



Skatteministeriet  
Nicolai Eigtveds Gade 28  
1402 København K

Sendt pr. e-mail til [lovgivningoekonomi@skm.dk](mailto:lovgivningoekonomi@skm.dk),  
[cmp@skm.dk](mailto:cmp@skm.dk) og [apg@skm.dk](mailto:apg@skm.dk)

København, den 29. oktober 2020

**J.nr. 2020-5183 Høring – Forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love (Adgang til fravalg af den midlertidige indefrysningsskema, fastsættelse af grundværdier for erhvervsejendomme mv. og andre tilpasninger på ejendomsområdet)**

Den 12. oktober 2020 offentliggjorde Skatteministeriet ovennævnte lovforslag på høringsportalen om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love med frist for bemærkninger den 29. oktober 2020. ABF, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, har følgende bemærkninger til lovforslaget:

**Den offentlige vurdering af ejendommens værdi afskaffes**

Hensigten med lovforslaget er at udmønte den politiske aftale fra 15. maj 2020 om kompensation til boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen. Heraf fremgik følgende:

*De principper for fastlæggelse af nye vurderingsmodeller for erhvervsejendomme, der fremgår af forliget om et nyt ejendomsvurderingssystem, har vist sig vanskelige at implementere i praksis, bl.a. fordi datagrundlaget ikke er tilstrækkeligt solidt. Derfor, og for at reducere risici i udviklingen af det nye ejendomsvurderingssystem, er der behov for at udvikle mere enkle og gennemskuelige modeller for vurdering af erhvervsejendomme, herunder for leje- og andelsboliger. Dette indbefatter også fastlæggelse af et mere enkelt beskatningsgrundlag for den kommunale dækningsafgift for visse erhvervsejendomme. Forligskredsen er enig i, at vurderingerne bør være enkle og gennemskuelige. Forligskredsen præsenteres senere i 2020 for et oplæg til nye vurderingsmodeller for erhvervsejendomme, der sikrer sammenhæng til vurderingerne af ejerboliger samt et mere enkelt beskatningsgrundlag for dækningsafgift.*

Det fremgår af lovforslaget, at ejendomsvurderingsloven skal ændres, så der fremadrettet alene udarbejdes vurderinger af ejendommens værdi for ejerboliger. Der vil dermed ikke blive udarbejdet en vurdering af ejendommens værdi, når der er tale om erhvervsejendomme, herunder ejendomme ejet af andelsboligforeninger. For ejendomme ejet af andelsboligforeninger vil der altså fremadrettet alene blive fastsat en grundværdi.

Det er ABF's opfattelse, at det ikke er i overensstemmelse med forligsteksten om en ny vurderingsmodel for erhvervsejendomme, at der slet ikke udarbejdes en vurdering af ejendommens værdi, men alene en grundværdi. Forudsætningen for den politiske aftale var en forenkling af modellen, og ikke en afskaffelse af den offentlige ejendomsvurdering.

**Andelsboligforeningernes  
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal  
1606 København V

Tlf. 33 86 28 30

[abf@abf-rep.dk](mailto:abf@abf-rep.dk)  
[www.abf-rep.dk](http://www.abf-rep.dk)

ABF er interesseorganisationen for de private andelsboligforeninger. ABF varetager foreningernes interesser over for politikere og myndigheder. ABF tilbyder desuden juridisk og økonomisk rådgivning, kurser, arrangementer og medlemsbladet ABFnyt. ABF har mere end 5.200 medlemsforeninger og repræsenterer over 100.000 andelshavere.



Det er slet ikke belyst i forslaget, hvordan de manglende vurderinger af ejendommens værdi skal håndteres i forhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c. Efter bestemmelsen kan en andelsboligforening i dag ansætte ejendommens værdi til den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme. Hvis forslaget bliver vedtaget, vil den senest ansatte ejendomsværdi være vurderingen fra 2012, og der vil ikke komme en fornyet vurdering, der kan benyttes i andelsværdiberegningen. Dermed er det kun ved udarbejdelse af en valuarvurdering, at en andelsboligforening kan få en aktuel vurdering af ejendommens værdi.

