



Bilag 2.1.I Snitflader mellem nyt Ejendoms- skattesystem (E&E) og ejendomsskattelåns- systemer

Ejendomsskatte- og Ejendomsbidragssystemet

(Revideret efter workshop med lånesystemsleverandører)

Dokumentversioner:

Version:	Dato:	Ansvarlig:	Kommentarer:
1.0	27.03.2015	KOMBIT	Udbudsmateriale
1.1	05.11.2015	KOMBIT	Revideret udgave på baggrund af Afklaringsfasen
1.1.1	16.11.2015	KOMBIT	Ekstra attribut beskrevet på begrebet Ejendomsskattelån
1.1.2	15.06.2016	KOMBIT	Revideret udgave på baggrund af Analysefasen
2.0	05.07.2016	KOMBIT	Endelig snitfladebeskrivelse, som ligger til grund for udvikling af E&E

Formål og baggrund

Formålet med integrationen er primært at E&E skal kunne få information fra et ejendomsskattelåssystem om hvorvidt nye ejendomsskatter mv. skal opkræves via ejendomsskattebilletten hos ejeren, eller blot skal tillægges et ejendomsskattelån, som denne ejer har; samt at E&E fra et ejendomsskattelånesystem skal kunne få oplysninger om renter på berostillede lån, således at disse kan opkræves på Ejendomsskattebilletten.

Snitfladerne vil blive etableret som åbne snitflader på Serviceplatformen, hvorved alle leverandører vil få mulighed for at tilbyde kommunerne en løsning til ejendomsskattelån.

Grundlæggende forudsætninger og antagelser

1. Da SKATs vurderinger fortsat vil være på Vurderingsejendom (der normalt kun består af én bestemt Fast Ejendom, men hvor SKAT i nogle tilfælde samvurderer flere Bestemte Faste Ejendomme, der har samme Ejerskab, som én Vurderingsejendom), sker opkrævningen af ejendomsskatter også på Vurderingsejendom, der også hæfter for det opkrævede. Ejendomsskattelånene svarer derfor tilsvarende for betalingen for opkrævninger vedr. hele Vurderingsejendommen.
 2. Et ejendomsskattelån er altid bevilget til ét bestemt Ejerskab (jf. definitionen af Ejerskabs-begrebet i Grunddataprogrammet).
Det behøver imidlertid ikke være ejeren selv, der opfylder kriterierne for bevilgelse af lånet – fx kan lånet være bevilget på baggrund af, at ejers ægtefælle er pensionist, og dermed opfylder ejendomsskattelånslovens krav til at ejer bevilges et ejendomsskattelån.
Ejeren vil altid hæfte for lånet – men fx ægtefæller kan være medhæftere.
Hvis ejeren er bevilget ejendomsskattelån, opkræves ejerens ejendomsskat ikke, idet nye ejendomsskatter mv. i stedet tillægges ejendomsskattelånet.
 3. Et ejendomsskattelånsobjekt vil i ejendomsskattelånesystemet være identificeret med et Vurderingsejendomsnummer og en identifikation af den de(t)person (= ejerskab(er)), som hæfter svarer for lånet/lånene på ejendommen er tilknyttet (denne identifikation vil normalt være et cpr-nummer). (Derudover vil lånesystemet indeholde en identifikation af den Bestemte Faste Ejendom, som skadesløsbrevet er tinglyst på – men dette er ikke relevant for Ejendomsskattesystemet.)
 4. Hvis der er flere ejere til en ejendom, kan der godt eksistere et ejendomsskattelån til hver af disse ejere. I det følgende forudsættes, at hvis dette skulle være tilfældet, så håndterer E&E dette ved at anmode lånesystemet om for en given Vurderingsejendom at opskrive ejendomsskattelånene net samlet set for alle-hver-af ejerskaberne (hvorefter det er lånesystemet, der håndterer hvilke ejerskabers ejendomsskattelån, der skal opskrives hvor meget) med ejendomsskattelån med en andel, der svarer til ejerskabets ejerandel; samt ved at nedskrive det samlede beløb, der således tilskrives de forskellige ejeres ejendomsskattelån, i den ejendomsskat, der opkræves hos det ejerskab, der er i Ejerfortegnelsen er registreret som "primær kontakt", og som derfor opkræves for den samlede ejendomsskat for den pågældende vurderingsejendom.
- Ovenstående medfører tilsammen, at det er nødvendigt, at ejendomsskattelånesystemet har registreret både hvilket Ejerskab, som lånet er knyttet til (og ikke alene hvem der hæfter for lånet), og hvilken Vurderingsejendom (og ikke alene et BFE-nummer), lånet vedrører.
5. Teoretisk set kan der i tilknytning til samme Ejerskab af praktiske årsager godt være oprettet flere, supplerende ejendomsskattelån.
I det følgende forudsættes, at hvis dette skulle være tilfældet, så håndterer Ejendomsskattelånesystemet i sine udstillede services og i sine kald af E&E-services at præsentere og håndtere dette som ét samlet lån.

