

Skatteministeriet  
Sendt på mail til: [lovgivningogoekonomi@skm.dk](mailto:lovgivningogoekonomi@skm.dk)  
CC: [mja@skm.dk](mailto:mja@skm.dk), [mero@skm.dk](mailto:mero@skm.dk) og [jpa@skm.dk](mailto:jpa@skm.dk)

24-02-2023

## **Dansk Skovforenings hørings svar til forslag til ejendomsskatte lov og forslag til lov om ændring af kildeskatte loven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love – j.nr. 2022-13058 og 2022-13141**

Dansk Skovforening takker for muligheden for at kommentere på sammenskrivningen af love på ejendomsskatteområdet og implementeringen af de resterende dele af forliget om Tryghed i boligbeskatningen fra 2017 og Kompensationsaftalen fra 2020.

Formålet med et nyt boligbeskatningssystem gældende fra 2021 er at sikre, at boligskatterne ikke stiger ved overgangen til og på grund af det nye ejendomsvurderingssystem og dermed skabe tryghed for boligejerne omkring beskatningen. Dansk Skovforening hilser dette tiltag velkomment og finder at forslaget giver et bedre overblik og skaber en tydeligere ramme omkring ejendomsbeskatningen, når det er fuldt indfaset.

Dog vil der i overgangsperioden med foreløbige vurderinger være en del usikkerheder forbundet med ejernes skattebetaling og den efterfølgende regulering efter de endelige vurderinger. Det gælder særligt i de tilfælde hvor ejendomme handles eller generationsskiftes. Det er derfor essentielt, at der gives grundig information og vejledning til ejerne i forbindelse med fremsendelsen af de foreløbige vurderinger.

Med den fremrykkede kategorisering af ejendommene, uden at ejeren kender niveauet for den nye vurdering, er det ligeledes væsentligt at ejerne vejledes grundigt om konsekvenserne af en eventuelt ændret kategorisering, herunder muligheden for at vælge overgangsordning, samt i hvilke tilfælde at overgangsordningen vil bortfalde.

Skov- og landbrugsejendomme adskiller sig fra andre erhvervsjendomme ved, at produktionsjorden typisk er virksomhedens største aktiv. Dette er afspejlet i ejendomsvurderingsloven, hvor de har deres egen kategorier. Større kombinerede skov- og landbrugsejendomme har typisk samtidig en stor bygningsmasse og ofte en række fritliggende boliger, der tidligere blev brugt til ansatte, men i dag ofte lejes ud. For de boliger, der er beliggende på fredskovspligtige arealer, skal det bemærkes, at der her er tale om boliger, der ikke kan omsættes frit, som følge af skovloves bestemmelser. Udleje af disse bør derfor betragtes som en del af skovdriften i forhold til kategoriseringen, ligesom værdiansættelsen bør tage højde for at de ikke kan omsættes frit og derfor har en lavere værdi.

Dansk Skovforening har i det følgende en række generelle bemærkninger og spørgsmål til de fremsatte lovforslag, samt konkrete bemærkninger til enkelte bestemmelser.

### **Generelle bemærkninger**

Lovene implementerer som nævnt de sidste dele af de politiske aftaler på boligbeskatningsområdet.

For skovbruget vil det som udgangspunkt ikke være denne implementering, der skaber de største ændringer for skovejere. Det er i stedet den tidligere ændring af ejendomsvurderingsloven (EVL), der betyder, at der ikke længere skal fastsættes en ejendomsværdi for skov- og ejendomme (EVL §10), men at ejeren kan foranledige dette, hvis det skal anvendes i forbindelse med generationsskifter til fastsættelse af bo- eller gaveafgift (EVL § 11) – en såkaldt § 11-vurdering.

Fravær af en løbende ejendomsværdivurdering skaber en stor usikkerhed og gør det særdeles vanskeligt at forudberegne konsekvenserne af et generationsskifte. Derved stilles land- og skovbrugsejendomme i en langt mere usikker situation end andre ejendoms kategorier. Dette er et retssikkerhedsmæssigt problem, som yderligere forstærkes af, at planlægningen af et generationsskifte ofte vil tage flere år og kan medføre behov for nye ejendomsvurderinger i forløbet, da den konkret fastsatte ejendomsvurdering kun vil være gældende i maksimalt 2 år.

