. Boligejere kan under denne ordning indefryse stigninger i boligskatterne, indtil de en dag sælger deres bolig. Ifølge oplysninger fra Vurderingsstyrelsen er omkring 75 pct. af boligejerne i 2024 tilmeldt indefrysningsordningen.

Den eksisterende ordning indebærer, at skattemyndighederne har sikkerhed for den indefrosne skattegæld via et lovbestemt pant i ejendommen. Gælden forfalder ved ejerskifte, men betaler sælger ikke, hæfter gælden stadig på ejendommen efter et salg. Det medfører, at en køber risikerer at skulle betale sælgers skattegæld.

Den foreslåede ændring i L 24 betyder, at køber ikke skal hæfte for en gæld, som køber ikke kan få oplysning om på tidspunktet for købers underskrift på salgsaftalen. Konkret drejer det sig om januar måned hvert år, hvor myndighederne ikke har mulighed for at udstille det foregående års indefrysningsslån.

Vi bakker fuldt op om, at en køber ikke skal hæfte for en sælgers gæld i en ejendom, som køber ikke kan få viden om. Vi foreslog i forbindelse med Folketingets

vedtagelse af ordningen i 2023, at en ejendom altid skal renses for sælgers skattegæld ved et salg. Vi mener, der er principielt forkert, at køber kan komme til at betale sælgers skattegæld. Samtidig medfører hæftelsen en række udfordringer i bolighandelssituationer.

Vi kom desværre ikke igennem med forslaget, men den foreslåede ændring af ordningen viser, at købers potentielle hæftelse for sælgers gæld kan medføre problemer ved bolighandler og stiller store krav til handlens parter for at undgå, at nogen kommer i klemme. Den foreslåede ændring rejser spørgsmålet, hvordan skattemyndighederne skal få oplysning om den indgåede aftale før tinglysningstidspunktet, der i praksis kan ligge flere måneder efter underskriftstidspunktet.

### **Udfordring med at få oplysning om skattegæld**

Når køber kan komme til at hæfte for sælgers skattegæld, er det afgørende, at der er en nem adgang for køber, købers rådgiver eller bank til at gøre sig bekendt med, om der er en skattegæld i ejendommen, så man kan handle herefter. Normalt kan alle via tingbogen gøre sig bekendt med, om der er pantsikret gæld i en ejendom. Det er dog ikke tilfældet for den pantsikrede indefrosne skattegæld. Denne gæld kan køber og dennes rådgiver kun få viden om via indhentning af ejendomsdatarapporten, som kræver fuldmagt fra samtlige ejere af ejendommen.

Skal en købsaftale underskrives den 1. februar, skal køber indhente ejendomsdatarapporten samme dag efter først at have fået fuldmagt fra ejendommens ejere. Er der netop registreret et indefrysningsslån kan det medføre en ændring af handelsvilkårene, inden køber ønsker at underskrive. Og det kan have betydning for en evt. forhåndsgodkendelse i banken.

Vi mener, det er problematisk, at køber kun kan få viden om en gæld, som køber risikerer at hæfte for efter overtagelse, mod at indhente et samtykke fra samtlige ejere af ejendommen. Vi mener ikke, at ejendomsdatarapporten er egnet til formålet, og at der skal ses på alternativer måder, hvorpå køber, rådgivere og banker kan få viden om, hvorvidt der er skattegæld i en ejendom.

### **Behov for yderligere justering af indefrysningsordningen**

Vi bakker som nævnt op om, at man justerer reglerne om hæftelse for at afhjælpe problemet med, at myndighederne ikke kan udstille gældsoplysninger omkring årsskiftet. Men for os illustrerer denne mindre ændring den store kompleksitet i indefrysningsordningen, som er en følge af, at man har valgt den principielt forkerte tilgang, at køber kan hæfte for sælgers skattegæld.

## **Høringsvar**

25. oktober 2024



Vi mener i stedet, at indefrysningsordningen skal ændres, så en skattegæld ikke kan hæfte på en ejendom efter et salg. Skattemyndighederne skal kun kunne opkræve gælden hos den boligejer, som har optaget gælden. Betaler sælger ikke sin indefrosne skat i forbindelse med salg, vil myndighederne stadig have et personligt krav mod sælger, som kan opkræves via de særlige muligheder i skattelovgivningen. Ordningen bør ændres nu, inden boligejerne opbygger en større gæld i ejendommen, og inden der er købere, som kommer i klemme.

Venlig hilsen



Peter Jayaswal

Direktør Ejendomsfinansiering

Direkte nr: +45 4029 5574

PJ@fida.dk

**Hørings svar**

25. oktober 2024