Forventede services i ejendomsskattelånssystemet, der kan kaldes af ejendomsskattesystemet:Hent markering for opkrævning via ejendomsskattelån:

Henter en kommunespecifik liste pr. en given dato over de Vurderingsejendomme (med tilhørende identifikation af Ejerskab(er)), som ejendomsskattelån(ene) vedr. den enkelte Vurderingsejendommen er knyttet til, hvor ejendomsskat og ejendomsbidrag betales via et ejendomsskattelån; med en særlig markering af de Vurderingsejendomme, hvor renter af lånet skal opkræves på ejendomsskattebilletten. Endvidere angives for hvert lån, fra hvilken dato, det er gældende, **og om der er en kendt berostillingsdato senere i skatteåret**. Hvis lånet ikke dækker ejendomsskat mv. 100%, hentes også den procentsats af ejendomsskat mv., som lånet dækker.

Servicen anvendes i forud for den årlige dannelse af ejendomsskattebilletter.

Hent renteopkrævning:

Henter de påskrevne renter på ejendomsskattelånet vedrørende en given Vurderingsejendom, som skal opkræves på en ejendomsskattebillet, der dækker en given periode.

Servicen anvendes forud for den årlige dannelse af ejendomsskattebilletter, ud fra de hentede markeringer i servicen "Hent markering ..."; samt ad hoc i forlængelse af modtaget oplysning fra ejendomsskattelånssystemet om at låntager har ønsket at påbegynde betaling af renter på ejendomsskattelånet (jf. servicen "Låntager starter rentebetaling"). (Bemærk, at da rentetilskrivning alene sker årligt, vil behovet for at E&E ad hoc får oplyst et tilskrevet rentebeløb, der skal opkræves via ejendomsskattebilletten, alene være relevant i perioden mellem udsendelsen af den årlige ordinære ejendomsskattebillet og indtil rentetilskrivningen ved årsskiftet i lånesystemet er tillagt ejendomsskattelånet.)

Renter er opkrævet:

Anvendes af E&E **med det samme**, når opkrævning af betaling af renter på ejendomsskattelån er posteret ift. debtorsystemet, og dermed opkræves af dette, til at fortælle ejendomsskattelånesystemet dette, således at ejendomsskattelånesystemet kan ajourføre lånesaldoen.

Anmod om opskrivning af ejendomsskattelån:

Anmodning om at få et eksisterende ejendomsskattelån vedr. en Vurderingsejendom opskrevet med et beløb svarende til betaling af ejendomsskat mv. for en given periode.

Servicen skal ikke returnere besked om, hvorvidt det er muligt for lånesystemet at foretage denne opskrivning – bl.a. fordi lånesystemet ikke altid kan vide dette (fx hvis der skal undersøges mulighed for at lave nyt skadesløsbrev). Ejendomsskattesystemet vil arbejde ud fra, at det er muligt at foretage opskrivningen – hvis det viser sig ikke at være tilfældet, skal lånesystemet sende en berostillelses-meddelelse til ejendomsskattesystemet, med oplysning om det opkrævningsbeløb, som ikke har kunnet dækkes.

Servicen anvendes:

- i forbindelse med den årlige dannelse af ejendomsskattebilletter, ud fra de hentede markeringer i servicen "Hent markering ..."
- i forbindelse med reguleringer af ejendomsskattebilletten i løbet af et skatteår
- ad hoc i forlængelse af modtaget oplysning fra ejendomsskattelånssystemet om at der er oprettet et ejendomsskattelån (jf. servicen "Ejendomsskattelån oprettet").

Bemærk, at ifm. nedadgående reguleringer af ikke-forfaldne rater vedr. ejendomsskat mv. i løbet af et skatteår, kan der være behov for at foretage en negativ "opskrivning" af et ejendomsskattelån. Tilbagebetalinger af tidligere for meget betalt ejendomsskat modregnes dog ikke på ejendomsskattelånet, men tilbagebetales direkte til ejer.