For skovejendomme vil anvendelsen af vurderingsnormen i § 15 i EVL være problematisk, da antallet af skovhandler i fri handel er begrænset, hvorfor der dels ikke nødvendigvis findes skovhandler i lokalområdet inden for de maksimalt 2 år vurderingen er gældende, dels fordi skove varierer betydeligt i forhold til den konkrete træarts- og aldersklassefordeling, vedmasseniveau, jagtværdi etc.

Vi skal derfor indskærpe behovet for, at der anvises og anvendes en reel og gennemskuelig metode til værdiansættelse af skovejendomme. Det kunne eksempelvis være en model, hvor der ud fra objektive ejendomsdata (areal, jordbundstype, træarts- og AKL-fordeling, beliggenhed m.m.) foretages en driftsøkonomisk værdiberegning.

Dansk Skovforening vil gerne påpege, at ejendomsvurderingsloven har den grundlæggende uhensigtsmæssighed, at de gør jordanvendelsen meget statisk. Dette er ikke synderligt hensigtsmæssigt i en foranderlig verden. Ændringerne af EVL betyder, at der ikke kan ske omvurdering af grundværdien for skov- og landbrugsejendomme i de tilfælde, hvor der sker ændringer i anvendelsen af produktionsjorden. Det kan f.eks. være, når skov i drift i stedet udlægges til urørt skov eller, hvis der sker skovrejsning på f.eks. landbrugsjord. I disse tilfælde vil arealerne grundværdimæssigt fortsat indgå i vurderingen som hhv. produktive land- eller skovbrugsbrugsarealer med fortsat høje jordskatter.

Skovrejsning eller driftsændringer i eksisterende skov vil således ikke føre til ændringer i grundværdierne. Det vil betyde at ejere, der gennemfører ændringer af arealanvendelsen, fastholdes i en for høj beskatning af arealet i forhold til det fremtidige indtjeningspotentiale. Dette vil alt andet lige gøre det vanskeligere for regeringen at nå sine målsætninger om rejsning af yderligere 250.000 ha. skov, omlægning af produktionsarealer til natur- og biodiversitet, øget plantning af løvskov m.v.

### **Bemærkninger – Hovedloven: ejendomsskatteloven**

Sammenskrivningen af ejendomsskattelovene i en samlet lov giver et bedre overblik, ligesom ændringen i beskatningen samlet set forventes at give et varigt mindre provenu for staten på 14,1 mia kr. For skov- og landbrugsejendomme indeholder forslaget følgende positive elementer:

Som følge af boligskatteforliget er det aftalt, at der lægges et loft over de kommunale grundskyldspromiller, så de ikke kan sættes op i perioden 2021-2028 (§ 28, stk. 3), samtidig fastholdes den reducerede grundskyldspromille for produktionsjord (§ 28, stk. 2).

Der indføres en rabat til boligejere, der har erhvervet deres bolig inden 1/1-2024. Rabatten skal sikre, at ingen af de omfattede boligejere skal betale højere samlede ejendomsskatter i 2024 ved overgangen til de nye vurderinger, end de ellers skulle have gjort. Skatterabatten bortfalder, når ejerboligen sælges, medmindre boligen sælges til ægtefælle. Forslaget gælder fysiske ejere af boliger. Dette vil også gælde for fysiske ejere af boliger tilhørende skovejendomme.

Juridiske ejere af boliger og andre ejendomme, samt fysiske personer der ejer andre ejendomme omfattes i stedet af en stigningsbegrænsningsordning, som vil sikre mod pludselige stigninger i grundskylden og vil omfatte alle grundskyldsstigninger.

Dansk Skovforening finder det ligeledes positivt, at der indføres en permanent statslig indefrysingsordning for ejerboliger ejet af fysiske personer, hvor boligejeren kan tilvælge, at de samlede stigninger i ejendomsværdiskatten og grundskylden ud over 500 kr. bliver indefrosset som et lån.

Vi finder det også positivt, at antallet af dommere i Landsskatteretten udvides fra 30 til 34, da sagsbehandlingstiden i Landsskatteretten for øjeblikket er urimelig lang.

## **Bemærkninger – Følgeloven: Ændringer af diverse love**

### *§ 3 – ændringer til ejendomsvurderingsloven*

Ændringsforslaget har blandt andet til formål at fastsætte kriterier for foreløbige vurderinger for 2022/2023- vurderingerne således, at de kan udgøre beskatningsgrundlaget fra 1/1-2024 frem til de endelige vurderinger forventes at foreligge 2025/2026, samt som en følge heraf fremrykke kategoriseringen af ejendomme efter EVL § 3.