Det fremgik af "Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2", at ca. 35% af Danmarks private andelsboligforeninger bruger den offentlige vurdering ved værdiansættelse af foreningens ejendom i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2. Skønnet er opgjort pr. september 2019 og er baseret på et udtræk af 6.100 nøgleoplysningsskemaer indberettet til andelsboliginform.dk, svarende til omkring to tredjedele af alle andelsboligforeninger. Alene for ABF's medlemmer drejer det sig dermed om ca. 1.850 andelsboligforeninger, der har haft en berettiget forventning om en fornyet offentlig vurdering. Hertil kommer det antal andelsboligforeninger, der har været nødt til at indhente en valuarvurdering for at få en aktuel vurdering af ejendommens værdi, men som har påregnet at gå tilbage til at benytte den offentlige vurdering i deres andelsværdiberegning ved en genoptagelse af de offentlige vurderinger.

De ovennævnte andelsboligforeninger bliver pålagt en merudgift til en årlig valuarvurdering, hvis den offentlige vurdering afskaffes. En valuarvurdering koster typisk mellem kr. 10-20.000, og der er altså tale om en væsentlig post i en mindre forenings budget. Da en valuarvurdering skal fornys årligt for at danne grundlag for en gyldig andelsværdi, bliver det med tiden rigtig mange penge for foreningerne. Det bemærkes i den sammenhæng, at mange af de foreninger, der i dag benytter den offentlige vurdering, er mindre foreninger på op til omkring 20 andele.

I 2018 blev kravene til valuarernes uddannelse og indsigt i prisfastsættelsen og markedsudviklingen skærpet, og det er derfor også en bekymring, om de nuværende valuarer kan løse opgaven for de mindre foreninger i udkantkommunerne.

#### **Andelsboligforeninger undtages fra tilbagebetalingsordningen**

Ejendomsvurderingsloven foreslås ændret, så erhvervsjendomme, der har betalt grundskyld af en for høj vurdering, ikke vil være omfattet af tilbagebetalingsordningen. Andelsboligforeninger, der har haft en for høj vurdering, vil selv skulle klage over vurderingen i første halvår 2021, idet der ikke sker en automatisk tilbagebetaling som for ejerboliger. Ændringen begrundes med, at det forventes, at de nye grundvurderinger for langt hovedparten af erhvervsjendommene vil blive højere end de nuværende, og at relativt få ejendomme derfor vil skulle omfattes af en sådan ordning. I 2019 forventede Skatteministeriet ellers, at erhvervsjendommenes, herunder andelsboligforeningernes, andel af kompensationen ville vokse til omkring kr. fem milliarder.

Ændringen er en byrde for andelsboligforeningerne, som nu selv skal klage i 2021, før de har fået en ny grundværdi. Erfaringer fra tidligere sager med forkert opkrævede ejendomsskatter viser, at sådanne sager indebærer årelange sagsbehandlingstider og store advokatregninger for foreningerne. Det er ikke belyst i forslaget, hvordan skatteministeriet ressourcemæssigt vil håndtere disse klagesager.



### **Metoden for fastsættelse af grundværdi ændres**

Efter gældende ret ansættes grundværdien for erhvervsejendomme som udgangspunkt efter grundresidualmetoden, hvilket foreslås ændret til en alternativomkostningsmodel. Inden for denne model skal grundværdien så ansættes efter samme metode som ejerboliger. Det er ABF's opfattelse, at konsekvenserne af den ændrede metode ikke er tilstrækkelig belyst, og det er vores bekymring, at metoden vil føre til stigninger i ejendomsskatterne for andelsboligforeninger, når overgangsordningerne med loft for stigninger udløber.

### **Afsluttende bemærkninger**

ABF mener, at det er stærkt utilfredsstillende, at der fremsættes forslag om ændring af ejendomsvurderingsloven, der afskaffer de offentlige ejendomsvurderinger og tilbagebetalingsordningen for andelsboligforeninger, samt ændrer på normen for vurdering af grundværdier, uden en tilstrækkelig belysning af forslaget's konsekvenser. Vi opfordrer ministeriet til at genoptage arbejdet med at udarbejde en mere enkel og gennemskuelig vurderingsmodel for værdien af erhvervsejendomme, herunder andelsboligforeninger, i overensstemmelse med forligskredsens politiske aftale. Vi opfordrer endvidere ministeriet til at bevare tilbagebetalingsordningen, samt i højere grad dokumentere konsekvenserne af den foreslåede norm for fastsættelse af grundværdien for andelsboligforeninger.

Med venlig hilsen

Jan Hansen  
Direktør