Hent oplysninger om ejendomsskattelån:

Anmodning om at hente lånesystemets informationer om lånet, jf. det forudsatte informationsindhold i lånesystemet, beskrevet bagest i dette notat. Oplysningerne anvendes bl.a. på skærbilleder, der samler information om en vurderingsejendom. **E&E kalder med et Vurderingsejendomsnummer, og får returneret oplysninger om alle aktive ejendomsskattelån, der måtte være på vurderingsejendommen.**

Forventede services i ejendomsskattesystemet, som ejendomsskattelånssystemet skal kalde ifm. visse hændelser:Ejendomsskattelån oprettet:

Information om, at der pr. en given dato er bevilget et ejendomsskattelån, der kan betale ejendomsskatter mv. for en given Vurderingsejendom. Hvis lånet ikke dækker ejendomsskat mv. 100%, hentes også den procentsats af ejendomsskat mv., som lånet dækker.

Kaldet af servicen giver i ejendomsskattesystemet anledning til, at kommende ejendomsskatter (hvis midt i skatteåret: de resterende rater), ikke opkræves via ejendomsskattebilletten. I stedet påskrives disse ejendomsskattelånet gennem anvendelsen af servicen "Anmod om opskrivning af ejendomsskattelån".

Procentvis dækning af ejendomsskat ændret:

Information om, at ejendomsskattelånet pr. en given dato dækker en anden procentdel af ejendomsskatterne for en Vurderingsejendom end hidtil (fx pga. ændret fordeling af ejerskab mellem flere ejere, eller ændret fordeling af ejendommens anvendelse til beboelse/erhverv).

Kaldet af servicen giver i ejendomsskattesystemet anledning til, at kommende ejendomsskatter (hvis midt i skatteåret: de resterende rater) opkræves i henhold til den ændrede andel af ejendomsskatterne, som ejendomsskattelånet dækker. Når dette er sket, giver Ejendomsskattesystemet, via servicen "Anmod om opskrivning af ejendomsskattelån" lånesystemet besked om ændringen i hvor stort et ejendomsskattebeløb, som lånet skal dække.

Ejendomsskattelån berostillet:

Information om at ejendomsskattelånssystemet pr. en dato har berostillet et ejendomsskattelån vedr. en Vurderingsejendom, dvs. at det ikke længere kan opskrives med ejendomsskat eller lånets renter, der i stedet skal betales over ejendomsskatten (fx fordi lånets skadesløsbrev er fuldt udnyttet, eller fordi låntager ønsker berostilling)

Kaldet af servicen giver i ejendomsskattesystemet anledning til, at kommende ejendomsskatter (hvis midt i skatteåret: de resterende rater), opkræves via ejendomsskattebilletten.

Hvis lånesystemet kalder servicen med et beløb, udgør dette beløb hele (eller del af) en ejendomsskatteopkrævning, som E&E har givet lånesystemet besked om at opskrive lånet med, men som der ikke har været plads til på lånet, hvorfor E&E skal have besked om at opkræve beløbet på en ad hoc ejendomsskattebillet.

Låntager starter rentebetaling:

Information om at låntager pr. en dato har ønsket løbende at betale renter på et ejendomsskattelån vedr. en Bestemt Faste Ejendom (men fortsat ønsker lånet opskrevet med kommende ejendomsskatter mv.), hvorfor disse renter i stedet skal betales over ejendomsskatten.

Kaldet af servicen giver i ejendomsskattesystemet anledning til, at ejendomsskattesystemet via servicen "Hent renteopkrævning" henter oplysning om forestående påløbne renter på ejendomsskattelånet, der skal betales i indeværende skatteår, og opkræver disse via en ny ejendomsskattebillet for skatteåret.

(Bemærk, at da rentetilskrivning alene sker årligt, vil behovet for at E&E ad hoc af lånesystemet får oplyst at låntager starter rentebetaling via ejendomsskattebilletten, alene være relevant i perioden mellem udsendelsen af den årlige ordinære ejendomsskattebillet og indtil rentetilskrivningen ved årsskiftet i lånesystemet er tillagt ejendomsskattelånet.)

Ejendomsskattelån indfriet:

Information om at et ejendomsskattelån vedr. en Vurderingsejendom pr. en dato er afsluttet ved låntagers indfrielse (eller på anden vis), og at kommende ejendomsskatter mv. derfor skal opkræves over ejendomsskattebilletten.

Kaldet af servicen giver i ejendomsskattesystemet anledning til, at kommende ejendomsskatter (hvis midt i skatteåret: de resterende rater), opkræves via ejendomsskattebilletten.