Ændringer i kategorisering vil give mulighed for valg af overgangsordning efter EVL § 83, og derfor vil der ifølge bemærkningerne til loven være behov for at fremrykke kategoriseringen, for at sikre at de berørte ejendomsjere – forud for modtagelse af den foreløbige vurdering – har mulighed for at få vished om, hvorvidt de er omfattet af overgangsordningen, og i så fald mulighed for at tilvælge denne.

Dansk Skovforening finder, at dette er relevant, men at der er behov for tydelig vejledning af lodsejere i forhold til betydningen af kategoriseringen og eventuelt valg af overgangsordning for beskatning – både i forhold til ejendomsbeskatning og anden beskatning relateret hertil som fx ejendomsavancebeskatning.

### *Konkrete bemærkninger*

Til nr. 17, 18 og 19

Som følge af den fremskudte kategorisering indføres med forslagets nr. 17 og 18 bestemmelser om, at hvis ejendommen har været ejet af flere ejere i de enkelte vurderingsår, og der træffes afgørelse om, at ejendommen skal ændre kategorisering fra skov- / landbrugsejendom til ejerbolig eller omvendt, skal valg af brug af overgangsordning træffes i enighed mellem ejerne. Beslutningen om valg af overgangsordning skal endvidere træffes i forbindelse med kategoriseringen og inden for en kort frist

(inden for fristen til at påklage kategoriseringen jf. bemærkninger til lovforslagets § 3, nr. 19). Der kan meget vel opstå situationer, hvor det kan være svært at nå til enighed. Det gælder f.eks. i de tilfælde, hvor den tidligere ejer er død. Det fremgår ikke tydeligt af ændringsforslaget eller bemærkningerne, hvordan det skal løses i de tilfælde, hvor der ikke kan opnås enighed mellem flere ejere.

Bestemmelsen begrundes med, at det af administrative årsager kun er muligt at henvføre en ejendom til én kategori i samme vurderingsår. Da kategoriseringen kan få væsentlig betydning for den enkeltes beskatning og, at mængden af ejendomme, der er solgt mange gange inden for et vurderingsår siden 1. marts 2021, er begrænset, finder vi, at det bør være muligt at tilgodese ejerne, således at det i overgangsperioden vil være muligt at alle ejere i et givet vurderingsår frit og uafhængigt af de andre ejere kan vælge eller fravælge overgangsordningen.

Det fremgår af bemærkningerne til nr. 19, at konsekvenserne ved fremrykningen af kategoriseringen også vil betyde fremrykning af valg af overgangsordning og, at de berørte ejendomme dermed ikke vil blive tilbudt et nyt valg i forbindelse med den endelige 2021-vurdering. Det er vigtigt, at det fremgår klart i vejledningen til ejerne.

Reglerne for benyttelse af overgangsordningen fremgår af EVL § 83. Af stk. 4 fremgår, at hvis ejendommen ændres i en sådan grad, at den skal omvurderes fx ved om og tilbygning bortfalder overgangsordningen. Det er imidlertid ganske få ændringer, der skal til for at overgangsordningen bortfalder, hvilket vil fratage ejere muligheder for renovering og udviklingen af deres ejendomme, da de ellers risikere at få ændret deres beskatning væsentligt.

I det hele taget bliver vejledningsindsatsen væsentlig, så konsekvenserne af kategoriseringen og valg af overgangsordning fremstår tydelig for ejerne. I tilfælde med flere ejere i samme vurderingsår, kan der være forskellige interesser mellem to ejere. Da skovejendomme vil have de samme udfordringer som landbrugsejendomme, henviser Dansk Skovforening til høringssvaret fra Landbrug og Fødevarer, der opstiller en række scenarier for de situationer og efterlyser klarhed over lovforslagenes konsekvenser i de opstillede scenarier.

Til nr. 22

Dansk Skovforening finder det positivt, at forslag til § 83 a, stk. 2 sikrer, at der forud for afgørelsen om kategoriseringen vil ske inddragelse af den eller de, der pr. 1. marts 2021 ejede ejendommen, og den eller de, der efter den 1. marts 2021 måtte have erhvervet ejendommen, ved fremsendelse af en agterskrivelse efter reglerne i skatteforvaltningslovens (SFL) § 20. Det giver ejerne mulighed for at komme med supplerende oplysninger, der kan være relevante for ejendommens kategorisering, før der træffes afgørelse herom.

Fristen for partshøringen er efter SFL § 20, stk. 2 sat til mindst 15 dage regnet fra dateringen, og vi har fået oplyst, at den forventes, holdt på de 15 dage. Mange skovejere, der vil blive omfattet af en ny kategorisering, vil have behov for at søge sagkyndig bistand, hvorfor 15 dage vil være en urimelig kort frist, der blot risikerer at medføre langt flere klagesager, hvilket ikke kan være i Skatteministeriet og Vurderingsstyrelsens interesse.

Dansk Skovforening foreslår derfor at der fastsættes en høringsfrist på minimum 4 uger.

Afgørelsen om kategorisering kan påklages til skatteankeforvaltningen med en frist på 6 uger. Det formodes her, at skatteankeforvaltningslovens § 35 h, stk. 3 med muligheden for, at Skatteankeforvaltningen kan tilkalde sagkyndige til at yde bistand i sager om vurdering af fast ejendom,

gælder, da vurderingen af hvorvidt en skovejendom vil opfylde kriterier for at blive kategoriseret som skovejendom ofte vil kræve skovbrugskendskab.

Til nr. 24 og 25

Det foreslås, at grundværdierne fremskrives med det lokale prisindeks for ejendomsprisudviklingen tillagt 0,8 pct. for grundværdier undtaget dog produktionsjord.

Det begrundes med, at grundpriser og ejendomspriser ikke følger samme procentvise prisudvikling og at Skatteministeriet vurderer at grundpriserne vil vokse med ca. 0,4 pct. mere pr. år end ejendomspriserne, uden at der dog refereres til en statistik eller anden dokumentation der kan retfærdiggøre dette. På den baggrund foreslås en tillægsprocent på 0,8 pct. der skal afspejle udviklingen i to år fra 1. januar 2022 til 1. januar 2024. Med den nuværende situation på boligmarkedet savner Dansk Skovforening yderligere dokumentation for fastsættelse af denne tillægsprocent for grundværdierne.

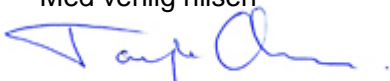
Til nr. 27

I § 89 c, stk. 6 er fastsat en række principper for fastsættelse af de foreløbige vurderinger for skov- og landbrugsejendomme således, at dette kan gøres automatisk uden at skulle indhente oplysninger manuelt. Det fremgår videre af § 89 d at disse foreløbige vurderinger ikke indeholder partshøring og ikke kan påklages. Selvom det tilstræbes at de foreløbige vurderinger i videst muligt omfang vil ligge tæt på de endelige vurderinger, vil der være tilfælde hvor de vil adskille sig væsentligt og hvor det vil have en betydning for ejeren, fx i forbindelse med salg. Derfor er det positivt, at det efter § 89 d vil være muligt i særlige tilfælde at ændre den foreløbige vurdering.

I forhold til ansættelse af grundstørrelsen under boligerne på ejendommen lægger forslaget til § 89 c, stk. 6 op til, at denne skal ansættes til 2000 m<sup>2</sup> for boliger beboet af ejeren (nr. 1 og 2) og 1000 m<sup>2</sup> for andre boliger på ejendommen (nr. 5). Det fremgår videre af forslaget (nr. 4) at for grundværdien for den del af grunden, som boligen er beliggende på, ansættes ved videreførelse af den senest ansatte grundværdi for stuehuset som den er fastsat efter § 33, stk. 4, i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme. Derimod skal grundværdien for andre boliger vurderes højere (EVL § 15 - grundværdi ansættes til den forventelige kontantværdi i fri handel).

Skovejendomme kan have en eller flere boliger beliggende på fredskovspligtigt areal, og som ikke frit kan omsættes, da det ikke er muligt at udstykke disse ifølge Skovlovens regler. Vi finder det derfor ikke rimeligt at grundværdien skal ansættes som om de pågældende boliger havde været selvstændige ejerboliger. Værdiansættelsen bør derfor fastsættes efter forudsætningen, at der ikke vil kunne ske et frit salg af boligen. Dette vil føre til en væsentligt lavere vurdering end hvis boligen kunne afsættes på det frie ejendomsmarked.

Med venlig hilsen



**Tanja Blindbæk Olsen**  
Erhvervspolitisk chef

+45 2537 1977

to@danskskovforening.dk