Ejendomsskattelån overdraget:

Information om, at ejendomsskattelånet for en ejendom fremover er overdraget til et andet Ejerskab (typisk til ægtefælle ifm. långhavers død).

- Hvis ejerskifte er gennemført i Ejendomsskattesystemet ift. ejendomsskattebillet: Ejendomsskatte-lånshændelsen behandles af Ejendomsskattesystemet som en hændelse om oprettet ejendomsskatte-lån
- Hvis ejerskifte-hændelse er modtaget i Ejendomsskattesystemet men ikke behandlet heri: Ejendomsskattesystemet behandler de to hændelser samlet, så ejendomsskattebilletten til ny ejer ikke opkræves hos denne, men i stedet dækkes af lånet.
- Hvis ejerskiftehændelse ikke er modtaget i Ejendomsskattesystemet: Ejendomsskatte-lånshændelsen sættes i Ejendomsskattesystemet til at afvente kommende ejerskiftehændelse, og behandles sammen med denne. (Normalt vil dette dog ikke forekomme.)

Ejendomsskattesystemet har for alle ovennævnte services brug for ifm. servicekaldet at modtage oplysning om virkningsdato - hvoraf Ejendomsskattesystemet afleder hvilke rater og eventuelle kommende reguleringer der fremover skal/ikke skal betales over ejendomsskattebilletten.

Forfaldsdatoer for ejendomsskatteopkrævninger:

Lånesystemet kan ved angivelse af kommunenr og skatteår i Ejendomsskattesystemet hente forfaldsdatoerne for de ordinære rater i skatteåret.

Årets ejendomsskatteopkrævninger, som kan dækkes af ejendomsskatte-lån:

Giver lånesystemet mulighed for, for en given vurderingsejendom i et givet skatteår, at hente oplysninger om hvor stor en del af opkrævningen på årets ejendomsskattebillet, der kan dækkes af et ejendomsskatte-lån – fordelt på ejendomsskat og ejendomsbidrag.

Anvendelsesmønster ifm. årlig ejendomsskattekørsel:

Det samlede brugsmønster af services ifm. den årlige ejendomsskattekørsel vil typisk være:

1. Ejendomsskattesystemet henter i ejendomsskatte-lånssystemet markeringer for opkrævning via ejendomsskatte-lån. (Dvs. at der findes et ikke-berostillet ejendomsskatte-lån.)
2. Ejendomsskattesystemet henter i ejendomsskatte-lånssystemet oplysninger om de lånrenter, der ~~–jf. markeringerne hentet under pkt. 1–~~ skal opkræves renter på via ejendomsskattebilletten.
3. Ud fra markeringerne hentet under pkt. 1 anmoder ejendomsskattesystemet ejendomsskatte-lånssystemet om at opskrive relevante ejendomsskatte-lån med den beregnede grundskyld (samt eventuelle bidrag, som kommunen har besluttet kan dækkes af ejendomsskatte-lån). (Herefter udsender ejendomsskattesystemet ejendomsskattebilletter, uden at afvente besked fra lånesystemet om hvorvidt der er plads på skadesløsbrevet til denne opskrivning af lånet.)
4. Når opkrævning af ejendomsskatte-lånsrenter af ejendomsskattesystemet er posteret i debitorsystemet, sender ejendomsskattesystemet besked til lånesystemet herom.
5. Hvis ejendomsskatte-lånesystemet/sagbehandlingen viser (typisk efter udsendelse af års-ejendomsskattebilletten), at der ikke kan skaffes plads på eksisterende eller nyt skadesløsbrev til opskrivningen, sender lånesystemet en besked til ejendomsskattesystemet om at lånet er berostillet pr. en given dato, sammen med oplysning om det beløb, der ikke har kunnet skaffes plads til - herunder hvis der er tale om dele af en rate. Herefter udsender ejendomsskattesystemet en ny ejendomsskattebillet til ejeren, til erstatning af den udsendte års-ejendomsskattebillet, hvor der opkræves det beløb, der ikke har kunnet skaffes plads til på ejendomsskatte-lånet.

De services, der (også) anvendes ifm. årskørslen, skal udover en synkron version også findes i asynkron version, af hensyn til det store antal lån (50.-60.000), der i alt på landsplan skal behandles ifm. årskørslen.

Forudsætninger om forretningsbegrebet Ejendomsskatte-lån

Nedenstående forretningsbegreb med som minimum de beskrevne attributter forudsættes (på informationsmodelniveau) anvendt i ejendomsskatte-lånssystemet.

Et ejendomsskatte-lånsobjekt vil være identificeret med et Vurderingsejendomsnummer og en identifikation af de(t) ejerskab(er), som lånet/lånene på ejendommen er tilknyttet (jf. notatets indledende afsnit herom). (Derudover vil lånesystemet indeholde en identifikation af den Bestemte Faste Ejendom, som skadesløsbrevet er tinglyst på – men dette er ikke relevant for Ejendomsskattesystemet.)

Ejendomsskattelån		
Definition:	<p>Lån ydet til betaling af Ejendomsskat mv. til en Ejer, som i henhold til loven, har mulighed for optagelse af sådanne lån.</p> <p>Hvis en ejendom har flere ejere, vil dette fremgå ved at der i Ejerfortegnelsen til ejendommen er knyttet flere ejerskaber. I så fald vil der kunne være et ejendomsskattelåneobjekt pr. ejerskab, og i disse tilfælde kan der således være flere ejendomsskattelån til samme ejendom.</p>	
Beskrivelse:	<p>Ejendomsskattelån ydes til Ejere, hvor Ejer eller Ejers ægtefælle er pensionist el.lign., jf. Ejendomsskatteloven.</p> <p>Ejendomsskattelånet ydes på baggrund af en ansøgning fra den Ejer, som ønsker at få lånet.</p> <p>Ejer får en særskilt årlig opgørelse over lånet.</p> <p>Ejendomsskattelånet anvendes til betaling af Grundskyld. Derudover kan kommunalbestyrelsen vedtage, at Ejendomsskattelånet ligeledes kan anvendes til betaling af Ejendomsbidrag, samt til betaling af tilslutningsafgifter mv.</p> <p>Ejendomsskattelån tilskrives ved årets udgang renter, som kan tilskrives Ejendomsskattelånet.</p> <p>Så længe der er plads på det skadesløsbrev/ejerpantebrev, som er oprettet ifm. Ejendomsskattelånet, tilskrives nye Ejendomsskatter mv. samt renter på Ejendomsskattelånet, uden at Ejer opkræves herfor.</p> <p>Når der ikke længere er plads på skadesløsbrevet/ejerpantebrevet, eller Ejer ønsker at betale renter på et berostillet Ejendomsskattelånet, opkræves disse via Ejendomsskattebilletten som Renteopkrævning på Ejd.skattelån.</p> <p>Hvis låntager ønsker at betale afdrag på Ejendomsskattelånet, sker dette ikke via Ejendomsskattebilletten, men som særskilte a conto-indbetalinger.</p> <p>Hvis Ejer sælger eller dør, opkræves det fulde Ejendomsskattelån, inkl. påløbne renter, hos den Ejer (eller boet efter denne), der fik bevilget ejendomsskattelånet. (Dog kan overlevende ægtefælle i uskiftet bo få lov til at overtage Ejendomsskattelånet.)</p> <p>Ejendomsskattelån gives mod sikkerhed i ejendommen. Men Ejendomsskattelånet hæfter ikke på ejendommen, men på låntager.</p>	
Informationsindhold	Skadesløsbrevsstørrelse	Størrelsen på skadesløsbrevet, der er oprettet som pant for Lånet. Angiver hvor stort et beløb, Ejendomsskattelånet kan opskrives til, efterhånden som de årlige Ejendomsskattebilletter tilskrives lånet.
	Restgæld	Nuværende størrelse på Ejendomsskattelånet.
	Påløbne renter til betaling	Til betaling på næstkommende års-Ejendomsskattebillet.
	Påløbne renter vedrører	Angivelse af hvilken periode påløbne renter til betaling over Ejendomsskattebilletten vedrører.
	Plads på skadesløsbrev	Angiver hvor meget (i kroner) der yderligere er plads til at lade Ejendomsskattelånet dække af kommende Ejendomsskatter og Ejendomsbidrag.
	Status	Oprettet/løbende/i bero/afsluttet mv.
	Startdato	Oprettelsesdato for Ejendomsskattelånet.
	Opgørelsesdato	Dato hvor Ejendomsskattelånet afsluttes, og indfries af låntager/bo.
Forhøjelse	Gæld som Ejendomsskattelånet forøges med, som følge af dækning af kommende Ejendomsskatter og Ejendomsbidrag.	

	IkkePladsTil	Den del af en ny Ejendomsskatteopkrævning, som det ikke har været muligt at få plads til at forhøje eksisterende eller nyt skadesløsbrev med, og som Ejendomsskattelånesystemet derfor skal give besked til Ejendomsskattesystemet om at opkræve.
--	--------------	---